

财富报告

2015



欢迎阅读 2015年《财富报告》

Andrew Hay

住宅部全球主管

ANDREW.HAY@KNIGHTFRANK.COM

+44 20 7861 1071

显然, 2015年将是政治和经济活动出现波动的一年, 因此相信会比以往更难预测投资者情绪及财富流动。

幸运的是, 我们不仅能够利用350多个办事处所构成的网络, 还得到数千名活跃客户和投资者, 以及房地产以外的行业, 如医疗保健, 农业和学生公寓提供咨询的代理及顾问团队分享意见。

我很高兴在此报告中分享了Massimo Ferragamo和吴继炜先生的第一手看法和市场经验。此外, 本报告也包含了知名财富分析师和评论员的最新研究。例如凭借与财富内望的合作伙伴关系, 我们作出一份涵盖近100个国家、超过100个城市的财富分布趋势分析。而NetJets、费戈曼和Ledbury研究所的供稿使我们能够聚焦诸如全球旅游和全球连通性、财富迁移和奢侈品消费趋势等关键问题。

我们的态度调查深入探究了富豪对投资风险和机会的看法, 令我们的分析更深入。我们的全球顶级豪宅市场数据已扩展至涵盖100个城市和第二居所目的地。且我们关注全球范围内的投资机会。

报告不断扩大的研究范围和目标亦反映莱坊正在成长。去年, 我们与覆盖纽约和美国主要豪宅市场的Douglas Elliman公司建立了住宅方面的战略伙伴关系。此外, 我们已在夏蒙尼、普罗旺斯、圣雷莫、威尼斯、撒丁岛、马贝拉和台北开设了新的办事处, 并将在英国新设五个办事处。

《财富报告》涉及的范围和影响力继续扩大和提高。希望您觉得我们的最新发现和预测不仅资料丰富, 而且富有启发性。如有机会, 我们可为您提供进一步的研究或建议, 我们乐意为您效劳, 并期待您的回应。



◆06

全球数据

2015年《财富报告》的主要研究发现包括《态度调查》、国际豪宅指数、《全球城市调研》和财富分布数据

◆08

态度调查

对财富的担忧

81%的顾问称他们的客户在担忧赋税增加—第10页

唯有家里好

仅逾25%的超高净值人士考虑在2015年新购住宅—第12页

◆16

全球财富分布

财富增加

2014年超高净值人士总数增加了约5,200人,增幅为3%。到2024年,超高净值人士数量将进一步增加34%—第18页

非洲冒起

科特迪瓦将成为未来10年非洲超高净值人数增幅最高的城市,预计增幅为119%—第21页

◆26

全球城市

伦敦警号

在我们的2015年《全球城市调研》中,英国首都击败纽约而夺去榜首之位—第28页

富豪在哪里生活

全球100多个城市超高净值富豪人数分布示意图—第30页

◆34

2015年国际豪宅指数

闪耀纽约

2014年,纽约以近19%的豪宅价格增幅领先我们的国际豪宅100指数。总体上,指数的平均增幅仅逾2%—第37页

观景房

摩纳哥再次荣登我们的全球最昂贵豪宅排行榜的榜首。100万美元在摩纳哥只能买到17平方米的住宅,而在开普敦能买204平方米—第39页

第63页



第28页



由于财富的增长,越来越多来自各个国家的买家在越来越多的全球中心购置房产。

第38页

第49页





第20页

对我而言,始于
2014年的油价
暴跌
标志着
经济
以及物业
投资的转折点。

第48页



第41页



第12页

◆46

物业投资

繁荣的有形资产

2014年,商业物业的投资总额涨至6,190亿美元左右。其中私人投资者的投资额为1,530亿美元—第49页

十大看点

莱坊专家强调超高净值投资者应注意的十大趋势和领域—第52-55页

◆58

奢侈品消费趋势

不列颠万岁

英国在我们最新的大豪客指数(Big Spenders Index)中排名榜首,中国和卡塔尔紧随其后—第60页

加速,再加速

古董车在我们奢侈品投资指数中表现最佳,2014年古董车的价值上升16%—第62页

◆66

数据库

财富分布详细数据—第66页

按地区划分的《态度调查》回应—第68页

◆70

结语

莱坊全球研究部主管Liam Bailey,强调《财富报告》的最新发现对超高净值人士及其理财顾问的意义。

供稿人和受访者

LIAM BAILEY
莱坊全球研究部主管
权威高档物业专家

ANDREW SHIRLEY
莱坊《财富报告》主编
奢侈品投资评论员

GRÁINNE GILMORE
莱坊英国住宅研究部主管
前《泰晤士报》经济新闻记者

JAMES ROBERTS
莱坊首席经济师
领先商业物业专家

MADELAINE OLLIVIER
LEDBURY研究公司分析师
奢侈品评论员和研究员

CLAIRE ADLER
奢华珠宝顾问
作家、公关顾问、演讲家

MASSIMO FERRAGAMO
菲拉格慕美国主席
领先时尚王朝后裔

吴继炜, 基汇资本董事长
亚洲领先物业投资者之一

KATE EVERETT-ALLEN
莱坊国际住宅研究部主管
国际住宅市场权威

PIPPA MALMGREN博士
DRPM集团创始人
经济学家和美国总统前顾问

高点和低点： 2015年《财富报告》的关键统计数据

全球趋势

20.8
万亿美元

超高净值人士
持有的总财富

172,850

全球超高净值人士
总数

3%

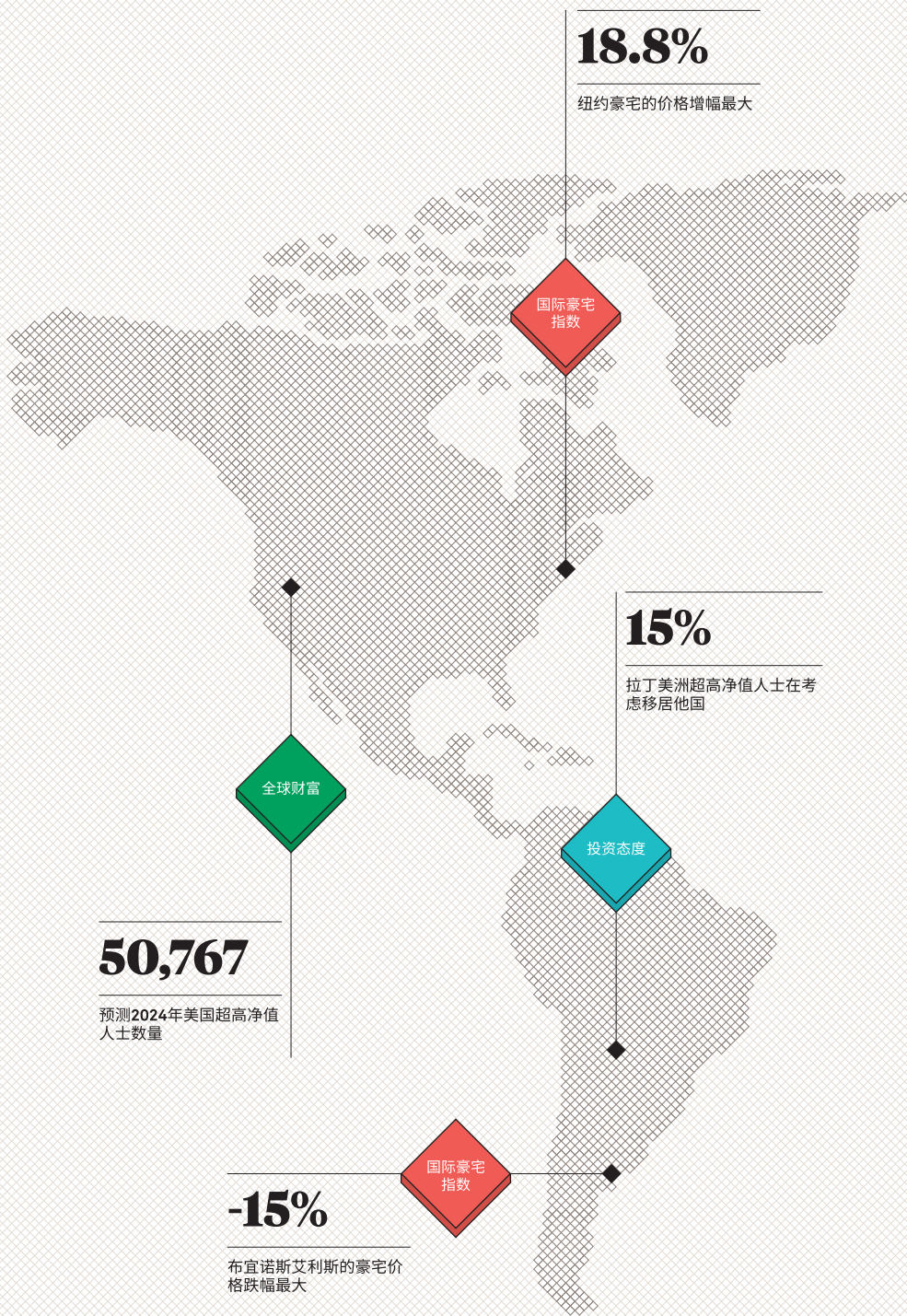
2013年-2014年
超高净人士数量增幅

1,530
亿美元

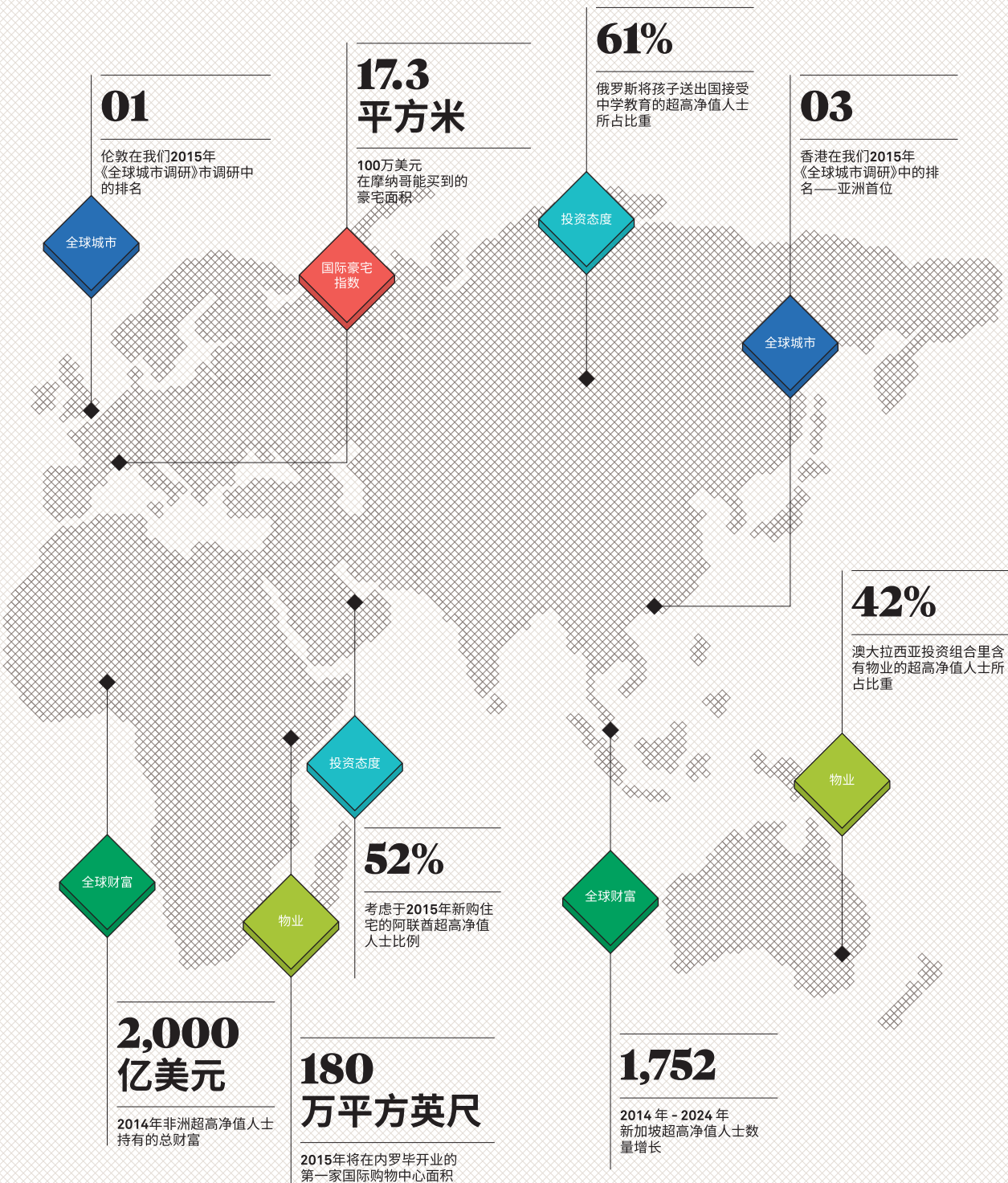
商业物业
估算私人投资额

82%

称其超高净值客户
净值增加的理财顾问所占比重



《财富报告》包含莱坊研究团队以及行业领先分析师和评论员提供的大量数据。以下地图简报来自我们国际豪宅100指数的全球数据、《财富内望》提供的财富分布数据、我们《全球城市调研》的结果以及我们在独家年度《态度调查》中的发现。





有关超高净值人士的财富、投资态度和投资决定之全球财富指引

财富报告 态度调查

大家现在越来越热衷于挖掘富豪和名人的私生活；而且细节越详细越有轰动效应。

万能的互联网助长了这种趋势的发展，全天不间断的花边新闻和照片，不管是否经过授权，都成了人们茶余饭后的话题。有些靠自身名人效应致富的超级富豪对此却表现得乐此不疲，但大部分超级富豪都不喜欢个人隐私被侵犯。

我们在富豪的年度态度调查中得出富豪们介意被窥探隐私的结论也就不足为奇了，调查显示超高净值人士越来越关注网络的影响力，尤其担心曝露隐私和网络犯罪，我们会在下面几页详细讨论。

但是，有趣的是，据为超高净值人士提供建议的理财经理和私人银行家透露，由于中国经济增长可能放缓以及世界大部分地区政治和经济的持续不稳定，超高净值人士目前最担心的是家族企业的继承问题，其次是财富税可能增加的问题。

如果不考虑这些问题，2014年对富豪们来说是丰收的一年。大部分富豪的资产净值都有所提高，而且大部分参与调查的受访者也表示，2015

年这种趋势将依然在他们客户身上延续，财富会持续增长。

但由世界各地受访者参与的《态度调查》报告结果却展示出一些颇具启示的区域性趋势。

整体来看，在澳大拉西亚居住的超高净值人士的幸福指数似乎最高——其中只有4%的人想定居或迁居他国，仅有少数有意将孩子送到国外接受教育。相反，三分之一来自俄罗斯和前独联体国家的超高净值人士正考虑移民，而且有超过60%的人将孩子送到国外接受中学教育。

《态度调查》的结果也明确了房地产投资在众多超高净值人士投资策略中的基石地位——在超高净值人士的投资组合中，平均占比达三分之一左右。但房地产投资并不是唯一受欢迎的有形资产投资。所谓的爱好型投资，例如艺术品、名酒和古董车，也越来越受到超高净值人士的青睐。

虽然我们的调查结果没有深入揭示超高净值人士的生活方式，但却能从中看出他们对房地产和投资的态度，以及影响其财富增值和保有的因素，并讨论这些因素在不同地区存在着哪些差异。

01

更为富有

《态度调查》的结果显示，有80%的理财顾问预计，2015年其客户的净资产净值将会提高。

02

房地产的魅力

有超过四分之一的超高净值人士正考虑于2015年添购新居，而有35%的受访者表示其客户会在2015年增加对房地产的投资。在部分地区，有三分之一的超级富豪正考虑定居或迁居他国。

03

收藏热

有超过60%的受访者测其客户会越来越热衷于爱好型投资。

财富趋势

《财富报告》年度
《态度调查》中的最新发现

ANDREW SHIRLEY
《财富报告》总编

第五期《财富报告》之《态度调查》基于从近500名世界顶级私人银行家和理财顾问的意见得出，反映其超级富豪客户的投资态度，这些超级富豪们的财富总值超过17,000亿美元。

这项调查就超级富豪的投资态度提供了独特的见解，涵盖了超高净值人士(财富净值超过3,000万美元)生活方式的多个方面，从创造财富到慈善活动，从房地产投资到奢侈品消费趋势。

去年超高净值人士的收益情况要高于其顾问们的预期。2013年，当我们询问受访者对其客户未来12个月财富创造的展望时，有63%的受访者表示他们认为客户的资产会增加。一年后，有82%的受访者指出其客户在2014年的净资产总值确实有所增加，只有3%表示其客户资产缩减。

展望未来，前景仍然呈上扬趋势。虽然担心全球经济表现欠佳，但仍有80%的受访者预期2015年客户的财富将进一步增长(参见第18页我们对未来十年全球财富增长的详细预测)。

财富威胁

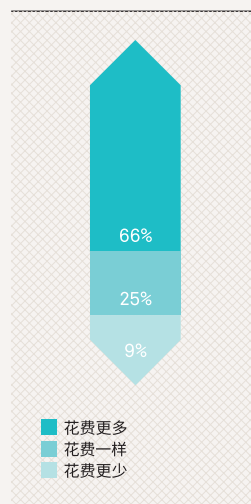
但是，致富之路并不一直都那么一帆风顺，调查结果显示超高净值人士认为有许多问题会阻碍其创造财富的能力。有趣的是，大部分的担忧其实并不来自于足以影响股市的全球性地缘政治和经济问题，而更多的是私人问题。

平均而言，只有不到半数的受访者表示他们的客户担心中国经济放缓的风险(尽管比起去年，这个数字不出意外地在亚洲区的上升超过70%，而邻近的澳大利亚也超过67%)。对中东和乌克兰危机的忧虑也与此相若。

但事实上，家族企业继承却成为富豪们最担心的问题，有85%的受访者表示其客户担心将家庭财富传承给下一代所面临的问题。

从调查结果来看，潜在的财富税增加(81%)和政府资产监管力度加大(80%)分别位列受访者的第二和第三大担忧。而来自澳大利亚的受访者对于政府的资产监管力度忧虑最少，

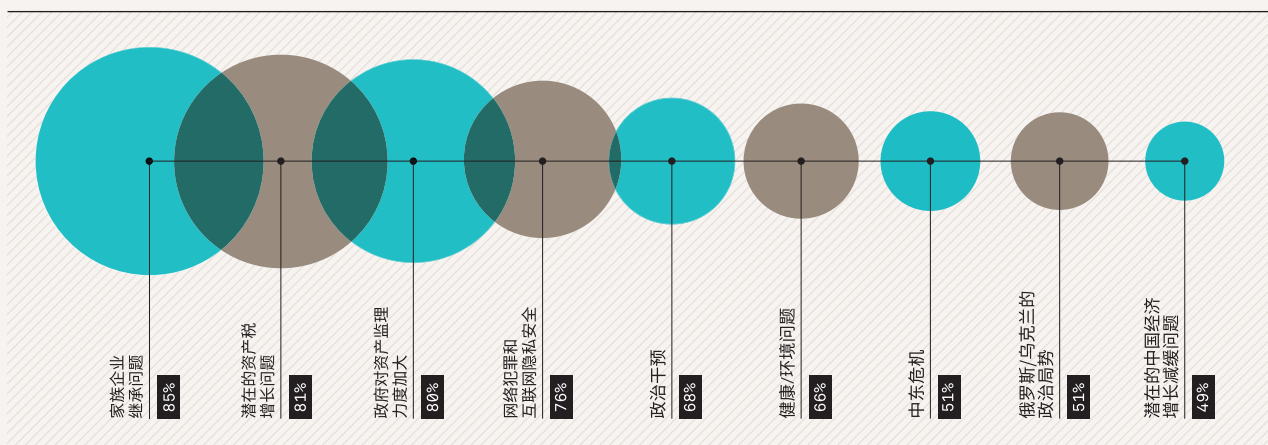
年轻的超高净值人士在奢侈品上的花费是否会高于其父辈一代?



资料来源:2015年《财富报告》之《态度调查》

对财富的担忧

超高净值人士认为会影响到其财富、生活方式或生意的问题



图中数字指认为其客户担心上述各个问题的受访者数目
资料来源:2015年《财富报告》之《态度调查》



前景向好 大部分理财顾问预期于2015年其客户的财富将会增加

只有44%。

随着互联网的普及,有76%的受访者表示其客户担心网络犯罪和互联网对隐私安全和声誉的潜在影响。

慈善活动、购物、飞行

超高净值人士对于慈善活动的态度大致上仍维持不变。根据去年的《态度调查》,有21%的受访者预期其客户会增加慈善活动;在今年的调查中,这个数字为22%,而有四分之三的受访者则预计不会有太大变化。较成熟的经济体,如欧洲(17%),对于慈善活动增加的展望都不太乐观,可能是因为这些国家的慈善组织相较于新兴经济体,如非洲(36%),已较为成熟。

认为年轻超高净值人士比其父辈更热心慈善活动的受访者比重

45%

在今年的《态度调查》中,我们竭力发掘年轻一代超高净值人士对财富的态度是否与其父辈不同。在被问及对待慈善活动是否比父辈更慷慨时,有45%受访者回答是肯定的。

相反,在被问到对奢侈品的开销问题时,有三分之二的受访者表示开销更大,而这可能也解释了富豪们认为家族企业是一个大问题的原因。整体而言,有30%的受访者预计其客户今年对奢侈品的开销将比2014年有所增加,其中来自非洲的超高净值人士肯定这种说法的比重最高(39%)。

全球来看,私人飞机的使用正稳步上升,其中亚洲地区的需求增幅最大——38%的受访者表示其客户使用私人飞机出差和消遣的次数越来越多(参见第40页专题报道了解详情)。

家、酒庄、移民

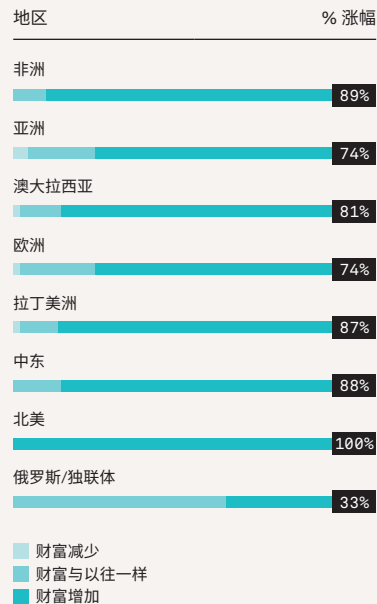
我们的调查结果显示,纵观全球,超高净值人士平均有23%的财富来自其主要居所及任何非投资用途的第二居所。在澳大利亚和亚洲,该比重几乎达到30%。逾四分之一超高净值人士正考虑于2015年在已经拥有三套物业的基础上,再添购一套物业。

当询问受访者其客户是否对滑雪场、酒庄或马场感兴趣时,我们发现了一些有趣的趋势。亚洲超高净值人士对于酒庄的需求十分殷切,受

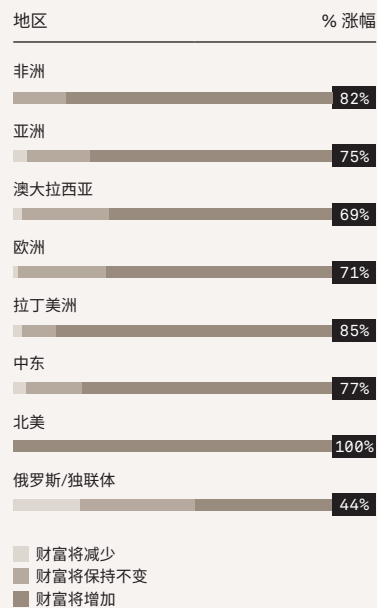
财富监测

受访者被问及其客户于2014年的财富变化以及他们对2015年财富变化的展望

2014年变幅



2015年展望



资料来源:2015年《财富报告》之《态度调查》

财富报告 态度调查

《态度调查》的结论是根据2014年秋末近500名私人银行家和理财顾问所完成的一项调查得出的。全球数据通过汇总加权得出,以反映超高净值人士的地区分布情况。在报告背后的数据库中有详尽的地区数据明细。



《态度调查》的结果显示，在爱好型投资类别中，大师级艺术品最受欢迎

访者表示其客户中，有40%中国客户、43%台湾客户和31%马来西亚客户都对这些资产的兴趣不断升温。

非洲(29%)和中东富豪(阿联酋占40%)则较喜爱马场，而滑雪场正是欧洲(35%)和北美(美国占50%)有意购买第二居所富豪们的最爱。

调查所揭示的最具代表性的问题之一就是正计划变更其定居地或移民的超高净值人士数目。

澳大拉西亚和新西兰地区的富豪最不愿意迁居。这些地区只有4%的受访者表示其客户正考虑迁居。相反，有三分之一的受访者表示，其定居在俄罗斯及前独联体国家的客户可能会考虑移民。这与去年调查中35%的比例相若，表明长远趋势正在形成。

全球来看，课税是超高净值人士考虑移民的主要原因，但在俄罗斯，教育和政治问题则是最重要的两个推动移民的因素。

对于俄罗斯和前独联体国家的超高净值人士来说，为孩子寻找最理想的受教育国家极其重要。有超过60%的受访者表示这些地区的客户可能会将子孙送出国接受中学教育，而全球这一平均比重为27%。而且这些地区的富豪有提早

