

美國 REITs 過去 7 年 1-4 月平均漲幅近 1 成

利多匯集 Q1 布局正逢時

美國 REITs 在逢低投資價值浮現下，近期自低點反彈約 8%，**台新北美收益資產證券化基金經理人李文孝**表示，據統計，過去 7 年(2010~2016)美國 REITs 在 1~4 月每月上漲機率高達 5~7 成以上，**平均前四月累計漲幅近 1 成**，另一方面，目前整體大環境朝有利 REITs 的方向發展，第一季正是布局美國 REITs 的絕佳時機。

■ 美債殖利率影響減弱 主要經濟指標皆對 REITs 正向

李文孝指出，從川普當選美國總統至 Fed 宣布升息 1 碼期間(2016/11/10~2016/12/14)，美債殖利率由 2.2%彈升至 2.6%，但美國 REITs 不畏利率走升逆勢上漲 5%，顯見美債殖利率對 REITs 的影響逐漸減弱，**估計第一季美債殖利率區間為 2.3-2.7%，有利 REITs 走勢平穩**。另外，**美國主要指標皆對 REITs 正向**，在就業方面，新增就業持續轉強、失業率持續走低，有助於增加房市買氣；在消費方面，零售銷售數據走揚，消費信心創新高，顯示民眾購買力強勁；在工業生產方面，美國 12 月 ISM 製造業 PMI 上升至 54.7，創 2014 年 12 月來新高。

■ REITs 走勢觀察三大指標

李文孝表示，未來影響美國 REITs 走勢有三大觀察指標：一、**企業今年展望**：目前分析師保守預估美國 REITs 企業今年獲利成長率約 5%，若後市經濟表現優於預期，獲利成長有調升空間，可望激勵 REITs 股價彈升。二、**通膨走勢**：若加速上揚，則 Fed 今年升息 3 碼的機率提升，較不利 REITs 表現。三、**川普政策執行度**：若減稅及擴大基礎建設政策奏效，可望帶動資金回流美國，進而推升經濟與就業的成長，則間接提供商辦租金成長的有利條件。

■ 商辦、旅館、住宅型 REITs 相對看好

就 2017 年 REITs 產業布局分析，**李文孝**指出，在美國經濟可望加速成長的前提下，租賃期間越短的產業受惠越快，同時，市場將由高息收考量轉向高成長、低估值思維，則以**商辦、旅館、住宅型 REITs 相對看好**。以商辦而言，在景氣加溫下，將增加金融業及公務人員的需求，帶動商辦承租率及租金的提升；在旅館方面，主要是受惠與景氣循環關聯高，商務活動將增加；至於住宅型 REITs，租金將受惠就業成長而上揚。

2010-2016 年美國 REITs 前 4 月平均累計漲幅近 1 成

年份	1月	2月	3月	4月	前四月累計漲幅(%)
2010	-5.54	5.22	9.6	6.85	16.13
2011	3.14	4.29	-1.84	5.53	11.12
2012	6.3	-1.35	4.69	2.73	12.37
2013	3.51	1.04	2.45	6.55	13.55
2014	4.07	4.65	-0.1	3.16	11.78
2015	6.62	-3.78	1.26	-6.03	-1.93
2016	-3.48	-0.66	9.79	-2.55	3.1
上漲機率	71	57	71	71	平均漲幅：9.45

資料來源:Bloomberg；指數依據：RMZ Index

台新投信整理；資料日期: 2016/12/30

【台新投信 獨立經營管理】

本基金經金管會核准或同意生效，惟不表示絕無風險。本公司以往之經理績效不保證基金之最低投資收益；本公司除盡善良管理人之注意義務外，不負責基金之盈虧，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(或簡式公開說明書)及風險預告書。本文提及之經濟走勢預測不必然代表基金之績效，基金投資風險應詳閱基金公開說明書。有關基金應負擔之費用及相關投資風險已揭露於基金之公開說明書中，投資人可向本公司及基金銷售機構索取，或至本公司網站及公開資訊觀測站中查詢。配息型受益權單位雖每月進行收益分配評價，但不保證配息比率，基金配息金額會因投資組合有所變化。基金配息率不代表基金報酬率，且過去配息率不代表未來配息率；基金淨值可能因市場因素而上下波動，投資人於獲配息時，宜一併注意基金淨值之變動。

台北總公司：104 台北市建國北路一段 96 號 13 樓

電話：(02)2501-1000

傳真：(02)2509-6688

台中分公司：403 台中市西區英才路 530 號 21 樓之 3

電話：(04)2302-0858

傳真：(04)2302-0528

高雄分公司：806 高雄市前鎮區中山二路 2 號 7 樓之 2

電話：(07)536-2280

傳真：(07)536-6220