

财富报告

全球豪宅和投资展望

第17版

2023

knightfrank.com/wealthreport

主编

Liam Bailey

执行编辑

Flora Harley

撰写

莱坊研究部

Andrew Shirley

Antonia Haralambous

Kate Everett-Allen

Patrick Gower

Ruth Wetters

Will Matthews

市场推广

Lauren Haasz

公关

Astrid Recaldir

助理编辑

Sunny Creative

设计与指导

Quiddity Media

品牌与创意顾问

Wink

人物摄影

Graham Lee

封面

Mainframe

印刷

Optichrome

所有莱坊员工的联系方式

如下:

名.姓@knightfrank.com

HNWI: 高净值人士, 即含自住住宅在内, 资产净值达到或超过100万美元的人士。

UHNWI: 超高净值人士, 即含自住住宅在内, 资产净值达到或超过3,000万美元的人士。

豪宅: 某一地区位置最理想且售价最昂贵的住宅, 通常为其所属市场中售价最昂贵的前5%的物业。豪宅市场的买家从来源地来看, 呈现出国际化特征。

PIRI 100: 莱坊“国际豪宅指数”(PIRI 100) 现已踏入第十六个年头, 主要追踪全球高端住宅市场的豪宅价格走势。根据莱坊全球研究团队提供的数据所编制而成的这一指数覆盖了主要金融中心、门户城市、第二居所热点(包含沿海和乡村), 以及知名高档滑雪度假村。

莱坊财富规模评估模型: 由莱坊数据工程团队创建的模型, 对来自200多个国家及地区的高净值人士、超高净值人士和亿万富翁人群的财富规模进行评估。此外, 我们运用模型评估分析了全球100座城市高净值人士和超高净值人士的数量。



高净值人士倾向调查

莱坊高净值人士倾向调查: 我们于2023年新增高净值人士倾向调查, 概述了500位高净值人士的观点, 这些调查对象来自10个国家和地区, 包括: 澳大利亚、中国内地、法国、中国香港特别行政区、意大利、新加坡、西班牙、瑞士、英国和美国。该调查于2023年1月开展。



态度调查

态度调查: 2023年的态度调查基于500余位私人银行家、财富顾问、中介和家族办公室于2022年11月期间给出的反馈, 他们为超高净值客户管理着价值逾2.5万亿美元资产。特别鸣谢: 澳大利亚澳新银行、新加坡银行、花旗集团、花旗银行、澳大利亚联邦银行、Dry联合公司、Genghis资本有限公司、哈维特金融集团、汇丰银行、ICEA LION、Ifigest、JB Were、Key Capital、捷克商业银行、美驰澳大利亚、麦格理银行、澳大利亚国民银行、NCBA集团、罗斯柴尔德家族、桑坦德银行、肯尼亚斯坦比克银行、新加坡渣打银行、瑞士联合银行、大华银行(马来西亚)有限公司、Walsh Bay Partners和西太平洋银行。



我们携手创意设计机构Wink, 从一个问题展开思考: 什么是财富? 过去, 这个答案可能主要涉及股票、房地产、黄金、债券以及数字资产。然而如今, 我们或许需要将森林、海洋、气候等自然界要素纳入考量。今年的主封面和各子栏目封面均采用数字形式表现此类概念, 以矩形模型展示了如今的各类财富。

重要声明

© 2023.保留所有权利。

本出版物只提供一般性的信息梗概, 并非权威报告, 不得以任何方式依赖其中的内容。虽然我们, 在准备所列之信息、分析结果和观点内容时已严格遵照标准要求, 但对于因使用或参考本出版物的内容所造成的任何错误、损失或损害, 莱坊概不承担任何责任或义务。我们对本报告任何内容的准确性不做任何明示或暗示的保证。本出版物并不一定反映莱坊在任何方面的观点。文中信息可能来源于他人且未经验证。读者不应依据本出版物的信息采取任何作为或不作为。

在编制本出版物时, 莱坊并未暗示或建立任何客户委托关系、顾问关系、财务顾问关系或专业顾问关系, 莱坊或任何其他人均不会提供任何顾问服务、财务服务或其他服务。应特别注意的是, 英国金融行为管理局尚未授权Knight Frank LLP开展监管业务(与物业管理相关的有限保险中介业务除外)。

事先未经莱坊的书面许可, 不得以任何形式或通过任何(电子、机械、复印、记录或其他)手段复制、在检索系统中存储或传播本文件的任何部分, 尤其是未就具体的形式和内容获得莱坊事先书面批准, 严禁复制本出版物的任何部分。

Knight Frank LLP是一个由独立公司组成的国际网络的成员之一, 这些公司可以使用“Knight Frank”这一名称和/或徽标作为其公司名称的全称或一部分。任何“Knight Frank”实体均不能担任任何其他“Knight Frank”实体的代理人, 亦无相应的代表权、约束权或承担任何其他义务的权利。本出版物根据不同来源的信息编撰而成, 包括Knight Frank LLP、其英国直属子公司及其提供房地产服务的各个独立海外实体和事务所, 统称“莱坊全球网络”。该网络中各实体和事务所均为相互独立的单个法律实体。不论是否以莱坊和旗下公司名义运营, 该网络中各实体和事务所的所有权和管理均与任何其他实体或事务所独立。

如若适用, 任何对莱坊的引述均包括莱坊全球网络。Knight Frank LLP是在英国注册的有限合伙企业, 注册编号为OC305934, 注册办事处位于伦敦贝克街55号, 邮编W1U 8AN (55 Baker Street, London W1U 8AN), 也就是存放东名册的所在地。

卷首语

现在对私人财富来说正是一个关键时刻。我们认为，尽管经济不利因素持续加剧，但此时正应当关注未来机遇

RORY PENN
伦敦住宅销售主管兼私人房产管理服务主管



我怀着莫大的荣幸向各位呈现2023年《财富报告》，这是这一市场前沿报告的第17版。

去年的报告阐释了后疫情时期经济反弹所带动的财富创造激增，及其对资产价格和市场表现的影响。本期报告的核心内容正是在这种经济反弹驱动下所产生的。

目前，我们处于全新的投资环境之中。2022年《财富报告》曾提到，持续加剧的通货膨胀已成为首要风险因素。这导致了有史以来幅度最大的一次利率上调，并引起了相应的投资行为转变。资产价格回落，并且经报告证实，整体财富水平同样有所下降。

在本年度报告中我们认为，许多市场尽管仍然面临挑战，但现在应当以长远的眼光看待危机。我们相信，随着利率见顶，投资者的情绪将有所改善。

借此机会，我们展望了今明两年主导投资行为的相关主题。我们所考量的因素包括财富和投资的全球流动性、商业和住宅房地产的机遇、环境、社会和

“各个主要市场都需要提供更加优质、环保且创新的空间，以满足租户及买家的需求。”

公司治理（ESG）的下一个阶段、豪宅领域的前景，以及疫情对全球连通性的长期影响。同时，我们研究了奢侈品投资市场的发展情况，并思考了再野化后的慈善事业机会。

当前周期与以往的经济衰退不同，其到来时并未造成房产库存过剩的现象。各个主要市场都需要提供更加优质、环保且创新的空间，以满足租户及买家的需求。

莱坊致力于提供合适的建议，并帮助您充分利用这些机会。我们欣然宣布，莱坊继去年将私人房产管理服务网络扩展至纽约和新加坡之后，现已于近期入驻摩纳哥地区，相关团队与现有伦敦和迪拜私人客户团队密切协作，以期全力支持您实现目标。

