

# 2019年第一季度 全球房市报告



## 全球楼市放缓，欧洲和亚太地区持续强劲

根据《全球房地产指南》(Global Property Guide) 的调查结果，在截至2019年第一季度的一整年中，全球已发布住房统计数据的49个住宅市场中，有29个市场的房价出现了上涨，其中只有19个住宅市场的房价呈现较为强劲的上升趋势。另外，在所调查的30个房地产市场中，2019年第一季度的房价的发展势头与去年相比有所减弱。

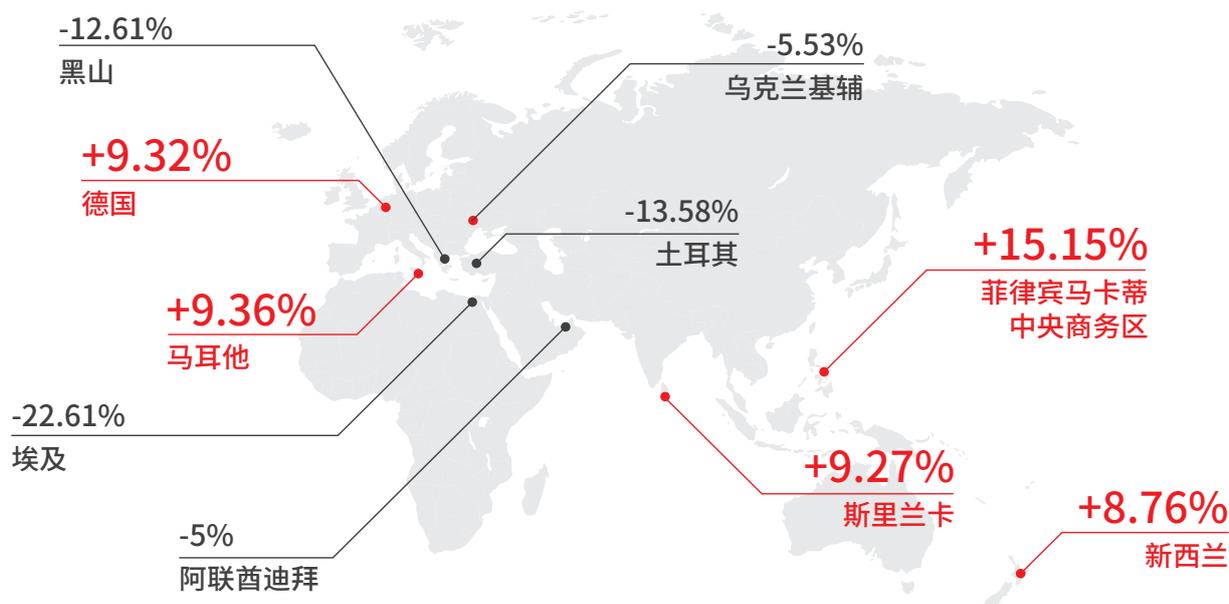
“

尽管全球经济基本面亮点不多，房地产市场的繁荣有走弱苗头，但投资机遇依然存在。

”

- 亚洲地区整体上涨，菲律宾马尼拉领涨全球
- 澳大利亚触底反弹，新西兰上涨趋势可能受到挑战
- 德国领涨欧洲，“脱欧”阴影依然笼罩英国
- 北美地区后续乏力，但多伦多和蒙特利尔需求强劲
- 中东南非市场表现不佳

### 2019年一季度全球国家及地区房价同比变化 (通胀调整后)



数据来源：《全球房地产指南》(Global Property Guide)，房价涨跌幅为截至2019年第一季度末一整年同比数据

# 菲律宾领涨全球 亚洲整体强劲



全球表现最为抢眼的住宅市场是菲律宾。马尼拉马卡蒂中央商业区三卧室公寓的平均价格同比上涨了15.15%。



截至2019年第一季度的一年内，全球表现最为抢眼的住宅市场是菲律宾。该国首都马卡蒂中央商业区三卧室公寓的平均价格同比上涨了15.15%（远高于去年同期5.87%的价格增幅），环比上涨5.82%。2010年至2018年，这一地区的房地产价格上涨了近132%。目前尚无迹象显示这一趋势有所放缓。菲律宾是亚洲新兴市场中增长最快的经济体之一。预计今年经济增长6.4%，高于2018年的6.2%，但略低于2012年至2017年期间6.6%的平均年增长率。但必须指出的是，海外投资者对菲律宾房地产市场的兴趣高度集中在马尼拉的市中心地区，而该地区的火爆并不能代表整个国家的市场特征和发展趋势。今年第一季度，菲律宾在居外的客户兴趣热度榜上排名第六，前五大最受关注的国家或地区如下表所示。

