

世界研究- 2021年4月

SPOTLIGHT
Savills Research

第一太平戴维斯豪宅价格指数： 世界城市



豪宅价格 ● 租金及收益率 ● 世界城市展望

变化之年

新冠疫情冲击之下，豪宅市场彰显韧性

在2020年，肆虐的新冠疫情对人们生活的诸多方面带来重大冲击，市场陷入一片黯然。人们不得不调整工作和生活习惯，这干扰了全球房地产市场的正常运行节奏。豪宅板块亦未能幸免，而从目前的市场表现来看，豪宅仍是房地产市场抗压力较强的一个板块。

第一太平戴维斯世界城市豪宅指数追踪了30个全球城市的豪宅市场表现。指数变化能够反映2020年疫情对豪宅价值和租金的影响。指数城市的豪宅平均价格仍处在正增长区间，预计增势将在2021年得到强化。许多国家开启疫苗接种，对整体市场而言是一大利好。据此我们也对未来一年表现最好的市场进行了预测。



Jelena Cvjetkovic

董事

全球住宅部

+44 (0) 20 7016 3754

jcvetkovic@savills.com

豪宅市场的韧性在2020年下半年得到充分展现。随着全球经济从新冠疫情及后续隔离措施的影响中逐步复苏，第一太平戴维斯世界城市的豪宅市场也受到提振，资本价值指数在下半年录得0.8%的增幅。

虽然豪宅资本价值指数在2020年上半年下跌0.3%，但下半年增势恢复，将全年增长率拉回正区间，达到0.5%。

此次走势扭转发生在全球住宅市场气氛重趋活跃的背景下。随着隔离措施放松，加之政府刺激政策、低位利率和大户型改善需求的推动，多地豪宅市场迎来需求的强劲复苏。

一些城市的豪宅市场表现尤为突出，例如首尔、杭州、柏林。及时有效的防控措施在一定程度上缓和了疫情对城市经济活动的冲击；另一方面，供求基本面起到的重要推动作用也不容忽视。

租金及收益率

2020年间，豪宅租赁板块的平均表现不及销售板块。一般而言，豪宅的租赁需求通常来自国际人士，且以企业租户为主。而疫情之下，这类需求由于旅行限制而难以导入。旅游业的降温亦使得大量短租型物业空置，导致整体租赁供应增加。

优质资产资本价值及租金半年平均增速



来源：第一太平戴维斯研究部



全球城市：杭州

在2020年下半年，指数城市的豪宅平均租金指数下滑1%。加之上半年1.5%的跌幅，使得豪宅租金指数全年跌幅达到2.5%。与此同时，收益率却保持了相对稳定。截至2020年12月，指数城市的豪宅毛收益率平均3.1%，较上年的3.2%仅略有下降。

影响相较于上轮衰退更为温和

到目前为止，此次新冠疫情对豪宅价格的影响弱于全球金融危机（见左页图表）。与全球金融危机不同的是，本轮经济衰退并非源于银行业的次贷危机。目前市场的低迷程度远远低于上一轮经济衰退。利率仍处于历史低位，且高收入专业人士的收入水平并未受到明显冲击。

“与全球金融危机不同的是，本轮经济衰退并非源于银行业的次贷危机”

向前看

全球豪宅市场的吸引力将继续保持强劲

进入2021年，市场仍存在很多变数。但随着新冠疫苗接种的推广，市场情绪正在逐步转好。尽管大环境仍存在较多不确定性，但预期豪宅市场将可维持活跃气氛。

我们认为30座指数城市的豪宅市场将延续稳定表现，这在第一太平戴维斯世界城市豪宅指数的预测中得到充分反映。预期2021年指数城市的豪宅资本价值平均增幅可达1.6%。

