

即時發布

市場波動凸顯物業投資吸引力 全球房地產市場實現 13,500 億美元總投資額

- 自去年第三季至今年 6 月期間，全球房地產（包括開發用地）的投資額按年上升 0.5%；
- 戴德梁行年度調查顯示，全球前 25 個投資活動最頻繁的城市，房地產投資佔整體的比重增至 53.3%
- 論投資額，紐約在各市場中排名第一，其次是洛杉磯，倫敦滑落至第三位；
- 中國是全球開發用地投資最多的國家，北京及內地 9 個城市佔據了全球排名的前十位。

上海，2016 年 10 月 14 日——全球領先的房地產服務商戴德梁行近期發布了《全球房地產投資概覽》專題報告，該報告顯示雖然全球市場在過去一年受到不明朗因素所影響，全球房地產市場的總投資額仍然高達 13,500 億美元。

該報告調查了去年全球主要市場的商用物業投資活動，以及吸引最多資金的房地產市場。截至 2016 年 6 月的 12 個月內，投資活動最頻繁的 25 個市場共吸引了全球 53.3% 的房地產投資，此份額高於之前一年的 52.7%。

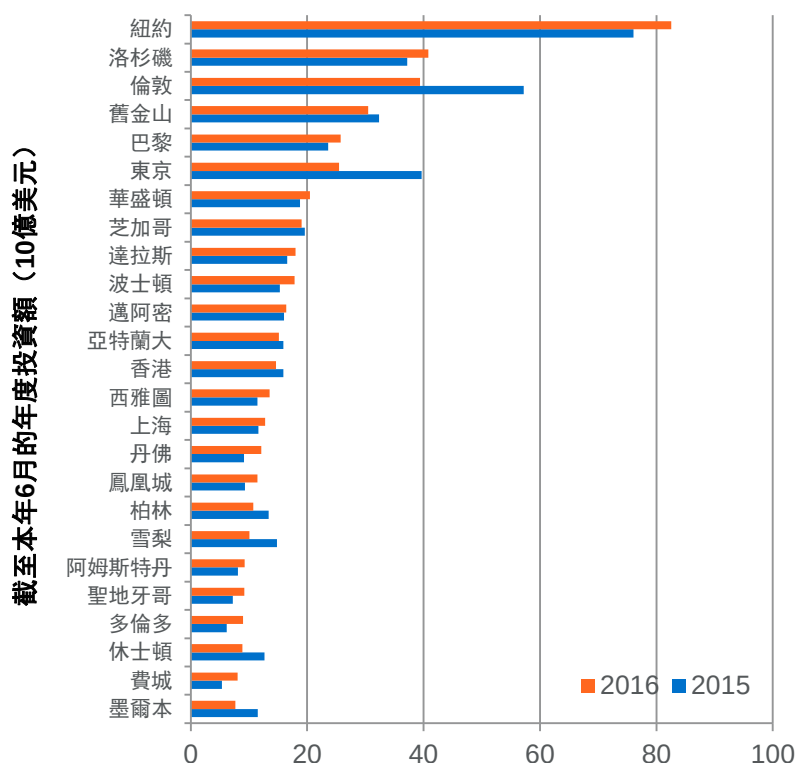
紐約仍是吸引最多房地產投資的市場，而美國的房地產投資增長亦是全球各區中最高，25 個主要市場中，有 15 個位於美國，另有 4 個是歐洲市場，亞太區市場則佔了 5 個，最後一個是位於北美洲的多倫多。

跨境投資的目標亦出現變化，更多跨境資金流入美國及亞洲，歐洲的增長則較慢，以致全球前 25 個主要市場的排名亦有改變。最顯著是倫敦的投資額從 390 億美元減至 250 億美元，使倫敦的排名被紐約超前。部分主要市場的排名亦有所下降，例如受到市場盤源缺乏及本地市場競爭的影響，今年東京、華盛頓及法蘭克福的排名都有下滑。以跨境資金量計算，前 25 個市場中有 10 個位於歐洲、中東及非洲地區，9 個位於北美洲，6 個位於亞太區。

戴德梁行歐洲、中東及非洲的投資策略主管 David Hutchings 指出：“全球市場波動情形之下，更多投資者轉向物業投資，因為物業可帶來穩定的現金流並可抗衡通脹，特別是當市場的租賃需求穩固時，物業投資的優勢會更為明顯。”

表 1: 全球房地產投資的前 25 個市場（不包括開發用地投資）

（數據來源：Cushman & Wakefield 及 RCA）



亞太地區方面，東京的排名有所下降，榜上其他城市包括上海、香港、悉尼、墨爾本及新加坡。部分城市的投資額取得很高的增長率，如重慶深圳的投資額就分別取得 866%及 243% 的年增長。

戴德梁行大中華區研究部主管林榮傑表示：“開發用地投資方面，全球前十大市場全部位於中國大陸，以北京、上海分佔第一、第二位，其次依次是南京、杭州及重慶等二線城市。在 2015 年第三季至 2016 年第二季期間，這十個內地市場的發展用地的總投資額超逾 1,777 億美元。除了中國外，沒有其他國家完全囊括任何一個物業投資類別的前十位市場。”

展望未來，外圍經濟環境將面對多項不明朗因素，從中國經濟放緩、英國脫歐以至美國總統大選，都會影響環球投資者的決定。

戴德梁行全球資本市場行政總裁 Carlo Barrel di Sant'Urbano 表示：“我們認為投資者在未來仍然會把資金投放於房地產。過去一年各地市場雖然減少了波動，但風險仍在，雖然這會令投資者更為審慎，但由於企業仍具營商信心，相信這可抵銷部分的風險。”

戴德梁行亞太區研究部董事總經理 Sigrid Zialcita 表示，“待售資產有限以及過去數年房地產市場活動的不斷攀升意味著亞太地區商業地產市場的整體投資成交量正在從高位進入退潮期；美元走強也掩蓋了房地產投資活動的真實程度。另外，隨著中國大陸在香港投資的激增以及中東主權基金對亞太地區的投資力度的加大，本年度流入亞太地區的跨境投資依然有望創造紀錄。我們還能明顯地注意到，隨著政府放鬆房地產業信貸政策，中國較低層次的城市中土地投資反彈強勁，這主要是由當地開發商驅動的。儘管 2016 年的成交量很可能出現短暫下滑，但我們預計，投資者在 2017 年仍將具有很強的投資興趣。政策改革、房地產投資信託基金框架改進以及過去幾年建設活動的高漲都將促進該地區真正的房地產投資浪潮並支持其持續發展。”

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，為客戶提供全方位的服務，以滿足人們辦公、購物及居住方面的需求。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.dtzcushwake.com.tw，或關注我們的微信（戴德梁行）。