

即時發布

全球辦公大樓市場展望：全球辦公大樓過剩了嗎？ 在建新辦公大樓面積超過 7 億平方英尺

上海，2017 年 8 月 2 日 —— 戴德梁行最新發布的[《全球辦公大樓市場展望》](#)報告顯示，全球出現一輪前所未有的辦公大樓建設熱潮，在建辦公大樓面積超過 7 億平方英尺，預計在 2017 到 2019 年三年內投入市場。這相當於未來三年全球將再創造華盛頓特區、達拉斯、倫敦、新加坡和上海等 5 個城市的辦公大樓存量總量。

報告詳細闡述了全球 100 多個城市的經濟發展動力、供需展望和租金上漲前景。

儘管全球需求量（共計約 5.2 億平方英尺）和就業增長將在 2019 年前保持穩健，但供應量遠超需求量，從而導致全球大多數城市的空置率上揚。從這個角度看，全球辦公大樓建設將出現過剩。

或許，情況並非如此。在本輪全球擴張中，一個非常明顯的特徵是，大多數租戶通常喜歡嶄新的高端品質辦公大樓空間，而非老舊的 B 級和 C 級辦公大樓。例如，在美國，自 2012 年以來新建高端品質空間佔辦公大樓總吸納量的 65% 左右。通常情況下，開發商在整個週期內會因主打產品交付而一直獲利，即使是在空置率攀升的市場上。此外，低利率情況下的全球經濟快速發展為合理的辦公大樓需求創造了良好的環境。



“開發商必定將重點傾注在新產品上，但其中大量新產品均集中投放於全球最需要嶄新樓宇的主要城市，”戴德梁行全球首席經濟學家 Kevin Thorpe 表示。“我並不太擔心這些新空間的租賃，因為從某種意義上說，這是滿足剛需的供應，而且也完全符合租戶的要求。我更擔心的是，這輪供應對更低級別產品的影響。我推測他們將難以進行競爭。”

亞太地區，尤其是大中華區，將引領這輪發展熱潮。事實上，近 60% 的全球新建項目主要分佈在亞太地區。在該地區，新增供應主要集中投放在北京、深圳、上海、馬尼拉和邦加羅爾。事實上，這五個市場的總量佔亞太在建項目的 55%，全球新建項目的三分之一以上。與供應類似的是，亞太地區的需求也是最旺盛的。未來三年，北京在供需增長兩個方面引領全球辦公大樓市場。

戴德梁行大中華區研究部董事總經理林榮傑（James Shepherd）表示：“未來三年，約 2 億平方英尺的新辦公大樓供應預計將投放至中國四個一線城市以及香港和台灣。”林榮傑補充說：“新辦公大樓將取代現有品質較低的大樓，並提升中國 A 級辦公大樓市場的地位。”

戴德梁行大中華區研究預測部主管陳妍斐指出：“根據戴德梁行經濟預測模型計算，北上廣深港台這六個主要市場的平均空置率將於 2019 年底上升至 17%，同時 2017 至 2019 三年內預計將見證共 1.3 億平方英尺的吸納量。”

美洲地區也處於繁盛的建設週期之中。這輪週期將於 2017 年達到頂峰，於 2018-2019 年逐漸減弱。但是，美國、加拿大和拉美地區建造的空間面積將超出該地區未來若干年的吸納量。當然，各城市的情況迥異，大量的新增空間將集中分佈在最大的城市，其中許多大城市非常需要這些空間。

整個歐洲的項目開發也處於上升期，但各有差異。諸如巴黎、維也納、倫敦和布魯塞爾等一些歐洲城市的新建項目將在未來兩年內達到週期性高點，同時在全球租金上漲趨緩的情況下，馬德里的租金也將實現穩步增長。此外，這些城市公佈的空置率低於經濟衰退前的水平。Kevin Thorpe 指出：“從廣義上講，相對於全球其他地區，歐洲的供需關係是最平衡的。”

