

全球城市住宅楼价指数

2019年第二季度

knightrank.com/research

头条

西安

2019年第二季度内年度增长率最高城市(25%)

3.5%

150个城市住宅价格年平均涨幅

80%

截至2019年第二季度住宅价格上涨城市占比

5.9%

新兴市场住宅价格年平均涨幅

2.0%

发达市场住宅价格年平均涨幅

《莱坊全球城市住宅楼价指数》最新结果表明,本季度中国城市西安(25.1%)超过布达佩斯(24.2%)成为年度增长率最高的城市。

总体而言,指数显示平均增长率截至2019年6月仅为3.5%,与2016年底的6.7%相比有所下降。经济不确定性、贸易紧张、政治危机和对负担能力的担忧不断加剧,导致一般住房市场增速放缓。

继布达佩斯之后成功跻身增速前十名的欧洲城市有波尔多(13.6%)、萨格勒布(11.4%)和雅典(11.2%)。这三个城市的房价起点较低,目前仍未回升至金融危机前各自的峰值。同样排在高位的还有荷兰、西班牙以及拉美各国首都。

值得注意的是,同一国家内不同城市间的差距正在不断扩大,例如惠灵顿(9.1%)

与奥克兰(-2.9%)、渥太华(6.3%)与温哥华(-4.9%)、里昂(9.2%)与马赛(0.3%),以及凤凰城(5.8%)与西雅图(-1.3%)。这种差异源自城市间不同的经济形势、市场周期,乃至房地产市场的监管力度。

众多一线城市在本季度指数排名中屈居后三分之一,包括伦敦、纽约、奥克兰、罗马、迪拜和悉尼。在这其中的许多城市,优质市场的平均增长率持续高于一般住宅市场,而在其余城市,上一季度价格走势的分析则表明,其年度增长率的回落速度正开始放缓。

简单回顾过去5年住宅市场的价格走势(图2),不难发现这些城市住宅市场所面临的情况各不相同。除了荷兰的城市住宅市场正在从2012年的重创中逐步恢复之外,其他城市的住宅市场均是从较低基数逐步上涨。近年来,部分城市住房需求增加而供应不足,由此产生的房价压力促进了这些城市的住宅价格增长。

图1. 持续放缓...

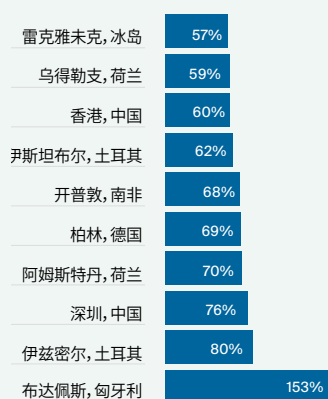
过去5年《全球城市住宅楼价指数》年平均涨幅



资料来源:莱坊研究部

图2. 过去5年表现最佳的城市

2014年第二季度—2019年第二季度涨幅(%)



资料来源:莱坊研究部
注:中国香港为暂定数据

注：*要价 **暂定 ***大都市区 ****日内瓦湖

所有数据均为截至2019年第二季度前12个月内的住宅价格增长率，下列城市除外：布加勒斯特、布达佩斯、佛罗伦萨、热那亚、吉隆坡、里尔、里昂、马赛、米兰、名古屋、那不勒斯、大阪、巴勒莫、罗马、索非亚、台北、东京、的里雅斯特、都灵、威尼斯、华沙和萨格勒布。这些城市的数据为截至2019年第一季度前12个月内的住宅价格增长率。日内瓦、利马、利马索尔和尼科西亚的数据截至2018年第四季度，开普敦、约翰内斯堡和圣地亚哥的数据截至2018年第二季度。西班牙的数据视城市区域而定。

资料来源：莱坊研究部；Macrobond；国际结算银行；澳大利亚统计局；奥地利国家银行；Statbel；保加利亚国家统计局；巴西经济研究基金会；国家银行房价指数(Teranet-National Bank House Price Index)。经Teranet Inc.和加拿大国家银行许可，按原样复制、分发；智利中央银行；中国国家统计局(NBS)；哥伦比亚国家统计局(DANE)；克罗地亚统计局；塞浦路斯中央银行；丹麦统计局；爱沙尼亚统计局；芬兰统计局；法国国家统计与经济研究所；ImmobilienScout24；希腊银行；香港差饷物业估价署；匈牙利中央统计局；冰岛统计局；印度国家住房银行(NHB)；印度尼西亚银行；爱尔兰中央统计局(CSO)；以色列中央统计局；Immobiliare Italia；日本国土交通省；Arcoreal；马其顿统计局；马来西亚资产评估与财产服务署；墨西哥联邦抵押贷款公司(SHF联邦抵押贷款)；荷兰统计局(CBS)；Quotable Value；挪威统计局；秘鲁中央储备银行；波兰国家银行；葡萄牙国家统计局(INE)；罗马尼亚国家统计局；俄罗斯联邦统计局；新加坡市区重建局；斯洛伐克中央银行；斯洛文尼亚统计局；第一国民银行；国民银行；西班牙发展部；瑞典统计局；瑞士国家银行/Wuest+Partner；台北市政府地政局；土耳其共和国中央银行(TCMB)；REIDIN；Blagovest；英国土地注册处；标普凯斯席勒房价指数；

