戴德梁行研究報告分析 2030 年前人口結構變化將如何影響全球工作場所

預計未來十年中國城市將躋身全球生產力最高效的行列，
但要挑戰排名更高的城市仍需不斷完善

2020 年 1 月 8 日，上海——享譽全球的房地產服務和諮詢顧問公司戴德梁行（紐交所：CWK）最新發佈的全球研究報告顯示，嬰兒潮一代的退休，Z 世代踏入職場，以及其他人口結構的變化，將會對世界各地的房地產租戶、投資者及政策制定者產生重大影響。所有利益相關方均需瞭解這些趨勢的影響，準確對其進行定位，從而最大限度地把握契機。

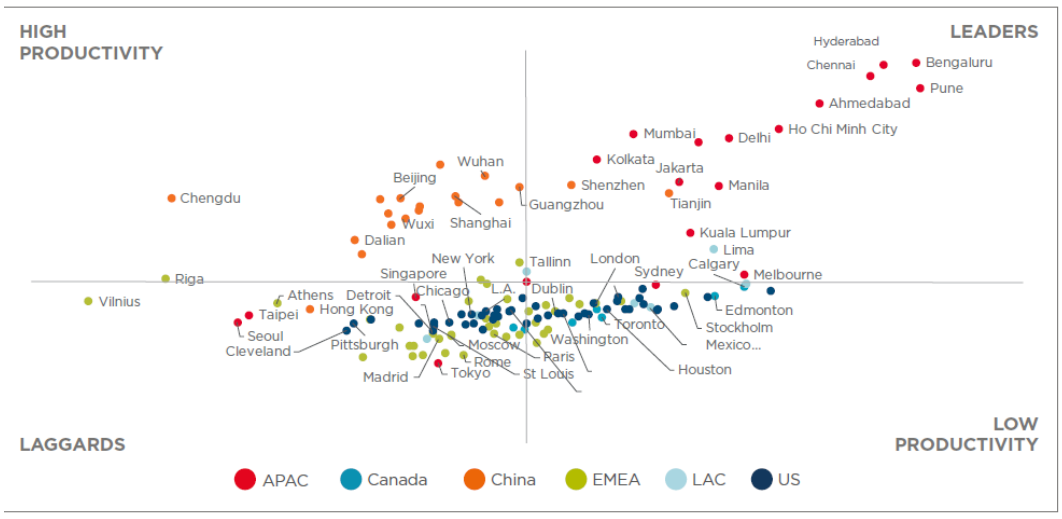
該報告以“人口結構變化：2030 年的世界”為題，分析了未來十年伴隨著 *6.93* 億嬰兒潮一代達到退休年齡及 13 億 Z 世代加入勞動力大軍，世界範圍內勞動力發生的巨變。報告研究了世界範圍內嬰兒潮一代、千禧一代以及 Z 世代所採取的不同工作和生活方式，以及未來十年隨著一代人退出和另一代人加入勞動力市場，對世界城市所帶來的影響。

	BIRTH YEAR	AGE IN 2019	AGE IN 2030	GENERATION LENGTH
Baby Boomers	1946 – 1964	55 – 73	66 – 84	19 years
Generation X	1965 – 1980	39 – 54	50 – 65	16 years
Generation Y / Millennial	1981 – 1996	23 – 38	34 – 49	16 years
Generation Z	1997 – 2012	7 – 22	18 – 33	16 years

Source: Pew Research Center, Cushman & Wakefield

戴德梁行對比了世界各地超過 137 座城市的勞動力增長和 GDP 增長。在這兩方面均高速增長的城市具有強勁的房地產需求預期，而這兩方面增長緩慢則表明市場發展滯後。GDP 增速超過就業年齡人口的城市是可能吸引投資者的“高生產力”市場，因為這些將提升城市價值定位。勞動力增速超過 GDP 的城市被視為“低生產力”市場，它們需要利用人才吸引力來推動產出。（請參見下表）

圖 1: 2020-2030 年實際 GDP 增長與工作年齡人口增長全球分析



Source: Oxford Economics, Cushman & Wakefield

戴德梁行首席經濟學家、全球研究部主管 Kevin Thorpe 表示：“我們發現，代際行為取代了文化行為。千禧一代和 Z 世代的工作人群無論居住在世界何處，對工作場所在某種程度上擁有相似的偏好，但這兩代人在很多方面也有不同之處。工作場所策略需要滿足未來專業人士不斷增長的需求。瞭解這幾代人的價值觀，他們所期待的工作方式和工作場所，以及他們人際關係的優勢及弱點，將為保留最佳人才奠定基礎。”

不斷變化的人口結構對於企業客戶非常重要，因為他們致力於創建更具活力的工作場所策略來管理多代工作者。對於投資者而言，客戶需要瞭解影響各種物業類型需求的因素，比如市場上新工作人群和/或最近退休人員的人數。

戴德梁行亞太區洞察與分析主管 Dominic Brown 博士表示：“這些人口結構變化趨勢將會推動世界各地城市發展的步伐，城市需要將自己發展成為吸引高品質工作人群的“場所”，同時為租戶和投資者創造最佳的房地產商業契機。”

高生產力象限是中國城市所主導的領域，凸顯了中國正在歷經的快速發展。在過去十年間，我們已經見證了中國製造業在價值鏈中上移，同時保留了不甚複雜的出口產品市場份額。因此，中國城市為企業租戶提供了一系列機遇。此外，政策發展，比如設立經濟特區打造了全球經濟實力。這有助於抵消人口增長減速，預計未來十年中國很多城市將會經歷工作人口負增長。在國家層面，預計中國年齡介於20-64歲的勞動人口將會下降3%，等同於流失近3000萬的勞動力。因此，提高生產力勢在必行。

上海、深圳和廣州的發展令人矚目，充分證明了上述分析情況。然而，它們還需要持續不斷地提高人才吸引力和市場透明度，向排名更靠前的城市發起挑戰。上海已經成功位列全球外商投資十大城市，然而它是前 25 座城市中唯一的中國城市，前 15 座城市中美國擁有 4 個。如果中國城市繼續以目前的速度發展並走向成熟，中國城市排名情況將很容易發生變化。

報告顯示，世界表現最佳的城市位於東南亞和印度，這些區域彰顯了經濟發展和房地產市場的優勢。歐洲和北美大部分城市因低生產力或經濟及房地產增長市場滯後而排名靠後，它們的發展軌跡需要進一步評估。

-結束-

關於戴德梁行

戴德梁行（紐約證券交易所股票代碼：CWK）是享譽全球的房地產服務和諮詢顧問公司，通過兼具本土洞察與全球視野的房地產解決方案為客戶創造卓越價值。戴德梁行遍佈全球 70 多個國家，設有 400 多個辦公室，擁有 51000 名專業員工。在大中華區，我們的 22 家分公司合力引領市場發展，並於 2017 和 2018 連續兩年蟬聯《歐洲貨幣》綜合實力、租賃及銷售代理、評估、研究四項中國區年度大獎。2018 年公司營業收入達 82 億美元，核心業務涵蓋物業管理、設施管理、專案管理、租賃代理、資本市場及顧問服務等。更多詳情，請流覽 www.cushmanwakefield.com.cn 或關注我們的微信（戴德梁行）。

了解更多訊息，請聯繫：

錢穎
大中華區市場營銷及傳播部董事
電話：+86-10-8519-8040
mandy.qian@cushwake.com

黃婷鈺　資深助理董事
台灣媒體聯絡人
電話：+886-2-8788-3288 #220
clio.ty.huang@cushwake.com