



2014年的趨勢是什麼?

APAC 辦公用地市場展望

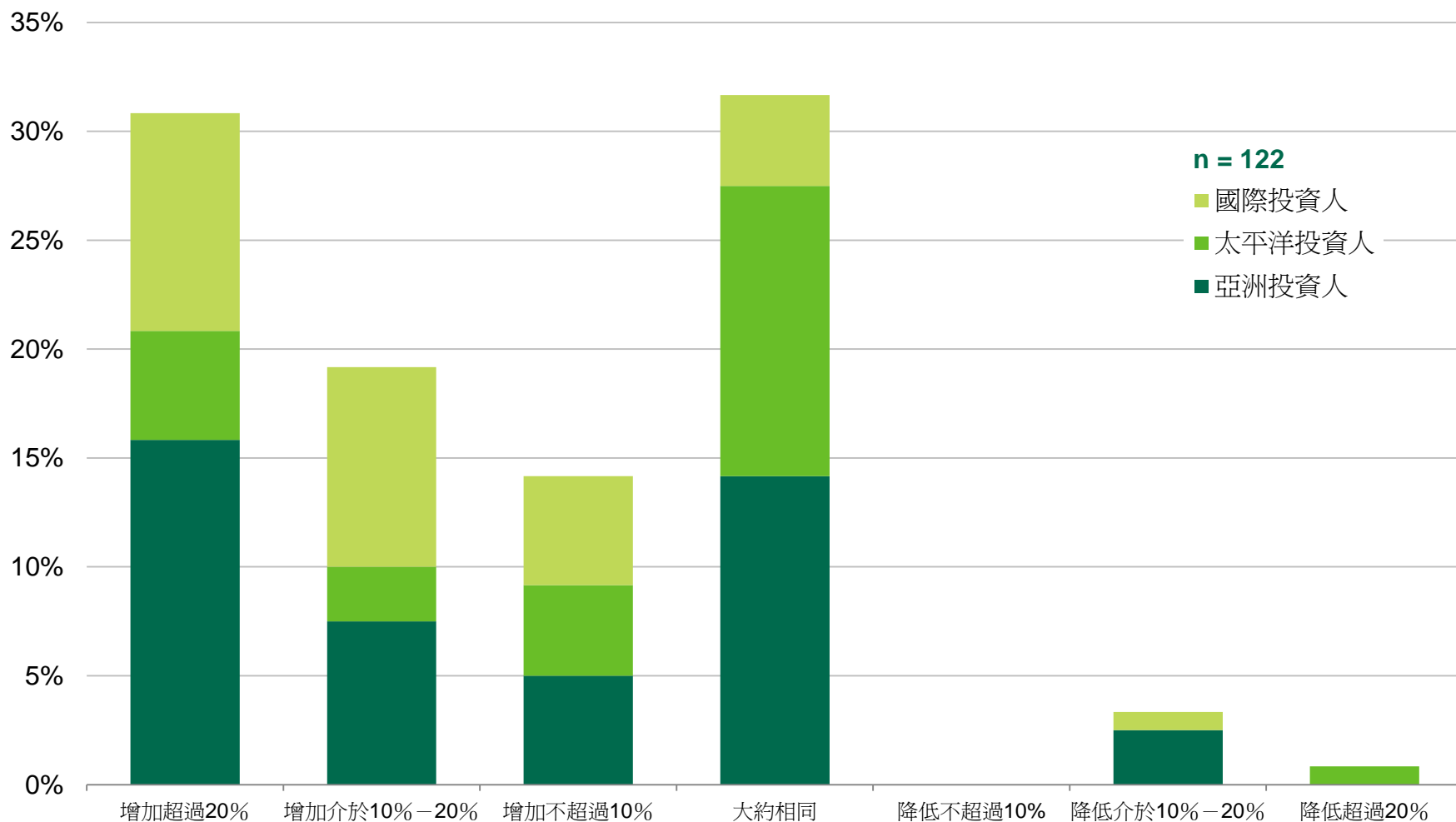
2014年4月

CBRE



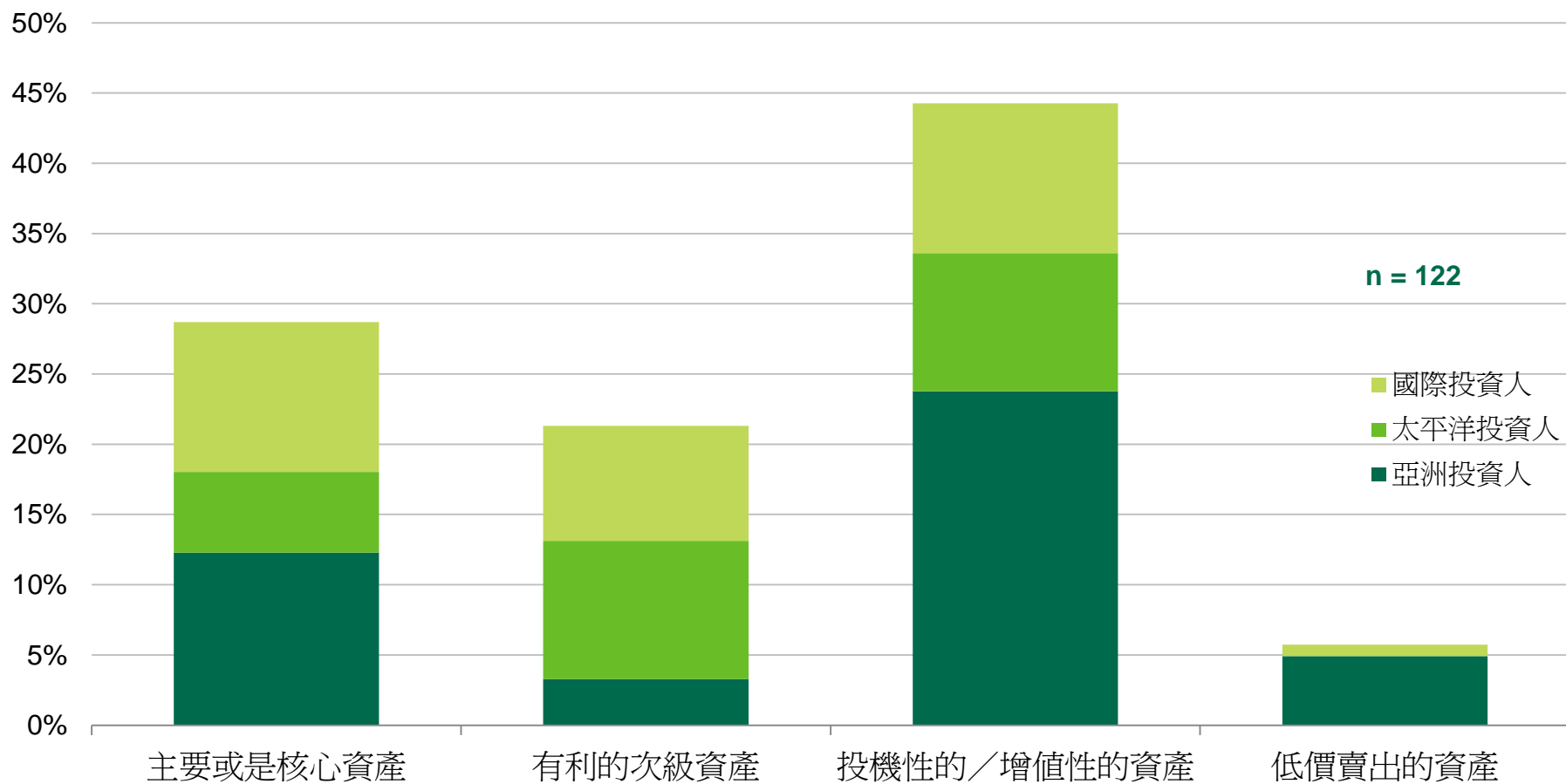
投資人想買更多

和去年的預期買氣相較



還有對風險性較高的資產的投資偏好

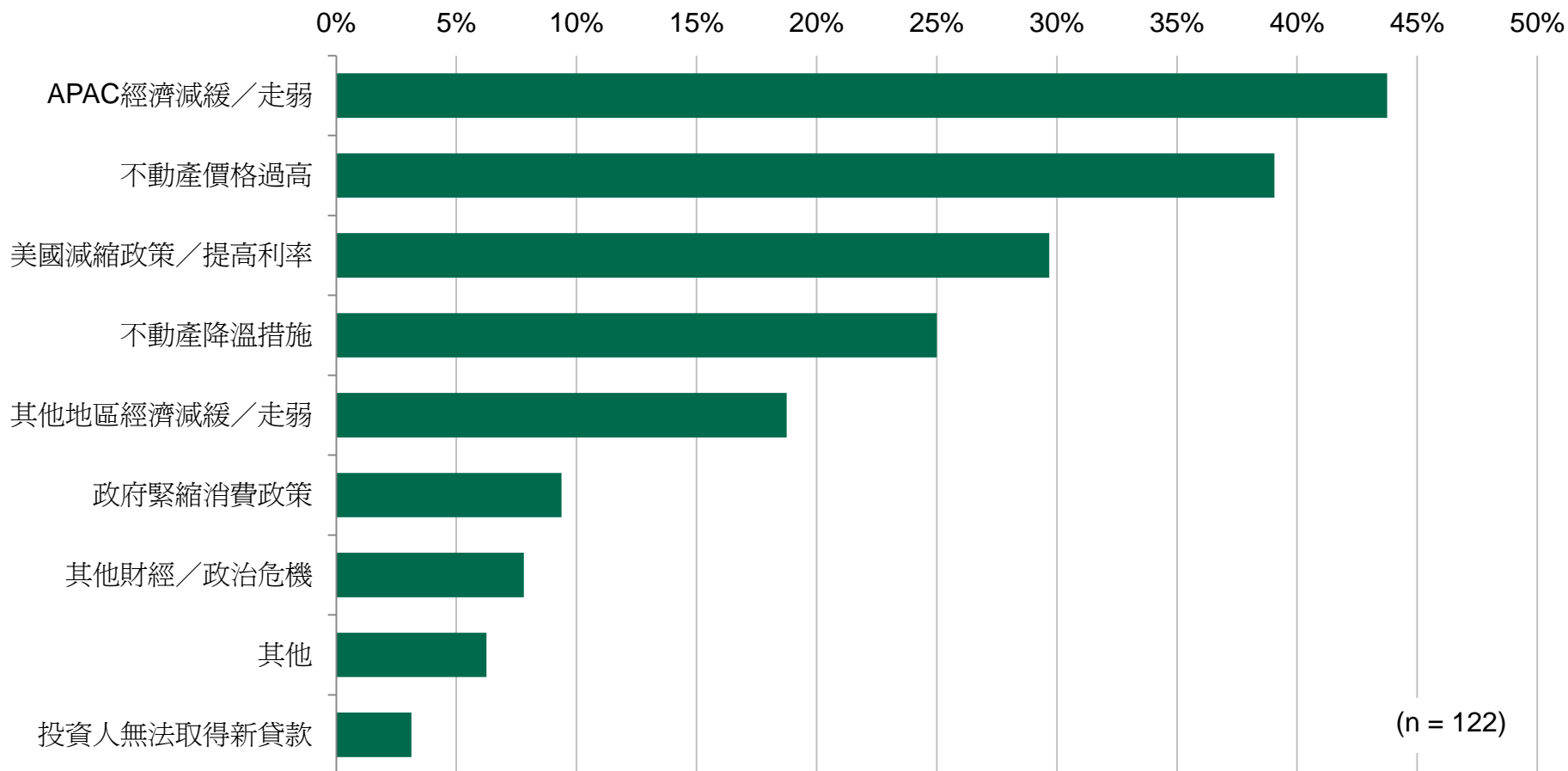
大部分偏好購買的資產類別



來源：2014年CBRE亞太投資人意願調查

投資人的風險和關注

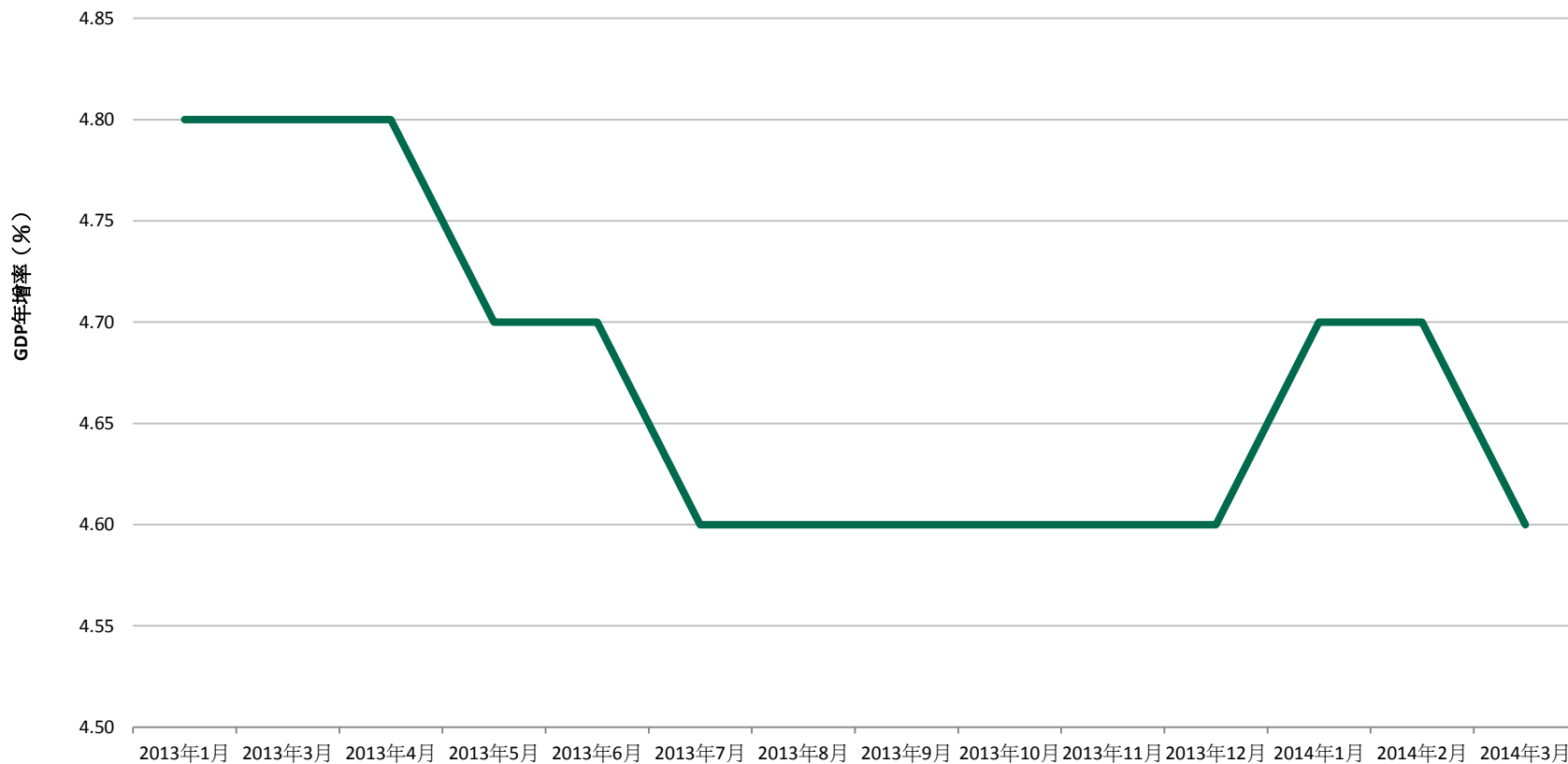
什麼是亞太不動產市場最大的威脅？



來源：2014年CBRE亞太投資人意願調查

