

即時發布

全球房地產投資規模創 1.8 萬億美元新高

- 戴德梁行“全球房地產投資致勝之道”年度報告顯示，全球房地產投資規模增幅 18%，其中亞洲投資者居功至偉。
- 按投資規模計算，紐約仍是全球最大的房地產市場，但有史以來首次跌落海外投資最受青睞的前5大城市。
- 香港排名登上至全球前5大城市，僅次於紐約、洛杉磯、倫敦和巴黎。
- 倫敦的投資規模同比增長22%，鞏固了最受海外投資青睞的城市地位。

上海，2018 年 10 月 11 日——根據戴德梁行發布的研究報告顯示，儘管全球地緣政治存在不確定性，經濟發展出現減緩，但全球房地產市場投資規模卻創下 1.8 萬億美元新高，較 2017 年 1.5 萬億美元的投資規模為同比增長 18%。



這份年度報告“全球房地產投資致勝之道”（在成長城市中獲勝）針對全球商業房地產投資活動展開調查，並根據吸引資金能力對全球各個城市進行評估。

全球商業房地產投資規模增長 18%，其中亞洲作為資金來源地，和投資目的地，分別起到了引領市場的作用。位於亞洲的投資金額佔全球投資總額的 52%，同時來自於亞洲的資金佔到為全球跨境投資的 45%。

戴德梁行全球資本市場主管 Carlo Barel di Sant'Albano 表示：“在全球各地區以及各種風險狀況中，房地產市場並不缺少資金。事實上，我們看到許多投資者增加了對房地產市場的資金配置，不斷完善投資策略，以適應市場的多變性並提高風險承受能力這些都是決定投資規模是否繼續增長的關鍵因素；鑑於當前環境，明年的投資規模將超過現在，增長 2% 全球投資將可能引領這一趨勢，但投資者必須密切關注職業市場的結構變化，因為這個市場將機遇與挑戰並存。”

報告作者，戴德梁行歐洲，中東和非洲資本市場的投資策略主管 David Hutchings 表示：

“在宏觀環境下，風險明確存在，而且很多人表示風險正不斷增大，但無跡象表明這輪經濟週期行將結束，或者經濟衰退迫在眉睫。事實證明，隨著經濟增長持續穩定，通貨膨脹不會產生

威脅。然而，大多數地區的價格指數足以令中央銀行保持謹慎，因此利率緩慢上升和降低因量化寬鬆造成的流動性將成為常態。”

“明年可能出現的新趨勢是供應量將會增長，因為一些公司將轉換策略並套取利潤，其他一些公司將因借貸成本不斷增加和需要籌集資金而被選擇出售部分資產，更多的公司將尋求建立夥伴關係，進行聯合投資和開發。”

戴德梁行大中華區環球董事及資本市場主管李志榮表示：“預計在中國不斷放寬外國投資者准入門檻後，未來中國將可能成為全球投資重點目標。一線城市及香港將成為主要焦點，其中很大一部分資金或將流向非核心區或新興商務區。這由於一線城市核心區的優質可售物業普遍相對稀缺並且價格高企，而周邊新興區域新增供應較多，交通設施也已得到大幅改善，帶動其整體商業投資及發展。”

戴德梁行大中華區研究部董事總經理林榮傑認為：“中國日漸盛行的借貸收緊政策將延緩新建商業開發項目的數量，同時為外資企業提供更多投資以及與內資合作的機會。另外，例如粵港澳大灣區建設計劃，「一帶一路」和「城市更新」等政策計劃，將不斷推動中國各城市的地產發展。其中二、三線城市，尤其譬如成都和重慶與「一帶一路」政策對接的城市，預計將在物流投資方面見到顯著增長。”

