

“印度GDP增速在2015年超过中国,预计未来五年也会继续领先”

亚太区 主导21世纪 “11式”

第一太平戴维斯亚太区研究部主管Simon Smith认为,未来数十年中亚太区将发挥关键作用,具体体现在11个方面,包括不断壮大的中产阶级以及可观的基础设施需求

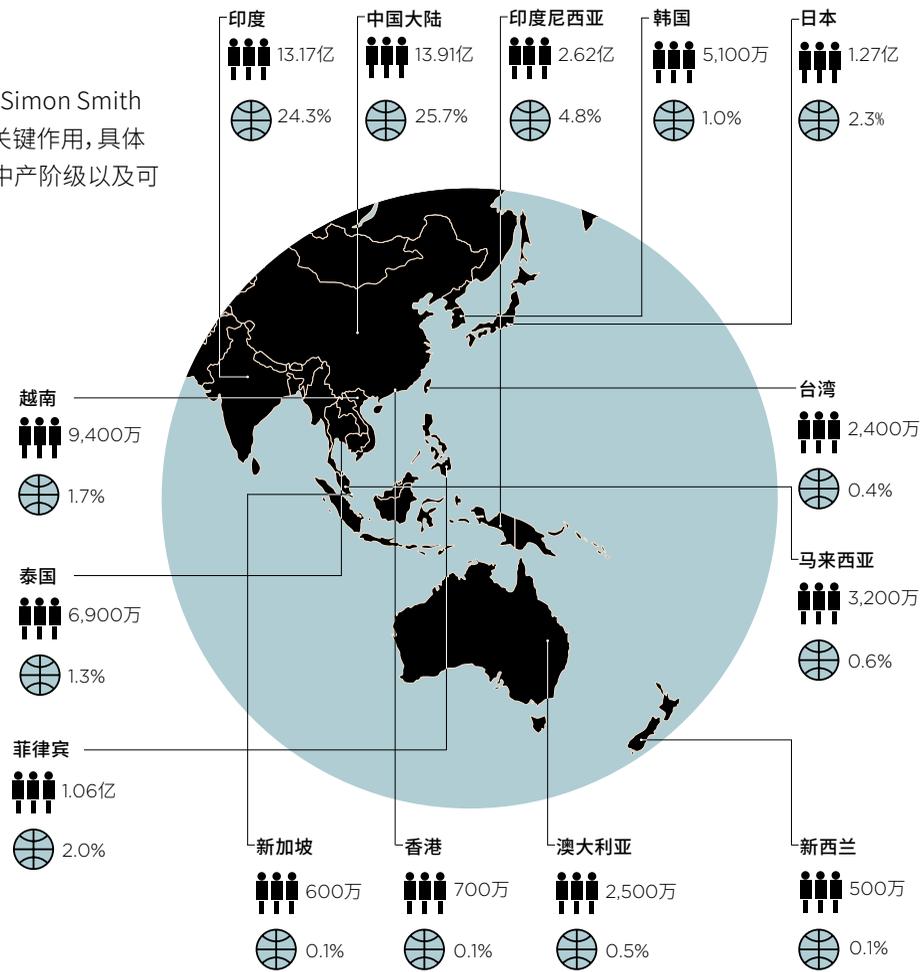
1 亚太区14个主要国家及地区合计占世界人口的65%

庞大的人口规模是亚太区主导21世纪发展,尤其是经济发展的重要因素之一。亚太区14个主要国家和地区拥有全球近三分之二(65%)的人口。这些国家及地区分别是:中国大陆、印度、印度尼西亚、日本、菲律宾、越南、泰国、韩国、马来西亚、澳大利亚、台湾、香港、新加坡和新西兰。

图例

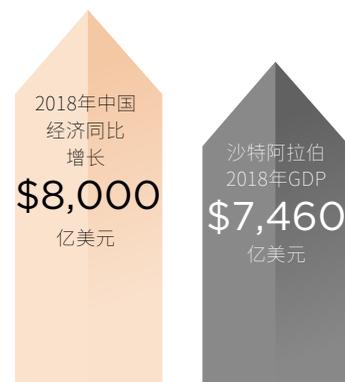
- 人口
- 占全球人口的比例

来源 Focus Economics



2 亚太区助推全球经济增长

据亚洲开发银行估计,2017年亚太区对全球经济增长的贡献率达到60%,而随着亚洲经济规模的扩大,该比例还将进一步上升。2018年,中国经济同比增长逾8,000亿美元,超过沙特阿拉伯全年国内生产总值。假设这部分增量是某国家经济总产值,则该国家的GDP排名可达到全球第19位。亚太区的经济增长不仅会催生房地产投资需求,也会助推前期的房地产开发需求。