欢迎与我们联系。莱坊品牌拥有私人房产管理服务以及不断扩张的世界网络，必将竭诚为您提供帮助。

《财富报告》通过指数结果、专家见解、深度访谈、未来观点以及数据分析，带您踏上一段独特的旅程，助您深入了解影响生活、工作、投资、回报等方面的关键问题

供稿人简介



FLORA HARLEY

《财富报告》执行编辑，热爱经济学、智力小游戏以及各类健身活动



ANDREW SHIRLEY

莱坊豪宅和农业地产负责人，爱好珍稀威士忌和古董车，但对非同质化代币（NFT）存在疑虑



KATE EVERETT-ALLEN

全球住宅研究部主管兼《财富报告》住宅章节策划人，崇尚西班牙文化，喜爱登山和摄影



ANTONIA HARALAMBOUS

对地缘政治、足球和可卡颇犬兴趣浓厚，此次她在第14页提出了关于私人资本和房地产趋势的见解



PATRICK GOWER

自行车狂热爱好者，主要负责研究房地产市场、建筑以及可持续发展，此次在第46页简述了私人办公室的最新趋势



RUTH WETTERS

作为我们分析团队的一员，数据科学家，Ruth热爱地图和语言。她此次负责绘制第42页的航线趋势图

内容介绍

04 主要结论

《财富报告》主要观点精选



06 一年间的巨变

“长期危机”之年如何影响未来的投资趋势

10 更广阔的视野

三位专家分享其对于全球流动性增强的见解

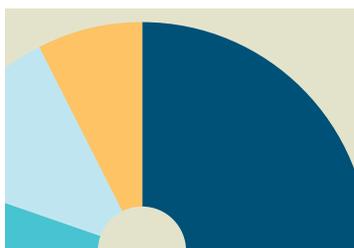
投资

14 数据分析

商业地产的私人资本趋势数据图

19 全速前进

2023年度私人投资者的目的地和领域是哪些？



22 是时候简化ESG了吗？

我们为一个更有针对性的框架收集了各种论据

24 商业洞察

我们的专家为商业地产投资者明确了关键机会

住宅

32 PIRI 100

国际豪宅指数 (PIRI 100) 分析

38 物有所值

100万美元在不同豪宅市场中的购买力

39 高端市场

后疫情时期，超级豪宅及超高端豪宅热潮仍在持续

40 未来走向

2023年豪宅市场趋势



42 交通运输

正在重塑世界的全新交通路线图

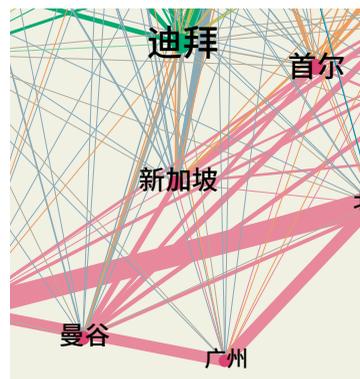


44 购房模式

究竟是谁在买房？在哪里买房？我们深入研究全球最为多元化的房地产市场

46 私人房产洞察

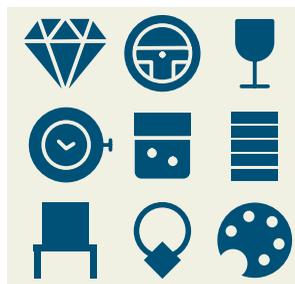
我们的全球团队分享了其私人客户在2023年的投资规划



藏品

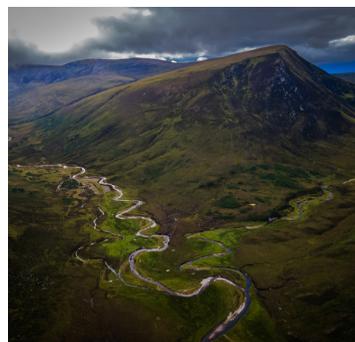
52 通胀之敌

莱坊奢侈品投资指数的研究成果



56 重构荒野

开拓型慈善家PAUL LISTER分享对于高地的愿景



60 数据库

《财富报告》背后的数字

64 唯一确定的是不确定性

对于未来前景的一些最终想法



主要结论

莱坊全球研究部主管兼《财富报告》主编
Liam Bailey分享他对于第17版报告的重要见解

历史性冲击……

去年，乌克兰危机激化了欧洲能源短缺问题，并加剧了不断飙升的通货膨胀。该情况导致2022年出现了有史以来幅度最大的一次全球性利率上调，进而形成了《柯林斯英语词典》中所称的“permacrisis”（长期危机）的经济状况。

……但现在是时候以长远的眼光看待“长期危机”

全球经济仍面临着巨大风险。主要经济体的通胀超出预期，利率仍在攀升，消费者正面临严重的生活成本危机。但本期报告中，我们认为投资者应当以长远的眼光看待这些风险。随着今年晚些时候利率见顶，我们预计市场情绪将迅速转变，投资者需要做好准备，以利用全球房地产市场中出现的真正机会。

“讽刺的是，流动性的需求大幅增长正是新冠后遗症之一”

P6 财富创造迎来转机

去年，充满挑战的市场环境致使大多数超高净值人士的财富有所减少，其集体财富降低了10%（相当于10.1万亿美元）。欧洲处于危机震中位置，受到的影响最为严重，平均降幅达到17%；而非洲所表现出的韧性最强，降幅仅为5%。今年情况有望迅速逆转，69%的富裕投资者预计今年其投资组合将会增值，资产重新定价、感知价值机会和预期经济反弹提振了他们的信心。

P8 改变投资策略

投资者将把此类新创造的财富用于资本增值（31%）、资本保值（26%）以及创收（23%）。投资配置方向预计将会增加，近三分之一的投资者正在考虑借助房地产投资以对冲通胀并分散投资。29%的投资者将持谨慎态度，减少债务规模。

P14 私人资本占据主导地位

鉴于债务升高和不确定性加剧，许多投资者在去年下半年选择撤出。虽然2022年机构房地产投资减少了28%，但私人资本的防御意识相对较弱，其房地产投资仅下降8%，在1.1万亿美元的总投资额中占比41%，并以该数据创下纪录。私人投资主要集中于住宅（43%）、办公楼（18%）和物流（15%）领域。尽管美国城市的总投资额处于领先地位，但伦敦在跨境投资方面份额最高（15%），新加坡紧随其后。

P32 豪宅市场增长放缓，但仍然呈现正增长态势……

莱坊国际豪宅指数（PIRI 100）表明，去年豪宅平均价格增长放缓至5.2%，但全球有17%的超高净值人士购买住宅，从而使2022年仍是有史以来表现第二强劲的年份。莱坊追踪的100个市场中，约有85个市场的豪宅价格呈现正增长态势，其中迪拜（44%）和阿斯彭（28%）领先。与之相对应的是，新冠疫情期间领先的市场却出现了大幅逆转，其中包括新西兰的惠灵顿（-24%）和奥克兰（-19%）。

P35 ……阳光地带和滑雪胜地处于领先地位

财富保值、混合办公模式以及提前退休等议题促进了度假胜地市场的发展。2022年，阳光地带（增长8.4%）和滑雪胜地（增长8.3%）的增幅均超过豪宅市场平均增幅。我们针对法国、西班牙、意大利等市场买家的国籍高度多样化的研究亦同样反映了度假胜地的优势（第44页）。

P39 超级豪宅市场增长

高端市场中，超级豪宅（1,000万美元以上）2022年总销量较2021年有所下降，但仍比2019年高出49%。纽约、洛杉矶和伦敦的超级豪宅销量位居前列。稀缺的超高端豪宅（2,500万美元以上）市场由伦敦和纽约主导，并且前者达到了2014年以来的最高销量水平。

P10 财富和人才正在流动……

讽刺的是，流动性的需求大幅增长正是新冠后遗症之一。13%的超高净值人士计划申请第二国护照或公民身份，但这个数字仅代表着冰山一角。数字游牧群体的蓬勃刚刚开始，或将颠覆出境国家、目的地市场、税收体系、住宅租赁需求以及办公楼需求的未来形势。