促成去年下半年豪宅价格反弹的市场驱动因素有望在2021年继续发力。这些因素包括对大户型产品的需求和部分市场的供应短缺。

利率处于历史低位，并将在一 段时间内保持低位，这使得豪宅的财富保值功能更具

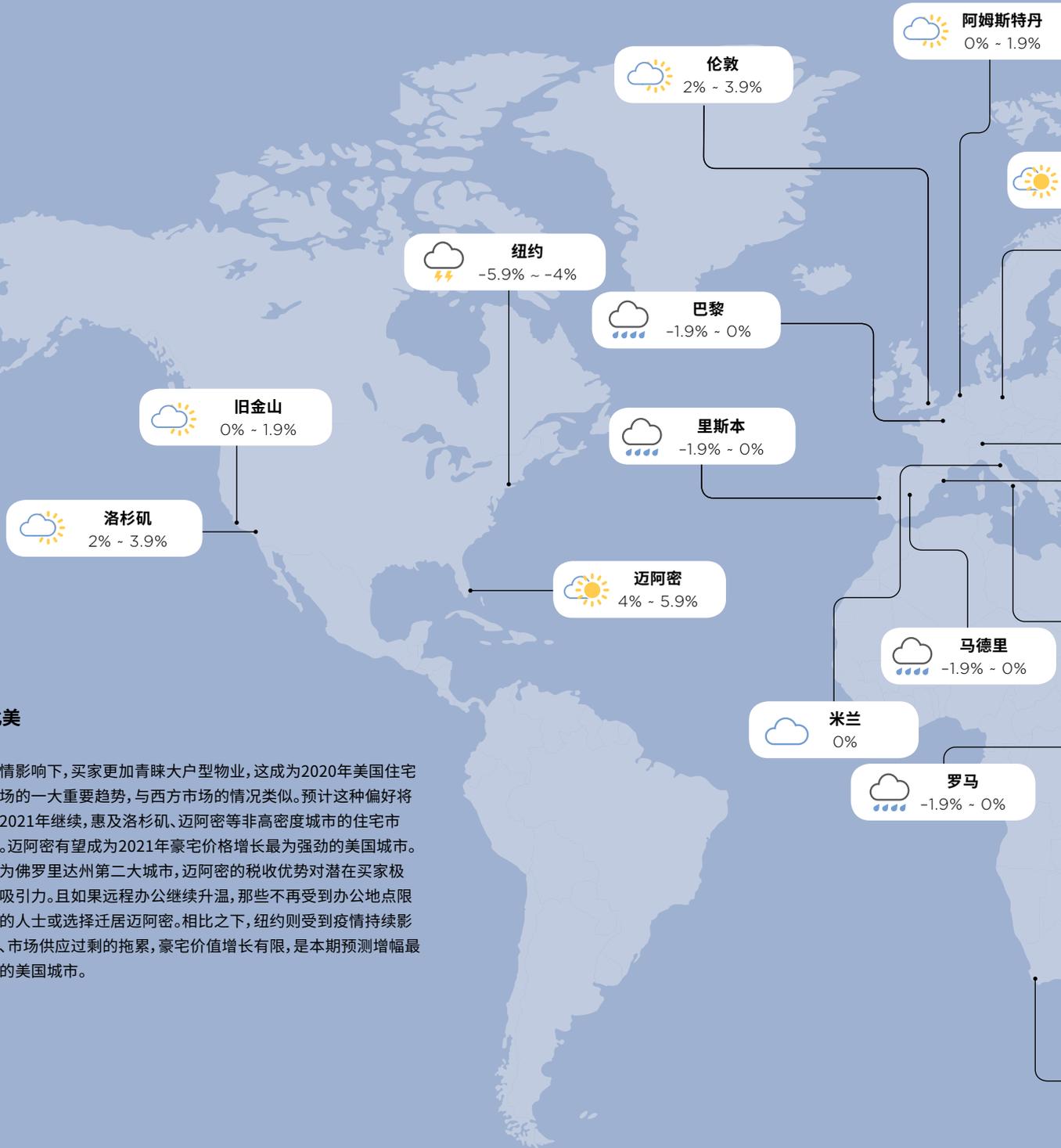
吸引力。基于以上因素以及豪宅板块强劲的基本面，预期2021年将有19个指数城市录得豪宅价格上涨，另有9个城市出现小幅下跌。

不少城市尚未取消旅行限制，可能会继续限制当地豪宅租金的增长空间。但随着疫苗接种展开，国际旅行应可在不久的将来逐步恢复。这有助于推动新一轮的租金增长，提升收益潜力。

疫情的长期影响仍不明确，人们的生活和工作方式会因此有怎样的变化，亦不得而知。但可以确定的是，豪宅市场应在2021年及以后多年中维持强劲的吸引力。

全球城市展望

2021年指数城市的豪宅价格平均增幅预计在1.6%，高于2020年的0.5%。具体增幅因城市而异



北美

疫情影响下，买家更加青睐大型物业，这成为2020年美国住宅市场的一大重要趋势，与西方市场的情况类似。预计这种偏好将在2021年继续，惠及洛杉矶、迈阿密等非高密度城市的住宅市场。迈阿密有望成为2021年豪宅价格增长最为强劲的美国城市。作为佛罗里达州第二大城市，迈阿密的税收优势对潜在买家极具吸引力。且如果远程办公继续升温，那些不再受到办公地点限制的人士或选择迁居迈阿密。相比之下，纽约则受到疫情持续影响、市场供应过剩的拖累，豪宅价值增长有限，是本期预测增幅最低的美国城市。

