

全球房市报告

2016年
第3季度

GLOBAL PROPERTY REPORT



2016年3季度全球房价报告: 世界住宅市场涨势开始放缓, 但欧洲大部分地区与加拿大仍然保持强劲上扬

世界住宅市场的部分地区正在释放出涨势放缓的信号。其中亚洲大部分地区、中东、拉丁美洲、非洲和新西兰甚至出现房价下跌或涨势大幅走弱的现象。2016年3季度房价同比涨势(经通胀调整)排名前五位的市场分别为: 冰岛(+10.85%)、加拿大(+10.18%)、罗马尼亚(+9.02%)、德国(+8.64%)以及瑞典(+7.56%)。

同期房价跌幅前五位的国家为: 卡塔尔(-13.32%)、俄罗斯(-11.34%)、巴西(-7.71%)、蒙古(-6.66%)和中国香港(-5.9%)。

但是现在就判断上涨期结束还为时尚早。在截止2016年3季度的一年中, 已公布地产统计数据的45个市场中, 仍有28个市场保持上涨势头(使用通胀调整后数据)。公众更熟悉的名义数据, 则显示共有32个国家房价上扬, 下跌国家只有13个。

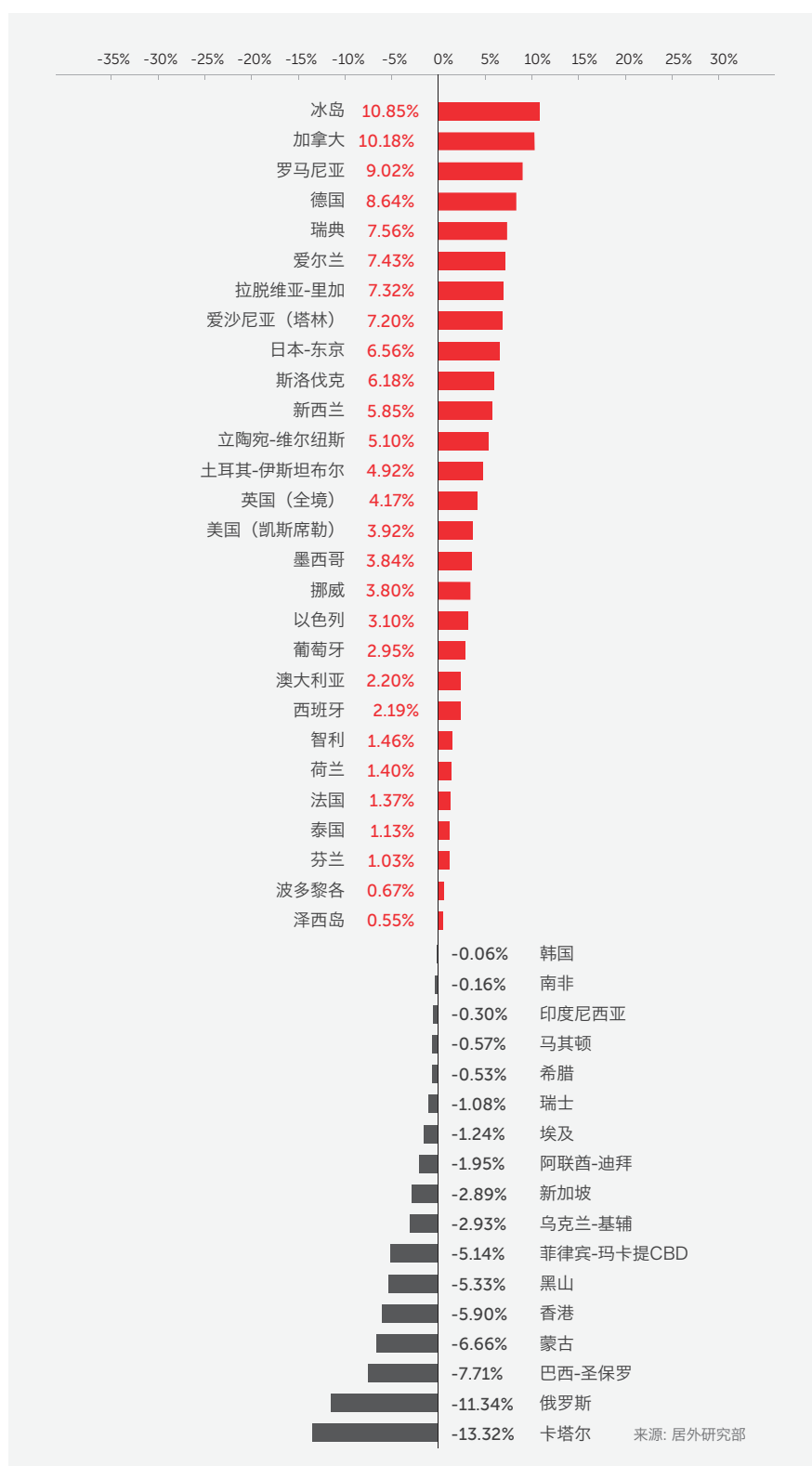
“
45个市场中, 有28个房价
出现同比上涨
”

势头。2016年3季度数据显示, 大部分市场仍保持上涨势头。但与以往上涨势头国家远多于下跌势头国家的局面, 本次报告中, 上涨势头国家的数量(23个)仅微弱超过下跌势头国家的数量(22个)。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, 即代表势头上扬。

欧洲房价涨幅保持强劲。本次报告中涨幅前十位中, 7个为欧洲国家。已公布截止2016年3季度房地产市场统计数据的23个欧洲国家中, 17个国家的房价保持上涨。

大部分亚洲地产市场持续恶化。在截止2016年3季度已公布数据的8个亚洲市场中, 6个市场出现价格同比下跌, 只有2个市场的表现好于去年同期。

■ 2016年3季度全球房价同比变动(经通胀调整)



美国房地产市场增速放缓，加拿大房价则上涨加速。尽管美国房产的需求不断走强，经济前景也在走好，2016年3季度，美国标普凯斯席勒的全国季度调整房价指数(通胀调整数据)同比增长幅度仅为3.92%，低于去年同期的4.82%。从季度的角度来看，美国房价的季度比增长1.29%。联邦住房金融局的美国住宅售价季度调整指数也有着类似的表现。在2016年3季度同比增长4.89%，略低于2015年3季度5.66%的同比增幅。该指数在2016年3季度环比增长1.17%。

中东房地产市场仍然低迷。此次报告中的4个中东市场，除了以色列以外，其他3各市场均在2016年3季度出现房价同比下滑的现象。埃及和阿联酋的同期表现好于去年同期，而卡塔尔和以色列的表现则弱于去年同期。

大洋洲房地产市场增速降温明显。政府对住宅贷款与税收的收紧政策开始显示成效，澳大利亚与新西兰的房地产市场均开始释放冷却信号。2016年3季度澳大利亚与新西兰房价虽仍实现同比上涨，但增幅均远低于去年同期水平。

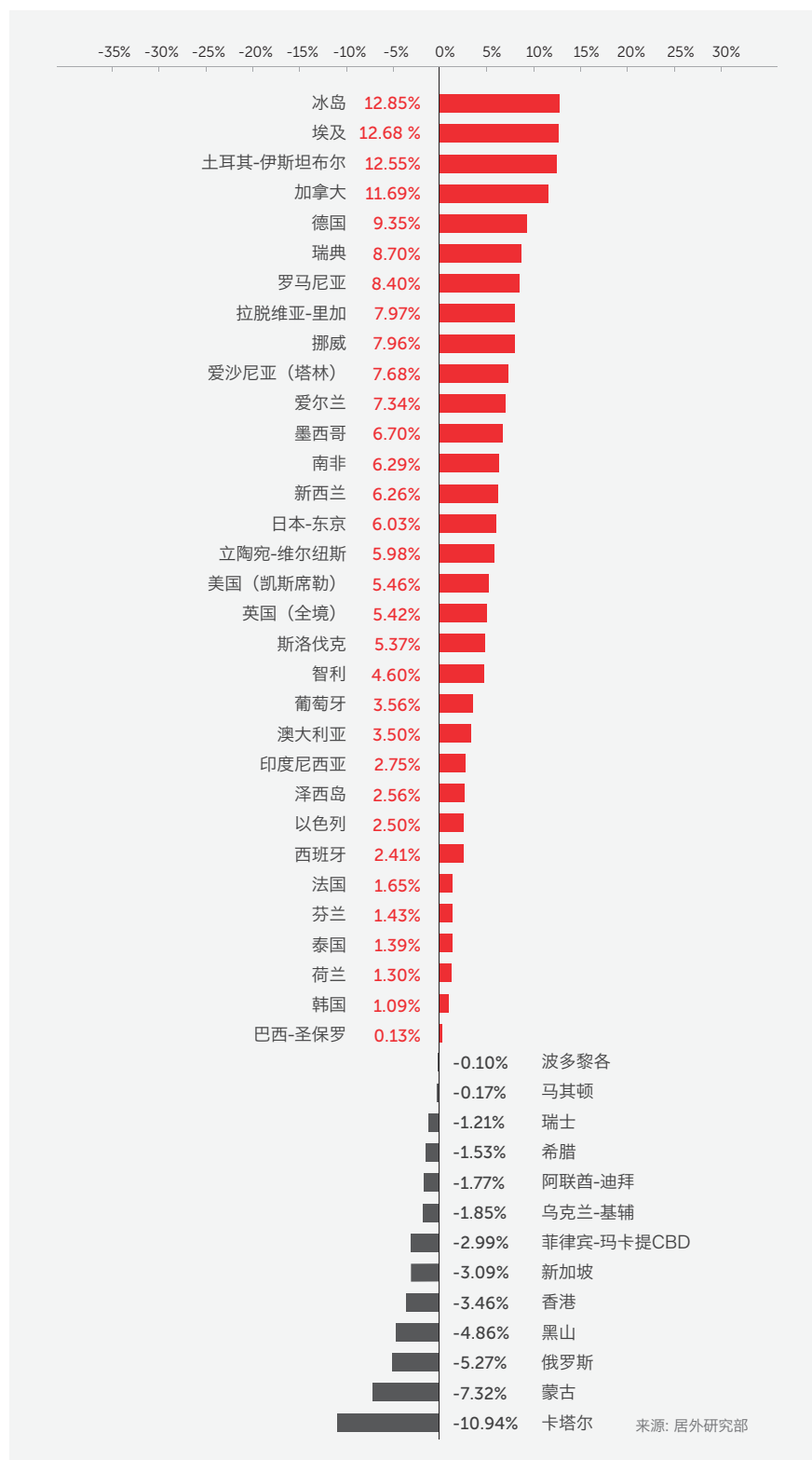
非洲地区，南非的经济仍然存在不确定性，地产市场仍然低迷。2016年3季度，该国中等面积公寓价格指数同比下滑0.16%，也是连续第四个季度同比价格下滑，环比则较上一季度略增0.37%。预计在2016年未来几个月中，由于该国货币兰特价值疲软，海外投资者信心指数下滑，经济状况存在不确定性，预计房价还将保持下跌状态。