……政府期望把握机遇

吸引自由财富的竞争日益激烈。西方投资者可选择的签证计划越来越多，土耳其的

签证申请数量激增，并且迪拜、新加坡和中国香港特别行政区的签证申请也更加灵活。新加坡家族办公室数量增长了七倍，反映出该国公共财源的巨大收益。尽管教育仍是伦敦的一大重要吸引力，但意大利的统一税制为英国敲响了警钟，因为英国仍然缺乏一级投资者签证的替代计划，其“非税务居籍”制度将有待后续观察。

P19 热销房产#1

未来一年，19%的超高净值人士计划直接投资于收益性房地产，13%的人士则将选择间接投资。就需求旺盛的市场而言，医疗保健行业位于首位，其次是物流、办公楼和住宅领域。针对跨境投资配置，我们预计未来一年办公楼将主导市场，伦敦将是投资者的首选目标。2023年，美国投资者将贡献近50%的跨境投资额，并且新加坡、英国、加拿大、阿联酋和瑞士同样势头强劲。

P22 投资趋势

投资标准、融资和市场趋势的变化将主导投资者行为。环境、社会和公司治理（ESG）中的环境（E）主导着投资者的思维，然而问题在于：环境（E）与社会（S）和公司治理（G）的结合是否有益？融资缺口持续扩大，随之而来的再融资将促进债务基金增长。食品杂货市场波动，导致仅英国就需要1,000万平方英尺（93万平方米）的“最后一英里”配送空间。中国出入境限制放宽，促使英国、美国、澳大利亚和加拿大的学生公寓需求增加（第24页）。

P40 热销房产#2

虽然2023年超高净值人士购买住宅房产的比例（15%）相比2022年略有下降，但高比例的现金支付（49%）将减轻利率上升的影响并支撑房产价格。在我们预测的25个城市中，预计今年有15个城市的房价将会上涨。迪拜以14%的涨幅领先，其他部分国家的涨幅预计处于3%至5%之间。市场供应限制自疫情爆发时开始，如今即

将有所缓解，因为超高净值人士将合理安排投资组合，目前此类人士平均每人拥有3.7套住宅。

P35 住宅买家面临新规

买家需要适应越发常见的全球规则变化，包括加拿大今明两年禁止非当地居民购房，洛杉矶新增豪宅税，新加坡收紧贷款政策，澳大利亚要求非当地居民买家支付更高费用，以及西班牙新增财富税。不过，鉴于买家正在主动寻求政治稳定和资产所有权透明度，这种情况即将成为新常态。

P52 艺术品和汽车再度风靡

奢侈品收藏的热度持续，推动2022年莱坊奢侈品投资指数（KFLII）上涨16%。艺术品（上涨29%）和古董车（上涨25%）位居前列，这主要得益于部分交易以破纪录价格成交，以及部分大型特殊藏品即将上市。虽然珍稀威士忌去年仅上涨3%，但其近十年的回报率高达373%，必然令早期投资者感到满意。展望未来，目前领先的两类奢侈品前景良好，计划在2023年对其进行投资的超高净值人士比例分别达到59%和34%。甚至威士忌（18%）领域同样可能出现反弹。

更多精彩内容……

今年的报告中，我们还介绍了符合ESG标准的野生鹿肉与复合养殖鳟鱼（第56页），葡萄牙的冲浪技术百万富翁（第46页），不顾价格变动50%而仍向Bored Ape图像投入16亿美元的激进派NFT投资者（第55页），期望加密资产领域“遏制投机，注重实质”的殷切呼吁，以及丰富的自然资本投资机会。更多内容，敬请阅读文章……

“投资标准、融资和市场趋势的变化将主导投资行为”

一年间的 巨变

2022年，超高净值人士持有的财富总量缩水10%，共计减少约10.1万亿美元。对此，Flora Harley研究了“长期危机”之年的影响对于投资者2023年投资策略所造成的改变

我们在今年1月发布的《2023年展望报告》中指出，去年全球经历了能源、经济和地缘政治领域的三重冲击，最终被巧妙地描述为“长期危机”之年。我们根据莱坊财富规模评估模型中的数据绘制出总体财富水平图表，并通过态度调查揭示了总财富的投资组合配置：三分之一的住宅房产，略超四分之一的股票，以及21%的商业地

产。我们利用这些数据，得以追踪2022年总财富所发生的变化。

尽管40%的超高净值人士财富在2022年有所增长，但总财富仍然呈下降趋势。莱坊数据显示，若以美元计算，全球超高净值人士持有的财富减少了10%，其中涉及住宅房产价值变化（豪宅市场的变化参阅第32页）、商业地产价值变化（第14页）、固定收益变化、兴趣投资变化（第52页）以及其他资产变化。

总财富的减少实则在意料之中，我们曾在1月份发布的最新报告中指出，货币政策的剧变导致传统混合型投资组合遭遇自20世纪30年代以来的最差表现。

欧洲的财富降幅最大，高达17%；其次是澳大拉西亚和美洲，降幅分别为11%和10%。相比之下，非洲和亚洲的降幅最为缓和，分别为5%和7%。

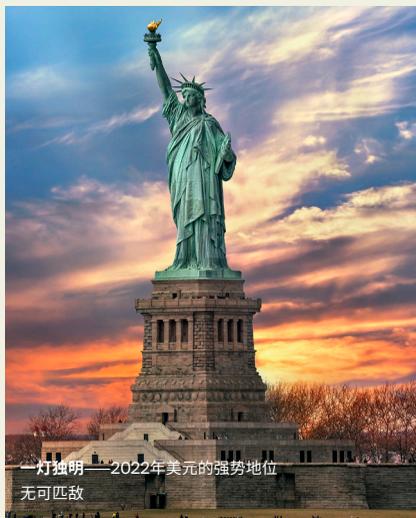
“货币之王”美元

汇率遭受了显著影响。美联储坚定推进史上最快的加息周期之一，致使美元的强势

地位无可匹敌。仅有少数货币对美元升值，新加坡元在年底升值0.5%，巴西雷亚尔升值5.4%。相比之下，委内瑞拉玻利瓦尔下跌73%，土耳其里拉下跌29%，日元下跌13%，英镑在年底下跌11%。

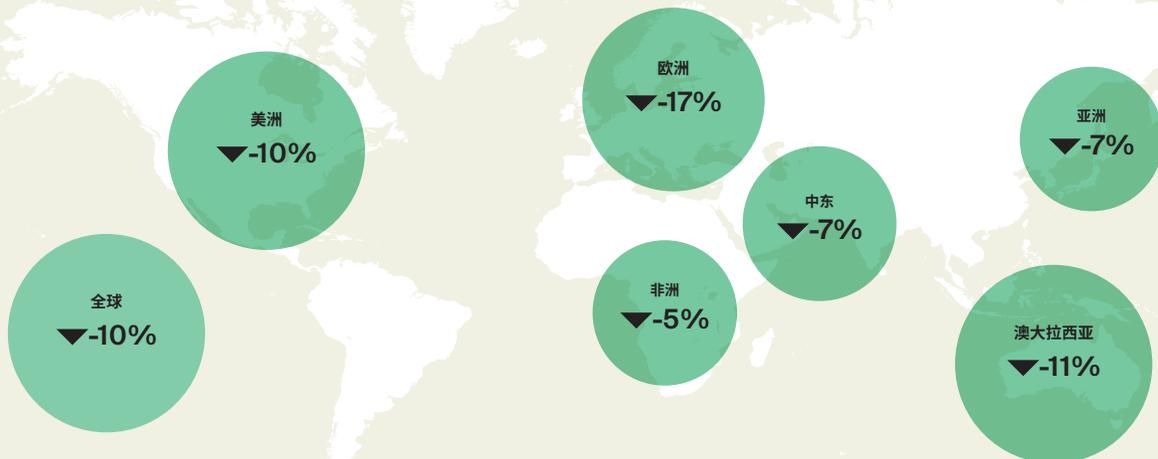
在我们获得全年完整数据后，将在2023年5月发布目前状况下高净值人士和超高净值人士数量将有何改变。不过，我们现已在2023年1月开展高净值人士倾向调查，调研了来自全球10个地区的500位高净值人士，其结果清晰表明了这对于今年投资决策意味着什么。▶