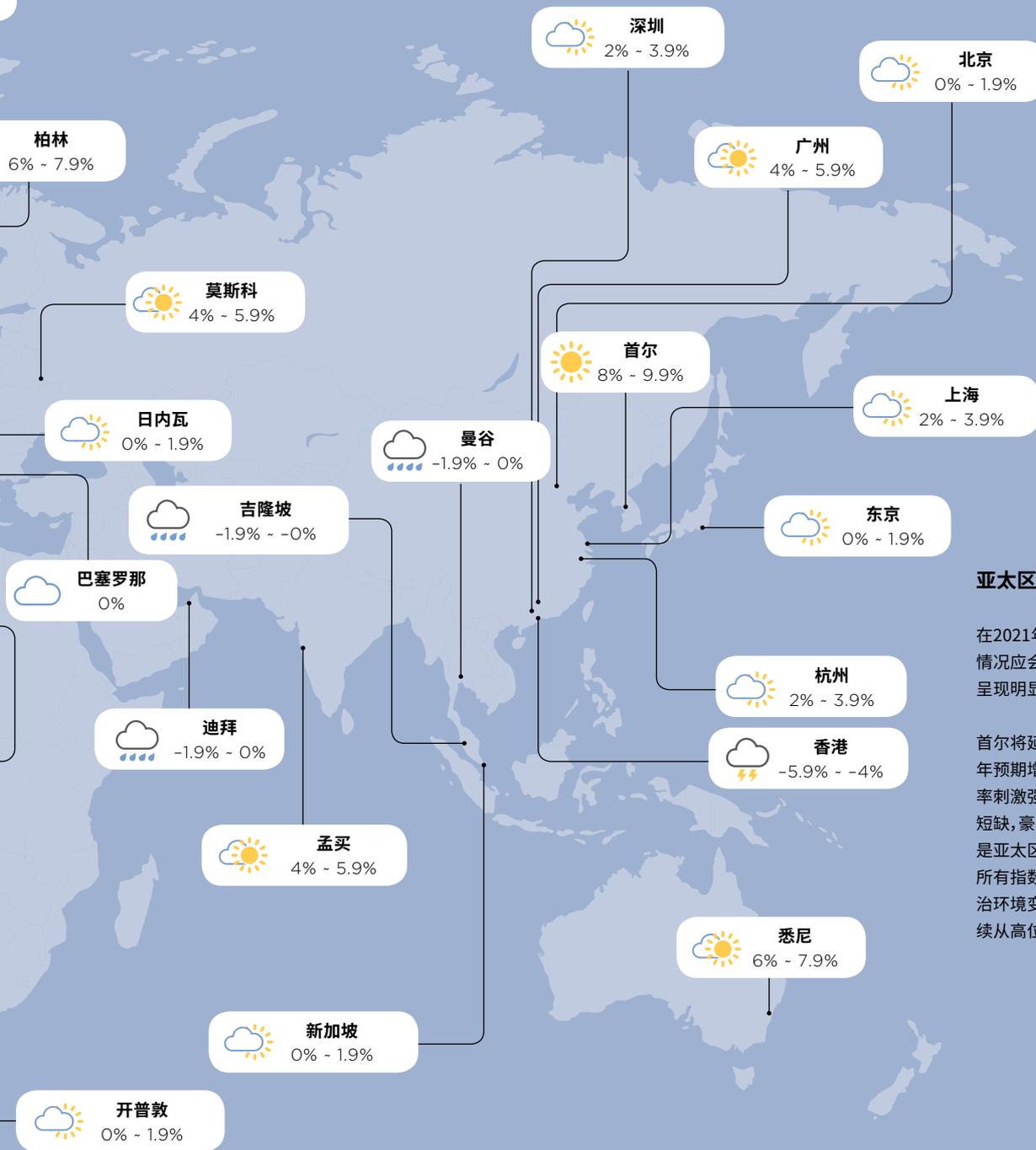
欧洲

预计柏林是2021年欧洲地区豪宅价格增长最为强劲的城市。旺盛需求下市场供不应求，豪宅价值预计将继续保持上升趋势。伦敦的豪宅市场将迎来转机，当前价值水平与2014年峰值相比还有一定距离，说明市场还有续涨潜力有待释放。

未来一年中，部分欧洲城市的豪宅价格预期下跌，但跌幅都不会明显。巴黎、里斯本、马德里和罗马的豪宅价格都将出现小幅松动。由于国际需求下降、经济前景疲软，这些城市的豪宅市场前景略显乏力。

图例

-  8%及以上
-  4% ~ 7.9%
-  0% ~ 3.9%
-  0%
-  -3.9% ~ 0%
-  -4%及以下



亚太区

在2021年，亚太区各城市的豪宅价格增长情况应会与2020年类似，有大涨亦有大跌，呈现明显的差异走势。

首尔将延续前一年的强劲增长，是未来一年预期增幅最高的指数城市。历史低位利率刺激强劲需求，加上经济表现积极、供应短缺，豪宅市场仍呈上升趋势。相反，香港是亚太区内增势最为疲弱的城市，增幅在所有指数城市中属于垫底水平。在当地政治环境变化的影响下，预计豪宅价格将继续从高位下行调整。



