居外 Juwai.com

全球房市报告

2016年
第1季度

GLOBAL PROPERTY REPORT

总览：全球房价热度持续升温，欧洲和北美领涨，亚洲与大洋洲减速

全球地产市场继续保持两极分化的状态。一方面，大部分欧洲和北美国家保持强劲涨势，另一方面，亚洲、中东和大洋洲的房市涨幅大幅放缓。

2016年1季度，全球房价（通胀调整后）同比涨幅排名前五位的市场分别为：土耳其(+19.05%)，瑞典(+12.1%)，罗马尼亚(+11.55%)，爱尔兰（+7.74%）与德国(+6.25%）。

2016年1季度中房价同比下跌幅度最大的市场则为：俄罗斯(-13.04%)，蒙古(-11.93%)，波多黎各(-10.33%)，中国香港(-9.91%)，埃及(-9.49%) 和阿联酋 (-9.26%)。

在2016年1季度，全球目前已公布地产统计数据的44个市场中，有31个房价出现上涨(通胀调整后数据）。从公众较熟悉的名义数据来看，共有32个国家的房价上扬，只有12个国家下跌。

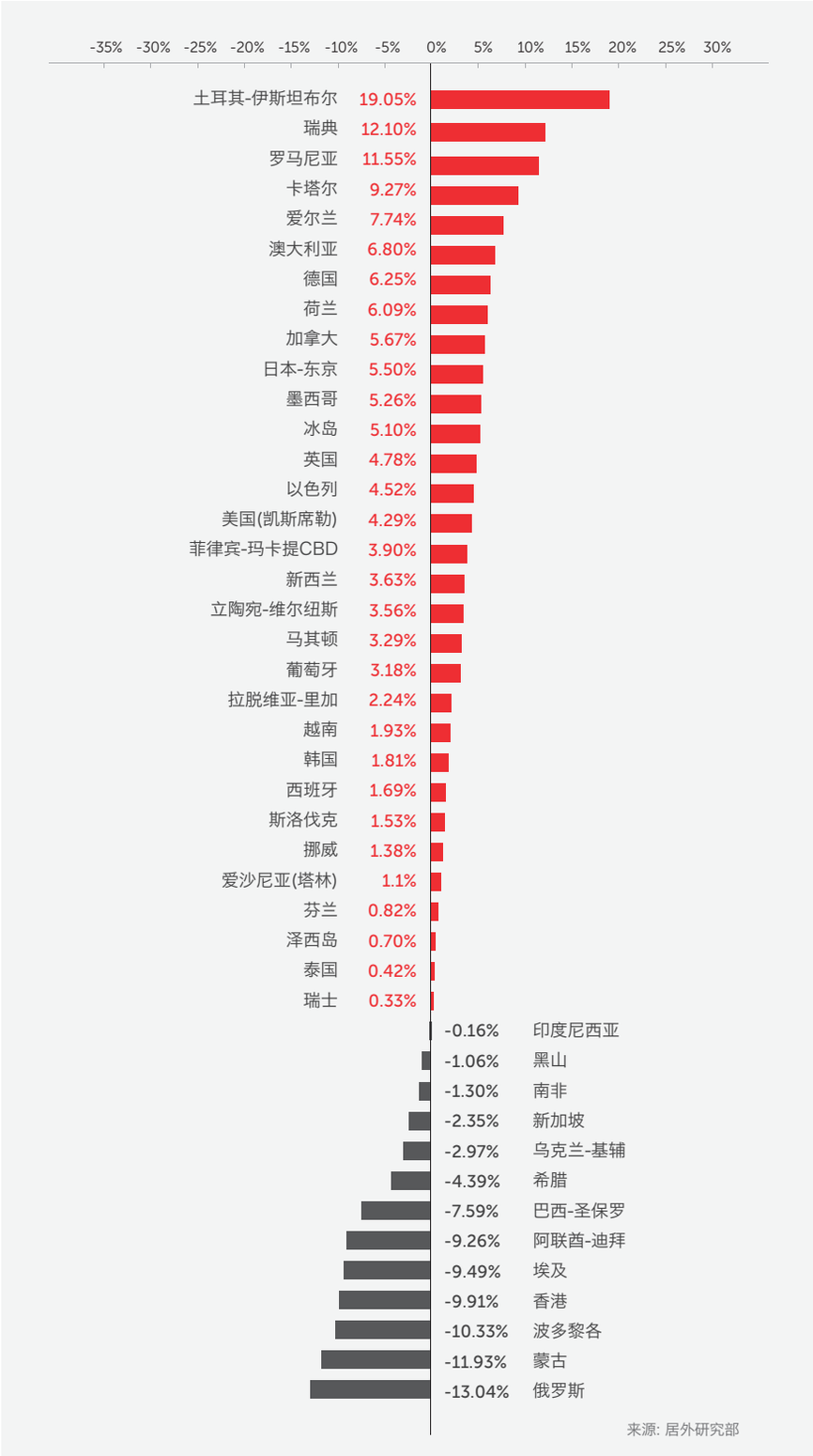
> **全球房市，共有32个市场房价上扬，12个下跌。**

势头：相对去年同期，仅有20个地产市场在2016年第一季度呈现更强劲的上涨势头，另外24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。本次房市报告显示，房价涨幅排名前十位的市场中，有六个位于欧洲。总体而言，在截至 2016 年 1 季度的一年中，已发布数据的 22个欧洲地产市场中有 18个房价为上扬状态，也是欧洲自全球经济危机以来表现最佳的一年。

亚洲市场涨势不强。在截至 2016 年 1 季度的一年中，公布数据的9个亚洲市场中有5个出现房价上涨，但涨幅都比较平淡。5个

2016年1季度全球房价同比变动(经通胀调整)



亚洲地产市场在 2016 年 1 季度的表现好于去年同期。

北美住宅市场保持健康发展势头。美国的住宅需求不断走高，新建住宅的数量增速强劲，整体住房市场保持稳健上涨。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。太平洋国家房价集体走弱。

在政府政策与全球经济压力下行影响下，澳大利亚与新西兰房市纷纷放缓。

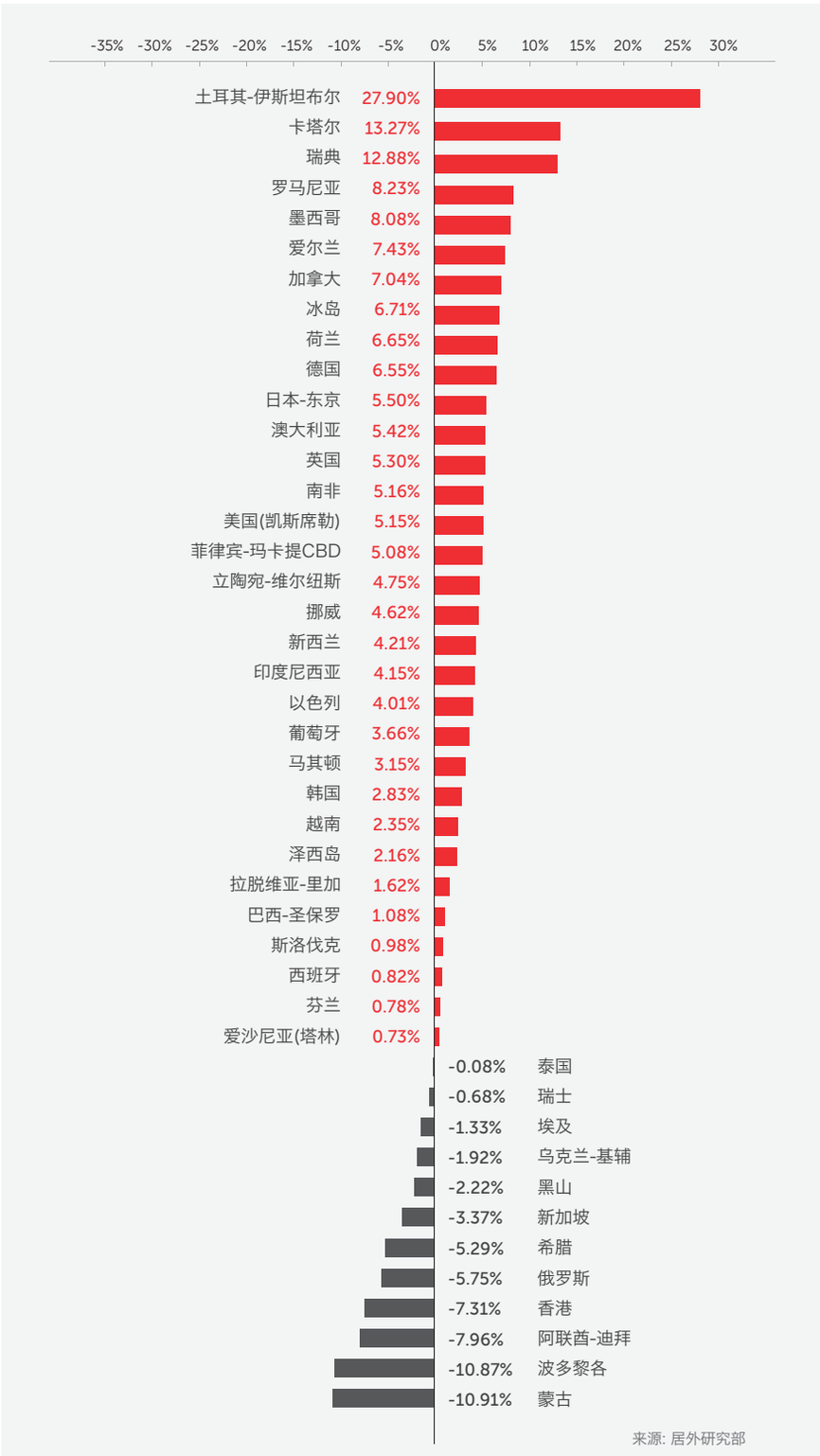
中东地产市场走弱。本次房市报告的所有4个中东地产市场，在 2016 年 1 季度的数据均差于去年。其中两个国家的房价在同期仍然保持上涨，另外两个国家则出现大幅房价下跌。

