



有土斯有財，沒有土地如何賺包租財？

華人世界的理財祕訣就是一有機會就買房，「成為包租公」在電影情節跟新聞媒體的推波助瀾下，成為許多人心目中美好的想像。但是有房租人至少要考慮的問題包含租金是否如期匯入？房客的素質如何？屋況是否毀損？家電是否故障？更甚的是不告而別：找不到人，徒留一屋子垃圾。此外，地產投資除了地點要選得好之外，更重要的是賣得掉，與股票等有價證券不同，不動產的交易成本高、處理難度大、流動性是最大的風險。

因此決定投資不動產之時，除了買下一個物件的產權，其實還有另一個選擇：不動產投資信託(Real Estate Investment Trust, REITs)，源自 1960 年代，美國國會通過《不動產投資信託法案》所創設的金融機構，藉有價證券募集一般小額投資人之資金於不動產，其證券化型式主要為股票。

簡單比喻，一般人買不起君悅飯店，但如果把君悅飯店的資產分成 100 萬份，一小份我們總買得起吧？這一小份就是你在許多股票市場上，可以買到的 REITs 概念股，而買君悅飯店 REITs 的投資人，不用管房客或食客來來去去，那怕只持有 1 個單位，每年都可以領取配息，且配息遠勝過於定存。與其花錢張羅一間房或樓等著租人，不如購買世界上眾多國家不同產業類別的 REITs，讓專業團隊替投資人管理，租金(配息)自動匯入投資人帳戶就好。因此不動產投資信託(REITs)是較親民的地產投資，因為透過在交易所上市，解決原本最嚴重的流動性問題，簡化交易難度，並提供分散風險的功能。

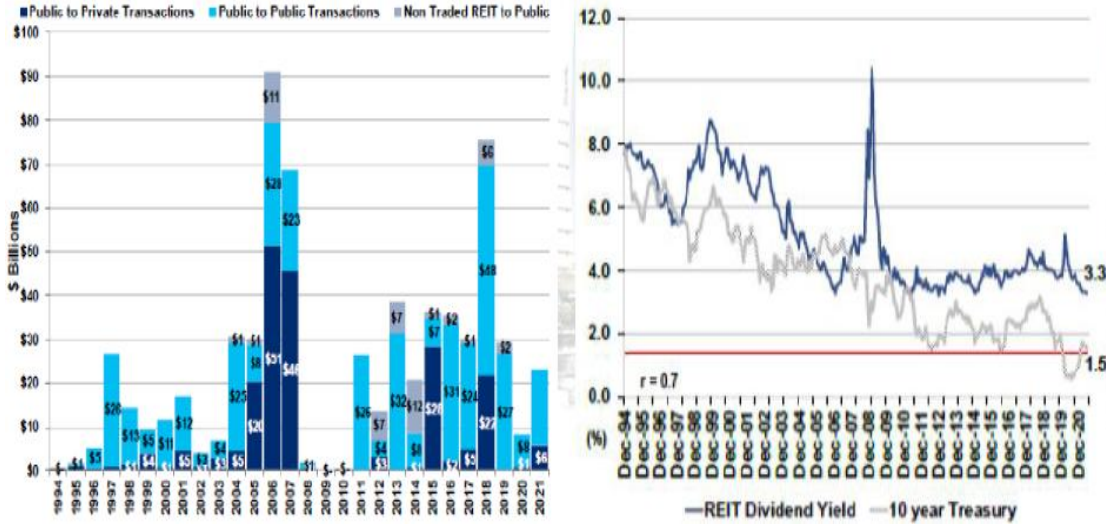
隨著經濟復甦，不動產管理業者可獲得充足合理的資本來源，內外部的成長都有助於獲利提升，近期在寬鬆的資金環境加上大量私有資本，投資者和不動產公司都積極行動，6 月初黑石集團以約 67 億美元收購數據中心 REITs QTS Realty Trust 並將其私有化。

4 月份 Kimco-Weingarten 的併購中也可以發現，自願的賣方、增值的交易、合理的溢價、確定的營運與成本綜效、沒有複雜的稅收問題都是促進 REITs 購併活動進行的重點，更重要的是可以藉由吸引人的股價進行籌資，鑑於不動產管理業者對未來信心提升、寬鬆的資本環境與整體經濟復甦，疫情後 REITs 購併活動預期將



出現大幅度增加。對於穩健型投資人而言，REITs 有較高的殖利率表現，相較於美國 10 年期債殖利率有著較高的「利差益」。

(左)購併活動快速增長；(右) REITs的股票殖利率長期優於美債10年期殖利率



資料來源:Morgan Stanley

買不起整層樓，或者不想把錢套在單一項目上，那就讓專業的來，買點 REITs 吧！

【注意事項】本文之資料來源本諸我們認為可靠之國內外財經媒體，本行以上市場資訊與分析報告僅作參考用途，本文並非為投資產品申購之要約或為促銷特定投資產品之目的，不涉及特定標的之建議，投資人申購投資產品前應詳閱本行「金錢信託開戶及各項服務約定書」及各產品公開說明書後辦理。投資人於投資前應考慮自身風險承受度、投資之目標及需求，並應自行承擔投資風險及投資結果。未經許可，不得逕行抄錄與翻印。