

全球房市报告

2016年
第2季度

GLOBAL PROPERTY REPORT



总览：全球房价上涨再次加速，欧洲和北美领涨，俄罗斯与香港跌幅明显

全球地产市场继续保持两极分化的状态。一方面，欧洲、北美大部分地区以及新西保持强劲涨势，另一方面，亚洲和中东的大部分地区则出现涨幅大幅放缓的现象。

2016 年 2 季度，全球房市涨幅排名前五位的市场分别为：新西兰(+10.43%)，罗马尼亚(+12.1%)，德国(+10.1%)，土耳其(9.67%)与加拿大 (+8.40%)。

2016 年 2 季度期间房价年比下跌幅度最大的市场则为：俄罗斯(-12.46%)，埃及(-11.2%)，香港(-10.33%)，蒙古(-10.55%)和黑山(-10.15%)。

在 2016 年 2 季度全球现已公布地产统计数据的45个市场中，有30个房价出现同比上涨（通胀调整后数据）。公众更熟悉的名义房价表现则更为喜人，出现房价同比上涨的国家达到了34个，只有11个国家下跌。

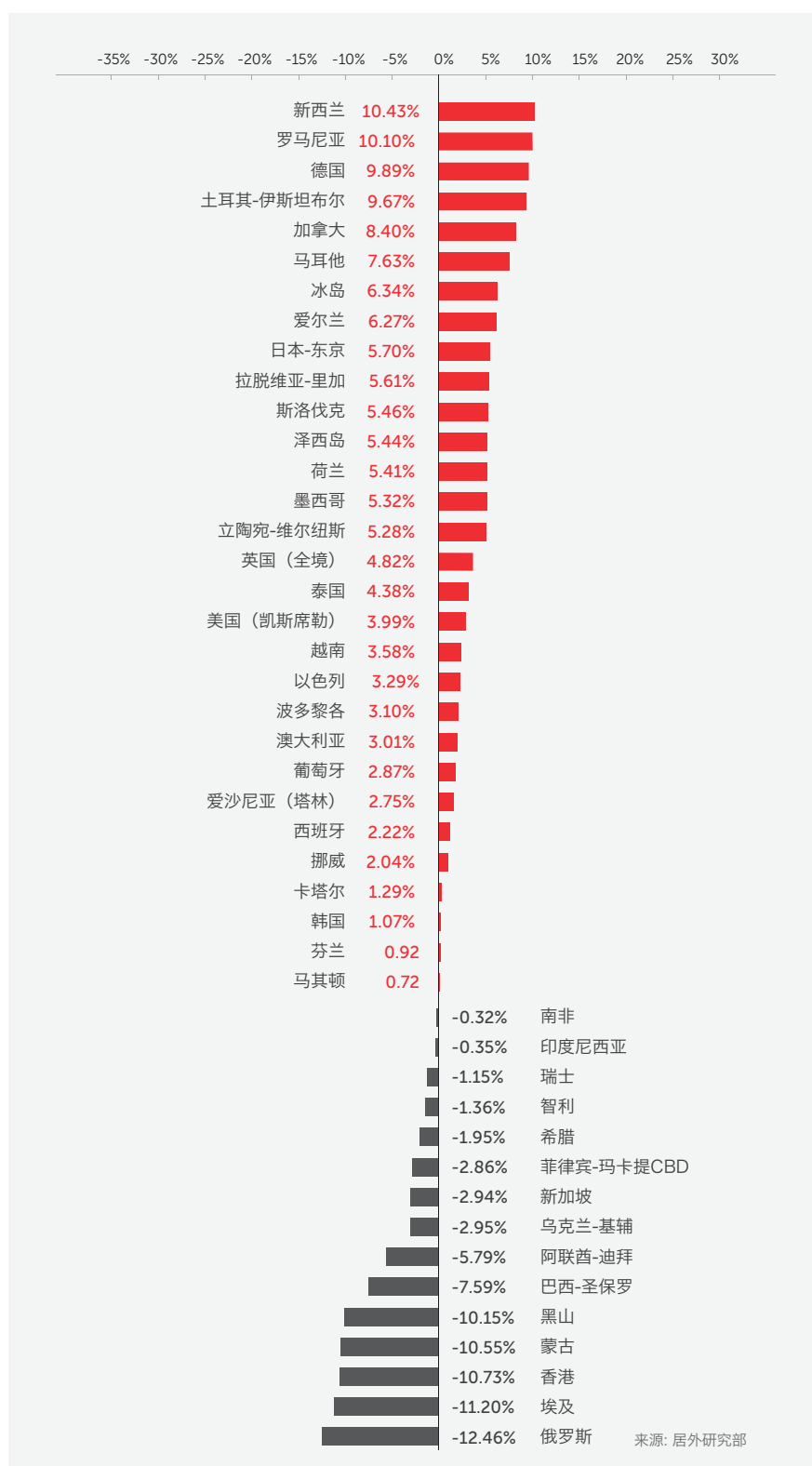
“
45个市场中，有30个房价
出现同比上涨

势头：在 2016 年 2 季度，有26个地产市场呈现更强劲的上涨势头，另外19个国家的势头出现放缓现象。势头衡量的是“变化中的变化”。简言之，如果某个地产市场今年的增长速度快于（或下跌幅度小于）去年，即代表势头上涨。

欧洲房价持续攀升。在本次全球报告中，房价涨幅排名前十位的市场中，有7个位于欧洲。在2016年2季度发布数据的22个欧洲市场中，有 17个房价上涨。

亚洲市场两极分化。在已发布数据的9个亚洲市场(不含中东国家)中，只有4个市场在2016年2季度的一年中实现房价上涨，5 个亚洲地产市场在 2016 年 2 季度的表现好于去年同期。部分市场则持续下滑。

■ 2016年2季度全球房价同比变动(经通胀调整)



北美市场保持健康走势。美国的经济复苏步履缓慢，但这并不影响地产市场保持强劲。另一方面，尽管加拿大政府不断出台市场降温政策，但该国的住房市场依旧持续走强。

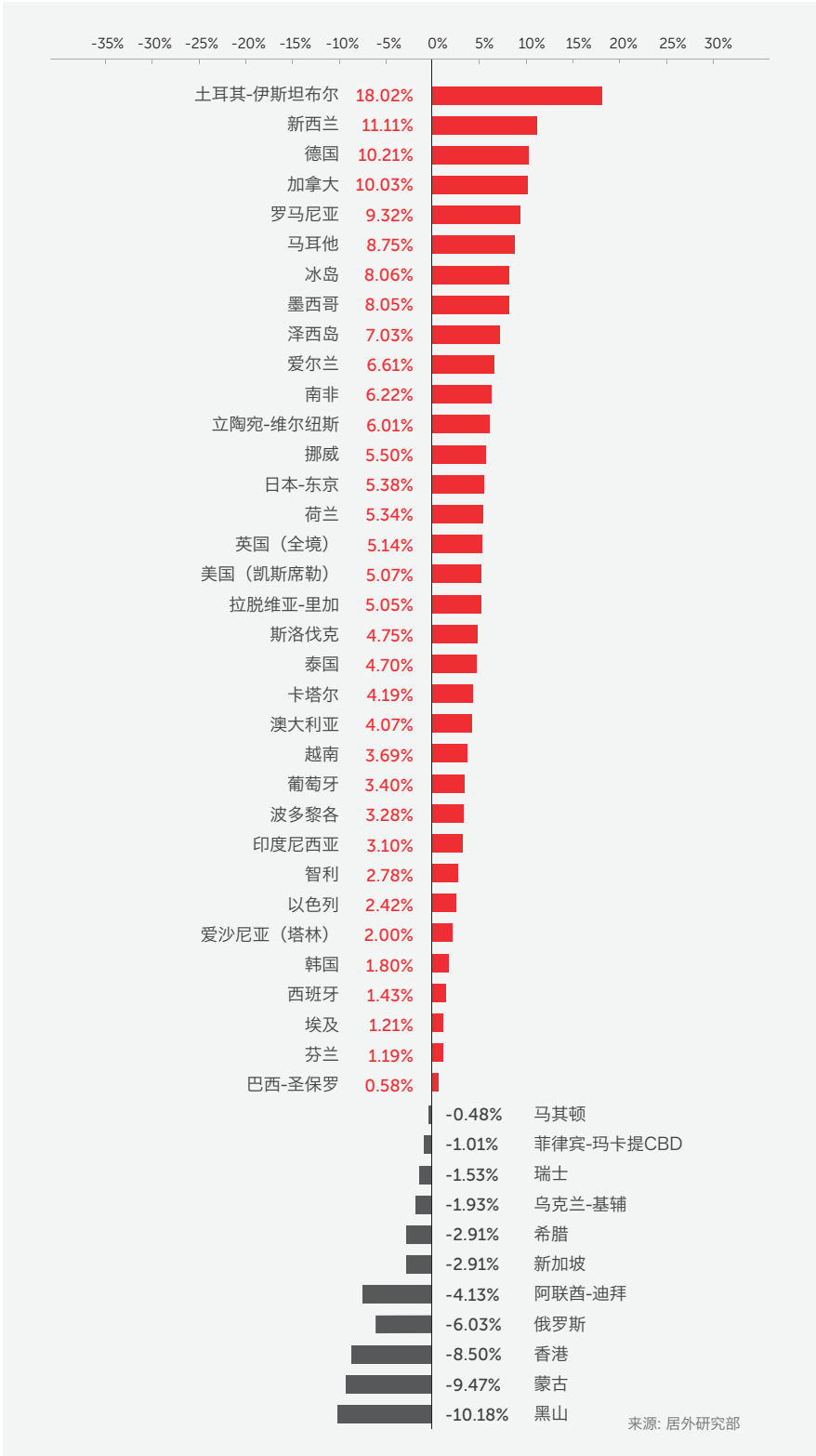
澳大利亚与新西兰房市表现两极化。新西兰地产市场持续走强，在本次全球房价报告中占据了季军位置。而在政府政策与全球经济压力下行影响下，澳大利亚房市逐渐放缓。

中东地产市场增速放缓。本次全球报告所涉及的4个中东地产市场中，除阿联酋以外，其他市场在2016年2季度的表现均差于去年。

居外提示：

本报告使用的全部为通胀调整后数据，区间为截至2016年2季度末的一年。本报告进行通胀调整的方法是将各个国家的名义房价变化除以当地同一时期的消费价格指数，以消除通货膨胀对房价带来的影响。通胀调整后的数据更能真实反映房价变动。

