

長期平均回報逾10% 跑贏傳統投資工具

農地隨通脹升值

股神與基金搶先機

▼在高通脹年代，農地投資價值比黃金更高。

收入來源

- 奶類製品
- 食用牛
- 大豆
- 玉米
- 穀物

季節性蔬果
不同類型農田的租賃收益

投資風險

- 乾旱
- 蟲害
- 水災
- 結霜
- 病毒
- 經營不善

農BREITs收入與風險



美國通脹居高不下，持續處於高水平，當地投資者紛紛找尋可對沖通脹的資產。原來黃金是不俗的對沖資產，可是聯儲局不斷加息，沒有利息收入的黃金，已不能很好地對沖通脹。股債黃金全部不行，投資者的目光開始轉向近年愈來愈多人談論的——農地。「股神」巴菲特和著名對沖基金經理米高·貝利（Michael Burry）認為，農地的價值潛力非常巨大，值得投資。

大公報記者 李耀華

新冠疫情爆發以後，全球供應鏈極度緊張，需求大升，推動商品價格一飛沖天。另邊廂，美聯儲局持續加息，利率已升至2006年以來最高水平，在今年7月，已高見5.25厘至5.5厘的水平，甚至觸發歐美銀行危機。儘管聯儲局繼續抗擊通脹，並聲言密切關注銀行危機的發展，市場疑慮這輪經濟動盪成為新常態。由於通脹率高懸，股價市大幅波動，投資者轉而尋找另類可以跑贏大市的投資機會。高收入人士希望獲得更穩定、更能抗通脹的投資機會，「眾裏尋他」，於是找上了農地。

對沖通脹表現勝黃金

農地的投資者未必是農民，城市裏的居民、住在鄰近農村的居民也會參與投資。就算是一些機構，例如家族辦公室等，也可以成為持份者。位於美國阿肯色州的農地投資公司Acre Trader，其創辦人卡特·馬洛伊（Carter Malloy）表示，在高通脹年代，農地投資價值比黃金更高，農地與其他資產類別沒有太多關連，與標普指數幾乎沒關係，跟美國國庫券更不沾邊，而美國債與通脹有着非常密切的關係，所以農地是抗通脹投資的新選擇。

馬洛伊指出，投資農地，先要分清什麼是農地，投資農地是長線投資，買入後財富一年暴漲一倍的事情，幾乎不可能發生。同樣也沒有聽聞有人說，因投資農地而損失所有金錢。農地投資者期望的是穩定回報，通常都是低雙位數字，例如11%或12%，與其他主流資產類別的長期回報頗相似。

抗跌韌力超房地產
農地與其他資產類別的區別是，後者在高通脹年代，資產價值往往大瀉，農地卻在購買力下降時，仍能夠維持不貶值。根據美國國家農業統計局（National Agricultural Statistics Service, NASS）數據，投資者擁有的農地價值去年上升12%，通脹則平均上升8%，今年截至8月4日農地再升值7.4%。事實上，農地過去表現一再證明，韌力比其他資產類別更強，保值比私人房地產更佳。

曾經擔任美國農業部經濟學家的蒙大拿州立大學農業經濟學教授畢格羅（Daniel Bigelow）表示，農地投資有吸引力，因其往往和股市形成反周期，可造成對沖策略。換句話說，當經濟不景氣時，農地一般不會貶值。有統計顯示，2020年至2022年間，美國消費者物價指數（CPI）與農地價格的相關係數是1：0.97。緣何CPI升值與農地價值有直接關係？原因是，通脹率上升往往帶動農地上的農業產品，例如食糧、咖啡和茶等升價，農

夫取得更高收入，農地價值自然上升。

通脹高企時期，農地確實跑贏了包括黃金、商業物業等資產類別。農地投資管理公司FarmTogether在最新研究報告《農田：不確定時期的歷史穩定資產》（Farmland: A Historically Stable Asset During Uncertain Times）表示，1992年至2022年間，農地平均回報率是10.71%，優於其他資產類別，黃金同期的回報率僅有5.42%，居然是最差的資產類別，可見黃金未必能抗通脹。