将子孙送出国趋势，有67%的受访者留意到，其客户在孩子的成长阶段就已经早早地将他们送出国。

投资、收藏

毋庸置疑，对于富豪来说，房地产不仅仅是居住的地方。以房地产作为投资主流资产已经越来越常见，平均而言，房地产占超高净值人士投资组合的比重达到32%。纵观全球，有37%的受访者表示其客户于2014年增加了房地产在投资组合中的比重，而有35%的受访者预期，这一趋势在

2015年仍将持续。

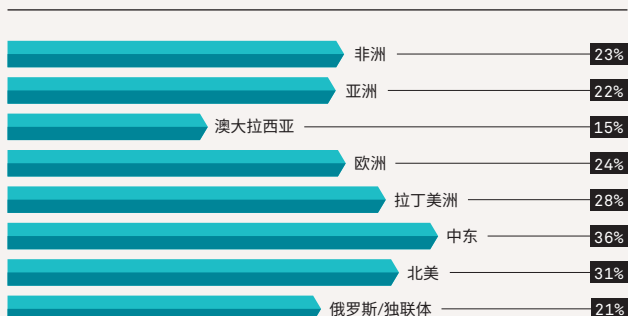
住宅物业是最受欢迎的投资类别，有81%的理财顾问表示其客户对此类别越来越感兴趣。写字楼(59%)则是另一最受欢迎的投资物业类型。(见第46页到第57页了解更多房地产投资趋势。)

对于富豪来说，物业投资的掌控权显然无比重要——将近80%的受访者表示其超高净值客户较偏好直接投资物业，只有12%表示会通过基金进行投资。

对于新一代超高净值人士来说，房地产的吸引力并没减退，有45%的受访者表示，其年轻一

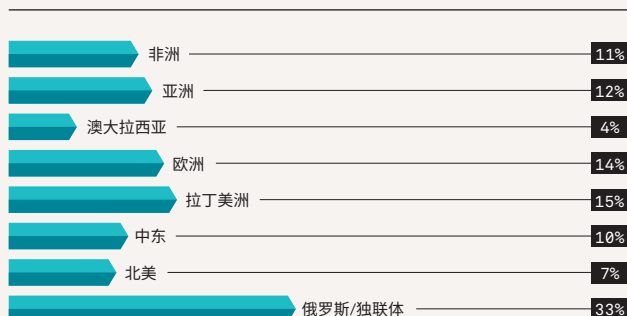
寻觅住所

受访者被问及他们的客户中正考虑于2015年购置新居的百分比

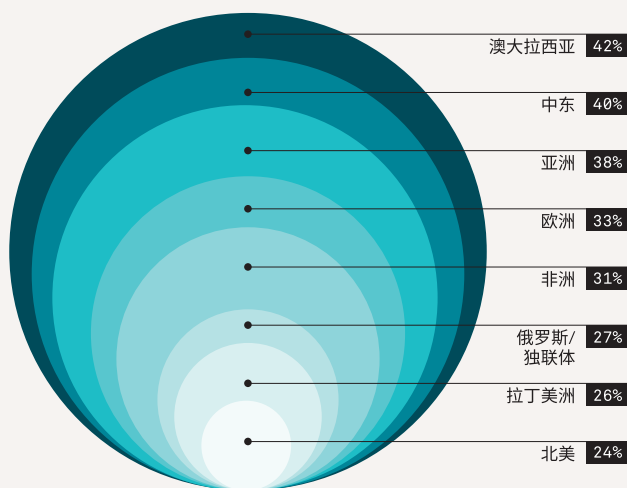


移民

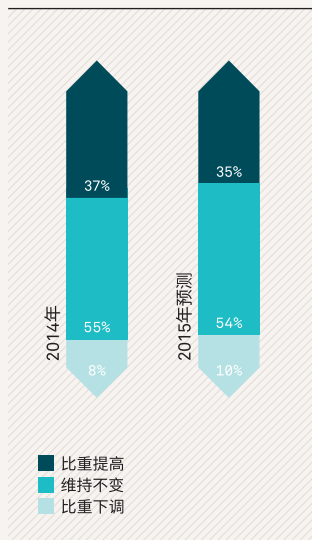
受访者被问及他们的客户中正考虑变更定居地点或移民的百分比



超高净值人士的投资组合中房地产所占比重



比重如何变化?



资料来源:2015年《财富报告》之《态度调查》

代富豪客户对房地产的兴趣要高于父辈。

除了房地产外,预料股本投资会是2015年另一最受欢迎的投资类别,有45%的受访者表示其客户会在投资组合中增加股票的比重。这正好印证了去年《态度调查》显示高风险投资将升温的预言。

调查结果显示,现金、固定收益债券及黄金和其他贵金属今年的投资需求很可能会下降。

调查所揭示的最具代表性的问题之一是正计划变更其定居地或移民的,超高净值人士数目。

但是,爱好型投资在富豪圈内仍将维持其稳固地位。全球有61%的受访者表示,其超高净值客户对收藏古董车、艺术品和名酒的兴趣愈发浓厚。

考虑到其稀缺性,艺术品成为关注度最高的高价资产是不足为奇的,排名其后的是名表、名酒和古董车。全球来看,富豪对邮票收藏的兴趣热度最低,但非洲和亚洲地区却表现不同,这两个地区分别有14%和8%的受访者表示其客户对这种投资产品的兴趣正在升温。在中国,该比率更达到17%。

这符合近期亚洲各国邮票价格上升的趋势。如需了解更多奢侈品投资趋势变化的详情,请参见第62页。

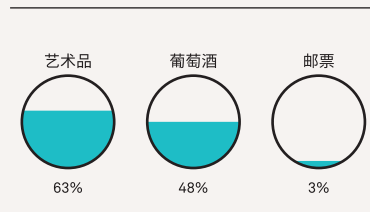
有62%的受访者表示,虽然这些收藏一般视为投资,但全球富豪收藏它们的主要驱动力还是个人喜好。但是在印度,身份象征(38%)是投资收藏品最主要的原因,在整个亚洲区,收藏的主要目的则是为了资产升值(32%)。

如需了解详细的地区报告,请参见数据库,第68页到第69页

对收藏品的投资越来越感兴趣的超高净值人士比重



表示其超高净值客户更感兴趣投资收藏品的受访者所占比重:



资料来源:2015年《财富报告》之《态度调查》

可能将孩子送出国接受教育的超高净值人士比重



澳大利亚
3%



中国
42%



俄罗斯
50%



显微镜下的财富趋势

权威理财专家就《态度调查》的主要研究成果分享意见

在前面几页《财富报告》之《态度调查》的结果对全球超高净值人士关于投资态度、担忧和投资选择作出了独特见解。为了更深入地研究报告所反映的问题，我们征询了各个理财类别的顶级专家，包括私人银行业务、投资界、家族办公室、教育和法务服务供应商，了解他们对个别趋势的意见，并为超高净值人士及其顾问带来启示。

对慈善活动的态度转变

千禧一代（形容40岁以下富豪的新词汇）对承担起管理工作和社会责任非常认真。事实上，这已不是新鲜事，但千禧一代与其父辈在处事风格上的区别，在于他们倾向于运用强硬以及/或娴熟的管理技术来管理家族的慈善事业。慈善事业的钢铁巨头模式已经过时，取而代之的是以上述商业模式衡量慈善事业的影响，以及确立特定标准评估投资价值。虽然理财经理仍需要为千禧超高净值人士安排有效避税的长远财富管理计划，但可在投资组合中加入价值因素的考虑。通过为家族及家族继承者提供理财服务，服务提供商（在此称为家族办公室）认为家族继承正从重新分配模式向可管理和可计量的慈善活动进行演变。

ANDREW PORTER, 研究部董事
CAMPDEN WEALTH



作为一名投资者，
您应该将注意力集中在
i) 您所关心的事情
ii) 您能够做的事情

海外留学

最近，领先的公立学校已经开始要求海外申请者完成至少两年的英国预科学校课程。俄罗斯、尼日利亚和中东等地区的客户已深深了解到该教育系统的运作，并已明白提早进入英国学校的重要意义。领先的公立学校对10岁或11岁的儿童进行严格的预先评估。为测试作好准备，可大幅提高学生被录取的机会。基于上述原因，我们发现大部分国外客户对预科学校和伦敦走读学校的兴趣回升。

WILLIAM PETTY
BONAS MACFARLANE EDUCATION 董事

奢侈品投资

按照我们的经验，超高净值人士越来越关注金融资产，例如债券和股票，而且会越来越热衷于寻找其他有形资产的投资机会。稀缺奢侈品及抗通胀能力使其成为受欢迎的投资类别——

购买一艘新游轮并非难事，但要莫奈再绘出一幅画或建造一辆古董法拉利却是不可能的。需求不断上升，加上供应有限，意味着价值会不断上升。但是，仍然存在风险，例如欺诈和投资组合未能有效分散风险。为了降低某些风险，投资者应关注多种资产以分散投资。

SAEED PATEL
SCHRODERS 投资分析师

对待风险的态度

作为一名投资者，您应该将注意力集中在 i) 您所关心的事情，和 ii) 您能够做的事情。虽然地缘政治事件对不同方面带来很大的影响，但对于寻求长远回报的投资者来说，这对其收益的打击并不如想象的大。这些风险通常难以预测，在短期内几乎不可能找到有效的方法来规避。所以这类风险罕见地没有出现在《态度调查》的结果中，就让人感到欣慰，相反，客户似乎更关注他们可以掌控的事情，例如继承规划、税务、政府监管、隐私和安全等问题。或

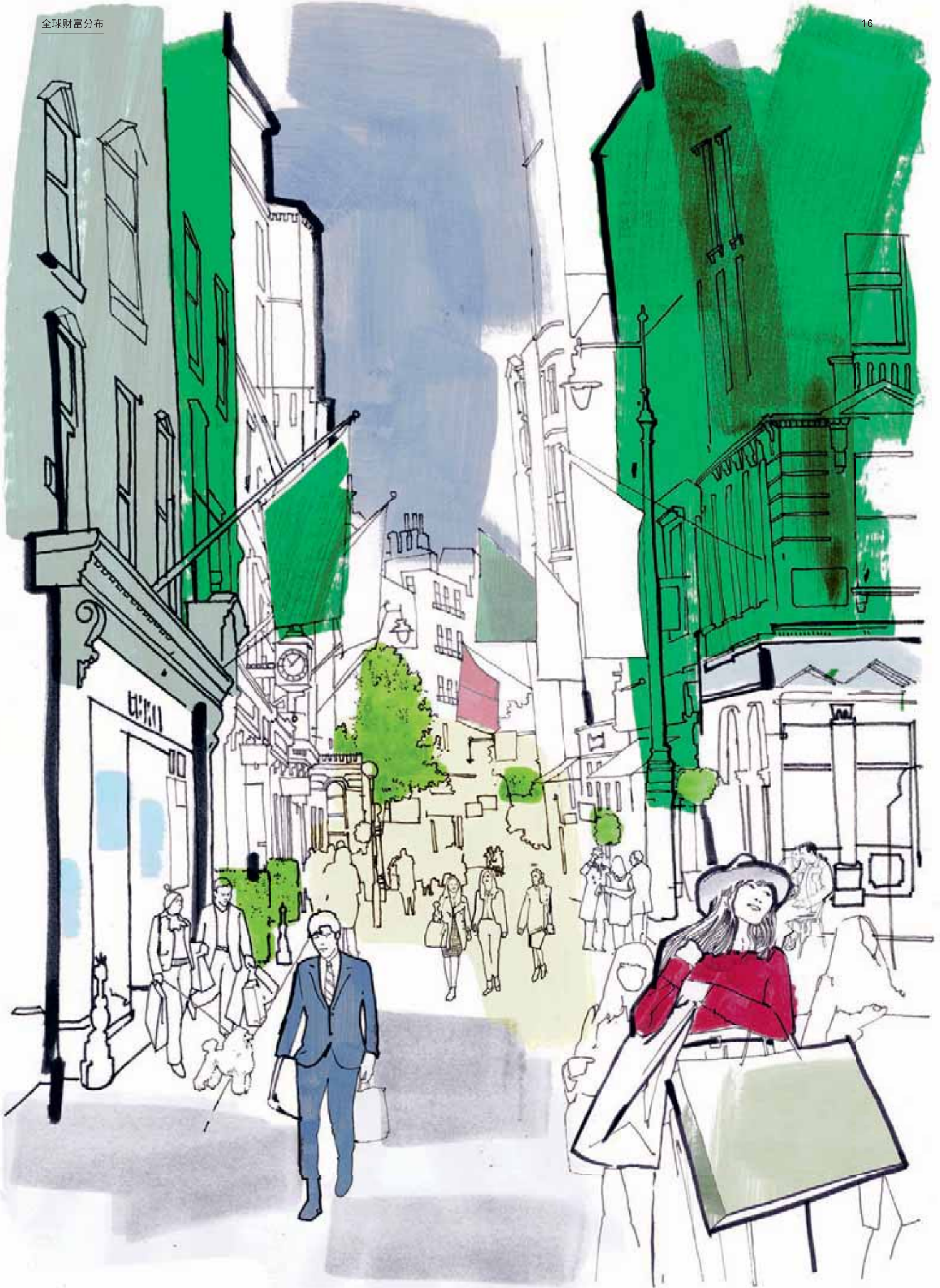
至少他们的顾问认为他们是这样想的——尽管那未必是实际的情况。

GREG B DAVIES 博士
BARCLAYS 行为金融主管

互联网风险

名誉是个人最宝贵的财产，进入数码时代，网络犯罪和网络安全堪称最大的问题。越来越多的高净值富豪询问该如何保护名誉不受侵害。尽快进行名誉管理审计至关重要。其重点是维护或控制个人名誉。第一步需要注意的是个人、或朋友及家人直接控制的信息，例如社交媒体帐户和个人网站。让家人和朋友意识到在网上公开信息可能产生的风险同样重要，因为这可以损害个人名誉。前期预防工作越完善，越能发挥作用。

NIRI SHAN
TAYLOR WESSING 名誉管理主管



对全球财富分布的全面分析

全球 财富趋势

由于有《财富内望》的数据支持，《财富报告》对于全球财富分布提供独特而全面的分析，并预测未来十年的财富分布变化。

去年，每天大约有十五人晋升超级富豪榜（财富超过3,000万美元）。随着此增幅不断持续，全球超高净值人士总数预计在未来十年将攀升34%至23.1万以上。

数据还能让我们更深入地了解各个国家的财富分布情况和发展趋势。因此，我们能找出特别的财富增长点，例如哈萨克斯坦，预计未来十年，该地区的超高净值人士总数将大幅增长114%。但在这份拥有近一百个国家的名单中，我们首先看到的是越南，预计其超高净值人士总数增幅将达到159%。

从另一个角度来看这些数据，我们会看到财富在一个国家中如何均匀的分布。摩纳哥的数据并没带来太大的惊喜，因为这个国家的大部分国民都非常富裕，处于名单前列也在意料之中，这个国家每10万人就有574个超高净值人士。而反观其他不在前列的国家，结果可能会出

乎意料。美国每10万人中有12.7个超高净值人士，与斯堪的纳维亚、新西兰和英国等国家相比仍存在一定的距离。虽然中国超高净值人士总数量大幅上升，但由于人口众多，如果按平均人口计算，每10万人中只有0.6个超高净值人士。

财富，或更确切地说，财富的分布不均，在早几年已经引起社会的关注。一些学者，包括具争议的法国经济学家Thomas Piketty在内，认为政府应该采取措施向富人增加税赋，以重新分配财富。反对方，如我们的撰稿人Pippa Malmgren博士，则认为提高税额实际上阻碍了经济增长和社会各个阶层创造财富的机会。

在发展中国家，不断壮大的中层阶级已成为创造财富的主力军。我们会在第23页分析这些全球变化的重要意义，他们不仅是创造财富的主力，他们所掌握的政治力量也得到提高，我们会进一步分析这对地缘政治版图可能产生的影响。

01

财富增长

2014年，全球超高净值人士的数量大约增加了5200，增幅达3%，并有53个新晋的十亿富豪。

02

未来增长

未来10年，全球超高净值人士的数量将上升34%，约至23.1万人。发展中地区的增长将最为强劲，如非洲超级富豪人数将上升59%。

03

地区性转移

亚洲超高净值人士所持有的财富总值（59,000亿美元）已高于北美（55,000亿美元）。

超高净值人士数量持续增长

《财富报告》指出当前和未来全球财富分布的主要趋势

GRÁINNE GILMORE 英国住宅研究部主管

根据财富分析公司财富内望专门为《财富报告》收集的数据,去年全球超高净值人士数量大约增加了5,200。

最新的人数增长意味着,过去十年间,有65,335人跻身于超级富豪之列——增幅达61%。到目前为止,超高净值人士共有172,850人,2014年他们掌握了20.8万亿美元的财富,增长了7,000亿美元。

2014年,有近1,180人跻身为亿元富豪行列,至此,全球身家超过一亿美元的富豪总数达到38,280人。

在财富的最顶端,去年有53人晋升成为十亿富豪,使这个层级的人数扩大至1,844人——较2004年上升82%。

与2013年相比,2014年财富创造的增速小幅提升。去年,超高净值富豪数量增长3.1%,

而在此之前12个月的增幅为2.9%。但从地区来看,此差异颇值得关注。

最大的变化是亚洲取代北美,超高净值人士增幅排名第二。在亚洲,继2013年身家超过3,000万亿美元的富豪人数上升不足1,000人后,2014年这一数字提高至1,419人。欧洲人数增幅最大,在2014年拥有最多的新晋超级富豪。

亚洲超级富豪所持有的财富总值也有所提高,净资产达59,000亿美元,高于北美的55,000亿美元。但是,欧洲的超级富豪仍控制了最多的财富,总值为64,000亿美元。

虽然去年全球经济增长低于预期,但超高净值人士数目仍有所增加。2014年,国际货币基金组织(IMF)不得不将全球经济增长的预测由3.7%下调至3.3%。

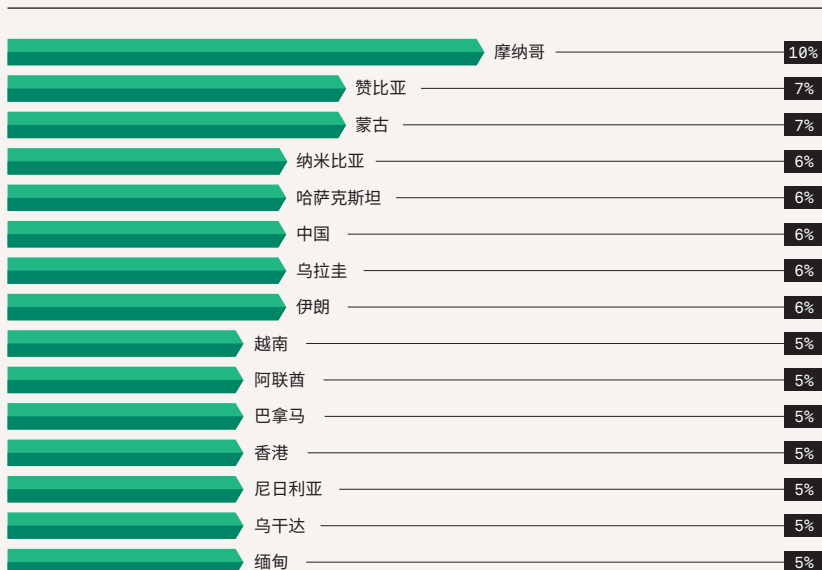
2014年全年,全球政治关系紧张,加上美国是否取消财政刺激措施尚不明确,影响了众多地区的市场氛围。

在2014年接近尾声之际,油价持续下跌以及美元强势地位也使新兴市场遭受重创,尤其是主要依赖自然资源出口的国家,例如尼日利亚、俄罗斯和墨西哥。

《财富内望》的内容部主管Ouliana Vlasova指出:“发达经济体于2014年之初开局良好,这对于财富创造起到积极作用。但是年中,这一局势却出现变化。如果去年下半年全球经济发展得比上半年理想,那么财富增幅可能会更大。”

今年余下时间的展望也喜忧参半。虽然国际货币基金组织(IMF)调低了对全球经济年度增长的预测,由原来的3.8%下调为3.5%,但这其实仍略高于2014年实际录得水平。预计新兴经济体的经济增长幅度为4.3%,而发达国家则为2.4%。

2014年超高净值人士数量增幅在5%或以上的国家



资料来源:《财富内望》

经济逆风

有证据显示,在经济增长放缓的风险扩大之时,部分中央银行和政府已经推出必要的弥补措施,以避免出现全球性金融危机。

但是,对欧元区经济可能陷入衰退的担忧促使欧洲央行于今年年初开始推行量化宽松措施,这意味着发达国家的经济形势仍未见好转。

然而,从更长远角度来看待财富创造,预计未来十年富豪人数仍会继续增加。深入研究过短期的不明朗因素后,《财富内望》预计在2014年至2024年,全球超级富豪的人数将上升34%,高于之前对2013年-2023年期间预测的28%(见区域性预测地图)。

2014年各地区的超高净值人士数量及总财富

如需了解超过100个国家和地区财富分布的趋势与预测的详细信息, 请转到第66页的数据库

欧洲

60,565

预计未来十年超高净值人士数量增幅为25%
超高净值人士所持有的总财富为64,000亿美元

非洲

1,932

预计未来十年超高净值人士数量增幅为59%
超高净值人士所持有的总财富为2,000亿美元

中东

7,269

预计未来十年超高净值人士数量增幅为40%
超高净值人士所持有的总财富为7,000亿美元

北美

44,922

预计未来十年超高净值人士数量增幅为25%
超高净值人士所持有的总财富为55,000亿美元

俄罗斯/独联体

2,068

预计未来十年超高净值人士数量增幅为25%
超高净值人士所持有的总财富为6,000亿美元

亚洲

42,272

预计未来十年超高净值人士数量增幅为48%
超高净值人士所持有的总财富为59,000亿美元

澳大拉西亚

3,920

预计未来十年超高净值人士数量增幅为23%
超高净值人士所持有的总财富为4,000亿美元

拉丁美洲

9,902

预计未来十年超高净值人士数量增幅为50%
超高净值人士所持有的总财富为12,000亿美元



2014年
全球超高净值人士数量



2014年
全球超高净值人士总财富



预计从2014年到2024年全
球超高净值人士数量
的增幅

Vlasova女士指：“我们认为目前正在推行的以预防金融危机为目标的措施将继续改善未来十年的经济环境，而政府鼓励创业的措施也将成为推动百万富翁人数增长的催化剂。”

未来十年，亚洲将成为增长主力军，预计将有20,127个新晋富豪身家超过3,000万美元。

再来细看我们的数据，其中包括100多个国家财富分布状况的全面分析，会发现许多重要趋势。

虽然2014年，政治局势再度紧张和财政政策不明朗导致全球部分地区经济出现动荡，但去年仍有一些国家在创造财富方面表现不俗，有15个国家的超高净值人士数量增幅在5%或以上(见第18页的图表)。

其中有12个国家为新兴经济体，这或意味着尽管发展中国家增速放缓的现象令人担忧，但它们仍是全球财富创造的主要驱动力。

同样引起关注的还有摩纳哥，这个地位稳固的财富中心，去年超高净值人士数量增加了10%，增幅排在榜首。2014年，该国的亿元富豪(即资产净值超过1亿美元)人数增长了10%，远高于欧洲3.2%的平均涨幅，而十亿富豪

从绝对数来看，2024年美国超级富豪的数量仍然最多。

的数量则由11个增加到12个(见第21页的图表)。

这可能是由于摩纳哥的免税环境和宽松的定居条件让富豪们不必担心其财富和资产会被加税。我们的《态度调查》(见第10页)也提到，潜在的财产税增加可能是全球超高净值人士最担心的问题之一。

以绝对数来看，美国到2024年仍是拥有最多超级富豪的国家，预计到2024年，该国的超高净值人士数量将增长25%至近51,000(见右图)。

财富的平等性

但以超级富豪占总人口的比重来看，美国每十万人中仅有12个超高净值人士，这一比重低于新西兰和英国在内的19个国家(见21页的图表)。摩纳哥以每十万人中有574个超级富豪而毫无悬念地位居榜首。