■ 2016年2季度全球房价同比变动(名义价格)

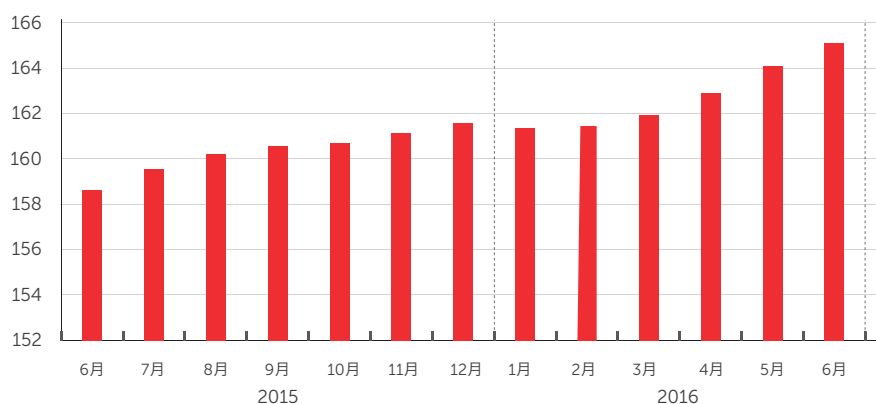


热门市场： 市场保持牛市行情

美国经济分析局的数据显示，由于美元走强和油价走低，导致美国出口和投资疲软，2016年2季度的美国经济增长为1.2%低于预期的2.6%。前几个季度的数据分别为：2016年1季度增长0.8%，2015年4季度1.4%，2015年3季度2%，2015年2季度3.9%，2015年1季度0.6%。尽管如此，美国去年的经济增长水平仍然达到了2.4%，与2014年的涨幅持平。预计这个世界最大经济体在2016年的经济增长幅度仍然仅为2%。

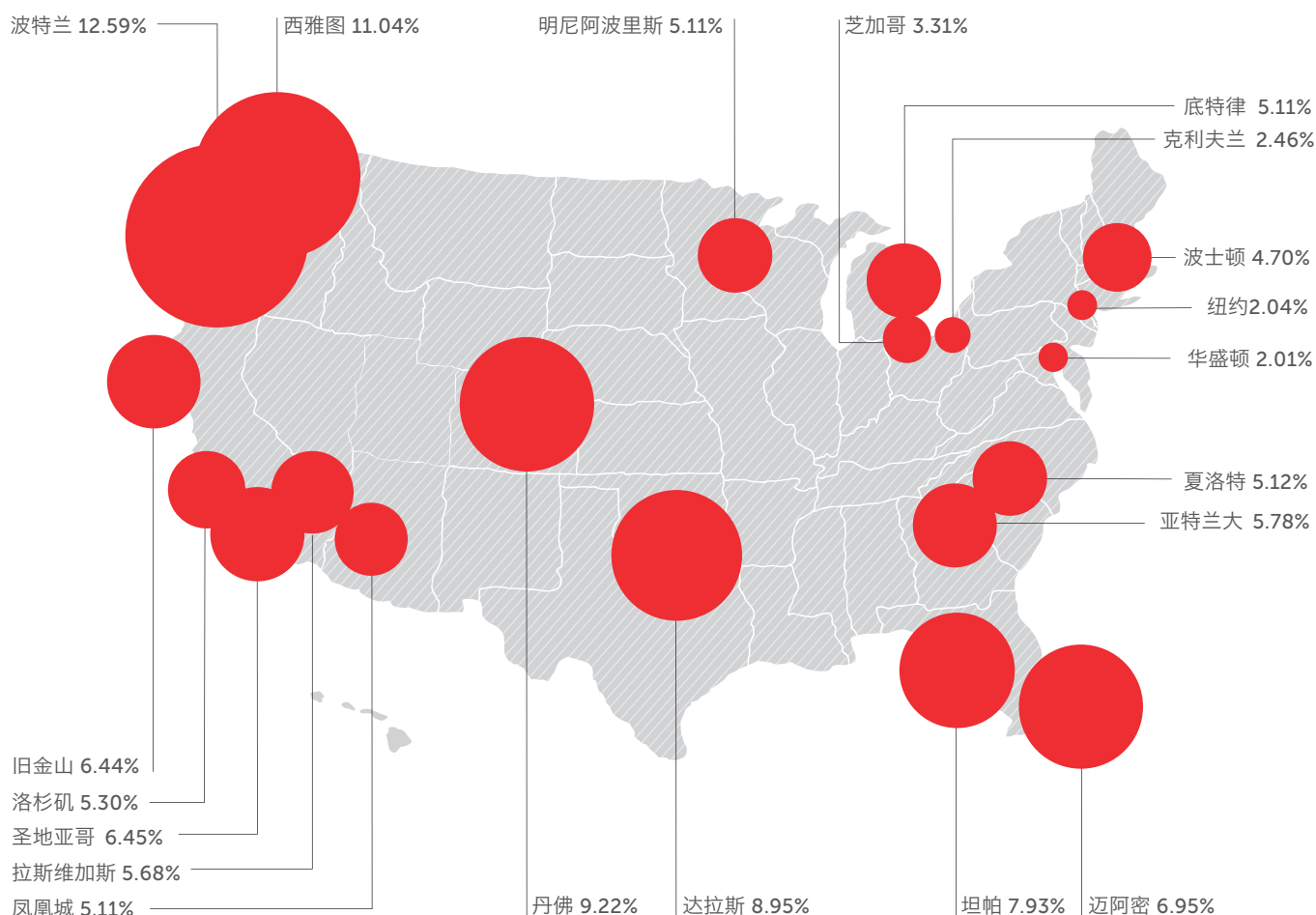
尽管美国经济放缓，但地产市场**却保持强劲势头**。在截至2016年2季度的一年中，美国标普/凯斯席勒全国房价季节调整指数涨

美国房价指数



来源：凯斯席勒，通胀调整后 | 居外研究部

2016年2季度美国20大城市房价同比增长



来源：凯斯席勒 | 居外研究部

4%（通胀调整后数据）。2016年2季度的房价较上一季度增长1.89%。在截至2016年2季度的一年中，联邦住房金融局季度调整后住宅成交价格指数上涨4.34%（通胀调整后数据），2016年1季度的数据则与去年同期几近相同。

凯斯席勒指数显示，美国所有20个大城市的房价均持续涨势。其中波特兰的年比涨幅比例最大，达到12.6%，紧随其后的是西雅图（11.0%），丹佛（9.2%）与达拉斯（9.0%）。华盛顿和纽约的房价同期涨幅仅为2%，排名垫底。

住宅开工的数量继续稳步增加。美国人口普查局的数据显示，新私人住宅批准数量在2016年7月同比增加0.9%，住宅开工数量增加5.6%，竣工数量则增加3.2%，达到1,026,000套。

需求目前大幅上扬。美国统计局的数据显示，在2016年7月的新住宅销售数量约为654,000套，较去年同期猛增31.3%。截至2016年7月，待售住宅的数量为233,000套，较去年同期增加8.4%。

鉴于目前代售现房短缺的市场环境，建筑商的热情也保持高涨。2016年8月，国家住房建筑商协会的建筑商信心指数为60，前几个月分别为：7月58，6月60，5月58。50为乐观与悲观态度的分界点。

\$1美元 = ¥6.67人民币

-2016年9月22日兑换率

■ 热门新闻

2016-05

美国4月成屋签约销售指数升至116.3，为10年来的最高水平

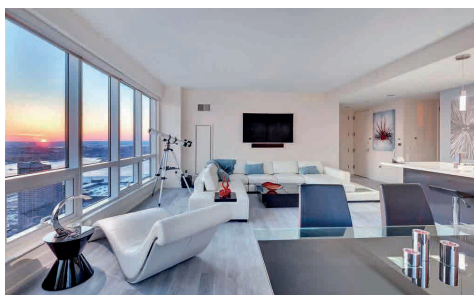
2016-05

美国5月NAHB房产市场指数持平于58，房地产市场缓慢稳定的增长

2016-06

中国投资者成为全球第二大跨境房地产投资的来源，美国则是国人头号投资选择

■ 热门房源



美国纽约州布朗克斯豪宅

2卧2卫 | 约¥2,711万



扫一扫
查看更多房源信息



美国佛罗里达州冬季花园新建物业

多种房型可选 | 约¥177万-¥229万



扫一扫
查看更多房源信息



美国加州约巴林达市新开发豪宅

6卧6卫4车库 | 扫一扫获得价格



扫一扫
查看更多房源信息

澳大利亚房市向买家市场转型

2016年2季度澳大利亚八大城市综合房价涨幅再次降缓。经通胀调整后的澳大利亚统计局数据显示2016年2季度澳大利亚八大城市综合房价同比增长3.0%，为2013年3季度以来最低。两大投资热地悉尼与墨尔本房价同比分别增长2.7%与6.7%，也为近三年来最低增幅。不过单季度增幅方面，这两个城市的房价环比增幅则为近三个季度以来最高。

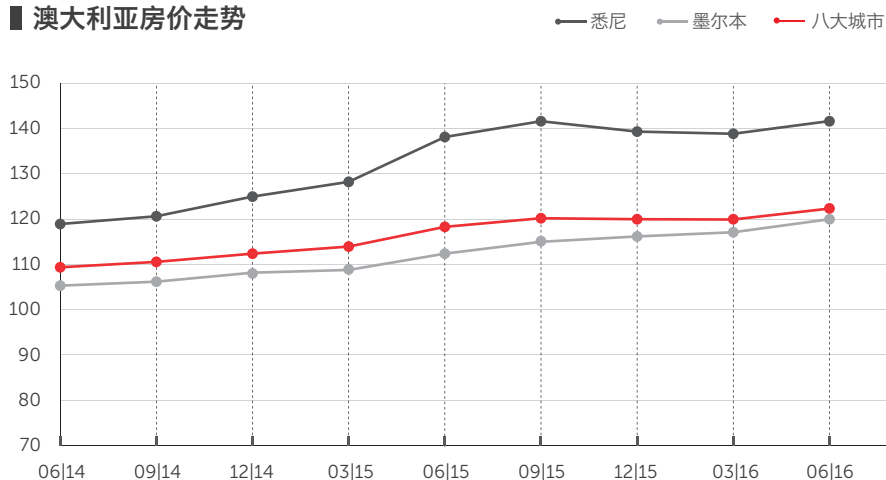
货币政策方面，澳大利亚储备银行与5月初宣布了2016年第一次降息。澳元兑美元随之走低。澳大利亚统计局9月的最新数据表明，澳大利亚2016年2季度GDP年化增幅(季节调整后)为0.5%，略低于之前几个季度(2015 1季度 0.6%，2015 2季度 0.6%，2015 3季度 0.8%，2015 4季度 0.9%，2016年1季度0.9%)。在灵活的货币政策下，澳大利亚经济状况平稳。

