

房地產信託助控組合風險

房地產信託基金的概念與市場角色

在現代投資組合管理中，資產配置與風險分散是實現穩健回報的關鍵策略。房地產投資信託基金（Real Estate Investment Trusts, REITs）作為一種結合固定收益與資本增值潛力的金融工具，近年來受到越來越多投資者的青睞。

REITs 是專門投資於收益型房地產的基金，允許投資者透過公開市場交易，間接持有並參與房地產市場的增值與租金收益。根據全球房地產信託基金協會（Nareit）數據，截至 2023 年底，美國 REITs 市場總市值已達 1.3 萬億美元，顯示其在全球資本市場中的重要性。REITs 的核心優勢在於穩定的現金流、流動性強及市場分散風險的能力，使其成為長期投資組合中不可忽視的資產類別。

REITs 的高派息特性與穩定現金流

REITs 主要投資於各類收益型房地產，並將大部分租金收入回饋投資者。根據美國證券交易委員會（SEC）規定，REITs 必須將至少 90% 的應稅收入以股息形式派發，以符合豁免企業所得稅的資格。因此，REITs 的股息收益率通常高於傳統股票市場，成為許多投資者用以構建穩定現金流來源的重要資產。

根據彭博數據，截至 2024 年，美國 REITs 的平均股息收益率約為 4.5% - 5.5%，明顯高於標普 500 指數的 1.5% - 2%。某些特定類別的 REITs（如醫療保健 REITs、數據中心 REITs）甚至提供 6% 以上的收益率，使其在投資組合中可當作為固定收益資產的替代品，適合尋求穩定現金流的投資者。此外，在市場波動時，高股息型 REITs 具備防禦性，可有效降低股市回檔對投資組合整體回報的影響。例如，根據彭博數據，在 2008 年金融危機及 2020 年 COVID-19 市場動盪期間，部分租金收入穩定的 REITs（如住宅 REITs、基礎設施 REITs）仍能維持穩定派息，展現出其抗週期能力。

REITs 的市場交易機制與資本增值潛力

與傳統房地產投資不同，REITs 可在股票市場上交易，投資者能夠像交易普通股票一樣靈活買賣，提供了極大的流動性優勢，解決了傳統房地產投資流動性低的問題。根據彭博數據，以富時 EPRA NAREIT 環球房地產總回報指數（FTSE EPRA NAREIT Global Real Estate Index）為例，過去十年與 MSCI 世界股票指數（MSCI World Index）的相關係數為 0.84。這顯示 REITs 雖與股市有一定的聯動性，但其表現仍受自身基本面影響，包括租金收入增長、經濟環境、利率變動等多項因素。例如根據彭博資料，2023 年美國聯儲局快速加息導致股市波動加劇，但部分 REITs（如工業 REITs、數據中心 REITs）受益於電商與 AI 產業的需求增長，股價表現相對穩定，顯示出其與整體市場的獨立性。

多元化房地產投資與 AI 驅動的增長機遇

REITs 的投資範圍涵蓋多種房地產類別，包括：基礎設施、住宅物業、商業零售、工業物業、辦公室物業、酒店及住宿等。近年來，人工智能（AI）與雲端運算的興起，推動了對數據中心的需求，使數據中心 REITs 成為市場焦點。根據彭博數據，2024 年 AI 產業對數據中心的需求預計將年增長超過 20%，這將直接提升數據中心 REITs 的租金收入與資產價值。由於數據中心的需求較少受到傳統經濟周期影響，這類 REITs 在市場下行時可發揮防禦性作用，進一步提升投資組合的穩健性。

宏觀環境影響與 REITs 的避險價值

當前全球市場不確定性加劇，全球貿易爭端可能推高通脹，美國聯儲局等主要央行的貨幣政策走向仍具變數，而這些政治與經濟因素可能對傳統股票和債券投資回報產生影響。然而，與傳統股票相比，REITs 受益於租金收入的穩定性，如醫療保健 REITs 主要租賃醫院、診所等必要設施，其租金合約通常為長期性，即便在利率上升的環境下，仍能維持穩定現金流。

REITs 兼具高股息收益、流動性、多元化投資及抗通脹特性，能夠有效提升投資組合的穩健性。在市場環境不確定性增加的情況下，將 REITs 適當地納入投資組合，不僅可以提高投資組合的抗跌能力，還能提供穩定的股息收益，實現穩定與增長並重的投資目標。

本文在 2024 年 2 月 14 日於 iMoney 網站首次發表(<https://sunlife.co/e5a805>)