居外提示：

本报告全部使用通胀调整后数据，所涵盖的时间为2015年2季度初至2016年1季度末。由于乌克兰房地产二级市场销售采用的是美元定价，在对乌克兰基辅数据进行通胀调整时，采用的则是美国官方发布的通胀率。

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指数，消除通货膨胀对房价带来的影响。通胀调整后的数据更能反映真实的房市变动。

2016年1季度全球房价同比变动(名义价格)

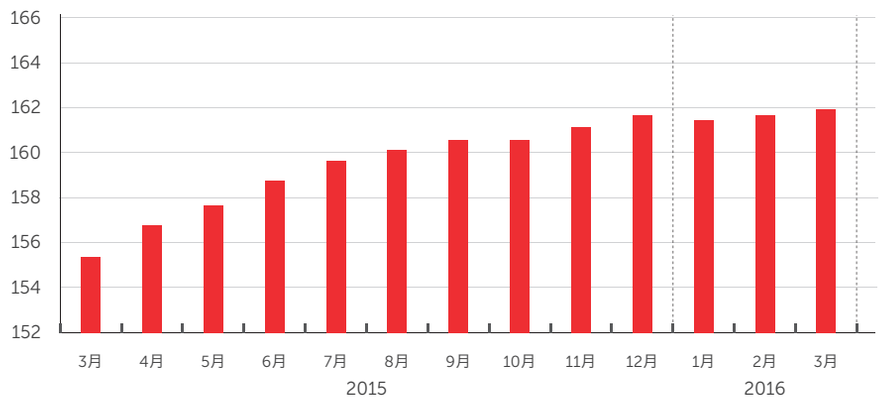


热门市场：
美国地产市场保持牛市行情

由于美元走强和油价走低，导致该国**出口和投资疲软**。美国经济分析局的数据显示，2016年1季度的美国经济年化增长幅度为0.8%。前几个季度的数据分别为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。IMF预计这个世界第一大经济体在2016年的经济增长幅度仍然为2.4%，2017年则为2.5% 。

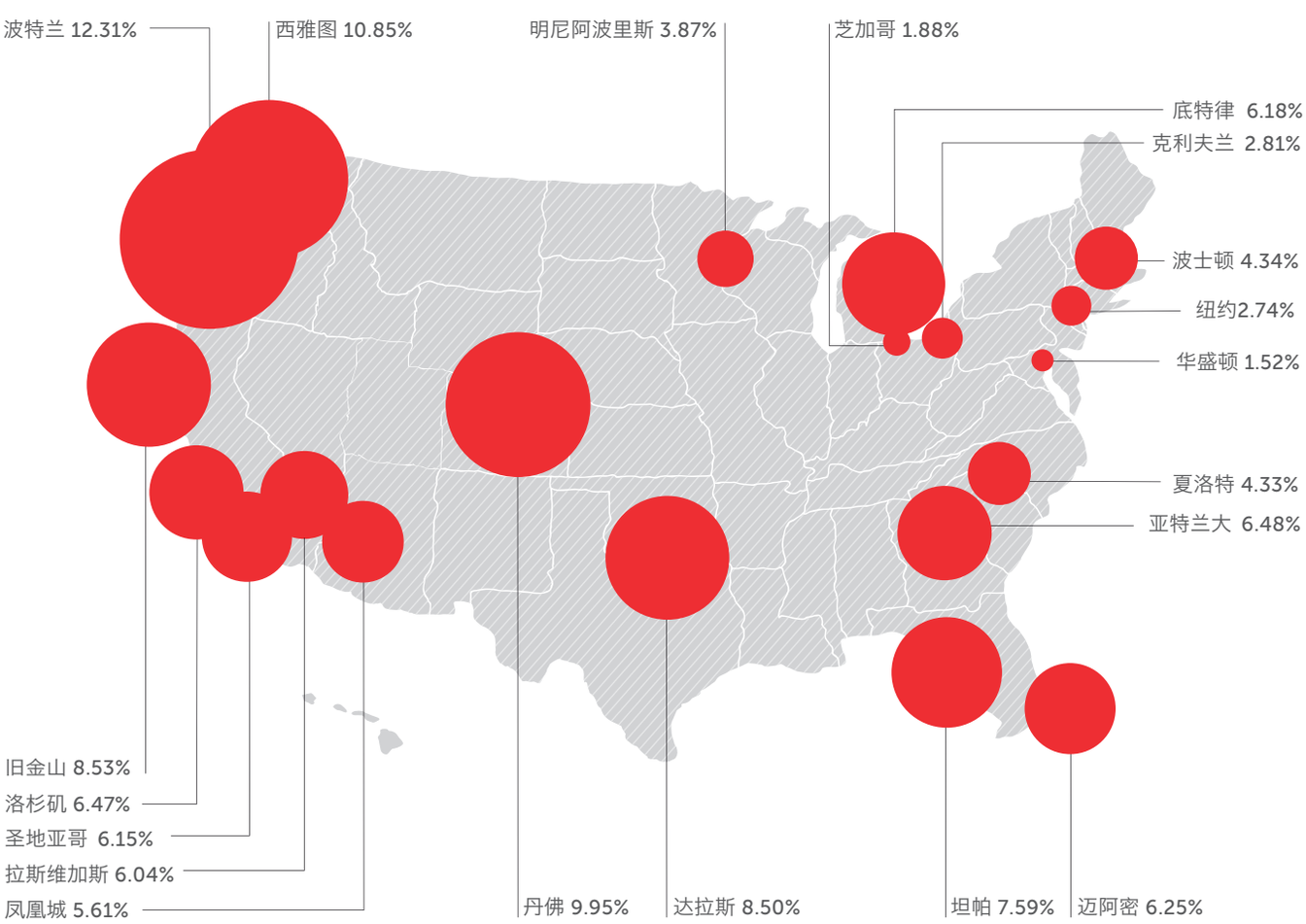
尽管美国经济放缓，但地产市场却**保持强劲势头**。 2016年1季度，美国标普/凯斯席勒全国房价季节调整指数同比涨4.29%（通

美国房价指数



来源：凯斯席勒，通胀调整后 | 居外研究部

2016年1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

胀调整数据），前几个季度的变比数据为：2015年4季度涨4.52%，2015年3季度4.82%，2015年2季度4.3%，2015年1季度4.41%。2016年1季度的房价较上一季度上涨0.21%。

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。其中波特兰的同比涨幅比例最大，达到12.31%，紧随其后的是西雅图 (10.85%)与丹佛(9.95%) 。

住宅开工数量继续增加。美国统计局的数据显示，在2016年前4个月中，美国已授权的新建私人住宅数量为355,800套，同比上涨 3%。同期住宅开工数量为 356,100 套，较去年增加10.2%；竣工住宅数量为293,300 套，同比增加 12.2%。

需求仍然强劲。美国统计局的数据显示，在2016年前4个月的新住宅销售数量约为195,000套，较去年同期增加9%。截至2016年4月，待售住宅的数量为239,000套，较去年同期增加17% 。

国家住房建筑商协会的统计显示，建筑商对住房市场的态度仍然比较乐观。2016 年 5 月，美国住房建筑商的乐观指数连续第4个月保持在 58 的水平。50 为乐观与悲观态度的分界点。

房贷利率走低继续刺激地产市场需求。房利美的统计数据显示，2016年4月的 5/1 混合浮动按揭利率 (ARMs) 保持在2.83% 的低位。同期的 15 年固定按揭利率(FRMs) 降至2.87%，30 年FRMs 也降至3.61%。

$1美元 = ¥6.68人民币

-2016年6月27日兑换率

热门新闻

2015-12

- 美国35年来首次降低外国养老金投资美国房产的税率
- EB-5计划被延期至2016年9月30日

2016-01

美国财政部表示将开始确认并追踪高端房产的秘密买家

2016-02

美国参议院举办EB-5听证会

热门房源

美国劳德代尔堡海景高级公寓

多种房型可选 | 约¥395万-¥856万

扫一扫
查看更多房源信息

美国西雅图精装小户型公寓

1卧1卫 | 约¥302万

扫一扫
查看更多房源信息

美国洛杉矶设计奖豪宅

4卧4卫1车库 | 约¥5,797万

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1季度澳大利亚八大城市综合房价涨幅**继续降缓**。经通胀调整后的澳大利亚统计局数据显示2016年1季度澳大利亚8大城市综合房价同比增长5.4%，为2015年1季度以来的最低增速。两大投资热地悉尼与墨尔本房价同比分别增长8.3%与8.0%。但这两个城市房价均在近期大幅降缓，悉尼更是连续两个季度出现环比下滑。