2015年年底开始澳大利亚出现一系列对海外买家购房的限制，包括FIRB对海外买家

■ 热门新闻

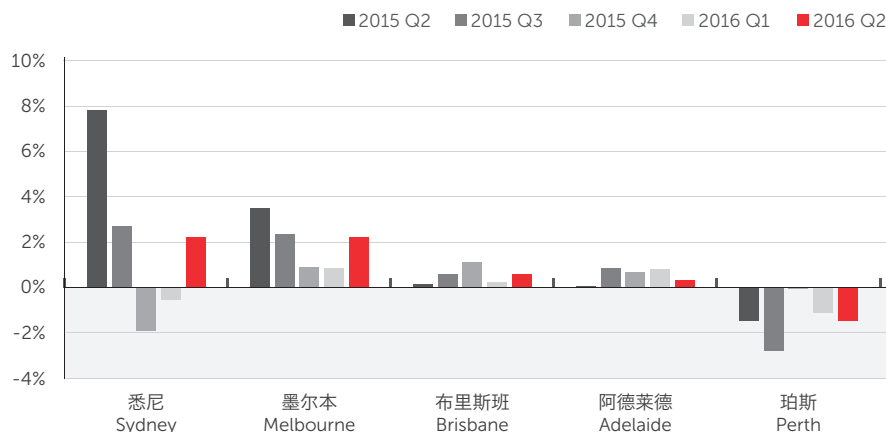
- **2016-04**
中国投资者连续两年超越美国成为澳大利亚最大的境外投资者
- **2016-05**
澳大利亚非银行贷方暂停向海外买家发放房屋贷款
- **2016-06**
海外地产投资者在购买澳大利亚地产时需支付额外的印花税与土地税

■ 澳大利亚房价走势



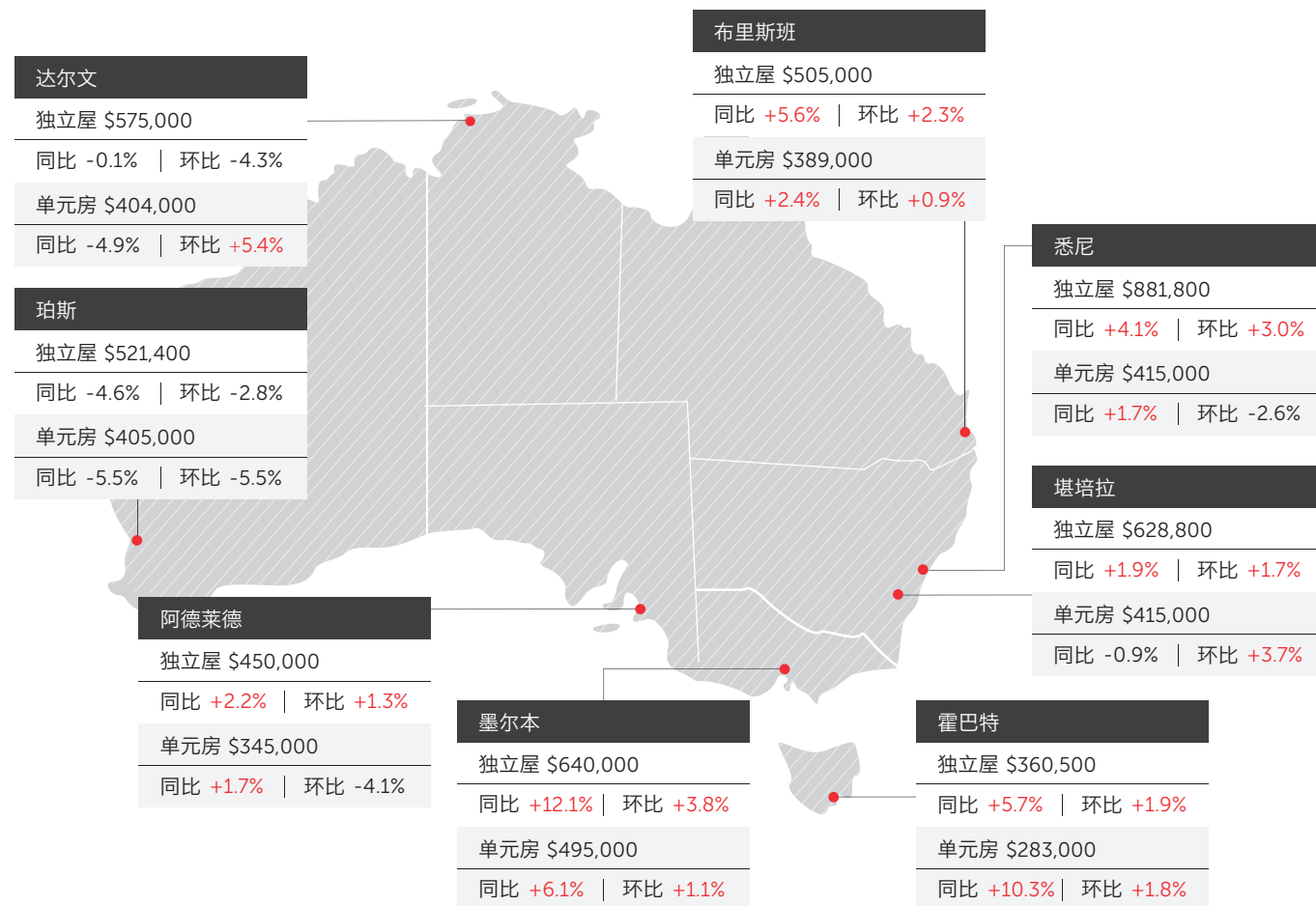
来源：澳大利亚统计局，通胀调整后 | 居外研究部

■ 澳大利亚5大城市房价环比变化



来源：澳大利亚统计局，通胀调整后 | 居外研究部

2016年2季度澳大利亚房价地图(澳元)



来源: LJHooker | 居外研究部

的申报要求、澳大利亚各银行收紧外籍人士贷款标准、以及地方政府增加外国买家需支付的印花税,都对澳大利亚房地产市场有一定的降温影响。

Corelogic的数据指出,截止2016年8月的12个月内,澳大利亚单元房销售量下降16.3%,别墅销售量也下滑8.5%。这一降幅在澳大利亚8个首府城市更为明显。8大城市住宅最新的市场待售天数也从1年前的37天增至目前的47天。澳大利亚房市在当前的供求关系下已经逐渐转型为买家市场。

\$1澳元 = ¥5.06人民币

-2016年9月22日兑换率

热门房源



澳大利亚悉尼特别设计豪宅
7卧6卫4车库 | 约¥6,428万



扫一扫
查看更多房源信息



澳大利亚布里斯班特别设计豪宅
4卧2卫2车库 | 约¥1,178万



扫一扫
查看更多房源信息

加拿大地产市场继续飙升

尽管政府出台多项市场调控政策，但在截至2016年2季度的一年中，加拿大11个主要大城市的房价涨幅仍然高达8.4%，相比之下，去年同期的年比涨幅为4%。2016年2季度的数据也是自2010年2季度以来的最高年比涨幅。2016年2季度的房价较上一季度涨4.41%。

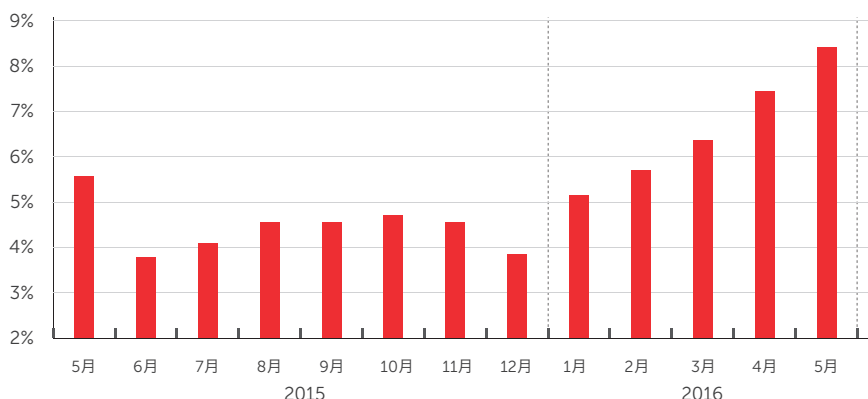
涨幅排行：2016年2季度，温哥华的通胀调整后年比房价涨幅最大，达到21.5%，随后是汉密尔顿(12.1%)，维多利亚(10.8%)和多伦多(10.7%)。温尼伯仅实现0.2%的微弱增长。

跌幅排行：在截至2016年2季度的一年中，卡尔加里的房价跌幅最大，达到了3.9%，随后是埃德蒙顿(-3.4%)，魁北克(-2.9%)，哈利法克斯(-2.2%)，蒙特利尔(-1%)，渥太华(-0.1%)。

加拿大房地产协会(CREA)的数据显示，2016年7月，该国房价较去年同期下跌2.9%，也是自2013年4月以来的最大跌幅。所有地方市场的销量总和较去年同期下跌约60%，其中大温哥华地区、菲尔沙谷、卡尔加里和埃德蒙顿领跌。

2016年7月全国的去库存时间约为4.6个月，是超过6年来的最低水平，也显示出加

加拿大11大城市房价同比变化



来源：Teranet, 通胀调整后 | 居外研究部

热门房源



加拿大多伦多最近整修过的房产
4卧2卫1车库 | 约¥450万



扫一扫
查看更多房源信息

热门新闻

- 2016-04**
加拿大国民银行：高需求和低供应造就加房产价格持续高涨
- 2016-05**
加拿大不列颠哥伦比亚省政府宣布向海外买家征收15%的房产转让税
- 2016-06**
加拿大总理希望加驻中国签证地点翻倍，以吸引更多国人前去旅游学习与工作