拉丁美洲国家的表现大幅走弱。巴西的经济危机仍未结束，政治状况风雨飘摇，因此地产市场持续低迷。2016年3季度，圣保罗房价同比下跌7.71%，差于去年同期5.54%的跌幅。也是该国连续第七个季度房价下跌。从季度的角度来看，2016年3季度的房价环比下跌幅度为1.23%。

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3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3季度全球房价同比变动(名义价格)

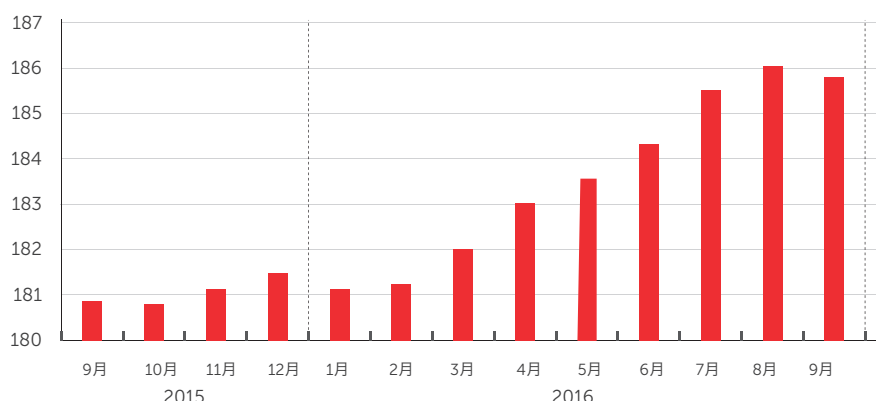


热门市场： 美国房价涨幅适中

尽管美国经济预期走好，但美国住房市场的价格涨势却在逐步放缓。2016年3季度，美国标普凯斯席勒的全国季度调整房价指数(通胀调整数据)同比增长幅度为3.92%，环比增长1.29%，2015年3季度的同比涨幅则为4.82%。联邦住房金融局的美国住宅售价季度调整指数也有着类似的表现。2016年3季度的同比涨幅为4.89%(通胀调整后数据)，略低于2015年3季度5.66%的增长幅度。2016年3季度环比涨幅为1.17%。

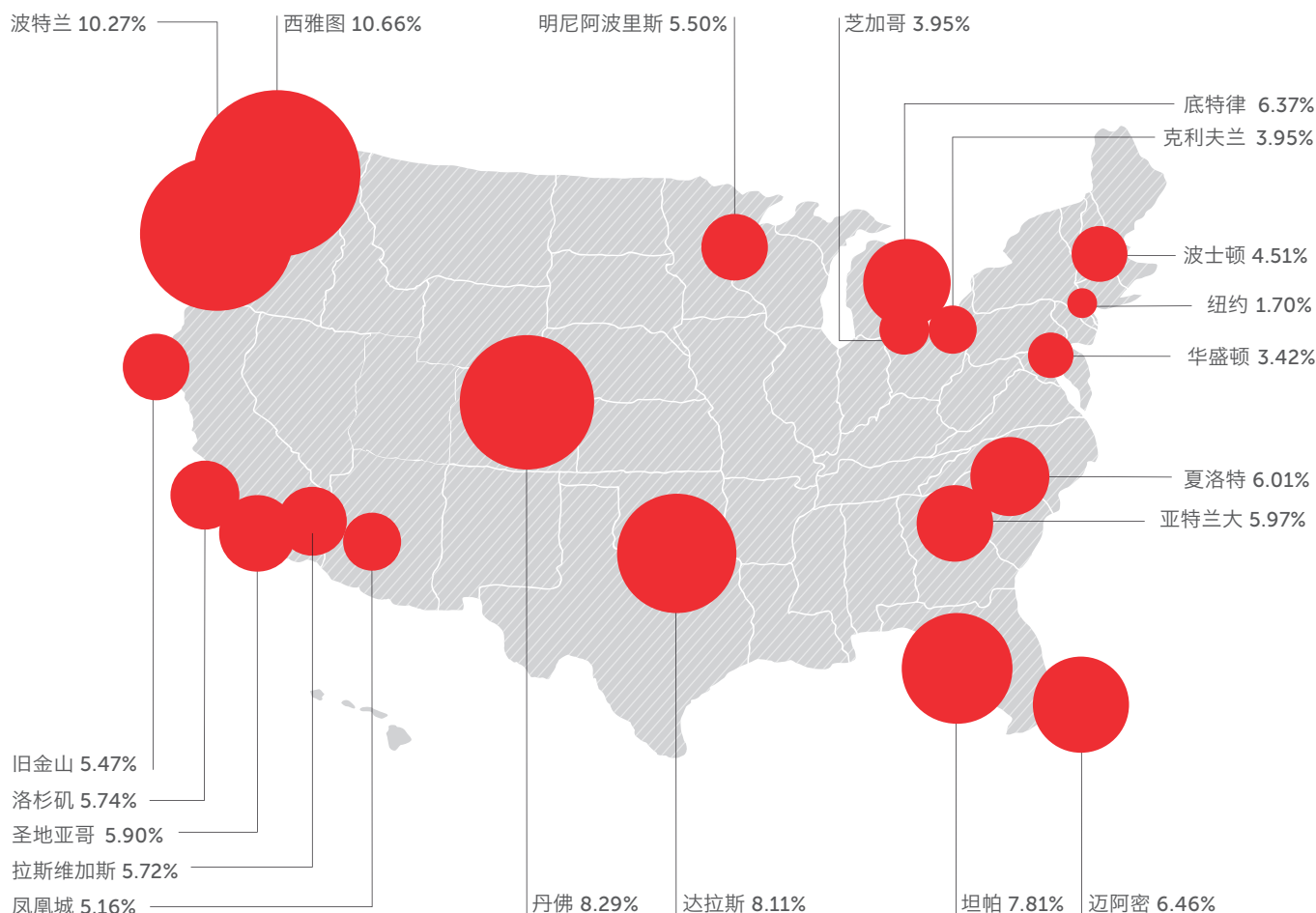
标普凯斯席勒10月指数显示，美国所有20个主要城市的房价均保持上涨，西雅图涨幅排名第一，2016年10月房价同比增长为

■ 美国房价指数



来源：凯斯席勒，通胀调整后 | 居外研究部

■ 2016年3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

10.66%，随后是波特兰(10.27%)与丹佛(8.29%)。纽约和华盛顿在10月同比涨幅最低，分别为1.70%和3.42%。

住宅施工数量持续强势走高。美国统计局的数据显示，在2016年10月，新授权的私有住宅数量为1,175,000套，通胀调整后同比增长4.6%。同期的总住宅开工数量为1,323,000套，通胀调整后的同比增长水平为23.3%，住宅竣工1,055,000套，增长7.2%。

需求走高。美国统计局的数据显示，2016年10月的新住宅销售为563,000套，较去年同期增加17.8%(通胀调整数据)。2016年7月的待售住宅为246,000套，较去年同期增加9.3%。

由于目前待售现房供应短缺，美国建筑商信息指数保持乐观。国家建筑商协会的数据显示，2016年11月的指数为63，与上个月持平，但略高于去年同期数据。该指数的乐观和悲观分界点为50。

美国经济分析署的数据显示，2016年第三季度美国经济同比增长幅度为3.2%，前几个季度的数据分别为：2016年2季度1.4%，2016年1季度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%。美国经济去年增长水平为2.6%，与2014年的速度保持相同。但作为世界最大经济体，美国今年的经济增长预计仅为1.6%。

除了一般的供求关系变化，影响美国房市未来走势的一个重要因素则是新总统川普的经济政策。川普的经济主张较为鹰牌，旨在激发美国自身的发展潜力，对经济跟房市来讲都有着促进需求的意义。川普当选之后股市的连续大涨就说明了市场，尤其是基建金融对未来发展形势的乐观态度。然而这种激进的政策一旦实行，就会带来过速的风险，可能导致通胀过快，贷款利率与新房价格也有可能快速上涨。借贷成本与新房价格上涨可能会减少本国本土的市场需求，不过对海外投资的影响则相对较小。

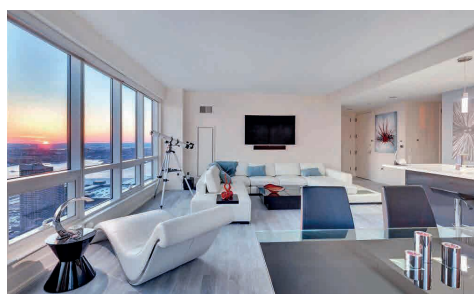
\$1美元 = ¥6.93人民币

-2017年1月10日兑换率

■ 热门新闻

- **2016-07**
美国房产报告：中国人再成美房产最大海外买家群
- **2016-08**
美国8月NAHB房屋市场指数符合预期 房地产市场保持上升势头
- **2016-06**
美国9月建筑商信心指数创11个月高位 家庭收入增多激活房地产市场

■ 热门房源



美国纽约州布朗克斯豪宅
2卧2卫 | 约¥2,767万



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¥184万-¥218万



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

澳大利亚房市增速显著减缓

2016年3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3季度澳大利亚八大城市综合房价同比增长2.2%，为2013年2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1.5%与5.5%，也为近三年来最低增幅。单季度增幅方面，这两个城市的房价环比增幅也低于上季度。

珀斯与达尔文的表现令人堪忧。这两个城市的房价同比与环比均在过去的两年间连续下滑；霍巴特则显示出了很强的潜力，在近四个季度内涨势明显。

澳大利亚统计局12月的最新数据表明，澳大利亚2016年3季度GDP较上季度下滑0.5%，为全球金融危机后最大跌幅。3季度GDP同比增幅(季节调整后)则为1.8%，为2009年3季度后最低水平。在灵活的货币政策下，澳大利亚经济状况平稳。