“欧洲的财富降幅最大，高达17%；其次是澳大拉西亚和美洲，降幅分别为11%和10%”



衡量跌幅

2022年超高净值人士所持总财富变化百分比



未来期望

客户的总财富预计会有何变化？

| | 2022 | 2023 |
|------|--------|--------|
| 增加 | ▲ 40% | ▲ 69% |
| 保持不变 | ◀ 16% | ◀ 18% |
| 减少 | ▼ -44% | ▼ -13% |

资料来源：《财富报告》态度调查，
财富规模评估模型，Macrobond
截至2022年12月30日的汇率

投资组合配置

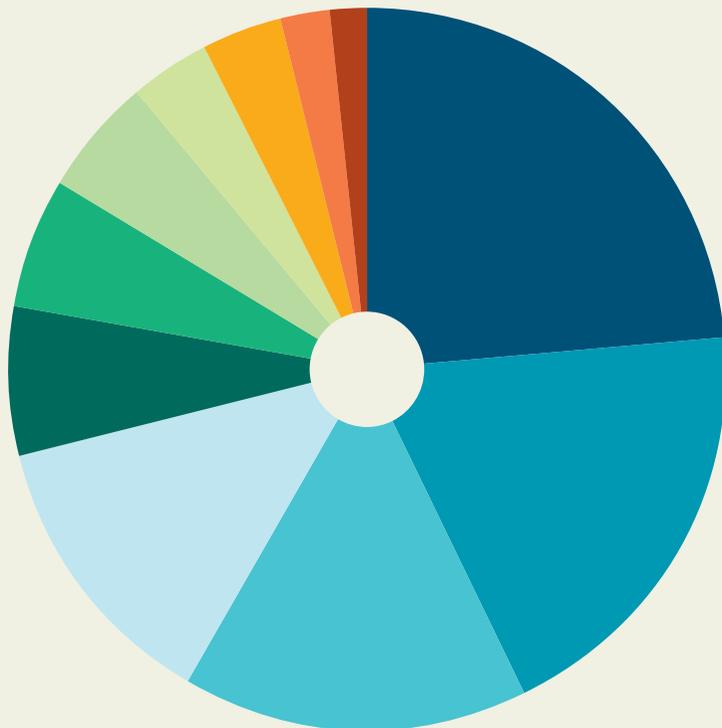
平均而言，有多大比例的……

……总财富分配在：

| | |
|-------------|-----|
| ● 首套住宅和二手住宅 | 32% |
|-------------|-----|

……可投资的财富分配在：

| | |
|------------------------------|-----|
| ● 股票 | 26% |
| ● 直接投资于商业地产（例如资产所有权） | 21% |
| ● 债券 | 17% |
| ● 私募股权/风险投资 | 9% |
| ● 通过基金间接投资于商业地产 | 8% |
| ● 其他 | 7% |
| ● 通过房地产投资信托基金（REIT）间接投资于商业地产 | 5% |
| ● 兴趣投资（例如艺术品、汽车、葡萄酒等） | 5% |
| ● 黄金 | 3% |
| ● 加密资产 | 2% |