2014年成長預期

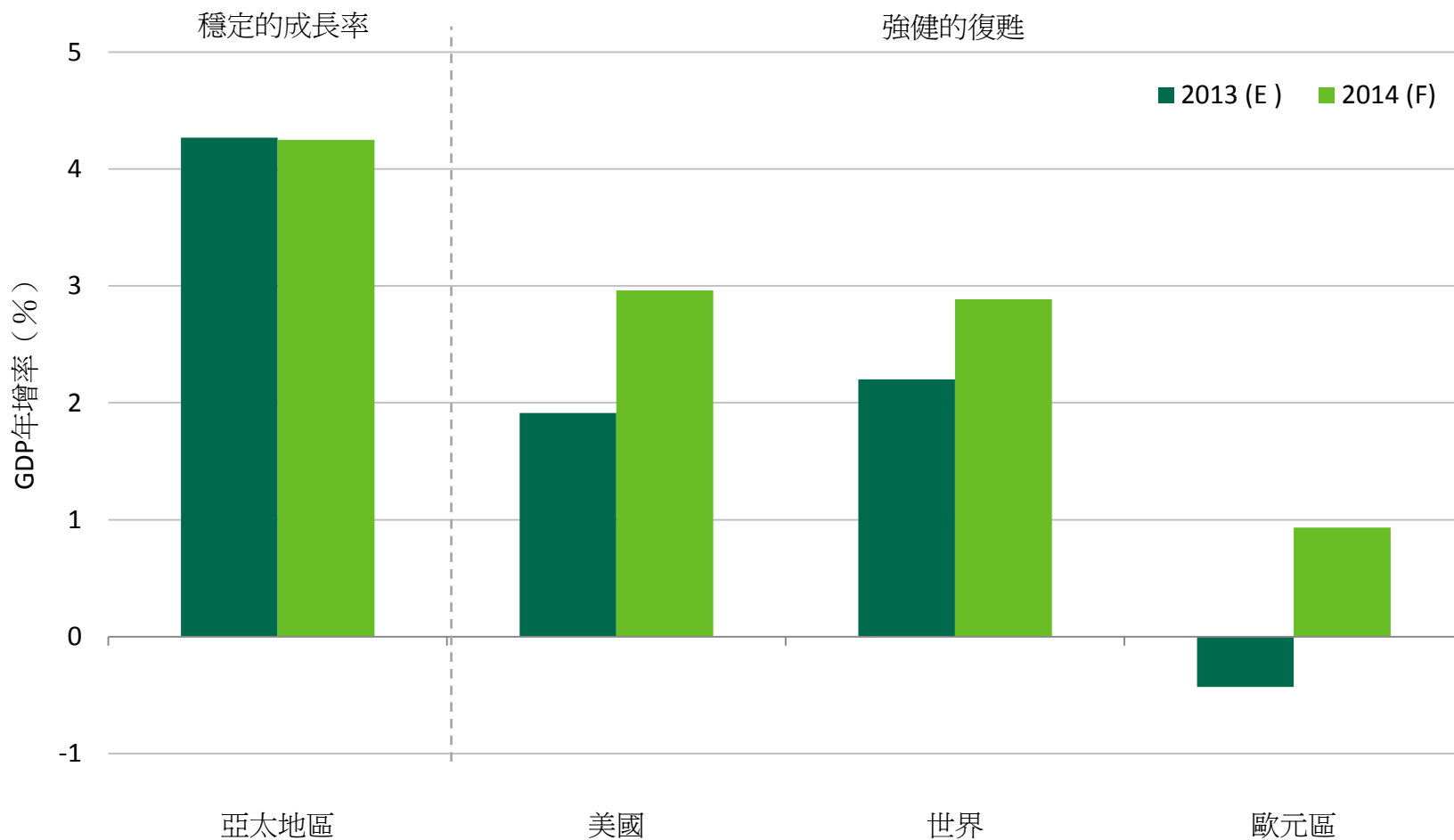
2014年APAC 實質GDP 預期成長, 年增率



來源: Consensus Economics

西方國家明顯的經濟復甦

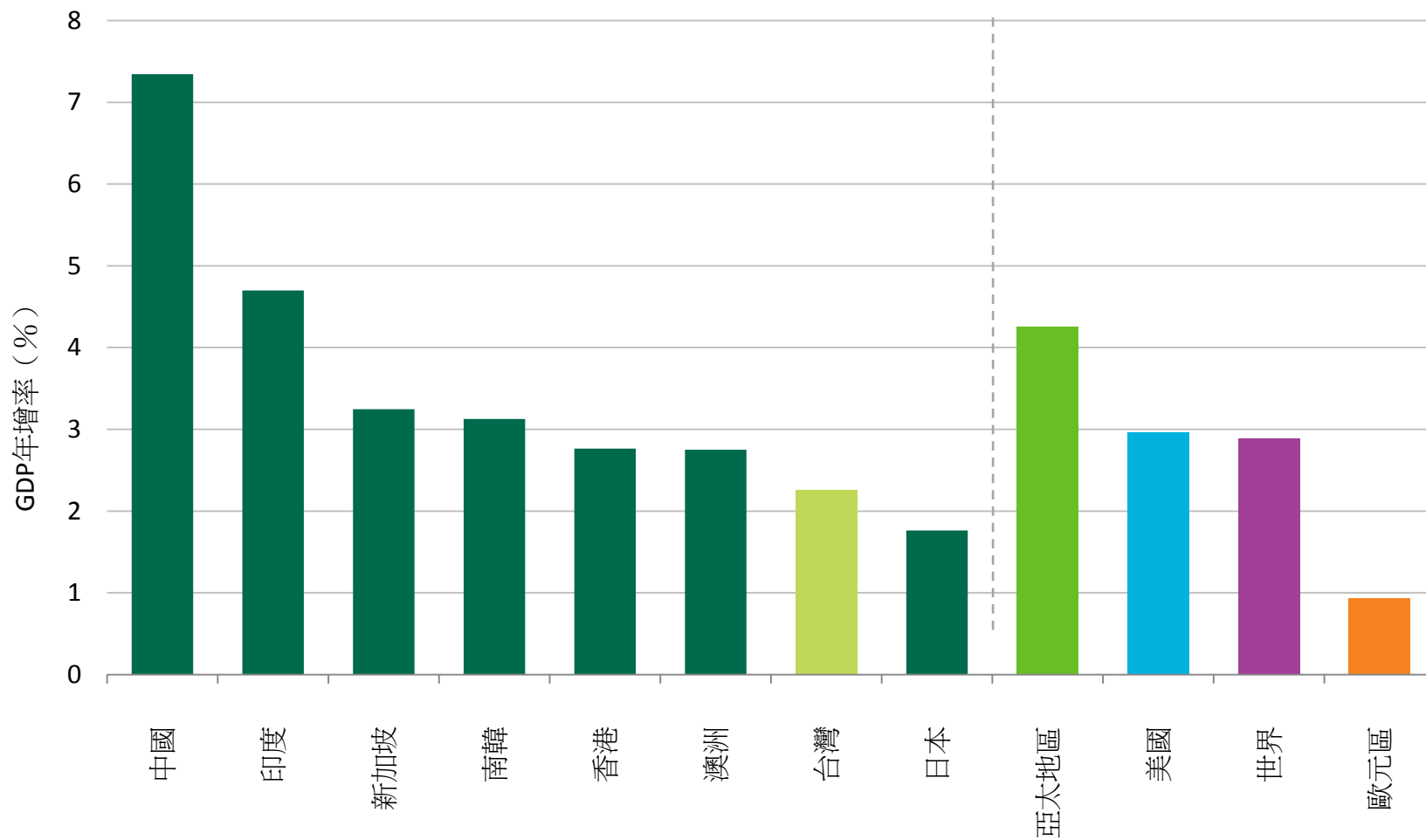
每年實質 GDP 的成長率



來源：牛津經濟（2014年2月）

APAC 經濟維持穩健

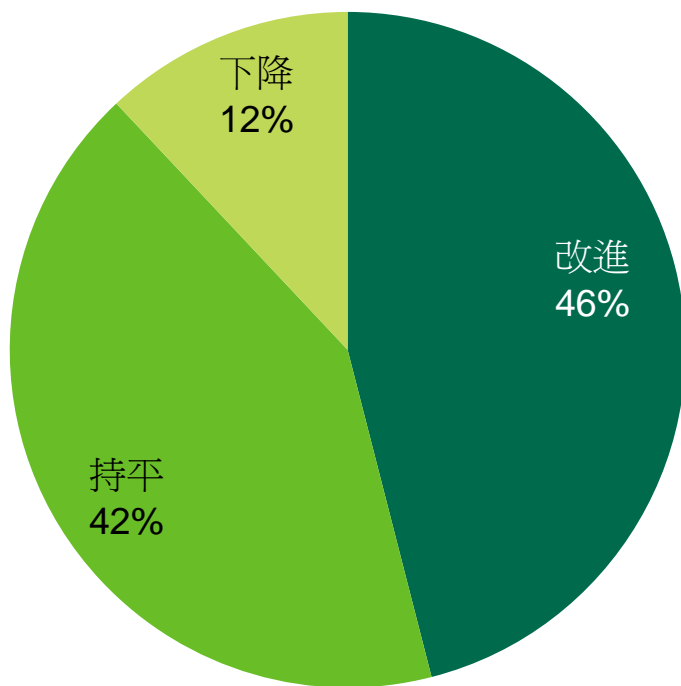
每年實質 GDP 成長率



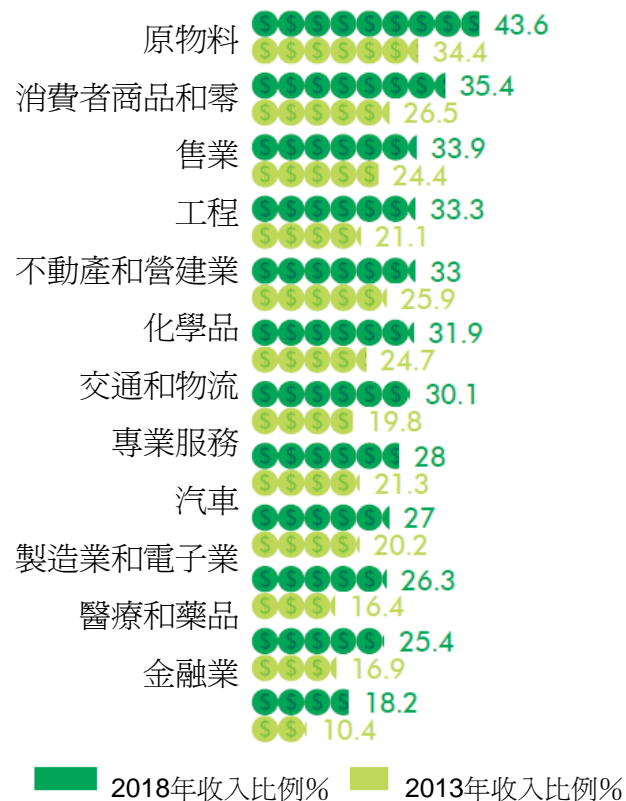
來源: 牛津經濟 (2014年2月)

