

文 | 银行螺丝钉（转载请获本人授权，并注明作者与出处）

REITs，房地产信托基金

这期螺丝钉带你读书，我们来介绍一类比较有意思的资产。

REITs，也就是房地产信托基金。

这类品种，最近两年，也在A股逐渐兴起。

目前REITs主要是在场内交易，也就是需要开通股票账户，跟买卖股票、ETF那样交易，目前数量也不多。

不过这类品种后面会逐渐普及开，也会出现REITs指数基金等更适合普通投资者的投资品种。

海外也有一些介绍REITs方面的书籍，例如《公募REITs投资指南》，介绍的是新加坡的REITs。

新加坡REITs市场出现的时间更早，一些投资策略和方法，也可以让我们借鉴。

是一个「包租公」

REITs这个名字比较绕口，它是房地产信托基金的缩写。

这跟我们平时说的炒房，不是一回事。

通常说到炒房，投资的是住宅。

而REITs主要投资的是商业地产，比如说商场、写字楼、酒店、数据中心等。

它们有共同的特点，就是有相对稳定的租金等现金流收入。

REITs不做短期买卖，长期持有物业，通过收租作为收益。

REITs会把收到的租金的90%左右拿出来，以股息分给持有者，是一个「包租公」。

现在投资住宅的个人投资者，其实很少是为了拿租金，大多数时候是搏房价上涨。

这种投资方式跟REITs差别是很大的。

投资对象都有啥

REITs投资的是啥呢？

大多数是商业地产、基础设施等。

例如酒店、商场、写字楼、医院，这些也属于商业地产。

另外，目前国内也在鼓励基建类的REITs。

比如说修了一条路，有过路费。

高速公路、石油天然气管道、大桥、甚至垃圾处理，也是可以包装为REITs产品的。

只要能产生稳定的租金收益。

长期收益如何

那REITs的长期收益如何呢？

在美股，是有几百只REITs的，也有专门的REITs指数基金。

比如说先锋领航推出的VNQ，就是一个典型的REITs指数基金，在美股上市交易。

VNQ从2011年底，到2021年底，10年时间里，年化收益率11.4%，表现还是不错的。

REITs也是资产大类中，可以长期跑赢通货膨胀的一类资产。

如何投资REITs

具体该如何投资REITs呢？

一种方式是投资单个房地产信托基金，不过这种投资难度会高一些。

需要具体分析所持有的物业的投资价值。

例如港股里就有一个REITs，叫做汇贤产业信托。

它持有的物业就是北京王府井东方广场。

经常去王府井的朋友，知道在王府井的地铁站边上的东方广场。

这个广场很长，整整一站地铁，从王府井到东单。

中间包括：

- 东方新天地，这是个商场，属于零售物业；
- 东方君悦酒店、东方经贸城写字楼；
- 还有一个公寓，豪庭公寓。

这就是一个很典型的REITs。

每年的租金收益，就是这个REITs的主要现金流来源。

REITs想要收益好，首先地段很重要。

其次背后的经营方，经营能力要求也比较高，这直接影响到后期的租金提升。

另外，零售物业，也容易受到病情的影响。

像病情期间，很多零售REITs就下跌了，而数据中心、油气管道类的REITs反而受影响较小。

需要分析的因素比较多。

投资单个REITs，难度不亚于投资单个股票，对普通投资者还是比较辛苦的。

REITs指数基金

其实对普通投资者更适合的，是另一种方式：REITs指数基金。

例如买下美股REITs指数基金，相当于买下全美股的商业物业。

它是分散配置的，风险会更小，投资难度也低一些，比较适合普通投资者。

目前A股的REITs品种数量还不多，要成立一个指数基金，一般是要等市面上有30-50只REITs产品。

前段时间，公募基金行业也发布了一些新的政策，鼓励REITs这类品种的发展。

所以未来出现A股REITs指数基金也是时间问题，到时候这类品种就可以纳入到咱们的投资组合中了。

REITs如何估值

REITs该如何估值？

假设投资单个REITs，估值是比较麻烦的。

需要考虑REITs所持有物业的地段、经营能力、病情等外部因素。

不过假设投资的是REITs指数基金，难度就大大降低了。

REITs指数的估值，比一般股票指数的估值还要简单一些。

REITs，绝大部分收益，是以股息的方式，支付给投资者。

所以股息率就成为REITs指数重要的估值参考。

股息率 = 股息 / 市值。

短期里股息变化不大，所以股息率较高，往往是市场下跌带来的。

股息率较高的阶段，是相对便宜、投资价值高的阶段。

不过这两年，REITs的这种估值方法，也受到了一些影响。

病情期间，很多商业物业的租金收益大幅减少，导致股息也受到影响，股息率的参考会略有失真。

有一种方式，是用过去几年的平均股息来计算。

按照这个方式，美股房地产信托指数基金的股息率大约是在3%-3.5%上下。

另外，除了股息收益，REITs自身持有的物业，价格也会上涨。

这个上涨速度也是可以抗通货膨胀的，这部分收益也会体现在基金净值上。

这里的通货膨胀率，我们可以用长期国债收益率代替一下。

按照这个方式估算，美股房地产信托基金，目前预期的长期收益率大约是7%上下，处于正常水平。

单个基金，不一定适合用这种方式去估值。

但是持有各地上百个商业物业的房地产信托指数基金，是可以利用这种方法估算的。

等A股REITs指数出来后，我们也可以将对应指数股息率，加入到我们的估值表中。

投资REITs，有什么风险

不过，REITs也有投资上的风险。

单个REITs，跟投资单个股票一样，有经营不善、破产倒闭的风险。

如果是REITs指数基金，因为分散配置，经营风险就减少了很多。

但REITs指数，也会有波动风险。

REITs指数的波动，也跟股票指数的波动类似。

例如2020年病情期间：

- 新加坡REITs下跌37%，是过去20年第二跌幅，仅次于金融波动。
- 美股REITs指数基金，下跌44%。

这个波动远超过一般的债券基金，甚至比当时美股股票指数基金波动还大。

病情对REITs的经营冲击比较大，带动这类品种出现较大波动。

所以投资REITs，也要做好面对波动的心理准备。

这类品种，也是需要在低估区域投资。

总结

REITs的商业模式很简单，做一个包租公。

租金收益是最主要的收益来源，绝大部分租金，会以股息的形式，发放给投资者。

投资单个REITs难度高一些，也有经营风险。

分散配置一篮子的REITs，例如REITs指数基金等方式，对普通投资者会更容易

一些。

从估值角度，REITs指数股息率较高时，是这类资产投资价值不错的阶段。

作者：银行螺丝钉（转载请获本人授权，并注明作者与出处）

PS：对指数基金感兴趣的朋友，欢迎阅读《指数基金投资指南》和《定投十年财务自由》。