農地的投資價值，「股神」巴菲特也大加肯定。巴菲特曾經說，不需要非凡的知識或是智慧，也可以知道農地沒有跌價的風險，反而有非常巨大的升價潛力。

米高·貝利預示美國次按爆煲而提前造淡信貸違約掉期（CDS），在2008年金融海嘯期間大賺，從此聲名大噪。貝利認為，具生產力的農地，以及具灌溉設施的農地，在未來將非常有價值。他透露，旗下對沖基金Scion Asset Management已經大手掃入農地，等待升值。

投資商擁有大量美國農地

2/3 農民持有

39%

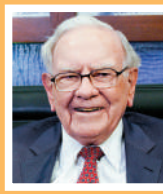
地主租地予農民。這些地主80%是投資商。

1/3投資商持有

全美農地面積370萬平方公里

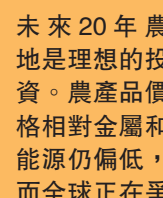
「股神」巴菲特

不需要非凡知識或智慧，也知道農地沒有跌價的風險，只有更強勁的上升潛力



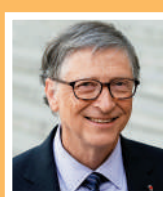
「商品大王」羅傑斯

未來20年農地是理想的投資。農產品價格相對金屬和能源仍偏低，而全球正在爭逐耕地，以應付不斷增長的人口



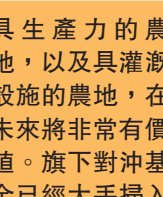
微軟創始人蓋茨

買農地是專業投資團隊的好主意。農業是關鍵產業，目前正在研發提高產量的作物技術，以應對氣候變遷



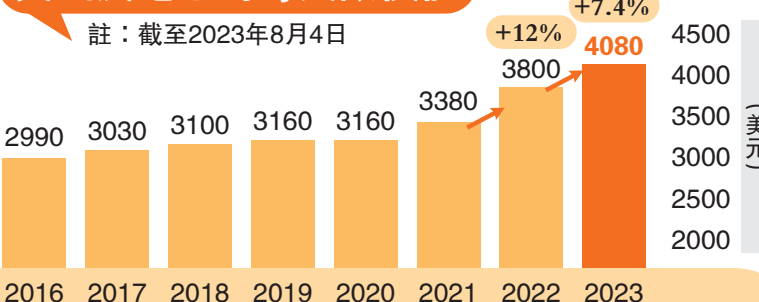
對沖基金經理米高·貝利

具生產力的農地，以及具灌溉設施的農地，在未來將非常有價值。旗下對沖基金已經大手掃入農地，等待升值



美國農地平均每英畝價值

註：截至2023年8月4日



資料來源：美國國家農業統計局

每畝搶至5萬美元 大額交易高樓市數倍

交投暢旺

疫期間，美國人紛紛避走城外，物業市道因而熱火朝天，沙灘邊的房子十分搶手。西部農地銷情也不遑多讓，對沖基金和私募基金加入搶地戰，令農地價值持續飆升。

過去兩年，美國佛羅里達州印第安納河縣共有逾1.8萬英畝農田、森林、沼澤、小樹林易手，有些地區，地價暴升1倍以上，其中不乏高達7600萬美元的大額交易。相比之下，住宅物業的銷售相形見绌，在樓市暢旺期，最大宗交易額也不過是2700萬美元。

SVN Saunders Raiston Dantzer物業公司高級顧問傑夫·卡森（Jeff Cusson）表示，農地交投很好，州際公路95號（美國東岸）以東的農地已升值一倍，目前每英畝價值4萬至5萬美元，升幅令人震驚。

農地的買家有當地的農夫、牧場主人、建築商、居民等等，同時，也有來自外國投資者、對

沖基金和投資集團。

物業代理公司AMAC Alex MacWilliam的米高·塞克斯頓（Michael Sexton）表示，有些買家只想擁有一個小牧場，亦有些人希望買下農地耕作；當然更多是具國際視野的投資者和對沖基金。

