

讀 33

分享

## REITs爆紅，冷靜思考再下手



劉鳳珍 | Cheers雜誌62期 | 2011-08

REITs擁有4%的投資報酬率，在利率長期處於低檔下，的確頗為吸引人。但它真的可以讓你穩賺不賠嗎？答案恐怕未必。因為銷售人員可能都沒有告知你，4%只是「預估」，不是「掛保證」。

今年國內最耀眼的投資商品，非REITs莫屬，平均約4%的投資報酬率，讓發行機構對外行銷時，信心滿滿，不少媒體也紛紛加入「喊進」行列。在一片看似叫好的氣氛中，這個新興的投資商品真的可以穩賺不賠嗎？

「預估」獲利≠「保證」獲利

台灣工業銀行信託部協理張華平提醒：「它和債券不同，不會保證有固定收益。」

目前富邦一號或國泰一號喊出的收益率僅屬「預估值」，最後仍需視市場租金起伏而定。

張華平進一步提醒，如果股票價格不好，即使分配到股息4%，也無利可圖。換言之，萬一股價低於9.6元，你已經損失了4%，即使配息4%，你還是沒有賺到。「這常常是許多投資人沒有想到的，」張華平說。

除了前述兩檔REITs外，即將接棒上市的還包括富邦二號、新光一號，以及厚生集團將以物流中心為投資標的的REITs。

市場熱鬧滾滾，但在準備投資前，《Cheers》雜誌提供你以下兩個「冷靜」思考的重要指標：

1.掌握標的物的風險。一般而言，商辦大樓與零售商場是REITs投資的兩大重點。因為兩者出租對象比較穩定，營運風險相對低。

飯店有淡旺季與經營門檻，風險較辦公大樓高，但若管理得當，報酬也相對較高。

物流中心型REITs的投資報酬率最高，但因屬性特殊，市場租戶少，流動性相對較低，一旦有承租戶退租，租金立刻銳減。

因此，標的物是否分散，是檢視REITs風險與獲利相當重要的指標之一。目前台灣REITs尚在萌芽階段，市場標的物有限，張華平以富邦和國泰發行的REITs指出：「分散性還不夠大。」

雖然總體經濟有助市場投資，但影響不動產租金收益的關鍵，還是「供需」問題。

如果欲投資的REITs標的物集中在某一類不動產上，最好先對市場供需概況了解後，再做決定。REITs中的REITs

除了前述以股票上市發行的REITs外，今年也有3檔由投信公司發行、以投資海內外REITs為標的物的基金。分別是寶來全球不動產證券化基金、富邦全球不動產基金、ING彰銀安泰全球不動產基金。

它們本身不像富邦一號或國泰一號，以名下持有的不動產來賣，而是在海外市場中，為投資人物色各種具有獲利能力的REITs，將其當作基金組合，所以等於是「REITs中的REITs」。

由於在海外可選擇的REITs種類較多，標的物分散的話，風險相對較低，投資報酬率大約在3%~5%。以寶來不動產證券化基金為例，10月底預估年化配息率約為3.6%。國外獲利高，但注意匯兌風險

目前美、日、新加坡、韓國、澳洲等地的REITs，有不少投資報酬率都在5%以上，若是風險承受度高的上班族，可以直接跟台灣的券商或銀行打聽購買。不過，該「冷靜」思考的功課一樣得先做。尤其要把匯兌的風險納入。「你可能是雙倍賺，也可能虧其中一個，」戴德梁行總經理顏炳立指出。

例如，以1：25（澳幣：台幣）元買進澳洲REITs時，若贖回時獲利高達8%，加上台幣對澳幣貶值為25.5元時，等於又額外賺到0.5元的匯差。反之，若台幣升值時，就會侵蝕部份REITs獲利。因此不能僅從表面獲利數字判斷。揭開REITs的面紗

它是指不動產投資信託（RealEstateInvestmentTrusts）。也就是發行機構將辦公大樓、住宅、飯店、購物中心等大型不動產切割成較小單位的有價證券後，賣給投資人，然後再將租金收益分配給投資人。

換言之，它有點類似你在買賣一支資產股的股票，但比資產股更直接的是，這支股票的產品全是靠租金收入的不動產。

以「富邦一號」為例，買賣時「富邦一號」就等於公司代號，名下「4棟不動產」建物等於它的產品。每股發行面額10元，最低認購門檻為1萬元，它可以直接透過股票集中市場交易，獲利來源依市場租金起伏而定。

▼ 喜歡這篇文章嗎？立即分享！



分享到facebook

LINE 馬上LINE給朋友



分享google+



分享到plurk



分享到tumblr

LINE 加入Cheers好友

雜誌  
全文

立即加入會員

覺得不過癮嗎？您可以：

購買本篇PDF



加入Facebook粉絲



追蹤Instagram

## 編輯推薦

---

3 招戒「窮忙」，3 5 歲前擁有百萬存款

「拜託你了」英文該用please還是ask？常用的 6 種職場...

中年不做、老會後悔的7件事

當人資問「你還有沒有其他問題？」3 個反問法，要學起...

老闆！給錢請給到有感：三年加薪500元，是激勵還是羞...

## 生涯顧問

---

善意商機

市場洞察v.s好感度經營

AAMA台北搖籃計畫共同創辦人顏漏有CAMA咖啡創辦人何炳霖

## 潮課名師

---

江振誠

張慧慈

用10年記錄這個世代的台灣味我想追求過去因為拼經濟被放棄的事

## 最新評論

0則回應

排序依據 最新



新增回應……

[Facebook](#) 留言外掛程式

## 最新訊息

1

2

3

4

5



讀者服務信箱 | 讀者服務專線：02-2662-0332  
Copyright © 2017 Cheers雜誌 版權所有



