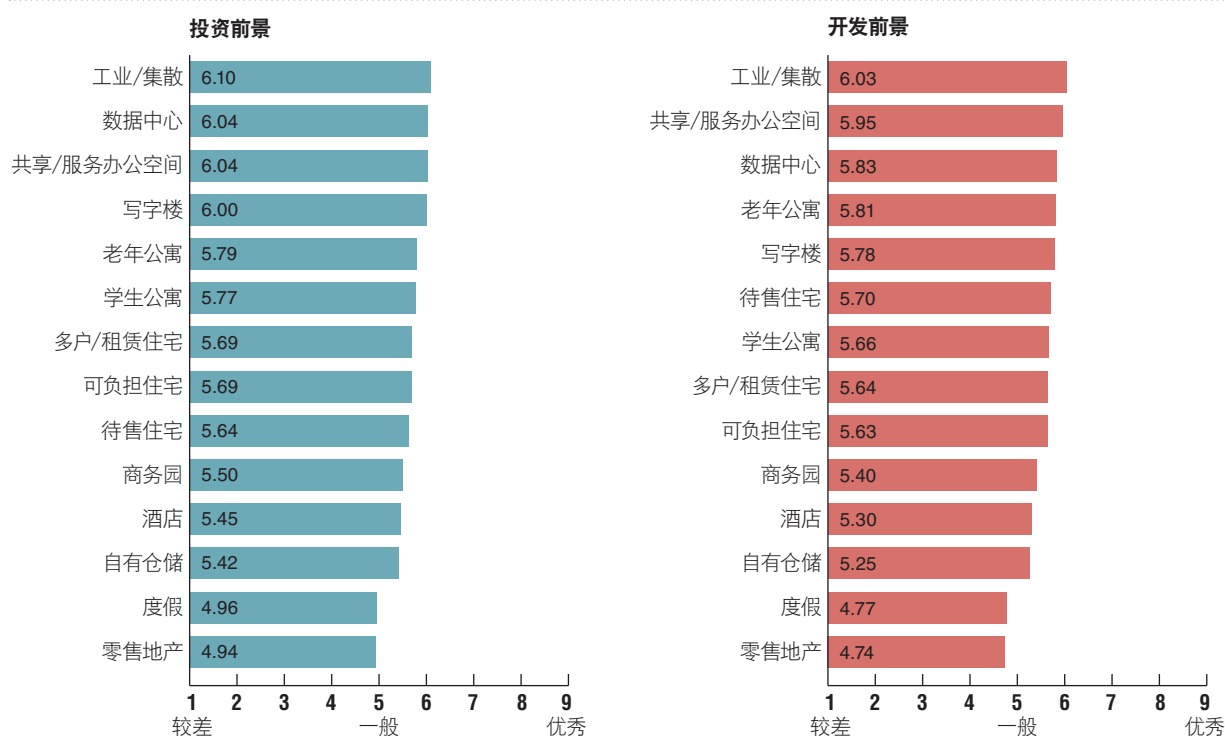


图表3-4 2018年各种商业地产类型前景



资料来源：《2018年亚太区房地产市场新兴趋势》调查

最佳物业类型

写字楼

写字楼仍然是大多数投资者的一个选择，尽管在一定程度上，它在今年的表现不算突出，因为许多基金经理推断部分地区的租金增长在减缓，原因有很多。首先，投资回报率的低迷，暗示了资产价值也许已经通顶。第二，同样低迷的投资回报率也就意味着杠杆作用对回报的助推作用已经不大。比如，像中国和香港这样的市场，目前资产收益和借款成本之间的价差是最低的，也就是说，如同某位基金经理所言，“在获得更高回报方面，杠杆没能帮你获得任何利益；你能够从资产中获得的仅是租金的增长。”

尽管关于租金增长前景的观点非常两极化，许多投资者仍然确信，租金会继续增长，至少在许多市场是这样。东京的租金预计会保持平稳，但是，澳大利亚的租金预测会有强劲的增长。对发展中市场的投资建立在租金稳定增长的前提上。因此，意见趋向于中立。如某位投资者所说：“对于业主来说整体供需状况仍然是有利的；所以，租金增长也许不会像过去七年那样

强劲，但仍然会处于一个以较低速度增长的水平。”

预期的最佳结果：GDP 急速增长，办公空间结构性供给不足，胡志明市现在成为关注点。预测增长是一件事，从中获利却是另外一件事。一个外国投资者提到在胡志明市购买资产，收益率在 7% 到 8%，其持有的观点是对其进行升级，达到增值目的。然而，实际上，越南可供投资的存量严重稀缺，这让开发成为更加实际的选择，尽管这里赚钱不再唾手可得。也就是说，当地开发商仍然愿意与国外资本合作，外国投资者仍然可以向越南开发商提供贷款，因为本地开发商们普遍面临现金短缺的问题。

新加坡的写字楼排名飙升，因为投资者预料这个市场在经历了几年的低迷后会有一个反弹。尽管有人仍然怀疑新加坡的基础设施是否真的在发展，一个基金经理做出如是意见总结，他说：“新加坡的发展趋势是周期型的，租金与当前周期的峰值相比下跌了 20%，所以我们认为，现在我们正处于谷底，也就是说未来两年的租金将迎来增长。”