

理财锦囊

@韩宝镇
hanpt@sph.com.sg

一名投资者去年把持有多年、表现不佳的房地产投资信托 (Reits) 脱手后,却发现整体投资信托市场不久后进入牛市,不禁为此扼腕。他想知道投资房地产投资信托的诀窍和应对类似局面的方法。本报请辉立资金管理基金经理陈得能和理财网站MasterYourFinance培训师刘健明,为他指点迷津。

投资者在茫茫股海中孤独航行,总希望找到既能准确观察气候,又能稳当控制船只的船长导航。欢迎读者把问题电邮到askzbcj@sph.com.sg,让理财专家为你排忧解难。

投资者: 我过去一直都有投资房地产投资信托 (Reits)。不过,在我持有房地产投资信托的几年间,它们的表现并不特别好,其中两三个还跌破买价,前后长达两年。去年,我在所持有的房地产投资信托的股价纷纷上扬后将它们脱售。可是,房地产投资信托市场之后却势如破竹,持续上扬,而我也错过了这一轮赚钱的机会。如果我再次碰上类似的情况,应该如何处理?

陈得能: 富时房地产投资信托指数 (FTSE REIT index) 在2012年上扬了37%,今年截至4月19日也上涨达12%。我们认为出现上涨趋势有以下因素:

一、由于目前利率极低,一些投资者可能认为不值得把钱存在银行里,而把钱投资在高股息率的股票上。

二、新加坡房地产投资信托的估价非常具有吸引力。例如,在2012年其股息回报率超过6%,这在全球房地产投资信托市场中也是数一数二的。

三、政府推出的管制措施,使投资者对私宅投资兴趣下降,而房地产投资信托所投资的商业和工业房地产则受到青睐。

四、由于房地产具有分散风险的作用和长期增值的优良纪录,人们开始认为把房地产作为投资组合的一部分是必要的。例如,我们的主权财富基金新加坡政府投资公司 (GIC) 在投资组合中一直都有房地产。对于普通投资者来说,房地产投资信托是投资房地产市场的好方法。

投资信托和一般股票的区别

投资房地产投资信托和投资一般股票有什么不同?你可以把购买房地产投资信托,当成是你持有该信托所拥有的商业或工业房地产的一部分,不论是购物中心、工业货仓或办公楼。

房地产投资信托向房地产租户收取租金,并几乎把所有租金交给该投资信托的单位持有人 (unitholder)。因此,单位持有人就如同房地产的所



图@梁锦泉



陈得能: 由于房地产投资信托受到租约中租金付款的支持,因此它们在本质上更加稳定。这类租约一般上都可持续好几年。

有人。至于买股票则像是购买一家公司的股份,你所投资的正是公司的盈利和长期增长。

由于房地产投资信托受到租约中租金付款的支持,因此它们在本质上更加稳定。这类租约一般上都可持续好几年。

挑选房地产投资信托注意事项

你在挑选该投资哪一个房地产投资信托时,可以注意以下几点:

一、有关投资信托的估价是否具有吸引力。你可以将该投资信托的股息回报率,跟其历史平均回报率以及同类房地产投资信托,做一个比较。

二、房地产投资信托的保荐人 (sponsors) 是否在相关房地产领域拥有良好的业绩纪录。我们认为拥有稳固后盾的机构如丰树 (Mapletree)、凯德集团 (CapitaLand) 和腾飞集团 (Ascendas) 都是属于优秀保荐人。

三、对于房地产投资信托所持有的房地产类型的租金,投资者本身是否也持有正面的看法。房地产类型包括工业、办公、零售、酒店和保健。

尽管房地产投资信托去年的表现已经非常好,但我们认为接下来投资者还是有机会从房地产投资信托中取得良好的资本收益或股息回报率。

首先,房地产投资信托的平均股息率目前还是超过5%,比至今不到1%的银行存款利率更有吸引力。其次,商业和工业房地产的需求仍然强劲。例如,典型房地产投资信托中的购物中心和工业空间的租用率都在95%以上。

房地产投资信托在低利率环境得宠

刘健明: 投资房地产投资信托跟投资一般股票的情况稍有不同。投资房地产投资信托主要是为了获取股息,而不是期望价格上涨。话虽如此,房地产投资信托也会受到市场情绪影响,而出现价格上涨或下滑的情况。

要明白什么时候才是买入房地产投资信托的好时机,你需要对于更广泛的市场周期有所理解。例如,在低利率环境中,投资者都要把自己的钱投入高回报率的资产中,而房地产投资信托自然水涨船高。相反,在高利率环境中,投资者有更多其他选择,房地产投资信托就相应“失宠”。

选择至少有6%股息回报率

说到房地产投资信托,不能不谈到两个重要的比率,即股息回报率 (dividend yield) 和每股股价对每股净资产值的比率 (P/NAV)。



刘健明: 投资房地产投资信托主要是为获股息,而不是期望价格上涨。但房地产投资信托也会受到市场情绪影响而上下波动。

股息回报率向来是以买价作为依据,买价越高,回报率越低。因此,你若打算以某个价位买入房地产投资信托,应该算一下可以得到的股息回报率是多少。为了让自己有一些缓冲的空间,你应该只考虑那些至少有6%股息回报率的投资信托。

每股股价对每股净资产值比率,是另一个可显示你是否以过高价位买入某一只股票的指标。只要比率介于0.95至1.05,该股价可算是公允价值 (fair value)。

根据股票历史图表,这项比率可高达1.6,也可低至0.4。很显然的,比率越高,风险也越大。

一般来说,只要比率低于1,你就算是折扣价买入该股票。通过参考这两项比率,希望你能够更好地对自己想要买入的房地产投资信托作出评估。

投资房地产投资信托有诀窍