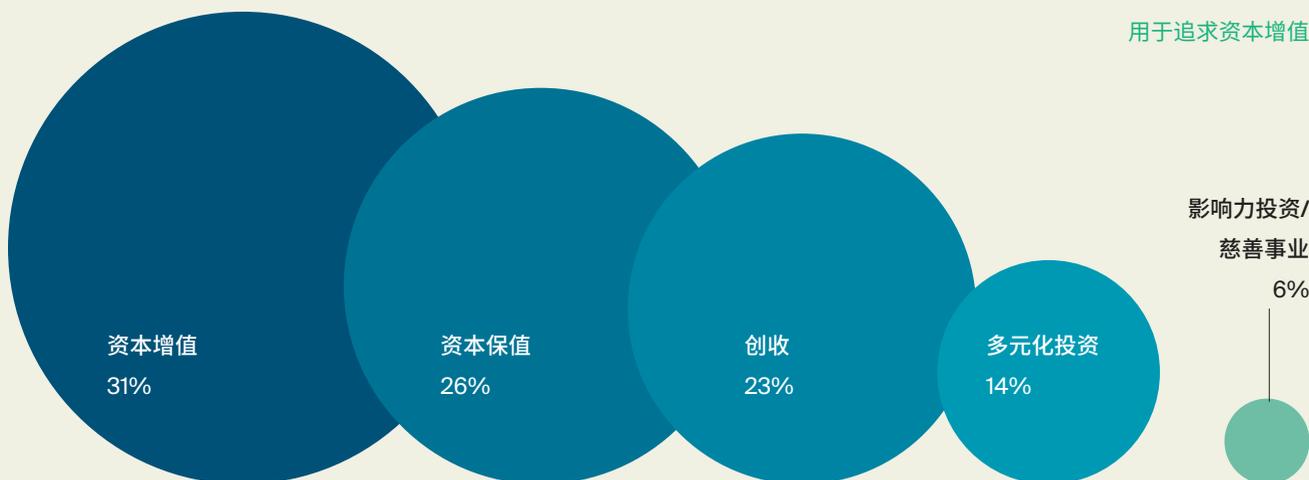
资料来源：《财富报告》态度调查

资本增值优先

2023年高净值人士财富的主要目标

31%

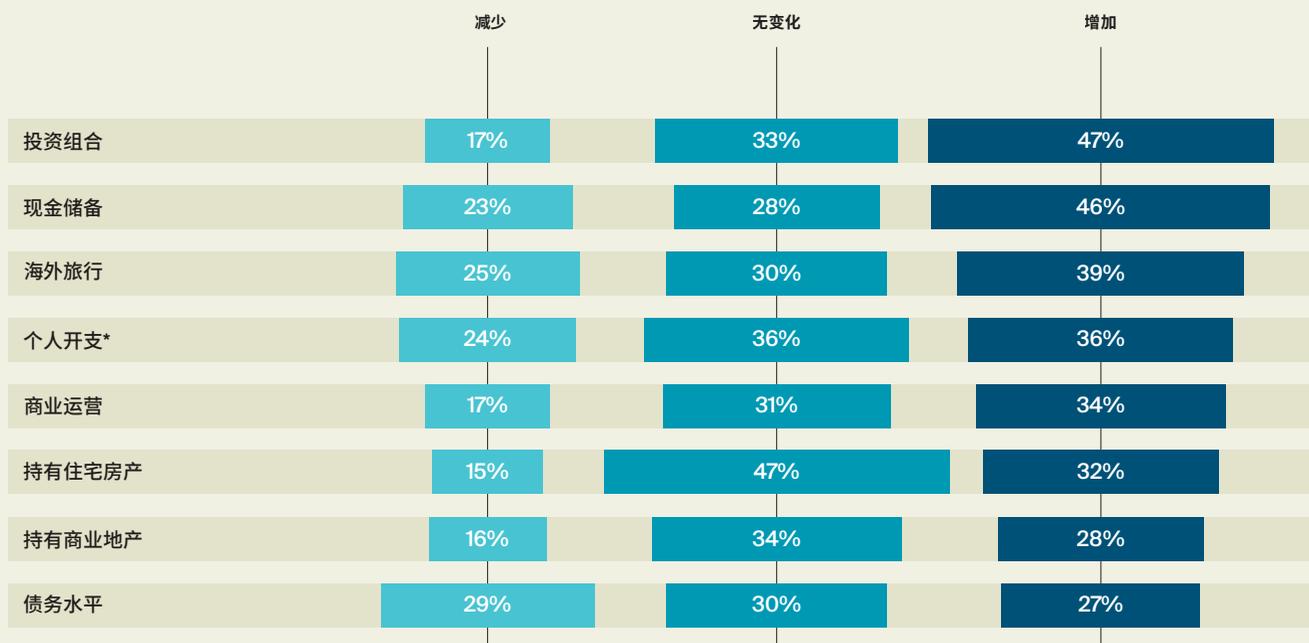
用于追求资本增值



资料来源：莱坊高净值人士倾向调查

改变策略

2023年高净值人士的财富配置计划



资料来源：莱坊高净值人士倾向调查

注：由于存在“不适用”选项，各项比例相加之和可能不等于100%。*例如社交活动、文化活动、餐饮等。

重新调整

尽管2022年市场动荡且总财富缩水，人们对2023年的财富创造仍然保持高度乐观态度，69%的态度调查受访者预计今年客户的财富将会增加

莱坊高净值人士倾向调查同样显示出类似的结果，接近三分之一的受访者表示其主要目标在于资本增值，而约四分之一的受访者以资本保值为目标。

全球各地的情况略有不同，亚太地区的高净值人士追求财富增长，欧洲和美国的此类人士则把资本保值放在首位。该情况或许并不令人意外，因为欧洲经济正在放缓，而美国预计将受加息影响而陷入经济衰退。然而，相比2022年12月，2023年初投资者已重拾乐观态度，并且各类市场前景向好。

当前形势对投资决策有何影响？

近半数的高净值人士期望在2023年扩充投资组合。美国的现金回报率十多年来首次从低于-1%提高至超过4%，因此46%的受访者准备增加现金储备。另一方面，由于利率持续上涨，29%的受访者希望降低负债水平，仅有27%计划增加债务。欧洲高净值人士尤其热衷于减债。

正如我们在《2023年展望报告》中所强调，房地产是极受关注的投资机会，并且高净值人士倾向调查同样表明，房地产持有量可能将会增加。无论是为了对冲通胀和分散投资，还是为了在充满不确定性的时期获取收益，三分之一的高净值人士将寻求增加住宅持有量，28%的高净值人士将增加商业地产持有量。本期报告中，莱坊专家在第24页和第46页概述了相关趋势和机遇。

尽管经济不确定性依旧存在，全球流动似乎并未停止（参阅第10页），约40%的高净值人士计划增加海外旅行次数。相似比例的高净值人士计划增加休闲活动方面的个人开支。经济前景看似逐渐向好，或许是因为人们正不断重新评估生活方式，又或是因为新冠疫情长期压抑了他们的需求。

尽管部分高净值人士或将考虑到负面因素而“静观其变”并保持现有配置，然而许多人士将在全球市场中正常开展活动，尤其是那些将动荡视为机遇之人。



追求平衡——高净值人士正在根据新的环境调整投资组合

更广阔的视野

长期以来，全球流动性对于富裕投资者而言一直必不可少，推动着对第二国护照、签证和公民身份的需求。Liam Bailey采访了三位专家，共同探讨对市场最新动态的看法

2022年2月17日，当俄罗斯坦克及军队在乌克兰边境集结时，英国政府随即宣布立刻永久关闭针对外籍人士的一级投资者签证计划。

该声明确实引发轰动，但也不过是正在经历快速增长和演变之领域中的变化之一。通过与该领域的三位知名专家沟通，我们了解到，自新冠疫情以来，全球对流动性的需求迅速增加，并且有更多人士开始考虑相关计划，包括意在免受随意边境封锁的影响，或希望前往其他国家或地区工作的人。



雄狮之吼——新加坡吸引着全球富豪

NADINE GOLDFOOT

费戈曼事务所（英国）管理合伙人

疫情导致流动性需求大幅增长

突然之间，能够在其他国家或地区从事现有工作的人士迅速增加。“数字游民”的热潮促使更多人士开始在全球流动，各个国家或地区纷纷采用新方法以吸引此类人才。

积极投资取代消极投资

需求的转变同样反映于政府目标的变化。全球金融危机爆发后，西班牙和葡萄牙等市场的房地产面临危机，刺激当地政府制定了以房地产为导向的投资者签证计划。对于表现强劲的市场，各地正将关注点转向促进创造就业、创新及创业活动的计划。

数字游民办公人群的增长将受到税收政策及其他因素的限制

纵使员工可能愿意将他们的笔记本电脑从法兰克福的办公桌搬至里斯本的咖啡桌，但他们的雇主对此可能不那么热衷。截至目前，该趋势的主要群体是自由职业者和个体经营者，税务问题、社会保障制度和劳动法限制了在岗职工成为数字游民的自由。尽管目的地国家热衷于努力简化税收政策，但寻求出境国家的配合更具挑战性。

英国步履蹒跚，但尚能前行

取消一级投资者签证应该被理解为一场政治大戏。该类签证的最新版本受到严格监管，并且有很高的合规门槛。也就是说，取消该签证有利于推动积极投资。此举可能会降低英国对部分投资者的吸引力，但其仍然具备吸引全球富豪的强劲实力。英国后续将更改针对非本地居民相关规定，并且可能造成更为显著的影响。

13%

根据态度调查的结果，13%的超高净值人士计划申请第二国护照或新公民身份

“就公民身份而言，疫情期间土耳其市场增长迅猛，每月申请量接近1,000份”

KRISTIN SURAK

伦敦政治经济学院副教授

新冠疫情引起人们对流动性能否得到保证的质疑

美国公民拥有一本包含多种旅行特权的“优秀护照”，但新冠疫情却使这些权利化为泡影。突然间，他们甚至难以进入欧洲。因此，寻求投资移民的美国人大幅增加。纵观全球需求可以发现，人们对时间层面的理解同样发生了变化，许多人士正在寻找“中期”解决方案，以期在某个医疗条件完善的地区度过几个月的时间。

欧洲和美国签证并非唯一选择

西方国家的签证计划往往是行业讨论的重点话题，但其他国家或地区正变得越发重要。2019年，马来西亚的投资者签证数量超过了欧洲所有国家类似计划的总和。韩国和巴拿马的签证计划也广受欢迎，两国所批准的申请数量均超过了欧盟巨头葡萄牙和希腊。就公民身份而言，疫情期间土耳其市场增长迅猛，每月申请量接近1,000份。

真正的全球流动仅存在于幻想，但区域流动计划正持续增长

各地存在贫富差距，因此全球范围内开放边境的想法不可能实现。但是，区域层面促进流动的举措逐渐增多。欧盟申根区或许尤其引人注目，但其他区域也有类似的案例，例如西非国家经济共同体、加勒比共同体和共同市场、海湾阿拉伯国家合作委员会，以及南美洲的南方共同市场。此类合作是否有望拓展？确实存在可能，可想而知，推动澳大利亚加入申根区比实现真正的泛全球合作更容易实现。

全球移民政策不由一国控制

正如瓦努阿图近期的案例所示，如果某地签证计划的合规要求过于宽松，欧盟可以直接取消来自该地的免签证旅行，那么该地相应签证计划的价值将会大幅下降。但对于美国和欧盟等国际舞台中的大型实体而言，其他地缘政治利益同样重要，例如有趣的是，尽管土耳其新公民有机会进入美国和欧盟，但这两个经济体都没有就其广受欢迎的投资移民计划向土耳其施压。

