

ซีมีโก้ซิมกลางพรีอพเพอร์ดีฟันด์จับโรงแรมพัทยาดังกอง700ล้านคาดให้ยิลด์7%

โดย ผู้จัดการออนไลน์ 30 มกราคม 2551 10:05 น.

บลจ.ซีมีโก้ โดดซิมกลางกองทุนรวมอสังหาริมทรัพย์ จับโรงแรมในพัทยาดังกองทุนมูลค่า 500-700 ล้านบาท หลังประเมินมีศักยภาพในแง่ของรายได้ และได้านิสงส์การท่องเที่ยวในพืชยามต่อเนื่อง เผยลงทุนในสิทธิการเช่าอายุ 30% คาดการณ์ผลตอบแทน 7% เปิดขายได้ไตรมาส 2 ปีนี้ ตั้งเป้าทั้งปีสงพรีอพเพอร์ดีฟันด์ลดลาด 2 กอง มูลค่ารวม 2,000 ล้านบาท ด้านตลาดกองทุนสงหาฯ ปีหนุคักคัก จ่อคิวกองทุนโรงแรมเพียบ



นายกิตติโชค จิตต์สดศรี กรรมการผู้จัดการ บริษัทหลักทรัพย์จัดการกองทุน (บลจ.) ซีมีโก้ จำกัด เปิดเผยว่าภายในปีนี้บริษัทมีแผนจัดตั้งกองทุนรวมอสังหาริมทรัพย์ (พรีอพเพอร์ดีฟันด์) ประมาณ 2 กองทุน มูลค่ารวมประมาณ 2,000 ล้านบาท โดยกองทุนแรกคาดว่าจะสามารถระดมทุนได้ประมาณไตรมาส 2 ของปี ทั้งนี้ กองทุนดังกล่าวจะลงทุนในสินทรัพย์ประเภทโรงแรม ที่ตั้งอยู่ในพัชยา มูลค่าโครงการประมาณ 500-700 ล้านบาท ส่วนกองทุนที่ 2 ขณะนี้กำลังอยู่ระหว่างการศึกษาข้อมูลการลงทุนในสินทรัพย์หลายประเภท ทั้งโรงแรม อาคารสำนักงาน การลงทุนในบ้านเดี่ยว เป็นต้น

สำหรับสาเหตุที่เลือกลงทุนในโรงแรมเป็นกองทุนแรก เนื่องจากเรามองว่า ธุรกิจโรงแรมมีความสอดคล้องกับการท่องเที่ยวของประเทศที่ถือเป็นส่วนหนึ่งการกระตุ้นเศรษฐกิจ ซึ่งการท่องเที่ยวของพัชยาเองก็สามารถเดินทางมาได้ตลอดทั้งปีอยู่แล้ว โดยโรงแรมที่กองทุนจะลงทุนนี้มีความน่าสนใจมากกว่าการลงทุนในสินทรัพย์อื่นๆ ที่เราศึกษาอยู่ โดยเฉพาะในแง่ของรายได้

"การลงทุนในโรงแรมมองเห็นรายได้ได้ค่อนข้างง่าย ทั้งในแง่ของราคาเช่าต่อห้อง รวมถึงจำนวนการเข้าพักของนักท่องเที่ยวที่เราเห็นได้แต่ละเดือนว่ามีจำนวนมากน้อยแค่ไหน ประกอบกับพัชยาเองสามารถเที่ยวได้ทั้งปี นอกจากนี้ ยังมีอีกหลายปัจจัยที่เรามองว่าเอื้อต่อการลงทุนในสินทรัพย์ประเภทโรงแรม ซึ่งเราดูกระแสเงินสด รายได้เสริมอื่นๆ และอัตรากรเช่าห้องแล้ว เราจึงสนใจลงทุนเป็นกองแรก อย่างไรก็ตาม โรงแรมในกรุงเทพฯที่เราดูอยู่ก็น่าสนใจเช่นกัน"นายกิตติโชคกล่าว

ส่วนสาเหตุที่เลือกลงทุนในพื้นที่พัชยา เนื่องจากเรามองว่า พัทชยาเป็นแหล่งท่องเที่ยวมาตั้งแต่ไหนแต่ไรของเมืองไทย ซึ่งทุกวันนี้ก็ไม่ได้ซบเซาลงแต่อย่างใด โดยยังคงมีนักท่องเที่ยวทั้งในประเทศและต่างประเทศอยู่ตลอด ประกอบกับพัชยาเอง ยังมีอัตราการขายตัวค่อนข้างมากทั้งในปัจจุบันและในอนาคตที่จะเติบโตขึ้นอย่างต่อเนื่อง ส่วนหนึ่งมีข้อดีในแง่ของการเดินทางระยะทางไม่ไกลจากสนามบินสุวรรณภูมิมากนัก ซึ่งปัจจัยนี้ทำให้โรงแรม รวมทั้งบ้านจัดสรรขยายตัวอย่างต่อเนื่องในพื้นที่ดังกล่าว