由于通胀情况不尽如人意，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6月的最新数据表明，澳大利亚2016年1季度GDP年化增幅0.9%，保持了近几个季度的上升势头（2015年1季度 0.6%，2015年2季度0.6%，2015年3季度 0.8%， 2015年4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对海外买家的申报要求、澳大利亚各银行收紧外籍人

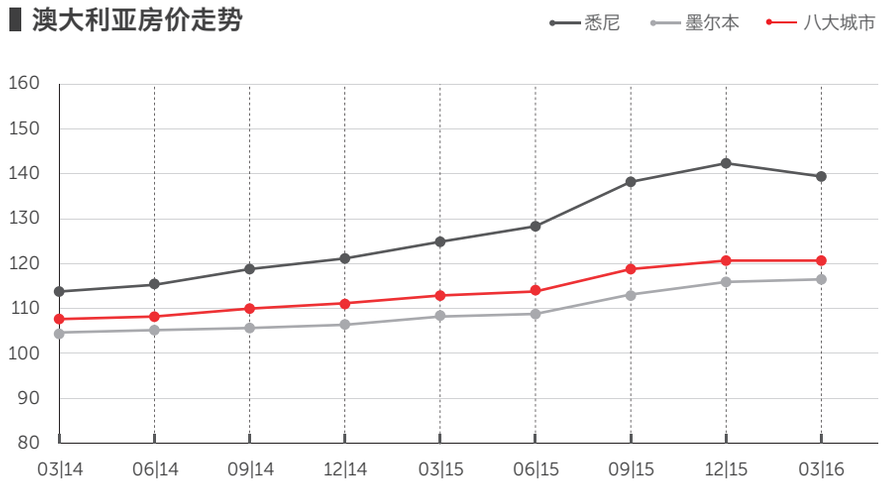
热门新闻

2015-12
FIRB外国人买房申报新政策生效

2016-03
澳大利亚各大银行收紧外籍人士房贷标准

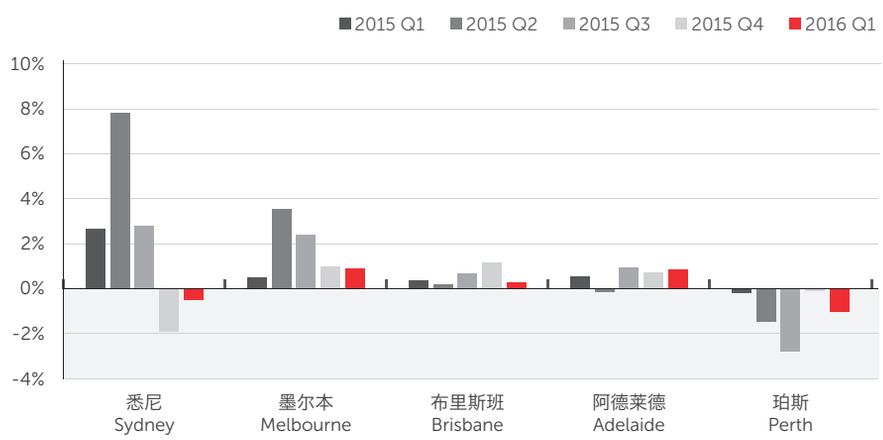
2016-04
维多利亚州宣布对外国房产买家增加印花税

澳大利亚房价走势



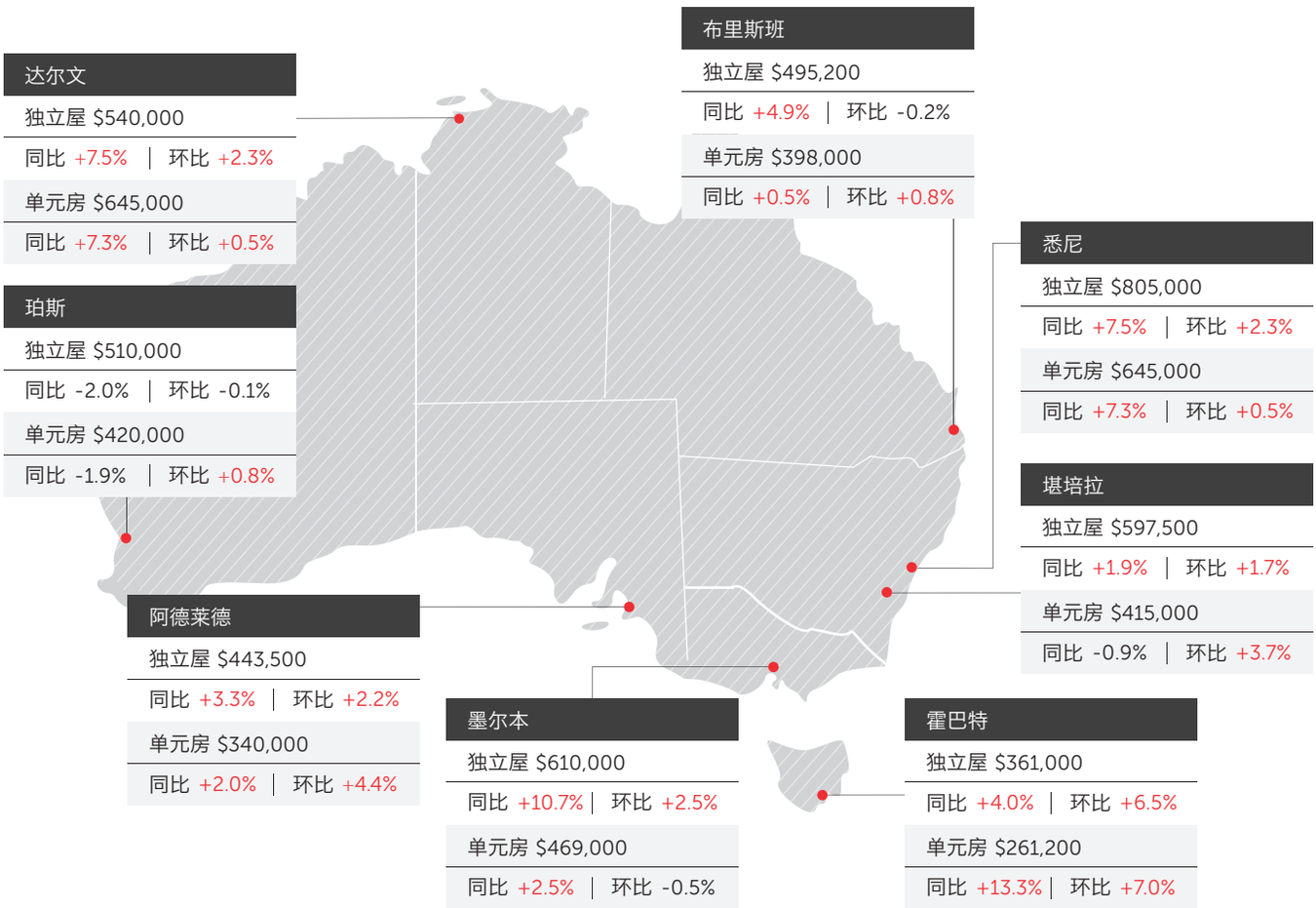
来源：澳大利亚统计局，通胀调整后 | 居外研究部

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1季度澳大利亚房价地图(澳元)



来源：LJHooker | 居外研究部

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4月，住宅准建总量趋势连续第5个月环比上涨，涨幅1.2%。不过相比去年同期，则下降了2.9%。在市场供给环比增加的同时，成交量却开始下滑。Corelogic的数据指出，截止2016年5月的12个月内，澳大利亚单元房销售量下降10.3%，别墅销售量也下滑4.1%。相信澳大利亚房市在当前的供求关系下将转型为**买家市场**。

$1澳元 = ¥4.96人民币

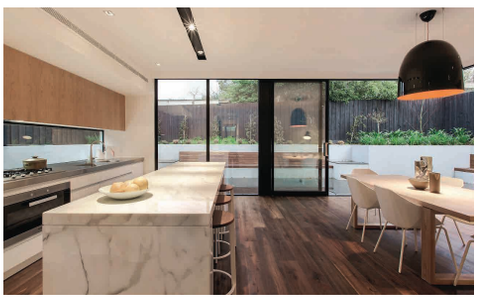
-2016年6月27日兑换率

热门房源

澳大利亚悉尼新建房产

2卧2卫1车库 | 约¥440万

扫一扫
查看更多房源信息



澳大利亚墨尔本设计师豪宅

3卧3卫2车库 | 约¥1,511万

扫一扫
查看更多房源信息

加拿大地产市场进一步走强

尽管政府出台多项市场调控政策，但2016年1季度，加拿大11个主要大城市的房价（通胀调整后）同比仍涨5.67%，高出去年同期的3.57%。这是自2010年2季度以来的**最高同比涨幅**。2016年1季度的房价较上一季度涨0.2%。