■ 热门新闻

● 2016-07

澳洲房产投资者放眼黄金海岸楼市包括中国投资者

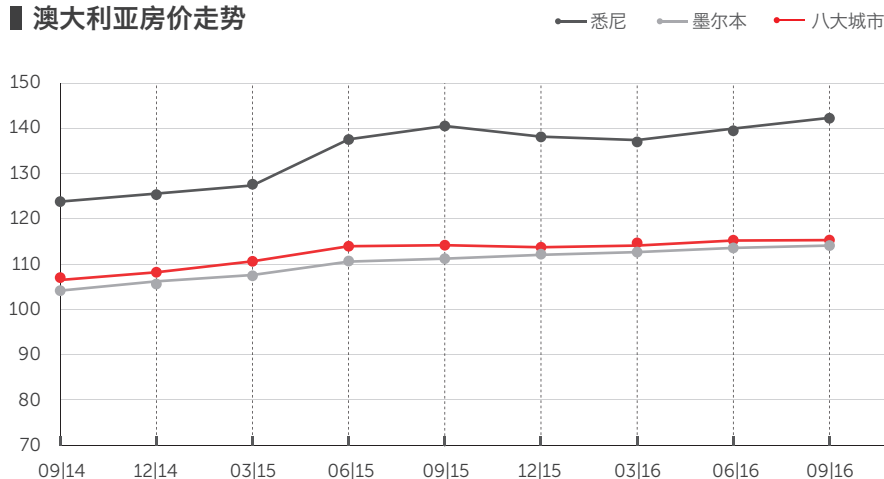
● 2016-07

澳洲外国留学生签证新规生效

● 2016-10

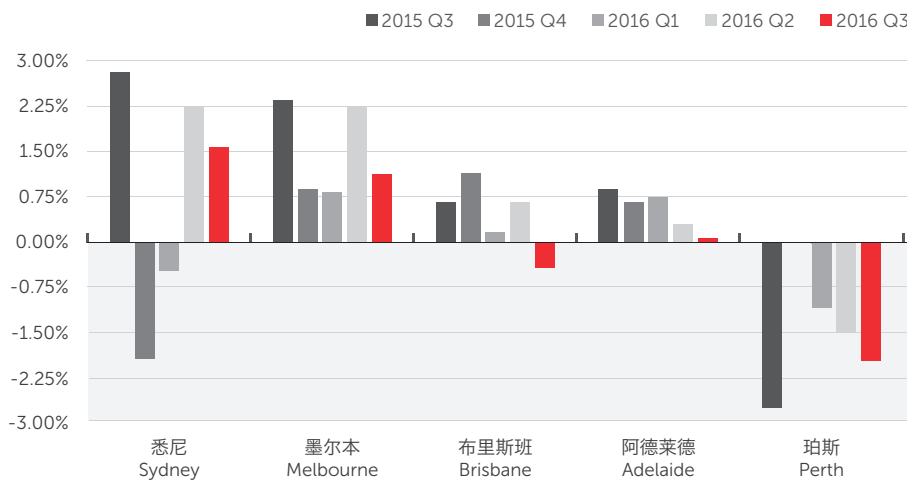
澳洲印花税高达2万5加剧买房压力

■ 澳大利亚房价走势



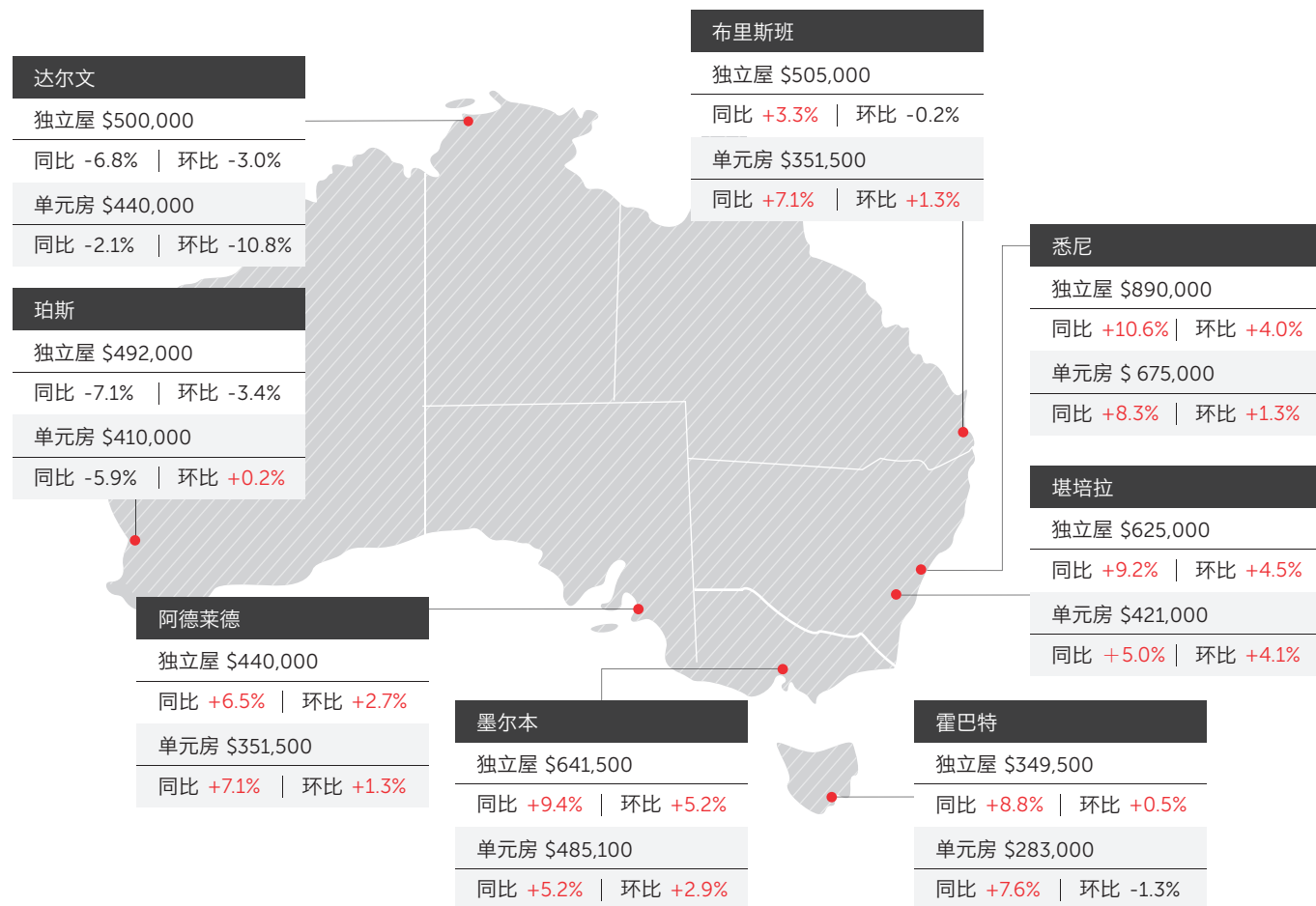
来源：澳大利亚统计局，通胀调整后 | 居外研究部

■ 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3季度澳大利亚房价地图(澳元)



来源: LJHooker | 居外研究部

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。2016年2季度为止, 澳大利亚的房屋准建与新房供给仍然处于历史高点, 相信会对市场造价带来进一步的压力。

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

\$1澳元 = ¥5.10人民币

-2017年1月10日兑换率

加拿大住房市场涨幅加速

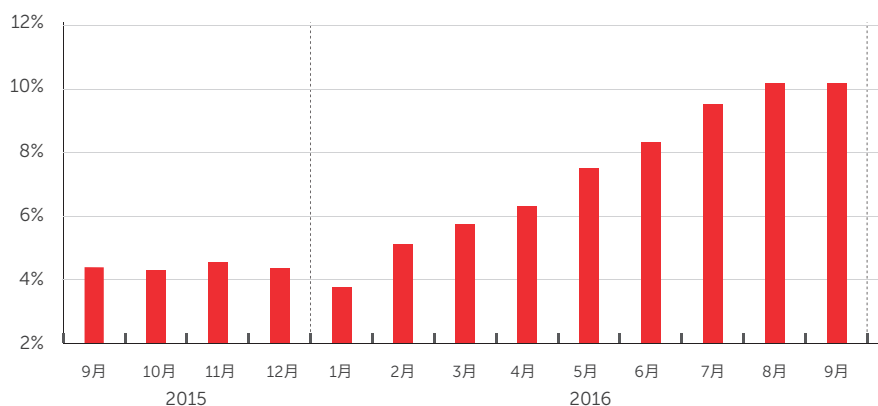
尽管不断出台市场调控措施，但在 2016 年 3 季度，加拿大 11 个主要城市的房价同比涨幅仍然达到了 10.18%，超过去年同期 4.57% 的增幅一倍以上，也是自 2010 年 2 季度以来最大的同比涨幅。2016 年 3 季度环比增长幅度为 4.59%。

涨幅排行：2016 年 3 季度通胀调整后房价同比涨幅最大的城市是温哥华，涨 22.4%，随后是维多利亚 (16.3%)，多伦多 (14.8%) 和汉密尔顿 (11.6%)。温尼伯的涨幅适中，为 3.2%。

跌幅排行：2016 年 3 季度的一年卡尔加里的房价同比跌幅最大，达到 6.2%，随后是魁北克 (-3.3%)，哈利法克斯 (-2.2%)，埃德蒙顿 (-2%)，蒙特利尔 (-1.2%) 和渥太华 (-0.5%)。

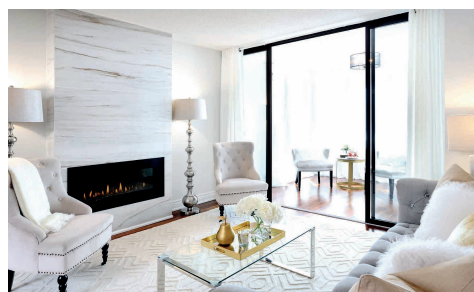
加拿大地产协会 (CREA) 的数据显示，2016 年 10 月的住房销量较去年增加 2%，也是销量同比增长幅度最高的一个月。所有地方市场的销量较去年同期增加大约 60%，其中大多伦多地区的销量最高。2016 年 10 月的去库存时间大约为 4.5 个月，也是近 7 年来的最低水平，显示出住房市场供应持续紧俏。CREA 预计今年的销量将达到创纪录的 535,900 套，较去年增长 6%。