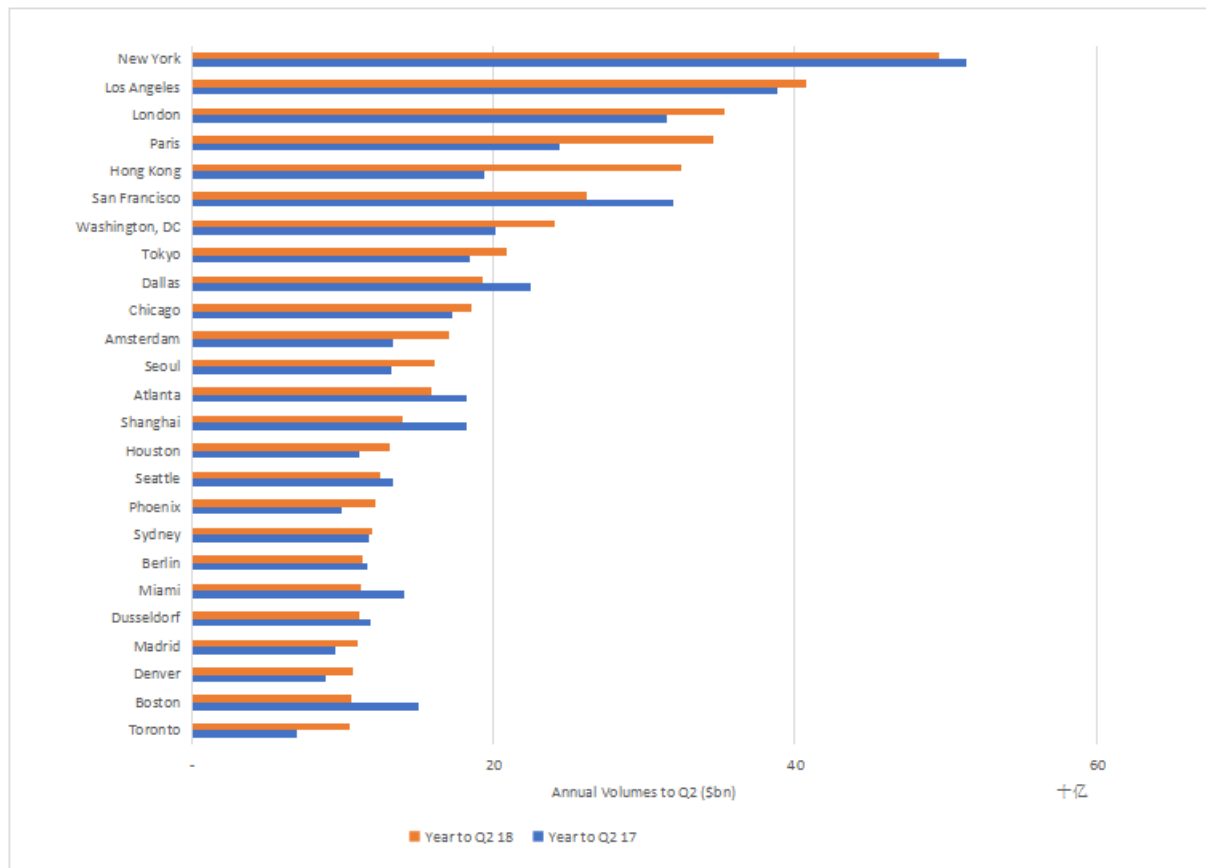
在城市排名方面，紐約依然傲視群雄，成為全球最大的房地產市場，緊隨其後的是洛杉磯和倫敦。巴黎憑藉強勁增長勢頭，登上排行榜第四名。在國際投資者眼中，倫敦仍穩居榜首，地位不可撼動，而紐約則由第二名滑落至地第六名，主因在於價格高企，美元堅挺和當地需求競爭激烈。

在投資總規模排名前十的城市中，美國的城市佔據 6 個，歐洲和亞洲各佔有 2 個。儘管英國脫歐帶來政治不確定性，倫敦依然保持著歐洲主要市場的地位，這主要歸功於多個知名辦公大樓的交易。

香港是亞洲增長最強勁的市場，比 2017 年增長了 68%，其排名上升了三位，成為近三年來首個登上全球前 5 名的亞洲城市。儘管地區投資者已提升了其市場份額，對亞洲城市的投資主要是為了保護國內資本。

多倫多則是近 5 年來首位登上全球前 25 名的加拿大城市，由於投資者興趣的增加，投資規模同比增長了 50%。除了這些排名大幅變動的城市外，前 25 名城市的構成變化較小，其市場份額佔總投資規模的 49%，略低於去年同期的 50%。

圖：最受投資青睞的全球城市排行榜（數據來源：戴德梁行，RCA）



在地區層面，北美地區總交易量保持平穩，同比僅上漲 0.6%。而其他地區的投資規模都以三年來最強勁的增速得到大幅提升。亞太地區投資總額年增長高達 32%，同時歐洲交易額增長 16% 以上。

紐約有史以來首次跌出跨境投資目的地前 5 名城市，其部分原因是地緣政治緊張造成一些國家撤資，但紐約市場競爭激烈，價格依然堅挺。儘管核心 5 大投資目的地中沒有北美地區的城市，但在前 25 名城市排行榜中，該地區仍佔有 6 個席位，與 2017 年持平。

10 年來，倫敦第九次成為最受海外房地產投資者青睞的城市。倫敦房地產交易規模年增高達 47%，達到 109 億美元，來自亞洲的投資者是該市最大的跨境資本來源，其中辦公大樓為首選資產類別，近 94% 的亞太資金流入了倫敦辦公大樓市場。

在最吸引海外資金的前 5 名城市中，歐洲佔據 4 個，其中巴黎和阿姆斯特丹第二年位列第三名和第四名，而馬德里則是自 2009 年以來首次登上前 5 名。在前 10 名城市中，德國只有柏林一個城市上榜，低於 2017 年的最高記錄 3 個城市。然而，德國城市的需求保持旺盛，並在跨境投資前 25 名城市排行榜中有不俗的表現。

香港的排名上升了 14 位，登上第二名，其原因之一為中國的境外資本限制政策促使中國大陸投資者將資金集中投放於距離大陸較近的香港，使其投資總額同比增長了 259%。

除了香港、上海和東京也日漸成為跨境資金的投資目標城市，共佔據亞洲在 2018 年前 10 名城市榜單中的 3 個位置。而去年亞洲則沒有一個城市上榜。相較之下，2017 年亞太地區共有 8 個城市進入前 25 名城市榜單，但今年由於各國當地投資者需求旺盛和庫存短缺等原因，上榜城市數量降至 5 個。

請點擊[此處](#)下載完整報告。

-結束-

關於戴德梁行

戴德梁行（紐約證券交易所股票代碼：CWK）是全球領先的房地產服務商，秉承敢夢敢行動的理念，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。作為全球最大的房地產服務商之一，戴德梁行遍布全球 70 多個國家，設有 400 多個辦公室，擁有 48000 名專業員工。在大中華區，我們的 20 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。2017 年年公司營業收入達 69 億美元，核心業務涵蓋物業管理，設施管理，項目管理，租賃代理，資本市場及顧問服務等。更多詳情，請瀏覽 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：+886-2-8788-3288 #220

clio.ty.huang@cushwake.com