持續在APAC擴張的公司 預期改善；更多商業投資需求

APAC的商業預期與去年相較



來自APAC的預期收入貢獻

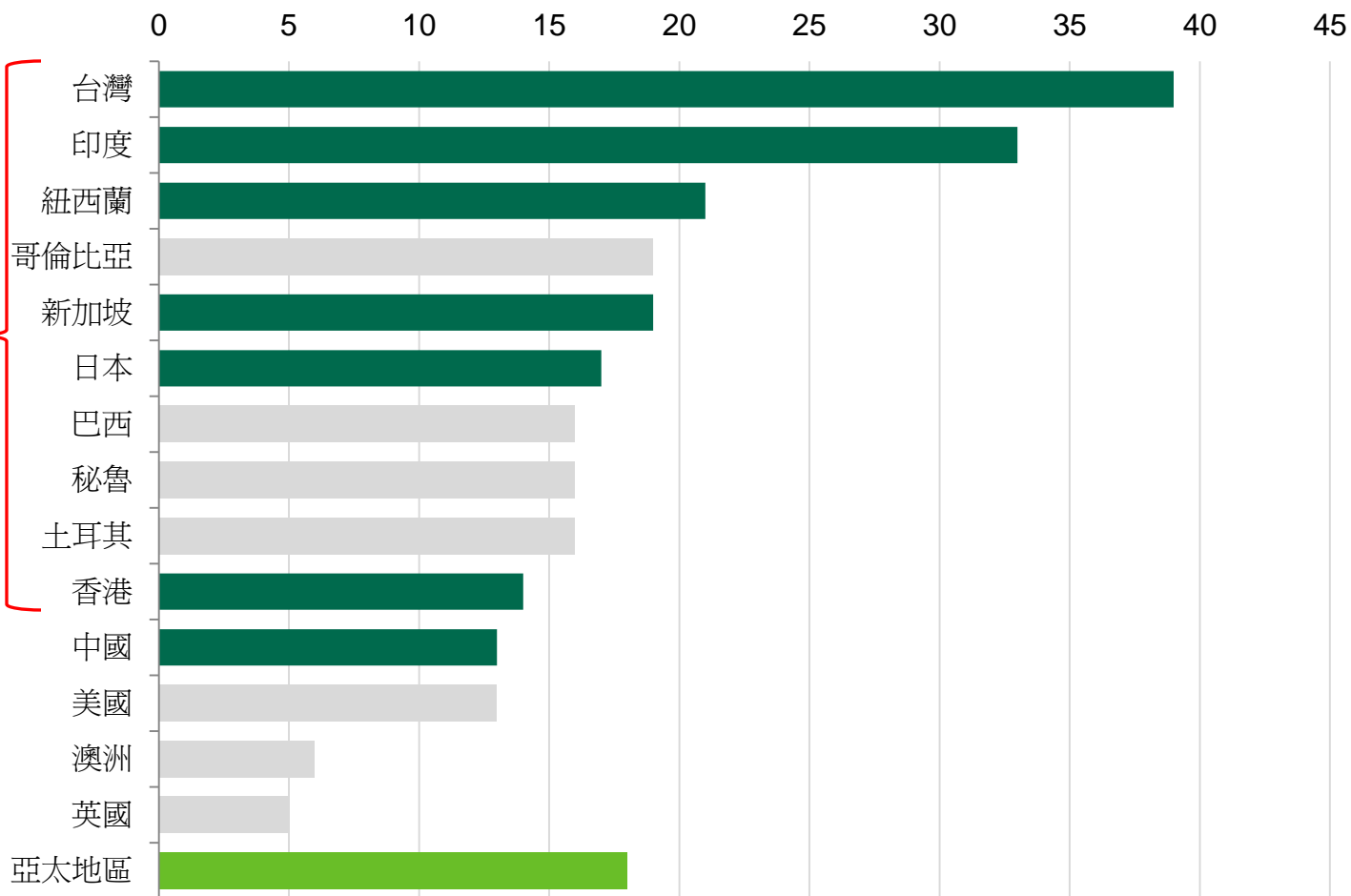


來源: Economist Corporate Network, 2014年亞洲商業展望調查, 2014年1月

...是什麼支持擴張與僱用？

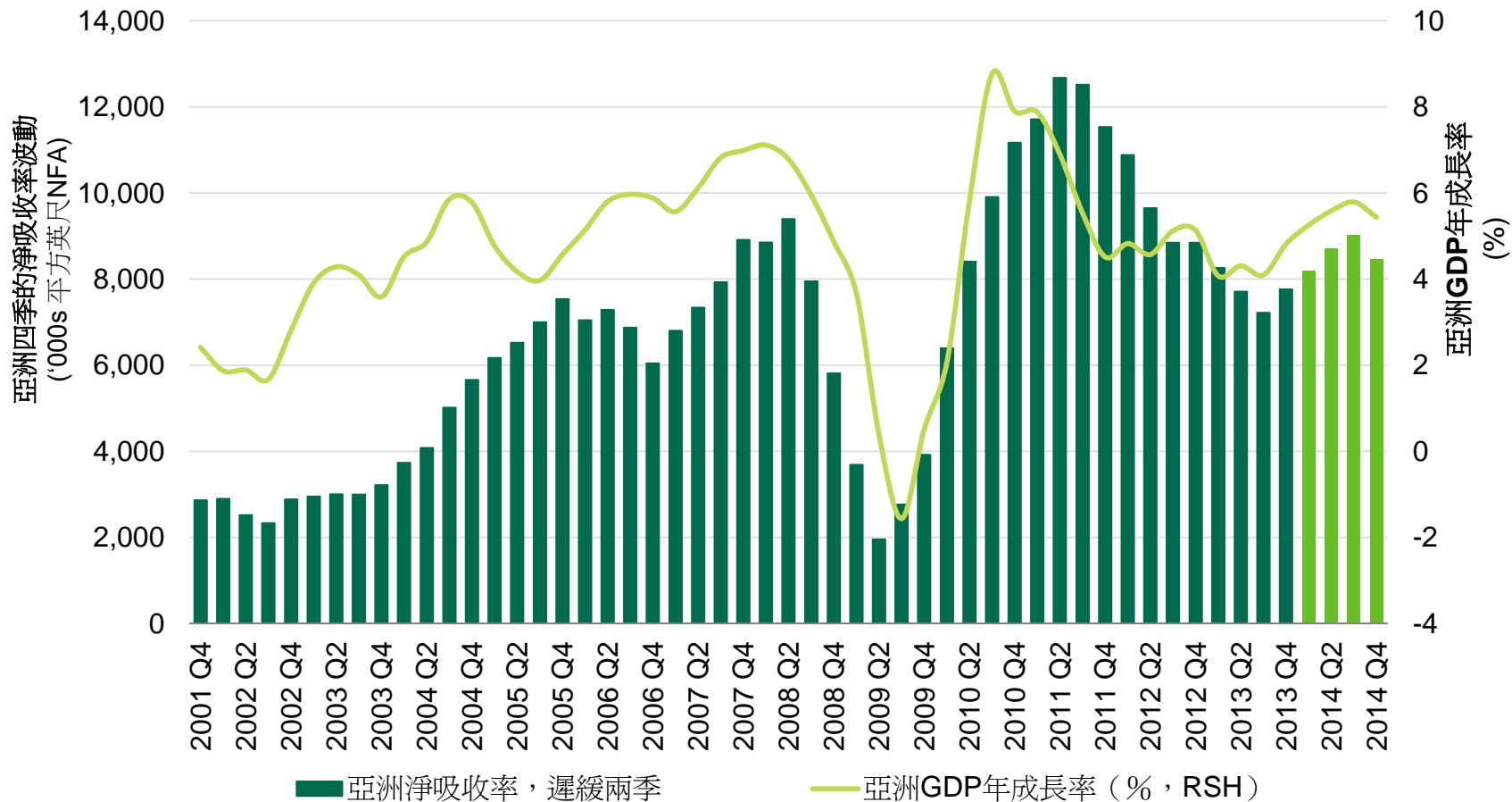
最近淨僱用觀點, 2014年Q1

