

即時發布

4350 億美元新資金投向商業地產

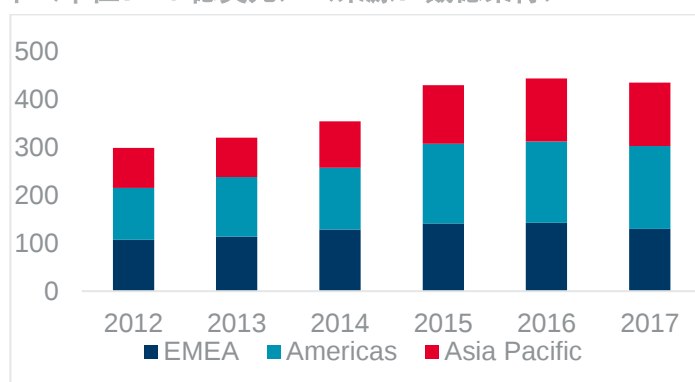
- 由於可用借款減少，投向全球房地產的資金自 2011 年以來首次下滑，但依然很高
 - 投向美洲的資金有史以來首次超過受到強勢美元影響的歐洲、中東和非洲
 - 優質資產的短缺促使投資者採取新的策略，包括“打造核心”

上海，2017 年 3 月 22 日 —根據戴德梁行研究報告顯示，2017 年全球房地產投資可用新資金達到 4350 億美元——略低於去年的最高紀錄，但這是 2009 年以來的第二高數值。

《Great Wall of Money》系列報告追蹤了投向全球房地產的新籌得資金總額，包括債券和股票。全球資金總額較 2016 年下降 2%。自 2011 年以來，這是首次出現下滑。然而，當前的資金規模是有史以來的第二高，反映了本週期內投向該部門的資金出現了驚人增長。

以美元計算，投向歐洲、中東及非洲的資金下滑 9%，降至 1300 億美元；而投向美洲的資金升幅 2%，增至 1730 億美元，同時投向亞洲的資金微漲至 1320 億美元。

圖 1：各地區可用新資本（單位：10 億美元）（來源：戴德梁行）

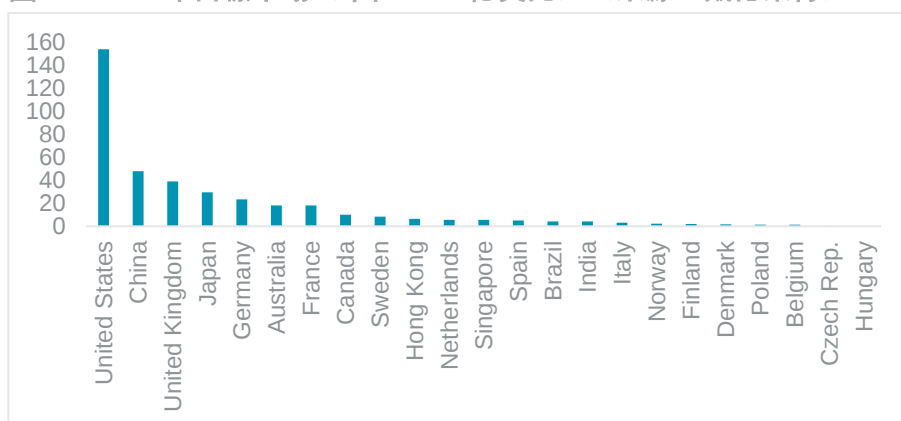


戴德梁行歐洲、中東及非洲研究部主管 Elisabeth Troni 表示：“在投向房地產的資金規模接近創紀錄的情況下，投資者必須突出重點，但要保持靈活。我們預計，2017 年將繼續搶抓具有吸引力的資金和資源機會。雖然核心房地產策略仍具有很高的吸引力，但許多主要市場趨向於供不應求，這就拉低了投資收益並使投資者面臨挑戰。如果無法找到足夠的既有核心資產，投資者將實施“打造核心”策略，即瞄準頂級市場中可打造成核心資產的物業進行開發或改造。除採用新投資策略外，我們預計將會有更多的資金來源自中國大陸、馬來西亞、台灣和南非等。”

