

美国银行家族信托

产品名称	美国银行家族信托
公司名称	深圳慧博传承咨询有限公司
价格	.00/件
规格参数	
公司地址	深圳市福田区梅林街道翰岭社区梅东二路2号翰岭院7、8、9、10、11、12栋12栋22B
联系电话	13476991526

产品详情

我们是【深圳慧博传承咨询有限公司】，一家服务于家族财富保护和传承和管理的“中立、客观”客户立场的第三方机构。

美国家族信托基金的投资组合。这些家族信托基金通常是一个家族财富的保护伞，帮助客户管理他们的资产，同时也是一个私人银行家。在美国，有超过50万族信托基金持有者，其中包括许多亿万富翁。这些家族信托基金的投资组合主要集中在房地产、股票、债券和其他金融衍生品上。家族族信托的受托人通常是家族企业的董事会成员，他们负责管理家族财富。在美国，大约有50万家族信托基金持有者，其中包括许多亿万富翁。

一：美国家族信托基金排名

夏春，郑梅玫

在美国实体经济遭受疫情重创之后，房地产行业同样呈现出明显了K型复苏。办公、酒店、零售等成为K型朝下的笔画，而住宅类房产特别是独栋住宅，不仅成为K型朝上的笔画，还成为经济复苏初期的重要助推力之一，新屋建造带动了建筑、材料、家居生产等一系列上下游经济活动。

截至10月底的Case-Shiller全美20城综合房价指数为235.77，同比增长7.95%，为2014年6月以来大涨幅；10月全美房屋成交数量为686万，创下2006年以来新高。有趣的是，美国人住房拥有率在2007年达到69%的高位后，受金融危机余波影响在过去10多年持续下跌到64%，但却在疫情后短短几个月时间上升到67%。

利好美国住宅地产强劲复苏的原因是多方位的，包括疫情下居民消费行为的改变，远程办公技术给予支持并逐渐完善，人们偏向于考虑更大的居住空间或者搬到郊区；同时成本大幅降低，美国30年期固定抵押利率创下2.66%新低，目前仍在前所未有的低位徘徊；供不应求也是刺激房价上涨的一个重要原因，房屋空置率为近20年以来新低，因疫情建筑工程进度受影响，待售房屋供应短缺，成屋库存新报128万创下新低。再就是银行在政府建议下采取“还息不还本”，暂停收回逾期还款的房屋进行拍卖等措施。美国的法拍房的金额，在所有抵押中所占的比例，处于1984年以来的低水平。

不过，尽管住宅板块在房地产中占比不小，但整体房地产信托投资基金（REITs）的表现仍然受制于办公、酒店、零售等冲击惨重的板块所拖累。

从2020年全年表现来看，由富时（FTSE）和全美房地产投资信托协会（NAREIT）共同编制的美国REITs指数来看，涵盖162个在美上市REITs的全股权型指数，在2020年终收跌5.1%，稍稍好于覆盖全球发达地区的REITs指数的8.2%跌幅，而其中接近10%的价格修复都是在年末的后两个月实现的。

具体来看，录得大跌幅的是包括商场、购物中心在内的零售地产板块，全年下跌25.

2%，其次为酒店/度假中心以及办公空间，分别下跌23.6%及18.4%。而表现好的毫无意外的，是数据中心板块，上涨了21.0%，同样取得正回报的还有工业、个人仓储、以及基建相关板块。借用当代艺术界常用的“四大天王”概念，这四大板块成为REITs投资界的“四大天王”。

而住宅板块中，尽管独栋住宅的涨幅有6.0%，但是高密度公寓的人流减少仍然使得整体住宅板块下跌了10.7%。这也显示出公开交易REITs的资产价格变化，是与新屋销售、成屋销售等显示市场活跃度的经济指标并不完全匹配的。

以上这些都是来自上市REITs的回报数据，相对来说，公开市场的房地产投资信托基金价格波动往往较大，且受到股票市场的影响，而私募房地产市场的波动性相对较低，很多以稳定收入为导向。实际上，投资于全球范围内公开市场REITs的公募基金在2020年获得正回报的寥寥无几，但投资于非公开REITs的头部私募基金则在震荡的2020年继续给投资者提供了正回报，主要的原因就在于他们重点布局在受益于疫情的“四大天王”板块。

对于包括REITs形式在内的间接亦或直接的房地产投资，我们都建议大家以更长的时间维度来审视其投资回报。从总回报角度，在过去美股十年牛市中，REITs跑输标普500指数，两者过去十年的年化回报分别为8.3%及13.0%。但如果拉长时间，过去20年两者的年化回报则分别为9.8%及6.3%，过去30年REITs年化回报也同样跑赢了标普指数。

从收益率角度，在过去30年的绝大多数时间里，REITs的平均收益率都高于十年期美债。而普遍来说，美国平均租金收益率也一般高于欧洲及亚洲大多数地区，全球主要城市的租金收益率中，费城和芝加哥都较高，其中芝加哥租金收益率超过8%；而欧洲和亚洲主要城市则在1%到4%不等。