

文：PAUL TOSTEVIN, 董事 & LUCY PALK, 分析师, 第一太平戴维斯世界研究部



混合办公 新地平线

高速网络:已核对。气候宜人:已核对。
生活质量:已核对。管理层游民大量的
工作时间都在这些城市度过

世界各地已有部分城市放松疫情期间的限制。写字楼和学校重新开放，居民回到城市中的家，这段时间的一些创新发明——无接触零售、外卖鸡尾酒、弹性办公——在未来还会存在。疫情期间，Zoom和微软Teams配备了视频会议、审查、签署和发布功能，即便是高管也能够采取更灵活的生活方式。

现代管理层游民——在巴厘岛或哥斯达黎加的自由职业工作者的近亲——把在伦敦和阿尔加维的时间拆成两半，既可以在空气清新家庭办公室里参加Zoom电话会议，还能把晚间通勤时间换替代成海滩慢跑。

第一太平戴维斯管理层游民指数研究了各地对需要长时间远程办公的人群的吸引力，发现管理层游民所寻求的豪宅市场遍布加勒比到葡萄牙，把部分度假市场都转变为了全年市场。

假如航班正常且高速网络稳定，个人和家庭也会期待一年中至少有部分时间能够待在这样全年气候温和的地方。

决定排名的因素包括整体生活质量及租赁房产的质量和价格，里斯本、迈阿密和迪拜因此排名前列。亚洲城市较明显地在榜单上缺席，新冠疫情在区域内并没有产生类似的因生活方式催生的集中迁移。

随着疫情进入新阶段，口罩和旅行限制等强制措施最终将从集体记忆中消逝，但工作场所已经从员工们大多坐在电脑前的办公室演变为全新的、可调整的模式，关注提升人际联系、健康和创造力，以改进生产力，创造新机会。

里斯本

管理层游民指数排名: 1



疫情前里斯本就因阳光充足的气候、令人放松的海滩氛围和低生活成本成为数字游民的圣地。在新近能够远程工作的居民大量涌入以后，这一趋势得到加强。

里斯本第一太平戴维斯住宅部董事Ricardo Garcia说:“这就是一个很好的例子。我最近去海滩的时候碰到了一对夫妇，他俩都是爱尔兰一家IT公司的员工。他们在来过里斯本以后爱上了这里，于是两人最后迁居里斯本，开始在这里远程工作。”

年轻的职场人士一般会在市中心租下一居或两居的公寓。而家庭租户则会在里斯本或卡斯凯斯离顶级国际学校更近的海滩社区寻找更大的住宅。

科技公司的管理层和企业家，也因为里斯本作为科技枢纽蓬勃发展而受到吸引。“我们看到越来越多来自美国或欧洲主要城市的管理层游民也在里斯本待下来，” Garcia补充道。

这里房产费用不高，创建公司的门槛也很低，当地还有强大的人才储备，这些因素都促进创业繁荣。

“更多公司把他们的总部搬到了葡萄牙，区域的国际化程度加强，里斯本或葡萄牙的增长速度近期不会放慢，” Garcia说。

管理层游民把部分度假市场转变为了全年市场

对管理层游民来说，里斯本、迈阿密、迪拜连接通畅、气候宜人、生活质量较高

迈阿密

管理层游民指数排名: 2



海滩、游艇俱乐部、高尔夫课，还免缴州所得税，这些因素让迈阿密成为美国东北或更远的买家搬迁的热点城市。远程办公的施行更进一步推动了销售增长。

疫情期间，南佛罗里达的公寓和住宅市场均录得两位数的增长。买家很大一部分来自充分利用了低利率和远程办公的金融和科技产业领域管理层。

“这些游民都在最优质的社区租赁或购买房产，”第一太平戴维斯联营公司 Fortune International Group 的 CEO 及总裁 Edgardo Defortuna 评论道。家庭一般会选择迈阿密海滩、椰子林及科勒尔盖布尔斯等区域，而租户则偏好布里克尔或市中心。