大中華區主要情況

- 在大中華區，各城市都在開發新商業區，其中大多數即將入市的辦公大樓項目位於非核心區或新興區域。這些新興中央商務區包括上海前灘、深圳前海、廣州琶洲和香港九龍東。
- 內地中資企業佔內地一線城市辦公大樓租賃需求的 78%。2016 年，中資企業在香港新租或擴租中年度份額增長了兩倍至 60% 左右。
- 由於金融科技和電子商務的興起，深圳和廣州預計將創造積極的就業增長。中國政府的新“大灣區”計劃進一步促進了就業增長。大灣區計劃將推動包括香港、深圳和廣州在內的粵港澳大灣區城市群的發展。

歐洲地區主要情況

- 柏林和慕尼黑將在 2019 年前成為全球空置率最低的第二和第三大城市，其空置率分別為 3.1% 和 3.3%。
- 未來三年，伊斯坦堡、倫敦、布魯塞爾、維也納和都柏林的開發項目竣工數量將大幅增加。事實上，2017-2018 年間，伊斯坦堡、哥本哈根和倫敦市的竣工數量將達到本輪週期的最高值。
- 另一方面，在斯德哥爾摩、阿姆斯特丹和赫爾辛基，預計近期竣工的項目數量不到存量的 2.5%，從而使租金具有更強勁的增長空間，同時也使空置率走低。
- 在布達佩斯、都柏林、哥本哈根和馬德里，依賴辦公大樓的信息通信部門預計將實現最強勁的增長。
- 英國脫歐帶來的不確定性預計將抑制基於辦公大樓的就業增長，但是倫敦的空置率預計依然較低，處於 5% 以下。

亞太地區主要情況

- 在亞太地區，2017 年將是一個創紀錄的建設年，預計 25 個大城市即將竣工的新辦公大樓面積將接近 1.5 億平方英尺。
- 亞太地區大多數城市的市場環境預計將對租戶有利。然而，諸如新加坡、墨爾本和東京等門戶城市廢棄辦公大樓存量的不斷增長意味著尋求高效且具有現代化設施的租戶依然對新開發項目感興趣。
- 悉尼將在 2019 年前成為全球空置率最低的城市，空置率將達到 2.4%。
- 在 2017 年 5 月之前的 12 個月的時間裡，銀行和金融服務部門是亞太地區租賃活動的最大驅動力。同時，協同辦公在該地區越來越受歡迎，佔過去 12 個月租賃活動的 10%。
- 在印度，期待已久的商品及服務稅（GST）以及其他改革措施的實施將持續改善投資環境。未來三年，海德拉巴將引領全球辦公大樓租金上漲。

美洲地區主要情況

- 未來三年，美國辦公大樓就業增長最快的前五大市場是紐約、達拉斯、洛杉磯、亞特蘭大和芝加哥。華盛頓特區大都會區和鳳凰城在就業增長排名表中的名次也將取得顯著提升。
- 當拉美地區走出經濟衰退時，里約熱內盧和聖保羅在就業增長排名表中的名次將獲得最引人注目的提升。
- 在美洲地區，2019 年前空置率最低的前五大市場主要位於加拿大，依次是多倫多，空置率為 3.9%；溫哥華，空置率為 6.3%；奧蘭多，空置率為 7.2%；渥太華，空置率為 7.3%；以及溫尼伯，空置率為 7.4%。
- 在美國，未來三年的租金增長主要由次級市場帶動，分別是西雅圖，增長率為 6.8%；羅里-達勒姆都會區，增長率為 4.8%；奧克蘭，增長率為 4.2%；以及俄勒岡州的波特蘭，增長率為 4.2%。

-結束-

關於戴德梁行

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 70 多個國家，擁有 45,000 名員工，通過兼具本土洞察與全球視野的房地產解決方案為客戶和投資者創造更大價值。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 60 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(C&W Services)、全球企業服務、投資及資產管理(DTZ Investors)、項目管理、租戶代表以及估價及顧問服務。2017 年是 Cushman & Wakefield 品牌創立 100 週年，標誌著我們將理念付諸行動已持續整整百年。更多詳情，請訪問 www.cushwakecentennial.com、www.cushmanwakefield.com.tw 或在推特上關注 @CushWake。

如有查詢，媒體請聯繫：

錢穎

大中華區市場營銷及傳播部董事

電話：+86-10-8519-8040

mandy.gian@cushwake.com

黃婷鈺 協理

台灣媒體聯絡人

電話：(02) 8788-3288 轉 220

clio.ty.huang@cushwake.com