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

2016-08

BC省政府对大温哥华地区的海外房产买家额外征收15%印花税

2016-09

加拿大房产附加税起效中国购房者纷纷退场

2016-10

加拿大央行行长承认加国经济增长低于预期 房产能源仍是发展关键

2016年12月，加拿大央行将基准利率保持在0.50%的水平不变。在此前，央行曾在去年连续两次降息，以应对油价下跌和经济前景不乐观的问题。基准利率在2010年9月曾达到1%的水平。鉴于经济前景不乐观，央行可能会在 2018 年一季度前，保持基准利率不变。

加拿大统计局的数据显示，2016年3季度加拿大的经济年化增长率为3.5%，较2季度下跌的数据出现反弹。2 季度之所以出现下跌，主要原因为出口下滑，以及去年五月阿尔伯塔山火负面影响的延伸。受到油价大跌

的影响，加拿大经济去年的增长水平仅为 1.2%，比2014年2.5%减少了一般以上，也是自 2009 年衰退以来最低的数据。IMF 预计加拿大经济今年将继续增长1.2%，明年增长1.9%。

\$1加元 = ¥5.24人民币

-2017年1月10日兑换率

新西兰住房市场放缓

在太平洋国家中，新西兰的房地产市场开始释放冷却信号。政府对住宅贷款的收紧政策开始显示成效。2016年3季度，全国房价中间价格同比上涨5.85%，远远低于去年同期增长14.86%的水平。2016年3季度的房价环比更是跌2.66%。

需求也开始走弱。新西兰地产协会(REINZ)的数据显示，该国2016年10月的总住房销量为6,727套，较上一个月减少9%。在新西兰十个区中，大部分都出现销量同比下滑的现象，其中怀卡托/普兰提湾在2016年10月的同比跌幅最大，达到了25.4%，随后是奥克兰(-16.1%)，坎特伯雷(-14.8%)和惠灵顿(-7.3%)。销量之所以出现下滑，除了新的贷款限制，还源自于全国住宅库存的减少。2016年10月的待售住宅数量较去年同期减少了近7,400套。

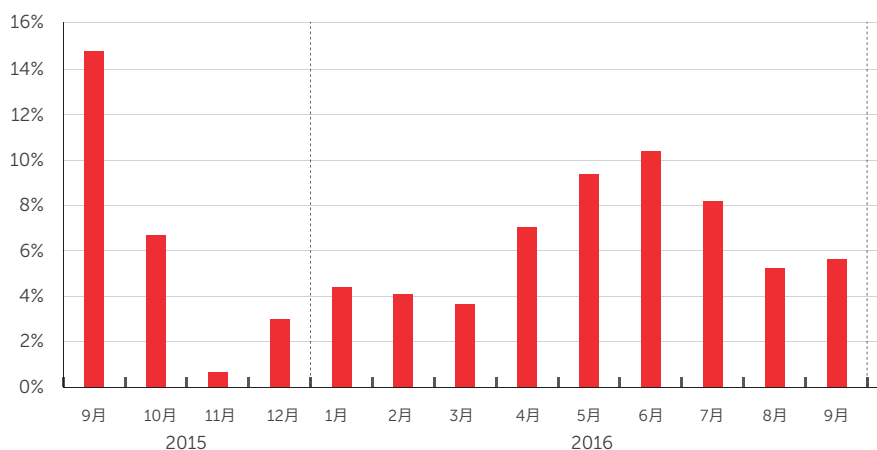
新西兰统计局的数据显示，在2016年前3个季度中，新住宅许可颁发的数量位22,217份，较去年同期增加了14.4%。同期的新独栋住宅许可较去年同期增加16.4%，在所有住宅许可中占比超过72%。

IMF预计新西兰经济今年将实现2.8%的适度增长。前几年的数据为：2014年和2015年分别为3%，2013年1.7%，2012年2.8%，2011年1.8%，2010年2%。特朗普在美国大选中意外获胜后，新西兰储备银行(RBNZ)马上将其官方现金利率(OCR)下调了25个基点，达到1.75%的历史最低水平。RBNZ行长格雷姆·维勒(Graeme Wheeler)在解释降息时表示：“政治不确定性仍然很大，市场波动会更加剧。如果特朗普履行其在选举过程中的承诺，在未来数年中采取更封闭的经济策略，那么对美国经济有依赖性的新西兰将会受到负面影响。”

\$1新西兰元 = ¥4.86人民币

-2017年1月10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

- 2016-08**
 新西兰房贷放出数量在新政推出前下降
- 2016-09**
 新西兰两年期房贷利率下调至3.79%创历史新低
- 2016-10**
 财政部长：政府将加大市场干预力度，加快奥克兰建房速度

值得关注：日本德国增幅仍强劲

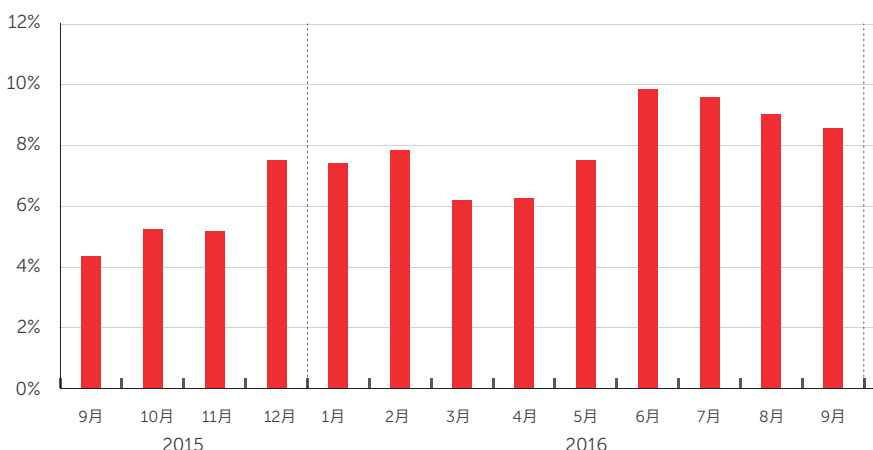
德国的住房市场供应短缺、需求走高、经济基本面保持强劲，因此房价仍然持续快速上涨。2016年3季度的一年中，公寓平均售价同比涨8.64%，相比之下，2016年2季度的同比涨幅为9.9%，2016年1季度6.25%，2015年4季度7.62%，2015年3季度4.3%，2015年2季度4.2%，2015年1季度6.04%。房价在2016年3季度的环比涨幅为0.17%。

德国的房地产市场一直以稳定著称，也是2008-2009全球迈入经济危机期间，少数几个房价未出现大幅下跌的国家之一。随后，该国的超低利率政策对需求起到了刺激作用。联邦统计局的数据显示：2016年3季度的德国经济较上一年增长1.5%，前几年的经济表现分别为：2016年2季度同比增长3.1%，2016年1季度涨1.5%。德国央行预计该国经济今年增长1.7%，2017年预计增长1.4%。前几年的经济增长情况分别为：2014年1.6%，2013年0.4%，2012年0.6%。

€1欧元 = ¥7.34人民币
-2017年1月10日兑换率

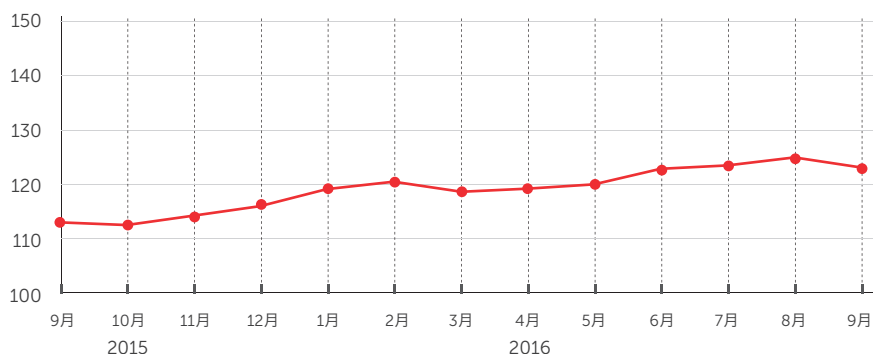
日本的住房市场需求走高，房价持续上涨。2016年3季度，东京的现房公寓平均售价同比涨6.56%，相比之下，2016年2季度的同比涨幅为5.7%，2016年1季度5.45%，2015年4季度1%，2015年3季度8.97%，2015年2季度6.2%，2015年1季度涨6.34%。房价在2016年3季度的环比涨幅为2.8%。

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

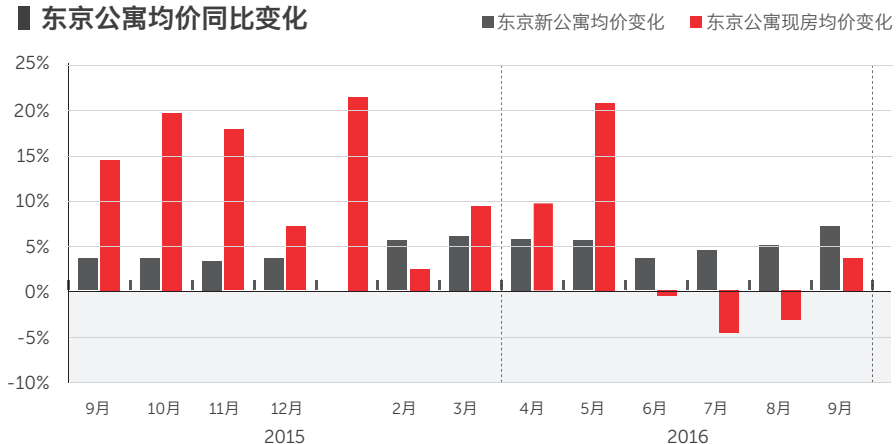


扫一扫
查看更多房源信息

需求持续走高。日本土地研究所的数据显示，2016年前10个月中，东京公寓现房的销售量为31,364套，较一年前增长6.8%。东京独栋住宅现房销售量为 15,860 套，较去年同期增长10.2%。由于出口走暖，日本经济在2016年3季度的年化增长率为2.2%，好于2016年2季度0.7%的修改后增长水平。日本经济预计今年的增长幅度为0.5%，与去年的表现持平。