世界前十高僱用
計畫國家中，有
6個 APAC 國家



辦公室淨吸收率正在回復

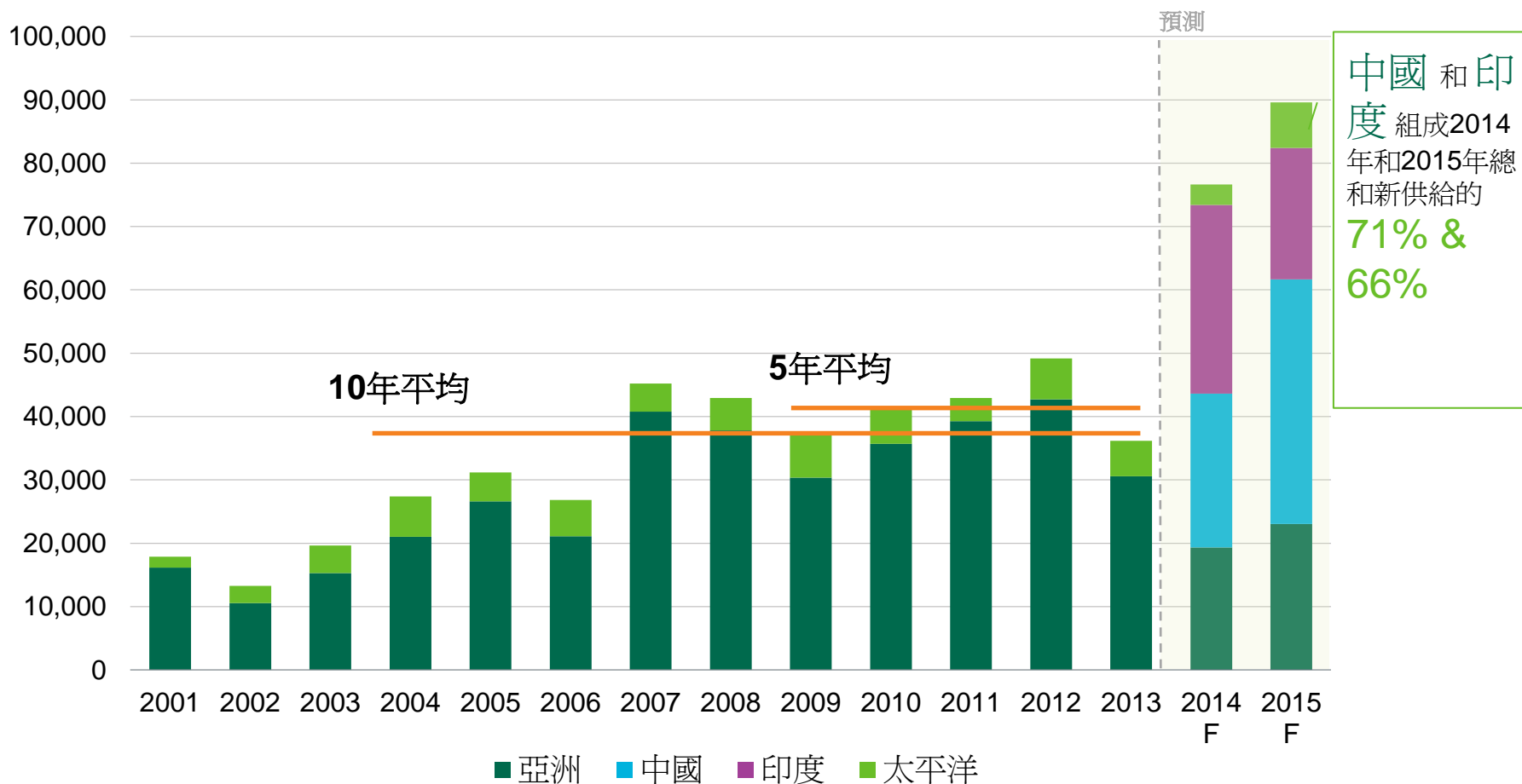
亞洲辦公室淨吸收率 vs 實質GDP成長



來源: CBRE 調查, 牛津經濟

但不足以吸收新空間

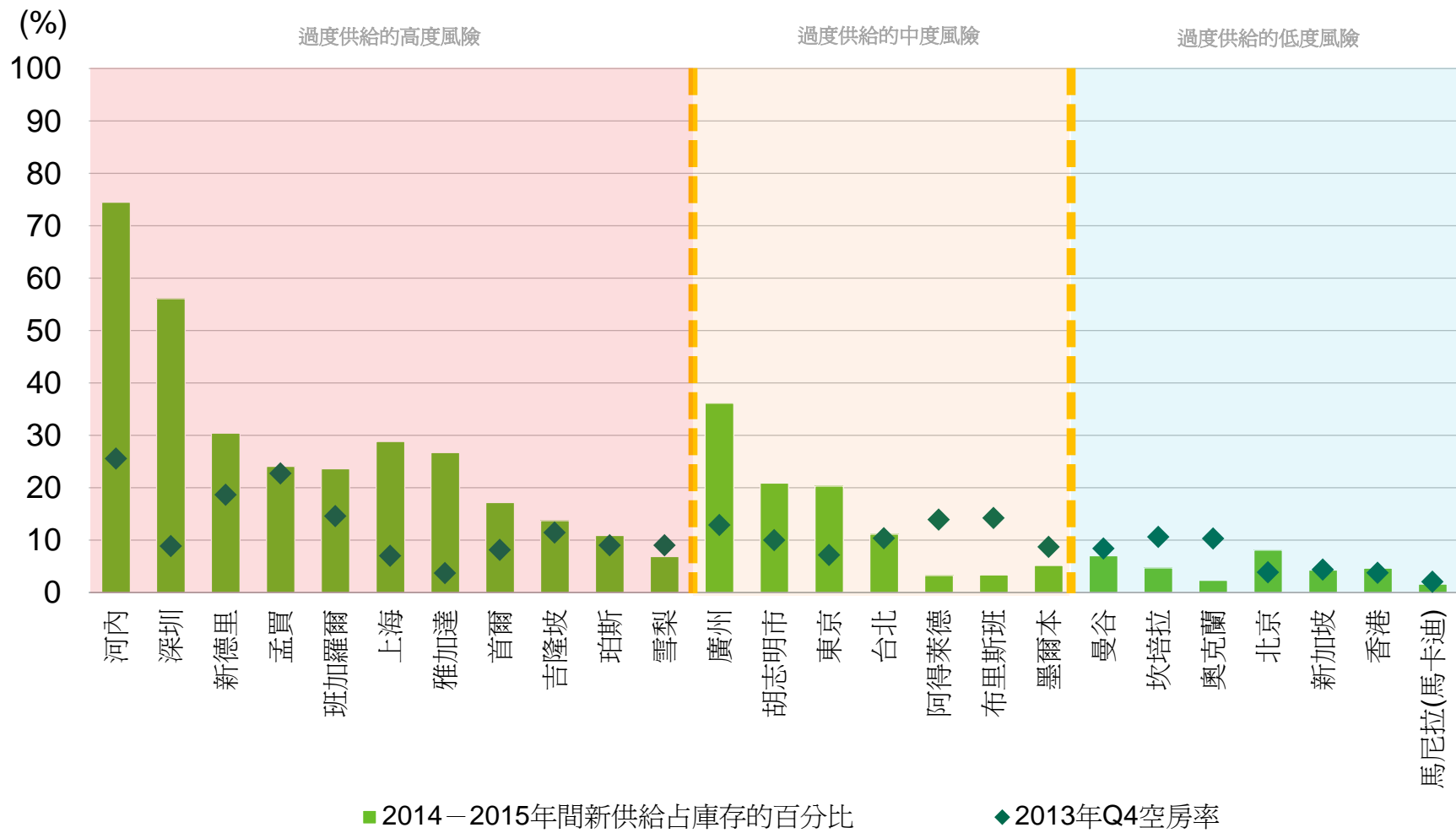
亞太發展完成, 淨樓板面積 ('000 平方英尺)



來源: CBRE 研究 (2014年三月)