价格回归上行通道

由于具体影响因素不同,各城市的豪宅价格增幅亦存在差异

全球城市:阿姆斯特丹

由于市场活动恢复,指数城市中有18个城市在2020年下半年迎来豪宅价格上涨,相较上半年的11个已有显著增加。

亚洲走势各异

首尔是2020年豪宅价格增长表现最强劲的城市。由于供应稀缺、利率处于历史低位,首尔住宅市场一直处于上升通道。由于没有采取严格的封城隔离措施,韩国经济活动受疫情影响的影响相对较小。

中国城市豪宅价格在过去一年中的表现可圈可点。2020年中国的经济表现相对强劲。据牛津经济研究院数据显示,2020年全球GDP同比减少4%,中国则实现2%的GDP增长。杭州是指数城市中豪宅价格增长表现最为强劲的中国城市,这要归功于当地大力的人才引进工作和充满活力的科技环境。

孟买录得2020年最大跌幅。当地豪宅市场仍旧面临供应过剩局面,此外疫情给印度全国上下带来严重冲击。在9月出台的印花税

减免优惠刺激下,下半年价格跌幅有所放缓。

香港豪宅价格在2020年也出现大幅下跌。政治格局变化的影响传导至房地产市场,豪宅价格自2019年6月触顶后便开启“跌跌不休”的节奏。而随着价格回调,性价比有所提升,市场成功吸引部分买家,使得价格跌势在下半年趋于稳定。

欧洲供应难题

尽管受到疫情影响,供需基本面依然是豪宅价值的重要推动力。许多供应水平较低的城市,包括柏林、阿姆斯特丹、巴黎等,价格延续正向增长态势。

伦敦的豪宅价格在2020年保持平稳。房市于5月重启之后,豪宅市场气氛有所回升,系疫情之下买家寻购大户型单元而形成的一波行情。潜在核心需求依然存在,但国际旅行的限制妨碍了海外买家需求向实际成交的转化。

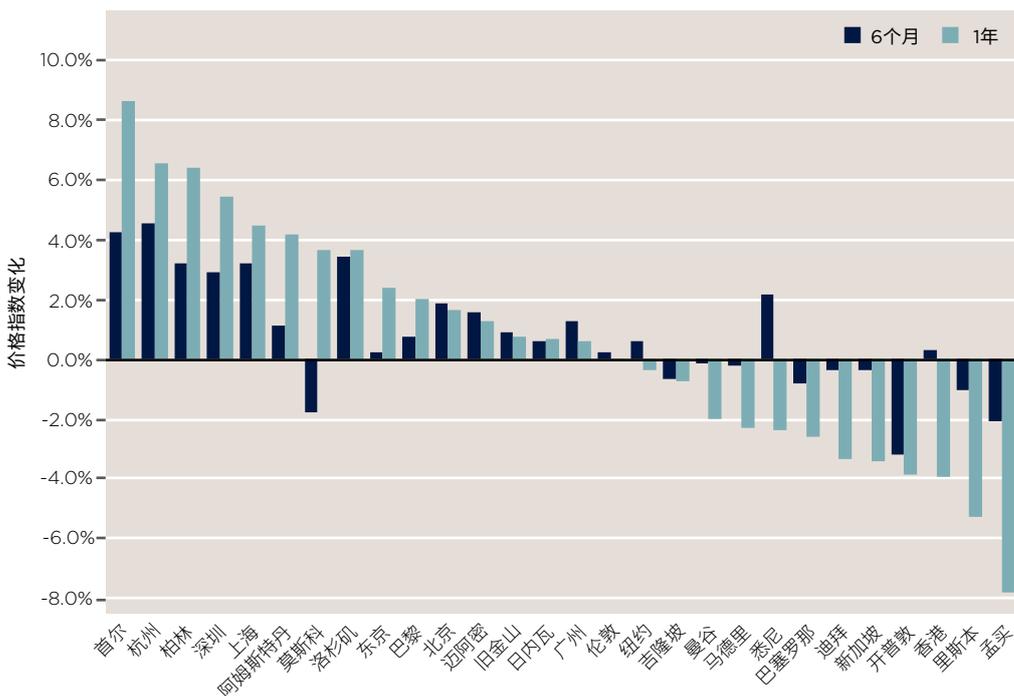
指数城市中,里斯本是2020年豪宅价格跌幅最大的欧洲城市。旅行限制使得这个由国际买家主导的豪宅市场缺乏支撑。旅游业作为里斯本的重要经济领域,亦受到冲击,经济景气度整体欠佳。

