REITs基金投资价值分析

**公众号:二师父定投**

REITs是一种国际上通行的房地产投资工具，是房地产信托基金的简称。从美国REITs指数近30年来的复合收益率看，他的表现要比纳斯达克以及标准普尔等大多数资本市场指数要好。

国内推动REITs指数也有比较长的时间了，在2014年内地REITs产品“中信启航专项资产管理计划”成功发行，并在深交所综合协议平台挂牌转让，标志着REITs在现有法律条件框架下完成了创新实践。此后，鹏华基金发行鹏华前海万科REITs，为公募发行类REITs产品探索了新道路。

相比较直接投资酒店，公寓，住宅等房地产，REITs有以下优点：

1. 现金流稳定。REITs有稳定的分红，如果不想自己的资金长期闲置的话，可以定期收到分红。
2. 灵活。房地产市场交易慢，手续复杂。然而REITs是在股票交易所进行交易，如果你想收回自己的资金，很容易就可以卖出了。
3. 分散风险。REITs投资于不同地区不同种类的房地产物业，以分散风险。
4. 投资回报高。

那么我们如何投资REITs指数呢？

在实际投资过程中，中国暂时没有严格意义上的REITs指数基金，我们只有借助港美股账户投资境外的REITs指数基金。港美股账户福利开户渠道二师父公众号菜单栏有。

我们主要投资的品种来自于中国香港和美国证券市场。可以在住宅、商业、办公、零售等REITs里面各选择一只。

香港的旅游行业、零售行业以及办公楼前景都非常好。

目前挂牌的REITs主要有领汇REIT，这是香港最大的REIT，专注投资零售物业，包括购物中心、停车场、熟食店及超市。这个REIT总体上拥有大约100万平方米的零售场所。

冠军REIT，这是仅次于领汇REIT的香港第二大市值的REIT，主要专注于甲级办公楼及零售物业。

对于美国而言，这里是REITs的发源地。美国REITs的数量和种类就非常多了。

目前挂牌的REITs主要有VTR，资产类型分布于整个医疗产业链，资产组合包括老人护理院、自主养老院，门诊楼、高级护理院等。地域及其分散，遍布美国47个州，英国及加拿大的两个省。

HCP REIT,他的资产组合在地域、运营商、投资者及客户类型等方面实现分散化，资产组合包括1079项资产，分布于美国46个州及墨西哥，包括医院，养老院，门诊楼等。

EQR REIT，他在12个州有390项资产，其中一些是成长性市场中的高质量物业，位于西雅图，华盛顿，波士顿，纽约。

投资这种REIT选择指数市盈率低于市场平均市盈率开始定投，当然，前提是该国的房地产行业没有超大的泡沫并且经济稳定。这属于资产大类配置的一种，可以放入进攻型账户，我们一定要记住投资需要做好全球资产配置。