有高盛和 Blumberg Capital 等科技投资和金融服务公司在南佛罗里达驻扎，迈阿密也成为金融和科技公司入驻的主要中心。

迪拜

管理层游民指数排名: 3



长期以来，迪拜一直希望通过生活方式的优势和税收优惠吸引世界各地的富人。在疫情之中，这个策略似乎生效了。“远程工作使得来自国外的企业能够将迪拜作为他们生活的中心，”第一太平戴维斯住宅社区销售和租赁主管 Helen Tatham 说。2021年，租金和销售量均出现自2014年后未有过的增长，因为现有租户希望在迪拜永久定居，以及大量新居民涌入。

英国国民长期以来偏爱迪拜，但该市也受益于法国、德国、瑞典和瑞士买家。朱美拉棕榈岛，迪拜码头、Emirates Living、Arabian Ranch 和市中心区域需求高涨，尤其是大型别墅和公寓。“任何拥有良好设施的海滨或别墅社区都受到热捧。”

Tatham 认为迪拜的趋势并不会很快转变。“这里生活方式令人沉迷，不乏优质的学校和餐馆，迪拜还是世界上最四通八达的城市之一。”

阿尔加维

管理层游民指数排名: 4



Quinta Properties 第一太平戴维斯的销售部董事 Jamie Robinson 已经在葡萄牙南岸工作近三十年了。过去这两年的情形比较值得关注。“买家所考虑的主次事项发生了变化，买家为了度假购置的房屋变成他们更常居住的地方，”Robinson 说。

阿尔加维的气候和海滩是让它成为人们再购置房产的热门地点。但越来越多的买家购买后会全年居住。“客户现在还要求办公空间，这之前是没有的，还有高速网络，这个我们配备齐全。”

买家年龄层也更年轻。在 Robinson 刚开始在这里做销售的时候，买家平均年龄在60岁以上，现在则是约为55岁。“我们看到更年轻的家庭，把伦敦两居室到三居室的公寓置换成这边五居的房子。”法罗机场到大多数欧洲城市的飞行时间在两到三小时以内，因此教育条件也有所改善。“我认为人们不会恢复到以前的工作状态了，”Robinson 说。“如果可以的话，很多人都会寻求生活方式的改善。”

巴巴多斯

管理层游民指数排名: 5



巴巴多斯是榜单上排名最高的加勒比岛国，也是最早发掘利用疫情期间移动生活和工作的国家之一。2020年7月之前，政府就推出了允许海外个人或家庭可最长在该岛远程工作12个月的政策。游客最初只是租房，但最后爱上了这个

小岛，继而开始购置房产。再后来，许多游客完全跳过了租房的步骤，直接转向购买。

第一太平戴维斯加勒比销售主管 James Burdess 解释说。“巴巴多斯历来是加勒比地区度假的首选岛屿，现在这里已经变成了购房热点。”

Burdess 说，优越的配套和高速网

络等基础设施使巴巴多斯与邻近的岛屿拉开差距。海边的位置最为抢手，尽管房价高出至少50%。同时，布里奇敦、霍莱敦和斯佩茨敦等滨海区域的重建和开发也为数字游民的“生活、工作和娱乐”主题量身定制。

Burdess 说：“这些为满足不断增长的需求而推出的产品，应该在未来几年内能看到房产销售的增长。”

巴塞罗那



管理层游民指数排名: 6

巴塞罗那的数字移民已经是这座城市中共享办公空间、海滩和兴趣派对的常客。但疫情期间,中介也注意到来自时间更有弹性的高管的咨询也变多了。

“人们的心态已经发生变化,”西班牙第一太平戴维斯联营公司Lucas Fox的Mohammad Butt说道。“有了Zoom和Skype,人们意识到他们可以在保证工作效率的同时拥抱更有质量的生活。”