虽然摩纳哥当地的超级富豪人数将在未来十年扩大一倍，但增幅仍远落后于其他经济体，包括越南、科特迪瓦、哈萨克斯坦和印尼，预计未来十年这些国家的超高净值人士数目

预计2024年超高净值人士数量最多的五个国家



美国

50,767



日本

19,916



中国

15,681



德国

14,481



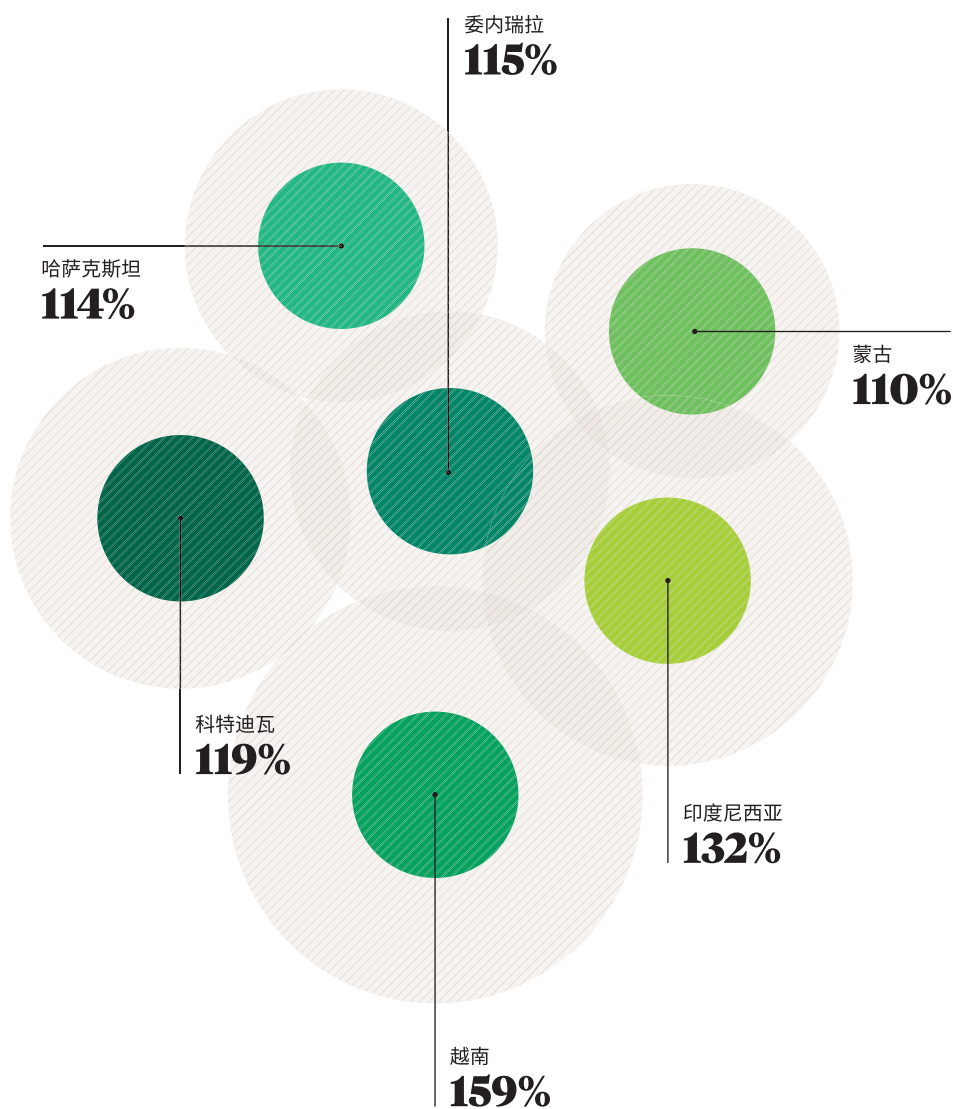
英国

13,176



点金术 预计到2024年摩纳哥的超高净值人士数量将增加一倍

2014-2024年间,超高净值人士数量预计增幅最大的国家



增幅最大(见上图)。

我们去年曾指出哈萨克斯坦是值得关注的国家,今年也是一样。预计这个国家的超高净值人士数量在未来十年将上升114%,远高于邻国俄罗斯的46%。事实上,大部分前独联体国家未来十年的超高净值富豪人数增幅都将超越俄罗斯——不仅是因为俄罗斯疲于应付军事和财政危机,还因为俄罗斯富豪们向国外转移资产已成为一种趋势。《态度调查》显示,俄罗斯的超高净值人士中,有近三分之一表示有意移民。

印尼是“薄荷四国”唯一一个十年预期增幅

超过100%的国家,预计到2024年,印尼的超高净值人士数量将增长132%。高盛前主席 Jim O' Neill提出“薄荷四国”概念,这四个国家分别为墨西哥、印尼、尼日利亚和土耳其,认可它们作为新经济发展驱动力的作用。

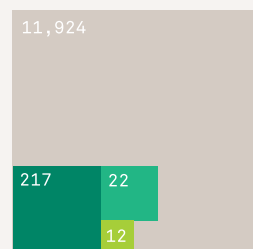
尼日利亚的超高净值人士数量增幅为90%,仅次于印尼。但是让人震惊的是,就算是如此高的增长率在非洲各国中仍算不上最高,首屈一指的当数科特迪瓦(119%)。非洲最大的银行标准银行的国际私人客户主管Deon de Klerk认为:“目前非洲拥有最大的增长潜力,这是任何一个地区都无法比拟的。尼日利亚一直努力

地加速改革,这有助于提升外国投资者对其的信心。这是一个令人振奋的时刻。”

综合比较超高净值人士数量的增长预期,“薄荷四国”未来十年的平均增幅为76%,稍微高于金砖四国(巴西、俄罗斯、印度和中国)的72%。但这些国家已经远远超越未来十年的全球平均预期增幅(34%)和八国集团(G8)的平均增幅(28%)。

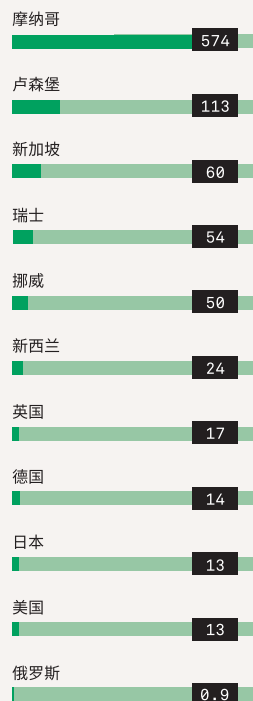
在中国,中央正面对经济增长放缓以及香港

2014年摩纳哥财富层级分布



百万富豪
超高净值人士
亿元富翁
十亿富豪

每10万人中超高净值人士的数量



社会政治不稳定所带来的压力。但是，Oxford Economics的全球宏观投资管理服务主管Gabriel Sterne表示，中国的教育和金融系统仍有进一步深化的空间。“我们看到中国仍将是成功的典范，其生产效率应该会不断提高，”他说。这确有可能，到2024年，中国不仅会成为世界上最大的经济体，还会有15,700个超高净值人士和338个十亿富豪。

与此同时，印度和巴西的选举已经为其未来经济的发展点燃了希望。在过去十年，印度的超高净值人士数量增加了166%，由于新一届政府三十年来首次赢得下院（人民院）大部分议席，未来的执政透明度有望提高。这将有助于吸引外国投资。《财富内望》预测，未来十年印度的超高净值人士数量将增长104%。

去年巴西大选以及随后的央行加息，为巴西经济的腾飞奠定了基础。但是仍有许多工作需要，包括缓和巴西主要出口商品的价格跌势。就算如此，巴西未来十年超高净值人士数量的增幅仍将超过全球平均水平，达到50%。

欧元区困境

虽然德国勉强避过了另一次经济衰退，但欧元区去年所面临的困境仍未结束。未来几年，这个经济体将面临调整经济、提高生产效率以及刺激消费等难题。我们的数据也反映了这些情况，许多欧元区国家的超级富豪人数增幅都低于全球平均水平。不过，新加入欧元区的拉脱维亚、立陶宛和爱沙尼亚，由于基数较低，未来十年的超级富豪人数增幅将高于平均水平。去年八国集团中经济增长最快的英国，到2024年其十亿富豪人数将达到100个，这将使其成为全球第五个十亿富豪人数最多的国家，仅次于总人口数较多的美国、中国、印度和俄罗斯。以上国家的人口都超过英国。

如要了解财富分布的具体数据，请参见第66页的数据库。

财产税：风起云涌的大讨论

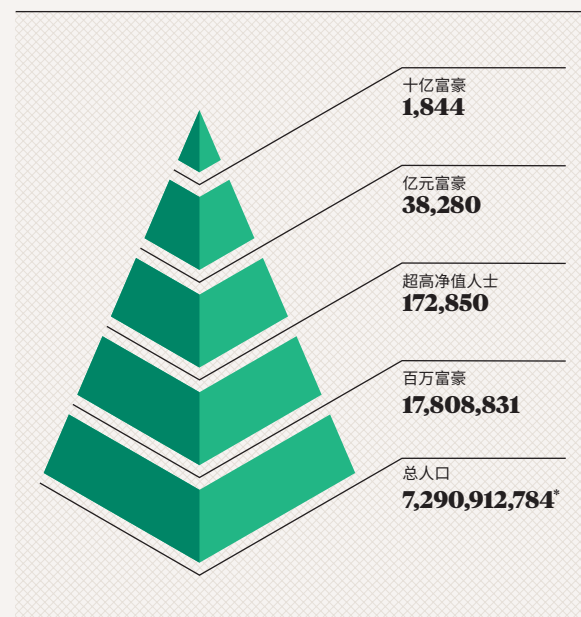
2014年，有关收入不均衡（见下图）和财产税的讨论引起广泛关注，尤其是围绕法国经济学家Thomas Piketty提出的对富人征收财产税借以帮补穷人以实现社会财产再分配的讨论。备受尊崇的世界经合组织（OECD）也指出，分配不均阻碍经济发展，认为利用税收和财富转移解决分配不均的问题是有效的办法，但前提是政策要极具针对性，不仅仅要针对最贫困的人群，而是应面向占总人口40%的贫困人口，尤其应该关注教育问题。

但是，也有其他经济学家指出，过往经验已经证明高边际税率会降低生产效率，打击创业热情，因为高赋税可能让企业家望而却步。DRPM集团的创立者及美国前总统乔治·布什的前经济顾问Pippa Malmgren博士认为，与其将注意力放在向富人征税上，不如将重点放在如何为整个社会创造更多财富。在今年年初出版的《Signals》书中，她提出政府应该减税，而不是加税，尤其是对于企业家和小企业：“争论的重点似乎已经移向财富分配，但事实上，这是一个与生产效率有关的问题。政府应将重点放在创新和经济增长方面，这才是至关重要。”



财富竞技场巴西城市如圣保罗等的超高净值人士数量增幅将超过全球平均水平

2014年全球财富金字塔



*截至2015年1月27日格林威治时间15:48
资料来源：《财富内望》，worldometers.info



购买力 中产阶级的消费正加快财富的创造

富裕大众的影响力

探讨中产阶级对财富增长所起到的重要意义

GRÁINNE GILMORE, 英国住宅研究部主管

百万富豪。超高净值人士。亿元富豪。十亿富豪。他们的生活和生活方式让全世界着迷，但财富金字塔尖以下的阶层正出现变化，下层的消费者也成为了奢侈品类别的新宠。

富裕大众，或拥有可支配收入的中产消费者的壮大，与经济增长和发展以及财富创造息息相关。

但是，如前文提到的超级富豪阶层间清晰的分界线不同，中产阶层并没有明确的定义。部分研究人员将收入接近或高于国内平均薪酬的人士划分为中产阶级，而也有些人则设立了特定的收入界限。例如，有影响力的经济学家Branko Milanovic和Shlomo Yitzhaki于2000年将收入介于4,000美元至17,000美元的人士划入全球中产阶层。

最近，以购买和使用私人汽车作为衡量可支配收入和确立中产身份的方法得到广泛认可。

无论以何种标准划分，近几年新兴经济体的中产阶层确实正在不断壮大。按照

Milanovic和Yitzhaki的划分标准，包括中国、巴西和印度在内的20国集团(G20)发展中经济体有超过3.69亿中产人士，发达经济体的中产人士大约有十亿。

2000年至2010年期间，非洲的中产阶层占总人口的比重由29%提高至34%，而经合组织预计，到2030年，亚洲中产阶层将占全球中产人口的66%——这比美国高十倍，比欧洲高五倍。

中产阶层的壮大也意味着一个国家的生活水平正在提高，中产阶层还是消费增长的主要驱动力，因为他们有足够的可支配收入购买维持基本生活以外的产品和服务，这有助于推动国内及国际经济。

在新兴经济体，此趋势尤为瞩目，私人消费增幅大约相当于发达国家的三倍。Uri Dadush和Shimelse Ali撰写的《*In Search of the Global Middle Class*》一书中写道，2002年至2012年间，发展中国家私人消费额所占全球消费比重由18%大幅提高至近30%。这与本报告中的财富数据所反映的情况一致，我们的报告预期未来十年非洲和拉丁美洲的百万富翁人数增幅最大，分别达到53%和46%。

发展中国家中产阶级消费力和投资力的提高直接影响到运营企业内超高净值人士创造财富的潜力，因为他们能从各方面获益，包括

从消费品到金融服务，再到科技和保健医疗。

为网站提供销售服务的阿里巴巴取得成功就是最好的证明，而这也促使其创立者马云成为中国首富。阿里巴巴的成功很大一部分原因与中国的消费需求增大以及科技进步有关。

在非洲，乌干达坎帕拉的全新高端购物中心就是一个由中产阶级打造零售模式的例证，西式购物中心正为其高净值经营者提供丰厚的回报。莱坊乌干达董事总经理Judy Rugasira Kyanda指出：“商场可吸引所在地区附近强大的中产消费群，他们喜欢高端的格局，享受购物过程和服务。”

旗下品牌包含Zara、Uterquíe和Massimo Dutti的西班牙零售商Inditex正在中国迅速扩张，该公司由其的创立者西班牙十亿富豪Amancio Ortega持有大部分股份。它在一个月内在开设了五家Zara专卖店，以满足时髦而富裕的中产阶层的需求。

但是，中产阶层的崛起通常都会带来政治问题，因为随着经济独立性的提高，对优质服务，尤其是教育、政治透明度以及言论自由的需求也会相应增加。单以过去两年来看，包括巴西、香港、委内瑞拉、保加利亚、中国和土耳其在内的国家和地区就曾出现过来自中产阶层向政府提出诉求的声音。

然而，中产阶层的需求不断上升有利于推动创新，鼓励企业家开创事业以服务这个拥有可支配收入的新兴阶层，而这也反过来促进中产阶层就业——形成一个良性循环。

中产阶级自我完善的能力刚好为阴霾的全球经济前景投下一束亮光，全世界都将目光聚焦在中产阶级——更确切地说，是聚焦在他们的钱包上。他们的消费能力可大力推动全球需求的增长。

《财富报告》关注全球财富创造的风险和机遇



经济增长放缓

SHUBHADA RAO博士

印度最大私人银行之一Yes银行的高级总裁兼首席经济师

如果在未来几年，印度及其他新兴经济体的经济增长未能延伸到各个行业，例如从服务到能源领域，那么这些国家的财富创造将出现风险。比起依靠若干支柱产业支撑的经济体，如此大范围的增长可能导致更快的滴漏效应。每个从新兴经济体过渡为发达经济体的国家在转型期间，财富不均的情况都会加重，但如果这个经济体仅依赖一个或两个支柱产业推动经济增长，这种分配不均会更加严重。



资本定价

CHRIS WILLIAMSON

全球金融信息服务供应商Markit的首席经济师

目前最大的风险是债券和商品的定价与股市走势之间脱节。虽然债券和商品价格因为全球需求疲弱而受压，但近期股市上涨似乎已经反映了需求上升带动未来盈利增长的预期。今年将能看到市场对美国退市的反应，因为有充分的证据表明，量化宽松措施吸引了发达国家和新兴市场的超额信贷流入股市，带动股市上涨。



前景不明朗

JOHN VEALE

全球家族办公室
Stonehage Investment Partners
首席投资官

地缘政治事件，如俄罗斯与乌克兰的局势动荡升级，可能会进一步令投资者丧失信心，并令全球经济陷入通缩，尤其是欧洲。另一方面，如果经济增长强于预期，央行忙于应付通胀压力，这或许会增加推行紧缩性措施和强势加息的可能性。作为投资顾问，我们今天更关心这些问题，因为宽松的货币政策已经将许多资产市场的估值推至一个高水平，一旦出现不符合市场预期信息，资本市场的回旋余地就很小。



政府扩张

CURT RICHARDSON

超高净值人士，
美国科技企业企业家，
也是OtterBox的创立者

在美国以及世界其他国家，政府机构的不断扩张是关键的风险因素之一。在过去8到12年，美国政府的规模呈指数式增长，而这也导致税收的增加和监管的更加严格。这些变化也影响到富人们的投资。当出现税制变更或扩大监管范围等不明朗因素时，投资者会更改投资决定，从而对经济表现以及投资回报构成影响。一旦美国出现上述变化，就会对全球经济造成影响。



持续的政治紧张

DEON DE KLERK

非洲最大银行标准银行的
国际私人客户主管

不稳定是所有经济体发展需要面临的风险。尤其是在非洲。重大政治动荡或类似事件会影响到重要项目的实施，而这些项目通常都能为经济增长带来增益。众多非洲国家都处于不同的发展阶段。但有一



房地产和 爱好型 投资

CHRIS WILLIAMSON

全球金融信息服务供应商Markit的
首席经济师

经过一段时期的大规模调整，例如经济危机后，通常都有机会找到价值被低估的资产，无论是美国还是西班牙的物业。即使在经济危机发生后的七年，投资机会仍然存在。最近投资收藏品正盛行，而我对此毫不意外。如果您只想要低回报，您也可投资一些自己喜爱的玩意。我的建议是古董摩托车。



寻找制造业中 “缺失的中层”

SHUBHADA RAO博士

印度最大私人银行之一Yes 银行的高
级总裁兼首席经济师

如果政府能推动制造业，或我所指的“缺失的中层”，创造财富的潜力将是巨大的，特别是在印度。有迹象显示新上台的莫迪政府使法规更完善和更具透明度，如果成功，这将吸引更多海外投资。印度有能力也有技术提升其制造业的国际地位，且将受惠于海外投资所创建的全球网络。如果能够繁荣起来，印度的制造业将带动经济迅猛增长。其教育普及度也高于其他新兴经济体。



科技

JOHN VEALE

全球家族办公室
Stonehage Investment Partners
首席投资官

如果前景不明，要识别特定的增长机会会变得更难，同时也难以确定未来哪些资产风险较低——传统的避险资产不一定能保证低风险，包括蓝筹股和政府债券。但此环境下，过度谨慎也难保无虞，即使是保本也需要承担一定的风险。未来十年，科技的进步应该会继续推动教育的普及和促进经济的繁荣，这反过来促进消费需求的提高。唯一的问题可能是逆势而行。



科技和房地产

CURT RICHARDSON

超高净值人士，
美国科技企业家，
也是OtterBox的创立者

新兴市场的科技行业将涌现许多发展机会——这是我们日常使用的科技产品更深入的发展。投资Kickstarter这样的基金平台让人兴奋，能激发更多灵感。我们在房地产类别也看到了机会，尤其是美国的商用物业——大可安心投资。大家不要小看发达经济体中的机会。多年来，新兴经济体的制造业一直是焦点所在。但近年，我们已经将一些生产设施迁回美国和加拿大——机会就在这里。

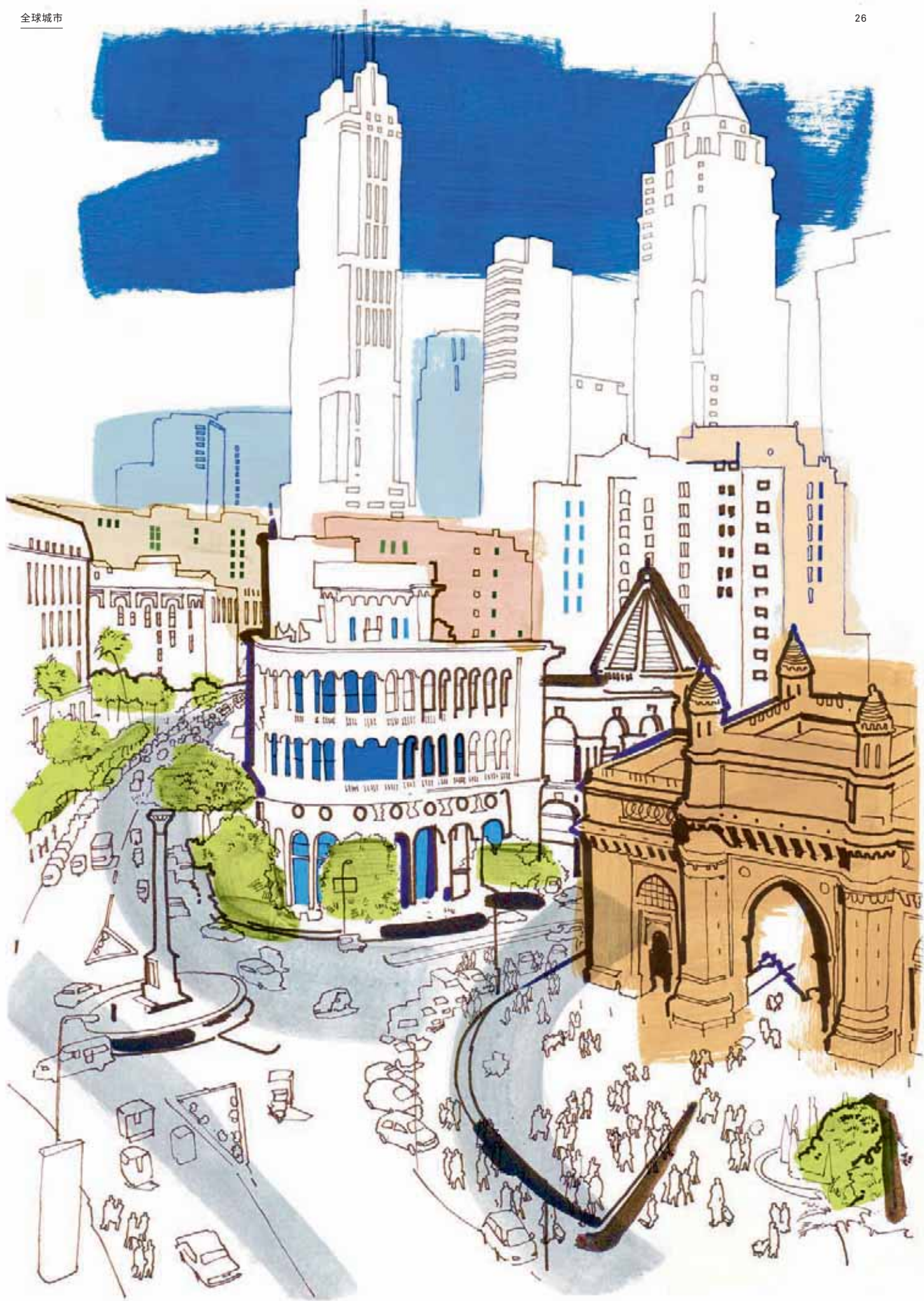


非洲的年轻 人口

DEON DE KLERK

非洲最大银行标准银行的
国际私人客户主管

非洲是世界上拥有巨大增长潜力的少数地区之一。非洲的年轻人口不断扩大，这将推动需求和经济活动的增长，有助于创造财富。该地区还拥有理想的创业氛围，在近几年，这推动了高净值人士数量的



对全球富豪的商业活动和生活方式有着重大影响的城市

全球城市调研

城市的哪些方面对于富豪而言较为重要?是什么因素使他们希望在这个城市生活?研究人员尝试通过考量和比较各个城市的生活水平以及分析一系列其他指标以获取答案。

当然,如果我们以政治力量来权衡一个城市的重要性,位居榜首的无疑是华盛顿和北京,其次是欧盟的权力中心——布鲁塞尔。如果我们以生活水平作为衡量标准,以墨尔本和多伦多为首的北欧、加拿大和澳大利亚城市都是首选。

但是,总的来说,集中在这些城市的超高净值居民都不算最多。您可能需要经常造访华盛顿或布鲁塞尔,但您想在那里定居的可能性微乎其微。

我们的重点是研究各个城市中实际选择在此居住的超高净值个人的数量,请参见第30-31页中的示意图。

为了得出一个更全面的结论,我们还进行了《态度调查》,我们让世界各地的财富顾问列

出他们的客户在哪些城市工作和消遣。

“跟随金钱的流向”是从“水门事件”中得到的启示,而我们的评级也验证了这一理论。伦敦和纽约两大世界领先的金融中心在我们的最新评级中位列前两名。虽然目前亚洲地区的超高净值人士所持有的总财富高于北美,但没有一个城市能获得地区经济中心的称号,并真正挑战伦敦和纽约的领先地位。

在亚太地区,尽管新加坡的超高净值人士数目最多,但就城市的重要性而言,香港目前位居榜首,主要因为香港与中国内地的经济息息相关。

在城市排名表中并没有特别有趣的新趋势出现。表中几乎没有新加入的城市,而一些有潜力的城市为超高净值人士或想晋升为超级富豪的个人提供了最有利的发展机会。在32和33页,我们重点列出四个值得进一步讨论的世界性城市。

01

伦敦警号

英国首都伦敦目前是世界上最重要城市,但到2025年,此荣耀将属于纽约。

02

权力转移

虽然能与伦敦和纽约并驾齐驱,但预计新加坡和香港在未来十年超高净值居民的数量将加速增长。排名上升的前十个城市中有七个是亚洲城市。

03

亚洲双雄之争

香港赶超新加坡,成为亚洲超高净值人士的首选城市。这个趋势将延续至2025年。



富豪聚居地 伦敦是超高净值富豪的首选城市

全球40大城市

我们《全球城市调研》的最新结果，追踪世界富豪重视的主要城市。

LIAM BAILEY 全球住宅研究部主管

我们过去12个月的排名变化显示，香港和新加坡继续激烈角逐亚洲首位。

今年，香港稍微领先，从我们的全球十大城市中的第四位晋升到第三位。上海继续保持稳定的上升态势，在我们的十大名单中，亚洲有四个城市入选。虽然今年日内瓦排名落后，但苏黎世排名的提升仍巩固了欧洲的地位。

我们的数据显示，单以富豪人数来看，伦敦仍然汇聚了最多全球超高净值人士，而东京、新加坡和纽约紧随其后。所以，预计十年后，伦敦仍将保持其领先地位，但新加坡超高净值人士的数量将增长54%，与伦敦的差距进一步缩小。