美国走势改善

与上半年相比,下半年所有美国城市的豪宅价格指数表现均有所改善。疫情防控放宽、利率偏低、股市强劲等多重利好因素给豪宅市场带来有力提振。

从全年增长情况来看,以洛杉矶的增势最为强劲,其次是迈阿密。在独栋房屋需求的推动下,这两个城市在下半年都迎来活跃的交易。

豪宅资本价值增幅,截至2020年12月



来源:第一太平戴维斯研究部

豪宅资本价值——全球五大顶级城市



来源: 第一太平戴维斯研究部

易活动。由于供应水平仍然较低, 旧金山的豪宅价值在2020年录得小幅上升。纽约则因为供应过剩局面尚未缓解, 豪宅价格略有下降。

其他地区价格下跌

开普敦和迪拜的豪宅价值在过去一年中也有所下降。早在疫情发生前, 开普敦的豪宅市场即已面临疲软经济环境的利空影响。迪拜豪宅市场则因供应过剩, 近年景气度一直难以改善。迪拜是一个高度国际化的市场, 拥有大量的外籍人口。在别墅需求旺盛的支撑下, 价格跌势在下半年有所放缓。

全球各地豪宅资本价值

城市	2020年12月豪宅资本价值 (美元每平方英尺)	2020年12月豪宅资本价值 (欧元每平方米)
香港	\$4,460	€39,600
纽约	\$2,500	€22,200
东京	\$2,300	€20,400
日内瓦	\$2,150	€19,100
上海	\$1,960	€17,400
伦敦	\$1,920	€17,000
悉尼	\$1,790	€15,900
巴黎	\$1,760	€15,600
首尔	\$1,760	€15,600
深圳	\$1,630	€14,500
北京	\$1,560	€13,900
旧金山	\$1,540	€13,700
新加坡	\$1,530	€13,600
米兰	\$1,530	€13,500
罗马	\$1,450	€12,900
洛杉矶	\$1,330	€11,800
广州	\$1,260	€11,100
莫斯科	\$1,200	€10,600
柏林	\$1,140	€10,200
孟买	\$1,140	€10,100
杭州	\$1,110	€9,890
阿姆斯特丹	\$1,050	€9,330
迈阿密	\$970	€8,610
里斯本	\$950	€8,390
曼谷	\$870	€7,750
马德里	\$770	€6,850
巴塞罗那	\$720	€6,410
迪拜	\$550	€4,910
开普敦	\$290	€2,530
吉隆坡	\$280	€2,460

来源: 第一太平戴维斯研究部



2020年指数城市中以首尔的豪宅租金增长最为强劲

调整期

受旅行限制和市中心需求减少的影响，豪宅租赁市场的整体增长表现不及销售市场

2020年下半年，仅有8个指数城市的豪宅租金出现正增长，但相比上半年的5个已有所增加。

旅行限制冲击部分欧洲城市

流动性减少给世界各地城市的豪宅租金带来冲击，包括很多欧洲城市。然而，阿姆斯特丹和柏林逆势而行，豪宅租金在过去一年中不降反升。这要归功于当地市场的有限供应。柏林由于存在租金管制，越来越多的业主转租为售，导致租赁供应有所减少，降至历史新低水平。

旅游业作为许多欧洲城市租赁市场的重要驱动力，在疫情影响下受到重创。由于游客减少，大批短租型物业转向租赁市场，导致整体供应增加，给市场带来压力。巴黎、马德里和巴塞罗那的豪宅租金在过去一年中有所下降。

伦敦豪宅租金同样受到短租房源以及新项目入市的影响。指数城市中，伦敦是2020年豪宅租金跌幅最大的欧洲城市。

亚太市场豪宅租金下滑，首尔一枝独秀

指数城市中，2020年豪宅租金跌幅最大的亚洲城市是香港，其次是悉尼。旅行限制下，国际客户和企业需求难以放量，致使两个城市的豪宅租金水平严重承压。但相比上半年疫情首轮冲击下的走势，香港和悉尼的租金跌势已经有所缓和。