涨幅排行：2016年1季度，温哥华的通胀调整后同比房价涨幅最大，达到15.8%，随后是汉密尔顿(9.1%)，多伦多(7.7%)和维多利亚(7.1%)。

跌幅排行：哈利法克斯的房价跌幅最大，达到了5.8%，随后是卡尔加里(-4.9%)与魁北克(-3.6%)。

加拿大房地产协会(CREA)的数据显示，截至2016年4月，加拿大全国房价较去年同期上涨10.3%。所有地方市场的销量总计增长近70%，领涨的市场主要集中在不列颠哥伦比亚和大多伦多地区。2016年4月全国的去库存时间约为4.7个月，是超过6 年来的最低水平，也显示出加拿大房地产的**供应日益紧俏**，尤其是在不列颠哥伦比亚省和安大略省。

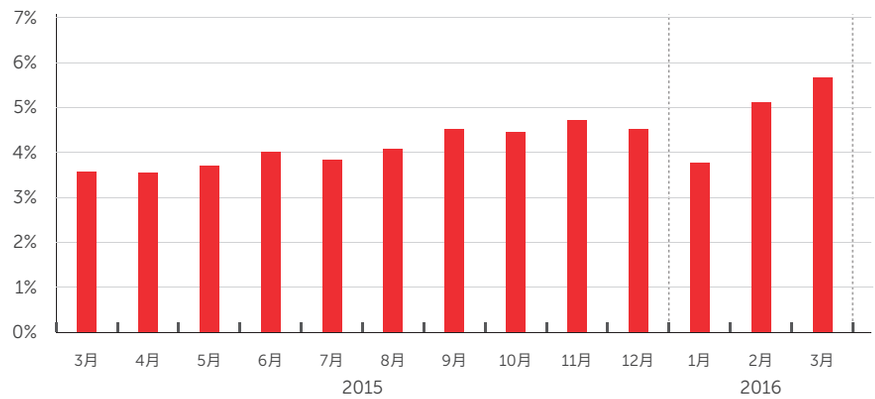
2016年5月，加拿大银行将其**基准利率保持**0.50%的水平不变。去年，该央行曾连续2次降息，应对油价大跌和经济前景走弱造成的影响。从2010年9月至2014年12月的基准利率一直保持在1%的水平。

加拿大统计局的数据显示，加拿大经济在2016年1季度的年化增长水平为2.4%，较2015年4季度的年化数据增幅较大。油价大跌严重影响了加拿大的经济发展，去年的涨幅仅为1.2%，不及2014年2.5% 数据的一半。IMF预计加拿大经济今年的增长水平为1.5%，2017年为1.9%。

$1加元 = ¥5.12人民币

-2016年6月27日兑换率

加拿大11大城市房价同比变化



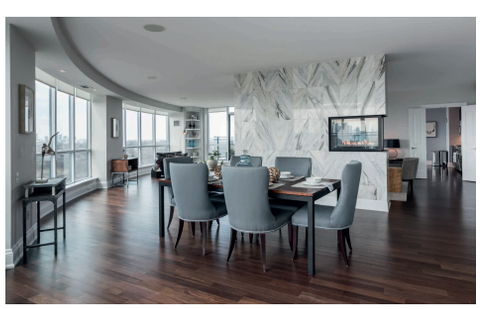
来源：Teranet，通胀调整后 | 居外研究部

热门新闻

2016-02

- 200万加元以上房屋购买时收取3%物业转让税
- 房价50万~99.9万加元的部分，最低首付涨至10%

热门房源



加拿大多伦多新装修公寓

3卧3卫2车库 | 约¥1,295万

扫一扫
查看更多房源信息

加拿大温哥华豪华别墅

5卧4卫2车库 | 约¥2,119万

扫一扫
查看更多房源信息

新西兰住房市场急速放缓

受到经济走弱与政府降温措施影响，新西兰住房市场**急速放缓**。2016年1季度，该国住房中间价（通胀调整后）同比涨幅为3.63%，远低于去年同期的7.85%。不过，2016年1季度的房价仍较上一季度涨6.25%。

$1新西兰元 = ¥4.73人民币

-2016年6月27日兑换率

新西兰地产协会(REINZ)的数据显示，该国2016年4月的住宅销量为8,568套，较上一个月下跌10.1%，但同比增长18.4%。2016年4月，该国十个地区的房屋销量同比均实现增长，其中霍克海湾的同比涨幅最大，达到了50%，随后是南部地区(49%)和奥塔戈(35%)。新西兰统计局的数据显示，在2016年的前4个月中，新住宅许可的颁发数量为8,750套，同比增加11.6%。同期的住宅施工许可的颁发数量也实现增长，达到11,230套，较去年同期涨15.7%。

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%，2012年2.8%，2011年1.8%，2010年2%。新西兰储备银行(RBNZ)在2016年4月将其官方现金利率(OCR)保持在2.25%的水平。之前的10个月中，该银行曾进行了5次降息，希望在低通胀的环境下刺激经济增长。

热门新闻

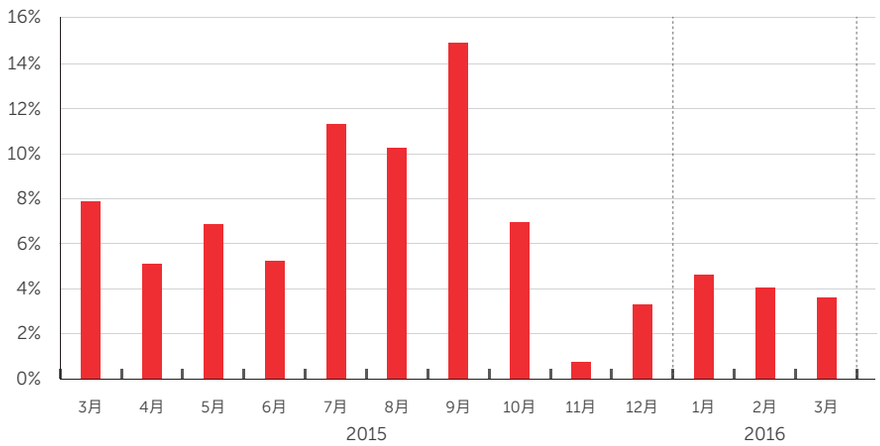
2015-10

- 两年内进行买卖交易的非自住房需缴纳额外税费
- 海外购房者需有当地银行账户与税号

2015-11

购买投资房最低需付30%的首付

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

新西兰但尼丁豪华别墅

6卧4卫9车库 | 约¥935万

扫一扫
查看更多房源信息

新西兰基督城永久产权别墅

4卧3卫1车库

扫一扫
查看更多房源信息

值得关注：伊斯坦布尔连续第二季度房价同比增幅全球最高

2016年1季度，伊斯坦布尔房价同比涨幅为19.05%，高于去年同期的11.61%。2016年1季度的房价单季度增长4.99%。尽管土耳其的货币大幅贬值，民众对政府不满情绪浓厚，国内局势日益紧张，但大量外国投资涌入和人口增长的利好还是大幅推高了该国的房价。

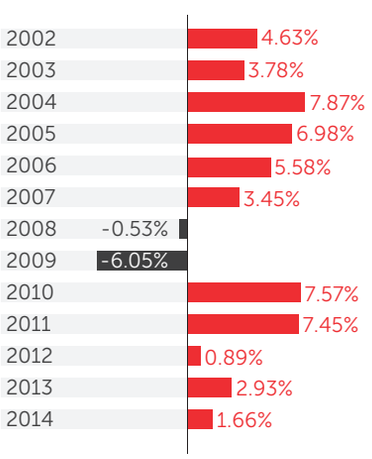
土耳其GDP在2002年-2007年的GDP年均涨幅达到5.4%，但在2008-2009年骤降至负值，导致该国房价在2007年至2011年间下跌幅度达到29%（通胀调整后）。现房价格在2008年大跌14.65%，2009年跌2.82%，2010年跌3.54%，2011年跌2.39%。该国房价在2012年企稳，从2012年至2014 年的年均涨幅达到6.1%。

$1土耳其里拉 = ¥2.27人民币

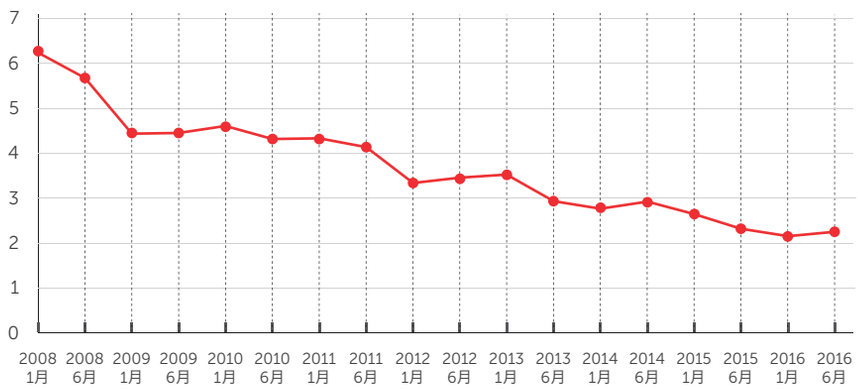
-2016年6月27日兑换率

与此同时，土耳其货币里拉与所有主要货币的兑换率均出现下跌，令土耳其地产的价格对海外买家更有吸引力。仅在一年的时间内，里拉与欧元的兑换率就下跌了11.2%。2016年5月的兑换率为1欧元3.3229里拉。同期里拉对美元的价值贬值9.9%，1美元2.9385里拉。

