

全球豪宅指数

2019年第一季度

城市豪宅信息更新

大缓和还在继续。两年前，豪宅价格每年增长的平均速度为4.3%，而现在增速已经放缓到1.3%。

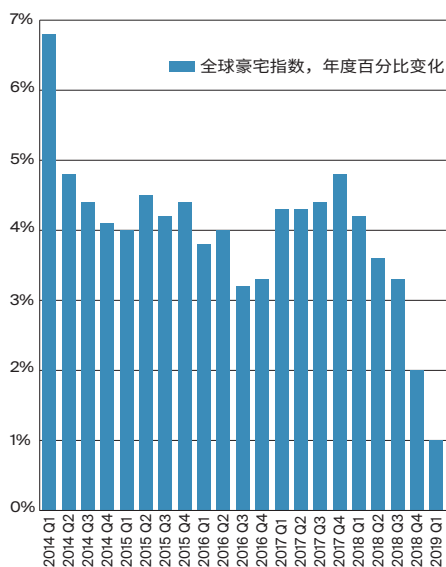
全球豪宅指数追踪全球45个城市的豪宅价格走势，已创下自2009年第四季度以来的最低年度增长率，而上次的低记录还是因为全球金融危机。

哪些方面发生了改变？尽管整体而言，全球财富创造速度仍在上升，但2018年的速度有所放缓。过去6个月，政治与经济方面的不利因素逐渐加剧。2019年第一季度，全球贸易战的威胁日益逼近，英国脱欧的不确定性达到顶峰，根据国际货币基金组织(IMF)预计，2019年全球70%经济体的增速即将放缓。

此外，融资成本也不断上升——自2015年12月

大缓和

过去五年的年度百分比变化



资料来源：莱坊研究部。

以来，仅美国就已加息9次，不仅对美国市场造成影响，也波及了与美元挂钩的13种以上的货币——预计豪宅销量将会适度减少，价格也会相应有所回落。

然而，也有例外。正如我们在2019年《全球豪宅市场预测》中预计的那样，欧洲主要城市继续表现突出，本季度涨幅排名前10的城市中，有7个位于欧洲。柏林(14%)、法兰克福(10%)、爱丁堡(8%)和巴黎(8%)名列前茅。这四个城市具备三个关键特征：租户需求强劲、新增供应有限和房价相对不高。

莫斯科(12%)的房价排名也有所上升。2018年，一系列高端住宅项目入驻莫斯科Ostozhenka等黄金地段，豪宅价格进一步推涨。

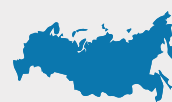
加拿大方面，多伦多(3%)与温哥华(-15%)之间的涨幅差距持续扩大，相差近18%。虽然两个城市均向外国买家征收税费，但温哥华增加了一系列旨在减少投机和抑制价格通胀的新规。

迈阿密在我们追踪的4个美国城市中排名第一，这归功于迈阿密实行州和地方税收减免政策，不但不征收所得税和继承税，还实行企业税率优惠政策，吸引了越来越多的税务移民前往佛罗里达州。

纽约(-5%)与伦敦(-5.1%)的涨幅不相上下，尽管由于伦敦正着手建立新买家登记体系，可以说是在其市场周期中领先一步。从7月1日起，纽约将推行一项新的豪宅税，对居民与非居民同样适用，该税将采用根据购房价格分级征收的方式。

2019年
第一季度数据

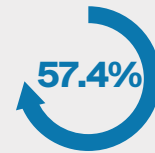
1.3% 45个城市豪宅价格年平均涨幅



俄罗斯及独立国家联合体截至2019年第一季度全球表现最为强劲的地区

7

排名前十的欧洲城市数量



高端住宅价格10年平均涨幅(2009年第一季度—2019年第一季度)

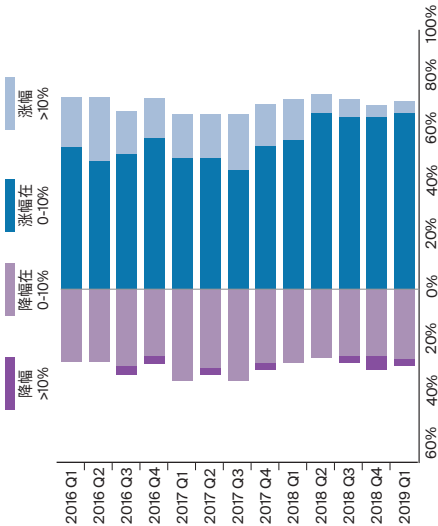
9

2015年12月至今美国加息次数

莱坊全球豪宅指数通过我们全球研究网络的数据，追踪全球45个城市的高端住宅价格走势。该指数按季度编纂，基于估值，追踪大多数城市占房地产市场前5%份额的豪宅。

价格涨幅一览

豪宅价格的季度变化



资料来源: 莱坊研究部

注: 纽约的数据以曼哈顿为主, 洛杉矶、迈阿密和旧金山的数据有效期至2019年2月。摩纳哥的数据有效期至2018年12月。东京的价格变化取值对象为所有价格超过1亿日元的房地产。2018年第四季度, 我们改变了柏林和法兰克福的数据获取方法, 以反映已实现的价格, 在此之前, 这些数据仅基于要价。