นายกิตติโชคกล่าวว่า กองทุนนี้ จะลงทุนในสิทธิการเช่าของโรงแรม ซึ่งมีอายุการลงทุนประมาณ 30 ปีโดยสามารถลงทุนต่อได้อีก 30 ปี และขณะนี้กำลังอยู่ระหว่างกรยื่นเสนขอจัดตั้งกองทุนกับทางสำนักงานคณะกรรมการกำกับหลักทรัพย์และตลาดหลักทรัพย์ (ก.ล.ด.) ในส่วนของผลตอบแทนของกองทุน ในเบื้องต้นคาดว่าจะอยู่ในระดับเดียวกับผลตอบแทนในตลาดหรือประมาณ 7%

"สาเหตุที่กองทุนนี้มีมูลค่าโครงการไม่ใหญ่มาก ประมาณ 500-700 ล้านบาท เนื่องจากเรายังเป็นบลจ.น้องใหม่ เราจึงคิดว่าขอทดลองตลาดในกลุ่มลูกค้าของเราก่อน ซึ่งการลงทุนดังกล่าวเป็นการลงทุนในสิทธิการเช่า โดยคาดการณ์ผลตอบแทนเบื้องต้นเกาะกับตลาดหรือประมาณ 7% ซึ่งคาดว่าจะสามารถระดมทุนได้ประมาณไตรมาส 2 ของปีนี้"นายกิตติโชคกล่าว

กรรมการผู้จัดการบลจ.ซีมิโก้ กล่าวต่อว่า การที่เราเป็นบริษัทน้องใหม่ในธุรกิจกองทุนรวม มีบริษัทแม่เป็นโบรกเกอร์โดยที่ไม่มีสาขาธนาคารเป็นช่องทางอย่างเช่น บลจ.ขนาดใหญ่ในตลาด ทำให้เรามองดูตัวเองเป็นหลักด้วยการเน้นออกกองทุนที่สร้างรายได้ให้บริษัทเป็นหลัก ซึ่งการออกกองทุนอสังหาริมทรัพย์เอง ก็เป็นช่องทางหนึ่งที่สามารถสร้างรายได้ของบริษัทได้ดี เพราะเป็นการลงทุนในระยะยาว นอกจากนี้ ธุรกิจกองทุนส่วนบุคคล (ไพรเวตฟันด์) ก็เป็นธุรกิจที่สร้างรายได้เช่นกัน อย่างไรก็ตาม กองทุนประเภทอื่นๆ เราก็ต้องมีออกมาเป็นทางเลือกให้กับลูกค้าอย่างครบถ้วนด้วยเช่นกัน

รายงานข่าวกล่าวว่า ในปีนี้มีบริษัทจัดการกองทุนหลายรายสนใจจัดตั้งกองทุนรวมอสังหาริมทรัพย์ที่ลงทุนในสินทรัพย์ประเภทโรงแรมเป็นจำนวนมาก ซึ่งประกอบด้วย บลจ.เอ็มเอฟซี ที่จะเปิดขายกองทุนรวมอสังหาริมทรัพย์ไทยฮอสพิทาลิตี้ฟันด์ (THOS) กองทุนรวมอสังหาริมทรัพย์ (พร็อพเพอร์ตี้ฟันด์) ที่ลงทุนในโรงแรมในกรุงเทพฯ และภูเก็ต มูลค่าโครงการรวม 5,625 ล้านบาทอีกครั้ง หลังจากไม่สามารถจัดตั้งกองทุนได้ในช่วงปลายปีที่ผ่านมา

ด้านบลจ.ไอเอ็นจี ก็มีแผนที่จะเปิดขายหน่วยลงทุนของกองทุนอสังหาริมทรัพย์ที่ลงทุนในโรงแรมในเดือนกุมภาพันธ์นี้ โดยสินทรัพย์ที่กองทุนดังกล่าวจะเข้าไปลงทุนจะเป็นโรงแรมที่อยู่ในย่านสุขุมวิท มีมูลค่าโครงการประมาณ 2,000 ล้านบาท ขณะที่บลจ.บีที ก็จะมีจัดตั้งกองทุนรวมอสังหาริมทรัพย์ที่ลงทุนในโรงแรมย่านถนนพระราม 9 โดยมีมูลค่าประมาณ 3,000 ล้านบาท และมีการคาดการณ์ผลตอบแทนในเบื้องต้นประมาณ 6%