

CBRE

智慧投资

# 2024中国投资者 意向调查

专题报告

世邦魏理仕  
中国区研究部

2024年1月

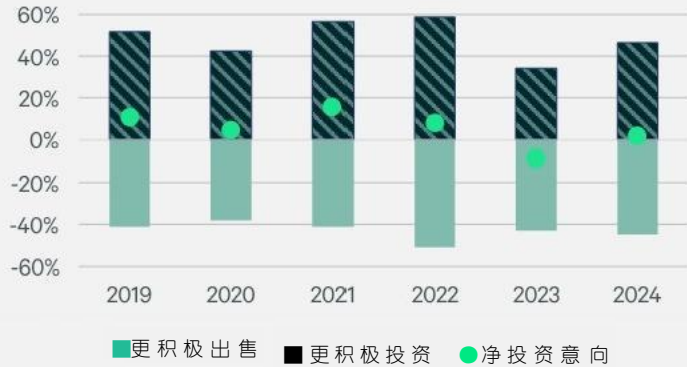


# 2024中国投资者意向调查

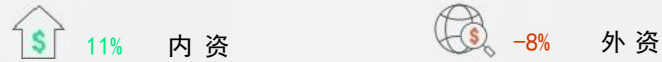
## 投资及出售意愿

选择“更积极投资”的受访者比例显著提升，净投资意向回正

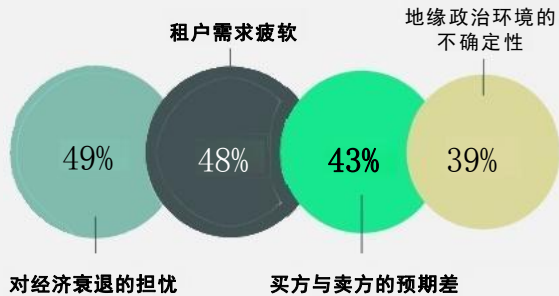
整体投资意向（回复占比）



## 净投资意向按内外资

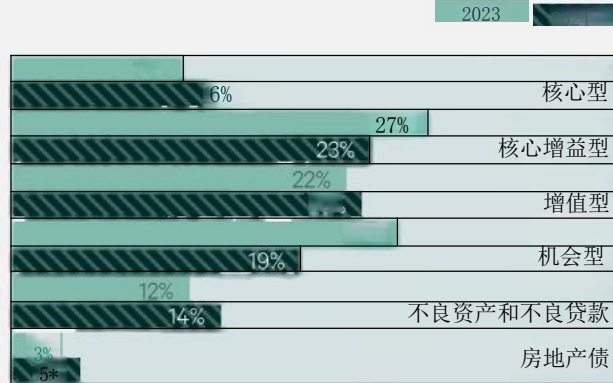


## 影响不动产大宗交易的主要风险因素



## 最受青睐的策略与资产类别

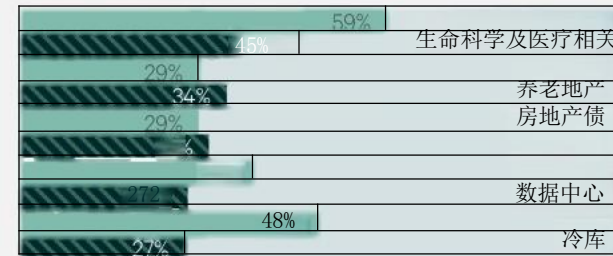
风险偏好向两端移动，核心型和不良资产投资策略关注度上升



## 最受青睐的物业类型



## 对另类资产的关注度



## 受访者青睐的投资目的地、最关注的主流及另类资产类型



## 环境、社会与治理 ESG

91% 受访者已经或计划在房地产投资中采用ESG标准

66% 受访者会考虑改造现有建筑使其更符合ESG标准

70% 受访者愿意给与ESG资产一定程度的溢价



# 执行概要

世邦魏理仕于2023年11月8日至2023年12月9日间进行了2024年中国投资者意向调查。共计176份回复被纳入统计，用以分析投资者对于2024年中国商业地产大宗交易市场的观点和策略偏好。

我们的调查发现2024年投资者的总体情绪有所改善，选择“更积极投资”的受访者比例触底回升，境内机构投资者呈现出最强的投资意愿，但境外投资者仍保持谨慎。经济不确定性及买方与卖方的预期差仍是商业地产投资受到的主要挑战，2024年交易活跃度的提升仍将取决于租赁市场的复苏进度，以及买卖双方对资产定价一致预期的形成。我们预计全年交易额将与2023年基本持平，短期内国内机构及产业资本仍将是投资市场中的主力买家。

