

险企青睐房地产持续投入 对养老业务产生协同效应

保险资金对于房地产的关注再现新动作，除近日万科股权之争外，保利地产则通过采取非公开发行股票方式迎来新的保险资金注入。分析人士认为，保险机构通过争取房地产资源，既可以增厚收益，也可以对已有的养老业务产生一定的资源整合和协同效应，保险机构青睐房地产的趋势仍将延续。房地产行业告别高增长年代之后政策短周期波动仍然存在，且波幅明显减弱，这有利于房地产开发企业业绩稳定，从而对保险资金产生吸引力。

资源整合和协同效应

保利地产近日发布公告称，证监会核准该公司采取非公开发行股票的方式发行人民币普通股（A股）约10.99亿股，每股发行价为人民币8.19元，募集资金总额人民币90亿元，扣除发行费用人民币9211万元，募集资金净额为人民币89.08亿元。

本次权益变动前，泰康人寿合计持有保利地产股份1.115亿股，泰康资产作为投资管理人的其他账户合计持有保利地产股份2691万股。本次权益变动后，泰康人寿合计持有保利地产股份8.44亿股，泰康资产作为投资管理人的其他账户合计持有保利地产股份2691万股，合计占该公司发行后总股本的7.35%。保利地产方面认为，通过本次定增，保利地产顺利引入长线投资者，使得股东结构更加优化，也更有利于公司股价稳定。

从历史数据来看，保险机构通过资本市场以多种方式切入房地产领域案例相继出现。安邦保险、前海人寿、富德生命人寿等多家保险公司在二级市场举牌房地产板块个股，永诚财险、阳光保险等保险公司则直接拍下地块。分析人士认为，包括泰康人寿在内的一些保险机构通过争取房地产资源，既可以实现投资收益的增厚，也可以对已有的养老业务产生一定的资源整合和协同效应，保险机构青睐房地产的趋势仍将延续。

推动险资配置地产蓝筹

在二级市场上，保险资金对于房地产个股的介入曾引发多方关注。资料显示，2013年后，保险资金增持地产蓝筹的速度开始明显加快。总体来看，险资增持蓝筹低估值地产股已经在过去几年成为中长期趋势。这表现为越来越多的保险公司提高对地产股的持股比例，以及部分保险公司战略性大规模持有少数地产公司股份。

中信证券分析师表示，2013年之后，保险资金不断增持低估值龙头地产股，陆续成为了金地集团、金融街等公司的重要股东，且进入这些公司的董事会。相当一部分保险公司的资产，已经可以采取权益法入账。增量保险资金对地产股的偏好较为集中，主要是低估值、大市值的蓝筹地产股。保险资金在大地产、大蓝筹企业中的持股比例下限按照市值加权平均结果，从2011年初的1.4%，上升到了2016年初的11.5%。这段时间保险资金在这些公司的最低持股比例算术平均数，从2.3%上升到13.4%。

中信证券分析师认为，险资增持蓝筹地产，不仅是出于其资产配置的需要，更和地产行业的变化有密切关系。保险公司保费收入不断增长，但固定收益市场收益率并不高，且信用风险暴露。权益法入账等因素，也推动了保险资金配置地产蓝筹权益。而房地产行业告别高增长年代之后政策短周期波动仍然存在，且波幅明显减弱，这有利于房地产开发企业业绩稳定，从而对保险资金产生吸引力。