¹ 基于市区主流市场的豪宅。

² 基于所有超过1亿日元的合同。

³ 暂定

资料来源: 除以下地区外, 其他地区的数据均来自莱坊全球网络: 日本 (日本东京房地产经纪公司Ken Corporation); 纽约 (StreetEasy); 洛杉矶、迈阿密和旧金山 (S&P CoreLogic Case-Shiller); 柏林和法兰克福 (ZIEGERT Research/ImmobilienScout24); 斯德哥尔摩 (Svensk Mäklarstatistik); 多伦多 (多伦多房地产委员会); 温哥华 (温哥华房地产委员会); 苏黎世和日内瓦 (Wüest Partner); 和迪拜 (REIDIN)

欲知详情, 请联系我们

如您考虑购房或卖房, 或需要房产方面的建议, 请联系我们。

研究咨询:

Liam Bailey

全球研究部主管

+44 20 7861 5133

liam.bailey@knightfrank.com

Kate Everett-Allen

国际住宅研究部

+44 207 167 2497

kate.everett-allen@knightfrank.com

新闻处:

Astrid Recaldin

+44 20 7861 1182

astrid.recaldin@knightfrank.com

2019年第一季度莱坊全球豪宅指数

按年度百分比变化排序

城市	世界地区	12个月变化率	3个月变化率
1 柏林	欧洲	14.1%	4.5%
2 莫斯科	俄罗斯及独立国家联合体	12.0%	3.6%
3 法兰克福	欧洲	9.6%	3.8%
4 东京 ²	亚洲	8.4%	-2.7%
5 爱丁堡	欧洲	7.6%	0.6%
6 巴黎	欧洲	7.5%	2.1%
7 德里	亚洲	5.8%	4.4%
8 苏黎世	欧洲	5.2%	0.8%
9 马德里	欧洲	5.1%	0.1%
10 日内瓦	欧洲	5.0%	2.6%
11 北京	亚洲	4.5%	2.3%
12 马尼拉	亚洲	4.4%	1.7%
13 新加坡	亚洲	3.6%	-3.0%
14 布里斯班	澳大利亚	3.2%	0.4%
15 多伦多	北美	3.2%	1.0%
16 迈阿密 ³	北美	3.0%	0.0%
17 台北	亚洲	2.5%	4.0%
18 悉尼	澳大利亚	2.4%	0.2%
19 开普敦	非洲	2.1%	-0.1%
20 班加罗尔	亚洲	2.0%	0.8%
21 摩纳哥	欧洲	2.0%	0.0%
22 墨尔本	澳大利亚	1.8%	-0.3%
23 珀斯	澳大利亚	1.8%	-0.4%
24 雅加达	亚洲	1.6%	0.0%
25 广州	亚洲	1.5%	0.4%
26 洛杉矶 ³	北美	1.4%	-0.5%
27 曼谷	亚洲	1.3%	0.1%
28 旧金山 ³	北美	1.2%	-2.7%
29 吉隆坡	亚洲	1.1%	-0.4%
30 维也纳	欧洲	1.0%	0.6%
31 孟买	亚洲	0.6%	0.3%
32 米兰	欧洲	0.4%	0.2%
33 中国香港	亚洲	0.3%	0.4%
34 斯德哥尔摩	欧洲	0.1%	-0.9%
35 圣彼得堡	俄罗斯及独立国家联合体	-0.4%	-0.9%
36 都柏林	欧洲	-1.8%	1.6%
37 上海	亚洲	-4.5%	-0.8%
38 迪拜	中东	-4.7%	-1.8%
39 纽约	北美	-5.0%	-1.8%
40 伦敦	欧洲	-5.1%	-1.3%
41 首尔	亚洲	-5.8%	-2.6%
42 内罗毕	非洲	-6.5%	-0.5%
43 奥克兰	澳大利亚	-7.5%	0.8%
44 伊斯坦布尔	中东	-9.9%	-5.1%
45 温哥华	北美	-14.5%	-3.4%