尽管在未来十年，欧洲各城市的富豪人数将会以27%的平均幅度增长，但考虑到这些城市的超高净值人士规模，我们认为除伦敦以外，欧洲其它城市的排名将会相对下跌。

由于北美、澳大利西亚甚至中东的崛起——特别是亚洲地区财富的显著增长，欧洲排名相对而言（即使不是绝对）会有所下降。该区域各

个城市在未来十年内超高净值人士数量的平均增幅将达到91%，其中财富增幅最快的将是诸如胡志明市、雅加达、孟买和德里等城市。未来十年，有五分之一的城市超高净值人士数量增幅将超过100%，这些城市都位于亚洲或非洲。未来十年，财富的地理性集聚仍会显示出这样的特征，即新增的超高净值人士中有10%都集中在五个城市——新加坡、香港、纽约、伦敦和孟买。

当我们将注意力放到更广义的“百万富翁”，或高净值人士，而非超高净值人士，我们会看到发达国家城市的表现较为坚挺。目前，东京的高净值人士数量最多。高净值人士的数目达到46.6万，较排名第二的纽约多出差不多五分之一，纽约的高净值人士数目稍低于40万。

但是我们预计，在未来十年情况将出现逆转，纽约的高净值人士将超过52万，成为全球高净值人士数量最多的城市，而东京将下滑到第二位，数量为50.8万。

而北京将位列第三，拥有35万名百万富翁，

2015年超高净值人士首选的40大重要城市

- 1 伦敦
- 2 纽约
- 3 香港
- 4 新加坡
- 5 上海
- 6 迈阿密
- 7 巴黎
- 8 迪拜
- 9 北京
- 10 苏黎世
- 11 东京
- 12 多伦多
- 13 日内瓦
- 14 悉尼
- 15 台北
- 16 法兰克福
- 17 莫斯科
- 18 马德里
- 19 旧金山
- 20 维也纳
- 21 米兰
- 22 洛杉矶
- 23 雅加达
- 24 慕尼黑
- 25 阿姆斯特丹
- 26 孟买
- 27 都柏林
- 28 约翰内斯堡
- 29 伊斯坦布尔
- 30 吉隆坡
- 31 圣保罗
- 32 墨西哥城
- 33 柏林
- 34 华盛顿特区
- 35 波士顿
- 36 开普敦
- 37 奥克兰
- 38 布宜诺斯艾利斯
- 39 里约热内卢
- 40 特拉维夫

资料来源：莱坊《全球城市调研》

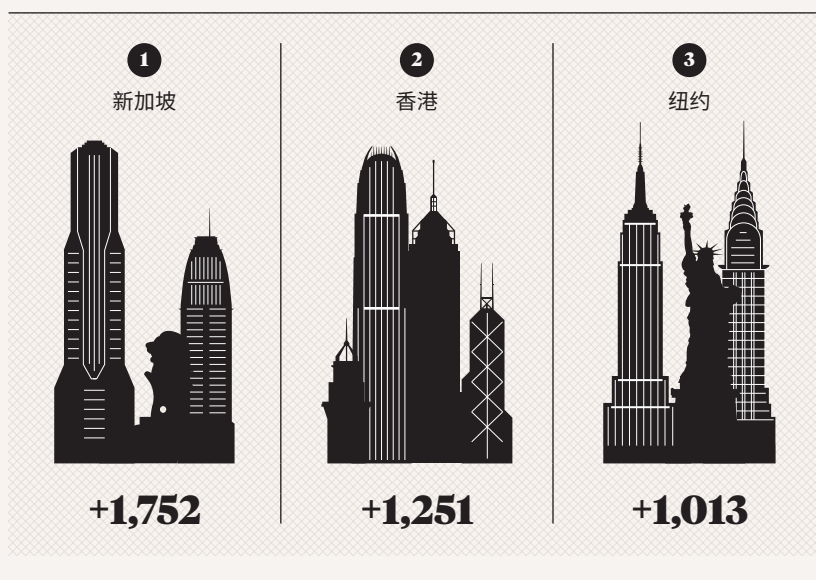
十年增幅超过55%。虽然美国和日本在前两位大城市的排名中相持不下,但是亚洲仍然主导了财富增长,绝对值增幅最大的十个城市中,有六个为亚洲城市。

到2024年,这些亚洲城市的新增高净值人士数量预计将达到60万。单是孟买,预计新增的富豪人数就达到12.5万,增幅为128%。

我们的《态度调查》指出,2015年超高净值人士认为可提供最理想投资机会的城市分别为纽约、伦敦、柏林和洛杉矶。

展望未来,基本原则将保持不变;亚洲中心城市的崛起,相对削弱欧洲的中心地位,以及纽约和伦敦这两大国际性城市的激烈竞争,预计到2025年纽约将成为超高净值人士最集中的城市。

超高净值居民数目增幅最大的三个城市 (2014-2024年)

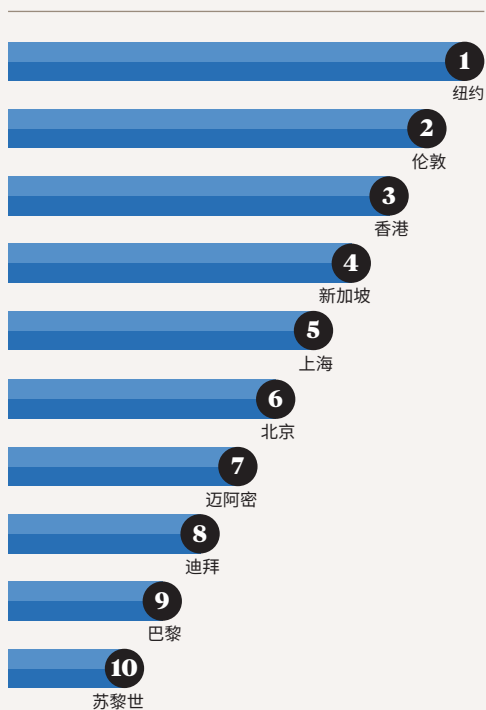


资料来源:《财富内望》见第30-31页了解更多城市超高净值居民数据

我们如何评估世界

我们的分析确立了世界富豪最重视的全球城市。我们考量《财富内望》提供的独特城市超高净值人士数据;此外,我们的《态度调查》也根据商务联系、经济活动和生活方式等要素,对城市的重要性作出排名。简而言之,这些城市是富豪聚集、工作、投资、接受教育和娱乐休闲的地方。基于《态度调查》中对于未来富豪数量的预测和城市影响力变更的判断,我们对2025年的十大城市进行了预测。

2025年超高净值人士首选的最重要城市



资料来源:莱坊研究部



亚洲之虎 新加坡未来十年将拥有最多超高净值富豪

未来城市

《财富报告》指出
最具发展前景的地点。

这些城市并不会入选全球十大、甚至二十大城市，事实上，根据《财富内望》的数据，这些城市并没有十亿富豪，但他们的高净值人士（百万富翁）和超高净值人士的数量正不断攀升，因此，我们相信这些城市在地区范围内的影响力正不断大幅提升。尽管这些城市不太可能进入大部分超高净值人士第二居所的候选名单，但它们所蕴藏的财富创造机会无疑能获得这些富豪们的青睐。

塞尔维亚贝尔格莱德

和所有入选城市一样，财富的不断积累是贝尔格莱德财富力量日渐壮大的有力证明。虽然2007年至2014年间，高净值居民数量仅有12%的稳定增长，但预计到2024年，这一数字将大幅攀升，未来十年的增幅可能达到72%。

塞尔维亚40%的经济活动都集中在这座城市，它是东南欧的金融和商业中心，外商直接投资亦不断上涨。

这座城市一直推行税收激励和优惠措施，加上税务环境竞争力与日俱增因此吸引了菲亚特（Fiat）和西门子（Siemens）等公司在该市投资建厂。

过去十年，贝尔格莱德作为旅游城市的形象逐渐提升，改善了该市的生活方式，孤独星球（Lonely Planet）将贝尔格莱德形容为“欧洲

最让人意想不到的城市之一”，吸引越来越多年轻访客留下，在价格低廉而且相对优质的写字楼物业成立互联网和应用程序公司，其中不乏领先的网络游戏公司。

巴拿马城

巴拿马作为连接拉丁美洲和北美洲的桥梁，其首都巴拿马城凭借其独特的地理位置及巴拿马运河推动其城市经济发展和财富创造。

自2007年到2014年，高净值人士数量几乎翻了一倍达4,700人，到2024年将会达到近7,000人，《经济学人》将这个城市称为“中美洲的新加坡”似乎颇具前瞻性。作为一个中美洲的国家，巴拿马经济发展水平较高，且政局稳定。区域内最强劲的经济增长和非常有竞争力的税务环境吸引了众多投资者，

因而近年来外商直接投资额占国民生产总值的比重达9%。

旅游业和养老产业的发展也增加了这个城市的吸引力。优越的交通和医疗保健设施加上越来越多的全球酒店品牌在此开业，吸引了很多希望在食品和生活方式领域投资发展的企业家。

01



01 贝尔格莱德 东南欧的金融中心
02 巴拿马城 “中美洲的新加坡”
03 亚的斯亚贝巴 非洲的政治之都
04 仰光 2020年全年游客数量将突破700万

02



埃塞俄比亚的斯亚贝巴

埃塞俄比亚首都亚的斯亚贝巴作为非洲发展最快的经济体，其魅力不仅在于政治地位，也在于每年3.8%的人口增长。除了人口自然增长，大规模的人口从郊区迁至市区将使这个城市的人口大幅上升，据规划师预测，到2040年人口将超过810万。

财富创造使高净值人士数量超过了1,300人，较2007年增加接近一倍，预计未来十年的增幅将创历史新高，到2024年将达到2,600人。

这个城市正经历着一些不难理解的成长之痛——由于公共交通设施投资（包括高架铁路网络），建筑业主导着国民生产总值的增长。为兴建新的基础设施而迁移原住民已经对部分城市人口构成沉重压力。青尼罗河上正在兴建的复兴水坝是非洲最大的水电系统，可保障能源的供应，对经济发展至关重要。

非洲联盟(African Union)总部、联合国非洲经济委员会(United Nations Economic Commission for Africa)总部以及众多洲际和国际组织都设在这个城市，因此亚的斯亚贝巴通常被认为是非洲的政治之都，强大的外交和政治优势促进了当地经济的不断发展。

03



缅甸仰光

缅甸的前首都和最大城市仰光是新兴市场财富创造的典范，预计其高净值居民数量在未来十年将增长超过一倍，到2024年，百万富翁（按美元计算）将超过3,500人。

近年，受惠于经济的逐步开放，以及民主改革的推行，这个城市的就业和外来投资都展现出强劲的增长趋势，预计2015年和2016年全国国民生产总值增幅将超越印度，甚至中国。

预计占全国经济总值五分之一的仰光将率先获益。

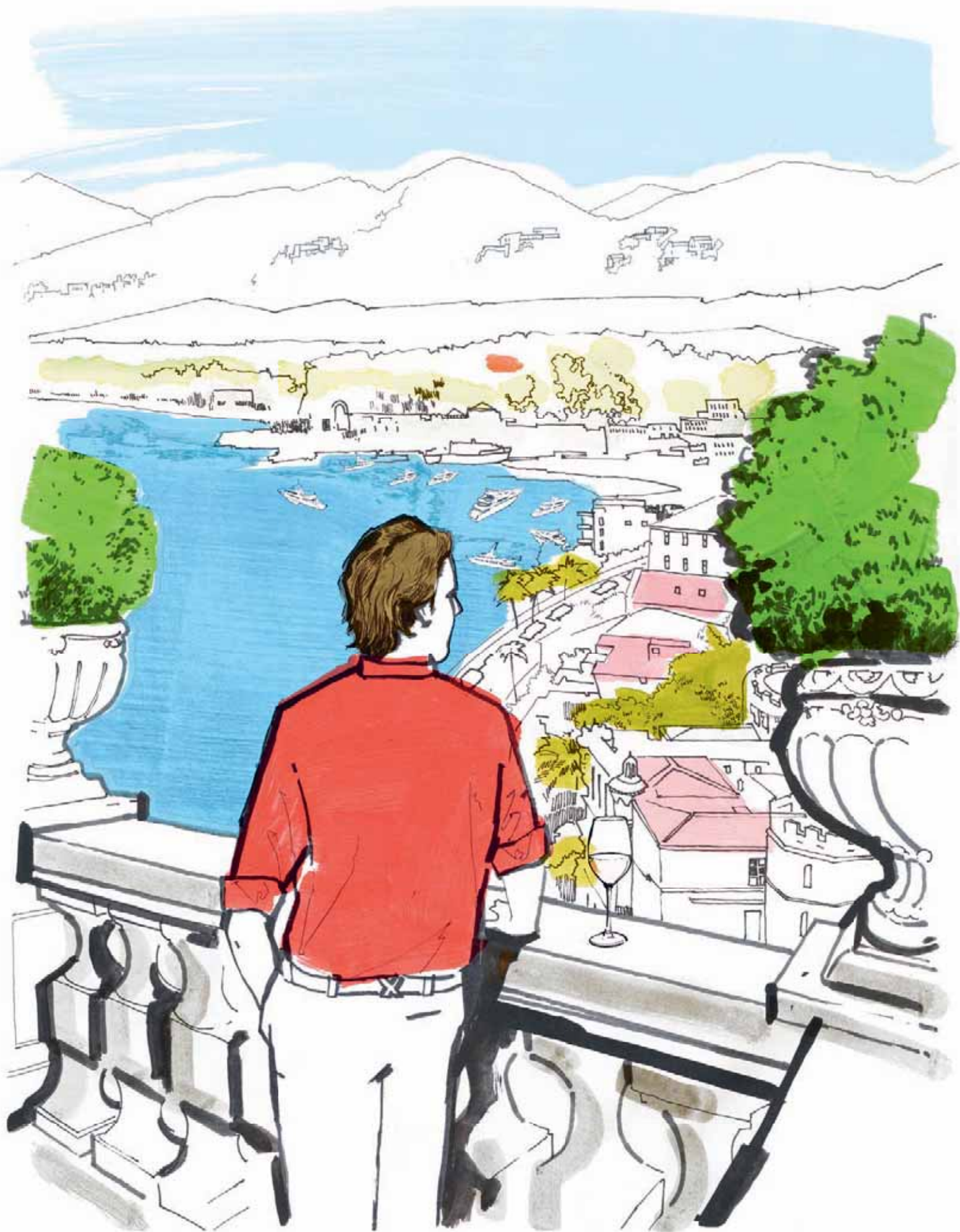
对非居民拥有物业的限制使私人海外投资放缓，但非居民一直通过商业私人股权投资（特别在建筑业及开发领域）从物业升值中获利。

在过去五年，餐厅、酒店和零售业一直稳步发展，新开业务不断涌现。预计游客人数将从2015年的300万激增至2020年的700万以上。缅甸豪华游已被列为富豪游客的热门旅游路线。

04



《经济学人》
将巴拿马标签为
“中美洲的新加坡”
似乎颇具前瞻性。



全球最重要黄金地段 住宅市场的表现

国际豪宅指数 100

几乎所有人都喜欢谈论房价，特别是自己居所的价值。但对于可能在世界各地拥有住宅的超级富豪而言，追踪其投资组合的价值并非易事。

然而，莱坊新近扩展的国际豪宅指数涵盖100个世界主要豪华城市及第二居所市场的表现数据，被认为是业内最全面的行业标杆。

那么，关于2014年黄金地段市场的表现，国际豪宅指数100能告诉我们什么？哪些超高净值个人将摩拳擦掌，跃跃欲试，谁又会不那么振奋？世界各地的反应无疑是各不相同的。

由于国内及国际的需求推动房价上涨，那些有幸在美国拥有房地产的人不太可能有任何怨言。欧洲情况没有那么乐观，整个欧洲大陆的房价平均下降了0.4%。总体来说，世界城市的住宅市场表现优于作为第二居所的阳光及滑雪胜地。

当然，下文的分析不仅仅涉及去年的情况。虽然应该关心过去的表现，但精明的业主更关注未来的发展趋势。

虽然个别事件会明显影响房地产市场，例如瑞士政府于在1月令人意外地决定取消瑞郎与欧元的汇率挂钩，这导致对于外国买家来说，房价因而于一夜之间上涨了20%，但从宏观层面上，我们看到两种主要的相反趋势在起作用。这两种趋势如何发展将对黄金地段物业市场产生深远的影响。一方面，财富的日益全球化表明越来越多国家的超高净值人士在日益多元化的国际目的地寻找豪宅；另一方面，政府对财富审查力度加强，保护主义程度加深。

越来越多想要移居的超高净值人士强化了全球化主题。在移民专家费戈曼(Fragomen)的帮助之下，我们将在第42页深入探讨该主题。商务及自用私人飞机的日益普及是财富流动不断增长的另一表现。利用NetJets的独家数据，我们指出对超级富有旅客来说最流行和增长最快的航线。

最后，意大利时装品牌菲拉格慕的Massimo Ferragamo将分享他对豪宅物业所有权的一些看法。

01

纽约反弹

纽约位居2014年豪宅房价涨幅的榜首(增长+18.8%)。美国其他三个城市也位列国际豪宅指数前十位。

02

财富多面发展

去年，国际豪宅指数100中有16个黄金地段住宅房价实现了两位数增长，约40%的豪宅房价下跌或保持不变。

03

伦敦的吸引力

根据移民专家费戈曼指出，过去十年英国录得最多申请护照的超高净值人士数量(超过114,000人)。

美国经济逆势上扬

莱坊独家国际豪宅指数的最新趋势分析。

KATE EVERETT-ALLEN
国际住宅研究部主管

根据国际豪宅指数100排名所涵盖的100个地点的表现,2014年世界豪宅的价格平均仅上升了2%。远至亚洲、中东及欧洲,市场逆转意味着经济增长低于2013年的2.8%。

美国的城市名列前位,前10位中就有4个是美国城市,其中纽约(+18.8%)和亚斯本(+16%)分别位居第一和第二。欧洲城市的情况却有着天壤之别。去年美国城市的豪宅房价平均增长了约13%,但欧洲平均仅增长了2.5%。

亚洲第二居所的主要市场巴厘岛以及新兴中东城市领航者伊斯坦布尔都表现不凡,这两个市场的豪宅价格比去年同期增长了15%。

先前领先的雅加达(2012年和2013年排名第一)今年降到了第12位,这也表明了去年许多亚洲城市的豪宅市场增速放缓。

之前部分表现强劲的市场(例如2013年增长17%的迪拜)的房价也显著下降(2014年下降了0.3%)。部分原因是阿联酋中央银行调整了按揭贷款上限,这对于对于购买房价值超过500万迪拉姆的人士施加了更严格的限制。

这种审慎宏观政策产生的消极影响也是香港及新加坡经济持续疲软的原因。政府有意通过提高赋税以及干预按揭市场的政策来抑制房价的上涨。

中国大陆也呈现该趋势,上海(0%)、北京(-0.5%)及广州(0.6%)黄金地段房价的增长缓慢也充分证明了市场的低迷。



价格飙升 纽约豪宅价值飙升

政府有意通过提高赋税以及干预按揭市场的政策来抑制房价上涨。

布宜诺斯艾利斯在该指数中表现最差,但由于2014年国民生产总值呈现负增长,该市的住房市场困难重重也并不令人惊讶。

尽管市长德拉西奥所谓的备用公寓税威胁似乎并没有抑制纽约经济的增长,但近来印花税(购置税)上涨却减缓了伦敦价值超200万英镑的房价增长速度,这一年黄金地段整体房价增幅约为5.1%。英国印花税的最新变化意味着价格超过93万7,500英镑的物业持有成本更高,这可能导致短期内限制房价超过此临界值。

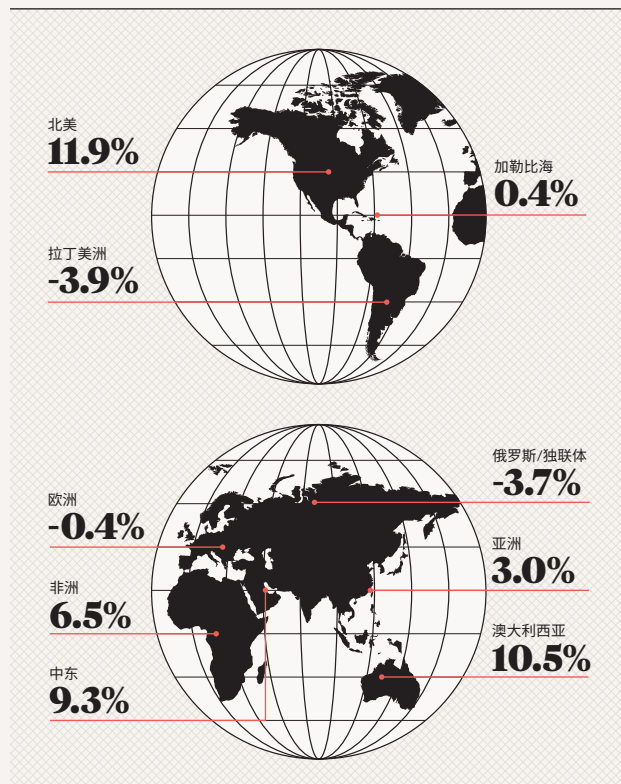
尽管今年国际豪宅指数100表现趋于温和,但是豪宅市场仍比一般房地产市场表现更出色。我们的指数中豪宅平均价格比2009年第二季度的最低点高出了38%;同期全球一般物业的平均价格仅增长了14%。

国际豪宅指数100

最新的国际豪宅指数研究指出100个城市及第二居所地点的黄金地段住宅价格变化(截至2014年12月31日为止年增长百分比*)。

排名	地点	全球区域	全年指数变化(%)
1	纽约	北美	18.8%
2	亚斯本	北美	16.0%
3=	巴厘岛	亚洲	15.0%
3=	伊斯坦布尔	中东	15.0%
5	阿布扎比	中东	14.7%
6	旧金山	北美	14.3%
7	都柏林	欧洲	13.4%
8=	开普敦	非洲	13.2%
8=	马斯喀特	中东	13.2%
10	洛杉矶	北美	13.0%
11	奥克兰	澳大利亚	12.1%
12	雅加达	亚洲	11.2%
13	悉尼	澳大利亚	11.0%
14	特拉维夫	中东	10.3%
15	班加罗尔	亚洲	10.1%
16	阿姆斯特丹	欧洲	10.0%
17	迈阿密	北美	9.8%
18	柏林	欧洲	9.0%
19=	华盛顿特区	北美	8.7%
19=	约翰内斯堡	非洲	8.7%
21	墨尔本	澳大利亚	8.5%
22	东京	亚洲	8.1%
23=	韦尔比亚	欧洲	8.0%
23=	慕尼黑	欧洲	8.0%
25=	温哥华	北美	7.5%
25=	法兰克福	欧洲	7.5%
27	圣保罗	拉丁美洲	7.3%
28	多伦多	北美	7.1%
29	利雅得	中东	6.0%
30=	首尔	亚洲	5.3%
30=	多哈	中东	5.3%
32=	马德里	欧洲	5.1%
32=	伦敦	欧洲	5.1%
32=	曼谷	亚洲	5.1%
35=	马斯蒂克岛	加勒比海	5.0%
35=	伊比沙岛	欧洲	5.0%
37	爱丁堡	欧洲	4.2%
38	库尔舍维勒 1550	欧洲	3.2%
39=	威尼斯	欧洲	3.0%
39=	琼比湾(安提瓜)	加勒比海	3.0%
39=	巴塞罗那	欧洲	3.0%
39=	瓦勒迪泽尔	欧洲	3.0%
43	孟买	亚洲	2.9%
44=	开曼群岛	加勒比海	2.5%
44=	马拉喀什	非洲	2.5%
44=	格斯塔德	欧洲	2.5%
47=	巴哈马群岛	加勒比海	2.0%
47=	摩泽	欧洲	2.0%
47=	索托格兰德	欧洲	2.0%
47=	夏蒙尼	欧洲	2.0%
47=	阿尔加维西部	欧洲	2.0%
47=	塞浦路斯	欧洲	2.0%
53	德里	亚洲	1.8%
54	罗马	欧洲	1.5%
55	内罗比	非洲	1.4%
56	香港	亚洲	1.1%
57	普吉岛	亚洲	0.7%
58	广州	亚洲	0.6%
59	吉隆坡	亚洲	0.5%
60	迪拜	中东	0.3%
61=	圣巴特岛	加勒比海	0.0%
61=	上海	亚洲	0.0%
63=	阿尔加维中部	欧洲	-0.5%
63=	北京	亚洲	-0.5%
65	台北	亚洲	-1.2%
66	梅里贝尔	欧洲	-1.5%
67=	默热沃	欧洲	-2.0%
67=	意属里维埃拉	欧洲	-2.0%
67=	摩纳哥	欧洲	-2.0%
67=	佛罗伦萨	欧洲	-2.0%
67=	日内瓦	欧洲	-2.0%
67=	圣摩里兹	欧洲	-2.0%
67=	费拉角	欧洲	-2.0%
74=	埃维昂	欧洲	-3.0%
74=	马贝拉	欧洲	-3.0%
74=	马略卡岛	欧洲	-3.0%
74=	巴巴多斯	加勒比海	-3.0%
74=	普罗旺斯	欧洲	-3.0%
74=	科莫湖	欧洲	-3.0%
74=	维也纳	欧洲	-3.0%
74=	布鲁塞尔	欧洲	-3.0%
74=	达沃斯	欧洲	-3.0%
83	巴黎	欧洲	-3.5%
84	莫斯科	俄罗斯/独联体	-3.7%
85=	夏纳	欧洲	-4.0%
85=	托斯卡纳	欧洲	-4.0%
87=	圣特罗佩	欧洲	-5.0%
87=	洛桑	欧洲	-5.0%
87=	沃德州	欧洲	-5.0%
90	库尔舍维勒 1850	欧洲	-5.4%
91	多尔多涅省	欧洲	-6.0%
92=	英属维尔京群岛	加勒比海	-7.0%
92=	翁布里亚	欧洲	-7.0%
94=	撒丁岛	欧洲	-8.0%
94=	苏黎世	欧洲	-8.0%
96	科尔蒂纳	欧洲	-10.0%
97	米兰	欧洲	-12.0%
98	新加坡	亚洲	-12.4%
99=	克萊恩·蒙塔纳	欧洲	-15.0%
99=	布宜诺斯艾利斯	拉丁美洲	-15.0%