土耳其GDP年增长率



人民币VS土耳其里拉(¥1人民币)



来源：谷歌金融 | 居外研究部

热门房源

土耳其新建泳池别墅

3卧1车库 | 约¥247万

扫一扫
查看更多房源信息

土耳其阿兰雅海景豪华公寓

1卧3卫1车库 | 约¥92万

扫一扫
查看更多房源信息

伊斯坦布尔现代装修公寓

3卧1车库 | 约¥161万

扫一扫
查看更多房源信息

新加坡私人公寓市场持续走弱

新加坡政府的房地产降温措施与严峻的全球经济形势导致该国房价举步维艰。2016年1季度，新加坡私人公寓房价同比下跌2.35%，这已是房价**连续下行**的第11个季度。

需求仍然走弱。城市重建局的数据显示，2016年1季度的新建私人住宅销量为1,419套，较上一季度减少11.5%，但比一年前增加8.2%。

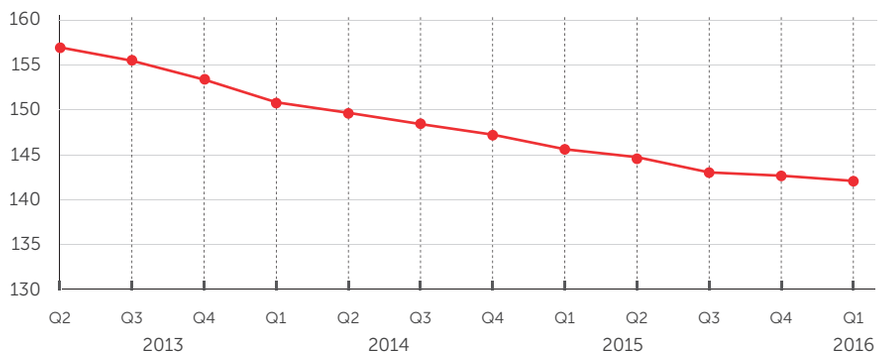
供应持续减少。2016年1季度推出的私人住宅期房数量仅为953套，同比减少近20%。减少的供应或许有助于市场重回正轨。

新加坡金融管理局的数据显示，2016年1季度的新加坡经济同比增长幅度为1.8%，与前两个季度持平。 预计今年的GDP增长水平在1%至3%之间。前几年的数据分别为：2015年2%，2014年3.3%，2013年4.7%，2012年3.7%，2011年6.2%。

$1 新币 = ¥4.92人民币

-2016年6月27日兑换率

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

新加坡中心区高级公寓

3卧3卫1车库 | 约¥1,201万

扫一扫
查看更多房源信息

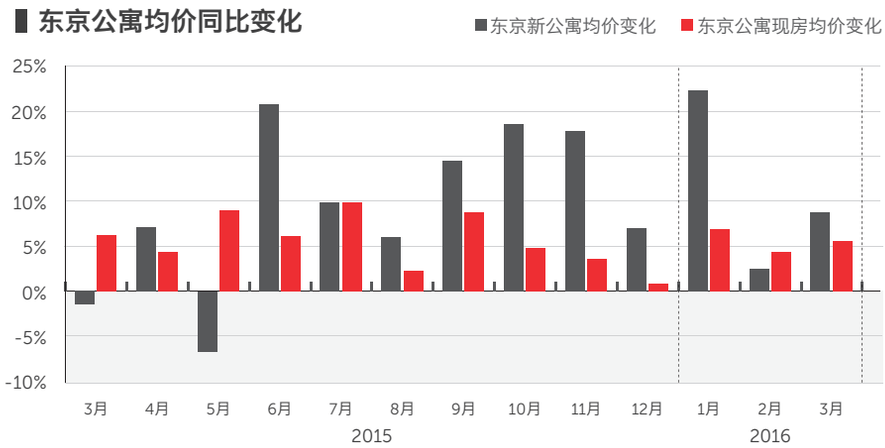
低迷经济中日本房价仍持续上涨

2016年1季度，东京公寓现房的平均价格同比涨5.5%，前几个季度的数据分别为：2015年4季度同比涨0.92%，2015年3季度8.97%，2015年2季度6.2%，2015年1季度6.34%。2016年1季度的房价较上一季度涨5.49% 。

需求仍然强劲。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3,558套，同比增长7.8%。东京独栋住宅的销售为1,852套，增长21.2%。

2016年1季度，日本经济同比增长幅度为1.7%，远超预期，与上一季度同比下跌

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

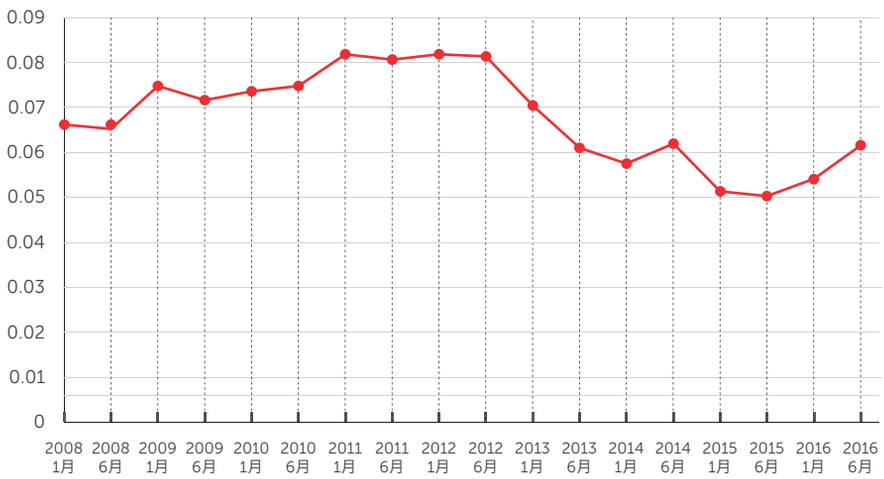
1.7% 的数字形成强烈反差。这避免了该国陷入技术性经济衰退的境地。日本经济预计今年增长水平为0.7%，去年的增长水平为0.5%。

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120.875日元，增至2016年5月的1美元108.937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的差距。

¥1日元 = ¥0.066人民币

-2016年6月27日兑换率

人民币VS日元(¥1人民币)



来源：谷歌金融 | 居外研究部

热门房源

日本东京永久产权高级住宅

2卧1卫1车库 | 约¥374万

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

本次房市报告显示，欧洲有6个国家跻身涨幅前十位之列。在截至2016年1季度的一年中，已发布数据的22个欧洲地产市场中有18个房价为上扬状态，也是欧洲自全球经济危机以来表现最佳的一年。

瑞典强势依旧。在截至2016年1季度的一年中，该国房价猛增12.1%。该国前几个季度的同比变化数据为：2015年4季度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%。该国经济发展强劲，央行实行负利率以及住房供应短缺，是该国地产市场出现如此大幅上扬的主要原因。2016年1季度较上一季度增长2.37%。

瑞典在2000年至2008年2季度曾有一波长时间的地产上涨行情，房价涨幅总计达到惊人的71%（通胀调整后数据）。随后在2008年3季度至2009年1季度，瑞典地产在全球危机中陷入短期下跌，但随后在2009年2季度重拾升势。2011年4季度至2012年3季度，国内经济放缓令其再度小幅调整，之后在2012年4季度继续上行并持续到现在。瑞典经济在2016年1季度的增长有力，GDP同比涨幅为4.2%，2015年4季度的数据则为4.9%。该国经济今年的增长幅度预计为3.7%，前几年的数据分别为2015年4%，2014年2.3%，2013年1.2%。

罗马尼亚的经济增长有力，政府着力于重建公众信任度，因此地产市场继续其优异表现。在截至2016年1季度的一年中，该国公寓的平均售价涨幅达到创纪录的11.55%，与一年前下跌0.99%的数据形成鲜明反差。2016年1季度较上一季度增长7.5%。

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年下半年其，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%。

爱尔兰的房价虽然继续上涨，但是速度有所放缓。在截至2016年1季度末的一年中，该国住宅价格涨7.74%，前几个季度的同比涨幅分别为：2015年4季度6.53%，2015年3季度9.24%，2015年2季度10.81%，2015年1季度17.57%。从季度变化来看，2016年1季度的房价较上一季度涨0.12%。