如表一所示，全球五个表现最强劲的住宅市场中有两个（菲律宾和斯里兰卡）位于亚洲地区。亚洲其他市场的房价也出现了温和的同比上涨，比如：日本东京（3.04%）、新加坡（2.61%）、泰国（2.3%）、韩国（2.02%）、中国台湾（1.54%）、中国澳门（1.07%）和印度尼西亚（0.16%）。

截至2019年第一季度末，东京新公寓的平均价格同比上涨3.9%，较上一季度同比下降0.53%的情况有所改善，但较去年同期13.56%的增长有所放缓，同期，东京二手房的均价同比上涨了3.04%。另外，二手房价格在第一季度环比上涨了2.96%。

菲律宾	
市中心公寓	售价
马尼拉大都会	\$474,240
每月租金	收益率
\$2,422	6.13%

但由于需求和供应双双上升，尚无法预计日本房价上升趋势的可持续性。根据日本土地综合研究所的数据，2019年第一季度东京现有住宅销量上涨至10,313套，与去年相比上涨了3.8%；而东京独立式住宅的销量同比上涨至4,948套，上涨了7.4%。与此同时，2019年第一季度日本新屋开工率同比上涨至215,611套，上涨了5.2%。

在截至2019年第一季度末，居外客户最为青睐的亚洲市场——泰国全国房价上涨了2.3%，相比（2018年第一至第四季度同比涨幅分别为6.1%、5.01%、5.13%和3.58%）。最近一个季度，房价环比上涨了1.68%。

由于需求上升和供应下降，泰国房价升势有望继续保持。泰国央行（BoT）的数据显示，继2018年上涨7.7%，在2019年的前两个月，土地和建筑业交易额同比增长了3.8%，达到1562.2亿泰铢（48.9亿美元）；房地产信贷余额继2018年增长6.4%之后，在2019年1-2月再度同比增长了8.8%，达到5.92万亿泰铢（185.36亿美元）。与此同时，住宅投建数量则在下降。泰国央行数据显示，今年前2个月，全国公寓注册数量下跌了40.5%，低至11858套。

另一个在居外客户中长期保持热度的市场——马来西亚——在经过两年的调整之后，从去年三季度开始房地产市场交易重新活跃了起来。该国国家房产信息中心（National Property Information Centre, Napic）的数据显示：今年一季度房屋的成交金额同比上涨了5.1%，成交量也同比上涨了6.9%。交易量的放大可能是因为去年5月大选之后，之前抱观望态度的投资者开始重回市场。

但是，目前还没有足够的数据来证明房价已经重回升势。今年一季度，马来西亚房价的中位数是268,000林吉特（64038美元），仍低于2018年296,944林吉特（约70954美元）的水平；今年一季度，吉隆坡房价的中位数是480,000林吉特（约114,695美元），平均房价为643,351林吉特（约153,728美元）。

但是中国大陆和香港的房地产市场表现则差强人意。在政府针对开发商和投机型买家的限制性政策下，内地市场迅速降温。2019年第一季度，上海二手房价格指数下降了3.95%，标志着房价已连续六个季度同比下跌。今年第一季度，上海房价环比下跌了0.83%。从宏观环境看，中美之间的贸易战也为中国近年来逐步放缓的经济增长增加了不确定性。

香港方面，住宅价格在截至2019年第一季度末的一年里同比下降了0.04%，与2018

## 2019Q1居外买家兴趣排行-亚洲

1	泰国
2	日本
3	马来西亚
4	中国香港
5	越南
6	菲律宾

数据来源：居外网

## 热门房源



日本东京高尚街区惠比寿新建项目  
面积约41平米 | 约235万



泰国普吉特里查达天空项目  
泳池别墅  
2卧2卫 | 面积200平米 | 约300万

年第一季度12.28%的同比增幅形成了鲜明对比。这一变化的外部因素包括中国购房需求疲软、购买能力下降、贷款利率上涨以及中美贸易战的消极影响。同时香港行政长官林郑月娥于2018年6月宣布了一系列包括征收住宅空置税在内的降温措施。但是今年第一季度，香港房价环比上涨了4.55%，但这一趋势的可持续性有待观察，因为房价的上涨可能部分来自于新楼盘的推动：一季度香港新房销售额实现了94.3%的同比增长但二手房销售额同比下降了30.4%。