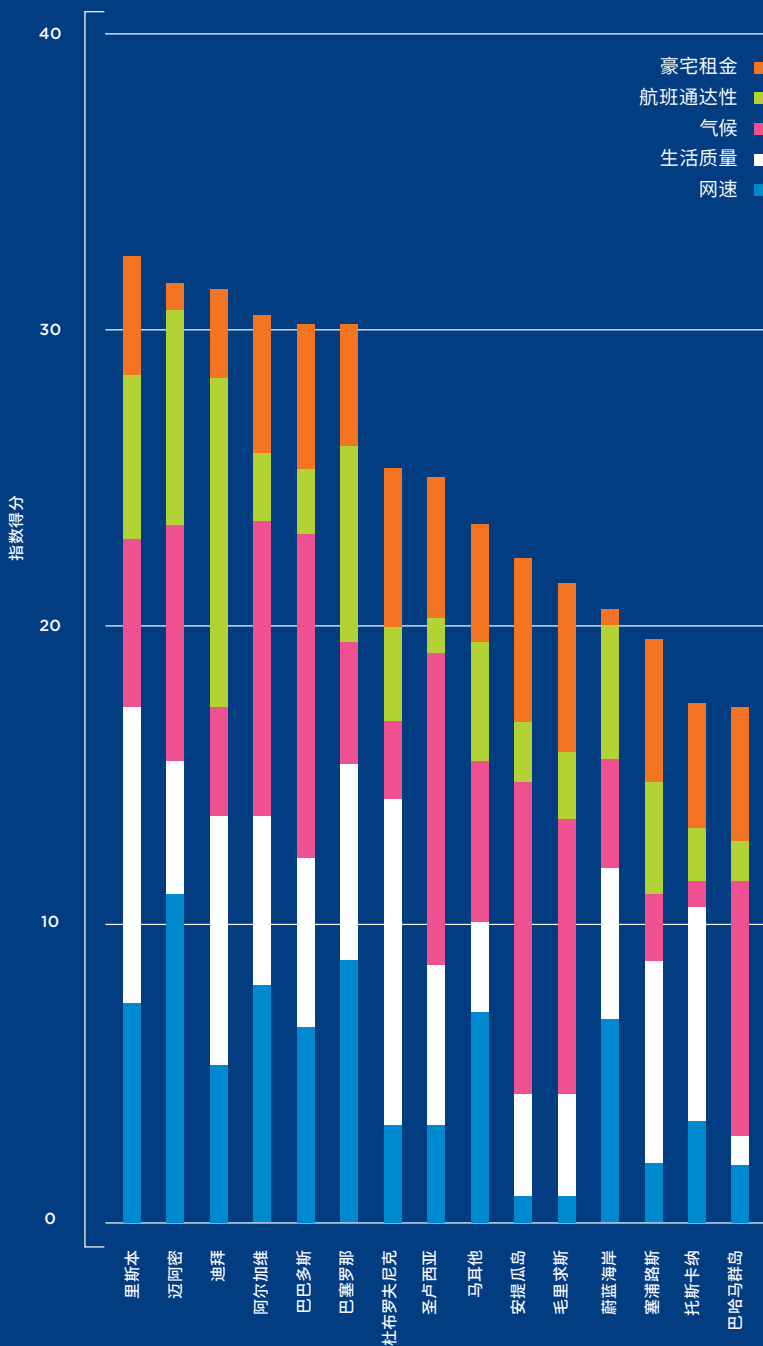


“巴塞罗那是个海滨城市,也是个国际大都市,” Butt说。他认为这一点及科技和基础设施的大规模投资使它有别于其他欧洲城市。

大部分计划迁居的潜在管理层买家来自北欧、英国和斯堪的纳维亚半岛,但最远也有来自北美的。打算一直在巴塞罗那居住的买家一般会在市中心寻找有户外空间的两室到三室的公寓。

第一太平戴维斯管理层游民指数

我们分析了15个目的地的吸引力及长期远程工作人群获取的难易程度。在综合航班情况、气候、豪宅租赁市场、生活质量等因素后得出以下排名。



注:豪宅租金获得一半权重 来源 第一太平戴维斯