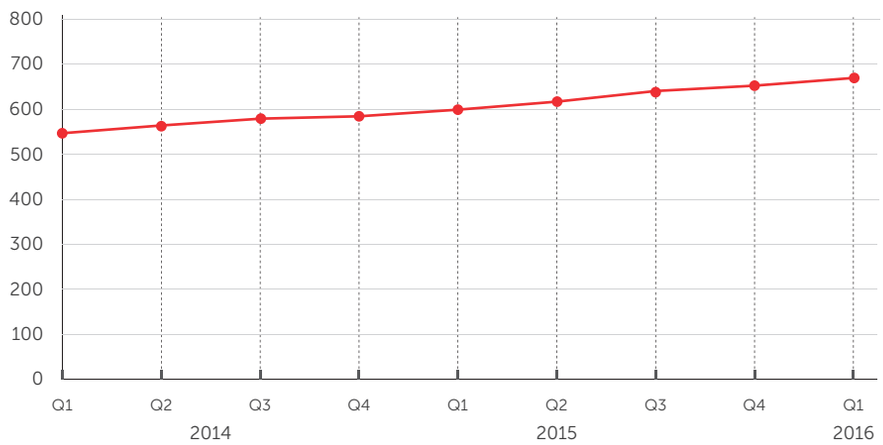
爱尔兰经济发展速度目前在欧盟国家中排名第一。2015年GDP增长幅度为7.8%，2014年5.2%，2013年1.4%，2012年0.15%，2011年2.6%，2010年0.4%。预计爱尔兰经济今年将实现5%的健康增长，2017年预计增长3.6%。爱尔兰的经济紧缩政策被很多业内人士视为欧洲的成功范例。该国在危机早期开始进行结构性改革，如今已开始收获成果。

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1季度的一年中，该国的公寓价格指数上涨6.25%，前几个季度的同比涨幅数据分别为：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%。2016年1季度的房价较上一季度涨1.95% 。

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。IMF预计德国经济今年预计增长1.5%，2017年1.6%，前几年的数据为：2015年1.5%，2014年1.6%，2013年0.4%，2012年0.6%。

在截至2016年1季度的一年中，其他房价同比涨幅较大的欧洲住房市场还包括：荷兰(6.09%)，冰岛 (5.1%)，英国 (4.78%)，立陶宛维尔纽斯(3.56%)，马其顿(3.29%)和葡萄牙 (3.18%)。 所有这些国家（葡萄牙除外）在2016年1季度的涨幅均高于上一季度。但是只有荷兰、马其顿和葡萄牙在2016年1季度的表现优于去年同期。

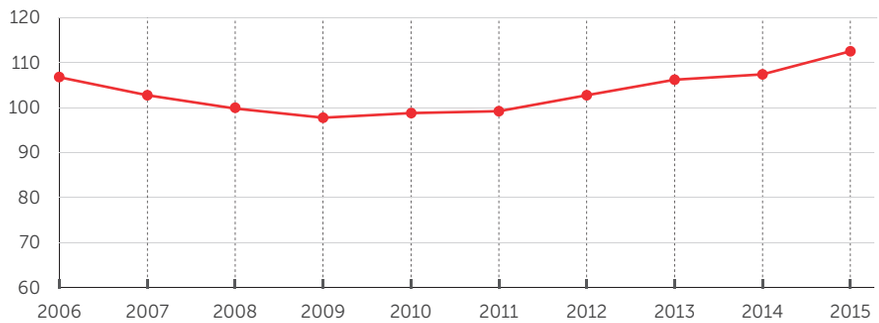
瑞典房价指数



来源： Statistics Sweden, 通胀调整后 | 居外研究部

在截至2016年1季度的一年中，欧洲地产市场中房价涨幅微弱的国家分别为：立陶宛涨2.24%，西班牙(1.69%)，斯洛伐克(1.53%)，挪威(1.38%)，爱沙尼亚塔林(1.14%)，芬兰(0.82%)和瑞士(0.33%)。所有这些国家（爱沙尼亚除外）在2016年1 季度的表现均高于上一季度。此外，这些国家（挪威、爱沙尼亚和瑞士除外）在2016年1季度的表现均好于去年同期。

德国年度平均房价指数



来源： Europace, 通胀调整后 | 居外研究部

俄罗斯和希腊低迷依旧

俄罗斯仍然是本次房市报告中表现最差的市场。住宅价格在截至2016年1季度的一年中暴跌13.04%，比去年下跌9.65%的幅度更深。该国2016年1季度的房价较上一季度下跌3.93% 。

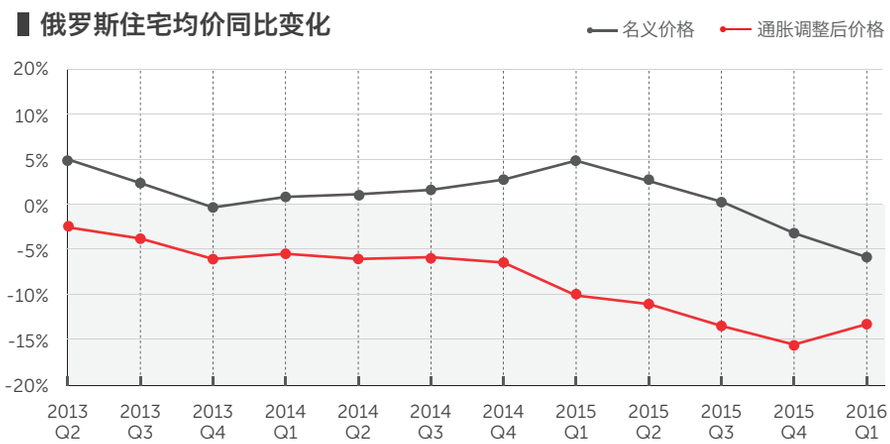
但俄罗斯房价的同比下跌名义数据(-5.75%)和实际数据(-13.04%)之间存在巨大差异，该国的超高通胀率是这一差异的主要原因。该国整体通胀率在2015年激增至15.5%，也是自2002年的最高通胀水平。IMF预计该国通胀将在今年放缓，降至8.4% 。

俄罗斯的经济危机继续拖累该国的住房市场。油价走低是该国危机的主要原因，此外，该国对叙利亚的武装干涉以及与邻国乌克兰近几年的战争，也进一步加剧了危机的程度。2016年5月的原油价格为每桶49.10美元，较2015年12月37.13美元的价格上涨32.2%，但较两年前每桶103.40美元的价格仍然低52.5% 。俄罗斯货币已经历大幅贬值，利率高企不下。

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%。

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，卢布对美元的价值就拦腰斩半，

俄罗斯住宅均价同比变化



来源：Federal State Statistics Service | 居外研究部

从2014年5月的1美元34.856卢布，跌至2016年5月的1美元65.872卢布。卢布与欧元的同期比值也下跌了近36%，从2014年5月的1欧元47.878卢布跌至2016年5月的1欧元74.492卢布。

由于与俄罗斯的冲突于去年正式结束，**乌克兰**住房市场大幅回暖。在截至2016年1季度的一年中，基辅房价跌幅仅为2.97%，远远好于一年前暴跌36.52%的水平。该国房价在2016年1季度较上一季度跌0.65%。乌克兰经济去年下跌9.9%，前几年的数据分别是：2014年跌6.6%，2013年跌0.03%。乌克兰经济今年预计重拾涨势，GDP涨幅将达到1.5%。

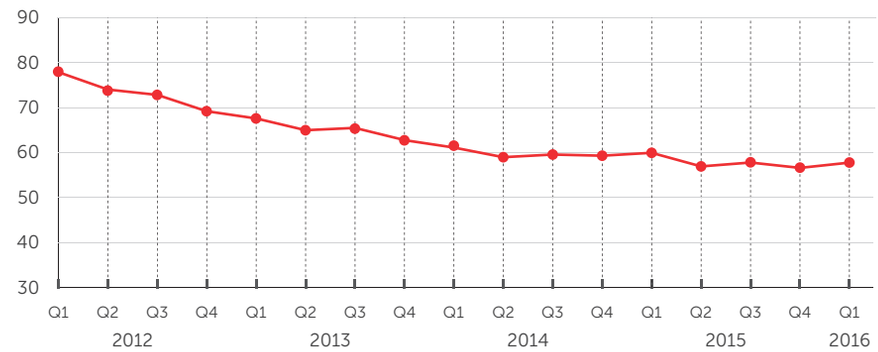
> **俄罗斯是本季度全球表现最差市场**

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%。

看不到任何希望的经济危机和社会不稳定状况加剧，导致**希腊**的住房市场仍然萎靡不振。在截至2016年1季度的一年中，该国住房均价下跌4.39%，跌幅大于2015年1 季度下跌1.78% 的水平。但2016年1季度的房价较上一季度上涨1.71%。自2008年以来，雅典的房价一直处于跌跌不休的状态。

希腊经济在2015年下跌0.2%，2014年微涨0.7%，2013年跌3.9%，2012年跌6.6%，2011年跌8.9%，2010年跌5.4%，2009年跌4.4%，2008年跌0.4%。欧盟预计该国经济今年将增长0.3%，2017年增幅将达到2.7% 。