2020年下半年，中国内地的经济活动已基本恢复正常。但旅行限制仍然存在，这导致国际游客数量大大减少，租赁需求难以提振。因此，豪宅租金增速仍不及销售价格。

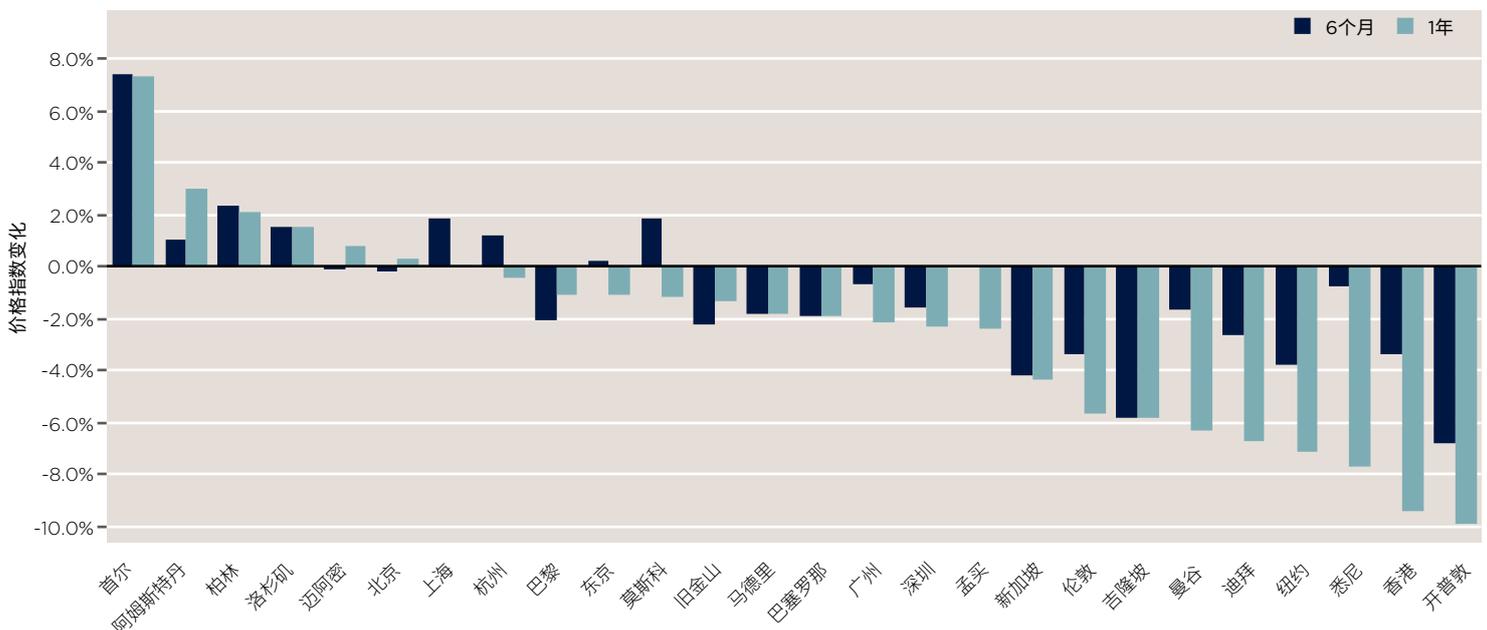
首尔仍然是个例外，2020年豪宅租金增长幅度力压其他指数城市。历史低位利率加上韩国特有的租房保证金制度（租户按房产价值70%-80%的标准向房东支付保证金，供房东投资，租赁到期返还），使得租赁市场对租户更具吸引力。由于利率较低，不少房东倾向于签订传统租赁合同，因此保证金制度下的房源现在逐渐稀缺。

需求转变，助推部分美国城市租金上扬

与许多西方市场类似，人们的空间诉求对美国城市租赁市场也产生了一定影响。在过去的一年里，许多人选择搬离人口密集的地区，能够满足空间诉求的指数城市因而表现较好。

得益于需求转变，洛杉矶和迈阿密的豪宅租金保持正向增长走势。而在人口更

豪宅租金增幅，截至2020年12月



来源：第一太平戴维斯研究部

豪宅资本价值——全球五大顶级城市
周租金比较, 2020年12月



来源: 第一太平戴维斯研究部

为密集的旧金山, 租金出现小幅下跌。纽约租金跌幅最大, 这是一个公寓主导型市场, 小户型供应较多, 需求趋冷。

供求关系受影响

在2020年, 开普敦是所有指数城市中豪宅租金全年跌幅最大的城市。由于旅游业降温, 很多短租房源出现空置, 导致市场整体供应量增加。

在迪拜, 供应过剩局面持续, 继续对豪宅租金价值产生影响。进入下半年, 随着经济活动回升, 租金下降速度有所放缓。

租金当前处于什么水平?

