

市场动荡 大马产托仍是避风港 | The Edge Markets

Thursday, March 23, 2023

Clipped from: <https://www.theedgemarkets.com/node/660219>



（吉隆坡22日讯）随着硅谷银行（Silicon Valley Bank）倒闭和瑞士信贷（Credit Suisse）暴雷，令市场愈发担心危机蔓延，在市场动荡之际，马来西亚产业信托仍然是投资者的避风港。

MIDF研究分析员Jessica Low Jze Tieng指出，本地产托可以在市场波动期间为投资者提供庇护，因可提供5.3%的可观平均收益率来作为通胀对冲。

此外，她对本地产托今年的盈利前景持乐观态度，因为购物商场的消费者支出回升及游客人数增加，使得涉足零售和酒店行业的产托今年的获利将进一步改善。

“零售产托的表现料保持稳定，尤其是商场地理位置优越的产托，如怡保花园产托（IGB REIT）、双威产托（Sunway REIT）、柏威年产托（Pavilion REIT）和KLCCP Stapled Group。”

“此外，零售支出也将受到2023年第二季的佳节和更高游客人数的提振。我们预计，次季的租户销售将更强劲且租金将恢复正值区间。”

她也预期，拥有酒店资产的双威产托和KLCCP Stapled Group，其酒店业务将作出更好的盈利贡献。

由于国内旅游增长和入境游客增加，她预计酒店业今年将出现好转。

同样，基于工业空间的需求强劲，Axis产托（Axis REIT）料录得稳定收益。

Low指出，尽管自经济重开以来，消费者重返实体店购物，但网购趋势依然火热，这提振了对仓储空间的需求。

因此，工业资产的防御性吸引了KIP产托（KIP REIT）和凯德马来西亚信托（CapitaLand Malaysia Trust）等产托进军工业领域。

尽管如此，她认为，工业领域的竞争日益激烈，可能会压缩工业资产未来的收购收益率。

国行今年料按兵不动 本地产托将受益

由于MIDF经济学家预测国家银行年内将维持隔夜政策利率（OPR）2.75%，Low认为这有利于产托，因缓解了对借贷成本上升的担忧。

国行今年两度维持利率不变，为高浮动利率借款的产托提供缓解，如回教融资利率100%浮动的Al-'Aqar Healthcare REIT、双威产托（68%）和柏威年产托（65%）。

“因此，短期内产托借贷成本上升的风险较低，盈利增长应保持不变。”

她维持对产托领域的“正面”评级，首选股为怡保花园产托和双威产托，并给予“买入”评级，目标价分别是1.86令吉和1.73令吉。

（编译：陈慧珊）