截至2014年12月31日为止,按全球区域的年度房价变化



*所有房价变化均与当地货币相关,反映名义变化。墨西哥、洛杉矶、旧金山、迈阿密及利雅得的数据为2013年第三季度至2014年第三季度。特拉维夫的数据为2013年11月至2014年11月。东京的数据涵盖1亿日元以上的物业。

资料来源:除以下城市的数据以外,所有数据均来自莱坊全球网络:
亚斯本 - 苏富比国际物业的 Andrew Ernemann; 华盛顿特区 - Metropolitan Regional Information Systems, Inc. 于2015年1月6日统计, ©版权 2015年。保留所有权利。信息来源可靠,但不作保证; 东京 - Ken Corporation; 圣保罗 - FIPE (Fundação Instituto de Pesquisas Econômicas); 洛杉矶和旧金山 - First Republic Bank;
温哥华 - Dexter Associates Realty

力量对峙

住宅市场的地方保护主义与全球化之间的紧张局面影响市场表现。

LIAM BAILEY 全球住宅研究部主管

自2007年莱坊发布了第一期《财富报告》以来，以一种相对简单的叙述方式（甚至不受全球经济危机的影响）来分析全球豪宅市场成为主流。由于财富的增长，越来越多来自各大国家的买家在越来越多的全球中心购置房产。

2014年，随着大批中国富有的投资者涌入全球房地产市场，此时质疑这一趋势的持续性似乎是不合时宜的。然而，假设全球化需求是一种单向押注，而且地方保护主义的迹象日益加剧，这便存在一定的风险。

移民是超高净值人士进行国际房产投资的最常见的驱动因素，我们将在第42页深入探讨的这一主题。同时移民也是我们见证反向趋势日益上升的舞台。

例如，2014年俄罗斯以刑事制裁为后盾，对试图申请其他国家永久居留或公民身份的国民施加报告要求。某些接收国提高居住权的门槛，特别是瑞士，近几年瑞士对超高净值人士移民设定了一系列的限制。

在之前出版的《财富报告》中，我们已评论特别针对非居民买家所新增的税项或限制，其中最为显著的是新加坡和香港。其他国家正在复制这一模式。

2015年4月起，英国将向非英国居民征收资本利得税，对公司名下住宅房地产收取更高年费，传统上免税以及低年费受到富有海外购买者的青睐。

纽约、巴黎等城市也考量过新增房产税。

尽管有这些地方保护主义的限制，从总体上看，豪宅物业的国际需求依然呈上升趋势。

诸多因素支持进一步全球化。从短期趋势来说，地缘政治及财政因素仍占主导地位，例如2010年与2011年欧债危机期间的南欧资本外流。但长期趋势，例如国际教育需求的与日俱增以及稳定的政治、经济及法制避风港才是支持最持久需求来源的动因。

伦敦完善的教育制度导致该市房地产需求长期旺盛。十年前，俄罗斯、中东及欧洲儿童

从13岁开始就进入伦敦的学校。但13岁儿童入学名额竞争日趋激烈，这意味着7岁或8岁便入学伦敦也越来越惯常。

伦敦不是唯一的教育目的地。超高净值人士对于制造全球教育体验的欲望日益增长：在英国或澳大利亚就读小学、初中、高中，在美国就读大学，在欧洲就读研究生或工商管理硕士，在语言、地域及教育方面培育全球公民。而且，每个阶段都不可避免地制造房地产方面的需求。

虽然某些国家对移民程序制定了更严格的规定，但一般趋势是大多数国家，特别是负债的欧洲国家，都试图吸引财富新贵。尽管对多数国家来说，制定高价值的移民计划并满足其严格的法规保护是一种挑战，但肯定更多

国家会愿意一试。

或许有助于全球化论打败地方保护主义论的最大趋势就是提升财富输出国的资本管制。如果不是因为繁重程序与官僚主义的限制（例如印度、中国等的外汇管制），国际豪宅的有效需求将远超过当前的数目。

中国是最具启发性的，但却不是最独特的例子。实际上，中国大陆在需求增长方面有着巨大的潜力，但大量私人财富尚未在全球进行多元化投资，因其财富流出受到外汇管制的阻碍。

不过，大家普遍接受：随着时间的推移，对退休金投资甚至中国公民直接投资的限制将会放宽，更多的资金将投资到海外。

全球五大黄金地段住宅热点市场

伦敦

伦敦克勒肯维尔圣约翰街。三十多年来，该区域引领着阁楼式生活风格的流行。人们对阁楼式公寓的追求日益增多，住宅因稀少而昂贵。此外，横贯铁路（Crossrail）及附近法灵顿站为到达该关键投资区域提供了便利的交通设施。与科技城的往来也将推动高档购物及餐厅的持续增长。

一般700平方英尺的公寓售价达130万美元

纽约

曼哈顿西街是另一看房热点。该街道将成为布鲁克菲尔德广场的新住宅的入口，毗邻新的世界贸易中心大楼，附近有顶级餐厅和奢侈零售品牌。西街是整个市中心的领导者，在未来几年也定将繁荣发展；该地区的价值增长应超过纽约其他地区。

一般1,500平方英尺的公寓售价达270万美元

开普敦

开普敦绿点球场主干道。当地最初是依靠后世界杯的影响来刺激经济发展，大批投资用于更新当地基础设施，例如开发公园、铺设道路及

兴建交通系统。在这个背景下，餐厅Manos及Beluga进一步优化当地生活方式。增设世界顶级的运动设施，焦点项目是兴建通往海滨、市中心及桌山景点的道路。

一般700平方英尺的公寓售价达20万美元

迪拜

迪拜商业湾。航道工程已经开始动工，以连接海洋与哈利法塔前的现有湖泊。竣工后，超级游艇及帆船将可以驶入商业湾。配合与该航道的高塔正在施工，令居民可在中心位置享用系泊设施。

一般1,500平方英尺的公寓售价达68万美元

香港

香港推介建议的地点是西营盘附近，这里到市中心的步行距离短，但本地韵味相当浓厚。该区域临近画廊、优质商店及本地高档餐厅。虽然该区域已开始开发更多的住宅，但仍然有许多重建的机会。

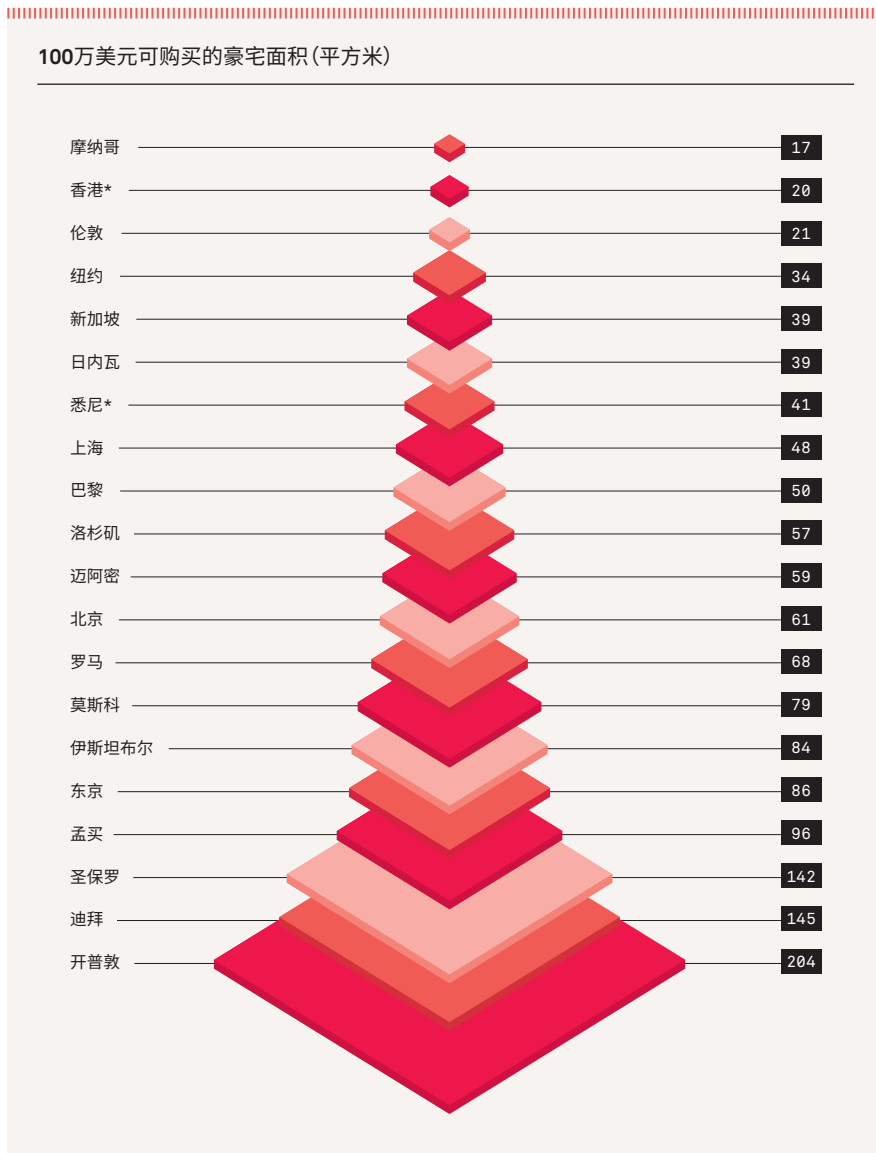
一般700平方英尺的公寓售价达190万美元

我们可能暂时质疑这个假设。自金融危机爆发以来,加强对资本自由流动控制的¹国家数量逐渐增多,包括印度、加纳、塞浦路斯、乌克兰,接下来还会有更多国家。这与假设的发展方向(更自由的贸易条件)有偏差。

即使中国进行开放,中国投资资金流很可能影响全球资产价格,突显全球化论与地方保护主义论之间的冲突。

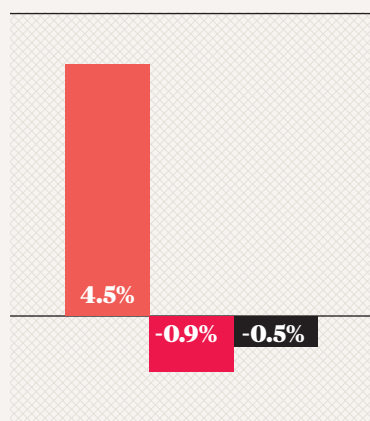
如果资产价格及购买力问题因需求增长而日益突出,新兴世界日益增长的需求可能在主要全球投资中心引起政治及监管方面的更强烈反应。

然而,未来有两种可能方法可减缓这种紧张趋势。第一种是政治限制方法,针对非本地居民投资者征收更高的税金和施行更严格的监管。通过要求出示第二本护照,俄罗斯已可轻易限制财富外流国家。中国可针对境外资本流动征收财富税,甚至是实施全球税收制度。



资料来源:参见第37页国际豪宅指数表 *仅基于公寓信息

2014年按物业类别划分的国际豪宅指数变化



■ 城市
■ 第二居所 - 阳光
■ 第二居所 - 滑雪

新兴世界富人的上升需求将引发全球主要投资中心更强烈的政治和政策反应。

或者,这就像中国可能加强有关税收的信息交流合作一样,中国及其他国家最终将借此参与更广泛的全球财富监管。加强有关税收及透明度,增加全球合作以及投资者资料的分享,将使财富流出国和投资目的国之间的成本与利益更加一致,最终支持长期的投资增长。

全球飞行

利用NetJets的独家数据,《财富报告》着眼于最流行的私人飞机飞行航线,评估其对财富转移及房地产投资所在地的影响。

根据私人航空服务提供商NetJets的说法,财富密度和内部经济联系意味着美国仍是全球最重要的私人飞机市场,遥遥领先其他国家。在我们研究全球最繁忙私人飞机航线时,该优势得到了证实:60%航线的起点与终点都在美国。

NetJets证实欧洲是第二大市场,约为美国的25%。俄罗斯继续在欧洲总体需求中占重要之席。根据NetJets纪录,莫斯科是飞行时间最长的前十条航线之一,这反映俄罗斯财富在欧洲及美国豪宅市场中一直占据着重要地位。

有30%最频繁航线的起点或终点都位于英国首都伦敦,NetJets称纽约与伦敦的协同效应史无前例,往来两个城市的主要航线的交通量逐年上升。

迪拜以及阿联酋其他地方的交通量也在不断增长,但中东地区作为世界第三大市场的地位正受到中国与巴西交通量上升的挑战。自2010年起,巴西到欧洲的交通量逐年上升20%,其中主要目的地包括法国、西班牙、葡萄牙及英国,反映了2014年巴西买家投资豪宅的情况。

尼日利亚虽已成为主要私人飞机中心,往返拉各斯的航班交通量使其跻身全球前十位增长最快的航线之一,但非洲市场普遍分散。

预期财富从世界的一端流向另一端,本身已经变成一种行业。NetJets的见解让最新趋势明朗化,成熟的航线与投资流向之间存在明显的协同效益 - 伦敦和纽约是关系最密切的豪宅市场之一,往返两地的航线亦是如此。

出境看板

中国的潜力

中国目前仍无缘跻身国际豪宅指数前十位,这与中国的私人飞机市场才刚刚萌芽不无关联。不过短期内潜在提升空间非常大。飞机制造商庞巴迪预言:至2023年,中国私人飞机将从330架增加到1,275架。

作为第一家获得中国航空营运商证书且可在中国大陆经营的国际运营商,NetJets认为中国内陆航班最初可能集中在三大都市圈:北京、上海及香港。

下雪地带及阳光地带

撒丁岛的奥尔比亚(+14%)和伊比沙岛(+17%)原先市场相对平稳,但在过去12个月,两地的交通量都出现了较大的年增长,证实了它们作为避暑胜地以及第二居住地越发重要的地位。尼斯依然是主要的目的地,而且圣特罗佩斯机场已开设飞往拉莫勒的航线。

阿尔卑斯山机场(例如Sion和Chambéry)的航空交通量增多表明附近度假胜地(例如韦尔比耶、圣莫里茨及Courchevel)的需求量有所回升。

私人飞机飞往马尔代夫、加勒比海和塞舌尔群岛等地证实长途度假胜地的房产需求日益增多。

增长最快的航线



纽约



尼斯/蔚蓝海岸





本页：
 富豪飞行
 超高净值人士的
 私人飞机使用率上升
 左页：
 如诗如画
 蔚蓝海岸是私人飞机
 最热门的目的地之一

当我们着眼于新兴市场的需求时，就会发现最具洞察力的数据。例如，拉丁美洲在欧洲的投资长期受到巨额投资流入迈阿密及其他美国热点地区的影响。从巴西到欧洲重要市场，从阿根廷到其他主要美国南部中心，航线的跨度显示了这些市场的关系要比所想的更为紧密。

根据NetJets数据，新增长的航线反映亚洲、非洲、中东及拉丁美洲的投资者对欧洲还有北美的房地产需求有着巨大的潜力。

印证了该地区作为投资目的地在欧洲的突出表现。

什么人乘坐私人飞机？

超过80%的私人飞机乘客是男性。乘客的一般年龄为40-55岁。且多为私营企业家，其财富来源主要来自金融、石油和天然气行业。NetJets称来自房地产行业的乘客及科技公司所有者乘坐私人飞机的次数在过去12个月有所回升。

**私人飞机交通量：
 前十条航线(2013年)**



* 泰特波罗, 新泽西
 ** 韦斯切斯特/白原, 纽约
 *** 范奈司

**私人飞机交通量：
 前十条增长最快的航线(2013年)**



* 泰特波罗, 新泽西

请出示护照

超高净值人士移民对全球豪宅市场有着重大影响。利用全球移民专家费戈曼提供的研究资料,我们对旅行的方向进行了调查。

过去十年,英国是超高净值人士最主要的目的地国家之一,凡是关注伦敦主要住宅市场表现的人士都不会对此感到意外。

据费戈曼合伙人Nadine Goldfoot称,这些流入的超高净值人士中超过60%来自欧洲,但也有相当多人来自中国、俄罗斯、印度、中东(尤其是沙特阿拉伯、叙利亚和土耳其)及非洲(以南非、尼日利亚和埃及为首)。最近,在2014年前九个月英国收到的703份一级投资者签证申请中,有309份来自中国,另有162份来自俄罗斯。

新加坡见证了大批中国、印度和印度尼西亚高净值人士的迁入,而流入美国的超高净值人士则主要来自英国、印度和俄罗斯,但费戈曼的全球客户资料显示,在2014年美国的EB-5计划中,中国申请人数创新高。

亚太地区(印度、中国、印度尼西亚)及英国、欧洲和南非人士的大量流入促进了对入境澳大利亚的需求。从2015年1月起,备受中国高净值人士欢迎的香港资本投资者入境计划停止实施,这使该地区的客户不得不另寻可持续的替代方法。

瑞士对保密制度的限制减少了流动富人的选择,费戈曼指出许多因税务目的定居瑞士的高净值人士已迁至新加坡、英国或阿联酋。

对于投资移民市场新近进入者(大多数在欧洲)的成功与否,市场上出现越来越多的猜测。费戈曼注意到与欧洲(遍及西班牙、葡萄牙和拉脱维亚)房产购置相关联的计划吸纳了相当多的移民者。

马耳他2014年2月推出的个人投资者计划截至2014年8月已收到超过200份申请,申请人来自30个国家,但大部分来自俄罗斯。

官方数据显示,葡萄牙的黄金签证计划推出后12个月内即签出了超过1,936张签证,其中绝大部分的申请人来自中国,接近总需求的80%。

中国无疑是输出最多财富的国家。据估计,从2003年-2013年有76,200位中国百万富豪移民他国或取得其他国家的国籍。他们是欧洲的一股重要力量,并在亚太计划中占主流。澳大利亚的重要投资者签证约90%的申请人来自中国。

印度的富裕移民者青睐英国、美国和澳大利亚。法国和意大利的高净值人士则钟情于英国和瑞士。约73,000名俄罗斯人在2013/14年取得了外国护照,其中大部分高净值人士的目标锁定英国和美国。

高净值人士流入最多的国家(过去十年)

国家	2013年的高净值人士	2003 - 2013年流入的高净值人士(占总高净值人士数量的比例 %)
英国	815,000	114,100 (14%)
新加坡	225,000	45,000 (20%)
美国	4,034,000	42,400 (1%)
澳大利亚	158,300	22,200 (14%)
香港	164,500	19,700 (12%)
加拿大	272,900	13,600 (5%)
阿联酋	48,300	10,100 (21%)

高净值人士流出最多的国家(过去十年)

国家	2013年的高净值人士	2003 - 2013年流出的高净值人士(占总高净值人士数量的比例 %)
中国	507,800	76,200 (15%)
印度	160,600	43,400 (27%)
法国	244,100	31,700 (13%)
意大利	124,000	18,600 (15%)
俄罗斯	82,300	14,000 (17%)
瑞士	265,800	10,600 (4%)
印度尼西亚	37,000	10,000 (27%)

资料来源:费戈曼所利用的《新世界财富调查》数据

未来 黄金地段物业走势

在短期和长期内可能成为推动豪宅市场的主要因素。

LIAM BAILEY
研究部全球主管



黄金标准 澳大利亚的东海岸正吸引着新一波的亚洲住宅投资者

需求将日益由国际开发商推动

由中国、印度、香港和马来西亚开发商领军的全​​球最大住宅开发​​商队伍继续拓展新市场，这支队伍以绿地集团、太古、中国万科和罗德哈集团为首，紧随其后的是这些国家有意涉足国际投资但又觉得购买熟悉品牌比较安心的私人投资者。留意迈阿密的香港买家、澳大利亚黄金海岸和美国西海岸的中国买家，以及伦敦和纽约的不同国籍的买家。

有些买家会发现市场不太欢迎他们

包括欧盟、美国和经济合作与发展组织在内的许多组织对低税司法辖区施压，要求这些区域遵守透明度裁定，日益严格的条例旨在降低洗钱风险。同样地，虽然欧盟和美国就乌克兰危机对俄罗斯实施的禁止与指定个人业务往来限制趋紧，但条例中略显含糊的措辞意味着专业顾问在其合作对象方面正趋于谨慎，特别是银行，绝不会冒险违反监管标准。少数但日渐增多的潜在买家将发现进入国外房地产市场会日趋艰难。

政府刺激措施将持续

超低利率和政府刺激措施助长了住宅房地产的需求，其他有形资产也一样。一年前，市场假设发达国家的利率上调只是早晚的问题。一年过去，欧元区复苏持续疲弱和对全球经济的整体忧虑意味着政策紧缩措施被进一步推进到2015年，甚至2016年。全球需求的支持和购买者推高价格的能力似乎将持续一段时间。

科技将推进需求全球化

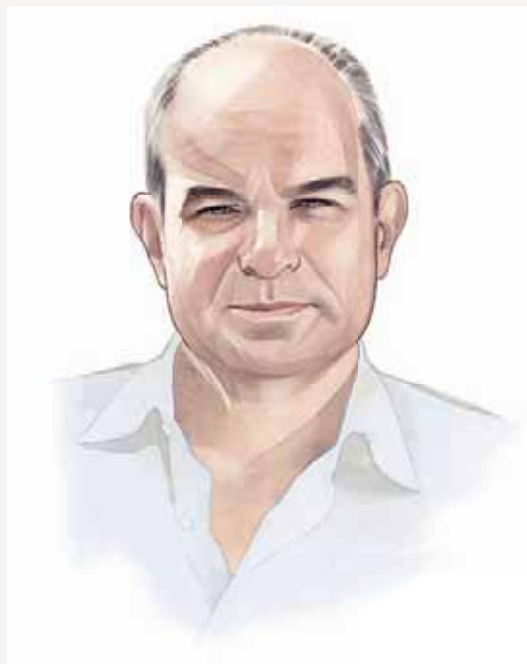
在去年的《财富报告》中，我们讨论了未来10-20年太空轨道旅行对房地产需求的潜在影响。传统喷射式飞机科技的进步很可能为全球需求提供更多的即时支持。Aerion、Spike Aerospace、洛克希德·马丁和波音等多家公司正在努力为协和式超音速喷射客机引进更经济实惠且可持续的超音速替代机型。将伦敦至纽约的旅行时间从七小时缩短为三个半小时是第一个宏伟目标。

新买家将提高成熟和新兴豪宅市场的需求

墨西哥、印度尼西亚、尼日利亚和土耳其将是渴望购买豪华国际物业之超高净值人士的最大来源国。虽然墨西哥人趋于移居美国，但他们也看好欧洲的机遇，2014年在西班牙和德国都做了一些引人注目的投资。土耳其是一个成长型市场，但围绕银行业务牌照的持续问题和资本流动的限制使实际需求一直被压制在潜在水平之下。2015年，印度尼西亚买家将成为澳大利亚和更广泛亚太地区一股更重要的生力军。虽然尼日利亚买家仍将成为伦敦和纽约等主要城市市场的一股强劲势力，但他们将在更靠近故乡的南非和毛里求斯扩大投资活动。

个人房地产访问

《财富报告》主编Andrew Shirley与**MASSIMO FERRAGAMO**谈论住宅、房地产投资和另类收藏。



MASSIMO FERRAGAMO

萨瓦托·菲拉格慕——若不说全球也至少是意大利最具影响力和最成功的时尚世家之一，作为其后裔Massimo Ferragamo的基因里就有风格。萨瓦托·菲拉格慕因20世纪20年代为好莱坞明星制鞋而声名鹊起，作为其第六子兼幼子，Massimo现任菲拉格慕美国公司的董事长，亦在其祖国的托斯卡纳开发个人和家族项目。

Massimo Ferragamo的生活似乎整齐地一分为二。“当我25岁时，我被送到那里为菲拉格慕的业务效力。”他不仅把时间分配在意大利和美国，也分配在每一个乡村。他喜欢穿梭于城市与乡间的住宅。

在意大利，他在佛罗伦萨有一栋房子。“这是世界上最美的城市，我在那里出生。”他还拥有卡斯蒂奥树林酒庄酒店，这是托斯卡纳

奥尔恰谷地区一处占地5,000英亩的庄园。在美国，他在曼哈顿有一套公寓，在米尔布鲁克还有一栋乡间别墅，那是纽约州北部的一个小村庄，也被称为低调版的汉普顿。

“我爱城市和乡间的反差。”他解释说。“它们大不相同，我真的很喜欢。”但是，如果您必须二择其一呢？“如果不得不选的话，我会说我更喜欢乡间，”沉思片刻后，他承认道。

作为一个家族，我们不投机，我们的基因里没有投机这回事。
投机就像玩“音乐椅”游戏。



女鞋王国 位于佛罗伦萨的菲拉格慕博物馆。

我惊讶于他并没有像许多其他超高净值人士一样也拥有海滨房产或滑雪小屋，尤其因为他的妻子是意大利国家滑雪队的队员，但他却不跟风。他说他喜欢保持简单。

“老实说，收藏房子也很麻烦。”他说：“况且世上有这么多好地方可以逗留和滑雪。我们全家都钟爱游艇，因此我们更喜欢在水上，而不只是看水景。”开发卡斯蒂奥树林酒庄酒店的初衷之一，是帮助人们避免拥有第二居所而常常带来的相关问题，这里是他寻找酿酒地时意外发现的地方。他当时显然不是在寻找如此大规模的一个项目，庄园里有许多需要修整的中世纪建筑，但他却爱上了它。



