

駿利亨德森房地產觀點：

投資人應該考慮全球房地產的三個原因

2019 年 11 月

根據駿利亨德森投資組合最適化研究，一般投資人應考慮將其平衡型投資組合的 10% 配置在全球房地產投資信託基金(REITs)上，因為該資產類型可以提供有價值的收益和具防禦性的成長。駿利亨德森投資組合經理人 Guy Barnard, Greg Kuhl 與 Tim Gibson 提出他們對全球房地產的看法。

重要要點

- 我們認為，投資人應基於三個關鍵原因考慮全球 REITs：收益，分散性與流動性。
- 從長遠來看，REITs 與債券和股票之間的相關性較低，並為投資人提供了一種具成本效益的方式來進入全球房地產市場。
- REITs 也具有防禦性的特點，通常投資於租戶簽訂長期租賃合約的公司，這也有助於在整個經濟週期中保持穩定。

為什麼要考慮將全球 REITs 加到平衡型投資組合中？

Guy Barnard：我將重點放在為甚麼投資人應該將全球 REITs 納入平衡投資組合配置的三個主要原因：首先是收益；全球 REITs 提供股息收益率，並已顯示出其收益率隨著時間的推移，能夠超過通膨的能力。

第二點要強調的重點是分散性。長期來看，全球 REITs 與債券和股票之間的相關性較低，此外，它還使您可以接觸許多不同國家、產業、以及數千種房地產資產。這是一種很難以用其他房產所有權所複製的多樣性。

我要說的最後一點是流動性。REITs 產業隨著時間的推移，已經見到明顯成長，目前該產業自由流通市值（資本總額）超過 1.5 兆美元；投資人也可以放心，他們可以用較具成本效益的方式進入全球房地產市場。

投資人應考慮配置多少比重在 REITs 上？

Greg Kuhl：我們進行了一項投資組合最適化研究，該研究可以追溯到兩個經濟週期(超過 20 年)之前，並針對我們實際投資組合中各資產類別進行抽樣分析，這些資產類別包括股票、固定收益與另類投資。我們分析的目的是確認在該時間範圍內，哪些投資組合配置將產生最高的風險調整後報酬，也就是最高的夏普值(Sharpe ratio)。而我們發現，當你配置 10% 在全球房地產時，其風險調整後報酬率是最佳的。

如果您更仔細地研究該數據，您會發現 REITs 確實表現不錯：在市場虧損期或通常在市場承壓的期間，均可使投資組合受益；並且 REITs 表現往往優於其他資產類型。我們認為這是完全合理的，因為房地產的關鍵要素就是：與其他資產類行的相關性較低、當前收益較高與防禦性成長特性。

REIT 在逐漸成熟的商業週期中有沒有哪些優勢？

Tim Gibson：房地產是一個真實的資產類型，也因此它與經濟息息相關。畢竟，我們(房地產)可算是經濟的房東。而 REITs 的優勢包括：它們具有長期租賃期(可以達到避震器的作用)，並有助於使經濟週期發展更為平順。REITs 還可以提供穩定的配息收益率；目前 REITs 的配息收益率實際上是成長的。因此，當我們面臨因債務、通縮與利率下降所帶來得逆風因素時，REITs 即可為投資人展現防禦性的特點。

重要資訊

於台灣係經由金融監督管理委員會登記並監管的駿利亨德森證券投資顧問股份有限公司所發行。本文內容僅供資料參考，說明或討論用途。本文件除依據協議遵守適用的法律、規則及法令外，並不構成廣告、在任何司法管轄區為投資建議或證券買賣要約或建議，以及沒有意圖為任何投資策略、程序或產品的結果提供代表或保證。並非所有產品或服務均在所有司法管轄區內提供。投資涉及風險，過去績效並非未來績效之保證。駿利亨德森投資就本文件全部、部分或轉載資料違法分發予任何第三者概不負責，且不擔保使用該資料之結果。它並不表示或暗示現時或過去的結果代表未來盈利或預期。在擬備本文時，駿利亨德森投資合理地相信所有以公眾來源的資料為準確及完整。除非另有說明，所有數據資料均源自駿利亨德森投資。本文件未經書面許可，不得以任何形式轉載其全部或部分內容、或以參閱任何其他刊物方式為之。任何非事實本質為作者的意見，意見僅就廣泛主題加以闡述，並非交易意圖之指示，且隨時因市場或經濟面的改變而有變動。這並不表示或暗示任何所提及的撰述/範例為目前或曾經持有的投資組合。預測是無法保證的，無法確保所提供的信息是完整或及時且亦不保證使用中所獲得的結果。本基金經金管會核准或申報生效，惟不表示絕無風險。基金經理公司以往之經理績效不保證基金之最低投資收益；基金經理公司除盡善良管理人之注意義務外，不負責本基金之盈虧，亦不保證最低之收益，投資人申購前應詳閱基金公開說明書。本公司及銷售機構均備有公開說明書(或其中譯本)或投資人須知，歡迎索取，或經由下列網站查詢 <https://zh-tw.janushenderson.com/> 及境外基金資訊觀測站網址 <http://www.fundclear.com.tw/>。有關基金應負擔之費用(境外基金含分銷費用)已揭露於基金公開說明書及投資人須知中，投資人可至前述網站查詢。本文提及之經濟走勢預測不必然代表基金之績效，基金投資風險請詳閱基金公開說明書。

投資人應諮詢您的銷售機構有關產品適合度之相關建議並協助您決定產品如何能夠符合自身之投資目標。投資決定乃屬於投資人所有且投資於本基金並非適合所有投資人，如有任何疑問，請與您的銷售機構聯絡。駿利亨德森為 Janus Henderson Group plc 或其子公司之商標。©Janus Henderson Group plc。

駿利亨德森證券投資顧問股份有限公司獨立經營管理。地址：110 台北市信義路五段 7 號台北 101 大樓 45 樓 A-1 室。電話：(02) 8101-1001。107 金管投顧新字第 023 號。

投資基金一定有風險，最大可能損失為投資金額之全部，基金所涉匯率風險及其它風險詳參公開說明書或投資人須知。JHITL1219(1)1220.TW.retail