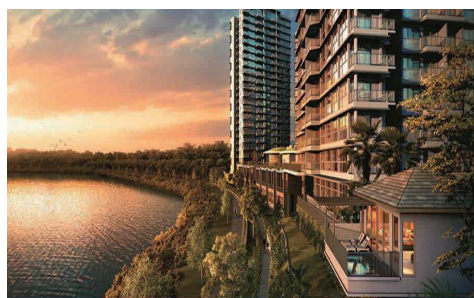
从以美元进行投资的投资者来看，日元升值让日本住宅投资获得了更多的收益。日元从2015年6月的1美元兑换123.725日元，提高至2016年11月的1美元兑换 108.689 日元。升值幅度达到 13.8%。但这仍然不足以抵消 2012 年至 2015 年日元 31% 的贬值幅度。

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

热门房源



日本房产
1卧1卫 | 约¥116万



扫一扫
查看更多房源信息

¥100日元 = ¥6.0人民币

-2017年1月10日兑换率

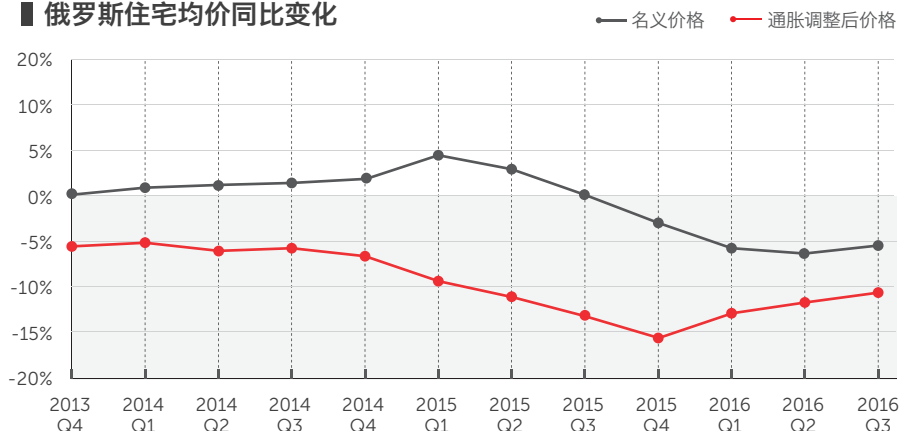
俄罗斯房价跌幅显著

俄罗斯的地产市场在欧洲排名垫底，在本次全球房价报告中排名倒数第二。其住房市场价格在2016年3季度同比大幅下跌11.34%，但略好于去年同期13.38%的下跌水平。俄罗斯房价在上一个季度的跌幅为2.02%。

俄罗斯消费品价格在经过一段飙升期后，由于该国采取了稳健的货币政策，通胀问题有所稳定。联邦统计局的数据显示，2016年11月的整体通胀率下滑到5.76%，好于上个月6.09%的水平，也是自2014年2月份以来的最低值。整体通胀率曾在2015年达到15.5%的高度，也是自2002年以来的最高水平。俄罗斯的高通胀现象也是俄罗斯房价名义同比跌幅(-7.32%)和实际跌幅(-11.34%)之间巨大差距的原因。但今年的通胀预计会放缓，政府的目标为5.5%。

俄罗斯的经济危机仍然严重拖累住房市场。危机的主要原因为油价下跌。但该国对叙利亚的敢于以及和邻国乌克兰近期发生的战争，也是危机的原因之一。2016年11月，原油价格为每桶44.73美元，较2015年12月每桶37.13美元的价格有所上涨。但是较2014年6月每桶106.1美元的高位低57.8%。俄罗斯货币已出现大幅贬值，利率保持高位。

俄罗斯住宅均价同比变化



来源: Federal State Statistics Service | 居外研究部

2015年，俄罗斯经济出现了自2009年以来最严重的紧缩，IMF数据显示，该国GDP在这一年下跌了3.7%。经济发展部认为，由于国际制裁和持续低油价的影响，该国经济预计今年将继续下跌0.6%。

从外国投资者的角度来看，俄罗斯地产价值的下跌幅度更为剧烈，因为卢布对很多主要货币均出现了贬值。卢布对美元仅在三年中就贬值超过49%，从2013年11月的1美元兑换32.752卢布，下滑到2016

“
俄罗斯是本赛季
全球表现最差市场
”

年11月1美元兑换64.399卢布。同期卢布兑换欧元的贬值幅度也超过了36%，从2013年11月1欧元兑换44.202卢布，下滑到2016年11月1欧元兑换69.416卢布。

其他国家： 欧洲房地产市场持续升温

在本次全球房价报告中，涨幅排名前十的市场上，有七个位于欧洲。已公布截止2016年3季度房地产市场统计数据的23个欧洲国家中，17个国家的房价保持上涨。

冰岛目前是欧洲房价涨幅最大的市场，在本次全球房价报告中排名第二。迅猛的经济发展是市场优秀表现的原因。在截止2016年3季度的一年中，冰岛房价涨幅达到10.85%，去年同期的年比涨幅则为5.27%。需求居高不、

房源供应有限(特别是在首都雷克雅维克地区)是推动房价上扬的主要动力。与2016年2季度相比，3季度的房价上涨了5.4%。

冰岛的地产市场曾在2002年到2007年间经历过一波上涨，总计增长幅度超过73%。但是从2008年到2010年，全球经济危机导致房价下跌32.5%。在随后的三年中，住房市场进入滞胀期，房价涨幅总计仅为5%。随后，由于需求不断走高，冰岛的房价出现了较为强劲的

涨幅，2014年5.18%，2015年6.93%。冰岛今年的经济表现极佳，货币基金组织(IMF)预计该国经济增长幅度将达到4.9%，前几年的数据分别为：2015年增长4%，2014年2%，2013年4.4%，2012年1.2%，2011年2%。

罗马尼亚的经济发展保持热度，建筑市场火热，政府致力于重建公信力，这些因素推动住房市场持续良好表现。在截止2015年3季度的一年中，公寓平均售价涨9.2%，相比之下，

2016年2季度的年比涨幅为10.1%，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%。房价在2016年3季度的年比涨幅为2.74%。

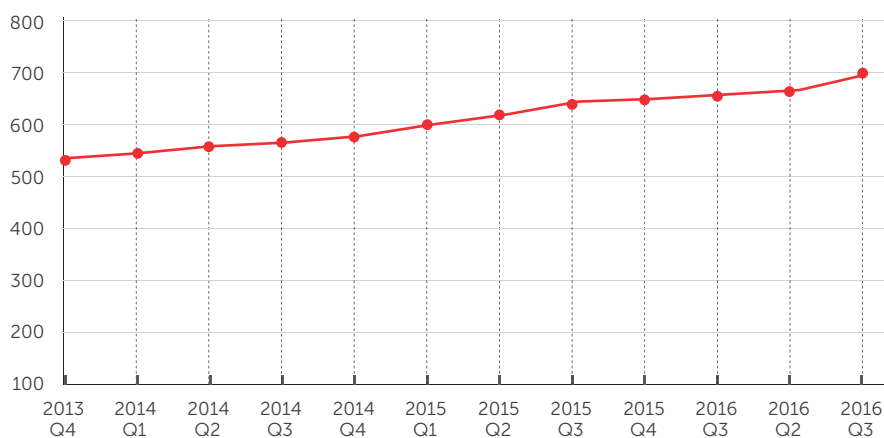
罗马尼亚近几个季度的经济表现之好令人意外。因为该国经济从2008年到2014年一直处于泥潭之中，表现差强人意。房价在2009年暴跌24.22%，2010年跌22.08%，2011年跌6.99%，2012年跌5.96%，2013年跌10.43%，2014年跌1.59%。但从2015年开始，该国房价开始出现复苏迹象。罗马尼亚经济从2009年至2014年的增长幅度几乎接近零，但2015年却实现了3.7%的强劲增长，也是欧盟地区经济表现最好的国家。罗马尼亚今年实行了减税和涨工资政策，预计经济增长幅度将达到5%。

瑞典房价持续走高，但由于在2016年6月开始执行新的分期付款政策，因此涨幅快速放缓。在截止2016年3季度的一年中，瑞典房价涨7.56%。前几个季度的年比数据分别为：2016年2季度涨8%，2016年1季度涨9.7%，2015年4季度涨12.5%，2015年3季度涨11.09%，2015年2季度涨10.68%，2015年1季度涨9.14%。2016年3季度的房价季度比涨幅为3.25%。自2016年6月1日起，该国贷款执行新政策：贷款额度超过房价一半以上，每年偿还额要增加1%，贷款额度超过房价70%时，每年的偿还额增加幅度则为2%。

瑞典房价从2000年至2008年2季度出现了一波上涨，总涨幅达到了惊人的71%的水平(通胀调整后数据)。2008年3季度到2009年1季度间，全球经济危机导致房价出现短暂下跌，随后在2009年2季度再次上涨。2011年4季度到2012年3季度的经济放缓，导致房价短期下探，但很快又在2012年4季度回复上扬，随后一直持续涨势至今。瑞典经济也开始出现放缓现象，该国GDP在2016年3季度的年比涨幅为2.8%，前几个季度的数据分别为：2016年2季度涨3.6%，2016年1季度涨4.2%，2015年4季度涨4.9%。IMF预计该国经济今年增长幅度为3.6%。前几年的数据为：2015年4.2%，2014年2.3%，2013年1.2%。

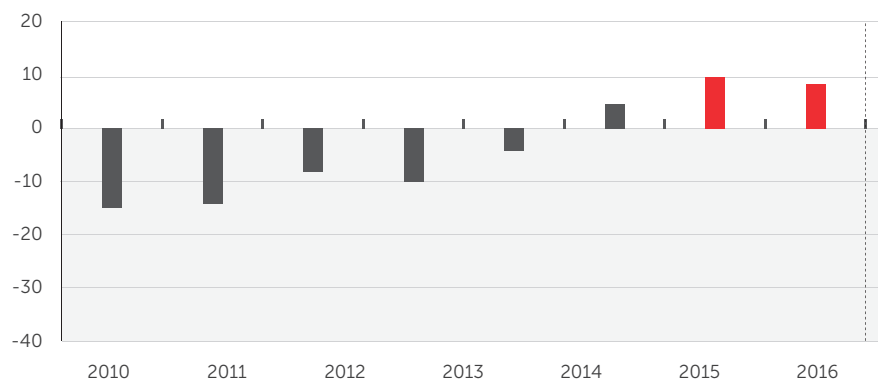
爱尔兰住房市场增长速度加快。在截止2016年3季度末的一年中，该国住宅价格涨幅达到了7.43%。前几个季度的数据为：2016年2季度涨4.57%，2016年1季度5.84%，2015年4季度4.47%，2015年3季度4.51%，从季度的角度来看，爱尔兰房价在2016年3季度大涨5.98%。

