

即時發布

全球房地產投資地域拓寬，投資規模達 1.5 萬億美元

- 截至今年 6 月，包括發展用地在內的全球房地產投資同比增長 4%
- 在投資活動最頻繁的前 25 個城市中，13 個城市來自美國，6 個城市來自歐洲，亞太地區則有 6 個城市上榜，其中後者增幅較大
- 紐約獲得的投資額仍位居榜首，倫敦則跌至第四但依然是國際投資者的首選目的地

上海，2017 年 10 月 24 日——根據戴德梁行近期發布的最新報告顯示，截至今年 6 月，全球房地產投資市場規模達到 1.5 萬億美元，與上年同期相比增長 4%。

這份年度報告《[全球房地產投資致勝之道](#)》（Winning in Growth Cities）針對全球商業房地產投資活動展開調查，並根據城市吸引資金能力進行排名。

截至到今年 6 月的 12 個月內，前 25 個城市吸引投資額約佔全球房地產市場投資總額的一半，但過去占主導地位的一些城市出現了大幅下滑。紐約連續第六年成為最受歡迎的市場，儘管其吸引的投資額下降了 37%，同時倫敦的投資額減少 25%，使其失去了前三名的地位，而巴黎也下降了 21%。可售資產缺乏是導致下降的主要因素之一。

舊金山和香港取得了相對可觀的成績。舊金山憑藉 4.5% 的增長率躋身排行榜第三名，而香港的增長率更高達到 19%。同時，馬爾默、尼斯和大阪等二線城市愈加獲得國際投資者的青睞，因為這些投資者希望進行更廣泛地投資從而獲得更好的收益。

北美地區吸引力強勁，成為投資的主要目的地。在前 25 個城市中，北美地區佔據 13 個，歐洲和亞太地區分別佔有 6 個。亞太地區一些城市的增長最引人注目。首爾的投資額增長了 98%，新加坡的投資增幅則達到了 52%。

報告作者、戴德梁行歐洲、中東及非洲的投資策略主管 David Hutchings 表示：“在 2016 年房地產市場出現逆勢的背景下，今年的全球市場卻實現了強勁的增長，著實令人驚訝，但投資者情緒確實得到了改善。隨著人們對全球政局變動的擔憂逐漸消退，至少就目前而言，房地產的全球化仍將會迅猛發展。”

“一些主要城市出現了投資活動下降，其由於可售資產的減少，而不是需求量下降，但這也表明價格上漲正在促使一些投資者拓寬投資地域。”

“雖然紐約、東京和倫敦的自我適應和革新能力將繼續增強其全球主導地位，但競爭將會逐漸升溫，因為投資者日益青睞選擇更為廣泛的二線城市。跨境投資者在 2015/2016 年度未關注的 18 個市場現在正在獲得青睞，表明投資者願意轉向新市場尋找機會。”