3 中国的亿万富翁多于美国

据胡润研究所估计,中国有658名亿万富翁,领先于美国的584名。中国超级富豪中有很多凭借房地产发家,如大连万达的王健林(上图),但更多活跃于全球房地产市场,或在伦敦收购写字楼,或在纽约购买顶层豪宅。印度拥有104位富豪,在亚洲仅次于中国,全球排名第五;德国、英国分列第三、四名。

越南制造 MADE IN VIETNAM

4 东南亚将成为全球下一个制造基地

随着中国劳动力和土地成本上升,预计全球各地会出现越来越多“越南制造”或“印度尼西亚制造”的产品。中国制造企业也开始在东南亚邻国寻求外包合作,后者的工人平均薪资可能才到前者的一半。这种外包转移正助推工业房地产需求,尤其是制造设施以及出口导向的现代物流仓储空间。

5 人口结构极其多样

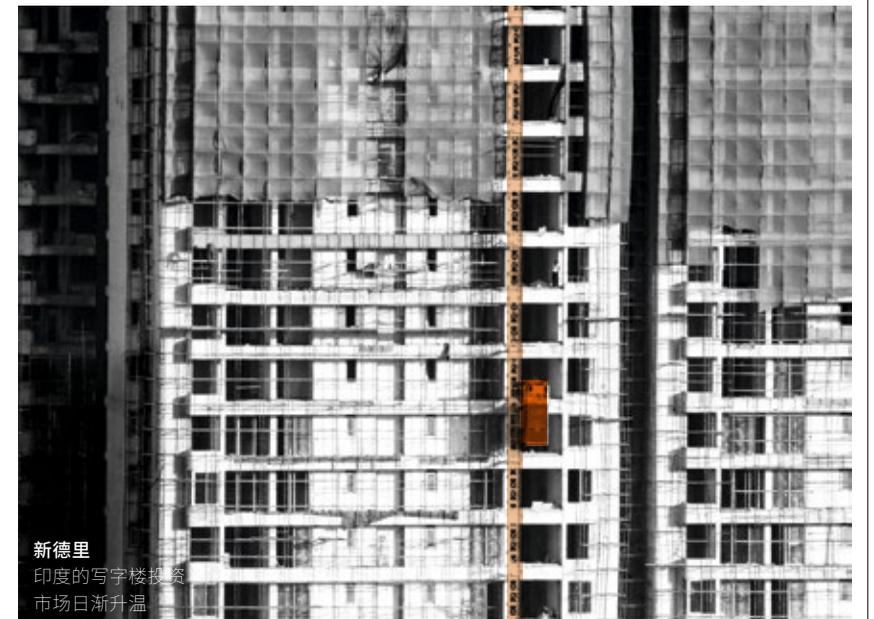
亚洲发达国家和发展中国家的人口结构存在明显的两极分化。印度、印度尼西亚等国家的人口较为年轻且呈增长走势,因此对住房和基础设施存在巨大需求。日本的人口老龄化问题存在已久,中国人口实际上也在迅速老龄化,但没有受到同等的关注。老龄化不见得是坏事:日本将拥有全球领先的老年护理解决方案,例如丰田的智能聊天伴侣机器人Kirobo Mini;以及帮助老年人延长职业生涯或重返职场的就业解决方案。



Kirobo Mini
丰田专为老年人设计的智能聊天伴侣机器人,体型迷你,仅10厘米高

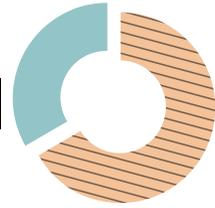
6 印度,沉睡的巨人

作为仅次于中国的人口大国,印度在基础设施和增长方面也落后于中国。然而,印度正在莫迪重商主义的推动下奋起直追,通过加大基础设施投资和响应立法来提振经济。批准设立房地产投资信托即是其中一项重要举措。印度的GDP增速在2015年超过中国,预计未来五年也会继续领先。国际房地产投资群体已成功捕捉这一趋势,开始大量投资印度的商务园区和仓储物业。



