

รู้จักอสังหาริมทรัพย์

เรื่อง "วรากรณ์ สามโกเศศ" ภาพ Getty Images



# อสังหาริมทรัพย์และหุ้น มีทั้งเหมือนและต่าง

เมื่อพอมีเงินเหลือจากการใช้จ่าย เป็นเรื่องธรรมดาที่มนุษย์จะคิดถึงทางเลือกต่างๆที่จะทำให้เงินก้อนนั้นงอกเงยขึ้น

ในบ้านเรารายที่สุดคือฝากเงินกับสถาบันการเงิน หรือไม่ก็เอาไปซื้อหุ้น หรือหน่วยลงทุน (ให้คนอื่นเล่นหุ้นแทน) และที่พูดถึงกันมากในปัจจุบันคือ เอาไปลงทุนซื้ออสังหาริมทรัพย์ คำถามคือ การลงทุนในหุ้นกับอสังหาริมทรัพย์มีนัยสำคัญแตกต่างกันอย่างไร

เมื่อพูดถึงอสังหาริมทรัพย์ คนมักนึกถึงที่อยู่อาศัย แต่แท้ที่จริงแล้วยังมีอสังหาริมทรัพย์ประเภทธุรกิจอีก เช่น อาคารสำนักงาน ห้องแถว ซุปเปอร์เซ็นเตอร์ โรงงานอุตสาหกรรม โรงแรม หรือ รีสอร์ท

หุ้นคือการลงทุนเพื่อเป็นเจ้าของธุรกิจร่วมกับคนอื่น การลงทุนซื้อหุ้นก่อให้เกิดผลตอบแทนในสองส่วน คือ ส่วนเงินปันผลจากหุ้น ซึ่งก็คือส่วนแบ่งของกำไรจากการประกอบการ และส่วนราคาหุ้นที่เพิ่มขึ้นอันเนื่องมาจากความเป็นเจ้าของกิจการนั้นเป็นที่ปรารถนาของนักลงทุนมากขึ้น

อสังหาริมทรัพย์ก็มีผลตอบแทนคล้ายหุ้น กล่าวคือ ส่วนหนึ่งเป็นผลตอบแทนจากการให้เช่า และอีกส่วนจากการที่อสังหาริมทรัพย์มีมูลค่าเพิ่มขึ้น

ถึงแม้ว่าทั้งหุ้นและอสังหาริมทรัพย์จะมีลักษณะเหมือนกัน คือ ได้มีส่วนร่วมในการเป็นเจ้าของ แต่ก็มีนัยสำคัญแตกต่างกันในหลายประการดังต่อไปนี้

1. อสังหาริมทรัพย์ให้ความรู้สึกของความคงทนถาวร มีอิฐมีปูนให้จับต้องได้อย่างเป็นรูปธรรม ในขณะที่หุ้นอาจมีค่าหมดไปเพราะกิจการของบริษัทขาดทุน ล้มหายตายจากไปได้ข้ามวัน
2. อสังหาริมทรัพย์เป็นการลงทุนที่ใช้ระยะเวลายาวนานกว่าหุ้น จึงจะเห็นผล (ผู้เชี่ยวชาญแนะนำให้ลงทุนในหุ้นโดยใช้เวลาไม่น้อยกว่า 5-7 ปี) และซื้อขายไม่คล่องตัว ในขณะที่หุ้นสามารถซื้อขายได้รวดเร็วอย่างคล่องตัวกว่ามาก
3. ในขณะที่ผู้เป็นเจ้าของหุ้นไม่สามารถทำอะไรที่จะเพิ่มมูลค่าหุ้น

แต่เจ้าของอสังหาริมทรัพย์สามารถเพิ่มมูลค่าทรัพย์สินของตนเองได้ ไม่ว่าจะเป็นการซ่อมแซม ทาสี ตกแต่ง ปรับปรุงบริเวณ ฯลฯ แต่ในทางตรงกันข้ามก็เป็นภาระของผู้เป็นเจ้าของเช่นกันที่จะต้องดูแลซ่อมแซมเพื่อรักษามูลค่าไว้

4. การประเมินมูลค่าอสังหาริมทรัพย์เป็นเรื่องยากเมื่อเปรียบเทียบกับหุ้น เพราะแต่ละชิ้นของอสังหาริมทรัพย์แตกต่างกันด้วยเหตุผลของทำเลที่ตั้ง ขนาด สภาพแวดล้อม อายุ ฯลฯ มูลค่าอสังหาริมทรัพย์เป็นผลพวงของราคาที่ดินที่เพิ่มสูงขึ้นตามประโยชน์และระดับอัตราเงินเฟ้อ และมูลค่าของสิ่งปลูกสร้างที่มีค่าลดลงอันเนื่องมาจากความเสื่อมตามอายุขัย การต่อสู้กันระหว่างการเพิ่มขึ้นของราคาที่ดินและการลดลงของมูลค่าสิ่งปลูกสร้างเป็นตัวกำหนดมูลค่าอสังหาริมทรัพย์ในที่สุด

5. การลงทุนในอสังหาริมทรัพย์ทำให้เกิดความจำเป็นในการมีเงินสดหมุนเวียน เพราะเมื่อวันเวลาผ่านไป ความจำเป็นในการต้องใช้เงินสดเพื่อซ่อมแซม ตกแต่ง ดูแล รักษาให้อยู่สภาพดีก็เกิดขึ้น งานวิจัยพบว่า สำหรับบ้านที่อยู่อาศัย ค่าใช้จ่ายในการดูแลซ่อมแซมต่อปีจะตกอยู่ประมาณร้อยละ 25 ของค่าเช่าทั้งปี ซึ่งต่างจากหุ้นที่เมื่อลงทุนซื้อครั้งหนึ่งไปแล้วก็ลืมไปได้เลย ไม่มีความจำเป็นในการใช้เงินสดหมุนเวียนเพิ่มเติม

คำสอนดั้งเดิมของการลงทุนในอสังหาริมทรัพย์คือทำเลที่ตั้งเป็นปัจจัยสำคัญที่สุด ในปัจจุบันคำสอนนี้ก็ยังคงจริงอยู่ เพียงแต่ไม่ใช่กฎตายตัว จำเป็นต้องคำนึงถึงสภาพแวดล้อมภายนอกประกอบไปด้วย เช่น ทำเลอาจดีเลิศ แต่ถ้าจำนวนสิ่งปลูกสร้างมีมากมายเกินกว่าความต้องการจนล้นตลาดแล้ว คาถา "ทำเลที่ตั้ง" ก็ไม่ศักดิ์สิทธิ์

การเข้าใจข้อแตกต่างระหว่างการลงทุนอสังหาริมทรัพย์และหุ้น จะช่วยให้ผู้ลงทุนเข้าใจธรรมชาติของความแตกต่าง และสามารถตัดสินใจได้อย่างมีเหตุผลมีผลมากขึ้น

และมีโอกาสที่จะร้องว่า "แหม...รู้จ้" น้อยลง ☺