目標市場

越來越多的投資者將專注於單一國家策略，而不是分散多國投資。目前，單一國家投資資金佔可用資金的 61%，在過去三年的時間內增長超過 55%。根據戴德梁行預測，美國仍可能是 2017 年第一大目標投資市場。儘管 2016 年期間投資活動有所放緩，但投向美國市場的資金依然很高，同時就投資意向而言，許多投資者仍未在該部門投放足夠的資金。

圖 2：2017 年目標市場（單位：10 億美元）（來源：戴德梁行）



中國預計仍是第二大目標國家，其絕大多數資金來自國內基金。包括許多美國註冊基金在內的大量海外基金尋求在中國立足，因為中國經濟的快速發展提供了一個不斷厚實的投資基礎。

英國是第三大具有吸引力的市場。在“英國脫歐”談判產生政治和經濟不確定性的背景下，一些投資者採取“觀望”的態度，戴德梁行預計投向英國的資金會將會相對減少。換言之，在定價疲軟的情況下，一些投資者熱衷於等待更多的產品投向市場。

由於德國經濟表現強勁並擁有相對的“安全避險”地位，投資者的需求依然旺盛，而且從英國分流出的一些資金青睞德國。在德投資者，尤其是核心基金，面臨的挑戰是獲取價格適中的股全資產。

美國超越歐洲、中東及非洲擁有最雄厚的可用資本

美洲可用主權資本（790 億美元）首次超過歐洲、中東及非洲（720 億美元）。投向美國的資金一直在穩步增長，因為機構投資者快速提升配置資金，達到歷史最高水平，而且海外投資者紛紛採購美國優質資產。歐洲、中東及非洲可用主權資本的下降主要歸因於美元的強勢。由於投向歐洲的基金近 80%是以歐元或英鎊報告的，所報資金規模的貨幣背景是一個關鍵要素。亞太地區可用主權資本強勁上漲 7%，增長至 650 億美元，反映了投資者需求的不斷增長。

戴德梁行歐洲、中東及非洲資本市場研究部主管 Nigel Almond 指出：“商業地產最令人矚目的趨勢之一是投向亞太地區資金的增長。我們看到，投向亞洲的資金首次超過歐洲、中東和非洲，僅次於美洲，反映了該地區機會的成熟和增多並具有豐厚回報的預期。”

戴德梁行大中華區海外投資部主管、亞太區董事總經理範桂娟表示：“儘管英國脫歐，倫敦依然是香港和內地投資者越來越有吸引力的投資目的地。此外，美國門戶城市如紐約、芝加哥、華盛頓、舊金山、洛杉磯，西雅圖和波士頓仍然是中國私人和機構投資者最搶手的目的地。寫字樓是中國投資者最喜歡的資產類別，其次是酒店；而養老地產作為一種新的資產類別，越來越獲得投資者的興趣。”

-結束-

如有查詢，
台灣 媒體請聯繫：
黃婷鈺

協理

電話：(02) 8788-3288 轉 220

clio.ty.huang@dtzcushwake.com



戴德梁行

戴德梁行是全球領先的房地產服務商，致力於幫助客戶轉變人們工作、購物及生活方式。我們遍布全球 60 多個國家的 43,000 名員工為世界各地的租戶及投資者提供服務。我們在大中華區設有 20 家分公司，通過兼具本土洞察與全球視野的房地產方案為客戶創造更大的價值。戴德梁行是全球最大的房地產服務運營商之一，年營業收入達 50 億美元，核心業務包括租賃代理、資產服務、資本市場、設施服務、全球企業服務、投資管理、項目管理、租戶代表，以及估價及顧問服務。更多詳情，請瀏覽 www.cushmanwakefield.tw 或關注我們的微信（戴德梁行）。