■ 瑞典房价指数



来源：Statistics Sweden, 通胀调整后 | 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

预计爱尔兰经济在今年将实现4.9%的健康增长，2017年的涨幅则为3.2%。爱尔兰的经济紧缩政策收获了良好的效果，被很多业内人士所称赞，他们认为该国在经济危机初期开展的结构性改革，现在已经进入了收获成果的阶段。

拉脱维亚的住房市场涨幅也很抢眼，里加公寓的平均价格在截止2016年3季度的一年中上涨7.32%。也是该国房价连续第4个季度走高，较去年同期0.16%的微弱涨幅有明显的好转。从季度的角度来看，首都地区房价在2016年3季度的增长幅度为3.82%。IMF预计该国经济今年将适度增长2.5%。前几年的GDP增长数据为：2015年2.7%，2014年2%，2013年2.9%，2012年4%。

爱沙尼亚的房地产市场保持强劲走势。在截止2016年3季度的一年中，塔林的公寓均价上涨7.2%，前几个季度的年比数据为：2016年2季度涨2.75%，2016年1季度涨1.14%，2015年4季度涨4.59%，2015年3季度涨6.31%，2015年2季度涨8.96%。2016年3季度的季度比涨幅为5%。爱沙尼亚经济预计在今年的涨幅仅为15%，2017年增长2.5%。前几年的数据分别为：2015年涨1.1%，2014年涨2.9%，2013年涨1.6%，2012年涨5.2%。

欧洲其他表现强劲的地产市场包括斯洛伐克，在2016年3季度的房价涨幅为6.18%，其后是立陶宛的维尔纽斯(5.1%)，土耳其的伊斯坦布尔(4.92%)，英国(4.17%)和挪威(3.8%)。除土

耳其以外，上述所有国家在上个季度的季度涨幅均为正数。斯洛伐克、立陶宛和英国市场在2016年3季度的表现好于去年同期。

在截止2016年3季度的一年中，欧洲住房市场中涨幅最弱的几个国家分别为：葡萄牙(2.95%)，西班牙(2.19%)，荷兰(1.4%)，法国(1.37%)和芬兰(1.03%)。这些国家中除荷兰以外，上个季度的季度涨幅均为正数，在2016年3季度的表现均好于去年同期。

黑山的新建住宅房价在2016年3季度年比跌幅为5.33%，明显差于去年同期0.49%的微弱年比跌幅。从季度的角度来看，上季度的房价跌幅为0.12%。该国经济去年实现了3.2%的增长，前几年的数据分比为：2014年增长1.8%，2013年增长3.5%，2012年下跌2.7%。IMF预计该国经济今年将实现5.1%的健康增长。

欧洲房价跌幅较弱的国家分别为：乌克兰(-2.93%)，瑞士(-1.08%)，马其顿(-0.57%)和希腊(-0.53%)。瑞士和希腊上季度的季度比均为正数，分别为0.1%和0.03%。而马其顿和乌克兰同期季度比则为负数，分别为-1.41%和-0.75%。尽管如此，在2016年3季度，只有瑞士的表现弱于去年同期。

大部分亚洲住房市场持续萎靡

大部分亚洲地产市场持续恶化。在截止2016年3季度已公布数据的8个亚洲市场中，6个市场出现价格下跌，只有2个市场的表现好于去年同期。

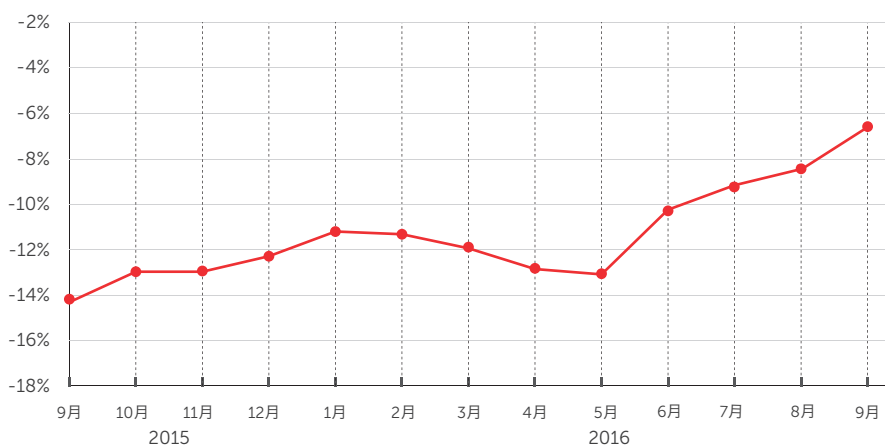
蒙古的房地产市场目前在亚洲排名最末，在本次报告中则排名倒数第四。但该国地产市场有好转迹象。在截止2016年3季度的一年中，蒙古全国的房价总体下跌6.66%，前几个季度的年比也均为负数，分别为：2016年2季度-10.55%，2016年1季度-11.93%，2015年4季-12.24%，2015年3季度-14.54%，2015年2季度-15.28%，2015年1季度-14.28%。但2016年3季度较2季度价格涨1.63%。

蒙古经济在2015年的增长幅度仅为2.4%，远低于前几年的表现：2014年7.9%，2013年11.6%，2012年12.3%，2011年17.3%，2010年7.3%。预计该国经济今年仅实现0.04%的微弱增长，出现放缓的原因包括：外债压力，预算收入减少，商品价格走低。

香港的经济放缓导致房价出现下跌。在截止2016年3季度的一年中，住宅价格跌5.9%，与去年同期12.66%的年比涨幅相比，形成更强烈反差。但是香港房价在2016年3季度却出现了6.08%的惊人季度涨幅。

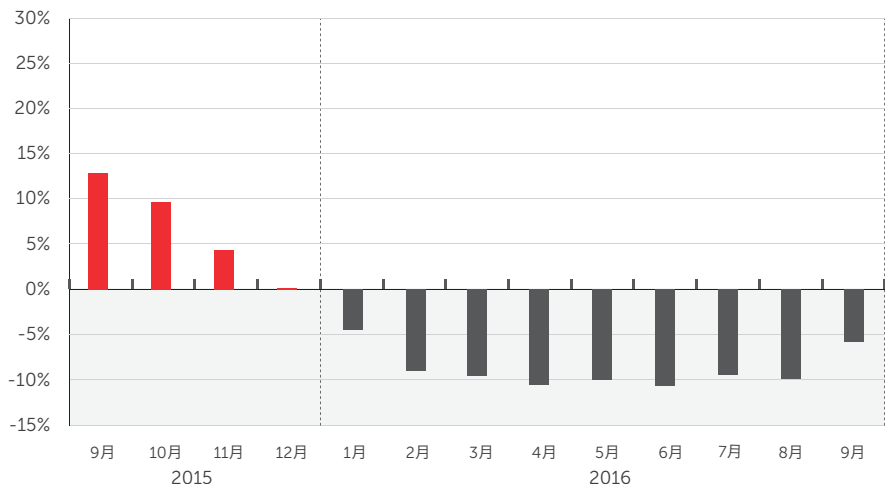
差饷物业估价属(RVD)的统计数据显示，2016年前10个月中，香港地产交易量为44,412套，下跌9.6%，总销售额为3335.28亿港元(430亿美元)，较去年同期减少8.8%。

■ 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

■ 香港房价同比变化



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

2016年11月5日起，政府将对所有地产交易提高印花税(本地首次置业者除外)，预计在未来的几个月中，销售情况将进一步走弱。政府统计处的数据显示，香港经济在2016年3季度较去年同期增长1.9%，前几个季度的数据分别为：2016年2季度增长1.7%，2016年1季度增长0.8%，2015年4季度增长1.9%，2015年3季度增长2.3%。预计经济今年的增长幅度仅为1.4%，也是自2009年以来最缓慢的涨幅。

菲律宾马卡提CBD三居公寓平均房价在截止2016年3季度的一年中下跌5.14%，与去年同期5.41%的同比涨幅形成鲜明反差。2016年3季度的房价季度比跌幅为1.15%。从2011年1季度至2015年4季度，快速经济增长推动马卡提CBD的地产价格总计涨幅达到28.3%。

2016年3季度，菲律宾经济的同比增长幅度达到了7.1%，前几个季度的GDP增长率分别为：2016年2季度增长7%，2016年1季度增长6.9%，2015年4季度增长6.5%，2015年3季度增长6%，2015年2季度增长5.8%，2015年1季度增长5%。菲律宾政府预计今年的经济增长水平为6%至7%之间。

新加坡的经济不景气，住宅市场仍旧疲软。在截止2016年3季度的一年中，房价年比下跌2.89%。前几个季度的年比数据分别为：2016年2季度-2.94%，2016年1季度-2.35%，2015年4季度-3.05%，2015年3季度-3.62%，房价较上一季度的季度比跌幅为1%。

需求持续走弱。城市重建局的数据显示，2016年3季度销售的新私人住宅仅为1,981套，较上一季度减少12.2%。较去年同期减少17.8%。

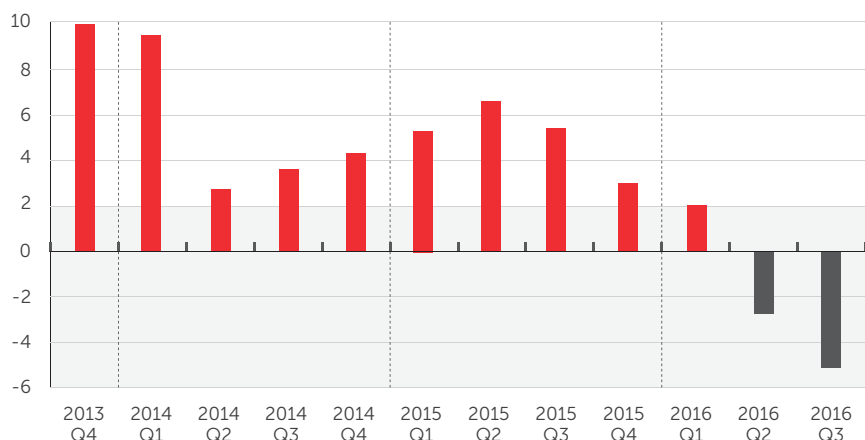
供应也开始出现下滑。2016年3季度未竣工新私人住宅套数年比减少近34%。

新加坡金融管理局的数据显示，新加坡经济大幅放缓，2016年3季度同比增长仅为0.6%。前几个季度的数据分别为：2016年2季度涨2%，2016年1季度涨2.1%，2015年4季度涨1.8%。预计今年GDP增长1%，明年涨2%。前几年的数据为：2015年2%，2014年3.3%，2013年4.7%，2012年3.7%，2011年6.2%。