拿大房地产的需求日益紧俏，尤其是在不列颠哥伦比亚省和安大略省。

2016年7月，加拿大银行将其基准利率保持0.50%的水平不变。去年，该央行曾连续2次降息，应对油价大跌和经济前景走弱造成的影响。从2010年9月至2014年12月的基准利率一直保持在1%的水平。鉴于经济形势仍然不容乐观，央行在2018年一季度前可能不会再有任何调息动作。

加拿大统计局的数据显示，鉴于目前出口走弱，尤其是能源类产品，加拿大经济在2016年2季度年比下跌了1.6%，也是自

2009年2季度以来的最大跌幅。去年，加拿大经济受油价下跌的影响，增幅仅为1.2%，不及2014年2.5%数据的一般。IMF 预计该国经济今年的增长水平为1.5%，2017年为1.9%。

\$1加元 = ¥5.06人民币

-2016年9月22日兑换率

新西兰住房市场再现涨势

新西兰住宅市场在本次全球地产价格报告(不含中国)中排名冠军。在截至2016年2季度的一年中,该国住房中间价涨幅为10.43%,与去年同期涨5.19%的同比增长数据相比差别较大。2016年2季度较上一季度涨0.58%。

新西兰地产协会(REINZ)的数据显示,该国2016年7月的住宅销量为7,299套,较上个月下跌10%。在2016年7月,新西兰的十个地区市场的销量大部分都出现下滑现象,其中奥克兰年比跌幅达到20.3%。怀卡托/BOP以14.4%的跌幅紧随其后。住房库存短缺是销量下滑的主要原因。2016年7月,可售地产数量年比减少33%(六个地区的住房库存跌幅达到了40%)。

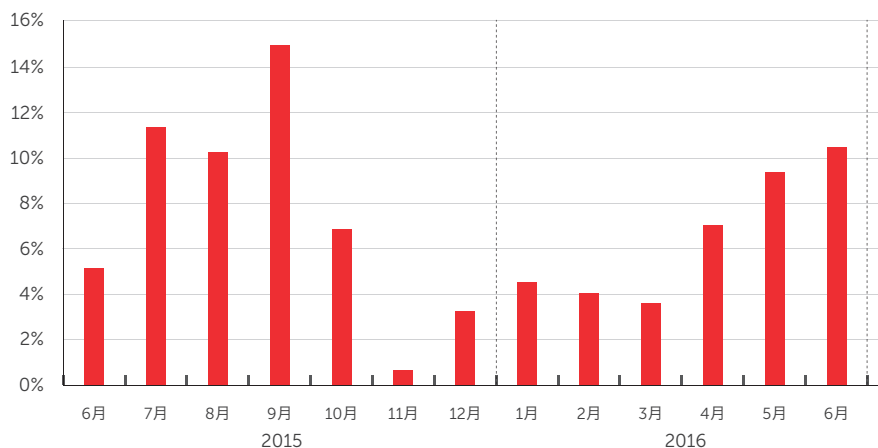
新西兰统计局的数据显示,在2016年的前7个月中,新住宅许可的颁发数量为16,833套,较去年同期增加13.1%。新住宅批准数量同期增加近17%,在已颁发房屋许可中占比72%。

IMF预计新西兰今年的经济增长水平仅为2%,前几年的增长幅度为:2015年3.4%,2014年3%,2013年1.7%。新西兰储备银行(RBNZ)在2016年8月将其官方现金利率(OCR)下调25个基点。之前的14个月中,该银行曾经进行了5次降息,希望在低通胀的环境下刺激经济增长。

\$1新西兰元 = ¥4.88人民币

-2016年9月22日兑换率

■ 新西兰房价同比变化



来源: 新西兰地产协会, 通胀调整后 | 居外研究部

■ 热门房源



新西兰坎特伯雷基督城4卧2卫的房产
4卧2卫 | 约¥287万



扫一扫
查看更多房源信息

■ 热门新闻

- **2016-03**
新西兰央行意外降息至2.25%, 新西兰币波动加大
- **2016-07**
新西兰总理表示将不会通过改变移民政策来解决住房危机
- **2016-07**
购买投资房最低需付40%的首付

值得关注：德国经济强势助力住宅市场

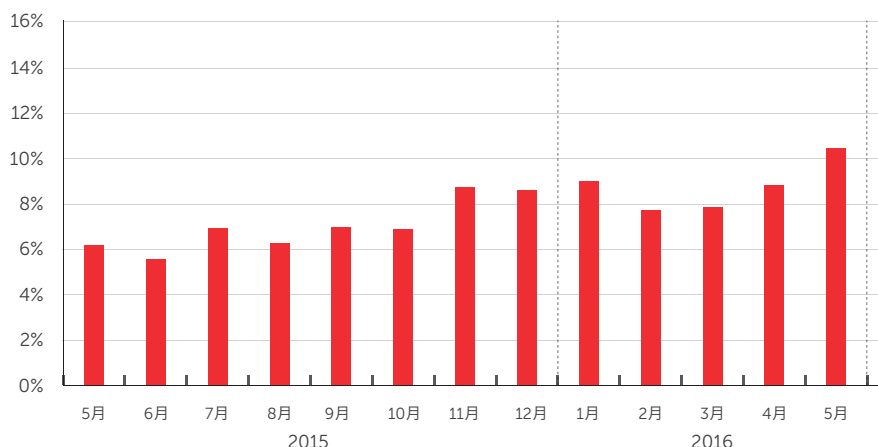
德国的住宅市场存在供应短缺的现象，加之经济基本面表现极佳，因此房价保持强劲涨势。在截至2016年2季度的一年中，公寓的价格指数上涨 9.89%，2016年2季度的价格较上一季度涨 3.71%。

德国地产市场长期处于稳定发展的状态。2008-2009年的经济危机大幅打压全球地产市场，但德国却是少数几个未受影响的国家之一。随后，该国执行超低利率政策，鼓励地产需求走高。德国联邦统计局的数据显示，德国经济在2016年2季度的年同比增长为3.1%，而2016年1季度的年同比增长则为1.5%。德国联邦银行预计德国经济今年预计增长1.7%，2017年1.4%，前几年的数据为：2015年1.5%，2014年1.6%，2013年0.4%，2012年0.6%。

\$1欧元 = ¥7.43人民币

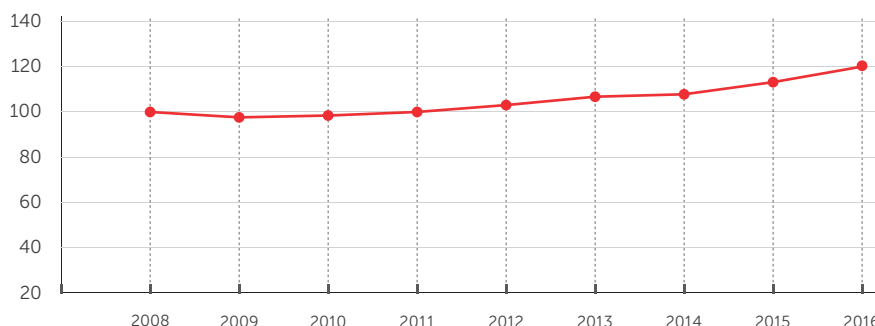
-2016年9月22日兑换率

德国月度房价同比变化



来源：Europace通胀调整后 | 居外研究部

德国年度平均房价指数



来源：Europace 通胀调整后 | 居外研究部

热门房源



德国符腾堡州乌尔姆房产
2卧2卫1车库 | 约¥1,424万



扫一扫
查看更多房源信息

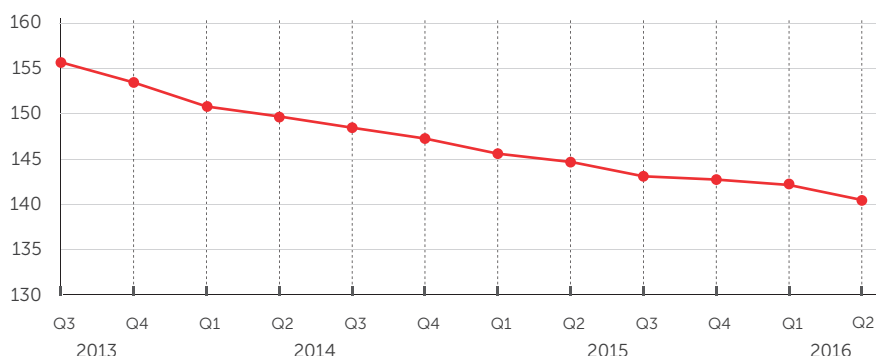
新加坡私人公寓市场继续探底

新加坡的住宅市场仍然势微。在截至2016年2季度的一年中，该国房价下降幅度为2.94%。从季度的角度来看，较上一季度下滑1.21%。这已是房价连续下行的第12个季度。

虽然房价不见起色，需求却已开始回暖。城市重建局的数据显示，2016年12季度的新建私人住宅销量为2,256套，较上一季度增加59%，比一年前增加6.6%。供应也出现回升趋势。在2016年2季度，私人住宅未竣工数量年比增加13%，达到2,371套。

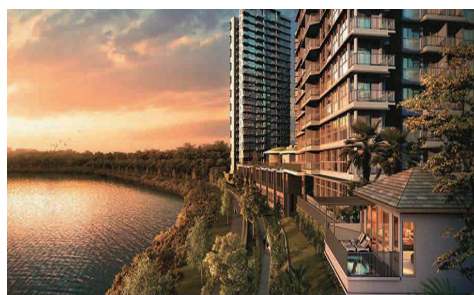
新加坡金融管理局的数据显示，新加坡经济在2016年2季度的年比增加幅度为2.2%，比2016年1季度2.1%和2015年4季度1.8%的数据略有增加。2015年的GDP增长为2%，2014年3.3%，2013年4.7%。