心甘情愿的苦差事
座落托斯卡纳奥尔恰谷的卡斯蒂奥树林酒庄酒店

他问我是否曾去过奥尔恰谷，这是自15世纪起基本保持原貌的一处联合国教科文组织世界遗产。我没去过，因此我提及另一个位于托斯卡纳的地方，我曾游访那里也认为那里十分美丽。“那里很好”，他礼貌地回答，“但不一样。树林酒庄酒店是个非常特别的地方。你眼里所见只有绿色、绿色还是绿色，没有任何东西破坏那里的风景。”

最初计划是将该庄园变为不对外开放的私人会员俱乐部。但在金融危机后，他改变了主意，庄园仍然不对外开放，但访客现在可留宿酒店和别墅，并加入位于该庄园的意大利唯一私人高尔夫俱乐部。庄园的许多别墅也已售给各类国际买家。“我们为业主翻新别墅，当业主不住在那里时，我们会管理物业的各个方面。”

修复十世纪所建庄园的过程显然是件心甘情愿的苦差事。“你不能毫无目的地拥有这样一处物业。你需要运用所有要素——土地、建筑和葡萄园，形成协同效应，使它恢复生机。”

我们交谈后，就在《财富报告》要付印时，Ferragamo先生和我取得联系，并告诉我经慎重考虑后，瑰丽酒店被委任为该庄园酒店和别墅的管理人。“他们立即认识并尊重卡斯蒂奥树林酒庄酒店深深地扎根于托斯卡纳的生活方式。”除了他珍爱的托斯卡纳庄园

老实说，收藏房子 也是收藏麻烦。

外，Ferragamo先生也涉足其家族更广泛的物业投资组合中，该组合包括佛罗伦萨和罗马的五间精品豪华酒店。“它们的业绩非常好，因此我们可能会扩充到意大利以外地区。”他也拥有全球众多菲拉格慕商店的永久业权。“房地产几乎偶然地成为了我们的第二天性。我们现在很不喜欢付租金，”他说。

我问他在投资时是否有理念。“我称之为3L：我需要喜爱（love）某房产，它必须位于优越地段（location），以及投资必须是长期（long term）。如果在房地产投资中坚持这些规则，你就永远不会输。”

“作为一个家族我们不投机，我们的基因里没有投机这回事。投机就像玩“音乐椅”游戏，如果音乐停下，而你无处可去，问题就来了。”他坚定地说。

他的生活方式如此自由自在，我很好奇Ferragamo先生是否有时间进行房地产以外

的任何其他收藏品投资——也许是艺术品或古董车。“作为一个家族，我们拥有艺术品，但我自己并不算收藏家。”存放于他佛罗伦萨书房中的一套珍贵个人收藏，与他在投资房地产时喜欢制定规则的形象不谋而合。

“我热爱运动，因此我喜欢购买古董银奖杯。当你把它们翻转过来，看到它们出自Mappin & Webb、爱丝普蕾或Garrad时，你会感到一阵惊喜。”他说，他的最爱是来自英格兰的一个巨大1904年慈善盾，名为科林蒂安斯的队伍和相当于当时超级联赛冠军队伍的另一队曾争夺此盾。

虽然他“讨厌”为任何事物“多付代价”，但Ferragamo先生说和房地产一样，你要悦你所购，并做好持有准备，长远来说它将被证明是一项好投资。



全球趋势和市场： 超高净值物业投资者的投资指南

超高净值人士的 物业投资需求增加

在2014年《财富报告》中，参与我们年度《态度调查》的财富顾问中有近半数称他们的超高净值客户有望在年内提高他们的物业投资比重。在今年的调查中，约40%受访者表示上述预计已然成为事实。

物业投资无疑又重新被提上了私人投资者的议程，在去年的全部商业物业交易以及住宅投资中私人投资者占四分之一左右。但是确定这一比例存在难度，因为许多交易虽然主要是由超高净值人士出资，却是由家族基金、公司或私人公司处理。

房地产有持久吸引力的原因之一，就是其本身具备的有形性，尤其是当物业地处诸如伦敦等主要城市时。但超高净值人士现已不再满足于只将投资甲级或最高端写字楼和零售物业作为资金避险港；他们正准备投资非核心地段，并承担其所带来的风险。

这可能意味着投资者将逐渐撤出收益率日渐减少的省会城市的中央商务区，并进军价值和回报更高的二线城市。而对许多超高净值人

士而言，这也意味着投资海外市场。我们资本市场调查的结果显示，富裕投资者正在将更多资金分配到外国的物业投资中。更多的周边市场正从此趋势中获益，比如爱尔兰和西班牙。

替代性物业资产的需求也在增长，这促使更多的个人投资进入诸如医疗保健和学生宿舍等关键型投资领域。超高净值人士正在运用更成熟的投资策略，甚至已经涉及到以前只有机构投资者和基金使用的管理方法。例如翻新和开发项目。

我们在本章结尾处采访的吴继炜先生是亚洲的领先物业投资者之一，他就是采用这种增值方法的一个成功典范。在其他可能觉得破旧的地方，他看到了再生和改造的机会。

根据我们最新的《态度调查》结果，超高净值人士对投资这类物业的热情有增无减。油价下跌应当会腾出更多资本用于购买消费品，这也会带来更多的物业投资机会，满足需求日益旺盛的私人投资者。

01

商业头脑

2014年商业物业交易额估计值达6,190亿美元，较前一年增长了7%。

02

大宗交易

2014年，超高净值人士在市场中表现活跃，达成了逾1,500亿美元的商业物业交易。最大的一笔交易是巴西某富裕家族以11.5亿美元买下伦敦的“小黄瓜”大楼。

03

全球流动

我们的结果显示，超高净值人士正增加海外投资额。

2015年 商业房地产市场

在这瞬息万变的世界中，超高净值人士正积极地投身于商业房地产投资以期获取更多回报。

JAMES ROBERTS 首席经济师

如果要我用一个词语来形容目前的全球经济状况，我会用“不确定性”来形容。这就是投资者关注房地产市场的原因。

对中东的投资者而言，它是伊拉克和叙利亚局势的不确定性。对欧洲或日本投资者而言，则是量化宽松的趋向及该政策是否能结束经济停滞的不确定性。相反，美国或英国投资者所面临的不确定性则是如何在复苏的经济中好好把握机会作出最佳投资决定。

房地产投资者知道，如果荒年将继续，则购买安全的优质资产，如曼哈顿的写字楼或香榭丽舍大街的商铺。如果经济即将改善，那么风险更高但收益也更高的物业就是机会所在。

转折点

对我而言，2014年的油价暴跌是经济和物业投资改变的转折点。

现今，全球四个月内的用电量比二战期间的总用电量还要高。2014年全球石油消费额超过巴西的国内生产总值，但2015年将会减少。油价下跌将导致巨额资金转移。消费者将有更多资金消费，公司则有更多资金用于投资。但是，尽管支出增加，通胀还将保持受控，因为能源对其他价格有着巨大的影响。

与此同时，房地产投资者也已适应更高的风险。我们估算2014年全球商业房地产销售额增加了7%，达6,190亿美元左右，其中可以增值的资产日益受欢迎。增值资产即买家可通过建设、改变物业用途（如变作住宅）或签约高租

金租户等方式来提高投资回报的建筑。我认为全球销售额在2015年将再增6%，且增值资产的地位将进一步提升。

私人投资者趋向风险性投资，这在之前房地产市场的周期中并不常见。传统而言，私人投资者锁定的是优质资产，但去年，尽管许多市场倾向于风险投资，仍仅有四分之一的全球商业物业售给了私人买家。

现今，超高净值人士和许多机构投资者一样成熟，这反映出许多人都拥有长期的房地产投资组合。此外，在数码时代，私人投资者还能够获取丰富的全球信息，为他们的投资决定提供依据。2015年，我们期望在增值资产市场看到更多的私人投资。

接下去投资何处？

在引领复苏的城市中，像伦敦、纽约和旧金山，空中布满了大吊车的轮廓。自奥运以来，伦敦已新建了七座摩天大楼。这些城市中都用上更高风险的投资策略，因此房地产投资者都在询问他们应在何处购置物业才能最好地驾驭复苏。

2014年排名前五的私人投资者交易

圣玛丽斧街30号



类型: 写字楼
城市: 伦敦
买家: 萨夫拉集团 (Saфра Group)

11.52亿美元

WINX - 河畔大厦



类型: 写字楼
城市: 法兰克福
买家: 萨夫拉集团 (Saфра Group)

4.36亿美元

彼得罗夫斯基通道 (Novinsky Passage)



类型: 零售
城市: 莫斯科
买家: Gutseriev兄弟

3.5亿美元

安缇度假村 (Aman Resorts)



类型: 酒店
城市: 全球
买家: Adrian Zecha 与 Peak Hotels Resorts 的合资公司

3.36亿美元

文艺复兴广场 (Renaissance Plaza)

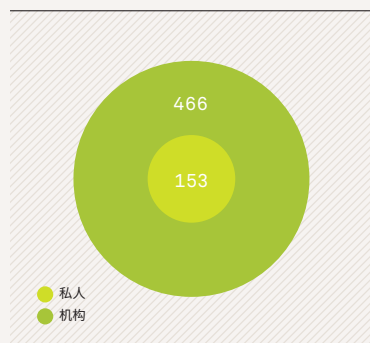


类型: 写字楼
城市: 多伦多
买家: Amancio Ortega

2.26亿美元

2014年全球物业投资

按投资者类型划分(单位:10亿美元)



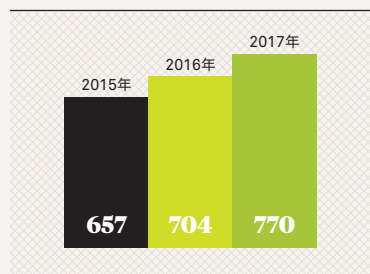
按行业划分
(单位:10亿美元)



按地区划分
(单位:10亿美元)



全球投资额预测 (单位:10亿美元)



资料来源:RCA、莱坊研究部备注:
我们对于2014年、2015年至2017年的预测均基于RCA数据。

现今，
超高净值人士
和许多机构
投资者一样成熟，
这反映出许多人
对于房地产
投资组合拥有更丰
富的经验。



炼油厂的忧郁 油价暴跌对于石油生产商而言也许是坏消息,但对物业市场却是利好因素

一个好的起步点必定是经过挣扎犹豫的地方。

2014年,亚太地区的商业物业销售额下降了5%。该地区两个大国——印度和中国的崛起,代表了整个地区的发展趋势。

中国的土地市场销售额下跌22%,对于这个过去建了诸多“鬼城”的国家,这个数字是可以理解的。中国正在努力适应一种新的增长速度,但国际货币基金组织预测的该国国内生产总值增幅大约相当于新增18家通用汽车规模的企业。中国绝非明日黄花,而实际上是一个可寻求长期发展的机会之地。

在充满挑战的市场环境下上海和北京写字楼租金不跌反涨,长期而言这是个好兆头,因此我认为主要城市的物业市场仍然坚挺。

印度的物业市场则出现明显的放缓。但是,在最近的孟买之行中,莫迪政府对商界的经济改革政策所带来的影响让我倍感震惊。莱坊印度房地产情绪指数也反映出这点,2014年市场对房地产行业的信心几乎翻了一番。

迪拜的商业物业往往被住宅市场夺去光彩。但是,写字楼租金呈现出初步复苏迹象,杰贝阿里(Jebel Ali)已被《商业日报》(*Journal of Commerce*)报道为全球创造经济价值最多的港口,迪拜国际机场的乘客数量也在继续攀升。这表明旅游、贸易等核心经济领域表现强劲。

北美在2014年出现了强劲的销售增长(+8%)。纽约和旧金山已进入新的周期,因此投资(比如开发或翻新)需要考虑增值因素,或作为一个稳定收入的制衡因素,以抵消在其他领域的更高风险投资。

在美国,中央商务区空置率要低于郊区。然而,那些位于郊区写字楼区域,且与中央商务区有便捷交通连接的综合体项目表现得更好。这为接受更高风险的投资者提供机会。

欧洲去年的投资反弹令人印象深刻,投资者重新踏入2010年至2012年期间遭受重创的市场,如西班牙和爱尔兰。2012年,西班牙仅有三笔超1亿欧元的交易;去年则有16笔。

2014年,法国和德国核心欧元区的经济体几乎停滞不前。但门户城市巴黎的物业市场基本上是逆势而行的,计划开发新铁路基础设施将创造未来的发展热点。而对于年轻人而言,柏林不仅有充满活力的科技氛围,生活成本也相对较低。我看到更多新成立的公司正在起步。

超高净值人士现在已成为商业物业的一支重要力量,并在各个层面进行投资——豪宅、二手房、新建房和改变用途项目。随着全球经济进入一个新的周期,机会之门正在打开。特别是房地产市场上的开发活动逐步增多,超高净值人士将成为房地产建设新浪潮的一部分。

2015年《财富报告》之全球资本市场调查

地点	超高净值人士商业物业组合配置		过去五年如何变化?		境外超高净值人士投资		境内超高净值人士投资			图例
	本国	其他国家	本国	其他国家	首选地点	首选行业	投资增加?	主要来源	首选行业	
澳大利亚	90%	10%	↑	↓	英国	住宅	是	中国	写字楼	
中国	95%	05%	↑	↑	英国	住宅	否	香港	写字楼	
法国	80%	20%	↓	↑	比利时	住宅	是	海湾六国	土地	
德国	60%	40%	↓	↑	美国	住宅	是	海湾六国	土地	
香港	80%	20%	↓	↑	英国	住宅	否	中国	写字楼	
印度	90%	10%	↓	↑	英国	住宅	是	美国	土地	
肯尼亚	70%	30%	↑	↓	英国	住宅	是	印度	住宅	
马来西亚	70%	30%	↓	↑	英国	住宅	否	新加坡	住宅	
俄罗斯	70%	30%	↓	↑	英国	住宅	否	不适用	不适用	
新加坡	80%	20%	↑	↑	英国	住宅	否	中国	住宅	
南非	90%	10%	↓	↓	英国	住宅	是	中国	住宅	
西班牙	80%	20%	↑	↓	英国	住宅	是	美国	住宅	
阿联酋	60%	40%	↓	↑	英国	住宅	否	印度	住宅	
英国	80%	20%	↑	↓	德国	住宅	是	海湾六国	住宅	
美国	80%	20%	↑	↓	英国	住宅	是	中国	住宅	

住宅 写字楼
土地 零售
小幅增加 增幅显著
小幅减少 显著减少
保持不变

2015年商业物业价值变化预测

超高净值人士 物业投资走向全球化

《财富报告》之全球资本市场调查结果显示的关键趋势

DEBORAH WATT 全球财富投资部主管

在我为全世界各地高净值投资者提供顾问服务的过程中，可以明显看出投资者把物业当作一种投资类别的需求在快速增加。

为了更加详细地分析超高净值人士的全球物业投资活动，本《财富报告》在全球的一些重要地点对莱坊资本市场团队进行了调研，以了解超级富豪们正在哪里购买什么物业。

其中一个明显趋势是私人投资趋向全球化。超高净值人士的大部分物业投资仍然在本国，但在开展调查的绝大部分地点，富豪们都已增加其海外投资额。

有些富豪是由于其丰富的物业投资经验而将组合多元化，而其他富豪可能是返回祖国投资的侨民 - 例如，定居美国的印度人和移居国



资料来源:《财富报告》之全球资本市场调查

市场表现

通过观察商业物业市场的表现，我们资本市场团队的大部分成员预期今年价格将保持坚挺或小幅上涨。但俄罗斯的前景却更为悲观，其商业价值预测将在2015年显著下跌。而在另一个极端，继续回弹之势，西班牙市场价格将显著上升。预期澳大利亚市场价格将在亚洲投资者强烈需求的推动下大幅上涨。

观察欧洲央行的量化宽松试验如何展开将是一件很有趣的事。在世界其他地区，量化宽松措施已将大量的投资流推入了替代性资产类别，比如物业。从我的个人经验来看，物业投资将越来越被超高净值人士视为日渐主流投资而非替代性投资类别。

外的肯尼亚人。那些常驻世界较不稳定区域的富豪常常在为其财富寻找避险地。

从这些超高净值人士投资外国的首选地点和行业中也可看出这一以避险为投资目的的趋势。英国，尤其是伦敦，是最受欢迎的投资首选目的地。

德国为英国富豪的首选投资地，同时也是其他欧洲超高净值人士的第二选择。对于亚洲投资者而言，澳大利亚和美国是热门的第二或第三备选地。例如，一名中国超高净值人士刚刚斥资四亿澳元买下了悉尼中央商务区的一栋甲级写字楼——利物浦街175号。

写字楼是商业投资类别的首选，但住宅的需求也依然存在，特别是首次投资物业的超高净值人士。

例如，我们纽约资本市场部的Alex Foshay就举了迈阿密的例子，该城市吸引了许多拉丁美洲超高净值人士的兴趣。需求主要集中在公寓项目的开发上，但私人投资者现在开始更多考虑商业物业。

其他国家超高净值人士的境内投资出现一些颇有意思的模式。

就中国而言，希望在那里投资物业的私人投资者人数并没有增加。香港和新加坡也出现了相同的趋势。对于中国经济放缓程度的不确定性显然产生了影响。

对英国和法国而言，中东是它们最大的私人投资来源，但来自全球其他地方的私人投资也在展露头角，尤其是买下伦敦“小黄瓜”大楼的巴西巨富Joseph Safra。



非洲冒起诸如约翰内斯堡等城市正吸引一大批中国的超高净值投资者

明显趋势之一是私人投资的全球化。

在澳大利亚、美国和非洲，富有的中国投资者目前是最重要的海外投资者。

莱坊南非主管Tony Galetti称，南非境内中国超高净值人士投资额的增长在过去数年表现突出。

他指出，投资者对工业用途物业有强烈偏好，大约约翰内斯堡地区的大片工业区几乎已经全被中国私人投资者买下。还有多笔优质资产的交易记录，其中包括一栋著名的桑顿摩天楼以及西开普地区的多座知名葡萄酒庄。

Alex Foshay指出，美国的门户城市，特别是纽约和旧金山，不仅吸引着中国投资者，也吸引着韩国、以色列和中东超高净值人士的目光。

《财富报告》邀请来自莱坊全球网络的十位物业投资专家解读超高净值投资者应密切关注的趋势



趋势

中国投资者将其组合多元化

关注地点：迈阿密、曼彻斯特和布里斯班

NEIL BROOKES
资本市场部主管, 亚太地区

富裕的中国投资者已将投资目标从豪华住宅物业扩展到写字楼、购物中心和酒店。最新的例子是写字楼开发商SOHO中国首席执行官张欣高调合资收购纽约通用汽车大楼。历经多波中国机构资本外流的初始浪潮后，中国超高净值人士正在成为所谓“第四波”投资者浪潮的一部分，其中还包括保险公司、中小型国有企业和私人开发商。在向门户城市和各种优质资产作出大量投资后，中国超高净值人士已经对于这些市场非常熟悉，我们预期他们将开始在其他商业物业领域追求更高收益。我们将看到他们把投资转移到伦敦、纽约和悉尼等门户城市之外的其他地方，并投资到其他主要城市，比如法兰克福、布里斯班、迈阿密和曼彻斯特。事实上，像迈阿密这样的城市早已成为富有中国投资者的关注目标，因为那里的公寓价格比上海最多低25%。城市的文化多样性仍然是一个关键趋势，城市所提供的生活品质也日益重要。这些因素将继续吸引中国超高净值人士。

今年应该会有约180万平方英尺的一流购物中心在内罗毕开业。



趋势

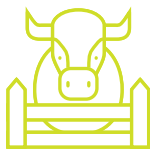
非洲的经济力量再平衡

关注领域：内罗毕的甲级写字楼和零售物业

ANTHONY HAVELOCK
代理部主管, 内罗毕

开罗在非洲北部的商业影响力衰退，国际企业也意识到它们无法从地处南端的约翰内斯堡来运作整个大陆的生意，于是内罗毕的出現正好能够填补这一空白。随着一连串跨国公司的进驻和扩张，内罗毕现在已成为非洲主要城市之一。为此，当地开发商积极建设甲级优质写字楼，并以含有固定年涨幅的租约吸引着支付以美元计价租金的优质租户。通常而言，跨国公司认为租金合理，暗示着租金未来尚有健康增长的余地，同时收益率将有所提

升，反过来也吸引着全球投资者。此外，新发现的石油和天然气储藏正为肯尼亚创造某种程度的能源繁荣，除旅游业外其所有经济领域也都在增长，其国内生产总值更是以5.5%的年增幅在攀升。这很大程度上是由中产阶级对西方商品和购物体验的渴望所带动，他们似乎对政治争议和恐怖主义活动无动于衷。今年应该会有约180万平方英尺的一流购物中心在内罗毕开业，新的国际零售商也将首次进驻该地区。



趋势

不断变化的人口和食品消费趋势

应关注的领域：
英国和非洲的农业用地

TOM RAYNHAM
农业投资部主管, 伦敦

出于多种原因, 投资者对农用地的热情持续高涨。首先, 我们来看看人口统计。每个人都要吃饭, 且全球人口到2050年将达到90亿。投资农用地是迎合此趋势的一种简单方式。但不仅仅是供养更多人; 这些人还需要更多的肉类和奶制品, 这类饮食需要比传统谷类饮食更多的土地来生产单位能量。第二, 有形性。金融危机后, 农用地日渐被视为一种对冲通胀的避险资产。根据莱坊农用地指数, 英国的农用地价值在过去10年内大涨近200%。第三, 给未充分利用的土地增值的能力。对于更多的亲力亲为型投资者而言, 这为他们提供了一个大幅提升资本价值的机会, 尤其是在风险预测更高的领域, 也是我们的赞比亚专家正在协助许多超高净值人士投资者实现的目标。



趋势

中东经济和政局不稳定

关注领域：
阿联酋的商业物业

JOSEPH MORRIS
资本市场部主管, 中东

对于海湾地区来说, 去年是动荡的一年。在今年极其积极的开局后, 中东持久的政局和经济不稳定性及油价暴跌都猛烈打击着当地资本市场的信心。因此, 我们已看到在该地区的投资进一步流入国际上稳定且能创收的商业物业。伦敦等主要城市继续吸引资本, 但最近我们看到中东投资者沿风险曲线上移往二级市场、英国地区以及诸如爱尔兰、德国

和西班牙等欧元区外围市场。而从当地来看, 在海湾地区, 由于当地股市和迪拜住宅市场的波动性较高, 我们预期有着长期租约的商业房地产等资产将从中获益, 尤其迪拜目前仍然是该地区相对安全的避风地。来自海湾六国(特别是沙特阿拉伯)以及印度等国家的投资者兴趣愈发浓厚。

每个人都要吃饭, 且全球人口到2050年将达到90亿。投资农用地是迎合此趋势的一种简单方式。



趋势

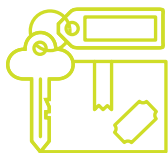
美国西海岸科技企业家的再投资

关注领域：
旧金山的教会和波特雷罗区域
及科技俱乐部新浪潮

KYLE KOVAC
资本市场高级董事总经理, 旧金山

他们可能已经赚到人生的第一个10亿或100亿, 但要改变世界, 只有一种非常成功的思路(像是推特或领英)是成熟到首次公开募股的科技企业家们正继续把他们的智慧和货币资本再投资到有写字楼需求的新初创公司中。但是, 在探寻下一颠覆性科技之渴望不减的同时, 他们寻求的地点已有所变动。随着公司意识到最新一代科技人才想要在中心地带生活、社交和工作, 我们看到很多

公司从硅谷向旧金山市区转移的趋势。谷歌等现金充裕的公司也在购买物业, 而不租用物业。除了蜚声海外的SOMA区和快速发展的Mid-Market区域之外, 邻近的教会和波特雷罗区等区域也被小型和初创科技公司视为目标城中不断发展的一个领域是豪华私人科技俱乐部的建立, 比如The Battery, 企业家和开发人员可在这里消遣娱乐和交流想法。



趋势

对长期租赁的兴趣升温

关注领域：
英国的新建租赁住所

JAMES MANNIX
住宅资本市场部主管, 英国

拥有自己的家仍然是英国大多数人的夙愿之一,但越来越多的年轻专业人士现今在攒钱购置物业的同时,将租赁视为一个长期选择而非权宜之计。这种情况部分是由买房成本日益攀升所造成,但也反映出出现代过渡型的生活方式,因为人们更频繁地换工作并希望能够自由搬迁住所。这种对租赁物业的需求为投资者提供了一种稳定的回报,因为当租户搬走时可以轻易找到下一家租户。英国私人租赁领域的模式也在演变。功能性开发项目通过谨慎平衡公共和私人空间需求使回报最大化。更紧凑且布局高效的公寓使每个开发项目拥有更多单元,但健身房等更好的公共设施以及诸如套房浴室和阳台等更奢华的私人空间设置,则弥补了紧凑型小单元的不足。对于希望资产长期保持安全的投资者而言,伦敦仍然是大热之选,但区域性城市正在提供更高的收益率,例如将从HS2铁路中获益的伯明翰。这些城市平均年净收益率逾5%。