雅典房价指数



来源：希腊银行，通胀调整后 | 居外研究部

亚洲房地产市场继续降温

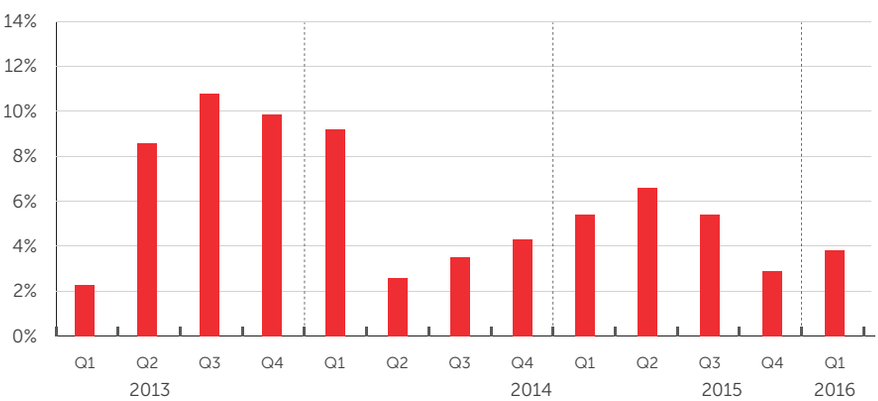
在截至2016年1季度的一年中，公布数据的9个亚洲市场中有5个出现房价上涨，但涨幅都比较平淡。5个亚洲地产市场在2016年1季度的表现好于去年同期。

在截至2016年1季度的一年中，**菲律宾**马卡提CBD三居公寓的平均价格涨3.9%，前几个季度的数据分别为：2015年4季度同比涨2.96%，2015年3季度5.41%，2015年2季度6.61%，2015年1季度 5.4%。2016年1季度的房价较上一季度涨2.54% 。

2011年1季度至2015年4季度，由于经济增长迅速，马卡提CBD房价涨幅达到28.3%。2016年1季度，菲律宾经济较上一年增长6.9%，前几个季度的数据分别为：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1季度的一年中，亚洲地产市场中涨幅微弱的国家分别为：越南1.93%，韩国 (1.81%)和泰国 (0.42%)。在2016年1季度，越南和泰国较上一季度的涨幅均为正数，分别为0.67%和0.54%。但韩国的表现略有走弱，该国房价环比下跌0.27%. 越南和韩国的房价在2016年1季度的表现均好于去年。

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

> 菲律宾马卡提
> CBD房价涨幅达到
> **28.3%**

部分亚洲地产市场仍然差强人意

在2016年1季度发布数据的9个亚洲市场中，有4个出现房价下跌的现象。

由于出现了严重的经济衰退，本次房市报告显示，**蒙古**的地产走势在亚洲排名垫底，在世界排名倒数第二。在截至2016　年1季度的一年中，该国房价大跌11.93%。从季度角度来看，2016年1季度较上一季度下跌2.45%。

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、预算收入下滑和商品价持续低位，都是其经济增长乏力的原因。

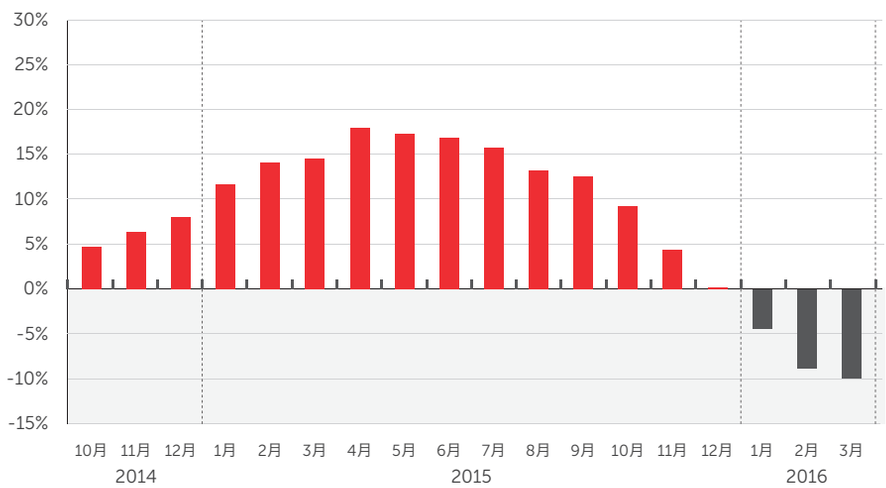
香港的地产市场陷入令人意外的低迷之中。在截至2016年1季度的一年中，香港住宅地产价格跌幅达到9.91%，与去年大涨14.62%的数据相比，形成鲜明反差。2016年1季度较上一季度下跌5.93%。

差饷物业估价署(RVD)的数据显示，2016年1季度，香港地产交易的数量仅为6,221套，同比大跌63%，同期的销售额同比也下滑61%，仅为446.8亿港元（57.5亿美元）。在截至2016年1季度的一年中，香港经济增长水平大幅放缓，仅为0.8%，远低于去年2.1%的水平，到港旅游人数减少和零售业销售下滑是影响经济的主要原因。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%。

印度尼西亚的住房市场仍旧低迷。在截至2016年1季度的一年中，该国14个最大城市的住宅价格同比下跌0.16%。前几个季度的同比数据为：2015年4季度-0.2%，2015年3季度-1.49%，2015年2季度-1.07%，2015年1季度-0.26%。2016年1季度的价格较上一季度略降0.24%。需求目前出现大幅走弱，预计在未来几年中，总体供应增长幅度也将放缓。

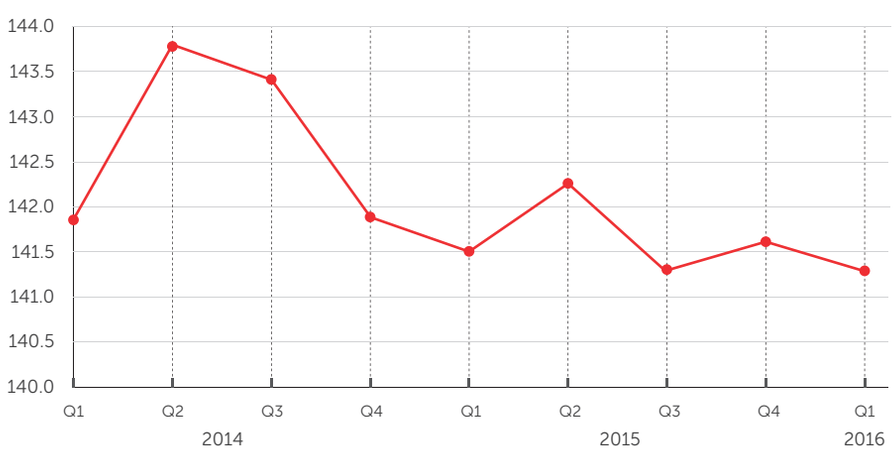
为了吸引海外投资者，印度尼西亚政府去年推出一项计划，全面放开对外国人购买当地高端地产的限制。印度尼西亚经济在2016年1月的同比增长为4.92%，2015年4季度为5.04%。预计今年的增长水平将为4.9%，2015年为4.8%。

香港月度同比房价同比变化



来源：差饷物业估价署，通胀调整后 | 居外研究部

印度尼西亚房价指数



来源：印度尼西亚银行，通胀调整后 | 居外研究部

中东地产市场持续放缓

本次房市报告显示，所有4个中东地产市场在2016年1季度的表现均弱于去年同期。在截至2016年1季度的一年中，中东两个国家的房价继续上涨，但另外两个国家却出现了大幅下跌。

本次房市报告中，**卡塔尔**地产市场的房价涨幅仍排名世界前五，但整体表现正开始急速放缓。在截至2016年1季度的一年中，该国房地产指数涨9.27%，但远低于2015年1季度27.81%的同比涨幅。2016年1季度的房价较上一季度跌4.51% 。

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4个月中，该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年4.2%，2008-2011年15.7% 。

以色列经济放缓，住房市场业同样开始走弱。在截至2016年1季度的一年中，该国自住房屋均价涨幅为4.52%，较去年同期同比涨幅8.5%的数据大幅减少。也是自2014年1季度以来最低的同比涨幅。2016年1季度的房价较上一季度涨1.37%。

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，该国新建住房为8,292套，同比增长水平仅为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1季度的年化增长幅度为0.8%，低于上一季度3.1%的水平。以色列货币谢克尔升值造成经济走弱，是经济下行的主要原因。以色列银行的数据显示，该国经济今年预计增长2.8%，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5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。

在截至2016年 季度的一年中，**迪拜**住宅地产价格跌幅达到9.26%，弱于2015年1季度跌2.72%的同比数据。这也是连续第四个季度出现同比下跌数据。2016年1季度的房价较上一季度下跌0.33% 。

> **迪拜有着世界最具波动性的住宅市场**

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1季度，迪拜地产交易总量为12,568套，较去年同期上涨13.6%，但交易总金额550亿迪拉姆，较去年下跌14.1%。世邦魏理仕(CBRE)预计从2016年至2018年，迪拜将有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%。

