

# 1 收益率展望

第一太平戴维斯各地市场研究部主管中有多数认为未来一年中核心资产收益率将维持平稳走势,但也有例外情况。对于产业及住宅物业,多数受访者预期收益率会下降,侧面反映出投资者对这些资产领域的兴趣高涨。从投资角度来看,写字楼展现出强大韧性,预期收益率维稳或下降的研究部主管占比高达97%。

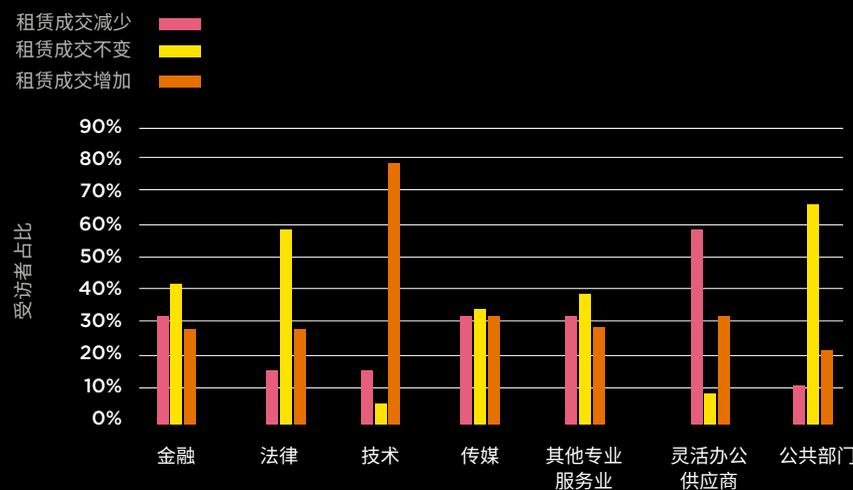


# 2022年五大趋势

我们邀请第一太平戴维斯全球各地的研究部主管对36座城市在2022年的房地产投资、租赁及ESG重要性进行了预测。研究结果表明,在以加速变化和演变为特征的疫情后时代,房地产仍然具有强大韧性

文 Paul Tostevin, 第一太平戴维斯世界研究部董事

## 写字楼租赁成交, 相比疫情前水平 (2022年对比2019年)



## 2 技术企业助推租赁成交

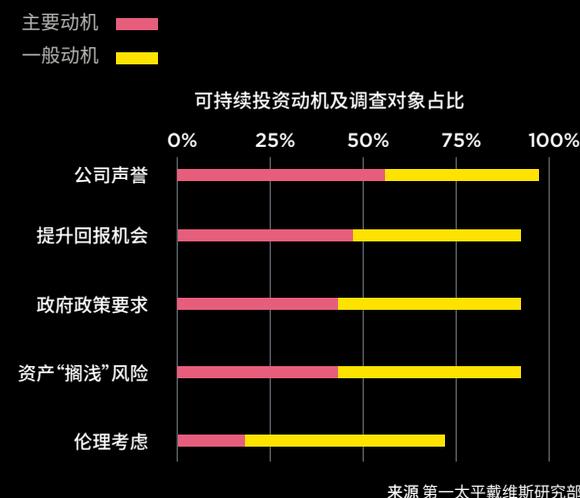
第一太平戴维斯研究部主管预期到2022年, 写字楼租赁成交可恢复至疫情前水平, 但具体因城市而异。在中国、印度尼西亚、越南等新兴市场, 在经济强劲增长支撑、灵活办公推广节奏较缓的环境下, 当地的写字楼租赁成交前景最为积极。

预计科技企业将全面引领写字楼租赁需求, 79%的研究部主管预计租赁成交将超过2019年水平。尽管灵活办公模式日益普及, 写字楼仍将是科技公司不可或缺的办公场所。

## 3 可持续性举足轻重

75%的研究部主管表示, 可持续性是在城市投资者的重要考量因素。另外25%的城市以亚洲城市为主, 包括香港、东京、雅加达、首尔等, 可持续投资尚未得到足够重视。但在ESG被广泛提上议程的大环境下, 相信不用多久可持续性也将成为这些城市投资者的首要考量。公司声誉是可持续投资背后的最强大动机, 有54%的研究部主管将之视为主要动机, 此外有46%认为回报提升机会也是主要动机。

### 可持续投资的动机



## 4 国际资本占比或将上升

随着旅行限制放松, 投资风格将更趋国际化。据研究部主管预期, 2022年国际投资者占总投资的比例将达到47% (其中来自邻国的投资近占一半)。

说明 以上数据为受访者预测结果的平均水平 来源:第一太平戴维斯研究部

## 5 写字楼主导, 营运型住宅及物流需求升温

写字楼作为房地产市场最大的细分板块, 需求将保持旺盛走势。研究部主管所在城市中, 半数以上城市的写字楼预计将成为2022年最主要的投资类别。在深圳、北京、广州和首尔, 预计写字楼投资占比可达60%。

随着投资重心的战略转移, 营运型住宅及物流资产成为新一批的投资热门领域。其中, 北美投资者将尤为青睐运营型住宅, 且北美也是全球范围内可投资住宅产品的最大市场。

### 部分城市房地产投资市场主导资产类别预测, 2022年

城市	区域	2022年主导资产类别	2022年投资占比预测
北京	亚太区	写字楼	60%
广州	亚太区	写字楼	60%
深圳	亚太区	写字楼	60%
首尔	亚太区	写字楼	60%
新德里	亚太区	写字楼	55%
伦敦	欧洲	写字楼	50%
上海	亚太区	写字楼	50%
香港	亚太区	写字楼	48%
新加坡	亚太区	写字楼	40%
东京	亚太区	写字楼	40%
华沙	欧洲	写字楼	40%
迪拜	中东	物流/住宅	40%
柏林	欧洲	写字楼/住宅	35%
马德里	欧洲	写字楼	35%
悉尼	亚太区	物流物业	35%
纽约	北美	住宅	35%
洛杉矶	北美	住宅	35%
胡志明市	亚太区	写字楼/物流	30%
吉隆坡	亚太区	物流物业	30%

来源:第一太平戴维斯研究部