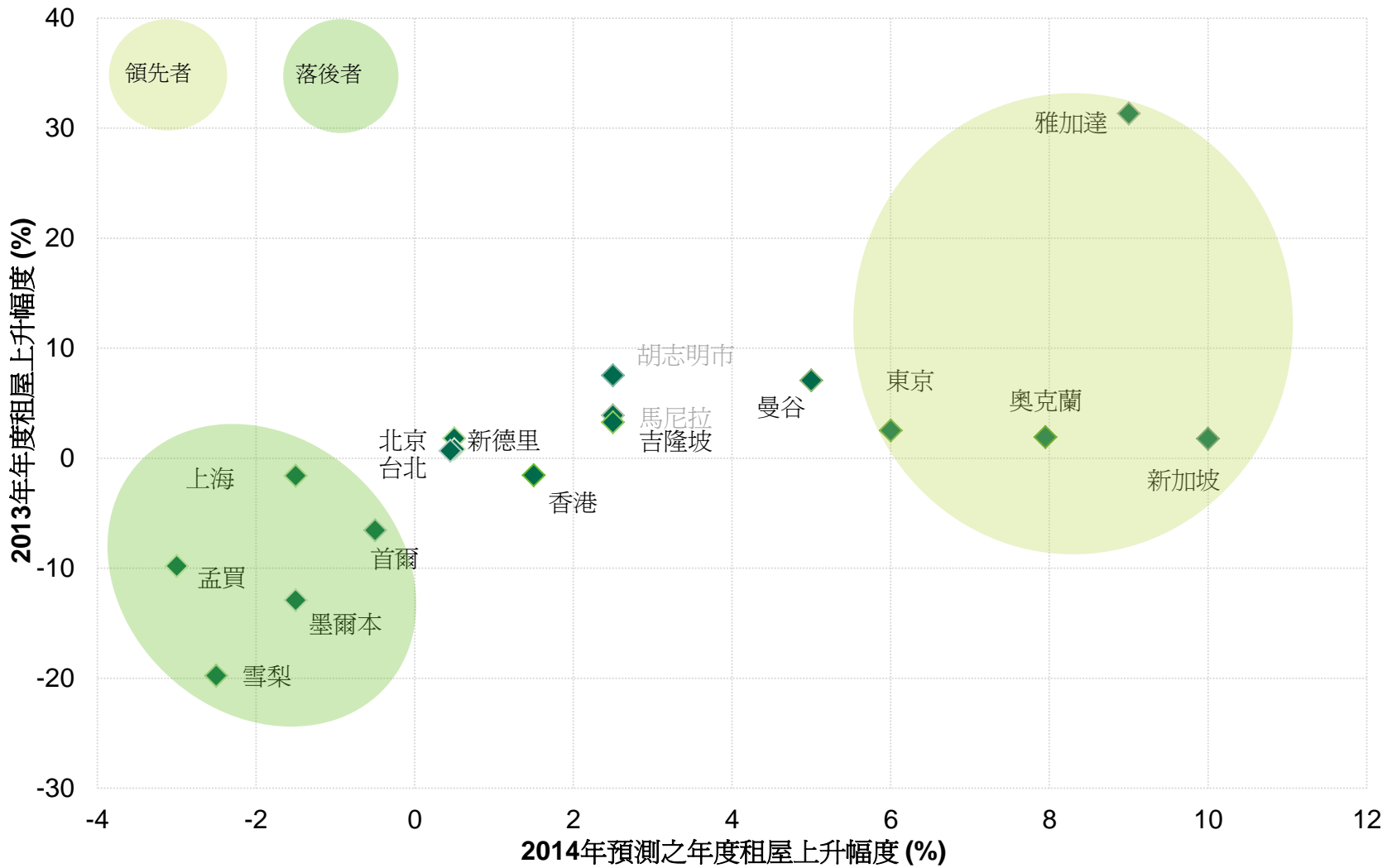
特別是在一些新興市場

空房與發展管道庫存的百分比%



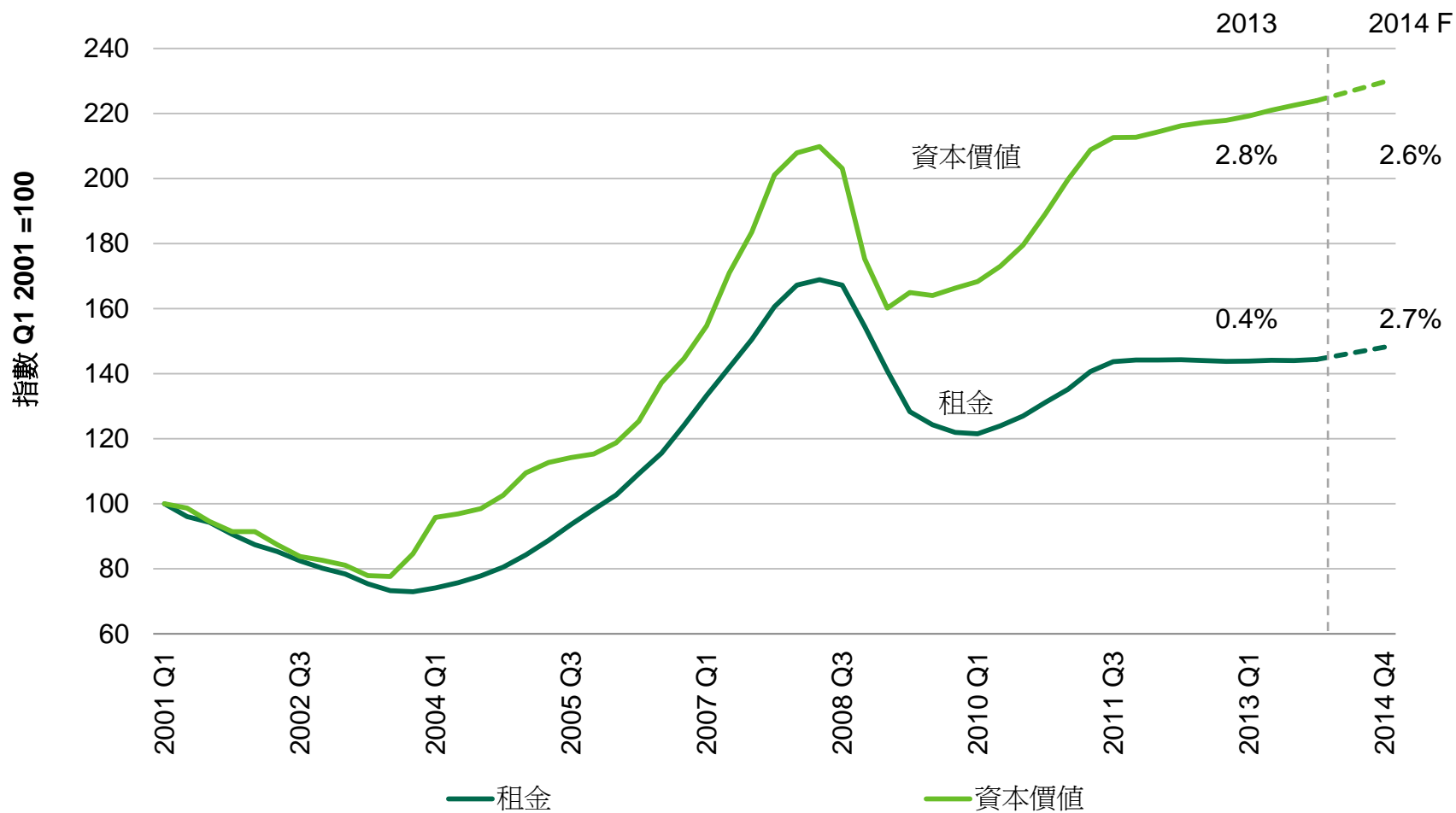
來源：CBRE 研究（2014年2月）

預期租屋率適度地上漲



租金與價值的分歧

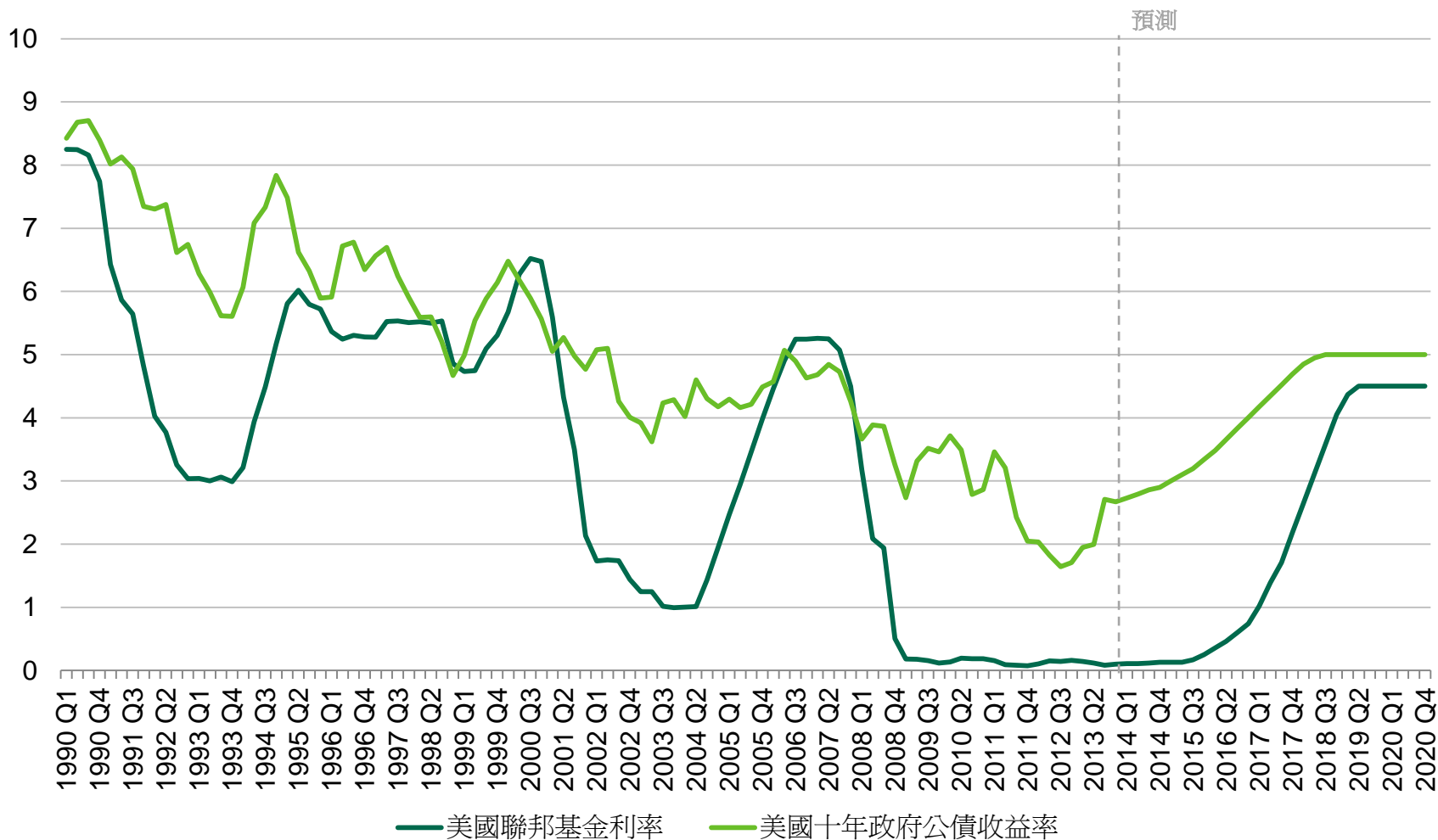