以下，世邦魏理仕将从投资意向、投资策略、融资和利率环境、以及ESG等主要趋势解读2024年中国投资者意向调查。

## 主要趋势



### 投资意向

选择“更积极投资”的受访者比例提升至47%，投资者净投资意向回正；其中境内机构投资者呈现出最强的投资意愿，而境外投资者仍显谨慎。

经济不确定性、租赁需求和买卖双方的预期差是投资者面临的主要挑战。



### 投资策略

工业物流再度蝉联最受投资者青睐的资产类型，但热度下降；租赁住宅投资意向稳步上涨。生命科学和医疗地产关注度蝉联另类资产首位。

大部分投资者预期租赁住宅以外的各主要物业类型资产价格需进一步调整。

风险偏好向两端移动，核心型和不良资产投资策略关注度上升。投资者进一步聚焦京沪。



### 融资和利率环境

近八成投资者预计中国央行2024年将进一步降息；除日本外亚太主要市场政策利率将随美联储见顶回落。

融资成本和规模是投资者当前的主要担忧。



### ESG

91%投资者已将ESG纳入投资决策，绿色改造和开发是最主要的ESG举措。

近七成投资者认同ESG资产溢价。

# 报告目录

- 01 投资意向
- 02 投资策略
- 03 融资和利率环境
- 04 环境、社会与治理 (ESG)
- 05 问卷调查概况



01

# 投资意向

## 市场情绪触底回升，机构投资者净投资意愿最强

我们最新的调查结果显示，2024年中国商业地产投资情绪触底回升，选择“更积极投资”的受访者比例为47%，相比2023年增加13个百分点，并且在时隔一年后净投资意向再度回正。

CBRE认为，市场情绪改善的动因来自于多个方面，包括资产价格的调整，国内利率的持续下行，以及对于2024年中国经济迈向常态化增长并推动商业地产租赁需求反弹的预期等。

此外需要指出的是，今年投资意向的提升在一定程度上源于2023年的低基数效应。纵观2023年的大宗物业投资市场，排除开发商项目并购和自用购置后，机构投资者和房地产基金买家的交易额约473亿元，同比下跌37%，是2015年以来的最低水平。

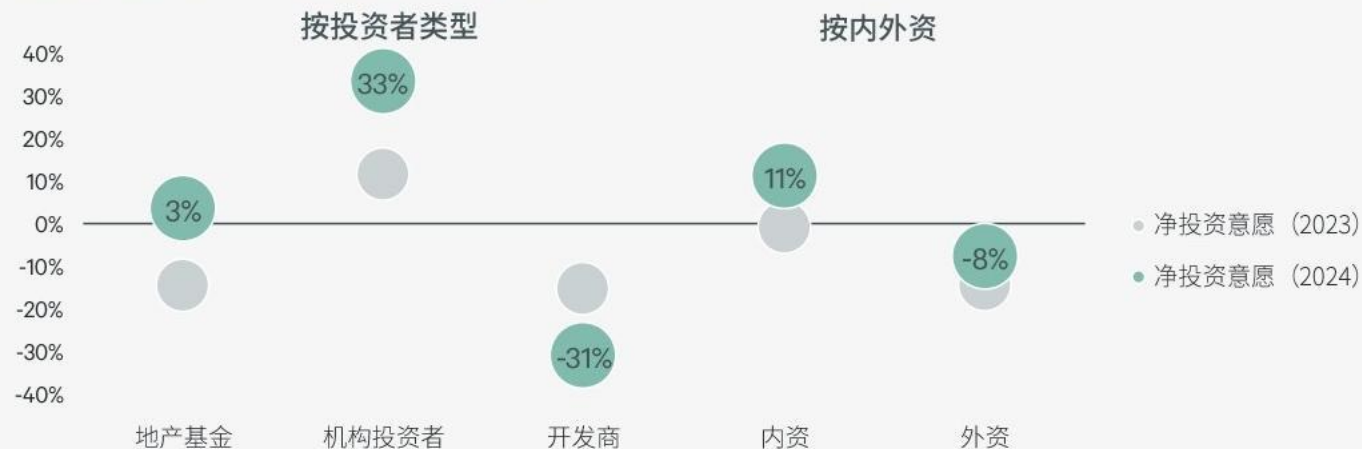
分投资者类型来看，机构投资者投资意愿最强，净投资意向攀升至33%，重要的推动力之一在于保费收入持续增长和低息环境共同作用下国内险资对优质商业地产配置意愿继续提升。房地产基金的投资意向均较2023年边际改善，但开发商在持续的现金流压力下的净出售意愿进一步强化。

受到地缘政治、融资成本等因素的影响，境外投资者对2024年的中国商业地产投资总体仍呈现净出售意愿。

图表1：计划较上年更积极投资和更积极出售的投资者占比



图表2：按投资者类型和内外资的净投资意向<sup>1</sup>



注释1：净投资意向=选择“更积极投资”的受访者比例-选择“更积极出售”的受访者比例。

数据来源：2024年及历年中国投资者意向调查，世邦魏理仕研究部，2024年1月

以上内容仅为本文档的试下载部分，为可阅读页数的一半内容。如要下载或阅读全文，请访问：<https://d.book118.com/155303100212011103>