

经济增长可抵消高利率对 REIT 影响

发布/2018年5月21日 3:30 AM 文/胡渊文来自/联合早报



辉立证券分析师陈德弘在第四届房地产投资信托研讨会上认为，伴随着经济增长而来的利率上扬并不让人担忧，本地经济增长势头改善，加上供应放缓，将推动租金攀升。

若利率上扬一个百分点，本地房地产投资信托（REIT）的每单位派息（DPU）会下跌 1%至 3%。不过，经济增长复苏有助于抵消利率上扬的不利影响。

辉立证券分析师陈德弘上周六在第四届房地产投资信托研讨会（REIT Symposium）上，就利率走高对 REIT 的影响进行分析时指出这点。

他认为，伴随着经济增长而来的利率上扬并不让人担忧，本地经济增长势头改善，加上供应放缓，将推动租金攀升。

陈德弘指出，在 2004 年至 2006 年的上一轮加息周期中，本地 REIT 取得了 26.5% 的年均复合增长，强劲的经济增长推动租金上扬抵消了利率走高的不利影响。

2017 年开始办公楼、工业和酒店房地产领域的供应放缓，应该能推动租金上扬。

华联酒店信托（OUE Hospitality Trust）主席李奕贤在大会上致词时说，本地 REIT 的地理市场越来越多元化，超过七成的 REIT 在新加坡以外持有资产，包括亚太、南亚、欧洲和北美。

他说，从某种角度来看，这正反映了新加坡企业逐渐扩大外部经济的走势。

李奕贤也指出，近年来外国企业把海外资产注入新加坡 REIT 的做法有所增加。随着全球经济增长的中心偏向亚洲，许多资产业主会寻求让资产在亚洲挂牌。

智科（亚太）资讯中心（ShareInvestor）总裁李係良也在研讨会上指出，本地的 REIT 越来越多元化，资产类别包括数据中心、医院、工业设施和酒店等。

去年本地的首次公开售股市场，REIT 和商业信托筹集的资金占了市场总额的 88%。

截至去年，本地超过 81% 的 REIT 在过去三年取得了年复合增长，73% 的 REIT 在过去五年取得了正面的总股东回报。

第四届房地产投资信托研讨会由智科和新加坡房地产投资信托协会（REITAS）联办。