PIERS MASTER

Charles Russell Speechlys合伙人

英国拥有许多优势，但其他国家或地区正在更加努力地吸引财富

意大利针对富裕外国居民的统一税计划取得了成功，这说明如果各地制定合适计划以增加税收收入并促进对内经济投资，即有可能得到丰厚的收获。取消一级投资者签证削弱了英国的实力，但如果能够就吸引国际财富以推动商业增长的意义达成政治共识，则此举将有望为英国带来益处。尽管税收鲜少成为超高净值人士决定是否获取居住权的主要驱动因素，但非本地居民身份的接受度等问题长期存在不确定性，致使人们对英国的信心或将有所下降。

新加坡和迪拜将作为财富中心迅速发展

尽管英国、欧盟和美国仍然吸引着众多全球富豪，但不可否认，新加坡和迪拜正在成为重要的财富中心。迪拜制定了务实的方案以吸引富豪，并努力改善自身在居留时间方面的明显缺陷。过去，迪拜的签证计划大多期限较短且与工作相关，但如今“黄金签证”计划使得长期居留成为可能。新加坡正在打造富有吸引力的税收及监管框架，以期吸引更多亚洲富裕投资者和全球富豪。鉴于当前情况，我们正计划于今年晚些时候在新加坡开设一个办事处。

切勿低估教育和生活方式的重要性

全球对于优质教育资源的需求持续存在，预示着英国仍然能够长久地吸引财富。英国拥有全球至为重要的私立院校集群以及世界知名大学。教育驱动的跨境流动存在“粘性”，因为孩童时期在当地建立关系网将推动家庭深深扎根于此，进而促成长期投资。海外地区一直深受超高净值人士的青睐，但他们最大的需求仍然是主要发达市场的住宅项目。税收是考虑因素之一，但生活方式和教育往往更为重要。

“英国拥有全球至为重要的私立院校集群以及世界知名大学”



投资

了解全球投资和 商业地产市场的 多重驱动力及趋势

- 14 **数据分析**
私人资本是2022年最大的市场投资者。对此，我们分析了投资者群体、投资领域以及投资目的地
- 19 **全速前进**
2023年，英国办公楼将成为私人资本的首选类别，但投资者还关注哪些方面？
- 22 **是时候简化ESG了吗？**
聚焦环境 — 排放 — 如何使ESG投资更具明确性
- 24 **商业洞察**
四分之一的高净值人士计划投资500万美元以上，对此莱坊全球专家提出了数条重要建议

数据分析

私人投资者是2022年全球商业地产投资中最为活跃的买家。Antonia Haralambous剖析了统计数据，以揭示相关趋势

2022年，全球持续面临着宏观经济和地缘政治方面的不利因素，然而私人投资依然保持强劲。根据RCA的数据，私人投资者是2022年全球商业地产市场中最为活跃的买家，投资金额高达4,550亿美元，占总额的41%。

该数据是私人资本在全球商业地产投资中的占比最高纪录，并且是私人投资额首次超过机构投资额。2022年，机构的投资总额为4,400亿美元，较2021年下降28%，但仍比十年平均水平高出2%。相比之下，尽管2022年私人投资总额低于2021

年4,930亿美元的历史高点，但该年度仍是有史以来表现其次强劲的年份，私人投资总额比十年平均水平高出62%。

首选领域

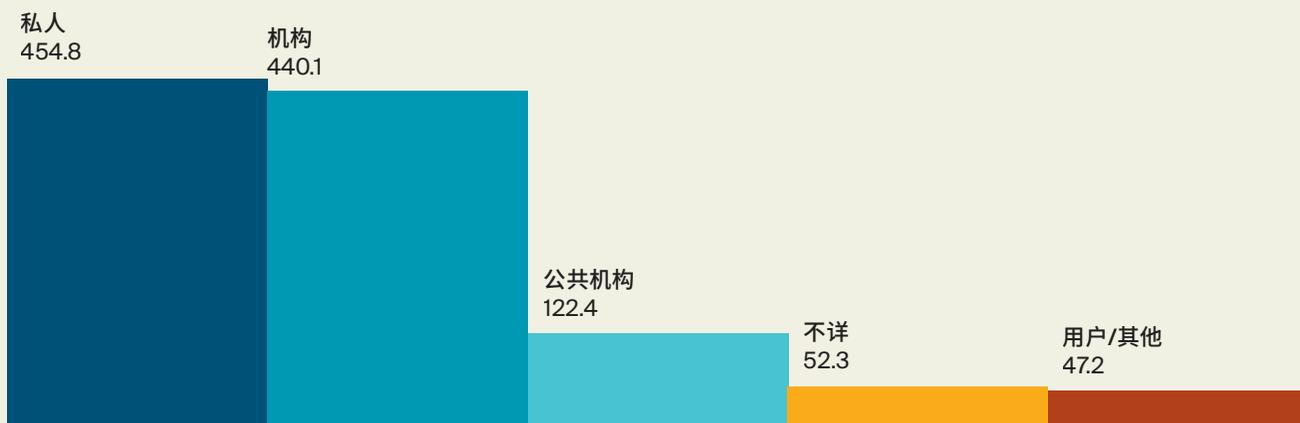
投资者关注多户家庭住宅/私人租赁市场（PRS）、办公楼和工业资产。我们的态度调查显示，43%的受访者现已投资于办公楼，40%的受访者投资于工业资产。与前一年相比，2022年零售、生命科学、医疗保健、私人租赁市场、数据中心以及教育地产拥有率均有所上升。▶

1.12万亿美元

2022年全球商业地产投资总额美元

投资者群体.....

各类投资者的投资总额（单位：十亿美元）



较2021年的变化 (%)



较十年长期平均水平的变化 (%)

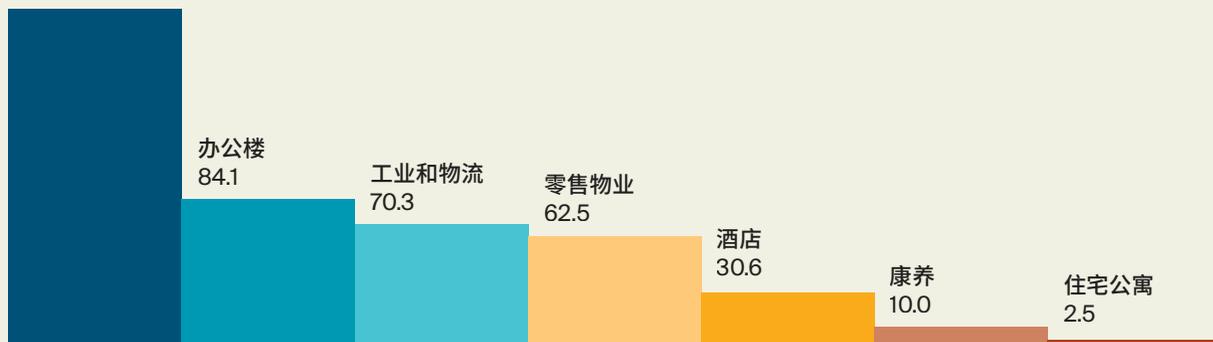


资料来源: RCA

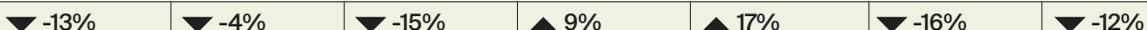
投资领域.....

各个领域的私人资本投资（单位：十亿美元）

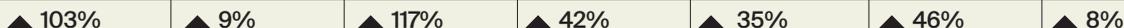
公寓
194.9



较2021年的变化 (%)



较十年长期平均水平变化 (%)



投资目的地.....