周租金比较, 2020年12月



周租金 (美元/每平方英尺/欧元每平方米)

来源: 第一太平戴维斯研究部



收益率何去何从？

截至2020年12月，核心城市的豪宅平均毛收益率为3.1%，较上年同期的3.2%略有下降

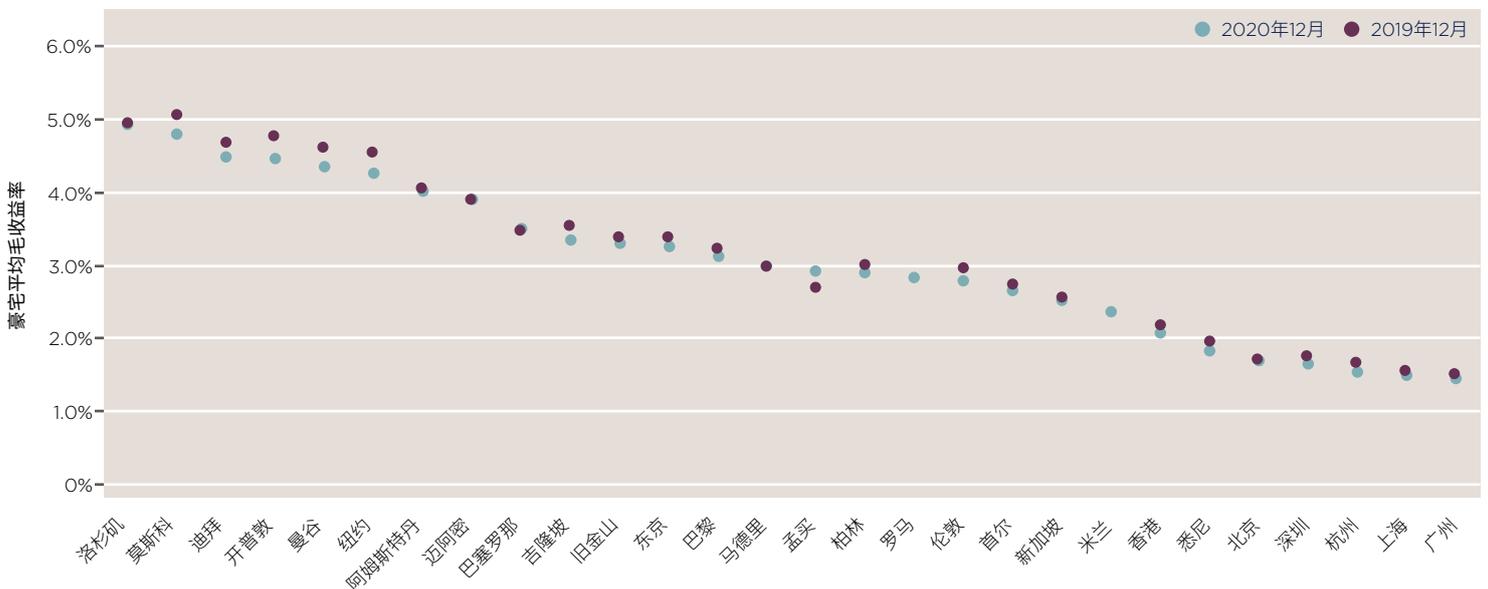
2020年，豪宅价格指数平均增幅超过租金平均增幅。在企业需求下降、短租房供应增加、人口迁离城市环境等因素的综合作用下，许多城市的豪宅租金增长乏力。但豪宅价格表现并未显著优于租金，因此豪宅平均收益率的变化亦不明显。

纽约是指数城市中收益率变化最大的城市。2020年12月，纽约豪宅平均收益率为4.2%，较一年前下降30个基点。疫情持续下，高密度的城市生活环境人气减弱，连带影响纽约的住宅市场。租金在过去一年中的下跌速度更甚于收益率。危机期间，如果没有迫切的出售需求，则自用业主可能选择继