新加坡房价指数



来源：新加坡城市重建局，通胀调整后 | 居外研究部

热门房源



新加坡房产
3卧3卫1车库 | 约¥595万



扫一扫
查看更多房源信息

\$1 新币 = ¥4.90人民币

-2016年9月22日兑换率

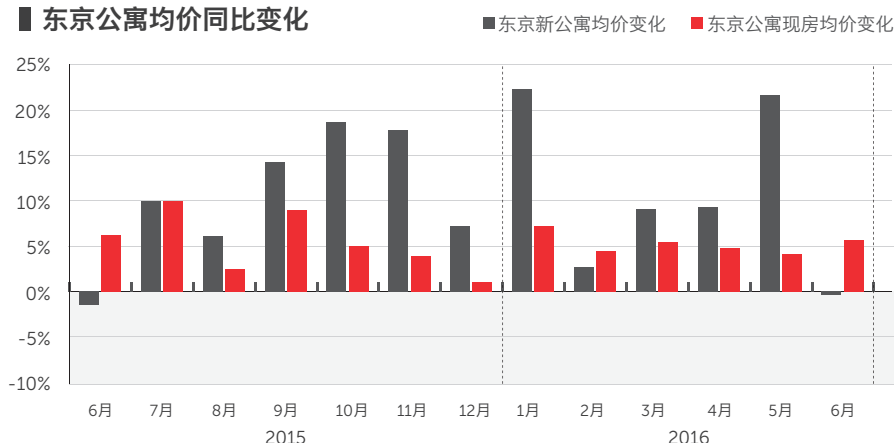
低迷经济中日本房价仍持续上涨

尽管日本的经济低迷，但该国房价在截至2016年2季度的一年中仍在持续上涨。在截至2016年2季度的一年中，东京现房公寓均价上涨5.7%，2016年2季度的住宅价格较上一季度跌0.22%。

需求持续回升。日本土地研究所的研究显示，在2016年2月，东京公寓现房的销量达到19,238套，年比增长4.2%。东京独栋住宅的销售为9,806套，增长11.4%。

日本目前出口下降，资本支出走弱。在截至2016年2季度的一年中，日本经济年化增长水平仅为0.2%，不过该国2016年1季度

东京公寓均价同比变化



来源：日本土地研究所，通胀调整后 | 居外研究部

的修正后年化GDP增长达到了2%。这样的数据说明，日本地产的增长大部分源自政府刺激政策。日本经济今年的增长水平预计仅为0.5%，与去年持平。

从美元投资者的角度来看，日元近期的升值也提高了日本住宅资产的价值。日元从2015年5月的1美元122.967 日元，增至2016年8月的1美元101.197日元。但是，由于2012年至2015年日元贬值幅度高达31%，因此资产价值较之前的水平仍有很大差距。

¥1日元 = ¥0.065人民币

-2016年9月22日兑换率

■ 热门房源

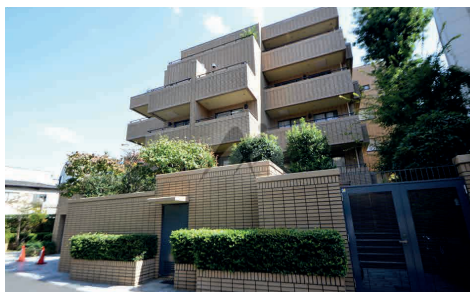


日本2卧1卫的房产

2卧1卫 | 约¥249万



扫一扫
查看更多房源信息



日本3卧1卫最近整修过的房产

3卧1卫1车库 | 约¥593万



扫一扫
查看更多房源信息



日本3卧1卫的房产

3卧1卫 | 约¥395万



扫一扫
查看更多房源信息

其他国家： 欧洲大部分市场热继续升温

欧洲房价持续攀升。在本次全球报告中，房价涨幅排名前十位的市场中，有7个位于欧洲。在2016年2季度发布数据的22个欧洲市场中，有17个房价上涨。

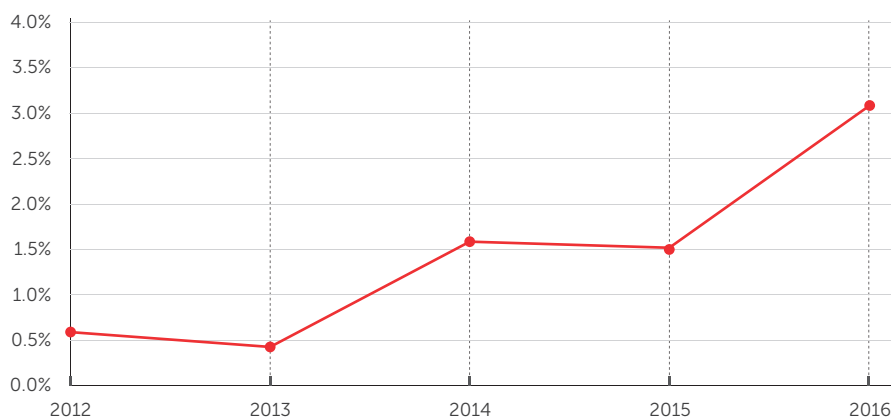
鉴于强劲的经济增长以及政府在重建公信方面所做的努力，罗马尼亚房价涨势在本次报告中排名欧洲第一，世界第三。在截至2016年2季度的一年中，该国公寓平均售价年比涨幅为10.1%，前几个季度的年比涨幅分别为：2016年1季度11.55%，2015年4季度7.74%，2015年3季度7.57%，2015年2季度4.83%。2016年2季度的房价较上一季度增长0.77%。

罗马尼亚在2008年至2014年的经济一直处于低迷状态，也牵连地产市场走弱。因此今年如此大幅增长令人惊喜。该国房价在前几年一直处于跌跌不休的状态：2009年-24.22%，2010年-22.08%，2011年-6.99%，2012年-5.96%，2013年-10.43%，2014年-1.59%。从2015年下半年起，该国住房市场才进入全面复苏。罗马尼亚在2015年的经济发展比较稳健，增长幅度为3.7%，也是当年欧洲经济增长率最高的国家之一，这与2009至2014年间接近零的经济发展速度相比，形成鲜明对比。由于政府实行减税和加薪的政策，预计该国经济今年的涨幅为4.2%。

土耳其的住房市场涨势持续。在截至2016年2季度的一年中，伊斯坦布尔房价上涨9.67%。2016年2季度较上一季度涨0.36%。尽管存在货币大幅贬值、公众对政府不满以及地缘政治紧张问题，但强劲的外国投资和人口增长仍然推动土耳其房价出现强劲增长。

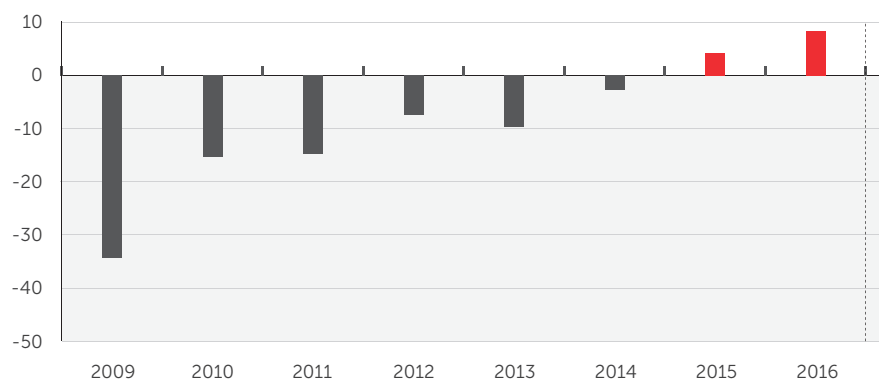
土耳其经济在2002年-2007年的GDP年均涨幅达到6.8%，但在2008年骤降至9.7%，导致该国房价在2007年至2011年间下跌幅度达到29%（通胀调整后）。现房价格在2008年大跌14.65%，2009年跌2.82%，2010年跌3.54%，2011年跌2.39%。该国房价在2012年企稳，从2012年至2015年的年均涨幅达到8%。从经济面来看，该国经济在2016年1季度的涨势非常喜人，较去年同期增长4.8%。该国经济在2015年增长3.8%，2014年2.9%，2013年4.2%，2012年2.1%，2011年8.8%，2010年9.2%。国际

德国经济增长



来源：德国联邦银行 2016年数据为2季度预计数据 | 居外研究部

罗马尼亚房价变化



来源：imobiliare.ro, 通胀调整后 | 居外研究部

货币基金组织(IMF)预计该国经济在2016年的涨幅将达到3.8%，2017年预计为3.4%。与此同时，土耳其货币里拉与所有主要货币的汇率均出现下跌，特别是欧元，令其住宅市场的价格对海外买家更有吸引力。仅在一年的时间内，里拉与欧元的汇率就下跌了13.2%。2016年8月的汇率为1欧元3.31691里拉。同期里拉对美元贬值近27%，1美元兑换2.95954里拉。

在政府出台多项措施的驱动下，比如《个人投资和计划》和首次购房者免印花税，马耳他地产市场需求走高，表现喜人。在截至2016年2季度的一年中，马耳他地产价

格上涨7.63%，去年同期涨幅则为3.59%。但与上一季度相比，2016年2季度的房价下跌了5.6%。

从2000年至2007年，马耳他地产市场涨幅强劲，总增长幅度达到53.4%。但是在2008年，全球经济危机导致该国房价大跌9.1%，2009年跌1.1%，2010年继续下跌5%。2011年短暂复苏后，又在2012年跌5.2%。2013年，政府出台新的地产相关措施引发房价反弹。2013年房价涨5.34%，2014年4.32%。2015年涨8.66%，IMF预计该国经济今年上涨3.6%，2017年上涨3%。前几年的经济数据分别为：2015年6.3%，

2014年3.7%，2013年4.1%，2012年2.8%。

在截至2016年2季度的一年中，冰岛房价持续上涨，年比涨幅为6.34%，而去年同期的数据则为6.19%。强劲的需求时这一涨幅的主要推动力，住房供应有限（特别是首都雷克雅维克）也起到了推波助澜的作用。冰岛房价在2016年2季度的年比增长幅度为117%。国际货币基金组织(IMF)的数据显示，冰岛经济今年预计增长4.2%，2015年为4%，2014年2%，2013年4.4%，2012年1.2%，2011年2%。

爱尔兰房价保持涨势，但涨幅有所放缓。在截至2016年2季度末的一年中，该国住宅

价格上涨6.27%。在上一季度（2016年2季度），爱尔兰房价略降了0.9%。

爱尔兰经济发展速度目前在欧盟国家中排名第一。2015年GDP增长幅度高达26.3%（从之前预计7.8%的涨幅进行了上调）。但需要注意的是，上调后的涨幅数据之所以如此惊人，其反应的更多是税收基础上的经济情况，而不是实际涨幅。如果是实际涨幅，那么照此速度持续到2037年，爱尔兰的经济将超过中国。爱尔兰经济今年预计实现5%的健康增长，2017年涨幅预计为3.6%。爱尔兰的经济紧缩政策被很多业内人士视为欧洲的成功范例。该国在危机早期开始进行结构性改革，如今已开始收获成果。