# 澳大利亚触底反弹，新西兰热度下降

澳大利亚 截至今年3月底，房价已经连续下跌了17个月，比2017年10月的顶峰跌去了7.4%，但是CoreLogic的数据显示跌幅正在收窄。截至今年第一季度末的一整年中，全国整体房价同比下跌了6.9%，第一季度环比下跌2.3%，而3月的跌幅更是收窄至0.6%。在八个首府城市中，霍巴特的房价最为坚挺，同比上涨6%，但今年以来涨幅收窄，第一季度环比上涨1.2%；也是唯一房价上涨的首府城市。悉尼和墨尔本的房价依然下跌，但跌幅收窄，同比分别下跌10.9%和9.8%，但第一季度环比仅下跌3.2%和3.4%。



澳大利亚的房价在经历了17个月的调整后触底反弹，今年3月环比跌幅收窄至0.6%。



该国近期退出一系列刺激楼市的计划有望利好后市。在撰写这份报告的时候，澳洲市场再度出现积极的变化。今年5月18日，现任总理莫里森在大选中爆冷连任。莫里森在竞选中承诺多项措施来刺激楼市，包括将首次置业者的首付比例由20%锐减至5%，而且购房者将不必向贷款人支付抵押贷款保险，新计划产生的差额部分以及保险费用都将由政府的国家住房金融投资公司提供。新措施将于明年1月1日起开始实施，首次置业贷款首付计划将主要针对年收入不超过12.5万澳元的首次置业者或者家庭总收入不超过20万澳元的首次置业夫妇。另外，今年6月4日和7月2日，澳联储

## 2018年3月至2019年3月澳洲首府城市房价变化



(澳大利亚央行)两次降息各25个基点之后，当前1%的利率水平已经创下历史新低。

CoreLogic的数据显示，悉尼、墨尔本的房价指数今年6月分别环比上涨了0.1%、0.2%，这是自2017年7月以来楼价创历史新高以来首次出现反弹。对于澳洲楼市二季度整体走势及分析，敬请关注居外下一期的季度报告。

在新西兰，尽管政府出台了限制非居民外国人购买现房的政策，房地产市场依然在逐步走强。2019年第一季度，房价中间价同比上涨8.76%，与去年同比下降3.37%的情况形成了鲜明对比。今年第一季度房价环比上涨4.36%。

但是新西兰市场的需求低迷，在供给上升的情况下，房价上涨的趋势将会受到挑战。新西兰房地产协会 (REINZ) 的数据显示，

今年4月，新西兰的住宅销售量同比下降11.5%，为5800套，这是近五年中4月的最低销售量。奥克兰的住宅销售量同比下跌16.3%，低至1608套。

## 热门房源



悉尼公寓  
2卧1卫 | 面积80平米 | 约158万

# 德国领涨 欧洲保持升势

2019Q1居外买家兴趣排行-欧洲	
1	英国
2	德国
3	希腊
4	西班牙
5	法国

数据来源：居外网



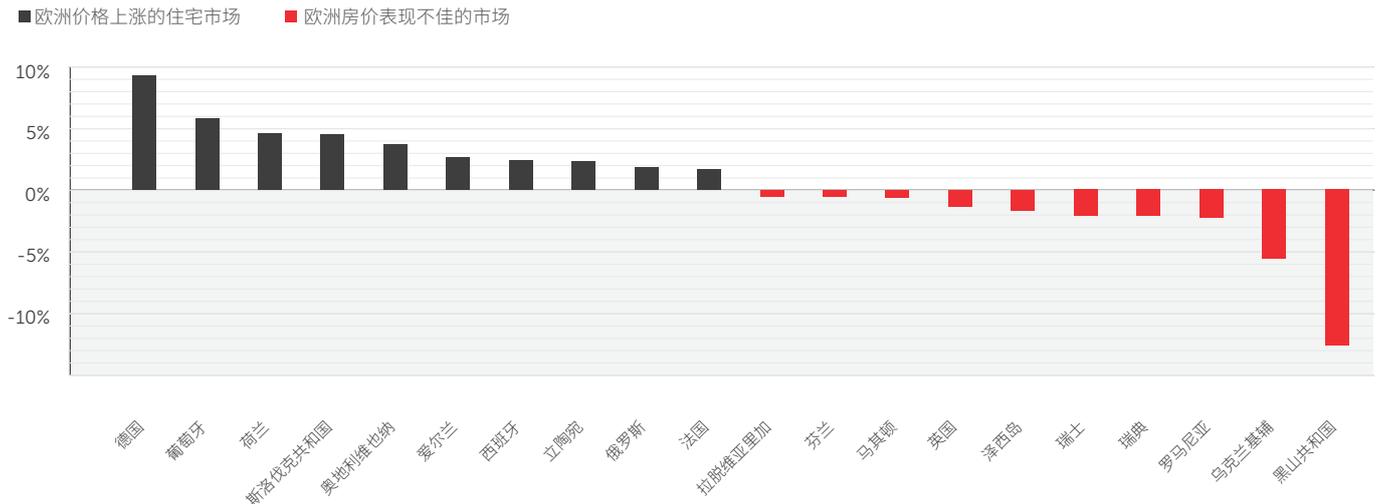
欧洲房价上涨势头有增无减。截至2019年第一季度的三年内，德国继续以9.23%的涨幅独领风骚，“黄金签证国”葡萄牙紧随其后，上涨幅度接近6%。