APAC辦公室出租與資本價值指數



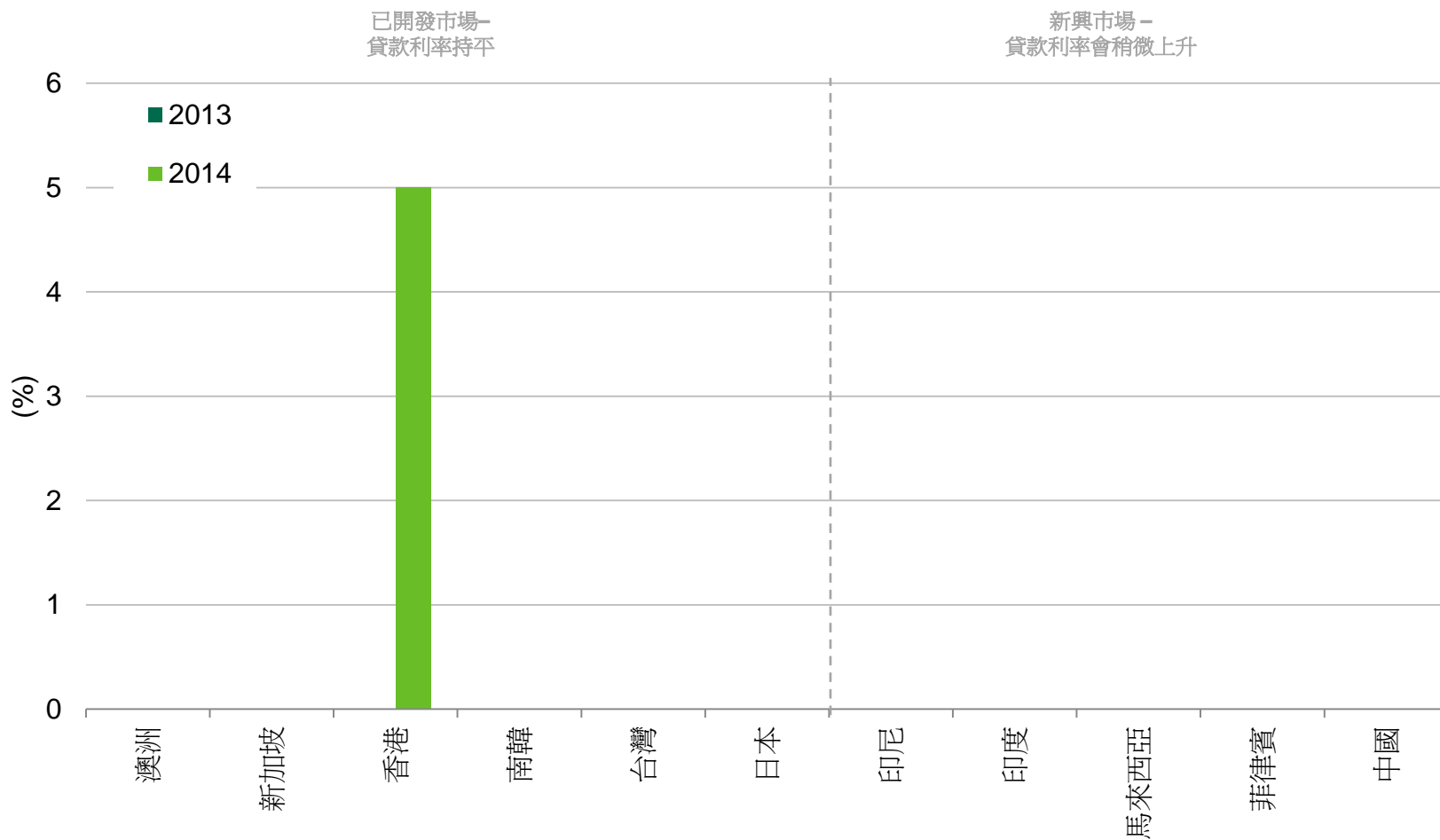
來源: CBRE 研究 (2013年2月)

利率和債權收益率有上漲的趨勢

美國聯邦基金利率和十年政府公債收益率

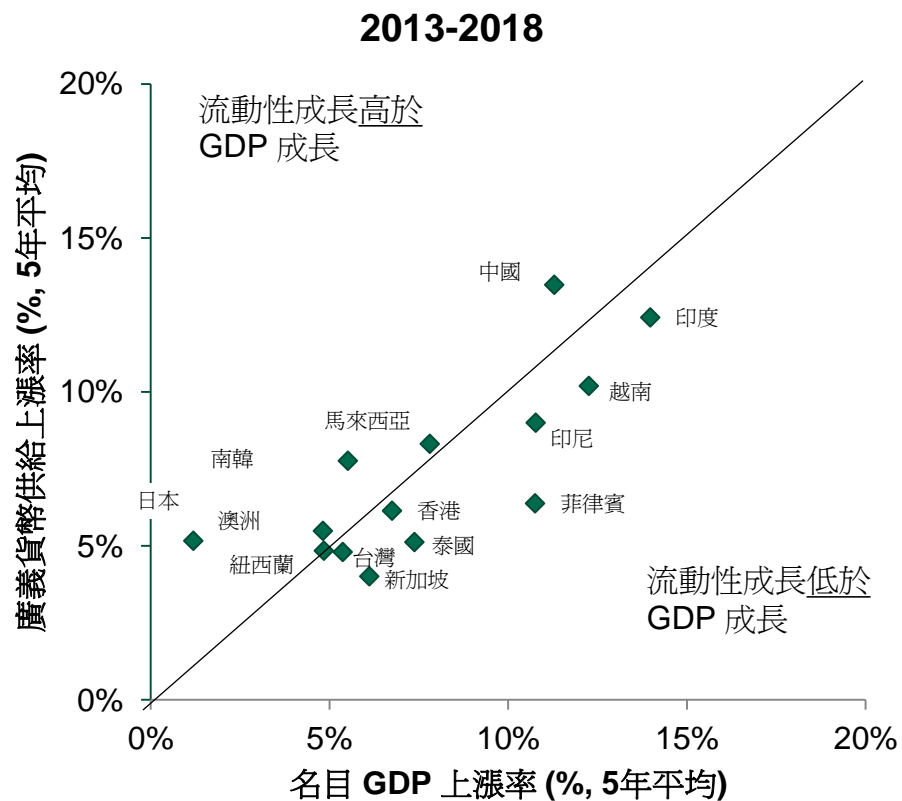
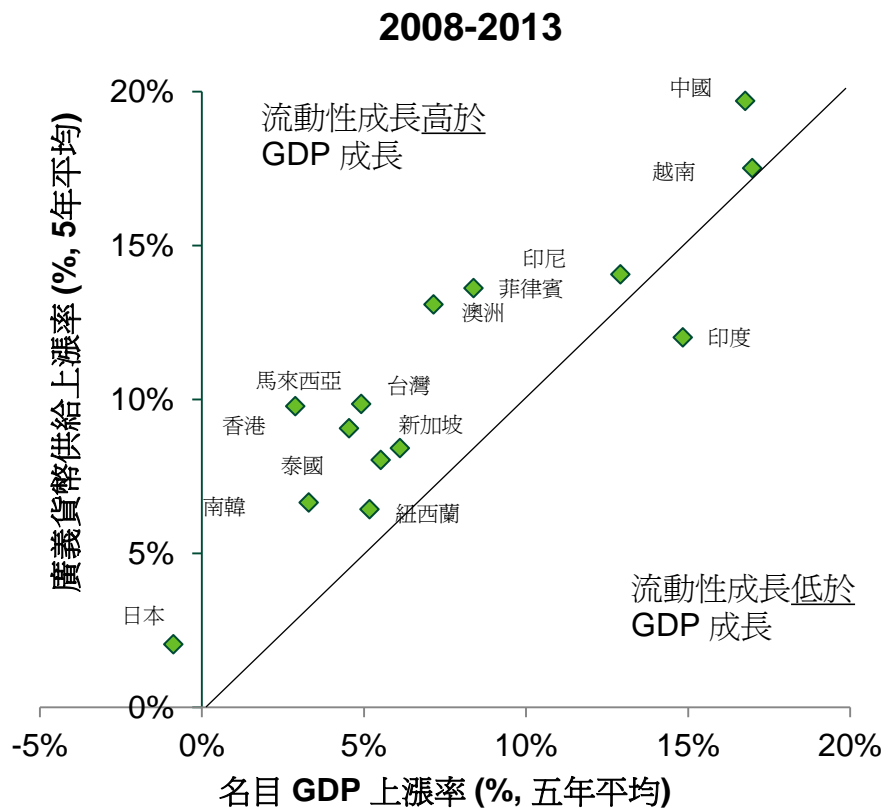