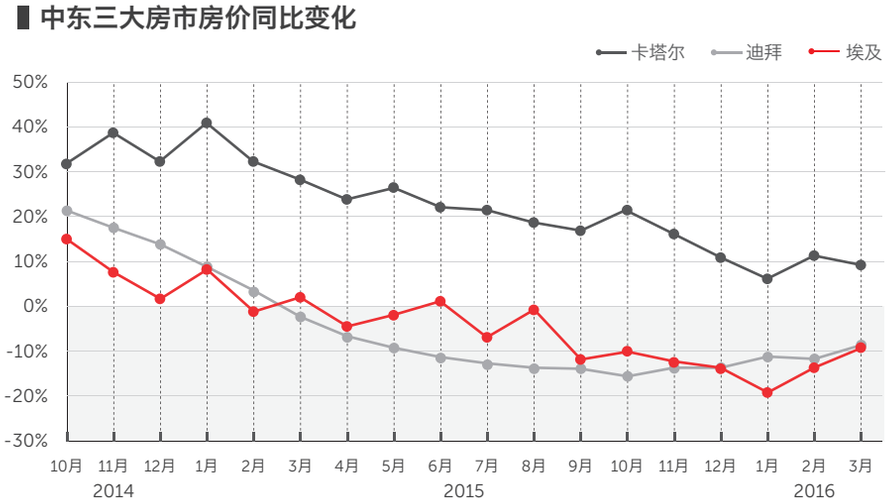
IMF预计阿联酋今年的经济增长水平将放缓至2.4%，前几年的增长水平分别为：2015年3.9%，2014年4.6%，2013年4.3%，2012年7.2%，2011年4.9%。经济放缓的原因主要来自于：油价走低，中国经济放缓和区域政府开支削减的预期。

埃及的住宅市场仍然低迷。在截至2016年1季度的一年中，全国地产指数大跌9.49%。与2015年1季度涨2.07% 的数据形成鲜明对比。但是从季度的角度来看，2016年1季度数据较上一季度涨12.21%。

为了刺激地产市场，埃及总统阿卜杜勒-法塔赫·塞西于最近颁布了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。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。

IMF的数据，埃及经济在2015年的增长水平为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：政治环境更稳定，海湾合作委员会盟国的大笔资助以及商业信心的走强。但鉴于埃及的外汇储备短缺，加之2015年10月俄罗斯客机在该国境内失事导致旅游业受创，世界银行预计埃及今年的经济增长水平将放缓至3.3%。

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

巴西住房市场继续恶化，墨西哥进一步走强

鉴于持续不断的经济和政治危机，**巴西**住房市场的前景仍然不容乐观。在截至2016年1季度的一年中，圣保罗的房价跌幅达到7.59%，也是房价同比数据连续第六个季度下跌。从季度的角度来看，2016年1季度的房价较上一季度跌2.37%。

巴西经济仍然深陷衰退泥潭，货币继续贬值。该国经济在2016年1季度较去年同期下跌5.4%，前几个季度的GDP同比变化同样也为负数：2015年4季度-5.9%，2015年3季度-4.5%，2015年2季度-3%，2015年1季度-2%，2014年4季度 -0.7%，2014年3季度-1.1%，2014年2季度-0.8%。这也是该国超过100年来最漫长、最严重的经济衰退。此外，席卷该国各地的政治动荡也让这一危机雪上加霜。2016年5月，在巴西国家石油公司腐败丑闻愈演愈烈的背景下，议会进行了弹劾投票，总统迪尔玛·罗塞夫被停职。副总统麦克·特梅尔担任临时总统。消费者和投资者信心持续走弱。2016年5月，惠誉评级和另外两家主要评级机构将巴西的主权评级降至垃圾水平。

巴西央行预计该国经济今年将下降3.5%，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3.8828雷纳尔，2014年12月的数据为1美元2.6426雷亚尔。同比贬值幅度达到32%。但在2016年的前5个月中，由于经济下行的幅度小于预期，雷亚尔的价值恢复了10%，达到了1美元3.5416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%。

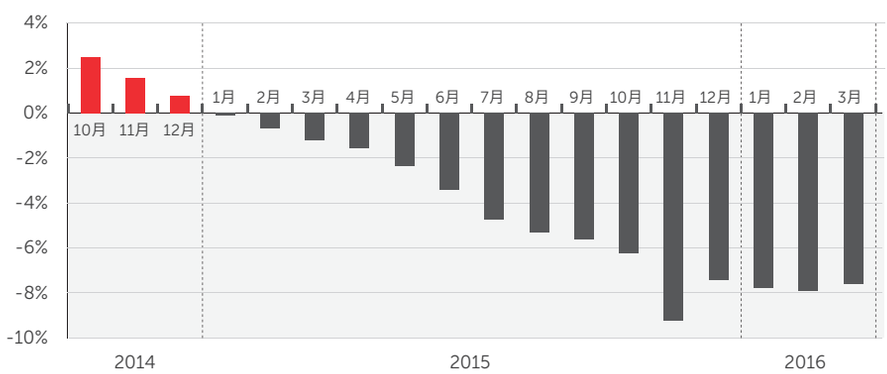
但是从2013年上半年开始，央行又进行了9次加息，在2014年4月达到11%的水平，导致经济大幅放缓。央行将这个基准利率保持了近7个月之后，又在2014年10月再次加息25个基点，2014年12月加息 50个基点。2015年，央行又连续5次加息，达到了14.25%的水平，也是近6年来最高的利率。目前基准利率保持在这个水平不变。

墨西哥国内市场对度假型公寓的需求走高，加之经济可持续发展，因此住房市场的发展也继续走强。在2016年1季度，全国房价指数涨幅5.26%，好于去年同期涨1.73%的数据。但从季度的角度来看，2016年1季度的房价较上一季度跌1.57%。

外国买家是对该国地产市场的强大推动力。在低油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。2015年，墨西哥比索对美元的兑换率大幅跳水近15%，也是自2008年以来最大的同比跌幅。 2016 年前5个月中，比索继续贬值近6%，目前的兑换率为1美元18.138比索。

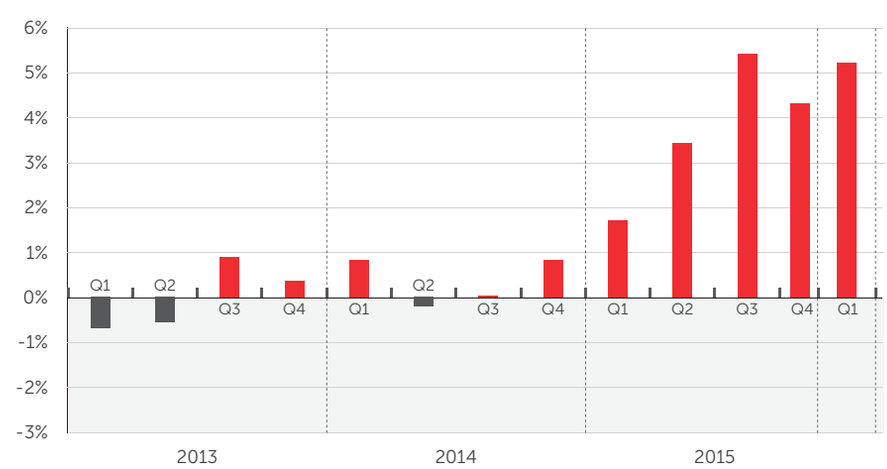
墨西哥经济去年的增长幅度为2.5%，前几年的数据分别为：2014年2.3%，2013年1.3%，2012和2011年4%，墨西哥经济在拉丁美国国家中表现抢眼，预计2016年至2019年的GDP年均增长幅度将达到3.7% 。

圣保罗中心区房价同比变化



来源：Fundação Instituto de Pesquisas Econômicas，通胀调整后 | 居外研究部

墨西哥房价同比变化



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

南非房地产市场进一步下滑

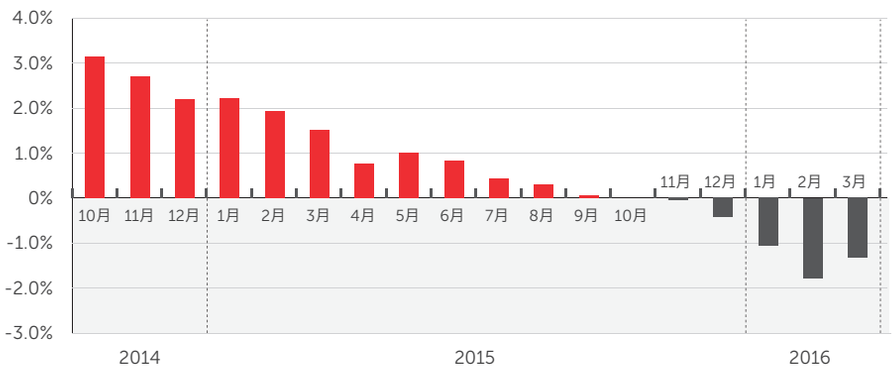
在截至2016年1季度的一年中，南非中等面积公寓的价格指数下跌1.3%，而去年同期的数据则是上涨1.52%。2016年1季度较上一季度下跌2.18%。

南非当地的房地产专家认为，由于南非货币兰特贬值，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。

南非经济去年的增长水平为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，加之出口减少，IMF预计南非经济将继续放缓，今年的实际GDP增长将仅为0.6%。

2016年5月，该国的央行南非储备银行(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个基点的多次加息，希望能遏制兰特进一步贬值，缓解通胀压力。2016年5月，兰特较去年同期贬值幅度达到22%，部分原因来自经济不景气和该国财政部的忽然改组。2016年5月，兰特与美元的兑换率为1美元15.2952兰特。未来几个月中，兰特预计仍将面临贬值压力。

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。

Juwai.com

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。