投資者：升勢未完

美國農田市場急劇增長，是報章和農業媒體推波助瀾之功。彭博社去年12月刊登一篇文章，標題是「美國農地全靠地價急升，逃過物業大跌價一劫」。農業網站Farmprogress.com報道，農地價格火熱，抵銷了聯儲局加息的影響。

擁有大量農地的占·舒茲（Jim Schultz），經營私募基金投資公司。他認為，農地價格未來將會不斷上升，現在只是起步而已。上世紀90年代初，舒茲開始投資農地，至今已升值1600%。他強調無意出售這些農地，因為前景非常好。

值持續飆升。基金加入搶地戰，令農地價值



投資農地也有REITs?

話你知

提起房地產投資信託基金（REITs），一般人總會想到住宅物業，其中REITs也有涉及農



▲人們非常依賴農田，每日的食物幾乎都有農作物。

地。若投資者有意投資農地，其實可以毋需買下農地，只需買入農地REITs便可以了。

農地對人們非常重要，每日的食物中幾乎包含農作物。原來農地也如住宅及商廈，同樣可以REITs的方式買賣。農地REITs的投資方式與住宅REITs相似，都是不同地區擁有多種類的農地和物業，例如美國最大的公共農地房地產投資信託基金Farmland Partners Inc，在北美洲大量擁有種植不同農作物的農地。

住宅物業主要依靠租金收入，農地REITs的投資者則以地租及農地收成作為

農作物與其他商品一樣，價格有升有跌。



財經觀察 李耀華

統計顯示，在市場動盪和高通脹年代，農地的投資回報比其他資產類別要好，而且回報率穩定。然而，農地投資並非全無風險，最常見的是農產品跌價、農地價值下跌、流通量低等問題。

農作物與其他商品一樣，價格有升有跌。受到俄烏衝突影響，部分供應鏈斷裂，刺激農產品價格急升。據美國農業部數據顯示，農民去年1月的收益按年大增11%，比實際通脹率還高。不過，農產品價格今年表現逆轉，主要是受到美國經濟衰退陰霾影響，農民收益今年4月按年跌2.2%，成本卻上升1.5%。

作為商品的一種，農產品價格也會由於不同因素而波動，其中一個重要因素是

地緣政治，例如中美貿易戰開打初期，美國出口到中國的農產品大跌超過50%。美國農民不滿政府的行徑，要求盡快尋求與中國和解。結果，中美雙方在2020年簽訂第一期貿易協議後，美國輸往中國的農產品逐漸回復貿易戰前的水平。

交投疏落 短時間難賣地套現

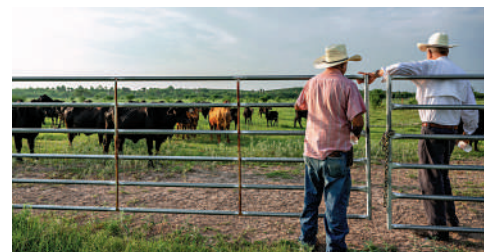
受此影響，美國NCREIF農地回報指數在2020年貿易協議前，一度跌至負0.1，為該指數自統計以來最低水平。其後在2020年底才慢慢回升。

此外，農作物收成主要受大自然因素影響，投資者將會面對一系列天災，包括旱災、蝗災、水災、病毒等等。另一個讓農地投資吸引力減弱的因

收入來源。投資者可以在金融市場買入Farmland Partners的股票，該股票是以REITs形式上市，目前市值高達5.69億美元（約44億港元），是目前全美國最大的農地REIT。

所有投資皆有風險，農地REITs亦然。農地投資年期長，部分作物可能需要數年才有收成，才可賣到市場，為投資者帶來利潤。

素，是流通量低，即是說，投資者若要沽地套現，或希望取回投資成本時，相對比較困難。住宅物業一般被視為長線投資，但農地一般只有季節性用途，其餘時間則閒置。農地投資交易相對住宅物業速度較慢，比之股票，投資者只需輕按鍵就完成買賣，那就更難望其項背了。



▲農地是長線投資，買入後，財富不可能一年暴漲一倍。