緊縮效應也許有限...目前暫時是 貸款利率



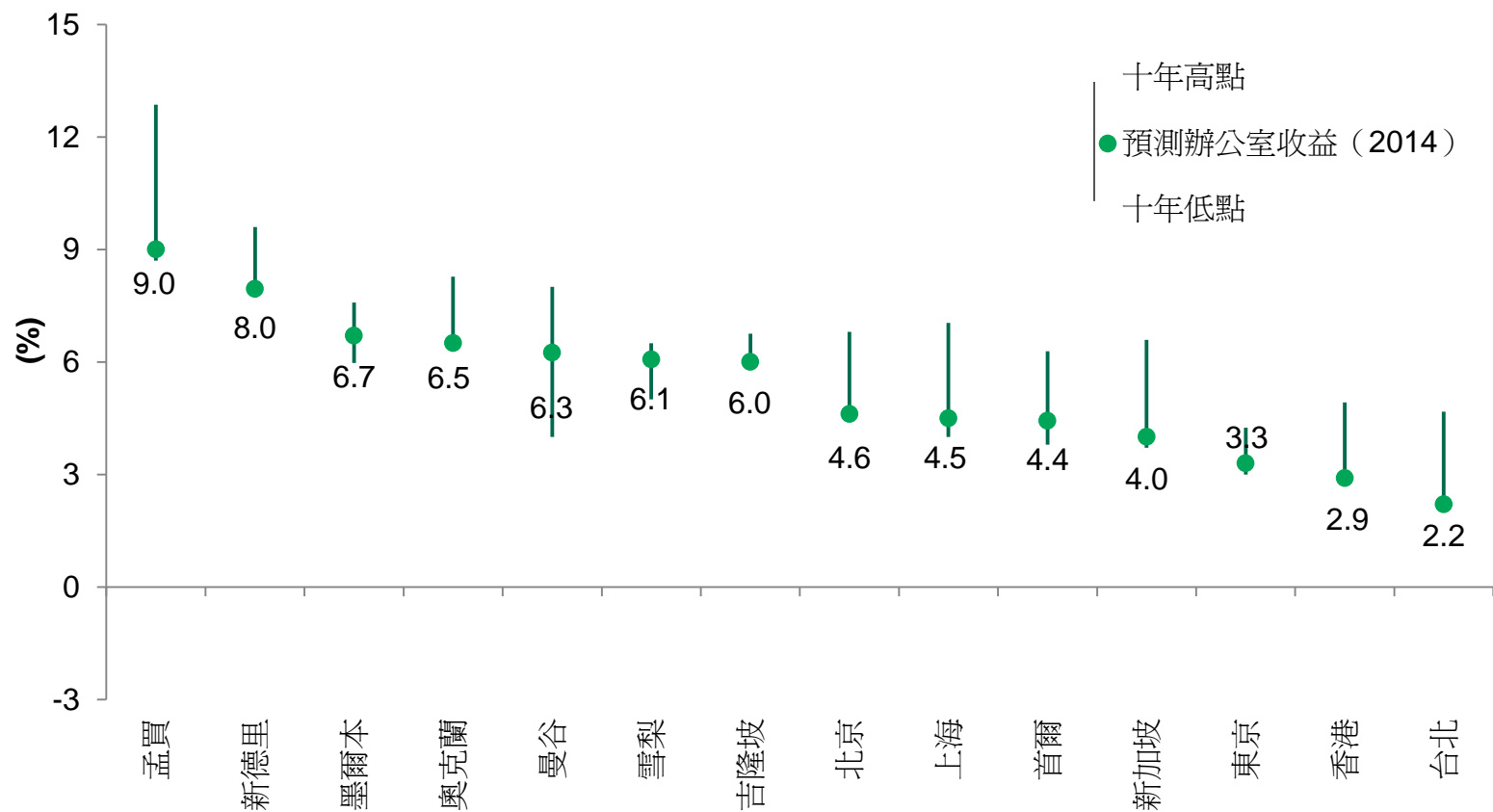
過度的流動性將會逐漸減少

廣義貨幣供給上漲率 (M2) vs 名目GDP 上漲率



收益已在歷史低點

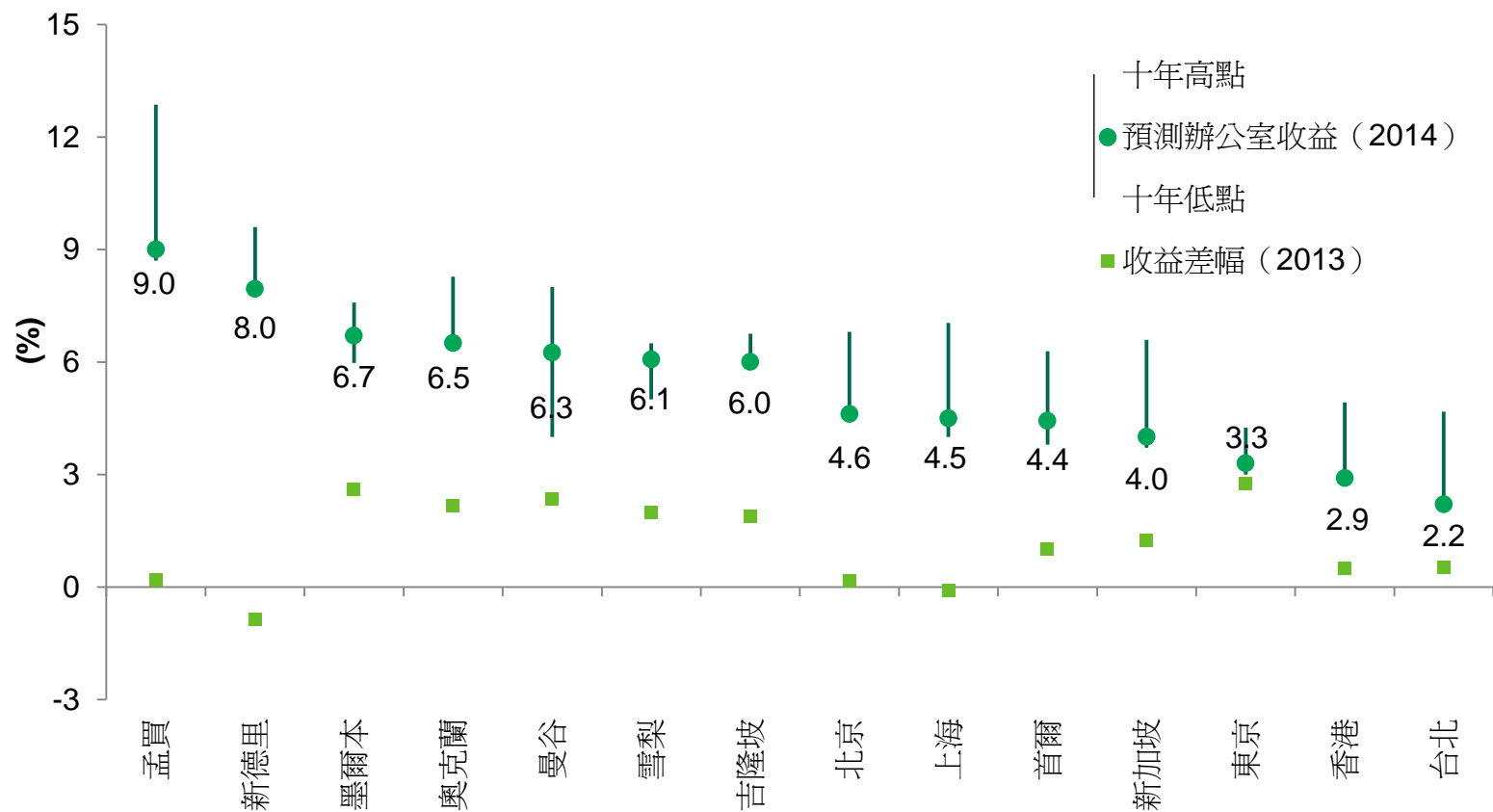
主要辦公室收益



來源: CBRE 研究, 牛津經濟, IHS Global Insight (2014年2月)

2013年差幅保持正數

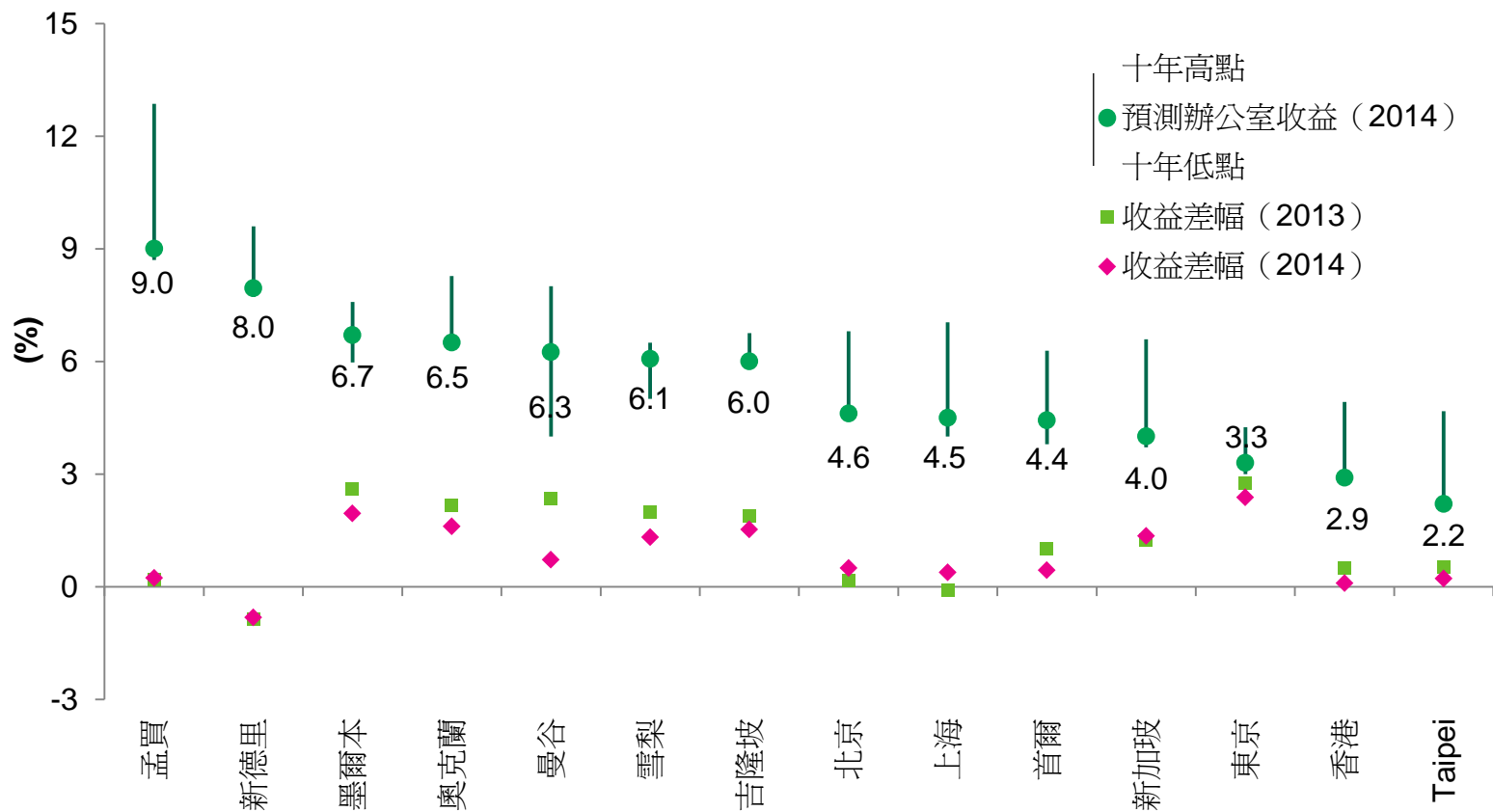
主要辦公室收益



來源: CBRE 研究, 牛津經濟, IHS Global Insight (2014年2月)