2016年2季度房价年比表现抢眼的房地产市场还包括：拉脱维亚(5.61%)，斯洛伐克(5.46%)，荷兰(5.41%)，立陶宛维尔纽斯(5.28%)和英国(4.82%)。所有这些国家在2016年1季度的涨幅均高于上一季度。此外，所有国家在2016年2季度的表现均好于去年同期。在截至2016年2季度的一年中，欧洲房地产市场房价仅实现微弱上涨的国家包括：葡萄牙(2.87%)，爱沙尼亚塔林(2.75%)，西班牙(2.22%)，挪威(2.04%)，芬兰(0.92%)和马其顿(0.72%)。所有这些国家（爱沙尼亚和马其顿除外）在2016年2季度的涨幅均高于上一季度。在这些国家中，除爱沙尼亚和挪威之外，其他市场在2016年2季度的表现均好于去年同期。

俄罗斯和其他几个市场依旧疲软

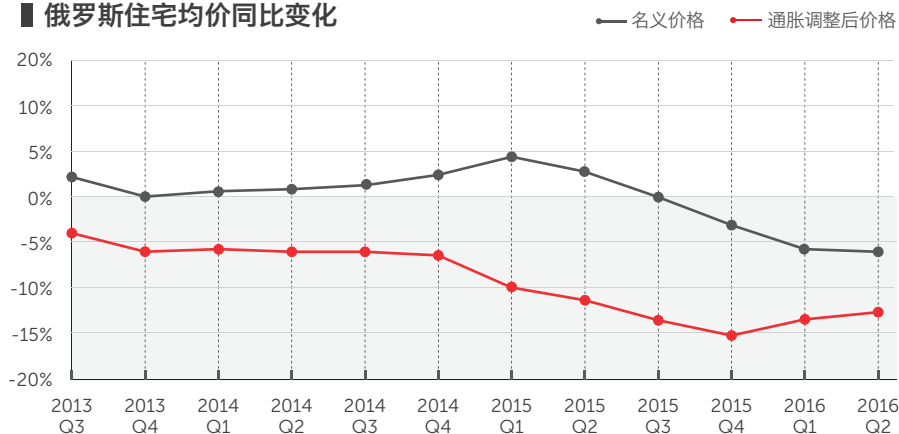
俄罗斯仍然是本次全球报告中表现最差的市场。住宅价格在截至2016年2季度的一年中暴跌12.46%，比去年下跌11.13%的幅度更深。该国2016年1季度的房价较上一季度下跌2.27%。

该国经历了一段消费价格飙升之后，政府采取了稳健货币政策，通胀基本上企稳。联邦国家统计局的数据显示，2016年7月的整体通货膨胀降至7.2%，上一季度则是7.5%。7月的通胀水平也是自2014年3月以来的最低水平。但仍然远高于国际标准。正是由于高企的通胀水平。俄罗斯住宅价格名义年比下跌数据（-6.03%）远低于实际下跌（-12.46%）。该国整体通胀率在2015年激增至15.5%，也是自2002年的最高通胀水平。IMF预计该国通胀将在今年放缓，降至8.4%。

2016年8月的原油价格为每桶46.97美元，较2015年12月37.13美元的价格上涨26.5%，但较两年前每桶103.40美元的价格仍然低55.7%。

IMF的数据显示，俄罗斯经济在2015年经历了自2009年以来最严重的紧缩，GDP跌

■ 俄罗斯住宅均价同比变化



来源：Federal State Statistics Service | 居外研究部

幅达到3.7%。鉴于国际对俄罗斯的经济制裁和低油价，俄罗斯经济发展部预计该国经济今年预计继续下跌1.8%。俄罗斯货币已经出现大幅贬值，利率居高不下。

鉴于卢布对其他主要货币不断贬值，该国房价对于海外买家而言跌幅更大。仅两年的时间，卢布对美元的价值跌幅超过44%，从2014年8月的1美元36.20卢布，跌至

“
俄罗斯是本赛季
全球表现最差市场

2016年8月的1美元64.87卢布。卢布与欧元的同期比值也下跌了近34%，从2014年8月的1欧元48.18卢布跌至2016年8月的1

欧元72.70卢布。

在截至2016年2季度的一年中，黑山的住宅价格大幅下滑10.15%，与去年同期2.38%的年比上涨形成鲜明反差。2016年1季度较上一季度的价格跌0.78%。IMF的数据显示，该国经济去年增长幅度为4.1%，也是自2008年以来的最高值。今年的经济增长幅度预计为比较健康的4.7%。

在截至2016年2季度的一年中，房价微弱下跌的市场为：乌克兰(-2.95%)，希腊

(-1.95%)和瑞士(-1.15%)。所有这些市场在2016年2季度的表现弱于1季度（乌克兰-1.58%，希腊-2.1%，瑞士-1.36%）。尽管如此，只有瑞士在2016年2季度的表现比去年更差。

乌克兰经济今年预计重拾涨势，GDP涨幅将达到1.5%。

黑山的新建住房价格在2016年1季度的同比跌幅为1.06%，低于上一季度6.91%的同比涨幅，但好于去年同期12.81%的同比跌幅。

2016年1季度较上一季度的价格跌5.38%。该国经济去年增长幅度为4.1%，也是自2008年以来的最高值。今年的经济增长幅度预计为比较健康的4.7%。

在截至2016年2季度的一年中，房价微弱下跌的市场为：乌克兰(-2.95%)，希腊(-1.95%)和瑞士(-1.15%)。所有这些市场在2016年2季度的表现弱于1季度（乌

亚洲市场(不含中国)持续两极分化

在已发布数据的9个亚洲市场(不含中东国家)中，只有4个市场在截至2016年2季度的一年中实现房价上涨，5个亚洲地产市场在2016年2季度的表现好于去年同期。

在截至2016年2季度的一年中，亚洲地产市场涨幅中等或微弱的国家分别为：泰国4.38%，越南(3.58%)和韩国(1.07%)。

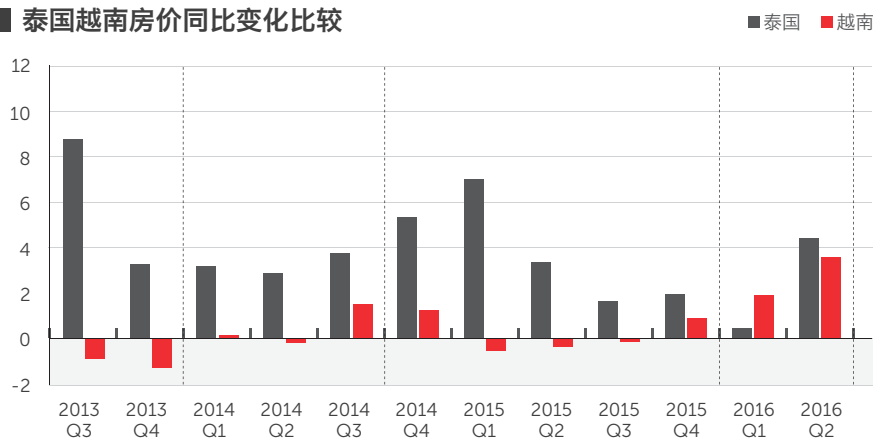
在2016年2季度，越南和泰国较上一季度的涨幅均为正数，分别为2.17%和1.64%。但韩国的季度表现略有走弱，季度比下跌0.07%。与去年同期相比，只有泰国在2016年2季度的表现好于去年。

“

**2016年2季度
4个市场实现房价上涨
5个亚洲市场好于去年同期**

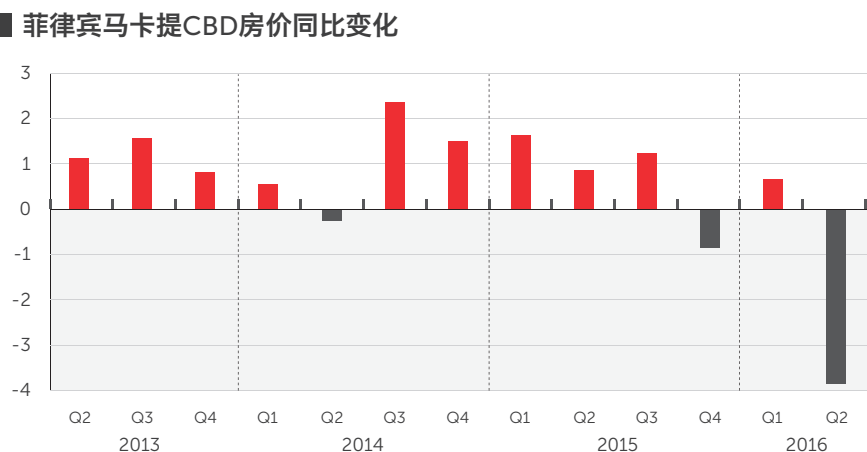
”

■ 泰国越南房价同比变化比较



来源：Bank of Thailand, Savills, 通胀调整后 | 居外研究部

■ 菲律宾马卡提CBD房价同比变化



来源：Colliers International: Philippines, 通胀调整后 | 居外研究部

部分亚洲市场举步维艰

在2016年1季度发布数据的9个亚洲市场(不含中东国家)中,有5个出现房价下跌的现象。

在本次全球房地产报告中,香港地产市场的表现在亚洲垫底,在全球排名倒数第三。香港住宅地产价格在截至2016年2季度的一年中大跌10.73%,与去年同期16.88%的年比上涨形成鲜明对比。2016年2季度较上一季度增长2.68%。

差饷物业估价署(RVD)的数据显示,2016年2季度,香港地产交易的数量仅为13,700套,年比大跌11.6%,同期的销售额年比也下滑8.7%,仅为1080.8亿港元(139.3亿美元)。政府统计处的数据显示,香港经济在2016年2季度的经济年比增长1.7%。香港经济预计今年的涨幅约为1%至2%。前几年的数据为:2015年2.4%,2014年2.6%,2013年3.1%。

蒙古经济大幅放缓,导致房价持续低迷。在截至2016年2季度的一年中,全国住宅价格跳水10.55%。房价在2016年2季度较上一季度下跌3.21%。

蒙古经济在2015年的增长水平只有2.3%,远低于前几年的数据:2014年7.9%,2013年11.6%,2012年12.3%,2011年17.3%,2010年7.3%。该国今年的GDP涨幅预计仅为微弱的0.4%,高额外债、财政预算收入下滑和大众商品价低走,都是其经济增长乏力的原因。

