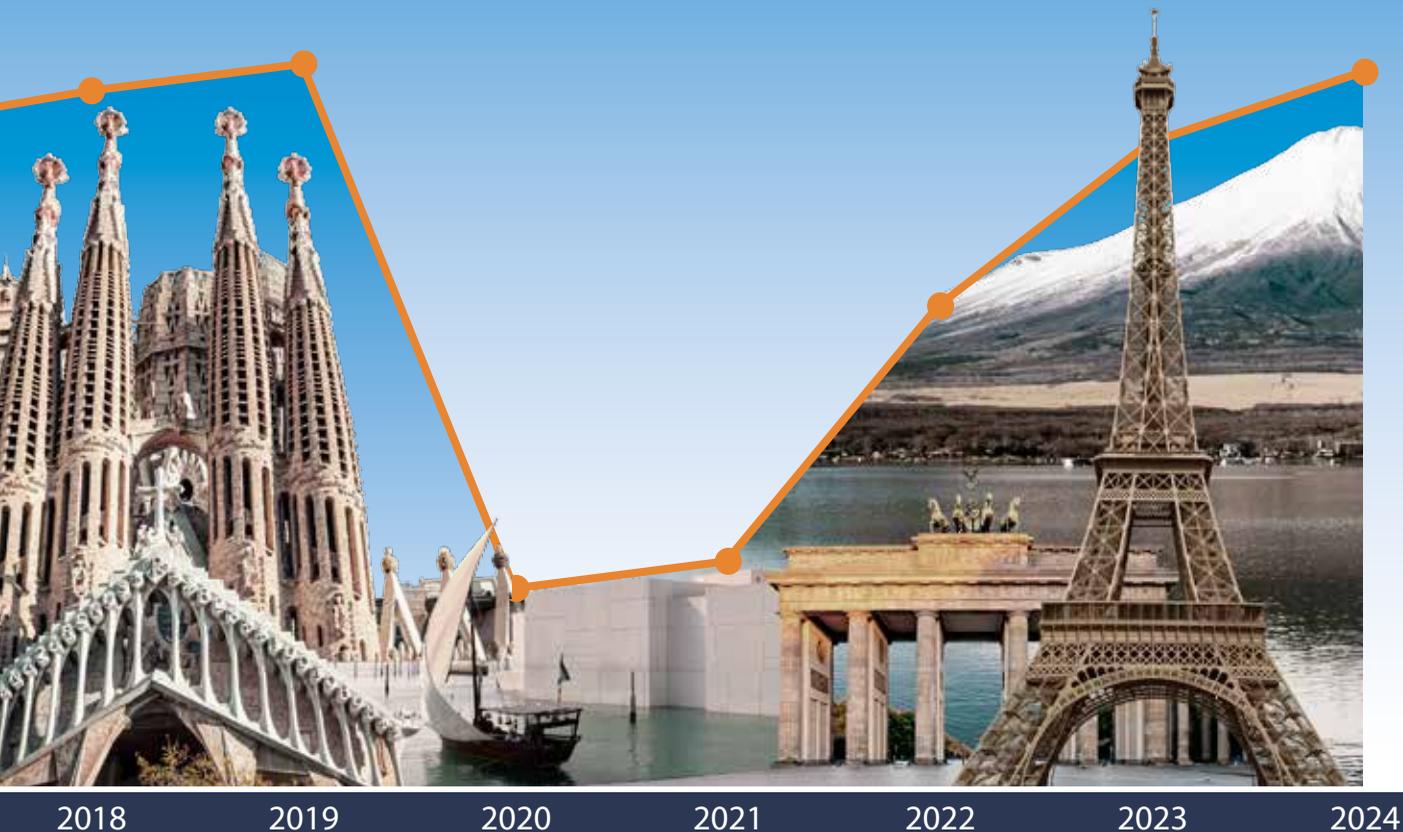


## 全球国际游客人数



文: KELCIE SELLERS

# 旅游业



来源：第一太平戴维斯研究部引用联合国旅游组织数据

全球旅游业强势复苏，强力支撑投资人对酒店业务兴趣增长

# 强势复苏

到访各区域游客增长百分比变化, 2019-2024年

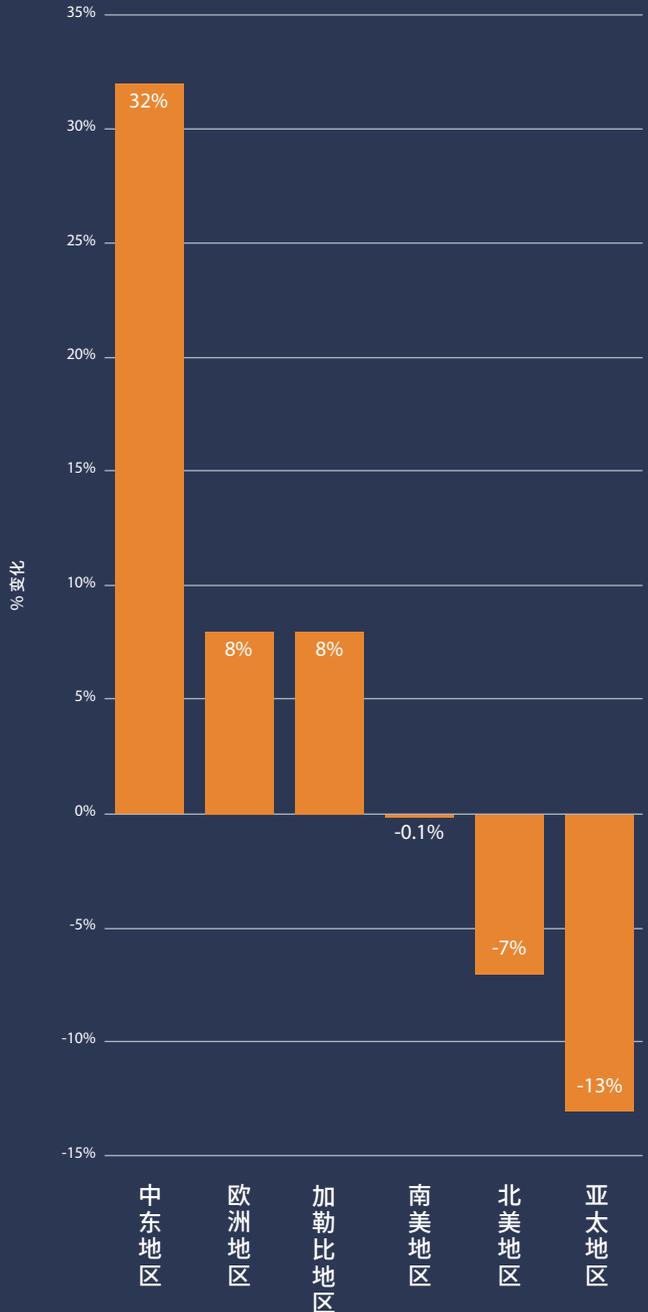
# 全

球旅游业持续复苏, 各地民众的旅行需求显著回升。2024年国际旅游人数已恢复至疫情前水平, 全球共接待14亿国际过夜游客, 较2023年增长1.4亿人次, 增幅11%。这一增长主要得益于核心客源市场强劲的出行需求, 以及亚太地区旅游目的地的持续复苏——其中多数目的地游客量已超越2019年水平。

旅游业回暖为房地产领域带来深远影响。运营类地产, 其中以酒店为最成熟的类别, 正吸引更多投资者关注。在通胀高企与融资成本上升的背景下, 酒店资产的现金流特性更具吸引力。在需求驱动下, 2024年全球酒店平均入住率与日均房价同步增长, 后者上涨2.6%至142美元每晚, 进一步巩固投资信心。

