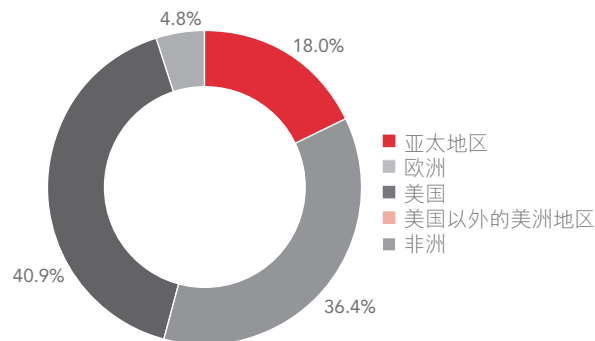


ANREV/INREV/PREA 2017 年投资意向调查概览

总结 2016 年，全球经济疲弱不振以及地域政治风险增加。当中包括有英国公投脱欧、美国总统大选川普上任、人民币贬值等事件。受到环球经济大变局，我们的问卷调查深入研究投资者对于全球房地产资产配置的意见。

图1 — 2017年投资者预期房地产投资目标
(总额：573亿美元)



尽管如此，投资者对 2017 年房地产行业的前景感到乐观：市场带来的多样化效益继续引入资金，超过半数受访投资者计划在未来两年内增加其全球房地产配置。

目前平均配置为 10.0%，目标平均配置预测将上升到 11.5%。

2017 年，预期最少有 573 亿美元用于投资房地产(图 1)。亚太市场预期将吸引其中 18% 资金，相比去年略微上升。但预期美国市场将吸引其中一大部分资金(40.9%)，欧洲次之(36.4%)。

日本和澳大利亚仍然是亚太市场的领先投资目标国家，虽然如此，2017 年预测，悉尼取代东京成为最能吸引投资者投资的城市首位。东京在过去 4 年一直独占鳌头，而今年排名则下滑到第 3 位。首尔的排名在 2017 年有所上升，从去年的第 9 位上升到第 6 位，与新加坡并列。

亚太地区热门投资目标前三位



投资者依然对写字楼市场最感兴趣(89.6%)，工业及物流板块市场次之，商铺、商业零售市场排名第三。有超过四分之一的受访投资者计划投资发展开发项目，其中有 50% 是基金经理。基金经理表达他们最心仪的投资方向跟投资者一样也是写字楼市场，商铺、商业零售市场位列第二。

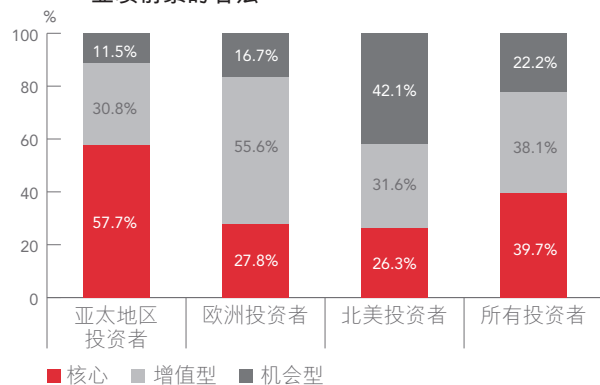
在 2017 年投资城市/板块组合中，澳大利亚的城市共占排名前 10 中的其中 6 位。悉尼的写字楼市场勇夺 2017 年心仪城市/板块投资目标的第一位，取代了东京写字楼市场，而东京写字楼市场排名则下跌到第 4 位。第二名是墨尔本的写字楼市场，而第三名则是悉尼的商铺、商业零售市场。相反，对中国一线城市的写字楼市场兴趣减弱，从 2016 年并列第 3，下降到 2017 年的第 12 位。

重要须知：本概览由亚洲非上市房地产投资协会(ANREV)编制，仅供参考，不能代替专业意见。编制本概览时，作者并未考虑任何特定人士的投资目标、经济状况或特别需求。依据本概览提供的信息进行投资前，您应考虑当中的信息是否符合您的个人需求、目标和情况。对于本概览所载信息的准确性、及时性或完整性，本协会一律不作任何陈述、保证或承担责任。ANREV 不对读者因依赖这些信息造成的任何损失或损害负责。

至于对风险调整后收益(Risk-Adjusted Return)前景的看法,在各基金类型中,投资者认为核心基金在亚太区风险调整后的吸引力最强。有趣的是,今年调查研究所得,投资者在风险调整后,认为在机会投资中存有的业绩前景比例略有增加。

在各类基金中,亚太地区投资者偏好核心基金(57.7%),相比之下,欧洲大部分投资者(55.6%)在亚太地区偏好增值型基金,而北美投资者则偏好机会型基金。

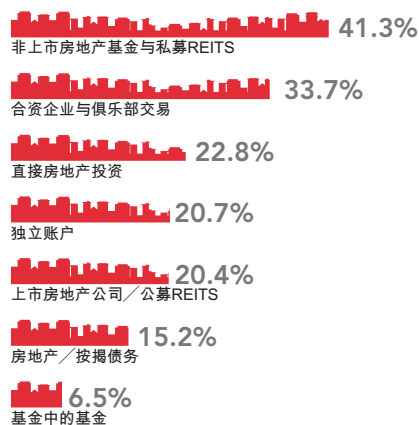
图2—2017年住宅领域投资者对风险调整后业绩前景的看法



在投资亚太市场的投资者样本中,76.3%是非上市房地产基金的现有投资者(71个),比去年的调查有所增加(去年70%的受访者已经投资到基金)。另外7.5%的投资者打算在来年投资该地区的基金。

非上市房地产基金仍然是该地区大多数投资选择(41.3%)增加房地产配置的首选渠道,其次是合资企业和俱乐部交易,占33.7%。与2016年一样,非上市基金仍然是投资者往其他地区投资的最受欢迎的渠道。

最热门营销渠道*



* 百分比表示希望增加该等特定方式配置的投资者的比例。

2017年,基金经理、投资者和组合型基金管理公司最大的担忧是寻找合适产品,其次是资讯透明度和市场信息(2016年排名第三)。然而,面对市场,投资者面对的首要问题是寻找合适的产品、接著是缺乏核心类型投资机会。汇率风险敞口在2016年首次被列入障碍因素前三位,今年继续排行第三。

其他关键研究发现

57.5%的受访者承认,可获得专业人士管理是投资者投资非上市房地产基金的主要原因。第二和第三个最重要的原因分别是可以藉此涉足新市场和非上市基金为现有多元资产组合所提供的多样化效益。

基金中的基金经理和基金经理公司也称,可获得专业人士管理是投资非上市房地产基金的首要原因。

与2016年的结果相同,投资者偏向跨国和跨板块基金。

有关本协会调查

今年的调查收到了全球314个参与者的回复,其中119个是机构投资者,11个是基金中的基金经理,184个基金经理公司,房地产资产管理规模共达2.3万亿美元。

会员可在
下载完整报告

www.anrev.org

欲知道更多详情,
敬请联系

research@anrev.org