在截至2016年2季度的一年中,菲律宾玛卡提CBD的三居公寓均价上涨了2.86%,但2016年2季度的年比数据却下跌了3.9%。2011年1季度至2015年4季度,由于经济增长迅速,玛卡提CBD房价涨幅达到28.3%。

2016年2季度,菲律宾经济较上一年增长7%。前几个季度的数据分别为:2016年1季度涨6.9%,2015年4季度6.5%,2015年3季度6%,2015年2季度5.8%,2015年1季度5%。IMF预计该国经济在2016年的增长水平将达到6%,2017年6.2%。

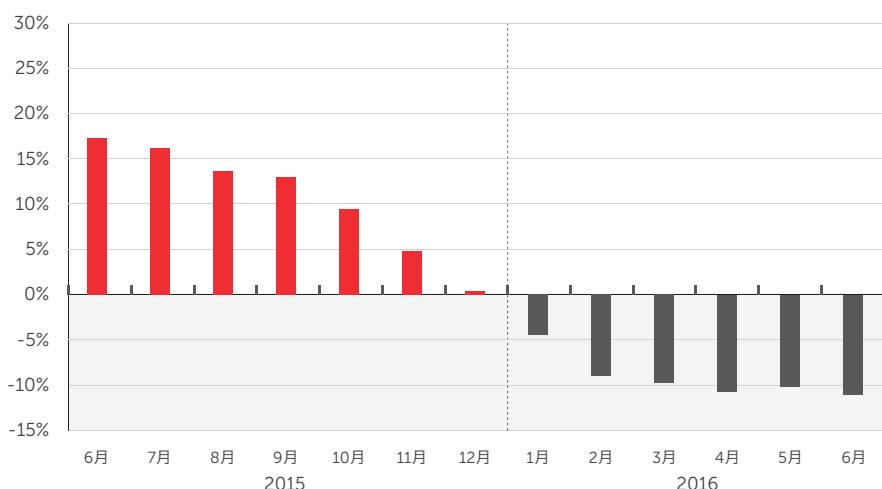
在截至2016年2季度的一年中,印度尼西亚全球14个主要城市的住宅价格下跌了0.35%,季度比数据则为小幅上涨0.34%。

需求持续大幅走弱,预计在未来几年中,总体供应增长幅度也将放缓。为了吸引海外投资者,印度尼西亚政府去年推出一项计划,

全面放开对外国人购买当地高端地产的限制。

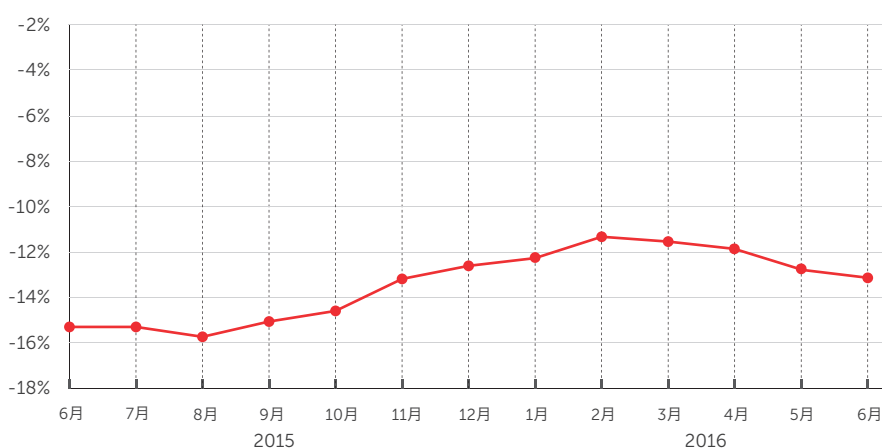
印度尼西亚经济在2016年2月的年比增长为5.18%,2016年1季度数据为涨4.92%,2015年4季度为5.04%。预计今年的增长水平将为4.9%,2015年为4.8%。

■ 香港月度房价同比变化



来源: Ratings and Valuation Department, 通胀调整后 | 居外研究部

■ 蒙古月度房价指数同比变化



来源: Ikon, 通胀调整后 | 居外研究部

中东市场趋冷

在本次全球报告中，所有 4 个中东地产市场在 2016 年 2 季度的表现均弱于去年同期。在截至 2016 年 2 季度的一年中，中东两个国家的房价保持中等涨幅，但另外两个国家却出现了大幅下跌。

以色列经济放缓，住房市场也同样开始走弱。在截至 2016 年 2 季度的一年中，该国自住房屋均价涨幅为 3.29%，较去年同期年比涨幅 7.66% 的数据大幅放缓，也是自 2014 年 1 季度以来最低的年比涨幅。2016 年 2 季度的房价较上一季度跌 1.8%。

需求同样放缓。中央统计局(CBS)的数据显示，在经历了 2015 年超过 40% 的涨幅之后，在 2016 年前三个月中，该国新建住房为 8,292 套，年增长水平仅为 3.7%。在 2016 年 3 月，新建住宅销售的数量为 26,725 套，较去年同期增长 1.7%。2015 年住宅开工数量为 47,746 套，较去年同期增长 3.9%，而住宅竣工数量则为 43,399 套，较去年同期减少 2.8%。

以色列经济在 2016 年 2 季度的年化增长幅度为 3.7%，高于上一季度 2.2% 的水平。该国私人消费水平和固定资产投资走强是经济上行的主要原因。以色列银行的数据显示，该国经济今年预计增长 2.4%，2014 年和 2015 年的增长水平为 2.6%，2013 年 3.3%，2012 年 2.9%，2011 年 5%。2016 年 8 月，以色列银行将其基准利率保持在 0.1 的历史最低点，希望以此刺激经济发展，保持物价和金融稳定。

卡塔尔经济放缓的同时，地产市场也开始快速疲软。在截至 2016 年 2 季度的一年中，全国地产价格指数仅微弱上涨 1.29%，与前几个季度的火热表现形成鲜明反差：2016 年 1 季度涨 9.38%，2015 年 4 季度 10.76%，2015 年 3 季度 16.3%，2015 年 2 季度 21.47%，2015 年 1 季度 27.81%。房价在 2016 年 2 季度较上一季度跌 3.84%。

卡塔尔地产交易的总价值在 2015 年达到了创纪录高点。由于该国经济实现可持续发展，人口不断增加，加之准备迎接 2022 年 FIFA 世界杯而掀起的施工热潮，2016 年前 6 个月中，该国地产市场的需求仍然保持强劲。IMF 预计该国经济今年将适度增长 3.4%，前几年的数据分别为：2012-2015

“
迪拜是世界上波动性最大的市场之一
”

年 4.2%，2008-2011 年 15.7%。

迪拜住宅价格在截至 2016 年 2 季度的一年中下跌 5.79%，而 2015 年 2 季度的下跌幅度为 11.72%。该国房价下跌的现象已持续了 6 个季度。2016 年 1 季度的房价较上一季度下跌 0.63%。

迪拜房地产市场是世界上波动性最大的市场之一。2008 年 3 季度至 2011 年 3 季度，迪拜出现了全球最严重的地产跳水，房价暴跌 53%。2012 年，迪拜市场开始复苏，从 2012 年 2 季度至 2014 年 4 季度的房价呈现两位数增长。但在 2014 年下半年，由于住房供应过剩，需求走弱，经济活力放缓，地产市场也随之开始疲软。

迪拜土地部的数据显示，2016 年上半年，迪拜地产交易总量为 28,251 套，较去年同期上涨 22.8%，但交易总金额 1130 亿迪拉姆，较去年下跌 12.4%。世邦魏理仕的估计从 2016 年至 2018 年，迪拜预计将有 48,000 套新公寓上市。

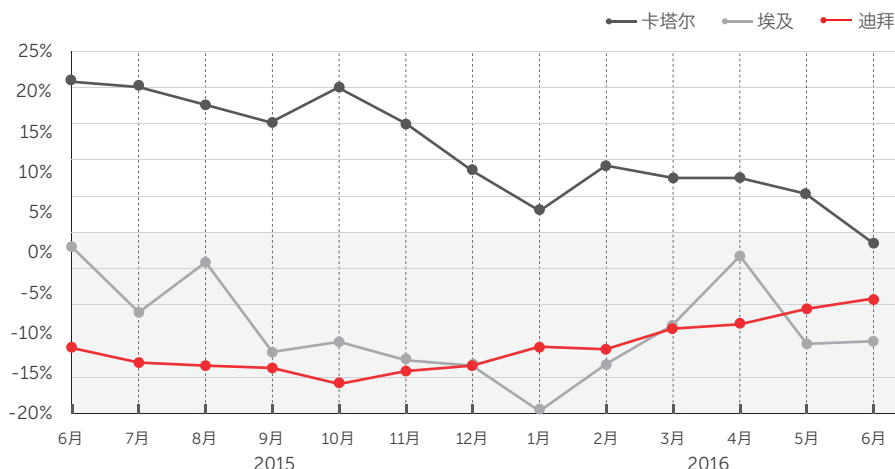
由于投资者信心走弱，经济放缓，标准普尔预计迪拜今年的房价将继续下跌 10%。IMF 预计阿联酋今年的经济增长水平将放缓至 2.4%，前几年的增长水平分别为：2015 年 3.9%，2014 年 4.6%，2013 年 4.3%，2012 年 7.2%，2011 年 4.9%。经济放缓的原因主要来自于：油价走低，中国经济放缓和区域政府开支削减的预期。

在本次全球房价报告中，**埃及**的表现排名倒数第二。该国地产指数在截至 2016 年 2 季度的一年中跳水 11.2%，去年同期的数据则为微弱上涨 0.9%。2016 年 2 季度的房价较上一季度下跌 15.44%。

IMF 的数据显示，埃及经济在 2015 年增长 4.2%，也是 5 年来的最高水平。支持经济增长的主要原因包括：政治高压让经济更稳定，海湾合作委员会盟国的大笔资助，商业信心的走强。鉴于低油价带来的累积影响和政府削减开支，预计该国经济今年的跌幅仅为 1.2%，也是 7 年来的最好水平。

为了刺激地产市场，埃及总统阿卜杜勒-法塔赫·塞西批准了 17/2015 号法律，取消了对外国人拥有埃及土地和地产的最后限制。此外，该国还通过多项条例，允许政府这个埃及最大的土地所有者，向私营部门提供土地，作为公司合作项目的一部分，以此交换一定比例的收益所得。

