

私募房地产基金逆市活跃，平均 3 年存续 20% 年收益

2013-9-17 清科研究中心房地产基金研究室

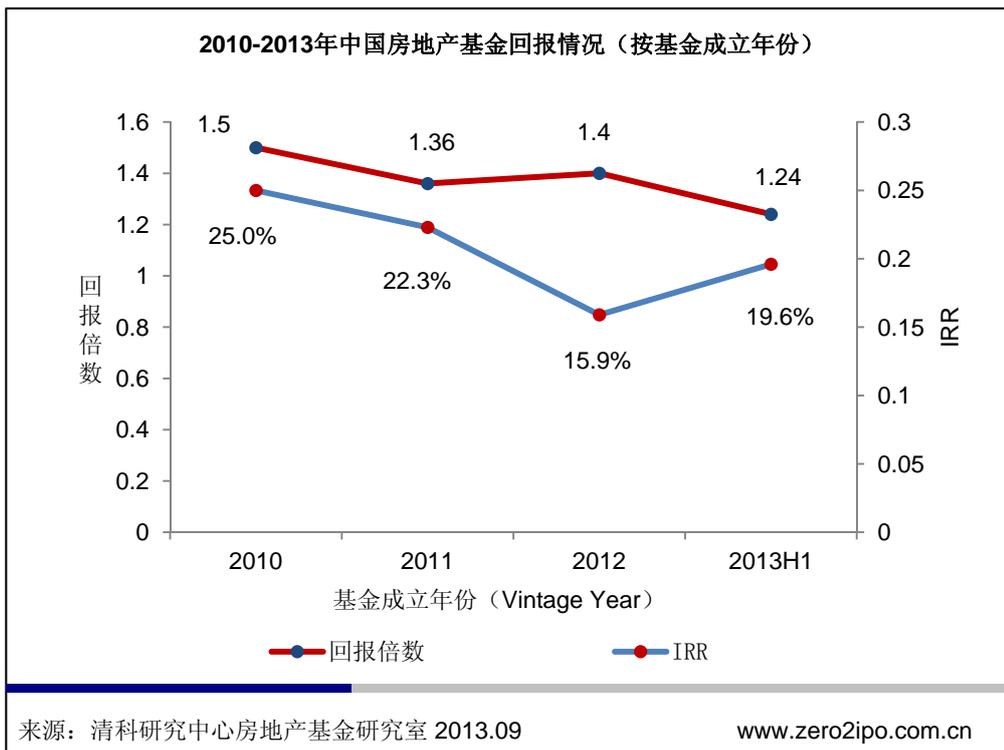
2013 年 9 月 13 日，清科集团联合中国民生银行、全国房地产投资基金联盟共同举办首届“中国房地产基金高峰论坛”，清科研究中心房地产基金研究室在会上正式发布“中国房地产基金二十强”榜单，此次活动在市场中引发了广泛的反响。

房地产基金被称为私募基金专门用于房地产投资的分支，最早出现在上世纪 70 年代末期，但直至 90 年代，中国房地产行业才开始接触房地产基金这个舶来品，而中国房地产基金的真正运作却在 2002 年以后。在经历了 10 余年间的发展后，房地产基金已发展成为一支横跨房地产和金融两大行业的重要力量，拥有较强的行业影响力。

我国私募房地产基金平均存续期较短，年回报平均在 20%

从发展现状上来看，国内的私募房地产基金多为项目导向型，此类基金大多是先进行项目的寻找和确立，然后再进行募资，且资金到位后迅速对拟定项目进行注资。相对于常规的 VC/PE 基金，这些基金在募资完成后几乎不用花费时间进行投资筛选，因此其整体的存续期相对较短，一般仅为 3 年左右。同时由于期限相对较短，它们的回报倍数普遍不高，然后其经过年化计算的 IRR 较为可观，平均回报水平约在 20% 左右。

图 1 2010-2013 年中国私募房地产基金回报情况（按基金成立年份）



另一方面，随着不断有机构进入私募房地产基金市场，该领域的竞争也变得愈发激烈，对地产业投入的资金总量也在持续增加。这令地产商的融资成本有所下滑，同时私募房地产基金的收益也受到了一定的影响。如图所示，2010年成立的私募房地产基金，其内部收益率（IRR）要高出2012年新成立基金近十个百分点，差距不可谓不大。虽然2013年上半年，新成立的私募房地产基金的IRR有所回升，但是在该领域快速发展的背景下，其竞争的激烈程度有可能会进一步加强。因此长期来看，若今后私募房地产基金未在策略上产生足够的变化并实现差异化竞争，则其回报水平难以得到进一步的提升。

调控致开发商融资困难，私募房地产基金逆市上涨

据清科研究中心房地产基金研究室统计，中国已投资或拟投资房地产行业的机构数为421家，房地产基金个数为545支。其中以开发商为背景，以PE机构进入房地产投资领域，以基金背靠产业为背景的这三类机构成为房地产基金的中坚力量。

在投资方面，从2006年到2012年，中国大陆地区共发生298起针对中国房地产企业或房地产项目的私募股权投资案例，涉及投资总金额为186.67亿美元。在2012年，一些机构在楼市低迷时期加紧布局，全年房地产私募股权基金投资案例数量有明显增长，投资金额则受整体经济形势影响出现小幅下滑，当年中国私募股权房地产投资基金完成80起案例投资，同比上涨29.0%。其中77起案例披露出金额32.09亿美元，同比2011年的36.30亿美元下降11.6%。

图2 可投资中国大陆地区私募房地产投资基金投资情况对比（2006-2012）



私募房地产基金的崛起影响了行业的资金来源结构，以及房地产的开发结构和模式，预计未来几年私募房地产基金仍将处于高速发展期，各种不同结构、不同策略、不同主体的基金都将涌现，这将令房地产基金在地产业中拥有更强的影响力，并提高业内的资源配置效率，促进行业的健康成长。

预览已结束，完整报告链接和二维码如下：

https://www.yunbaogao.cn/report/index/report?reportId=1_15522

