

亞洲資本推動全球房地產投資實現創紀錄增長

- 2017 年全球投資水平創下 1.62 萬億美元的新高
- 亞洲資金佔總投資資本一半以上
- 倫敦擺脫英國退歐恐慌，保持最受國際資本青睞的城市地位
- 2018 年全球房地產投資額有望進一步增長

上海，2018 年 3 月 21 日 —— 全球領先的房地產服務商戴德梁行近期在 MIPIM 歐洲房地產企業領袖高峰會上發布了《[2018 年國際投資指南報告](#)》。該報告回顧了 2017 年國際投資走勢並預測了未來一年的市場表現。根據這份年度報告，房地產投資峰值錄得 1.62 萬億美元，而 2016 年為 1.43 萬億美元，預計 2018 年將進一步增長。



亞洲投資者是推動房地產投資實現紀錄創新的主要力量，其資金額佔全球總投資資本的一半以上，並且 46% 為跨境投資。隨著亞洲資本來源範圍的不斷擴大，預計未來一段時間將繼續佔據主導地位。

根據報告，亞太投資者加大了他們在全球大多數市場的涉足，美國除外。由於市場週期階段性、美國政策不確定性和中國資本管制等一系列

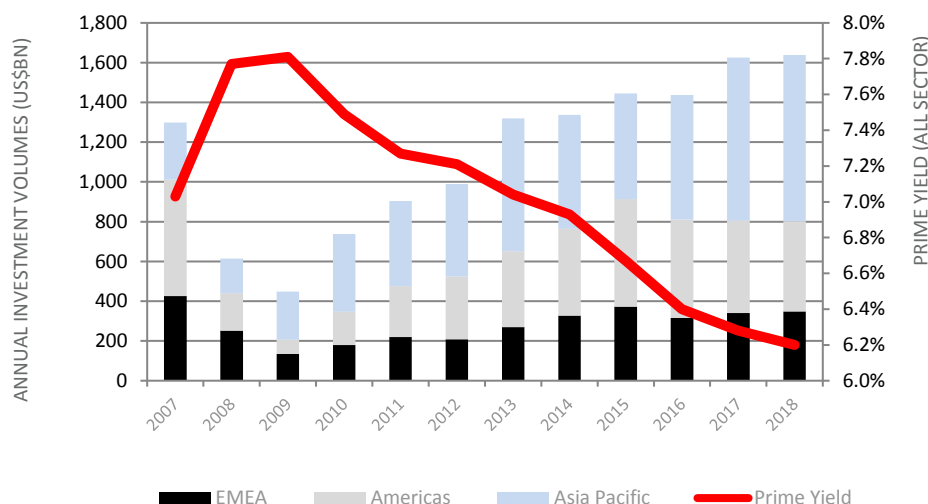
因素的影響，美國投資活動出現下降。

然而，北美下降的同時歐洲卻呈增長態勢，因為來自亞洲的投資較 2016 年增長了 96%，這主要是得益於包括平台收購在內的幾項規模非常大的交易，也表示著中國一帶一路倡議正在逐步邁向實施。

一些人堅信，歐洲和美國的民粹主義會導致風險投資群體減少同時國內購買會有所增強，然而與之相反的是，歐洲和北美地區的本地購買同比均有所下降，而由亞太地區購房者推動的國內投資則出現全球上升趨勢（同比增長 39.9%）。

美國仍然是國際投資者的主要目標，但其領先地位已經下降。從區域來看，歐洲強勁領先，吸引了 50% 的跨境投資。在城市層面，倫敦一直是最受國際資本追捧的城市，人們對該城市長期吸引力的信心平息了由於英國脫歐帶來的憂慮，加上英鎊的下跌使其價格對跨境投資者更具吸引力。

按地區劃分的全球投資額



來源：戴德梁行，RCA：500 萬美元以上的交易（含土地交易）

戴德梁行全球資本市場與投資者服務團隊首席執行官 Carlo Barel di Sant'Albano 表示：

“2017 年全球房地產表現異常出色，成交量大幅增加，估值上升。這為 2018 年提供了良好的基礎，定價及供需平衡均意味著這將是更為健康發展的一年。雖然存量資產較難發現，但隨著開發項目不斷增加，利潤點的增長和更活躍的企業活動，我們預測全球交易量仍有小幅上升空間。”

從地區看，去年對歐洲和中東的投資模式出現分化，前者創歷史第三強，後者遭遇 2012 年以來的最低水平。中東的政治動盪顯然影響了該地區的投資情緒，而歐洲則是有目共睹，在近十年內經歷了最健康的經濟發展。英國和德國仍是該地區的最佳目標市場，英國全年總交易量高出德國 3.9%，德國可售存量的短缺令大量投資型買家倍感受挫。

在亞洲市場，中國依然佔據優勢，北京表現優於作為 2016 年首選市場的上海，前者的成交量（包括土地）同比增長 105%。在中國以外，亞洲新興市場的交易呈現積極態勢，印尼和馬來西亞資本流入量增大，印度的長期投資量創下歷史新高，儘管非貨幣化的經濟影響正在減弱。

儘管拉丁美洲最終擺脫了經濟危機，但該地區經歷了有史以來第二糟糕的房地產投資時期，其主要原因是來自北美的投資下降了 29%。然而，儘管貿易和政治局勢緊張，隨著新興市場，特別是巴西愈加受到青睞，2018 年該地區的投資前景正變得明朗起來。

儘管美國經濟表現更勝一籌，但去年北美的投資活動總體下滑 6.9%。全球和國內買家都表現出退縮，但仍有亮點。例如，來自加拿大的投資資金增長率為五年來最高，為 12.0%，並再創新高，仍瞄準美國市場。因此，2018 年前景依然強勁，即使高價銷售不足可能致使銷量不景氣，但交易活動定會增加。

報告作者、戴德梁行歐洲，中東和非洲地區投資部負責人 David Hutchings 表示：“目前市場一片叫好的最大原因歸功於我們有目共睹的全球化經濟的好轉。2017 年房地產開發和遠期融資的增長表明，投資者已經認識到了這一點，但租戶市場的實力可能在未來一年有驚人的表現。”

“貿易大戰可能會讓我們偏離正軌，但由於經濟動能牢固和勞動力市場趨緊激勵更多企業進行投資，這一周期仍有可能延續下去。新技術和新工作方式的成功採用亦可能進一步推動這一進程。與此同時，我們很可能要面臨通脹開啟上升趨勢，但利率緊縮的步伐應該保持緩慢，2018 年的政策大多時間都會具有激勵性。”

“因此，投資者信心的提升將帶來更多的投資資金和機會，刺激週期循環，從收入轉向增長。因此，資本流動將是動態的，投資者必須不受市場上噪音的影響。他們需要著重於增長，利用結構性和周期性變化；同時通過評估如何降低投資組合風險，為應對未來變化做好準備。”

如欲閱讀報告全文，請點選此處連結下載完整版報告：

<http://www.cushmanwakefield.com/en/research-and-insight/2018/global-investment-atlas-2018/>

-結束-

關於戴德梁行

戴德梁行是全球領先的房地產服務商，遍布全球 70 多個國家，擁有 45,000 名員工，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解決方案為客戶和投資者創造更大價值。2017 我們一舉攬獲《歐洲貨幣》雜誌中國區四項年度大獎，在評估、代理、研究及綜合實力等多個領域排名第一。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。更多詳情，請瀏覽 www.cushmanwakefield.com.tw 或關注我們的微信（戴德梁行）。

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