

全球市场动荡 产托或成最佳避风港 | 中國報 China Press

Thursday, March 23, 2023

Clipped from: <https://www.chinapress.com.my/20230322/%e5%85%a8%e7%90%83%e5%b8%82%e5%9c%ba%e5%8a%a8%e8%8d%a1-%e4%ba%a7%e6%89%98%e6%88%96%e6%88%90%e6%9c%80%e4%bd%b3%e9%81%bf%e9%a3%8e%e6%b8%af/>

（吉隆坡22日讯）美国矽谷银行（SVB）崩盘和瑞士信贷集团（Credit Suisse）爆雷的担忧日益加剧，在市场充斥不确定之际，产托（REITs）将是投资者的避风港。

MIDF证券研究在分析报告中指出，市场波动，本地产托能为投资者提供庇护，因为这些股项平均提供高达5.3%的利率，可作为通胀的对冲工具。

此外，由于消费者在商场的支出恢复，以及更多游客来马，零售和酒店行业的盈利今年有望进一步改善，因此对产托今年的前景感到乐观。

该行认为，零售产托的表现预期保持稳定，尤其是地理位置优越的商场，如怡保花园产托（IGBREIT, 5227, 主要板产托）、双威产托（SUNREIT, 5176, 主要板产托）、柏威年产托（PAVREIT, 5212, 主要板产托）和城中城产业（KLCCP, 5089, 主要板产托）。

“此外，零售支出预期会得到今年次季的佳节，以及旅客人数增加的支持。我们预期今年次季的租户销售（tenant sales, 租户每平方英尺的平均销售额）将更加强劲，而租金调升率（Rental Reversion）仍保持在正值。”

该行指出，由于国内旅游业成长和游客人数增加，酒店业今年将出现好转，预期涉足酒店行业的产托，即双威产托和城中城产业，酒店业务有望获得更好的收益贡献。

由于消费者在商场的支出恢复，以及更多游客来马，零售和酒店行业的盈利今年有望进一步改善。

工业产托盈利稳定

同时，根据报告，由于市场对工业空间的强劲需求，涉足工业领域的产托的爱可思产托（AXREIT, 5106, 主要板产托）料录得稳定盈利。

尽管消费者自经济重新开放后重返实体店面，但网上购物的趋势不变，这也支持了仓储空间的需求。

因此，工业资产的防御性吸引了如KIP产托（KIPREIT, 5280, 主要板产托）、大马凯德信托（CLMT, 5180, 主要板产托）等几家产托进军工业领域。

阅读更多精彩文章 马上浏览独家配套

尽管如此，该行预期，工业领域产托日益激烈的竞争可能会压缩未来工业资产的收购收益率。

国行维持利率 有利产托

MIDF证券研究预计，国行今年将把隔夜政策利率（OPR）维持在2.75%，而这有利

产托，因为有助缓解借贷成本上升的担忧。

国行今年已两次暂停升息的脚步，并暂停为高浮动利率贷款的产托提供救济，如以浮动利率进行100%伊斯兰融资的**ALAQAR**产托（**ALAQAR**，5116，主要板产托），还有双威产托（68%浮动利率债务）和柏威年产托（65%的浮动利率融资）。

“因此，我们认为，产托较高借贷成本的风险在短期内很低，而盈利增长或保持稳健。”

该行维持产托行业的“正面”评级，首选股为怡保花园产托（目标价：**1.86**令吉）和双威产托（目标价：**1.73**令吉），皆为“买进”评级。