印度尼西亚14个大城市的住宅价格在2016年3季度的年比跌幅为0.3%，也是该国连续第七个季度出现房价年比数据下跌的情况。2016年3季度的房价较上一季度跌0.9%。由于需求大幅走弱，预计在未来几年中，总供应数量的增加幅度将有所放缓。印度尼西亚经济在2016年3季度同比增长5%，前几个季度的数据为：2016年2季度涨5.2%，2016年1季度涨4.92%，2015年4季度涨5.04%。亚洲开发银行预计今年的经济增长幅度为5%，2017年为5.1%在2017。

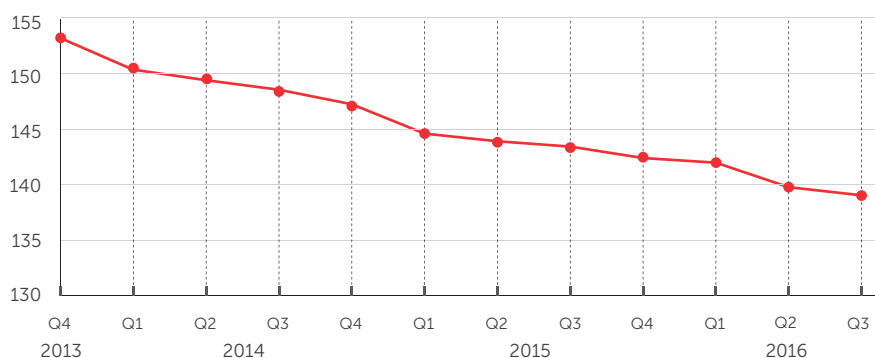
韩国的房价同样呈现疲态。全国住宅购买价格指数在2016年3季度中略下滑0.06%。与去年同期上涨2.62%的数据差距较大。2016年3季度的房价较上一季度跌0.42%。韩国经济预计今年增长2.7%，前几年的数据分别为：2015年2.6%，2014年3.3%，2013年2.9%，2012年2.3%，2011年3.7%。

■ 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

■ 新加坡房价指数

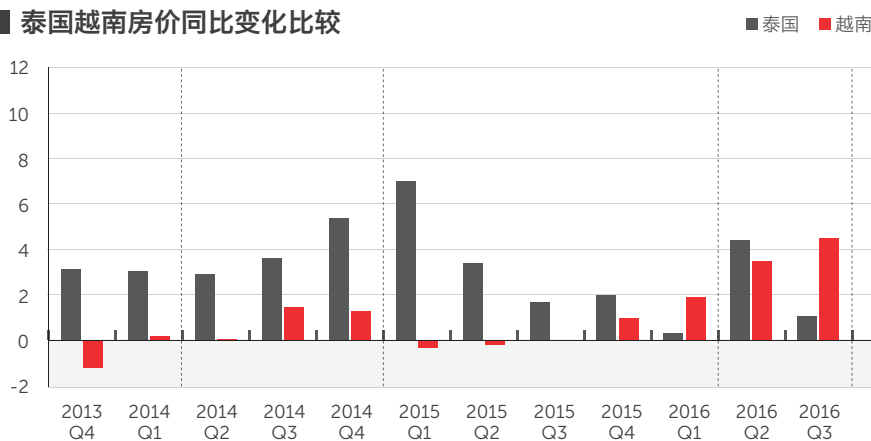


来源：新加坡城市重建局, 通胀调整后 | 居外研究部

泰国的房价虽然仍在上涨，但幅度非常微弱。

泰国经济走弱，投资者信心下降，贷款政策收紧，地产市场明显失去热度。在2016年3季度，全国房价涨幅仅为微弱的1.13%，此前几个季度的数据分别为：2016年2季度涨4.38%，2016年1季度涨0.42%，2015年4季度涨1.98%，2015年3季度涨1.66%。2016年3季度较上一季度实际下跌1.64%。IMF预计泰国经济今年将实现3.2%的适中增长。前几年的数据分别为2015年2.8%，2014年0.8%，2013年2.7%，2012年7.2%。

■ 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

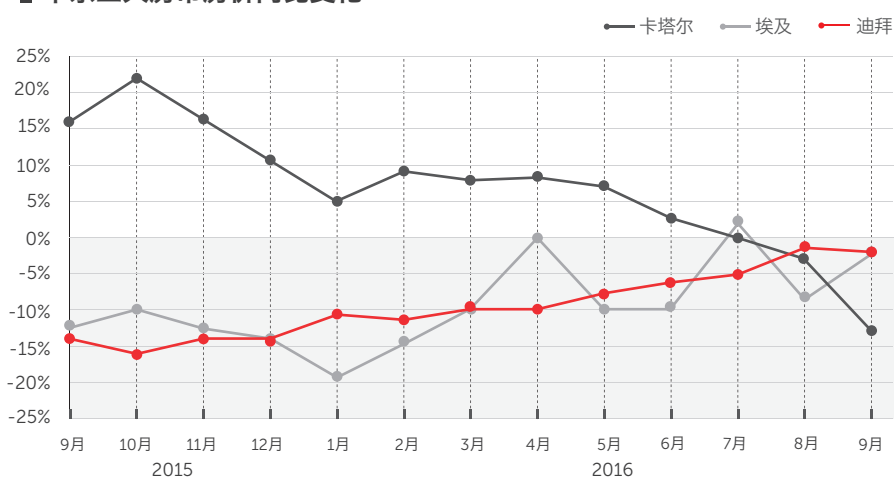
中东住房市场低迷依旧

中东地产市场仍然低迷。在截止2016年3季度的一年中，本次全球房价报告中的4个中东市场中，除了以色列以外，全部出现房价下滑的现象。埃及和阿联酋的同期表现好于去年同期，而卡塔尔和以色列的表现则弱于去年同期。

卡塔尔是本次全球房价报告中表现最差的市场。在截止2016年3季度的一年中，由于经济放缓，全国地产价格指数大跌13.32%，较去年16.3%的涨幅出现了巨大反差。2016年3季度的房价较上一季度跌10.98%

在2015年，由于经济可持续发展，人口增长，准备2022世界杯带来了施工热潮，卡塔尔的房地产交易价值在2015年达到了历史最高点，随后在2016年前九个月中，该国地产需求仍然保持强劲。在未来几个月中，施工热度预计会走弱。2016年9月颁发的

■ 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

住宅建筑许可较去年同期减少了近一半。IMF预计卡塔尔经济今年将适度增长2.6%，2012年-2015年的经济增长平均值为4.2%，2008年-2011年的平均值则为15.7%。

在截止2016年3季度的一年中，**迪拜**的住宅价格下跌1.95%，也是其年比数据连续第7个季度下滑。但与2015年3季度年比大跌14.1%的水平相比，本季度的表现已经出现了大幅好转。2016年3季度较上一季度增长0.13%。

迪拜有着世界最具波动性的住宅市场。2008年3季度至2011年3季度，迪拜经历了世界上最严重的一次地产崩盘，房价暴跌53%。该国地产市场在2012年开始复苏，随后从2012年2季度至2014年4季度，房价出现了两位数的增长幅度。但由于供大于求、需求和经济活力走弱，该国地产市场在2014年下半年开始放缓。

迪拜土地局的数据显示，该国住宅销售额在2016年3季度为34.5亿迪拉姆(9.4亿美元)，较去年同期猛跌24%。CBRE预计从2016年至2018年，投放市场的住宅数量将为48,000套。IMF估计阿联酋今年的经济增长将放缓至2.4%。前几年的数据分别为：2015年4%，2014年3.1%，2013年4.7%，2012年7.1%，2011年4.9%。经济放缓的主要原因包括：油价走低，中国经济放缓以及区域性公共开支缩减。

埃及的住宅市场显示出好转的迹象。在截止2016年3季度的一年中，全国地产指数跌幅仅为1.24%，前几个季度的年比数字分别为：2016年3季度-11.2%，2016年2季度

-9.49%，2015年4季度-14.22%，2015年3季度-12.48%。但从季度角度来看，2016年3季度较上一季度大幅上涨11.61%。

为了刺激地产市场，埃及总统阿卜杜勒·法塔赫·塞西最近颁布了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，推出新法令，允许政府（埃及最大的土地所有者）将土地划拨私人部门，作为公立和私立部门合作机制的一部分，以此交换一定的收入份额。

IMF的数据显示，埃及经济2015年增长幅度为4.2%，也是5年来最高的增长幅度。经济推动力主要来自更稳定的政治环境，来自海湾合作委员会(GCC)盟国的大笔捐赠以及不断改善的商业景气度。预计埃及今年的经济增长水平为3.8%，2017年为4%。

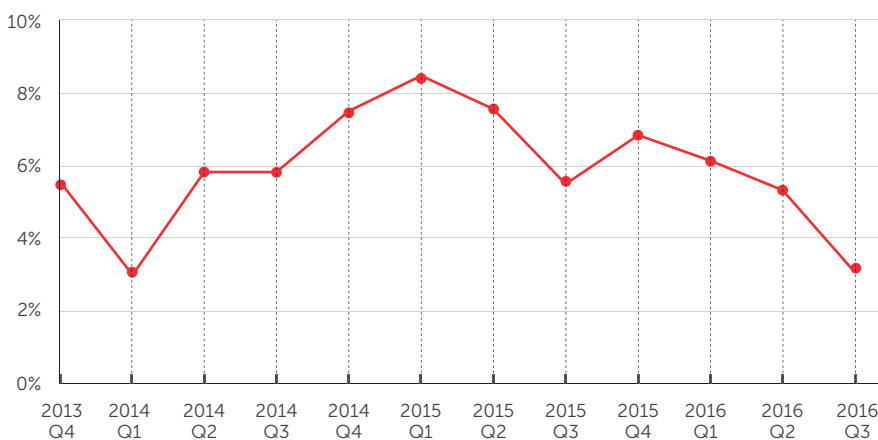
以色列的经济开始放缓，房价涨势也应声走弱。在截止2016年3季度的一年中，以色列自住房屋平均价格仅增长3.1%，较一年前5.56%的水平明显放缓，也是自2014年1季度以来最低的年比增长水平。在2015年3