■ 中东三大房市房价同比变化



来源：Aqarmap，卡塔尔中央银行，REIDIN，通胀调整后 | 居外研究部

墨西哥住房市场走强， 但巴西和智利市场仍深陷泥潭

海外买家对墨西哥旅游地产的需求保持强势，推高该国住房市场持续走牛。在截至2016年2季度的一年中，全国房价指数上涨5.32%，高于去年同期3.43%的水平。2016年2季度的房价数据较上一季度增加2.45%。

在低价和美元走强的背景下，美国和加拿大买家在冷落墨西哥市场若干年后，再次回归，不断推高房价。来自法国、意大利和西班牙的住宅买家也在增加。2015年，墨西哥比索与美元的兑换率大跌15%，也是自2008年以来的最大年比跌幅。与去年同期相比，比索价格贬值了10.3%，目前的兑换率为1美元18.46比索。

墨西哥国家统计和地理协会的数据显示，该国经济在2016年2季度年比涨幅2.5%。但从季度的角度来看，墨西哥经济2016年2季度较上一季度下跌了0.2%，也是自2013年2季度以来的首次下跌，工业产值下滑是其主要原因。该国经济今年预计增长2.4%，去年数据为2.5%，2014年为2.3%，2013年为1.3%。

巴西目前的经济危机和政治局势的不确定性，导致住宅市场依旧萎靡不振。在截至2016年2季度的一年中，圣保罗房价下跌7.59%，较去年同期3.52%跌幅明显放大。这也是该国房价持续第六个季度走弱。从季度的角度来看，2016年2季度的房价较上一季度跌1.58%。

巴西经济仍然深陷衰退泥潭，失业率达到历史最高点。2016年2季度的经济年比下跌幅度为3.8%，自2014年2季度以来，该国经济各季度经济数据均为负数，也是巴西一个多世纪以来最漫长的经济衰退。

此外，席卷该国的政治动荡也让这一危机雪上加霜。在巴西国家石油公司恶劣腐败丑闻的背景下，巴西议会弹劾了前总统迪尔玛·罗塞夫，并推选麦克·特梅尔任新总统，2016年8月上任。巴西统计机构 IBGE 的数据显示，2016年2季度，该国的失业率增加了11.3%，远高于两年前6.5%的水平。惠誉

评级和另外两家主要评级机构最近将巴西的主权评级降至垃圾水平。

IMF 预计该国经济今年将下降3.8%，前几年的GDP数据分别为：2015年-3.8%，2014年0.15%，2013年2.7%，2012年1.8%，2011年3.9%，2010年7.6%。

2015年12月，巴西雷亚尔(BRL)与美元的月均兑换率为1美元3.88雷纳尔，2014年12月的数据则为1美元2.64雷亚尔，年比贬值幅度达到32%。但在2016年的前8个月中，新政府的成立让雷亚尔的价值恢复了26.5%，达到了1美元3.21雷亚尔。

由于政府在2003年至2012年将利息逐步从26%降至7.25%，因此从2007年至2013年间，圣保罗的房价飙升了113%（通胀调整后数据），里约热内卢的房价更是狂涨144%。

但是从2013年上半年开始，央行又进行了9次加息，在2014年4月达到11%的水平，导致经济大幅放缓。央行将这个基准利率保持了近7个月之后，又在2014年10月再次加息25个基点，2014年12月加息50个基点。2015年，央行又连续5次加息，达到了

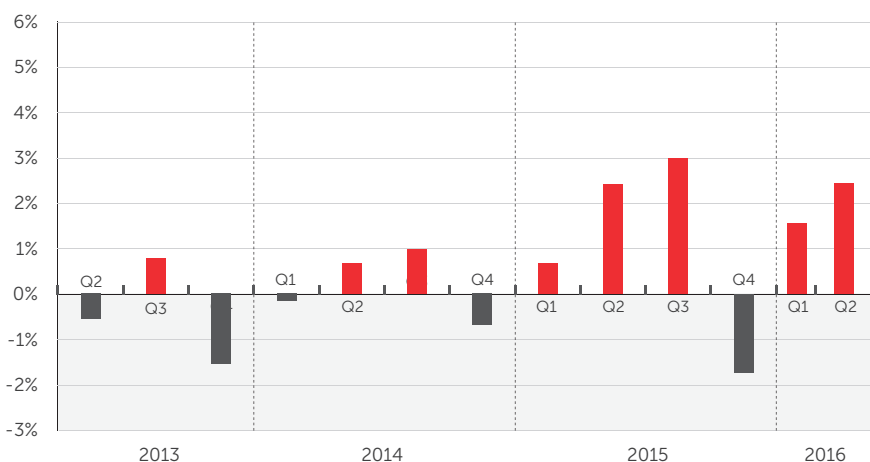
14.25%的水平，也是近6年来最高的利率。目前基准利率保持在这个水平不变。

智利的住房市场同样在走下坡路。在截至2016年2季度的一年中，大圣地亚哥地区新公寓的平均价格下跌1.36%，去年同期的数据则为年比上涨2.93%。2016年2季度的房价较上一季度跌2.62%。

该国2016年执行了一项新政策，对“经常性卖家”（比如地产公司）以及法人或自然人在资产持有一年内进行的房产买卖征收19%的地产销售增值税，IMF 预计智利经济今年增长幅度为1.5%，2017年2.1%，前几年的数据为：2015年2.1%，2014年1.8%，2013年4%。

“
经济危机和政治局势的不确定性，导致巴西住宅市场依旧萎靡不振。
”

■ 墨西哥房价同比变化



来源：Sociedad Hipotecaria Federal，通胀调整后 | 居外研究部

南非住房市场持续低迷

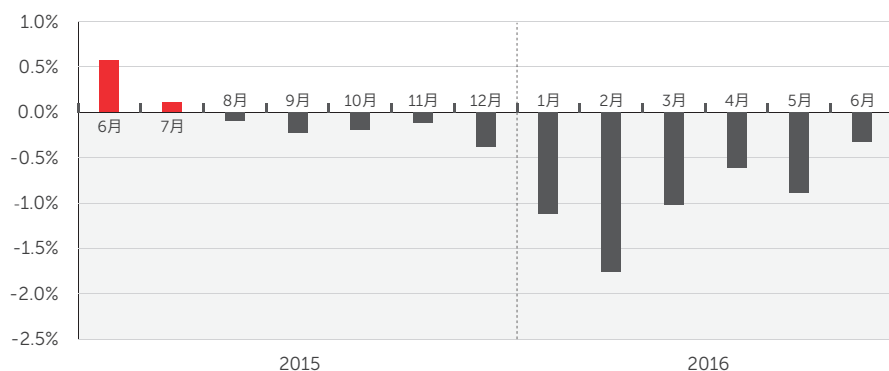
在截至2016年2季度的一年中，南非中等面积公寓价格指数略跌0.32%，也是连续四个季度年比价格下滑。但从季度的角度来看，2016年2季度的房价较上一季度略跌0.05%。

南非当地的房地产专家认为，由于南非货币兰特持续贬值，外国投资者信心走弱，经济局势不明朗，在2016年剩余的月份中，该国住房市场预计会继续跌势。

南非经济2016年1季度的下跌幅度为1.2%，2015年4季度则微增0.4%。全年，该国经济增长水平为1.3%，也是自该国2009年开始摆脱衰退以来最缓慢的增长幅度。由于该国今年出现严重干旱天气，通胀加剧，出口减少，IMF预计南非经济将继续放缓，今年的实际GDP增长仅为0.6%。

2016年7月，该国央行南非储备银行(SARB)将基准回购利率保持在7%的水平。在今年前4个月中，该银行进行了总计75个几点的多次加息，希望能遏制兰特进一步贬值，缓解通胀压力。2016年1月，兰特对美元的价值较上一年下跌29.3%，但近几个月来，兰特价值得到了部分修复达到了10个月以来的高位。2016年8月的月均兑换率为1美元13.78兰特。

■ 南非房价同比变化



来源：ABSA，通胀调整后 | 居外研究部

如果您需要获取往期全球房市报告、各国购房指南、热门学区房地图、最新海外投资动态及更多专业置业信息，您可浏览居外网www.juwai.com获取有关资料或致电居外服务热线400-041-7515索取亦可。

**您亦可通过以下方式关注我们
免费获取最新最全的全球房市资讯**

居外 订阅号



居外 服务号



免责声明

居外网或居外或Juwai.com指JUWAI LIMITED及其附属公司。居外网只就产品及服务提供资料。本文件中的版权资料仅用于个人或内部商业用途，无书面许可不得用于其他目的。本文件中所示信息的有效性只截至发布当天。居外网在本文件出版过程中，努力坚持信息在发布日期可靠的原则，但不保证信息的准确性或完整性。在法律许可的最大范围内，不承担任何合同、违约或其他责任。对于读者个人、其他任何个人或法人企业以任何理由使用本文件中的全部或部分信息而直接或间接造成损失或破坏，居外网将不承担任何责任，居外网限定有偿提供此类信息所产生的任何责任。

本文件只提供一般信息——不提供建议或专业地产评估为目的，也不得依靠这些信息进行此类目的。有意投资者应就个别投资项目的适合程度或其他因素寻求独立的意见。本文件所载的资料可能来自第三方，及由与任何居外网实体并无关系的公司提供（「第三方内容」）。居外网并无参与拟备、采用或编辑有关第三方资料，亦无明确或隐含地赞成或批准有关内容。第三方资料所表达的任何意见或建议谨属独立供应商，而并非居外网的意见或建议。第三方内容谨供参阅，居外网无需就阁下因依赖有关资料所引致的任何损失或损害承担责任。在本文件的第三方的商标并非居外网所拥有，其均为所属第三方的产权。本文件由宏居网络技术（上海）有限公司 ©JUWAI LIMITED发行，并未经证监会审核。



上海 SHANGHAI

上海市虹口区东大名路687号501室(1929办公空间)
Room 501, 687 Dong Da Ming Road, Hong Kou District,
Shanghai, China.

Office: +86 21 6072 9628-812
Fax: +86 21 6072 9629

香港 HONG KONG

香港湾仔湾仔道133号卓凌中心35楼
Level 35, Times Media Centre, 133 Wan Chai Road,
Wan Chai, Hong Kong.

Office: +852 2850 5083
Fax: +852 2850 5078

在线客服 CONSUMER SERVICE

居外中国用户服务热线	400-041-7515
港澳台及海外用户服务	+852 2850 5083

*号码前的「+」符号代表国际直播号码。

*居外中国客服热线时间为周一至周日上午9时至下午9时, 仅收市话费。