续持有房产，而非降价出售；而租赁业主则更倾向于在租金上做出让步促进成交，以减少空置损失。

莫斯科是收益率指数变化最大的欧洲城市，从2019年12月的5.0%降至2020年12月的4.8%。与销售市场不同，莫斯科的豪宅租赁

各城市平均收益率2020年12月对比2019年12月



来源：第一太平戴维斯研究部
注：罗马、米兰首次纳入指数统计，因此无历史数据



全球城市: 纽约



无论交易价格还是购置相关成本, 香港都是最昂贵的豪宅市场

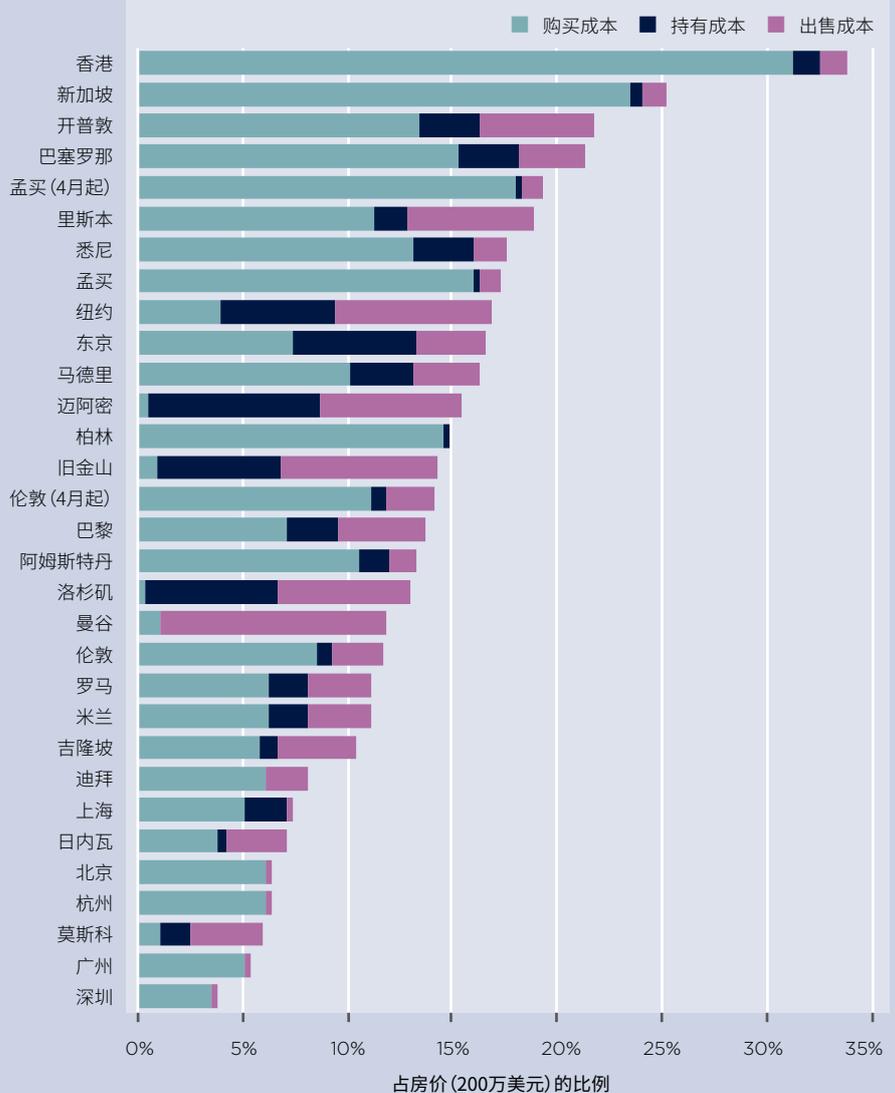
购买持有出售

对于有意向在国外购买房产的人士而言, 购房相关费用往往是一项重要考虑因素

购买、持有和出售房产的相关成本会影响潜在买家的购房决定。房产税也经常成为政府调控住宅市场的工具。自疫情爆发以来, 有不少市场出现减税动作, 希望能够提振住宅市场, 例如伦敦、孟买。

与此同时, 对海外买家而言, 香港仍然是所有指数城市中购买价格及相关成本最高的城市。而在一桥之隔的深圳, 置业相关成本是所有指数城市中最低的, 购买价格则排在第十位。

总价200万美元房产的购买、持有及出售成本



来源: 第一太平戴维斯研究部

市场主要由国际租户和企业租户推动。曼谷是同期收益率变化最大的亚洲城市, 从4.6%降至4.3%。当地豪宅租赁板块供应充足, 需求主要由国际租户推动。

2021年指数新增城市



罗马
意大利首都, 历史悠久, 是著名的旅游胜地



米兰
意大利领先的商务中心及时尚中心

注: 假设场景为非居民身份的海外买家购买总价200万美元的房产 (相当于150万英镑)。该房产作为买家第二居所, 持有期为五年, 每年居住时间不超过九个月。各城市房产增幅预测存在较多复杂性, 因此暂不考虑资本增值的影响。伦敦购买成本以2021年4月1日生效的额外印花税率作为计算基准, 此前的印花税减免假期于2021年3月31日结束。孟买成本估算以印花税减免于2021年3月31日结束为前提。



第一太平戴维斯研究部

第一太平戴维斯世界研究部专注于全球房地产市场, 凭借全面、深入、精准的分析、研究与洞察在业内享有无可匹敌的声誉。

研究部

Sophie Chick

董事

世界研究部

+44 (0) 20 7535 3336

sophie.chick@savills.com

Sean Hyett

分析师

世界研究部

+44 (0) 20 7409 8017

sean.hyett@savills.com

全球住宅部

Justin Marking

主管

全球住宅部

+44 (0) 20 7499 8644

jmarking@savills.com

Hugo Thistlethwayte

主管

全球住宅部运营部

+44 (0) 20 7409 8876

hthistlethwayte@savills.com

Jelena Cvjetkovic

董事

全球住宅部

+44 (0) 20 7016 3754

jcvjetkovic@savills.com