

REIT untuk mendapat manfaat daripada pemulihan ekonomi - BeritaKini.biz

Selasa, Mac 29, 2022

Clipped from: <https://beritakini.biz/reit-untuk-mendapat-manfaat-daripada-pemulihan-ekonomi/>



KUALA LUMPUR: Tinjauan runcit yang bertambah baik seharusnya menghasilkan penarafan semula positif amanah pelaburan hartanah runcit (REITs) dengan pusat beli-belah yang telah ditubuhkan di Lembah Klang, menurut MIDF Research.

Syarikat penyelidikan itu menganggarkan purata hasil pengedaran REIT kekal menarik pada 5.1% dan 5.4% masing-masing untuk CY22 dan CY23, iaitu lebih tinggi sebanyak 140 mata asas daripada hasil MGS 10 tahun sebanyak 3.7%.

"Kami meramalkan hasil pengagihan REIT akan pulih dalam CY22, berdasarkan pemulihan pendapatan REIT. Sementara itu, kami melaraskan harga sasaran untuk REIT di bawah perlindungan kami semasa kami melancarkan tahun asas penilaian kami.

"Sesuai dengan pelarasan harga sasaran, kami menaik taraf IGB REIT, Sunway REIT dan Pavilion REIT kepada BELI. Kami berpendapat bahawa prospek yang bertambah baik untuk runcit seharusnya menghasilkan penarafan semula REIT runcit yang positif dengan pusat beli-belah yang telah ditubuhkan di Lembah Klang," katanya.

MIDF berkata REITs dijangka mendapat manfaat daripada pemulihan ekonomi apabila pergerakan di pusat beli-belah pulih.

Namun begitu, firma penyelidikan itu menganggap bahawa pengembalian semula sewa pusat beli-belah kekal mendatar pada 2022 kerana jualan penyewa mengambil masa untuk pulih.

"Kami menjangkakan pengembalian sewa akan kembali ke wilayah positif pada 2023 untuk pusat beli-belah yang ditubuhkan di Lembah Klang seperti Mid Valley Megamall, Pavilion KL, Sunway Pyramid dan Suria KLCC," kata MIDF.

Malaysia bersedia untuk membuka semula sempadan antarabangnya mulai 1 April 2022.

Pembukaan semula sempadan negara yang ditutup selama dua tahun dijangka merangsang aktiviti pelancongan di Malaysia.

"Hasilnya, kami menjangkakan industri perhotelan akan melihat cahaya di penghujung terowong kerana industri perhotelan di Malaysia telah banyak bergantung kepada aktiviti pelancongan.

"Dalam konteks ini, kami menjangkakan REIT dengan pendedahan kepada industri perhotelan iaitu Sunway REIT dan KLCCP Stapled Group akan melihat perubahan dalam segmen hotel pada 2H2022.

"Sementara itu, pusat beli-belah yang menjadi tumpuan pelancong seperti Pavilion KL dan Suria KLCC juga harus mendapat manfaat daripada pembukaan semula sempadan negara kerana jumlah pembeli di pusat beli-belah itu dijangka bertambah baik," kata MIDF.

Syarikat penyelidikan itu menganggarkan purata hasil pengedaran REIT kekal menarik pada 5.1% dan 5.4% masing-masing untuk CY22 dan CY23, iaitu lebih tinggi sebanyak 140 mata asas daripada hasil MGS 10 tahun sebanyak 3.7%.

"Kami meramalkan hasil pengagihan REIT akan pulih dalam CY22, berdasarkan pemulihan pendapatan REIT. Sementara itu, kami melaraskan harga sasaran untuk REIT di bawah perlindungan kami semasa kami melancarkan tahun asas penilaian kami.

"Sesuai dengan pelarasan harga sasaran, kami menaik taraf IGB REIT, Sunway REIT dan Pavilion REIT kepada "membeli". Kami berpendapat bahawa prospek yang bertambah baik untuk runcit seharusnya menghasilkan penarafan semula REIT runcit yang positif dengan pusat beli-belah yang telah ditubuhkan di Lembah Klang," katanya.

MIDF berkata REIT tunduk kepada penjualan pada 2020 di tengah-tengah pandemik Covid-19. Indeks KL REIT ke paras terendah berbilang tahun 754.34 mata pada 18 Mac 2022.

Penurunan dalam Indeks KL REIT juga sebahagiannya boleh dikaitkan dengan hasil MGS 10 tahun yang meningkat kepada melebihi 3.75% pada bulan Mac kerana hasil MGS yang meningkat mengurangkan daya tarikan hasil REIT.

"Ringkasnya, kami berpendapat bahawa Indeks KL REIT sepatutnya mengalami pemulihan daripada paras terendah berbilang tahun memandangkan yang paling teruk sepatutnya berakhir untuk REIT memandangkan ekonomi global semakin pulih daripada pandemik Covid-19.