

## 预计2015年全球房地产配置将持续增加

- ▶ 非上市房地产产品仍是最受欢迎的投资途径
- ▶ 东京写字楼市场是亚太地区最受青睐的投资市场
- ▶ 投资者对核心基金的兴趣渐浓

投资者对全球房地产资产的配置持续增长。2015年，预计涌入房市的资本将达585亿美元。

总体而言，投资者打算进一步增加其投资组合中房地产的比重，估计这类资产的平均配置比例将从目前的10.8%升至11.3%。

跟2014年一样，全球各地的投资者、基金经理和基金中的基金经理投资房地产的首要原因是看重多资产投资组合的多样化优势，其次是争取更高的投资回报。

投资者继续被房地产带来的好处吸引而投入资本。在未来两年，59.4%的亚太区投资者将增加其房地产投资组合配置，此比例要高于45.8%的全球平均水平。

在亚太地区里，2015年最有吸引力的前三大投资目的地依次是：日本东京、澳大利亚悉尼，以及并列第三的中国一线城市和澳大利亚墨尔本。

板块方面，写字楼市场成为投资者、基金经理和基金中的基金经理2015年的投资首选。在投资者眼中，工业和物流板块市场位列第二，零售第三。

东京写字楼市场是亚太地区首选的投资目的地和板块组合，估计45%的投资者将在2015年研究投资这个市场。(图1)

非上市房地产基金仍是最受投资者欢迎，增加房地产配置的途径。39.8%投资者预期透过此产品增加配置(图2)。

不过，据2013年以来的观察，28.1%的投资者也会增加对合资企业和俱乐部交易的配置，这意味著，他们会继续寻求增加对其投资项目的控制权。这对大型投资者尤其重要，亦说明为何合资企业和俱乐部交易是他们最喜欢的投资产品(41.4%)。

相对于2014年，基金经理对投资者在亚太房地产市场预期配置更显乐观。逾70%的基金经理认为投资者将增加对合资企业和俱乐部交易、直接房地产投资和非上市房地产基金的配置。

图1 - 2015年投资偏好的前十大目的地/板块

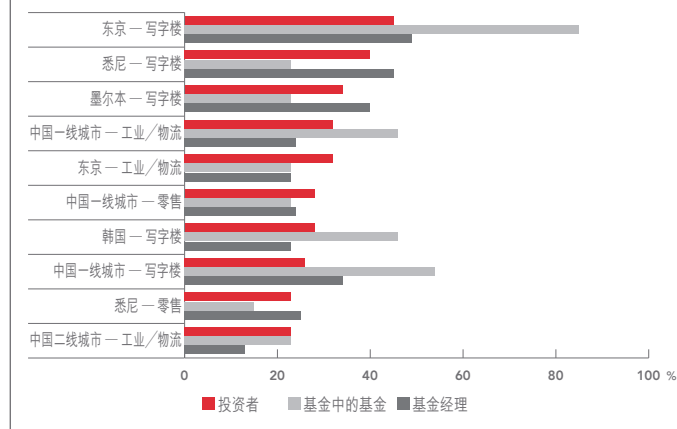
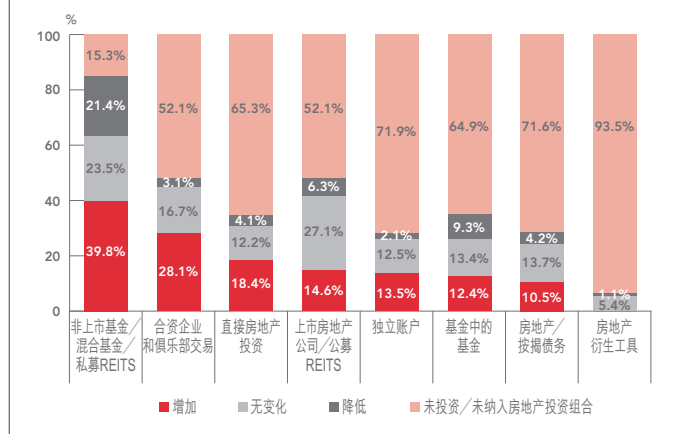


图2 - 未来两年投资者在亚太地区的配置的预期变化(等加权)



各基金类型中，核心基金与增值型基金均在2015年更能吸引投资者的注意和兴趣。与2014年相比，投资者偏向选择核心基金，似乎表示投资者采取风险较低的投资策略。

基金中的基金传统上偏好风险较高的投资方式。其中56.3%会首选增值型基金而25%选择机会型基金。相比之前的投资意向调查，显示基金中的基金经理对核心基金的兴趣越浓。

图3表述了投资者过往对各类基金的偏好。自2013年以来，投资者日渐偏好核心基金成为明显趋势。同时减少对机会型基金的兴趣。增值型基金亦更具吸引力。图中比例与欧洲市场相若，表明投资者可能对这两个不同市场开始具有类似的风险取向。

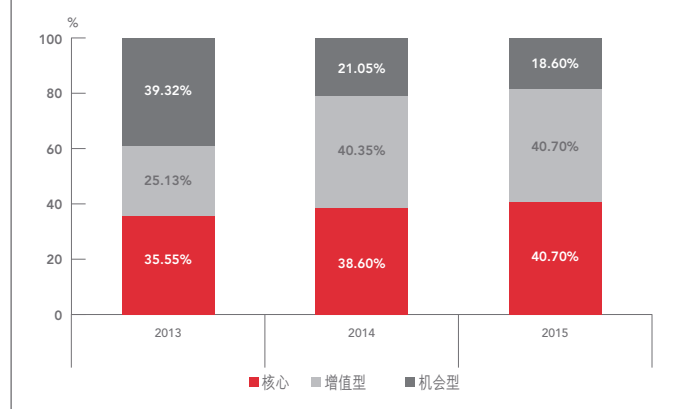
#### 其他焦点

- ▶ 全球房地产配置
- ▶ 非上市房地产基金的优劣
- ▶ 2014年投资意向回溯测试

策略方面，相比开放式结构和单一市场板块基金，投资者偏好多市场板块基金和封闭式结构。他们通常会选择投资资产价值超过5亿美元的大型基金及投资拥有和它们性质相似的投资者之相似类型公司的基金。

投资者亦指出，投资于亚太区非上市房地产基金的最大好处，是可藉此涉足新的市场，跟去年调查中名列首位，藉此得到专业人士的管理有所不同。

图3 - 2013年至2015年投资者青睐的基金类型



自2008年开展ANREV投资意向调查以来，缺乏市场信息和透明度是投资者不投资非上市房地产基金的主要原因。今年此因素与投资者和基金经理利益一致性的问题，并排第二。投资者首要关注的是能否获得合适的产品。这点对于基金中的基金经理和基金经理而言只属次要因素。

最后，投资者和基金中的基金经理认为能否实现目标收益，是基金经理面临最严峻的挑战，而以往基金经理则将市场推广期限、关闭基金以及筹集资本的能力视为挑战。

#### 有关本调查

2015年调查的受访人数达历史新高，总计337人。其中包括144名投资者、174名基金经理和19名基金中的基金经理，当中168人来自欧洲(2014年：191)、82人来自亚太地区(2014年：62)、86人来自北美(2014年：70)，余下的1人来自南美(2014年：1)。

会员可在[www.anrev.org](http://www.anrev.org)下载完整报告。  
欲知更多详情，敬请联系 [research@anrev.org](mailto:research@anrev.org)