2022年私人资本十大投资目的地（单位：十亿美元）



较2021年的变化 (%)



资本来源地.....

2022年私人资本十大来源地（单位：十亿美元）



较2021年的变化 (%)



资料来源: RCA

总计数据

2008年以来私人资本投资总额
(单位：十亿美元)

62%

2022年私人资本投资总额高于十年平均水平的比例

41%

2022年私人资本在商业地产投资总额中的占比，
该数据首次超过机构投资额占比并创下纪录

长期平均水平 243.2

2008 118.4

2009 68.6

2010 98.5

2011 126.9

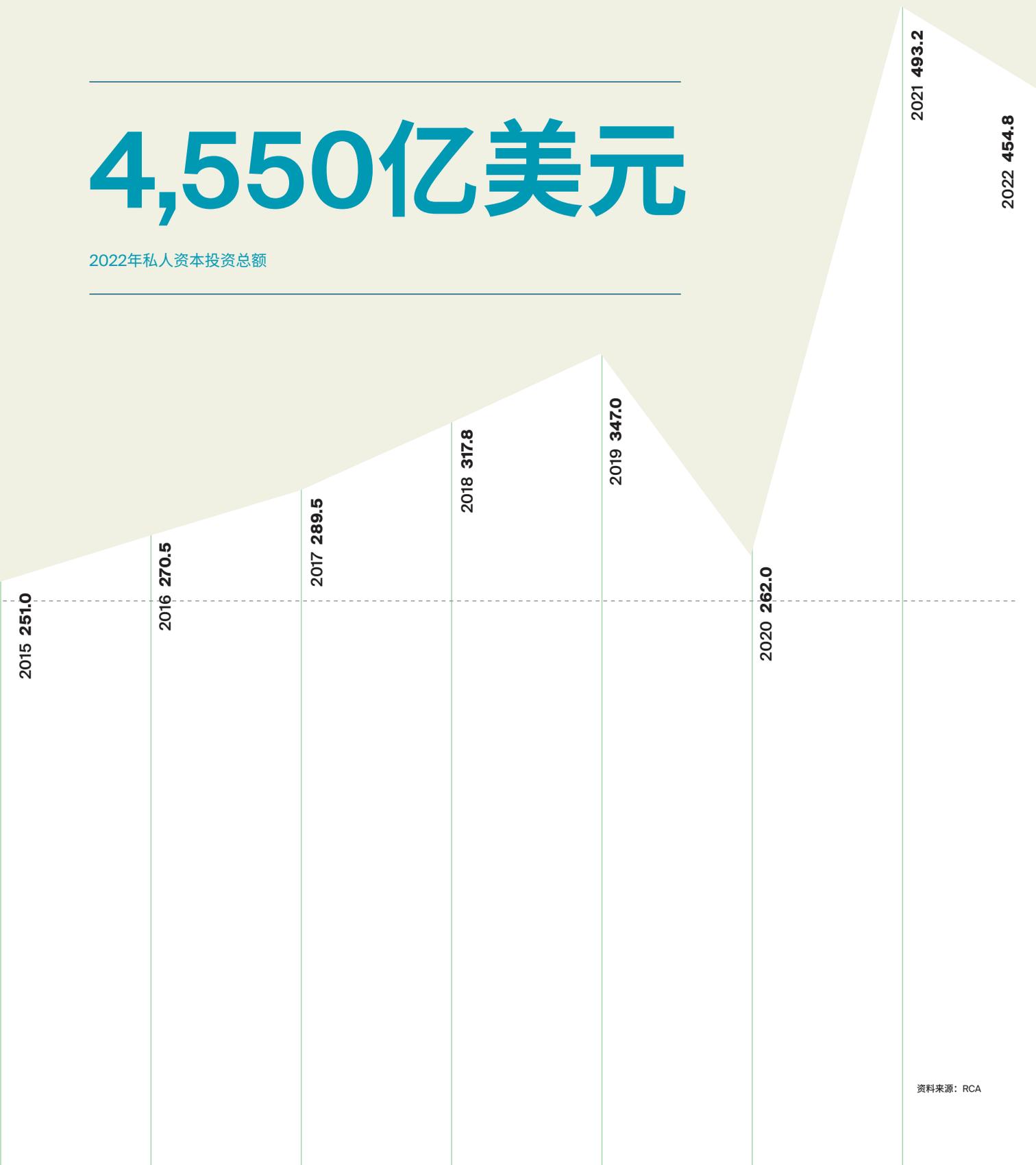
2012 155.8

2013 187.7

2014 230.9

4,550亿美元

2022年私人资本投资总额



美国、英国、德国、加拿大和法国是私人资本去年的首选投资目标。然而排名前十的投资目的地中，仅有英国和法国的私人投资总额同比有所增长：英国的私人投资总额增长1%，达到146亿美元；而法国经济具有韧性，并且通胀水平较欧洲其他国家相对更低，其私人投资总额跃升21%，达到122亿美元。

驱动因素

通货膨胀将成为影响2023年投资决策的重要因素，在我们的高净值人士倾向调查中，80%的受访者表示通货膨胀将对其投资决策产生重大影响（37%）或一定程度的影响（43%）。

为了应对日渐加剧的通胀环境，投资者可能将转向具有强劲增长潜力的商业地产，尤其是指数化资产。但有迹象表明，大多数主要经济体的通胀可能已经见顶，随着今年时间的推移，通胀对投资选择的影响或将逐渐减弱。

“来自美国私人投资者是去年最为主要的资本来源，共计投资额为3,020亿美元”

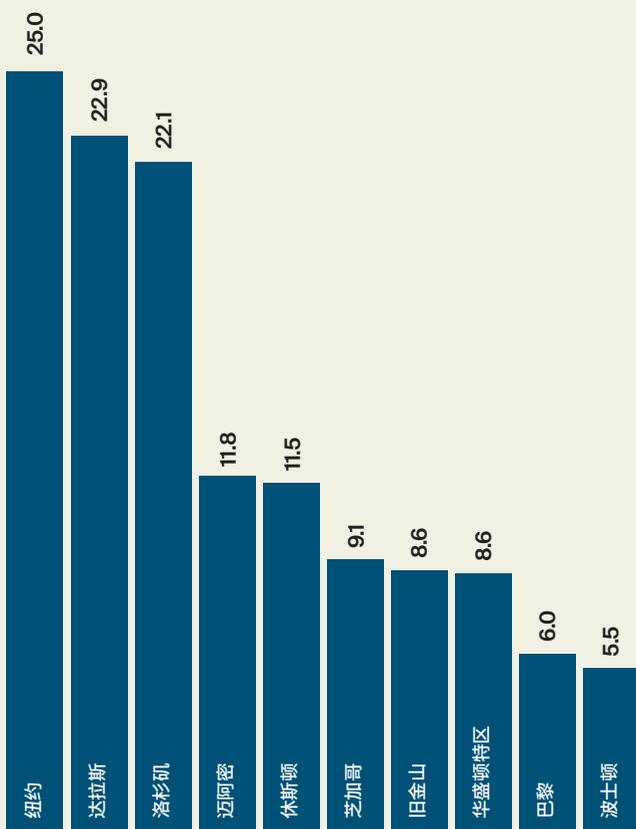
2022年，美国城市仍然是私人买家的投资目标。在私人资本投资额排名靠前的城市中，美国大城市所吸引的投资金额占总额的67%，而巴黎则是唯一位列前十的非美国城市。2022年伦敦的私人投资总额（跨境和境内）仅位列十一，然而其跨境私人投资金额以25亿美元位居榜首。总体而言，该数据占2022年伦敦私人投资总额的44%，占全球跨境私人投资总额的15%。