欧洲房价的上涨势头有增无减，全球调查结果显示，在10个表现最强劲的房地产市场，有半数位于欧洲。截至2019年第一季度，在25个已公布数据的欧洲住宅市场中，至少有14个市场的房价录得同比上涨。

自2008至2009年全球金融危机爆发之后的较长时期内，德国是少数几个未经历房价暴跌的国家之一。从那时起，极低水平的利率刺激了需求。近两年即便经济增疲弱，房地产市场依然维持了强劲的升势。截至2019年第一季度的一整年内，德国公寓均



## 欧洲住宅市场价格



价同比大幅上涨了9.23%，高于去年同期的4.19%。今年第一季度房价的环比涨幅为3%。

支持德国楼市的是供需面。低利率，城市化和健康的家庭理财使得住房需求长期处于高位，近年来大量涌入德国的移民使得需求进一步上升；而在供应端，建设项目还无法跟上需求。德国联邦统计局 (Destatis) 的数据显示，2019年第一季度，获许可住宅数量同比下降了2.8%，低至7.56万套。葡萄牙房地产市场的表现也十分抢眼。在截至2019年第一季度末的一年内，该地区的房价同比上涨了5.96%，位列调查覆盖的41个市场的第六名，今年第一季度房价环比上涨1.88%。鉴于住房需求激增和经济状况改善，葡萄牙房地产市场可以期待继续大幅攀升。

葡萄牙的房地产市场在2014年的第四季度开始触底回升。2018年，葡萄牙房地产交易总量相比2017年显著增长了16.6%，交易额同比增长了24.4%，2019年第一季度，葡萄牙的授权住宅许可数量同比大涨了近28%，达到5887套，而2018年的增长率约

为40%。今年，预计葡萄牙房地产市场前景乐观。穆迪投资者服务公司 (Moody's Investors Service) 预计，2020年前，每年的房产增幅都将保持在7%至8%之间。

英国方面，“脱欧”持续影响该国的房地产市场。全英房屋抵押贷款协会数据显示，截至2019年第一季度末的一年内，英国平均房价同比下跌了1.36%，今年第一季度环比下跌了0.51%。伦敦和伦敦都市圈外是今年第一季度表现最差的两个地区，房价分别下跌5.55%和3.75%。伦敦部分高端地区房价的跌幅非常显著。

今年英国房市的发展将停滞不前，“脱欧”带来的政治和经济的不稳定性会使得购房者更为审慎，预计今年房产交易量会同比下降约5%。但由于房市长期供不应求，房价出现显著下跌的机会不是很大。

但由于英国是外国投资者长期青睐的市场，在居外的客户兴趣热度榜上仍位列第一。紧随其后是近年来表现强劲的德国和“黄金签证”国希腊。

## 热门房源



伦敦泰晤士河畔滨江千禧项目  
约421万 - 1,804万



伦敦市中心摩天地标精品公寓  
1卧1卫 | 面积44平米 | 约717万

# 多伦多和蒙特利尔需求强劲 美洲各国走势分化

在经历了六年的强劲增长后，美国的住宅市场已开始降温。2019年第一季度，经季节性调整的标普/凯斯-希勒全国房价指数仅上涨1.83%，这是自2012年第三季度以来的最低增长率。今年第一季度，房价环比下