2019年第二季度莱坊《全球城市住宅楼价指数》 按年度变动排序(2018年第二季度-2019年第二季度)

城市	12个月变动(%)	城市	12个月变动(%)	城市	12个月变动(%)
1 西安, 中国	25.1%	51 大阪, 日本	4.7%	101 洛杉矶, 美国	1.5%
2 布达佩斯, 匈牙利	24.2%	52 台湾台北, 中国	4.6%	102 魁北克, 加拿大	1.5%
3 海得拉巴, 印度	18.3%	53 布拉迪斯拉发, 斯洛伐克	4.6%	103 纽约, 美国	1.4%
4 艾哈迈达巴德, 印度	15.3%	54 瓦伦西亚, 西班牙	4.6%	104 基辅, 乌克兰	1.3%
5 武汉, 中国	14.6%	55 亚特兰大, 美国	4.5%	105 深圳, 中国	1.3%
6 圣彼得堡, 俄罗斯	14.6%	56 马尔默, 瑞典	4.5%	106 雅加达, 印度尼西亚***	1.3%
7 波尔图, 葡萄牙	13.6%	57 法兰克福, 德国	4.5%	107 圣迭戈, 美国	1.3%
8 重庆, 中国	12.1%	58 曼彻斯特, 英国	4.5%	108 新加坡, 新加坡	1.2%
9 萨格勒布, 克罗地亚	11.4%	59 南京, 中国	4.4%	109 尼科西亚, 塞浦路斯	1.0%
10 雅典, 希腊	11.2%	60 底特律, 美国	4.3%	110 孟买, 印度	1.0%
11 青岛, 中国	10.8%	61 约翰内斯堡, 南非	4.2%	111 浦那, 印度	0.9%
12 无锡, 中国	10.5%	62 巴黎, 法国	4.2%	112 旧金山, 美国	0.8%
13 广州, 中国	10.4%	63 东京, 日本	4.2%	113 的里雅斯特, 意大利*	0.7%
14 班加罗尔, 印度	10.2%	64 金奈, 印度	4.0%	114 布里斯托尔, 英国	0.7%
15 华沙, 波兰	10.1%	65 苏黎世, 瑞士	3.9%	115 伊兹密尔, 土耳其	0.3%
16 波哥大, 哥伦比亚	9.8%	66 北京, 中国	3.9%	116 马赛, 法国	0.3%
17 维也纳, 奥地利	9.8%	67 波士顿, 美国	3.9%	117 那不勒斯, 意大利*	0.2%
18 乌得勒支, 荷兰	9.7%	68 明尼阿波利斯, 美国	3.8%	118 特拉维夫, 以色列	0.2%
19 索非亚, 保加利亚	9.6%	69 伯明翰, 英国	3.8%	119 都柏林, 爱尔兰	0.1%
20 里昂, 法国	9.2%	70 慕尼黑, 德国	3.7%	120 哥本哈根, 丹麦	0.1%
21 惠灵顿, 新西兰	9.1%	71 雷克雅未克, 冰岛	3.6%	121 阿德莱德, 澳大利亚	-0.1%
22 开普敦, 南非	9.1%	72 爱丁堡, 英国	3.4%	122 堪培拉, 澳大利亚	-0.4%
23 杭州, 中国	9.1%	73 丹佛, 美国	3.4%	123 温尼伯, 加拿大	-0.4%
24 鹿特丹, 荷兰	9.0%	74 利马索尔, 塞浦路斯	3.4%	124 都灵, 意大利*	-0.5%
25 长沙, 中国	8.8%	75 格拉斯哥, 英国	3.2%	125 斯德哥尔摩, 瑞典	-0.7%
26 名古屋, 日本	8.8%	76 里斯本, 葡萄牙	3.2%	126 安卡拉, 土耳其	-0.7%
27 宁波, 中国	8.4%	77 莫斯科, 俄罗斯	3.2%	127 吉隆坡, 马来西亚	-1.2%
28 加尔各答, 印度	7.7%	78 布鲁塞尔, 比利时	3.1%	128 西雅图, 美国	-1.3%
29 郑州, 中国	7.5%	79 汉堡, 德国	3.0%	129 伦敦, 英国	-1.4%
30 墨西哥城, 墨西哥	7.3%	80 华盛顿, 美国	2.9%	130 日内瓦****	-1.4%
31 苏拉特, 印度	7.0%	81 里加, 拉脱维亚	2.9%	131 罗马, 意大利*	-2.0%
32 阿姆斯特丹, 荷兰	6.9%	82 香港, 中国**	2.9%	132 里约热内卢, 巴西	-2.2%
33 塞萨洛尼基, 希腊	6.9%	83 多伦多, 加拿大	2.8%	133 伊斯坦布尔, 土耳其	-2.3%
34 圣地亚哥, 智利	6.7%	84 迈阿密, 美国	2.8%	134 埃德蒙顿, 加拿大	-2.6%
35 首尔, 韩国	6.4%	85 奥斯陆, 挪威	2.7%	135 布里斯班, 澳大利亚	-2.7%
36 利马, 秘鲁	6.4%	86 达拉斯, 美国	2.7%	136 奥克兰, 新西兰	-2.9%
37 渥太华佳堤诺, 加拿大	6.3%	87 哈利法克斯, 加拿大	2.7%	137 卡尔加里, 加拿大	-3.8%
38 那格浦尔, 印度	5.9%	88 塞维利亚, 西班牙	2.6%	138 热那亚, 意大利*	-3.8%
39 马拉加, 西班牙	5.8%	89 威尼斯, 意大利*	2.6%	139 巴勒莫, 意大利*	-3.8%
40 斯科普里, 北马其顿	5.8%	90 诺丁汉, 英国	2.6%	140 珀斯, 澳大利亚	-3.9%
41 凤凰城, 美国	5.8%	91 赫尔辛基, 芬兰	2.5%	141 阿伯丁, 英国	-4.8%
42 伯尔尼, 瑞士	5.7%	92 天津, 中国	2.2%	142 温哥华, 加拿大	-4.9%
43 塔林, 爱沙尼亚	5.6%	93 哥德堡, 瑞典	2.1%	143 达尔文, 澳大利亚	-5.0%
44 柏林, 德国	5.5%	94 圣保罗, 巴西	2.0%	144 耶路撒冷, 以色列	-5.5%
45 蒙特利尔, 加拿大	5.4%	95 霍巴特, 澳大利亚	2.0%	145 德里, 印度	-7.1%
46 马德里, 西班牙	5.2%	96 上海, 中国	2.0%	146 卢布尔雅那, 斯洛文尼亚	-7.5%
47 巴塞罗那, 西班牙	5.1%	97 布加勒斯特, 罗马尼亚	2.0%	147 阿布扎比, 阿联酋	-7.8%
48 汉密尔顿, 加拿大	4.8%	98 海法, 以色列	1.9%	148 墨尔本, 澳大利亚	-9.3%
49 佛罗伦萨, 意大利*	4.8%	99 米兰, 意大利*	1.8%	149 迪拜, 阿联酋	-9.4%
50 里尔, 法国	4.8%	100 芝加哥, 美国	1.6%	150 悉尼, 澳大利亚	-9.6%