2025年旅游业将延续增长态势, 预计国际游客量同比增长3%-5%, 众多新酒店项目即将投入运营。据CoStar房地产数据显示, 上海、纽约、伦敦和迪拜将成为2025年新增客房供应量最大的城市。

西班牙第一太平戴维斯建筑与租户解决方案执行董事Leyre Octavio de Toledo认为, 酒店业必须顺应市场需求变化才能成功。“仅对酒店进行美学改造已远远不够,”她表示,“现在需要的是重新规划酒店空间与功能, 在保持本质特色的同时, 更灵活、可持续并与周边环境融合。”



来源: 第一太平戴维斯研究部引用联合国旅游组织数据

新兴市场不断壮大的中产阶级旅行需求日益增长,以及消费者逐渐更重视体验而非商品,这些趋势推动了旅游业的增长。

虽然全球旅游业普遍复苏,但各地区存在差异。德国、美国和中国仍是国际旅行最大的客源市场。中国出境游持续恢复,但预计要到2026年才能恢复到2019年水平。

2024年旅游业出口总收入(含客运)预计达1.9万亿美元,较2019

年增长约4%,成为许多地区关键经济驱动力。

然而,这一全球复苏并非一帆风顺。2024年巴塞罗那、巴黎和加那利群岛都出现了针对过度旅游的抗议活动。不过这些个别事件可能有助于提升游客对冷门目的地的兴趣,促使他们探索新的旅行地。