季度的房价季度比实际下跌2.19%。目前该国地产市场的供需均有所放缓。

供求均出现下跌现象。中央统计局(CBS)的数据显示，该国2015年新房销量年比激增40%，2016年前三个季度的销量为22,704套。年比增长8.3%。在2016年9月，新住宅销售数量为29,836套，较去年同期增长16.4%。2016年2季度，住宅销量减少至12,163套，年比减少5.3%。住宅竣工数量减少至9,886套，年比减少8.1%。

2016年3季度，以色列经济年比增长水平为3.2%，前几个季度的数据为：2016年2季度增长3.8%，2016年1季度增长2.2%。经济增长的主要动力来自商业投资和进口。以色列央行预计经济今年增长水平将达到2.8%，前几年的数据为：2014年和2015年均均为2.6%，2013年3.3%，2012年2.9%，2011年5%。2016年11月，以色列央行将基准利率保持在0.1%的创纪录低点。此举是为了在刺激经济增长的同时，保持价格和金融稳定。

■ 以色列季度房价同比变化



来源：Central Bureau of Statistics, 通胀调整后 | 居外研究部

“

4个中东市场中，除了以色列以外，全部出现房价下滑的现象。

”

南美地产增速大幅放缓

巴西的经济危机仍未结束，政治状况风雨飘摇，因此房地产市场持续低迷。圣保罗房价在截止2016年3季度的一年中下跌7.71%，低于去年同期5.54%的跌幅。这已经是该城市房价连续第七个季度下滑。从季度的角度来看，2016年3季度的房价下跌幅度为1.23%。

巴西经济仍然处于严重衰退的阶段，失业率已达到历史高点。该国经济在2016年3季度较上一年下滑2.9%，前几个季度的数据为：2016年2季度跌3.6%，2016年1季度跌5.4%，2015年4季度跌5.8%，2015年3季度跌4.5%，2015年2季度跌3%，2015年1季度跌2%，2014年4季度跌0.7%，2014年3季度跌1.1%，2014年2季度跌0.8%，这也是一个多世纪以来该国最严重、持续时间最长的经济衰退。

雪上加霜的是，该国同时还陷入政治危机的泥潭。在过去的6个月中，巴西石油公司的腐败丑闻已导致总统迪尔玛·罗塞夫被弹劾，议会发言人被关进监狱，五名内阁或被罢免，或被要求辞职。就在上一个月，巴西新任总统麦克·泰梅尔又卷入新的腐败丑闻之中，被指通过政治施压的形式，在—项资产交易中帮助高层政治伙伴。巴西统计机构 IBGE 的数据显示，在截止2016年10月的3个月中，巴西失业率已经达到 11.8%，远高于去年同期 8.9% 的水平。惠誉评级最近已将巴西的主权评级降至垃圾级别，另有两家知名评级机构也作出了同样的评级。

IMF 预计巴西经济今年将继续下滑3.3%，前几年的跌幅数据分别为：2015年3.8%，2014年0.1%，2013年3%，2012年1.8%，2011年3.9%，2010年7.6%。截止2015年12月，巴西货币雷亚尔(BRL)对美元的价值从2014年12月1美元对2.6426雷亚尔，下滑到1美元对3.8828雷亚尔，贬值幅度达到32%。但由于市场对新政府领导下的经济和政治前景有所改善，2016年前11个月中，雷纳尔兑美元的价值回复近16.3%，达到1美元对3.3399雷亚尔。

巴西政府从2003年到2012年间将利率从26%减至7.25%。造成了圣保罗房价从2007年至2013年飙升113%(通胀调整后数据)，里约热内卢的房价同期涨幅也达到了144%。但是从2013年上半年起，巴西央行开始了加息步伐，连续9次加息后，达到了2014年4月11%的水平，导致经济急速放缓。在保持基准利率不变近7个月之后，央行又在2014年10月加息25个基准点，2014年12月加息50个基准点。2015年，央行再次5次上调基准利率至14.25%，达到近6年来的最高水平。2016年10月，央行为挽救困境重重的经济，又将基准利率下调25个基点至14%。

智利的房地产市场快速失去热度。在截止2016年3季度的一年中，大圣地亚哥地区的新公寓平均价格涨幅仅为1.46%，明显低于一年前7.16%的年比涨幅。也是自2010年2季度以来最低的年比涨幅。从季度的角度来看，该国房价在2016年3季度较上一季度涨0.45%。

2016年，政府开始对“频繁操作的卖家”征收19%的增值税，范围包括地产公司以及在一年内买卖地产的法人和自然人等。

IMF 预计智利经济今年增长幅度为1.7%，2017年2%。前几年的数据为：2015年涨

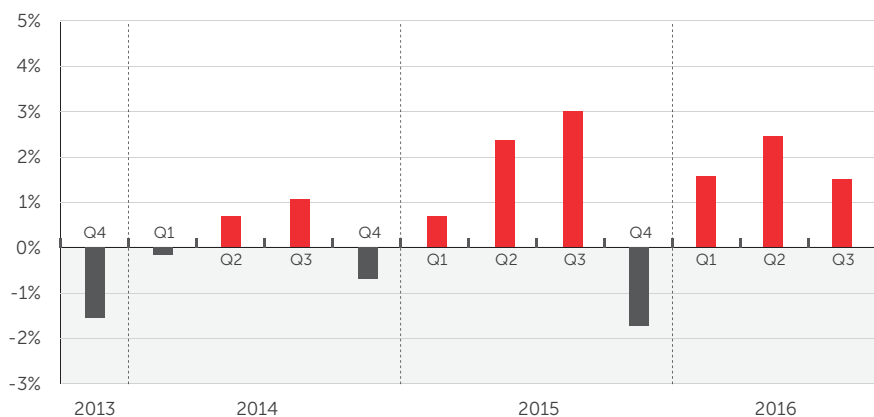
2.13%，2014年涨1.8%，2013年涨4%，2012年涨5.5%，2011年涨5.8%。

墨西哥房地产开始趋冷。全国房价指数在2016年3季度的年比涨幅为3.84%，弱于去年同期5.45%的涨幅。从季度的角度来看，2016年3季度的房价增幅为1.53%。墨西哥一直是退休人士养老地产的热门选择，包括美国人、加拿大人、法国人、西班牙人和意大利人。

从海外购房者的角度来看，由于墨西哥比索在近几个月中出现大幅贬值，地产价格下跌是一件利好消息。2015年，墨西哥比索对美元的比率下跌了近15%，是2008年以来最大的年跌幅。2016年11月，比索价值较一年前继续跌近17%，达到了1美元兑换20.046比索的水平。

国家地理和统计局(INEGI)的数据显示，墨西哥经济在2016年3季度的年比涨幅为2%，前几个季度的数据为：2016年2季度涨2.5%，2016年1季度和2015年4季度均涨2.4%，2015年3季度涨2.7%。经济预计今年增长幅度为2.1%，去年数据为2.5%，2014年2.2%，2013年1.4%，2012和2011年均均为4%，2011年5.1%。

■ 墨西哥房价同比变化



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

南非房地产市场持续颓势

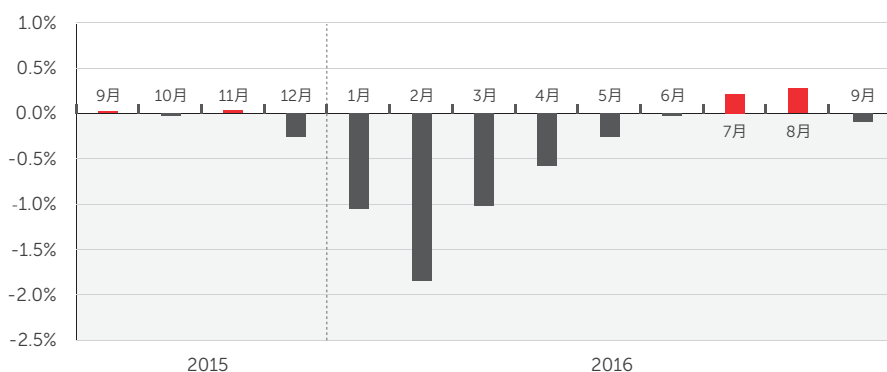
在截止2016年3季度的一年中，南非中等面积公寓价格指数下滑0.16%，也是连续第四个季度年比价格下滑。从季度的角度来看，该国首都的房价在2016年3季度涨0.37%。

鉴于海外投资者信心走弱，经济情况存在不确定性，该国房价预计在2016年剩余的月份将继续走弱。同样，住宅施工热度预计也会受到抑制，可能会在未来几个月中进一步走弱。

南非银行在十月的报告中表示：“2016年和2017年的名义房价将保持小幅增长，预计在4%和4.5%之间。考虑到整体消费价格通胀的预期情况，同期的实际房价涨幅则预计会在1.5%至2%之间。”

在截止2016年2季度的一年中，南非经济仅增长微不足道的0.6%，前几个季度的数据分别为：2016年1季度跌1.2%，2015年4季度涨0.4%。该国经济去年的增长水平大约为1.3%，也是自南非走出2009年经济衰退以来最低的涨幅。鉴于该国出现严重干旱、通胀水平上涨，出口下滑，IMF预计南非经济将进一步放缓，今年的增长幅度仅为0.12%。

■ 南非房价同比变化



来源：ABSA，通胀调整后 | 居外研究部

南非央行南非储备银行(SARB)在2016年11月将基准回购利率保持在7%的水平。在此之前曾在今年的头四个月中多次调息，总计幅度达到75个基准点。此举是为了防止兰特继续贬值，缓解通胀压力。在截止2016年1月的一年中，兰特价值在今年贬值幅度达到29.3%，经济疲软是出现这一大幅贬值的部分原因。但在近几个月中，兰特对美元的比率收复部分失地，2016年11月的月平均兑换率1美元兑换13.9328南非兰特。

“

2016年和2017年的名义房价将保持小幅增长，预计在4%和4.5%之间。

”

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。