拥有自己的家仍然是英国大多数人的夙愿之一,但越来越多的年轻专业人士现今将租赁视为一个长期选择而非权宜之计。



趋势

滞后于经济复苏的物业市场

关注领域：
爱尔兰IT行业

ADRIAN TRUEICK
投资部, 都柏林

爱尔兰是第一批从金融危机复苏的国家之一,其当前的经济增长率超7%。该国经济复苏的主要驱动因素之一就是该国吸引外国直接投资的能力,尤其是快速增长的IT领

域,2014年谷歌、推特、领英和脸书都拓展了在爱尔兰的业务。反映该国的整体经济,其物业领域也已于2010/11年的低位反弹,旺盛的租户需求正在推高所有领域的租金。过去五年新建工程寥寥无几,未来新开发项目又有限,因此未来24个月内,租金可能会继续强劲增长。虽然物业总回报率预测在2014年将超过36%,但物业价值仍然比其峰值低20%左右,有获得诱人投资回报的潜力。受美元对欧元的强势提振,投资者需求主要来自以大规模资产和贷款组合为目标的美国私募股权基金。虽然现在某些欧洲养老基金和中东投资者加入了上述投资者行列,但迄今为止,超高净值人士的需求仅限于某些亚洲投资者对酒店领域的兴趣。鉴于还有许多高端住宅和商业资产有待交易,该市场为国际私人投资者提供了一个具回报潜力的稳定环境。



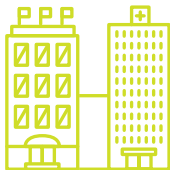
趋势

亚洲投资者对澳大利亚的兴趣

关注领域：
非核心、郊区或省/州级
写字楼市场

JAMES PARRY
企业销售和资本市场部主管, 澳大利亚

尽管有些评论员称澳大利亚这意味着物业收益率和融资成本之间的息差正在扩大。到亚洲机构和私人投资者这对非中央商务区的二级、需求的持续推动,价格现在已经沒有太多上涨空间,但我认为市场仍然为超高净值人士提供了机会。虽然目前,悉尼中央商务区的高端物业前收益率比拟2007年的谷底水平,但从全球范围来看,收益率仍然相对居高,并且预期当地融资成本将在2015年跌至历史最低水平并在“更长时间内保持在低点”。



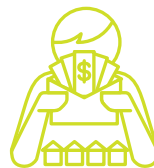
趋势

业务关键型资产提供长期安全性

关注领域：
酒店、学生宿舍、医疗保健

SHAUN ROY
专门物业投资部主管, 伦敦

消费者行为和社会趋势的变化及互联网的不断崛起, 令物业投资者更仔细地审视传统意义上非核心的选择。虽然物流、写字楼和零售三大领域继续占据主导地位, 但主要由学生宿舍、酒店和医疗保健构成的专门物业领域对投资局面的影响力大幅提升, 尤其是对于超高净值人士而言。主要原因在于, 这些物业本身是关键资产—运营者需要依赖该物业来开展业务—物业通常会从有着合理契约的长期租赁中受益, 其中租约应包含固定涨幅或顺应通胀的涨幅。这为超高净值投资者提供了他们比较熟悉的一种资产类别, 同时也是一种易于管理的放手型投资, 不需要大量主动的物业资产管理。由于这些子领域中的所有市场都面临着对顶尖地段的旺盛高品质需求, 所以坚实的租户市场应该会有源源不断的优质租户。对寻求财富保值和财富创造的投资者而言, 这一切都意味着良好的投资机会。



趋势

超高净值人士投资策略的代际变化

关注领域：
写字楼领域的
资产管理机会

DEBORAH WATT
全球财富投资部主管, 伦敦

我看到越来越多的超高净值的投资行为大受欢迎, 因为在实力强盛的区域性城市(而非首都)购买写字楼或考组合以投资商业房地产。这几代投资者比起其父母或祖父母接受了更多的国际教育, 通常在英国或美国, 他们采取的投资方式更接近于专业基金或财富管理。更多的关注被放在投资的现金流分析, 以及租户契约实力和当地市场驱动因素的分析上。他们期待在高端资产方面有优良表现。通过项目开发实现资本收益

的投资行为大受欢迎, 因为在实力强盛的区域性城市(而非首都)购买写字楼或考虑投资如物流等其它领域可以实现更高收益率。总体而言, 通过房地产基金进入该行业的不确定因素较高。年轻一代想要自己掌控并相信, 与把资本交给基金经理相比, 他们将做得毫不逊色, 甚至更为出色。这一观念是向父辈或祖父辈们证明他们能够为子孙后代增加并保护家族财富。

我看到越来越多的
超高净值家族
第二代或第三代
成员获分配一部分
家族投资组合
以投资商业
房地产。

有关莱坊商业物业和
资本市场团队的更多信息, 请联系
deborah.watt@knightfrank.com

个人房地产访问

《财富报告》主编Andrew Shirley与吴继炜先生谈论了关于他对物业的热情,以及投资大城市里的边缘地段为何有时会是正确之举。



吴继炜

来自香港的吴继炜先生是亚洲最具影响力和创意的房地产开发商和投资者之一。通过投资他自己及其投资者的资金,他建立了一个横跨欧洲、亚洲和北美的住宅、商业和休闲多元化投资组合。

在吴继炜先生的香港办公室采访时,我注意到的第一件事是房地产开发对他而言,显然不仅仅是生意,这是他个人深切热爱的一件事情。

“当我还是个孩子时,我一直对建筑倾心。我甚至想要当一名建筑师。因此我父亲就送我去和某位建筑师共事,然后我意识到:除了少数十分成功的建筑师外,且即使是他们也只能在职业生涯晚期才得以建造自己所想要造的房子,而大部分建筑师通常只是建造客户要的房子,而不是他们想建的。”

对于房地产行业的许多人来说,交易就是他们的命脉。但我觉得这并不是吴继炜的原动力,对他而言,接手那些不受宠的资产、加以回收并使之恢复生机才是真正的机会。

以他的第一笔投资为例:1995年他买下了当时已破产且不复昔日荣光的好莱坞标志性

成了大量的下一波投资,包括将逾40,000平方米的空置历史建筑改建为新潮的复式住宅,也有助洛杉矶当时潦倒的市中心恢复了活力。

他告诉我再城市化或逆向郊区化是一个大主题:“人们没有必要四散在众多郊区。他们可能是在网上社交,但他们想要在一个实体空间进行交流。”

“对我而言,房地产不只是一种投资。它更是活生生的砖瓦和砂浆。很多时候我感觉这不仅仅是钱的问题。投资房地产的目的在于改变社区,使之变为更好的居住场所,使丑小鸭变成白天鹅。”

但吴先生很快指出,财务上的成功通常会紧跟而至。“目标是为投资者创造回报,不过也有人问过我是否玩得太过开心?但我告诉他们,当我得知事情进展顺利时,我才会玩得开

目的在于改变社区,使之变为更好的居住场所,使丑小鸭变成白天鹅。

建筑罗斯福酒店,该酒店曾见证了这座浮华城市的一些最具历史意义的事件,包括首届奥斯卡颁奖典礼和玛丽莲·梦露的首次模特拍摄。

这笔交易不仅让这间酒店再现辉煌,还促

心。并且我总是将自己的资金投放到每个项目中。”

他说他没有失手太多次,偶尔几笔生意不成功是因为他跨越核心投资理念铤而走险的结果,比如在休斯顿的一笔因税务原因而再投

资的收购或涉足菲律宾的行为。

“我喜欢在有限制的市场投资，”他说像伦敦、香港和纽约之类的城市，现实界限和规划政策将居民希望生活或者工作的区域进行了划分。

“休斯顿从来都不是我喜欢的一个市场。那里没有区域划分，如果你从高楼顶层往外看，只能看到土地。但我想如果我翻修了大楼，我可以收取更高的租金，但人们最后选择离去，并到别处建设。它教会我，如果一个市场的价格高到使你想出售一些东西时，那就缴税吧。”

他补充说，“菲律宾不是个容易做生意的地方。它真的是一个知情者市场。”

虽然他的家族买下并改造了仰光最好的酒店之一，“我的祖父在缅甸长大，我的父亲在那里出生。”他说现在总体而言，投资者并没有涌向新兴市场。

“当下，亚洲的超高净值人士在寻求安全性，而非纯粹价格上涨；也就是指流动性强的市场，像伦敦和纽约等地。东京看起来也是一个有趣的市场。”

但他还是喜欢专注于大城市里的边缘地段，目前正关注香港深水埗社区。他对中国保持乐观态度，“除美国外，它将是全球唯一自我维持的经济体。”并有份参与北京一家传统旧式零售中心的十亿美元改造项目。“这将是一个过时物业的重唤青春并引领时尚。”

每个城市都有其周期，他解释说。“在某一时刻，旧事物会被视为过时，但在那之后人们会怀念它。你需要历史的沉淀，比如纽约的肉库区、伦敦的肖尔迪奇区。要成为一座真正的全球都市，你需要那种特性、那种多样性。”

从酒店改造中获得物业经验后，吴先生继续被全球的酒店服务和生活品味的投资机会所吸引，但听到他仍喜欢另类事物时，我并不感到意外。例如，他将著名酒店业者Nick Jones充满艺术气息的Soho House带到芝加哥，并也在考虑带到香港。

结束采访时，我问他选择在哪里生活以及为什么。他简洁地列出香港和洛杉矶，“这些是我做生意的地方。” 但当我问及第二居所时，

他变得更加活跃。他说：“我们在蒙大拿山间一个会员制俱乐部中有一套房子，那里的空气是那么地新鲜。”

他停顿了一下，思考后又补充道：“我认为那是一个在中国能真正发展的概念。人们对健康的生活方式和有机食品越来越感兴趣。”这一领域值得关注。

● ●
当下，亚洲的超高净值人士在寻求安全性，而非纯粹价格上涨；也就是指流动性强的市场，像伦敦和纽约等地。
● ●



第一次的幸运 好莱坞罗斯福酒店是吴继伟先生最满意的投资之一



爱好投资： 投资表现和奢侈品消费趋势

奢侈品消费调研

现在，我们来开始讨论一个有趣的话题。在此之前，我们在《财富报告》中探讨了一些重大话题，例如全球财富分布、世界最重要城市排名、物业市场以及投资。

在这一章，我们来看看奢侈品、古董车、艺术品、珠宝、葡萄酒等这些有意思的玩意儿。

当然，作为一份严谨的研究刊物，我们会从投资的角度分析这类物品的购买行为。莱坊奢侈品投资指数追踪十种可投资的奢侈品，最新数据显示爱好投资的价值持续上升。

虽然我们的《态度调查》结果显示悦己是超高净值人士喜欢收集赏心悦目物品的主要原因，但就算是最喜爱奢侈享受的收藏家都会希望自己的收藏可以升值。

我们的指数中最新添加了彩钻这一项。从古至今，珠宝在不同的文化背景中都是保存以及转移财富的惯常途径，而钻石可能是指数中最多功能的资产。我们会在第64页的专题报告中列出一些重要的钻石交易。

珍珠曾被认为是较为老式的珠宝，但最近其价值也在快速上升。由于新采天然珍珠非常稀缺，而出产最完美珍珠的阿拉伯湾地区消费者需求旺盛，带动了珍珠价值的上涨。

事实上，最近对奢侈品的需求急增以及投资热都主要受到亚洲和中东地区这些新兴经济体蓬勃发展的推动。因此，在Ledbury研究公司为《财富报告》编制的大豪客指数中，英国名列榜首，这让我们颇感意外。

该指数追踪本地超高净值人士以及外国游客对大额奢侈品的消费增长最强劲的国家。应该说，英国位居榜首是因为受到了众多游客的支持，这些游客涌向伦敦的奢侈品专卖店和越来越多的位于远郊的奥特莱斯折扣店，例如比斯特购物村(Bicester Village)，这是富裕的中国游客在英国的第二大必游胜地，全球还有很多其他同类的“购物村”。

01

不列颠万岁

根据Ledbury研究公司为《财富报告》提供的调研报告表明，英国在新增的大豪客指数中名列榜首。

02

加速，再加速

在我们的奢侈品投资指数中，古董车于2014年再度成为表现最好的资产种类，投资额上涨了16%。整体来看，该指数去年上升了10%，在过去10年的增幅达到205%，处于健康水平。

03

闪亮耀眼

我们的指数中新加入了彩钻。自2005年以来，其平均价值上涨了167%。

嗨,大豪客

Ledbury 研究公司奢侈品研究团队为《财富报告》新编制的指数结果。

MADELAINE OLLIVIER
LEDBURY 研究公司奢侈品分析师

奢侈品消费的整体前景持续看好。几乎三分之一的受访者在回答《财富报告》之《态度调查》的提问时,都指出其富裕的客户于2015年将会在奢侈品上花费更多,只有8%的受访者预计此数字会下降。

那么,各个国家的中短期前景如何,奢侈品牌会在哪些地区扩充?专为《财富报告》编制的全新大豪客指数指出了本国超级富豪和外国超高净值游客大额消费将见强劲增长的地区,或许能带来一些启示。

2015年排名第一的是早已拥有稳健根基的财富中心——英国。英国在以下两方面的都有不错的表现:国内超高净值人士的财富(由于英国经济相对稳健),以及我们用以追踪高端消费的驱动因素和指标。这一发现肯定了英国作为奢侈品市场的重要性,根据Ledbury的估算,英国去年的奢侈品销售总金额达到80亿英镑。

中国在我们的名单中位列第二。据Bain & Altagamma顾问的估算,中国人已经成为全球奢侈品的消费主力,占全球奢侈品消费总额的29%。

虽然最近有指中国政府的反腐措施会对奢侈品需求有不利影响,但Ledbury仍坚信,随着富裕人口的增加以及中产阶级的壮大,中国奢侈品市场的基本因素仍非常有吸引力。中国在豪客指数中的名列前茅,反映其超高净值人士数量的稳健增长。

虽然整个大中华地区去年的奢侈品整体销售表现并不突出,但毋庸置疑,奢侈品的需求仍然旺盛,这个趋势不会改变。

不过,可能出现变动的是中国消费者购买奢侈品的地点(绝大部分中国消费者都选择在海外购买奢侈品),而由于中国不同城市的消费者取向各有不同,因而所选择的奢侈品牌以及消费者个人的喜好也存在着很大的变数。

印度,其中一个比较低调的金砖国家,排名第五。该国去年的财富增长和富豪数目增加幅度都相当惊人。我们的财富模型(Wealth Model)显示,印度的超高净值富

2015年大豪客指数

大豪客指数按照以下各个类别的分数评出得分最高的十个国家

排名	国家	奢侈品店的数目	财富增长	高端旅行和花费	进口奢侈品的消费额	大额奢侈品的消费额	超高净值个人的数目
1	英国	9/10	5/10	8/10	7/10	5/10	5/10
2	中国	10/10	7/10	2/10	6/10	7/10	7/10
3	卡塔尔	7/10	10/10	9/10	10/10	2/10	2/10
4	加拿大	9/10	8/10	5/10	10/10	3/10	4/10
5	印度	8/10	10/10	10/10	5/10	1/10	4/10
6	沙特阿拉伯	8/10	5/10	9/10	10/10	4/10	3/10
7	瑞士	10/10	8/10	6/10	6/10	3/10	4/10
8	墨西哥	9/10	8/10	6/10	9/10	1/10	4/10
9	香港	9/10	9/10	9/10	2/10	2/10	3/10
10	科威特	6/10	7/10	8/10	10/10	2/10	2/10

资料来源:Ledbury研究公司

豪人数显著提高。与财富增长相对应的是同样增长迅猛的奢侈品消费:根据Le Comité Interprofessionnel du Vin de Champagne 的最新数据,虽然总出口几乎持平,但进口香槟的价值较前一年上升19%。

我们预计,相比更传统的当地品牌,印度的消费者较钟情于国际奢侈品。例如,Kotak Mahindra银行的调研报告显示在印度富豪的传统婚礼中,结婚礼品已由顶级西方设计师品牌的物品替代银制盘子。

我们还预计,财富创造和奢侈品消费不会引起社会太大的反感,也不会受到社会不平衡或紧缩措施的阻碍,这和巴西及中国最近的情况不同。Kotak Mahindra还指出,由于印度

长久以来建立的种姓制度,收入及财富的巨大差距在这个国家已经获得普遍接受。

有趣的是,排名靠前的国家普遍位于欧洲、亚洲和中东地区。今年,非洲的缺席排名榜引人关注,反映该地区略为放缓,尤其是商品价格带动的财富增长转弱,其一度造就了许多国家的成功。



游艇销售在增加

几乎有三分之一参与《财富报告》之《态度调查》的受访者预期其客户于2015年会增加奢侈品消费。

奢侈品的消费趋势

Ledbury 研究公司凭借其在全球奢侈品市场的全面监测，在主要的奢侈品类别中找到了有趣的发展趋势。

服饰

穿戴科技与奢华设计的融合

随着穿戴科技趋势的持续，时尚品牌已经开始与高科技公司合作，为市场带来一场新的革命。不过，时尚品牌会谨慎地挑选适合自己科技技术和贴合自身的设计风格。拉尔夫劳伦 (Ralph Lauren) 成为此战略的先驱，最近该品牌推出全新的智能服，被称为保罗科技衬衫 (Polo Tech)。这款高科技智能服装能让用户通过自己的智能手机监控身体状况。

配饰

二手奢侈品

二手奢侈品行情紧俏。奢侈品牌服饰、配饰、名表和珠宝的二手市场价值约190亿美元 (Bain & Altgamma)。皮具和服装占了其中的40亿美元，而这个细分市场的增长要高于整个奢侈品行业的增长 (彭博社)。这些市场中，部分产品的售价甚至高于零售价，因为客户能直接提取现货，而不用等待，例如爱玛仕新款包。

名表和珠宝

女士名表掀起热潮

女性消费者通常会比较喜欢小巧和低调的款式，而无法接受传统男装腕表的复杂和多功能特性。但目前的潮流开始转向稍大一点的腕表和珠宝，女性的购买力提高 (特别是在奢侈品大本营诸如中国)，也有助推动销售额增长。女士手表的市场占有率已由1995年的20%提高至35%左右 (Bain & Altgamma)。

高档葡萄酒和烈酒

中国经济增长放缓，首当其冲影响干邑酒的销售表现

2014年上半年，法国葡萄酒和烈酒的出口额下降7.3%至48亿欧元，主要是因为外销中国的出口额下降28%。销往中国的干邑酒出口额下降12% (法国葡萄酒和烈酒出口联盟)。中国政府的反腐行动被认为是导致干邑酒销量下降的一个原因，因为烈酒通常与送礼联系在一起。但是，苏格兰威士忌在其他新兴亚洲市场的销售额却出现增长，因为在这些地区，烈酒是身份的象征。

汽车

印度的落后

制造商们一直都希望印度对豪车的需求能够追上中国，但大部分制造商看到的却是令人失望的销售业绩和疲弱的需求。按照估算，印度于2014年仅售出250辆超级跑车。进口税大幅提高以及货币贬值都不是主要原因，印度公路才是最大的障碍。不过，即将推出的豪华越野车或可让制造商松一口气。

游艇

市场复苏

在2014年的摩纳哥游艇展上，造船公司、经纪商和设备供应商都表示游艇市场有所回升——上半年的超级游艇销量较2013年同期增加了35% (Camper & Nicholsons International)。但是，这个行业仍存在一些隐忧，因为俄罗斯和中东政治局势不明朗，这两个地区一直都是超级游艇表现最强劲的市场。

光芒再现

新加入彩钻的莱坊奢侈品投资指数最新结果

ANDREW SHIRLEY
《财富报告》编辑

毋庸置疑,所谓的爱好投资为财富管理行业和各大媒体创造了巨大的想象空间。我很惊喜地看到自莱坊奢侈品投资指数自两年前推出以来,一直受到新闻媒体的关注。

我经常被问到一个问题是为什么我们不将黄金和钻石加入指数中。在我看来,黄金更贴近传统投资,存放于银行金库中,而白钻的价格标准也过于宽泛。

不过现在,行业专家团队已经成立了一个研究基金会,专门研究彩色或者“花哨”的钻石,并推出了新的指数追踪钻石的价格表现。粉色、黄

色和蓝色宝石因其稀有而通常都会在拍卖会中以高价成交,因此更适合放入我们爱好投资的类别目录中(更多详情请参见第64页我们对钻石的专题研究)。

新加入莱坊奢侈品投资指数的彩钻与我们所追踪的其他资产类别相比表现如何?自2005年1月以来,彩钻价格指数已经上升了167%,有趣的是,这大致上与我们使用的、适用范围更广的珠宝指数上升幅度相一致。

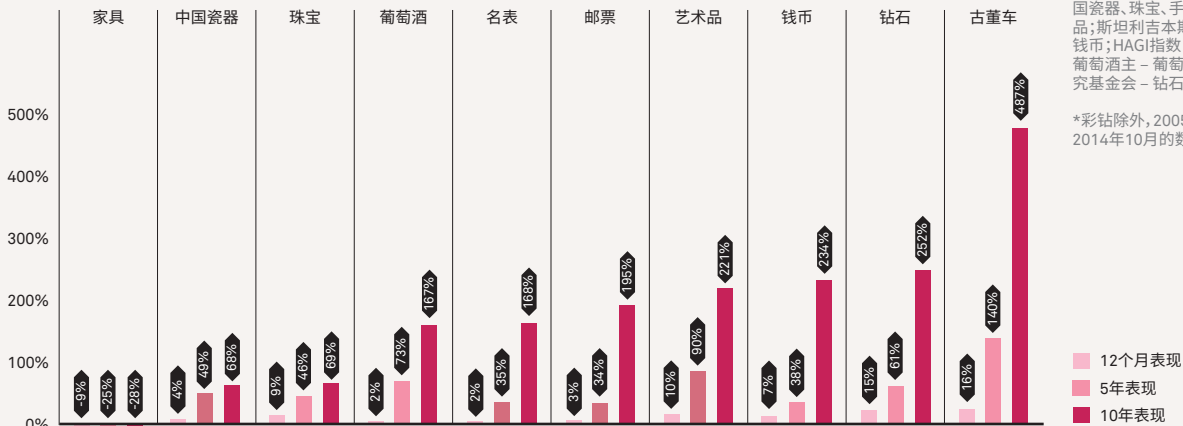
负责编制艺术品市场调研的佳士得珠宝顾问Raymond Sancroft-Baker指出顶级成色宝

石的需求也非常强劲。“我们最近看到,一颗缅甸红宝石的售价为一克拉100万美元,而一颗克什米尔蓝宝石的售价为一克拉20万英镑。”

Sancroft-Baker先生也表示市场对珍珠的需求也极高。“海湾地区国家的需求尤为旺盛,他们在买回属于自己的历史文物。我最近将一对天然珍珠耳环估价100万英镑。”

无论是长远来看,还是以眼前来看,古董车仍是莱坊奢侈品投资指数(KFLII)中表现最好的资产类别,在过去10年,HAGI Top Index上升了487%,仅2014年就上升了16%。与一年前

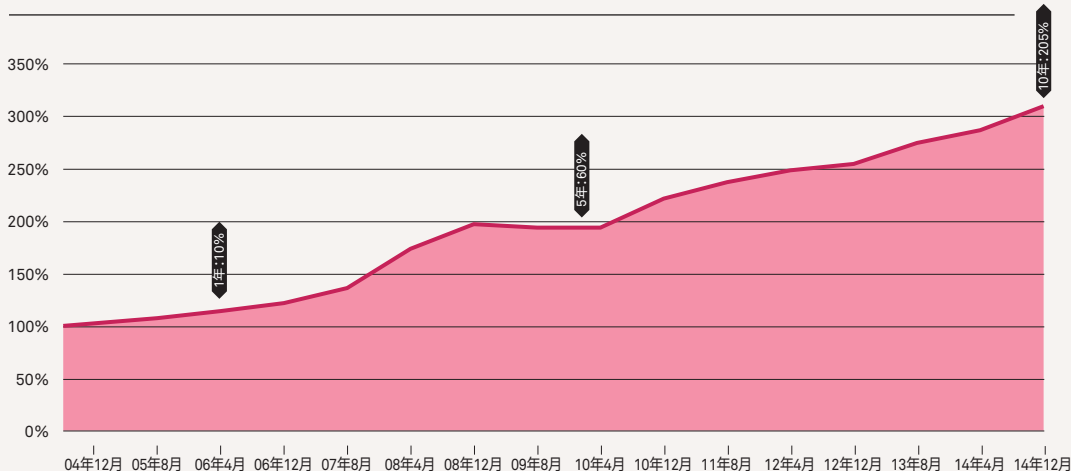
2004年第四季度至2014年第四季度莱坊奢侈品投资指数各资产类别的表现*



资料来源:
艺术品市场调研 - 家具、中国瓷器、珠宝、手表、艺术品;斯坦利吉本斯 - 邮票、钱币;HAGI指数 - 古董车;葡萄酒主 - 葡萄酒;彩钻研究基金会 - 钻石。

*彩钻除外, 2005年1月至2014年10月的数据

莱坊奢侈品投资指数的十年表现



莱坊奢侈品投资指数是根据第三方提供的十大指数表现而编制的加权平均指数。

节节攀升

2014年一些破记录或最引人瞩目的奢侈品投资拍卖交易结果。



01



02



03



04



05



06

01 爱德华八世金币。在鲍德温拍卖会以51.6万英镑成交 02 1962年法拉利250 GTO Berlinetta。在邦瀚斯拍卖会以3,800万美元成交 03 贾科梅蒂作品双轮战车。在苏富比拍卖会以1.01亿美元成交 04 英属圭亚那1856年发行的一分洋红邮票。在苏富比拍卖会以948万美元成交 05 1933年出品的百达翡丽超级复杂功能怀表。在苏富比拍卖会上以2,320万瑞士法郎成交 06 麦隆夫人蓝钻石。在苏富比拍卖会上以3,260万美元成交

