



Tanka Group Research

## Investment Global Outlook

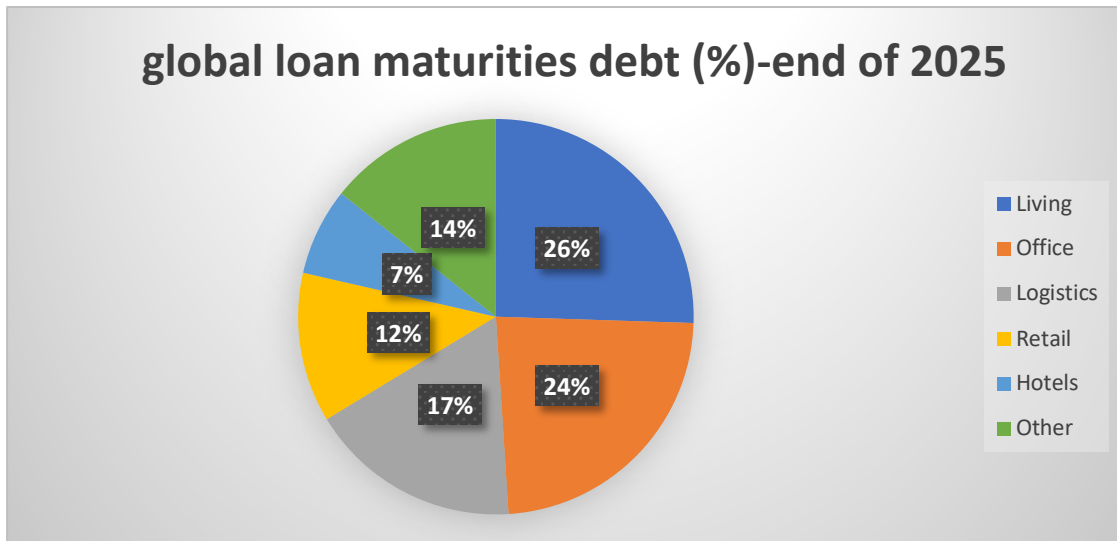
### 全球投资展望

由于意料之外的通货膨胀持续不断、利率上升和潜在的经济衰退风险，对各种市场的明晰洞察一直稀缺

到2023年底，各国央行遏制通货膨胀的努力开始显现成果这使得投资者相信利率可能已经达到峰值然而，尽管面临挑战，许多全球经济体表现出韧性，表明利率可能在2024年继续相对较高 这种利率的稳定预计将增加债务支出的可预测性，导致更稳定的定价、增加的贷款发放和增强的流动性

房地产投资者现在非常关注债务市场 信用策略因其多样化的好处和在高利率环境中的强劲表现而备受青睐 新的债务来源正在出现，以补充在谨慎行事的市场和部门中的融资选择 债务基金自全球金融危机以来也扩大了贷款能力 Tanka Group估计，到2025年底，全球房地产资产价值约3.0万亿美元将到期

根据全球市场观察到的平均贷款价值比，这些贷款总额约为2.1万亿美元 值得注意的是，由于强大而成熟的房地产贷款市场，约77%的这笔资金位于美国 从全球范围来看，预计住宅/多住宅部门将占这些贷款到期的25%，其次是办公室，占23%



**Source tanka Research January 2024**

鉴于自2022年初市场达到顶峰以来房地产价值下降，许多情景将需要注入新的股本以维持稳定的贷款价值比并履行持续的债务服务承诺。最大的关切是与2019年至2021年期间估值达到顶峰的资产有关。再融资的差距，表示需要解决这些贷款到期所需的新股本金额，估计将在2700亿至5700亿美元的范围内，取决于到期日的价值折旧程度。

投资者被建议探索资本结构和风险谱的机会，包括中间融资、救援资本或其他金融结构，以获取新兴房地产部门和地区的曝光机会。

尽管与大流行前水平相比，房地产基金的筹资额减少了，但截至2023年10月，仍有约4020亿美元的大量未投资资本可用。随着投资者重新调整对风险和回报的预期，他们越来越寻求更高的收益率。资本部署现在集中在具有更高潜在回报的策略上，并在房地产价值似乎已达到最低点的市场上抓住先机。房地产投资者应优先考虑具有最可靠租金增长预测的部门和地区。

尽管最近出现了有关分母效应和由于分配压力增加而集中关注固定收益策略的担忧，但作为一种资产类别，商业房地产（CRE）的吸引力仍然不变。早期指标表明分母效应开始减弱。CRE在抵御通货膨胀方面提供了卓越的保护，表现出较低的波动性，与其他资产类别的相关性较低，提供稳定的

**收入和多元化优势** 我们预计长期内对房地产的战略资产配置将保持稳定，对许多投资者来说，甚至可能呈上升趋势

在审视房地产领域内特定部门投资的动态时，投资组合战略在疫情前的十年中逐渐发展。目前，市场正在目睹大规模资本重新配置的初期阶段。全球市场的多元化策略将各不相同，即使目前不太受欢迎的部门在全球多元化投资组合中仍然有一席之地。目前，住宅部门吸引了全球资本的最大份额，其次是物流。尽管像办公室这样的部门最近经历了净流出，但我们预计它们将恢复，重点放在高质量资产上。由于具有不同的进入障碍、竞争和拥挤策略，新策略可能会遇到部署挑战。这强调了投资者灵活性和实时市场参与的重要性

**房地产资产类别的增长潜力将超越主要部门** 随着技术进步、社会转变、商业模式的演变以及生命科学和数据中心等动态行业的扩张，将出现长期机会。随着许多城市和公司转向更清洁的能源解决方案，对支持基础设施、制造和分销设施的需求将增加。先进制造业提供了另一个机会，将看到对研发、生产和物流资产的需求增加

随着未来前景变得更加明朗，投资者应评估其现有持仓并探索跨各种房地产资产、地理区域和部署策略的收入和资本增值机会