## 2024年旅游业出口总收入 预计达1.9万亿美元



# 聚焦四个区域旅游市场

## 中东市场：新型国际旅行目的地

2024年中东地区国际游客接待量较2019年增长32%，成为全球复苏最强劲的地区之一。

各国正广泛开展雄心勃勃的旅游开发计划推动经济多元化和就业增长。阿联酋持续提升全球吸引力，沙特大力推进“2030愿景”，阿曼则新建机场以应对客流增长。

目前旅游业约占中东GDP的9%，预计到2032年前将保持年均7.7%的增速，是该地区整体经济增速(2.5%)的三倍。日益丰富的旅游项目正推动游客设计覆盖区域内多个关键景点的旅行路线。

“西欧和南亚始终是阿联酋最大客源地，同时中国游客增长显著，”中东第一太平戴维斯研究与咨询董事Rachael Kennerley指出。她补充道，西欧游客偏爱冬日阳光，而来自温暖地区的游客更追求体验式度假。

“备受瞩目的拉斯海马酋长国永利阿尔马尔詹岛项目(Wynn Al Marjan Island)将于2027年初开放，这是阿联酋首个持牌博彩场所；连接七个酋长国11个城市的阿提哈德铁路客运服务也即将上线，打开阿联酋的‘城际’体验。”

Kennerley补充道：“沙特还有大量大规模项目持续推进，加上七个新建邮轮港口，将大幅提升该国旅游吸引力。”

## 欧洲市场：西班牙的阳光、沙滩和城市逃离

2024年，西班牙接待国际游客达9,400万人次，已超越2019年数据。绝大多数游客青睐沿海地区，其中加那利群岛成为最热门目的地。欧洲各国仍是主要客源地，82%的游客选择旅游住宿设施，其中67%入住酒店，11%偏好旅游公寓。

旅游业对西班牙GDP贡献超13%，其增速达到整体经济的两倍，2024年行业规模预计突破2,000亿欧元(约合2,250亿美元)。每间可售房收入同比增长11.5%，马德里以14%的增幅领跑。

“巩固成功的关键在于持续为要求日益精细的客户提供差异化体验，在保持服务质量的同时避免同质化，”西班牙第一太平戴维斯酒店业务执行董事Juan Garnica Alvarez-Alonso强调。

Garnica补充道：“2025年前景非常乐观，游客量、间夜数和日均房价都将实现理性可持续增长。我们预计，可能从今年即开始业主与运营商整合的浪潮，推动企业交易量激增。”

## 美洲市场：加勒比地区旅行时间延长、奢华生活方式兴起

长期备受青睐的加勒比地区国际游客量在2023年已超越疫情前水平，2024年更达到2,800万人次。2010-2024年间，该地区游客量增长40%，2019至2024年增幅达8%。

除酒店度假村开发外，加勒比地区的标志性特色在于品牌住宅及定制化地产项目的崛起。截至2024年7月，区域内已有21个运营中的品牌住宅项目，共计1,500套单元；另有30个项目在建，将新增2,100套住宅。

“品牌住宅这一资产类别源于酒店业特别是奢华酒店业的延伸，”第一太平戴维斯全球住宅开发咨询(国际)主管Rico Picenoni指出，“如今这类与酒店共生或独立运营的项目，既提振了地方经济，又促进了当地旅游市场发展。”

对众多度假区开发商(尤其是高端领域)而言，随着国际运营商通过品牌效应实现收入多元化，品牌住宅只是综合开发策略的一环。加勒比地区还盛行公寓式酒店(通常未形成品牌)，允许业主全年居住。



迪拜



日本



## 亚太市场: 日本旅游人数创新高

2024年日本接待国际游客达3,700万人次, 远超2019年3,200万的历史峰值, 且持续增长的势头强劲。在东京20%同比涨幅的带动下, 全国日均房价持续攀升, 入住率也全面回升。

建筑成本高企与劳动力短缺持续限制酒店新增供应, 东京、大阪、京都等主要旅游枢纽的现存酒店将显著受益, 进一步推高日均房价水平和酒店资产估值。值得注意的是, 重复访日游客更倾向探索非核心城市, 这将带动区域市场可持续发展。

“2024年, 日本酒店业每间可售房收入 (RevPAR) 达到全国平均增长19%, 其中80%由日均房价上涨驱动”, 日本第一太平戴维斯酒店业务董事Hirofumi Matsunaga指出, “东京及其他主要城市的高档奢华酒店表现尤为突出, 增幅远超全国均值。”

2024年日本酒店资产受到投资热捧, 完成几笔大宗交易, 板块总成交占日本地产交易总额的20%, 创下历史新高。由于高端品牌酒店相对供给不足, 预计将引发新一轮开发、品牌打造与价值提升热潮。

“日元贬值的背景将持续支撑市场增长,” Matsunaga补充道, “2025大阪世博会等大型活动将进一步刺激需求。”

随着国际旅游复苏态势延续, 我们预计酒店业将深度受益, 日渐增长的需求将持续推高房价, 为投资者创造更丰厚的回报。■