跌了0.57%。从联邦住房金融局 (Federal Housing Finance Agency, FHFA) 发布的季节性调整后交易数据来看，2019年第一季度，房价同比上涨了3.35%，这是自2014年第三季度以来的最低增长率。今年

第一季度，FHFA指数环比仅上涨了0.81%。

2019年4月的数据显示，美国全新单户住宅的销售同比上涨了7%，同时新住宅的竣工率同比上升了5.5%，但开工率有所下降

## 加拿大

市中心公寓	售价	每月租金	收益率
蒙特利尔	\$348,600	\$1,564	5.38%
多伦多	\$1,129,080	\$3,740	3.98%

## 美国

纽约	\$2,037,340	\$4,942	2.91%
----	-------------	---------	-------

2.5%。与去年同期相比，政府签发的新住宅建设许可证数量下降了5%，低至129.6万套。虽然新竣工的住宅数量明显低于新房销售套数的上涨；但从二手房市场销售同比下跌4.4%（519万套）的情形来看，美国住房的供求关系的变化正面临复杂情形。美国经济的宏观面也面临着挑战。在持续的贸易战的影响下，全球最大经济体预计在未来几年会呈缓慢发展趋势，预期今年GDP增长率为2.3%，2020年增长1.9%。关于美国房地产市场进一步的分析，居外将在后续的国家报告中具体呈现，敬请关注。

加拿大的房价处于十年来的最低水平。2019年第一季度，加拿大11个主要城市的房价同比略微下降0.35%，较去年4.2%的增幅大幅放缓——这是近十年来的最差表现。2019年第一季度，房价环比下跌了2.26%。加拿大房地产协会（CREA）预计，今年房屋销量将下降1.6%，低至45.04万套，这是自2010年以来年度销售量的最低水平。



2019年4月，加拿大房产的销售额同比增长了4.2%，这是自2017年12月以来的首次同比增长，与2018年销售额下降11.2%的情况形成了明显的对比。这些需求主要来自于大多伦多地区和蒙特利尔地区。



## 中东南非持续低迷

受油价下跌和政治和外交危机影响，中东地区房地产市场在过去的一年中整体表现不佳。但是，今年在石油价格趋稳、2020年世博会拉动投资和财政整顿力度放宽的带动下，阿联酋的经济增长预计将达到2%。预计今年石油行业贡献的经济增长为2.7%，非石油行业带来的GDP增长为1.8%左右。

尽管如此，多伦多和蒙特利尔地区的房地产需求仍在上升。CREA的数据显示，2019年4月，加拿大房产的销售额同比增长了4.2%，这是自2017年12月以来的首次同比增长，与2018年销售额下降11.2%的情况形成了明显的对比。这些需求主要来自于大多伦多地区和蒙特利尔地区。而在供应端，加拿大按揭及房屋公司的数据显示，继去年下跌3.1%之后，今年前4个月，加拿大新房开工量同比再度下降7.6%，低至53669套。

在拉丁美洲，智利房市正在走强，2019年第一季度，圣地亚哥地区新公寓的均价同比上涨5.04%，这标志着房价已连续八个季度同比上涨。2019年第一季度，房价环比上涨2.54%。墨西哥楼市也在持续改善，截至2019年第一季度，墨西哥全国房价指数同比上涨4.73%，高于去年同期涨幅为2.98%，环比上涨了1.27%。但巴西市场表现仍然不理想，圣保罗的房价于2019年第一季度同比下降2.41%，环比房价下跌了0.72%。



美国加州La Jolla房产  
5卧8卫 | 面积995平米 | 约12,602万

## 2019年4月美国住房供需关系变化 (万套)

新房销售变化	63.7	7%
二手房销售变化	-519	-4.40%
新住宅开工率	-12.35	7%
新住宅竣工率	13.12	5.50%
需求变化	-455.3	

## 热门房源



美国加州旧金山豪宅  
4卧4卫 | 面积362平方米



美国德克萨斯州休斯顿房产  
5卧8卫 | 面积1381平米 | 约847万



加拿大安大略省多伦多豪宅  
5卧9卫 | 面积1115平米

观，市中心一套120平米的公寓收益率达到5.19%。在经济不确定性的影响下，南非的房地产市场仍然萎靡不振。截至2019年第一季度末的一年内，中型公寓价格指数下跌0.51%，今年第一季度环比又下跌了0.32%。

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



居外房产经纪峰会



### 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。