



雖然我們對全球的房地產行業持中立態度，但我們仍看到一些房地產藏有機會。

新加坡的房地產措施凸顯了保持選擇性的必要性

02 May 2023, 08:40 am MYT, written by [Patricia Lui](#)

新加坡上周出人意料地決定採取更多措施為住宅房地產行業降溫，這突顯了房地產投資面臨的挑戰。我們認為此舉強化了我們對REIT而非房地產開發商的偏好（因為前者不太容易受政策影響）以及在房地產投資中選擇性的重要性。除了新加坡REIT外，我們也看好在瑞士上市的房地產基金。

新加坡上周出人意料地將外國人購房的稅率翻倍至60%，而使用實體或信託購房的稅率則提高到65%。公民和永久居民購買第二套和後續住房所需繳納的印花稅也略有增加。

這些旨在遏制熱錢流入國內住房市場的降溫措施是在上一輪措施未能抑制房價後僅兩個月就出台了。上週五的官方數據顯示，新加坡私人住宅價格連續第12個季度上漲，2023年第一季度同比上漲3.3%。

但是，隨著近年來通脹成為全球投資者最關注的問題之一，投資房地產等“實物資產”對那些希望減輕長期通脹影響的人來說越來越具有吸引力。我們繼續認為一些房地產藏有機會。

儘管降溫措施針對住宅板塊，但我們仍看好新加坡REIT。

最新的房地產降溫措施是19個月以來實施的第三輪措施，主要針對住宅板塊。新加坡的住房價格持續攀升，部分原因是外國買家的湧入，尤其是來自中國的買家。如果房價繼續超過經濟基本面，我們將繼續看到採取更多降溫措施的風險。

然而，我們預計這些措施不會影響到新加坡REIT，我們繼續看好新加坡REIT。在2022年跑輸大盤之後，我們認為REIT正處於扭轉的邊緣，這得益於經濟重新開放帶來的利好。寫字樓租金已從新冠疫情的低點攀升8%，工業租金上漲了6%，零售租金也在多年下跌後趨於穩定。我們認為，租金上漲可以作為對沖通脹的工具，而沒有住宅板塊敞口將使REIT免受房地產市場宏觀審慎風險的影響。

我們更看好那些能夠抵禦不斷上升的借貸成本的REIT，並對那些容易受到不斷上升的借貸成本或不斷下降的資產價值影響的基金保持謹慎。

在我們看來，瑞士上市的房地產基金目前非常有吸引力。

自2022年初以來，瑞士房地產基金經歷了約20%的價格調整，其20%的溢價目前低於25%的歷史平均水準。房地產基金的價格調整與交易市場的趨勢形成鮮明對比，交易市場的價格指數仍在逐年上升。

我們認為，從估值角度來看，瑞士房地產基金目前比直接投資房地產更有吸引力。此外，我們還認為，與瑞士債券相比，瑞士房地產基金更有吸引力，因為後者能在一定程度上抵禦通脹並提供收入增長。

在接下來的幾個季度裡，我們認為瑞士房地產基金可能會受益於住宅房地產市場強勁的基本面。城市地區持續的住房短缺可能會導致基金的租金收入上升。租金收入也可能會因參考利率的潛在上調而得到提振，該上調將使房東能夠提高租金，從而為基金的分配帶來好兆頭。

此外，強勁的收入增長和預期穩定的利率環境相結合，也可能有利於資本價值。

我們認為有利於防禦板塊核心資產的直接領域藏有長期機會。

在紐約最大辦公和零售資產擁有者之一Vornado Realty Trust (VNO) 宣佈於今年年底前暫停發放普通股息（但不包括優先股息）後，美國商業地產（CRE）市場上周佔據了頭條新聞。

我們認為，美國CRE面臨著利率上升、資本准入收緊、交易市場放緩和經濟放緩的切實挑戰。因此，我們在中期內對美國REIT板塊持中立態度，特別是考慮到地區銀行和融資市場的不確定性。

但對於時間跨度為兩年或更長的投資者來說，我們認為許多有吸引力的機會正在萌生，尤其是在工業、住宅租賃、自助倉儲、數據中心、無線塔和以雜貨店為主的購物中心等行業。

Important information: <https://www.ubs.com/global/en/wealth-management/our-approach/marketnews/disclaimer.html>

The product documentation, i.e. the prospectus and/or the key information document (KID), if any, may be available upon request at UBS Switzerland AG, Bahnhofstrasse 45, 8001 Zurich/Switzerland. Before investing in a product please read the latest prospectus and key information document (KID) carefully and thoroughly. Version B/2020. CIO82652744.
© 2022 UBS Switzerland AG. The key symbol and UBS are among the registered and unregistered trademarks of UBS. All rights reserved.