... 但是風險溢價持續縮水

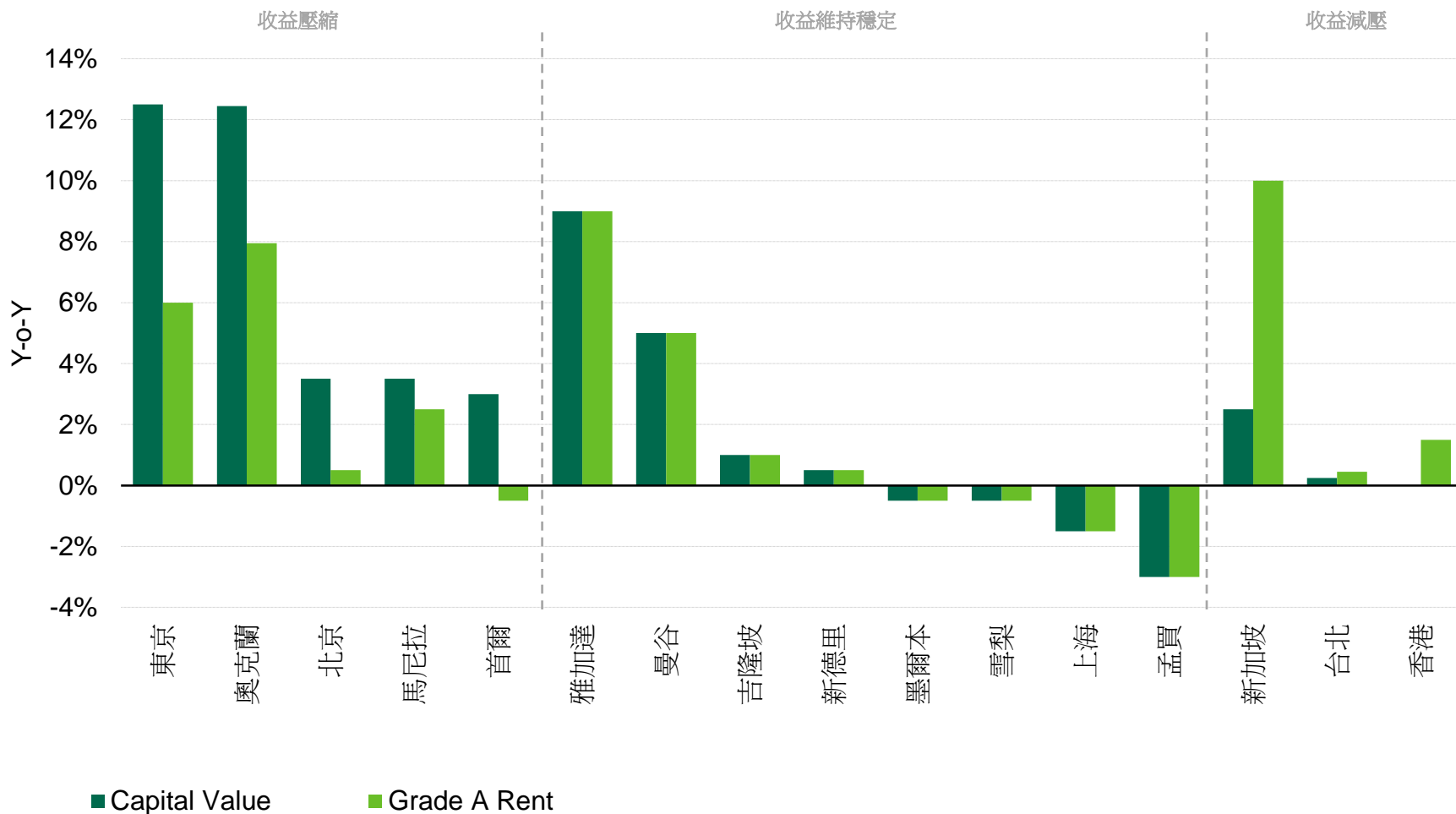
主要辦公室收益



來源: CBRE 研究, 牛津經濟, IHS Global Insight (2014年2月)

增加的收益風險減壓

辦公室資本價值和租金上漲率, 2014年預測



來源: CBRE 研究 (2014年2月)

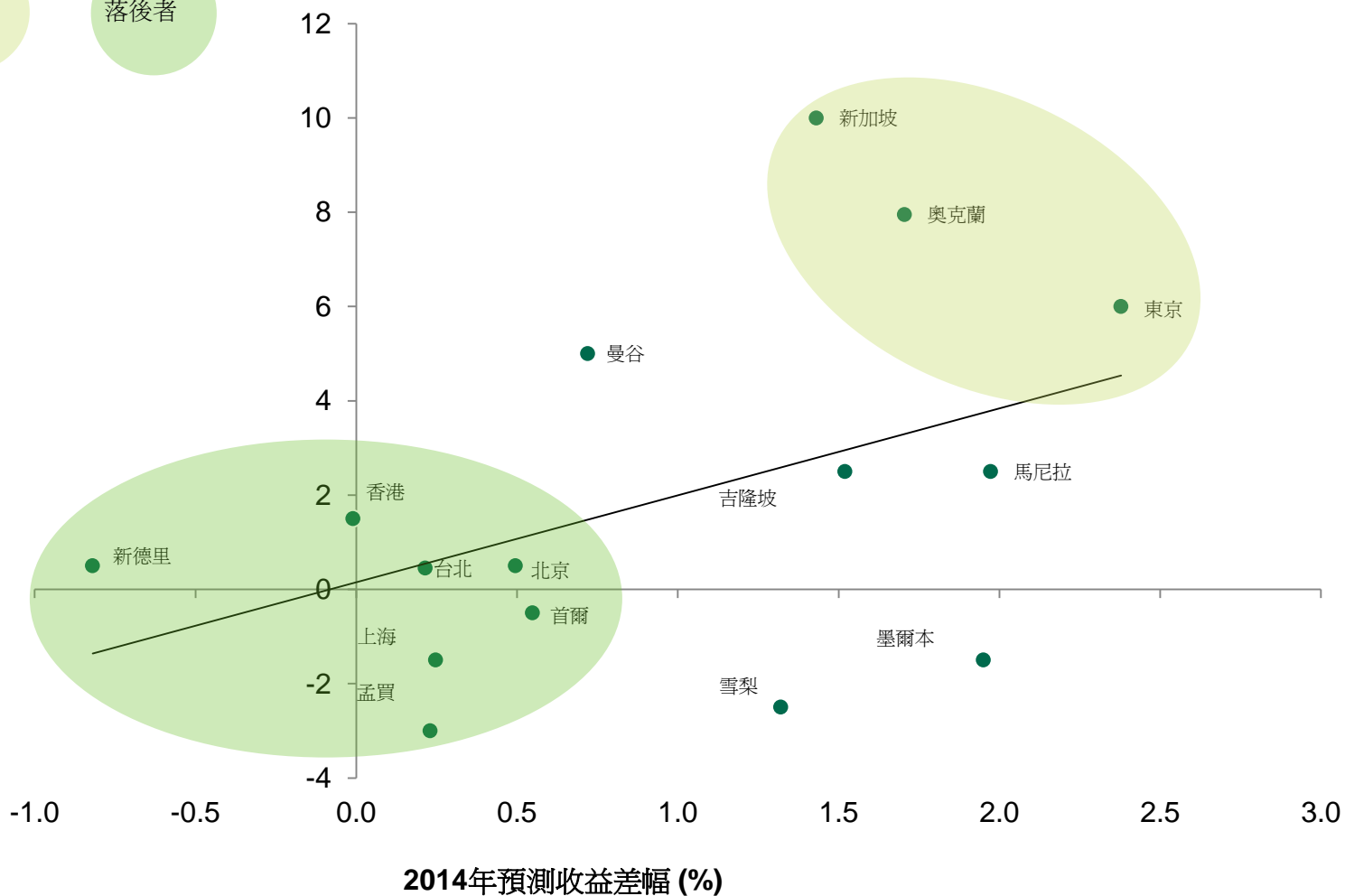
2014年的領先者和落後者

辦公室出租成長率 vs 辦公室收益差幅

領先者

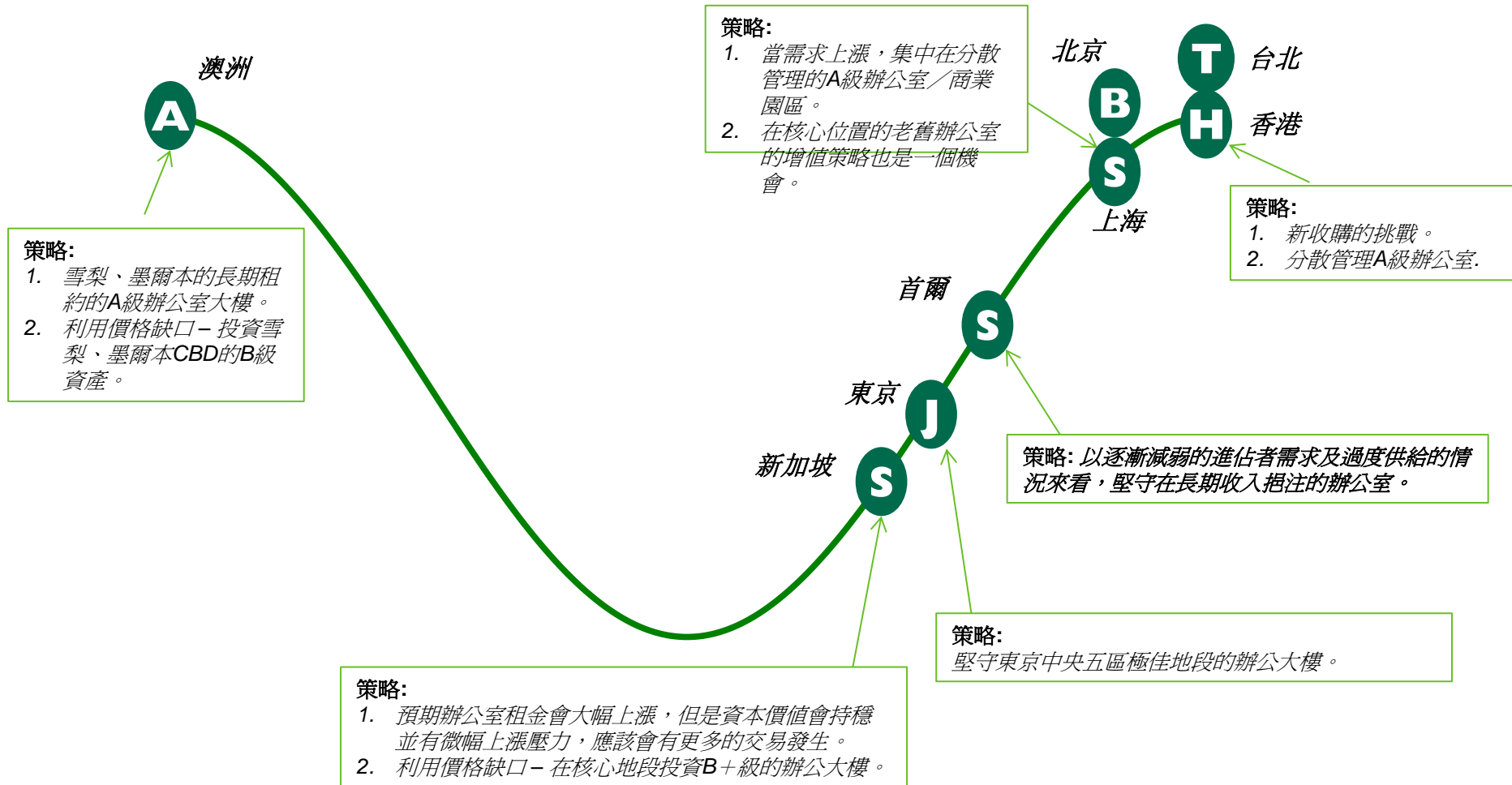
落後者

2014年預測出租成長率 (%)



關鍵的辦公室投資機會

主要不動產循環 – 辦公室資本價值



結論

2014年的關鍵主題	CBRE 評估	機會/ 意涵
APAC主要的經濟減緩	不太可能	長期成長維持強勢 集中在長期成長最有利的資產／種類
不動產價格過高	是	主要是在門戶城市的主要核心資產 在市場矯正前處置 價值創造仍然存在 地段和收入保障是關鍵
美國緊縮 / 提高利率	是	低廉的融資時代結束 取得長期融資／再融資的時機 與非銀行的貸方，像是保險公司還有私有股票資金，來銜接資金缺口
不動產降溫措施	是	主要目標是住宅用地市場 針對開發商謹慎的承保以及具限制性的貸款環境 夾層融資提供者的機會
中國難以登陸	不太可能	持續的改革和控制將會支持長期發展 專注在長期投資和價值創造

謝謝

CBRE

