

《ULI 亚太区房地产经济预测》显示 2022 年亚太地区持续复苏

如欲了解更多信息，敬请发送电子邮件至 media@uli.org。

香港特别行政区/新加坡（2022 年 6 月 8 日）--《城市土地学会（ULI）亚太区房地产经济预测》对亚太地区各经济体在 2022 年至 2024 年期间的发展进行了预测：2022 年日本和澳大利亚的经济前景预计乐观，与香港特别行政区、中国大陆、新加坡和韩国相比，其增长率更快。

该预测还显示，今年澳大利亚预计将以最强劲的经济增长领跑报告所涵盖的六个市场。2022 年，国内生产总值有望增长 4.48%，远远高于 2.35% 的长期平均增长率。预计今年日本的经济增长将达到 2.25%，相比 2021 年的 0.45%，加快了五倍。经历了 2021 年的强劲复苏之后，今年香港特别行政区、新加坡、中国大陆和韩国仍有复苏潜力。即便如此，预计这些市场的增长率也相对较低，预计分别为 1.00%、3.35%、4.85% 和 2.0%。

对亚太地区通胀加快的预期削弱了人们对该地区前景的乐观情绪。在所调查的六个市场中，除新加坡和韩国外，预计其他四个市场的通货膨胀将在 2022 年加速，到 2024 年将有望降低到长期平均水平。与强劲的经济增长同步，澳大利亚的通胀率可能会从一年前的 3.58% 跃升至 2022 年的 4.50%。虽然香港特别行政区的通胀率预计将上升到 2.6%，但仍将低于其 11 年的平均水平 2.81%。2022 年中国大陆和日本的通胀率预计分别将达到 2.30% 和 1.65%。

ULI 亚太区总裁 David Faulkner 表示：“我们认为从今年到 2024 年，亚太地区将继续处于上行通道，新冠疫情之后将出现持续复苏。亚太地区最大的经济体预计都将出现通胀率迅速加快，但即便如此，短期的推动仍然存在。在此背景下，我们预计房地产行业在未来几年将保持弹性，写字楼、物流和零售地产等细分市场的资本化率将基本稳定。”

预计东京的市场前景相对积极，今年这座城市的写字楼资本化率是 2.60%，为亚太地区最低。到 2024 年，这个数字可能会下降到 2.30%，表明国内写字楼市场的需求将会持续强劲。相反，今年上海和悉尼的写字楼市场资本化率预计将分别达到 4.53% 和 4.40%。两年后可能会达到峰值：4.60% 和 4.50%，存有一些投资潜力空间。

在调查的六个主要市场中，新加坡的物流地产细分市场是最有吸引力的，今年的资本化率预计将达到 6.4%，可谓一骑绝尘。香港特别行政区物流地产的资本化率预计在 2024 年会略微下降到 3.40%（2022E：3.55%），但上海正朝着另一个方向发展——预计两年后将上升到 5.10%。同期，东京、首尔和悉尼的资本化率可能会保持稳定。

在 2022 年和 2024 年之间，首尔和悉尼的零售地产市场预计将略有改善，2024 年两地零售地产的资本化率预计分别为 4.20% 和 4.33%，比 2022 年略有下降（2022E：4.30% 和 4.38%）。受出行限制的影响，上海零售地产的资本化率预计将在 2023 年冲上峰值 4.88%，达到五年来的最高点。

《ULI 房地产经济预测》每半年推出一次，其结果基于十家领先房地产机构的经济学家和分析师的预测，这些机构包括阿伯丁标准投资公司、AEW、高力国际、戴德梁行、Heitman、仲量联行、牛

津经济研究院、Nuveen Real Estate、丰泰地产投资和施罗德资本。仲量联行和牛津经济研究院还为该预测报告提供了历史数据。该预测报告对香港特别行政区、新加坡、上海、东京、首尔和悉尼六个主要区域市场的关键经济和房地产数据点的三年预测进行了深入的研究，此外还研究了中国、日本、韩国和澳大利亚的其他指标。

如欲线上浏览《ULI 亚太区房地产经济预测》，敬请访问 <https://asia.uli.org/real-estate-economic-forecast/>。

###

给记者和编辑的说明：

关于城市土地学会

城市土地学会是一个会员制非营利性教育和研究学会，致力于推动学会宗旨：为全球社区塑造与时并进的建设环境。学会成立于 1936 年，目前在全球拥有会员四万五千余名，他们都是来自土地利用和开发学科不同领域的代表。如欲了解更多有关 ULI 的信息，敬请访问 uli.org 或在 [Twitter](#)、[Facebook](#)、[LinkedIn](#) 及 [Instagram](#) 关注我们。ULI 在亚太地区拥有会员两千六百余位。如欲了解更多有关 ULI 亚太区的信息，敬请访问 asia.uli.org 或在 [Facebook](#)、[Instagram](#)、[LinkedIn](#) 及 [Twitter](#) 关注我们。