新德里
印度的写字楼投资市场日渐升温

全球千万以上人口
城市中，约有三分
之二位于亚洲



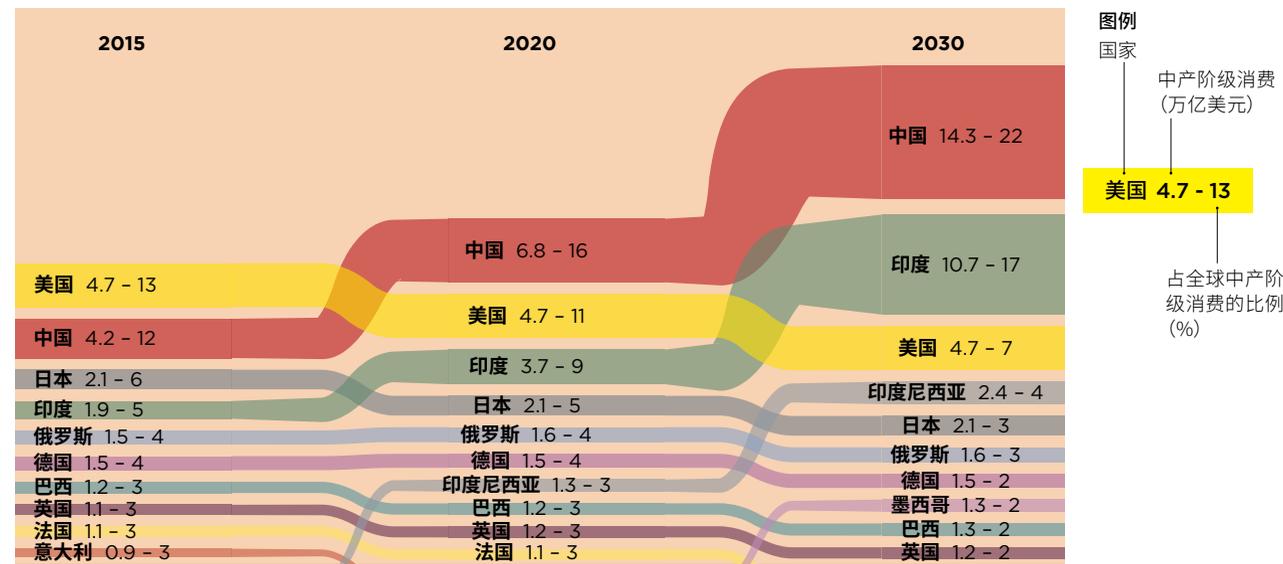
7 全球多数超大城市位于亚太区

城镇化是房地产市场最根本的驱动力。目前亚太区从农村向城市的人口迁移也已达到前所未有的规模。全世界有45个千万人口以上的大都会区，其中三分之二在亚洲。此外还有诸如东京湾区、粤港澳大湾区等超级城市群，它们的规模凌驾于超级城市之上，将成为城镇化进一步推进、经济进一步增长和发展的焦点区域。



到2030年，中国将成为中产阶级消费最高的国家

全球中产阶级消费最高的十个国家，2015-2030



来源 Roland-Holst, Sugiyarto and Loh

8 中产阶级正迅速发展壮大

亚洲消费者的增长是21世纪世界经济的一个关键特征。虽然该地区人均GDP落后于美国，但已有数亿亚洲人进入消费阶层，其在电子产品、品牌时尚和休闲体验等类别的消费达到空前水平。到2030年，亚太区将拥有全球60%以上的中产阶级人口，中国和印度占全球中产阶级消费的比例都将超过美国。

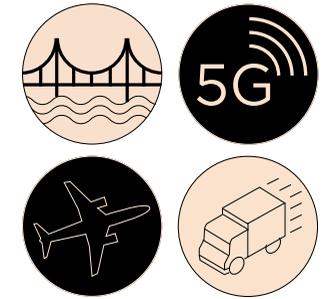


9 中国企业影响力与日俱增

我们习惯于欧美品牌在全球的主导地位，几乎每个人都听说过可口可乐和宝马。然而，中国公司的规模日益壮大，其品牌形象和市场影响也与日俱增。2018年财富全球500强企业中，中国企业占据五分之一的席位。虽然腾讯、阿里巴巴等企业在全球尚不算家喻户晓，但大部分人应该都有所耳闻。

11 亚洲，技术创新的生力军

“亚洲技术拷贝自西方”的说法早已不成立。几十年来，日本一直努力创新(其高速铁路网络早于英国50年)，如今中国也在多个领域取得全球领先地位。中国拥有迄今为止全球最大、最先进的电子商务市场，更有志于引领人工智能(AI)技术的发展。寻找并留住人才是所有科技公司面临的头等挑战。中国的人才储备在全球首屈一指，每年有近500万科学、技术、工程和数学(STEM)专业毕业生。印度也具有一定优势，每年有约250万名STEM专业毕业生。



10 大型基础设施面临需求

亚太区的人口、财富不断增长，城镇化也不断推进，对基础设施产生巨大需求。据世界银行估计，亚洲占全球基础设施需求的一半以上。中国有宏伟的“一带一路”战略，印度、印度尼西亚等新兴国家则需要建设公路、机场、发电站。可再生清洁能源、5G移动网络、当日达快递服务之间成为亚洲发达地区的“标配”。一些发展中国家凭借后发优势“跳级”发展，在某些方面正赶超发达国家：例如，印度计划成为智慧城市发展的领导者。

中国、美国的电商销售，2016-2020

中国拥有全球最大的电商市场