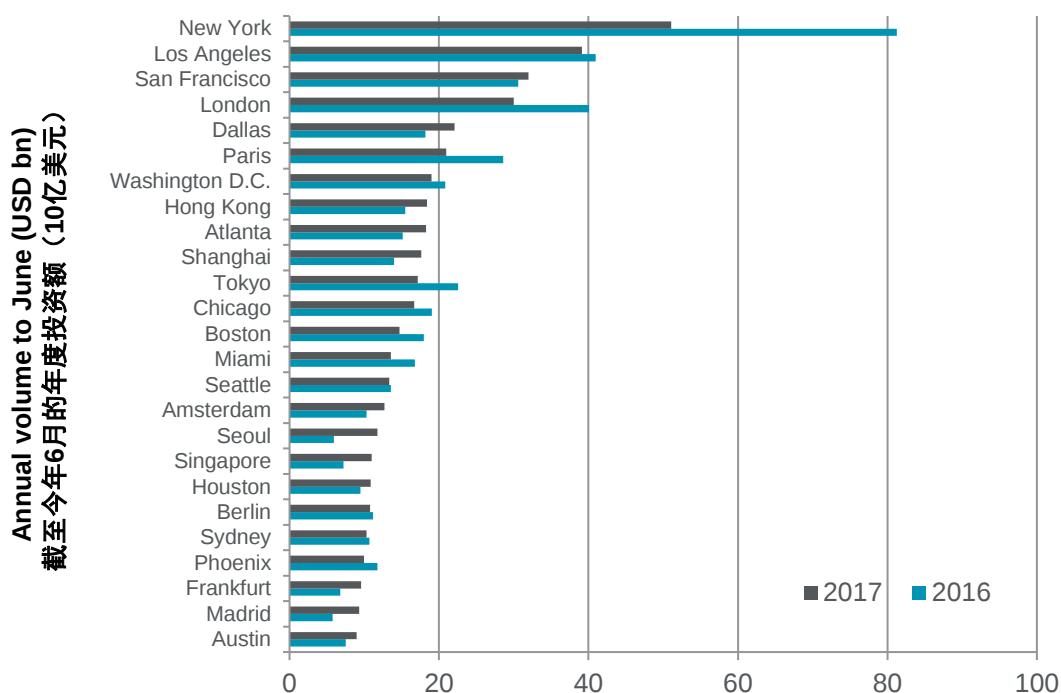


表 1：全球房地產投資前 25 個城市
數據來源：戴德梁行及 RCA

北美地區

北美地區的大多數城市獲得的投資額均實現了增長，其中聖安東尼奧、夏洛特和拉斯維加斯在今年尤為獲得青睞。儘管該地區跌幅最大的城市均來自全球 50 強城市，紐約、聖地牙哥和丹佛分別下降 37%、30%和 23%，但達拉斯、休士頓和奧斯丁等美國的一些大城市卻實現了增長。

歐洲、中東及非洲地區

中歐和東歐國家首都城市在全面增長方面表現最好，尤其是布拉格、布達佩斯和索菲亞的增幅超過西歐城市。同樣，雅典的投資者信心上漲，儘管增長的基礎較低，但投資規模達到 10 年來的最高值。

吸引國際投資最強勁的前 25 個城市中，10 個來自歐洲，其中倫敦、巴黎、阿姆斯特丹和柏林位居前 5 位。德國多個城市在排行榜中的名次獲得了提升，其中柏林的排名提升了兩位，法蘭克福則提升了 9 位，躋身前 10 大跨境資本流入地。亞洲和中東的投資者尤為青睞法蘭克福，其投資額分別增長 461%和 132%。

歐洲資本四年來首次超過北美地區成為跨境總投資的最大來源。

亞太地區

亞太地區一半以上的城市投資額取得了負增長，其中雪梨、吉隆坡、北京和台北出現了大幅下降。儘管如此，亞洲城市今年在全球市場所佔份額卻得到了上升，並強化了在前 50 名城市中的排名，該地區最強勁的增長來自於經濟快速發展的城市，其中緬甸的增幅尤為突出。

在中國，一些二線城市呈現迅速發展態勢，其中兩個區域尤為突出：首先，華南區如廣州的房地產市場基本面一片光明。得益於大灣區和一帶一路的影響，以及金融科技和電子商務的崛起，廣州的長期發展尤為值得關注。同時，長江三角洲城市（如杭州、寧波和南京）以擁有優質的生活質量和大學資源，以及不斷發展的基礎設施和來自上海的外溢需求，將給投資者提供良好的機遇。

戴德梁行大中華區研究部董事總經理林榮傑表示：“儘管早期市場對中國的龐大供應體量以及經濟放緩有一定的顧慮，但於今年上半年錄得的強勁增長體現了投資者對中國物業市場的持續信心。一二線市場分別錄得較高的投資額，體現了投資者對分散投資的需求以獲取最優化的收益率。在香港，土地交易市場十分火熱，其中中國內地公司尤為熱衷於投資住宅用地，而香港本地開發商則在商業用地拍賣中表現優勢。”

戴德梁行環球董事、大中華區投資及顧問服務部主管李志榮認為：“在一線城市中，上海保持其強勁的勢頭，於今年上半年錄得近 650 億元大宗交易投資額，是去年同期的兩倍。儘管內資企業以其雄厚資本在中國物業市場仍保持主導地位，外資於今年上半年也不甘示弱，錄得接近 200 億的投資額，幾乎是去年同期的三倍。基於中國經濟持續穩定的增長，預計外資於下半年將繼續保持其強勁勢頭。”

投資策略指南

展望未來，宏觀形勢不斷變化，投資者必須改變策略。同時，不確定性依然存在。報告針對投資策略提出的主要建議包括：

- 經濟周期延長，資本投資增長但通貨膨脹減弱。
- 利率仍處在低位，不過不會持續低位很長時間。
- 不確定性依然存在：各地區、國家、城市和物業類型不斷多樣化，需採取應對措施。
- 在最佳城市中，投資者需對其物業進行定期維護和創新性改造以滿足現代租戶日益更新的需求，從而最大程度規避風險。
- 投資者可在核心國家主要二線城市和門戶城市新興市場上尋找機會。
- 有選擇性地關注新興市場物業，尤其在實施改革的經濟體中尋找低風險機會。
- 投資者應從滿足租戶需求而獲得資產價值及回報率增長，而不是只靠合約支持的收益率水平。

戴德梁行全球資本市場主管 Carlo Barel di Sant' Albano 表示：“人們廣泛認為，與 6 個月前相比，宏觀經濟環境對房地產更加有利，一方面是因為投資者情緒有所提振，另一方面是因為投資活動確實得到了改善。由於國際貨幣基金組織自 2011 年首次上調了 GDP 增長預期，投資者變得越來越積極主動。”

-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.qian@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