我们乐于回答问题，如果您对我们的调研结果抱有疑问，或需要房产方面的建议，欢迎联络我们。



销售问询

Mark Harvey

+44 20 7861 5034

mark.harvey@knightfrank.com



研究资讯

Kate Everett-Allen

+44 20 7167 2497

kate.everett-allen@knightfrank.com

如需获取莱坊研究报告，请访问
knightfrank.com/research

莱坊研究部为世界各地的广泛客户提供策略性建议、顾问服务以及预测，其中包括开发商、投资者、基金组织、企业机构以及公共部门。我们的所有客户都认识到，他们需要获得专为其独特需求而定制的独立专家建议。重要声明：© Knight Frank LLP 2019年：本报告只提供一般性信息，不得以任何方式依赖其中的内容。虽然在准备本报告所列之信息、分析结果、观点和预测内容时已严格遵照标准要求，但对于因使用、依赖或参考本文件内容所造成的损失或损害，Knight Frank LLP概不负责。作为一般报告，本文件未必代表Knight Frank LLP对特定物业或项目的观点。在Knight Frank LLP事先未批准复制形式和内容的前提下，不得复制本报告全部或部分内容。Knight Frank LLP是在英国注册的有限责任公司，注册编号为OC305934。注册办事处位于55 Baker Street, London, W1U 8AN，也就是存放股东名册的地方。