高达47%的惊人涨幅相比,2014年的增长实际上有所放缓。

HAGI创立者Dietrich Hatlapa表示市场正恢复正常,尽管1962年的法拉利250 GTO Berlinetta在八月份的邦瀚斯Quail Lodge拍卖会上创下新纪录以3,800万美元成交。

Hatlapa先生还表示整体而言,经典保时捷车型在2014年的表现最为强劲,而较现代的70及80年代超级跑车(如兰博基尼Countach和法拉利F40)则越来越受欢迎。

艺术品经过几年相对放缓的表现似乎渐渐复苏,艺术品市场调研的数据显示其年度增幅为15%。艺术品顾问1858有限公司的Harvey Mendelson形容:“艺术品市场已经从经济危机的阴霾中恢复过来。”贾科梅蒂的双轮马车为今年拍卖价最高的拍品,在苏富比11月拍

卖会中以1.01亿美元成交,成为纽约拍卖史上售价最高的现代印象主义艺术品。

但是,世界某些地区的局势不稳也对市场的部分领域的拍卖构成影响。伦敦苏富比俄罗斯高价艺术品晚间拍卖会上,37件拍品中只有32%成交。

钱币是2014年唯一获双位数增幅的其他资产类别,上升13%。罕见的1937年爱德华八世金币在Baldwin五月份的拍卖会上以51.6万英镑成交。

斯坦利吉本斯投资主管Keith Heddle称他们的基准邮票指数(吉本斯GB250指数)全年仅上涨3%,但市场对中国和英联邦邮票需求继续强劲增长。仅存的英属圭亚那1856年一分洋红邮票于苏富比纽约六月份拍卖中以948万美元的价格创下新的纪录。

1933年出品的百达翡丽超级复杂怀表也打破纪录,在苏富比日内瓦拍卖会中以2,320万瑞士法郎的成交价刷新钟表拍卖纪录。不过,整体来看,名表市场仍维持稳定表现,年涨幅为4%。

莱坊的高档葡萄酒指数今年提升7%,一些美国和意大利的酒庄增长强劲。编制指数的酒庄主人Nick Martin指出,高档波尔多葡萄酒市场仍未稳定下来,不过应该可于2015年触底反弹。

2014年,古董家具的价值进一步下降。

整体而言,莱坊奢侈品投资指数于2014年进一步上涨10%,过去10年,该指数上涨205%。虽然指数没有考虑任何保存、维修、保险或交易成本,但仍能解释市场对奢侈品投资的热情持续。

多层面的投资机会

在将彩钻加入到莱坊奢侈品投资指数时，行业专家**CLAIRE ADLER**研究钻石作为爱好投资不断增加的魅力。



没有什么比将30克拉D色级钻石放在掌心的感觉更美妙了。这样一件小东西已经能够确保整个家庭几代人不愁吃穿。

一克拉以上钻石的丰厚回报、亚洲消费者的巨大需求以及可开采资源快要枯竭的展望都促使以贵重天然钻石作为投资资产的吸引力不断上升。钻石开采巨头戴比尔斯预计到2020年，全球钻石供应量将达到顶峰，并在随后十年大幅下滑。

安特卫普全球钻石中心首席执行官Ari Epstein指出：“自2009年以来，经打磨后重一克拉或以上的钻石价格已经上涨了5%。”

钻石迷可能疯狂地喜爱他们的购买的钻石，但他们也会将此视为使财富增值的一种方式。2006年，亿万富翁珠宝商劳伦斯·格拉夫购买了78.1克拉的王公钻。这颗钻石被收藏在银行金库50年，未见天日。格拉夫先生那时说这句话：“这颗钻石的透明度和生命力是我从未见过的。”然后在第二天，他售出了这颗钻石，没有透露所得到的利润。

彩钻（行业形容拥有独特色彩的石头的专用词），远比白钻罕见，投资表现尤其强劲。9.75克拉的麦隆夫人蓝钻创下世界蓝钻拍卖每克拉价格新纪录，在2014年11月苏富比纽约拍卖

● ●

**钻石的价值收藏概念已广为人知。
钻石无疑是最方便随身携带的财富象征。**

● ●

戴比尔斯策略行政主管Bruce Cleaver也预计钻石价格会上涨。他指出：“由于钻石需求的增长将超过供应，这可能会出现不同的结果，但我们相信钻石价格上升将可填补两者之间的缺口。”

钻石可用作保值的概念已广为人知。钻石无疑是最方便随身携带的财富象征。

会上以3,260万美元成交。

然而，仍有大部分钻石买卖都不在拍卖行里交易，所以难以追踪价格变化。彩钻研究基金会创立的新指数用以记录交易链中的每个环节，可提高市场透明度。

新的指数反映粉钻、黄钻和蓝钻的整体价值自2005年以来上升了167%。

打算投资钻石的人可从钻石交易商处购买钻石，并支付存放和保险费用，也可直接购买钻石公司的股票。新加坡钻石交易所和洛杉矶钻石交易所与银行合作，为私人客户提供买卖、估值和鉴定服务。

包括钻石基金会的资产管理公司在实体钻石商店内出售股票。超高净值人士John Rigas名下的塞恩斯彩色钻石基金会专注投资个人和机构开采的红钻、粉钻、蓝钻、绿钻、橙钻和黄钻。

钻石基金会联席行政董事Mahyar Makhzani指出：“自50年代以来，我们投资的钻石价格从未下跌。”

钻石投资也面临挑战。与黄金不同，每颗钻石都是独一无二的，不能简单地用克拉来衡量其价值。虽然互联网提高了定价的透明度，但仍没有标准的定价指数为数千种质量不同的钻石分类，这远超传统的四种分类标准：切割、克拉、成色和透明度，同时又能方便地供钻

石外行者使用。摩纳哥钻石专家Ehud Arye Laniado相信提高信息透明度将具有革命性意义。Mercury Diamond的Laniado先生认为：“完全透明的订价系统将为通过投资钻石保值的内行消费者提供前所未有的机会，这将是一次革命性的改变，开创一个新纪元，买家在获得信息后将能有信心地作出购买决定。”他曾为专注于稀有钻石的纽约珠宝商科拉国际就以2,560万美元的价格购买29.6克拉蓝月亮钻石提供建议。俄罗斯籍伦敦珠宝设计师Yana Zaikin (Emily H London的创立人)留意到她的超高净值客户越来越热衷于投资顶级钻石，但其实他们也配戴钻饰。

Zaikin女士说：“五年前，我的客户更喜欢投资黄金，而现在则喜欢可配戴的钻饰。由于汇率波动，他们现在通过投资钻石来分散风险。一些客户将珠宝存放在保险箱，但大部分客户喜欢穿戴这些首饰。一位客户购买了三颗成色一样的钻石制作成三枚戒指，然后把它们分别放在位于棕榈滩、伦敦和纽约的家中。”



格拉夫鲜彩黄钻©苏富比

世界闻名的彩钻交易

一对梨形黄钻耳环(分别为52.88和51.46克拉)在2014年12月的佳士得纽约拍卖会上以540万美元成交，比拍卖前的估价高出一倍

晶莹的椭圆形浅粉色戈尔康达钻石(21.3克拉)于2014年12月在佳士得纽约瑰丽珠宝拍卖会上以430万美元成交

麦隆夫人蓝钻(9.75克拉)创下世界蓝钻拍卖每克拉价格新纪录，在苏富比2014年11月纽约拍卖会上以3,260万美元成交

格拉夫鲜彩黄钻(100.9克拉)创下世界黄钻拍卖价新高，在苏富比2014年5月的日内瓦拍卖会上以1,630万美元成交

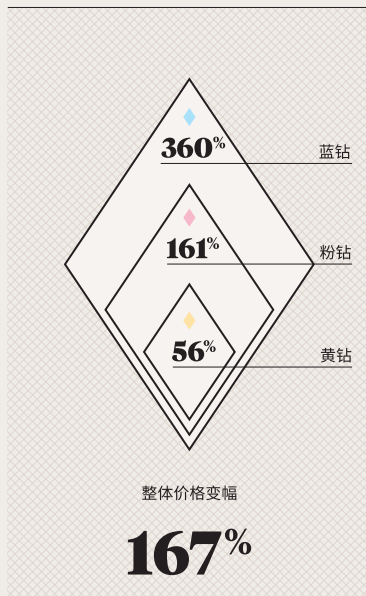
海瑞温斯顿于2014年5月的拍卖会上以2,140万瑞士法郎购得温斯顿蓝钻(13.22克拉)

科拉国际于2014年2月以2,560万美元从Petra Diamonds购得蓝月亮钻石(29.6克拉)

格拉夫粉钻(24.78克拉)在苏富比于2010年11月的日内瓦拍卖会上以4,620万美元成交，打破钻石或珠宝的拍卖纪录

蓝钻宝格丽特伦比诺戒指(5.30克拉)在2013年4月的邦瀚斯拍卖会上以620万英镑成交

2005年1月至2014年10月期间的彩钻价格指数



地区财富分布

地区	百万富豪人数				变化 %		
	2004	2013	2014	2024	2004-2014	2013-2014	2014-2024
非洲	76,385	164,000	168,815	257,519	121%	3%	53%
亚洲	2,718,770	4,933,277	5,094,277	7,373,427	87%	3%	45%
澳大利西亚	144,252	350,500	357,006	440,015	147%	2%	23%
欧洲	3,714,946	5,015,797	5,152,132	6,298,363	39%	3%	22%
俄罗斯/独联体	47,714	195,226	197,625	293,390	314%	1%	48%
拉丁美洲	240,017	580,700	593,560	866,146	147%	2%	46%
中东	204,944	426,100	438,583	605,438	114%	3%	38%
北美	4,370,348	5,653,100	5,806,833	7,128,478	33%	3%	23%
全球	11,517,376	17,318,700	17,808,831	23,262,776	55%	3%	31%

地区	超高净值人士 (3,000万美元以上) 数量				变化 %		
	2004	2013	2014	2024	2004-2014	2013-2014	2014-2024
非洲	824	1,868	1,932	3,074	135%	3%	59%
亚洲	22,335	40,853	42,272	62,399	89%	3%	48%
澳大利西亚	1,594	3,828	3,920	4,834	146%	2%	23%
欧洲	42,409	58,731	60,565	75,945	43%	3%	25%
俄罗斯/独联体	481	2,034	2,068	3,327	330%	2%	61%
拉丁美洲	3,798	9,677	9,902	14,837	161%	2%	50%
中东	3,296	7,052	7,269	10,198	121%	3%	40%
北美	32,778	43,626	44,922	56,159	37%	3%	25%
全球	107,515	167,669	172,850	230,773	61%	3%	34%

地区	亿元富豪人数				变化 %		
	2004	2013	2014	2024	2004-2014	2013-2014	2014-2024
非洲	229	509	524	815	129%	3%	56%
亚洲	4,149	8,744	9,094	14,263	119%	4%	57%
澳大利西亚	294	727	744	924	153%	2%	24%
欧洲	8,006	10,917	11,261	14,027	41%	3%	25%
俄罗斯/独联体	216	915	926	1,447	329%	1%	56%
拉丁美洲	590	1,625	1,663	2,549	182%	2%	53%
中东	705	1,508	1,550	2,167	120%	3%	40%
北美	9,289	12,159	12,518	15,597	35%	3%	25%
全球	23,478	37,103	38,280	51,789	63%	3%	35%

地区	十亿富豪人数				变化 %		
	2004	2013	2014	2024	2004-2014	2013-2014	2014-2024
非洲	11	30	30	48	172.7%	0%	60%
亚洲	194	472	492	834	153.6%	4%	70%
澳大利西亚	13	33	33	41	153.8%	0%	24%
欧洲	268	383	393	490	46.6%	3%	25%
俄罗斯/独联体	31	135	136	203	338.7%	1%	49%
拉丁美洲	39	103	105	159	169.2%	2%	51%
中东	46	98	102	138	121.7%	4%	35%
北美	412	537	553	685	34.2%	3%	24%
全球	1,014	1,791	1,844	2,598	81.9%	3%	41%

*非洲包括埃及
*欧洲不包括俄罗斯和独联体国家
*中东包括土耳其
*拉丁美洲包括加勒比和墨西哥

资料来源:《财富内望》

趋势背后的数字

综合财富分布数据和地区态度调查的结果

由于其本身的局限性,像《财富报告》这样的刊物只能期望在相当广泛的宏观层面上详细描述和分析趋势。但是,我们在后续几页中加入了两个非常详细的数据库,为对全球财富分布和年度态度调查有兴趣的人士提供了大量信息。

财富分布数据由财富内望公司提供,包含近100个国家超高净值人士、亿元富豪和十亿富豪人数的历史性数据、当前数据和十年预测数据。其中包含各地区的百万富豪人数数据,也会应请求提供各个国家的数据,以及逾100个地点的城市财富数据。

就2015年《态度调查》(第8-15页)而言,我们已将大部分调查结果按地区划分纳入本报告,如欲深入了解,我们亦可提供所选定国家的其它数据。如欲参加下一年的调研,请联系: edward.parry-jones@knightfrank.com

全球财富分布

国家	地区
阿尔及利亚	非洲
安哥拉	非洲
阿根廷	拉丁美洲
澳大利亚	澳大利西亚
奥地利	欧洲
阿塞拜疆	俄罗斯/独联体
巴林	中东
孟加拉	亚洲
比利时	欧洲
博茨瓦纳	非洲
巴西	拉丁美洲
保加利亚	欧洲
柬埔寨	亚洲
加拿大	北美
智利	拉丁美洲
中国	亚洲
哥伦比亚	拉丁美洲
克罗地亚	欧洲
塞浦路斯	欧洲
捷克共和国	欧洲
丹麦	欧洲
埃及	非洲
爱沙尼亚	欧洲
埃塞俄比亚	非洲
芬兰	欧洲
法国	欧洲
德国	欧洲
加纳	非洲
希腊	欧洲
香港	亚洲
印度	亚洲
印度尼西亚	亚洲
伊朗	中东
伊拉克	中东
爱尔兰	欧洲
以色列	中东
意大利	欧洲
科特迪瓦	非洲
日本	亚洲
约旦	中东
哈萨克斯坦	俄罗斯/独联体
肯尼亚	非洲
科威特	中东
拉脱维亚	欧洲
黎巴嫩	中东
利比亚	非洲
立陶宛	欧洲
卢森堡	欧洲
马来西亚	亚洲
墨西哥	拉丁美洲
摩纳哥	欧洲
蒙古	亚洲
摩洛哥	非洲
莫桑比克	非洲
缅甸	亚洲
纳米比亚	非洲
荷兰	欧洲
新西兰	澳大利西亚
尼日利亚	非洲
挪威	欧洲
阿曼	中东
巴基斯坦	亚洲
巴拿马	拉丁美洲
巴拉圭	拉丁美洲
秘鲁	拉丁美洲
菲律宾	亚洲
波兰	欧洲
葡萄牙	欧洲
卡塔尔	中东
罗马尼亚	欧洲
俄罗斯	俄罗斯/独联体
沙特阿拉伯	中东
新加坡	亚洲
南非	非洲
南韩	亚洲
西班牙	欧洲
斯里兰卡	亚洲
苏丹	非洲
瑞典	欧洲
瑞士	欧洲
叙利亚	中东
台湾	亚洲
坦桑尼亚	非洲
泰国	亚洲
突尼斯	非洲
土耳其	中东
阿联酋	中东
乌干达	非洲
英国	欧洲
乌克兰	俄罗斯/独联体
乌拉圭	拉丁美洲
美国	北美
乌兹别克斯坦	俄罗斯/独联体
委内瑞拉	拉丁美洲
越南	亚洲
赞比亚	非洲
津巴布韦	非洲

2015年态度调查 财富和生活方式趋势

您有多少客户关心以下与其财富、业务或生活方式有关的问题？

	非洲	亚洲	澳大利亚	欧洲	拉丁美洲	中东	北美	俄罗斯/独联体	全球
家族企业继承问题	96%	72%	83%	86%	89%	92%	92%	100%	85%
财富税增加的可能性	100%	78%	61%	90%	77%	58%	82%	75%	81%
政府对资产监管力度加大	82%	76%	44%	88%	85%	73%	75%	100%	80%
网络犯罪和互联网隐私安全问题	78%	75%	69%	72%	65%	65%	92%	75%	76%
政治干预	86%	76%	35%	69%	76%	81%	55%	89%	68%
健康/环境问题	54%	71%	60%	57%	75%	38%	82%	38%	66%
中东危机	31%	35%	38%	48%	38%	96%	64%	29%	51%
俄罗斯/乌克兰的政治局势	19%	34%	47%	52%	38%	38%	73%	100%	51%
中国经济增长可能放缓	30%	71%	67%	31%	37%	35%	64%	0%	49%

与2014年相比，您预期2015年客户的慈善活动将有什么改变？

	非洲	亚洲	澳大利亚	欧洲	拉丁美洲	中东	北美	俄罗斯/独联体	全球
跌	4%	5%	6%	2%	2%	0%	0%	22%	2%
涨	36%	22%	17%	17%	29%	31%	25%	33%	22%
保持不变	61%	73%	77%	81%	69%	69%	75%	44%	75%

您的年轻客户是否比其父辈更热心慈善活动？

	非洲	亚洲	澳大利亚	欧洲	拉丁美洲	中东	北美	俄罗斯/独联体	全球
是	36%	39%	22%	34%	46%	31%	75%	11%	45%
否	64%	61%	78%	66%	54%	69%	25%	89%	55%

与2014年相比，您预期2015年客户的奢侈品消费将有何变化？

	非洲	亚洲	澳大利亚	欧洲	拉丁美洲	中东	北美	俄罗斯/独联体	全球
跌	4%	16%	3%	9%	6%	4%	0%	22%	8%
涨	39%	31%	14%	24%	35%	40%	33%	22%	30%
保持不变	57%	53%	83%	66%	59%	56%	67%	56%	62%

您的年轻客户在奢侈品上的花费是否高于其父辈一代？

	非洲	亚洲	澳大利亚	欧洲	拉丁美洲	中东	北美	俄罗斯/独联体	全球
低于	25%	13%	9%	10%	7%	0%	8%	0%	9%
高于	64%	61%	77%	74%	75%	84%	50%	89%	66%
相同	11%	26%	14%	17%	19%	16%	42%	11%	25%

您的客户是否越来越多人使用私人飞机进行商务和休闲旅行？

	非洲	亚洲	澳大利亚	欧洲	拉丁美洲	中东	北美	俄罗斯/独联体	全球
是	18%	38%	18%	27%	22%	31%	25%	33%	29%
否	82%	62%	82%	73%	78%	69%	75%	67%	71%

您有多少客户会送或可能送孩子出国接受教育？

	非洲	亚洲	澳大利亚	欧洲	拉丁美洲	中东	北美	俄罗斯/独联体	全球
中学	19%	38%	4%	19%	35%	36%	23%	61%	27%
大学	40%	62%	14%	34%	58%	70%	41%	70%	47%

您的客户是否将孩子更早送出国接受教育？

	非洲	亚洲	澳大利亚	欧洲	拉丁美洲	中东	北美	俄罗斯/独联体	全球
是	32%	67%	13%	32%	44%	65%	27%	67%	42%
否	68%	33%	87%	68%	56%	35%	73%	33%	58%

豪宅物业

平均而言，您客户的主要居所及第二居所在其总资产净值中占多大比例？

	非洲	亚洲	澳大利亚	欧洲	拉丁美洲	中东	北美	俄罗斯/独联体	全球
	21%	28%	29%	23%	20%	27%	19%	23%	23%

平均而言，您的客户拥有多少套住宅？

	非洲	亚洲	澳大利亚	欧洲	拉丁美洲	中东	北美	俄罗斯/独联体	全球
	2.5	3.3	2.3	2.6	3.0	3.8	2.9	3.0	2.9

您认为您有多少客户正考虑在未来12个月内添购住宅?

	非洲	亚洲	澳大利亚	欧洲	拉丁美洲	中东	北美	俄罗斯/独联体	全球
	23%	22%	15%	24%	28%	36%	31%	21%	26%

您的客户是否对以下类型住宅的更感兴趣?(百分比 = 回答“是”的受访者)

	非洲	亚洲	澳大利亚	欧洲	拉丁美洲	中东	北美	俄罗斯/独联体	全球
滑雪胜地房产	0%	12%	17%	35%	26%	28%	64%	11%	34%
葡萄园	25%	27%	17%	26%	19%	4%	30%	38%	25%
马术房产	29%	12%	12%	17%	13%	28%	20%	13%	17%

您认为您的客户中有多大比例正考虑变更定居地点或居住国?

	非洲	亚洲	澳大利亚	欧洲	拉丁美洲	中东	北美	俄罗斯/独联体	全球
	11%	12%	4%	14%	15%	10%	7%	33%	12%

以下因素是否为您客户想要移民的原因?(百分比 = 回答“是”的受访者)

	非洲	亚洲	澳大利亚	欧洲	拉丁美洲	中东	北美	俄罗斯/独联体	全球
税项	57%	68%	56%	81%	83%	54%	91%	56%	77%
生活品质/健康	74%	79%	33%	65%	60%	71%	45%	100%	63%
生意上的原因	43%	66%	51%	62%	53%	40%	36%	63%	54%
孩子的教育	71%	75%	24%	44%	49%	60%	27%	89%	49%
安全性	93%	71%	19%	51%	60%	69%	9%	63%	47%
政治议题	86%	57%	9%	50%	43%	73%	0%	88%	40%
缺乏公民自由	25%	38%	0%	11%	12%	28%	0%	57%	16%

物业投资

平均而言,您客户的物业投资占投资组合的比例是多少?

	非洲	亚洲	澳大利亚	欧洲	拉丁美洲	中东	北美	俄罗斯/独联体	全球
平均	31%	38%	42%	33%	26%	40%	24%	27%	32%

该比重在2014年有何变化?

	非洲	亚洲	澳大利亚	欧洲	拉丁美洲	中东	北美	俄罗斯/独联体	全球
保持不变	64%	67%	70%	57%	66%	38%	40%	63%	55%
涨	29%	22%	15%	36%	28%	62%	50%	25%	37%
跌	7%	11%	15%	7%	6%	0%	10%	13%	8%

您认为这个比重在2015年将有何变化?

	非洲	亚洲	澳大利亚	欧洲	拉丁美洲	中东	北美	俄罗斯/独联体	全球
保持不变	57%	53%	80%	61%	53%	46%	45%	78%	54%
涨	32%	27%	9%	33%	39%	46%	45%	11%	35%
跌	11%	20%	11%	6%	8%	8%	9%	11%	10%

您的客户是否对以下物业的投资更感兴趣?(百分比 = 回答“是”的受访者)

	非洲	亚洲	澳大利亚	欧洲	拉丁美洲	中东	北美	俄罗斯/独联体	全球
投资用住宅	100%	84%	69%	82%	77%	85%	75%	100%	81%
写字楼	63%	68%	29%	43%	57%	76%	70%	63%	59%
零售/商店	43%	59%	15%	31%	48%	63%	55%	50%	47%
酒店	22%	34%	21%	39%	28%	64%	33%	43%	37%
基础设施	30%	21%	46%	35%	40%	32%	56%	50%	37%
农业	29%	27%	56%	43%	40%	8%	44%	50%	37%
仓库/工业	54%	33%	51%	28%	36%	33%	30%	17%	31%

您的客户最有可能在哪里投资物业?

	非洲	亚洲	澳大利亚	欧洲	拉丁美洲	中东	北美	俄罗斯/独联体	全球
国外	39%	38%	6%	45%	57%	77%	27%	89%	42%
国内	61%	63%	94%	55%	44%	23%	73%	11%	58%

您的年轻客户对投资用物业的兴趣是否高于其父辈?

	非洲	亚洲	澳大利亚	欧洲	拉丁美洲	中东	北美	俄罗斯/独联体	全球
是	43%	43%	25%	44%	46%	44%	50%	44%	45%
否	57%	57%	75%	56%	54%	56%	50%	56%	55%

房价的可负担性 在投资议题上的争议

Liam Bailey

研究部全球主管

LIAM.BAILEY@KNIGHTFRANK.COM

+44 20 7861 5133

在我们监测的所有市场中，最主要的趋势之一就是持续全球化的房地产需求，而我所看到的最主要对立趋势则是地方保护主义（第38-39页）。

与其他资本流动相比，流入住宅物业的资金往往引起争议。新需求被指推高房价，并为本地居民带来入市和负担能力方面的问题。

而新资金的流入导致需求旺盛的地区有更多新供应入市，这样的反对性观点人们都似乎充耳不闻。因此，对昂贵住宅和物业投资的税赋正在加重。

将焦点重新放到财富对全球房地产市场的影响上，在某种程度上是一种错位。不是因为这夸大了负担和入市能力的问题，而是因为仅关注需求令争论过于狭隘。

可购得高品质且真正可负担的住房将是未来十年全球的一个主要政治主题。正如《经济学人》杂志今年较早时所

指出，有6,000万发达国家的家庭将超过30%的收入花在住房上；而在新兴世界，有两亿家庭住在贫民窟。随着城市化的快速推进，这些数字只会有增无减。

投资者在此领域的机会是巨大的。在住宅设计、融资、土地合并和施工方面的创新发展迅猛。这是想法和经验在发达和新兴经济体之间双向流动的一个领域。

我们已与许多开发商开展合作，他们正在评估开发过程的每个阶段，以寻求他们如何更低廉且更快速地设计和交付更好的住宅。

我认为这将成为我们客户越发关注的主要领域。挑战和机会到来时，客户将能淡然以对。

如欲进一步讨论或对本年度报告有任何疑问，敬请与我联系。