来自美国私人投资者是去年最为主要的资本来源，共计投资额为3,020亿美元，超过商业地产投资总额的四分之一，占私人投资总额的66%。但是，美国私人买家的投资金额同比下降了3%。去年十大私人资本来源地中，仅有法国和中国内地的投资者在2022年增加投资，两者的投资金额分别较2021年增加27%和25%，达到138亿美元和63亿美元。

如想继续了解私人资本的未来趋势，请继续阅读后续页面。▶

聚焦本地

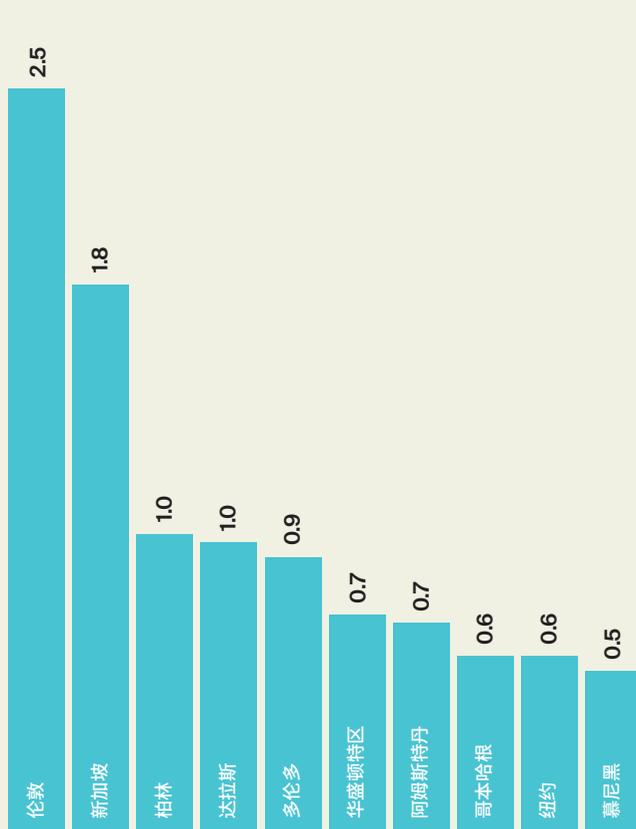
2022年境内私人资本投资金额排名靠前的城市（单位：十亿美元）



资料来源：RCA

放眼全球

2022年跨境私人资本投资金额排名靠前的城市（单位：十亿美元）



全速前进

2023年私人买家是否仍将保持活跃？

Antonia Haralambous运用莱坊资本引力模型的数据，对今年私人资本的表现进行了预测

近期，乐观情绪开始萌芽，并且国际货币基金组织（IMF）曾进行了一次预期上调，然而预计未来一年全球许多地区仍将面临宏观经济不利因素。在之前的非常时期，私人买家重返全球商业地产市场。2023年是否也将出现这种情况？

全球金融危机之后，私人买家投资增加了44%，2021年即新冠肺炎疫情爆发后的第二年，全球私人投资增长了88%。尽管经济环境动荡，但商业地产的吸引力仍然显著存在。事实上，我们的态度调查显示，19%的受访者计划在2023年直接投资于商业地产，13%的受访者寻求通过房地产投资信托基金（REIT）或债务融资等方式进行间接投资。

与此相呼应，莱坊《活跃资本》报告中的资本引力模型预测，2023年将是自2019年以来跨境私人资本投资尤为强劲的年份。莱坊高净值人士倾向调查同样佐证了这项结论，近40%的受访者正在考虑投资非居住国的商业地产。

未来一年，债务或将成为所有投资者的主要考虑因素。鉴于利率达到多年以来的高位，加之大多数市场的债务总成本上升，今后市场可能遭遇承付能力方面的挑战。鉴于2017年和2018年全球商业地产投资分别比长期平均水平高出19%和31%，这一情况尤其具有针对性。假设投资者借贷投资且贷款期限为五年，那么随着今年贷款到期，其进行再融资时将面临更加高昂的成本。如果投资者选择不进行再融资，那么高昂的债务成本可能导致其不得不接受股权注入、增加合伙人或售卖资产（参阅第28页）。2023年，私人买家在此方面可能具备特别优势，因为私人资本对债务的依赖性通常较其他投资者更低。

“未来一年，债务或将成为所有投资者的主要考虑因素”

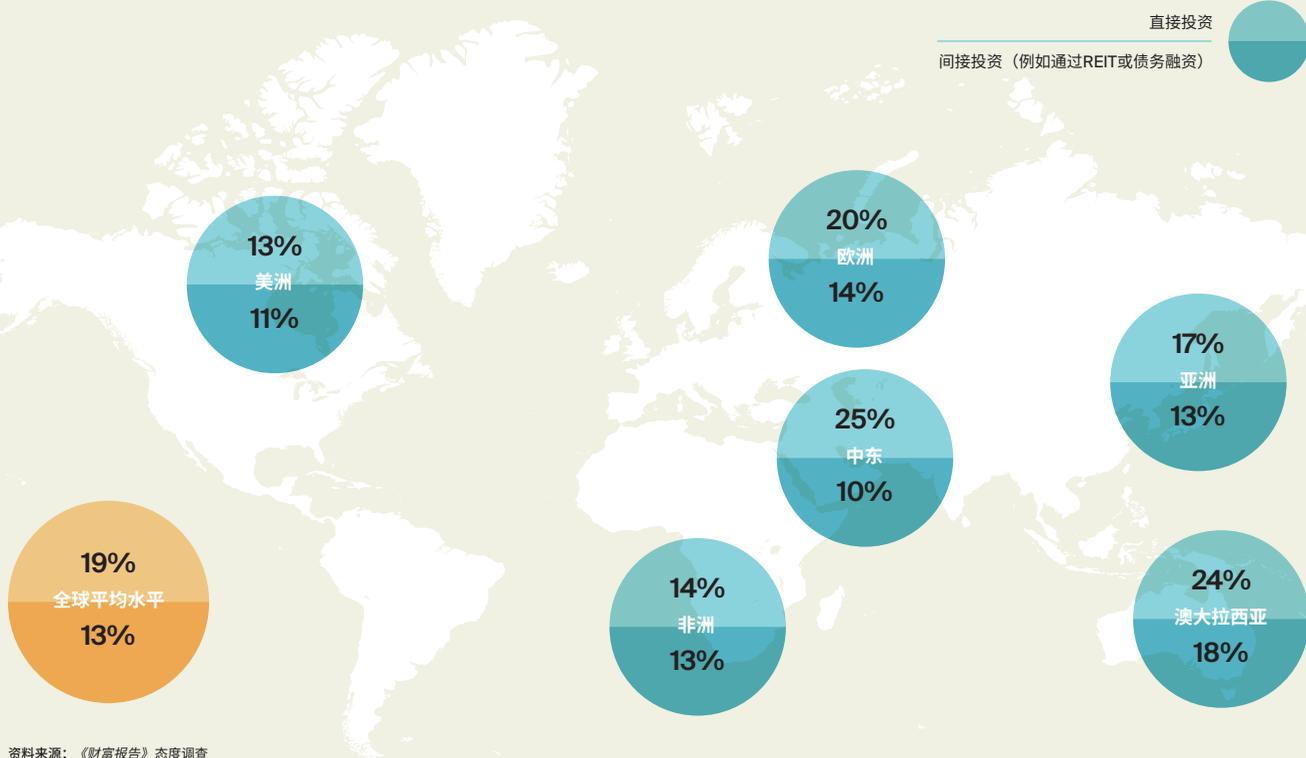
投资领域和投资目的地？

预计明年美国将成为私人资本的首选投资目的地，其次是英国、德国、日本和荷兰。私人投资者往往青睐欧洲大陆，私人跨境资本排名前十的投资目的地中有七座城市位于欧洲。▶



全球房地产的需求

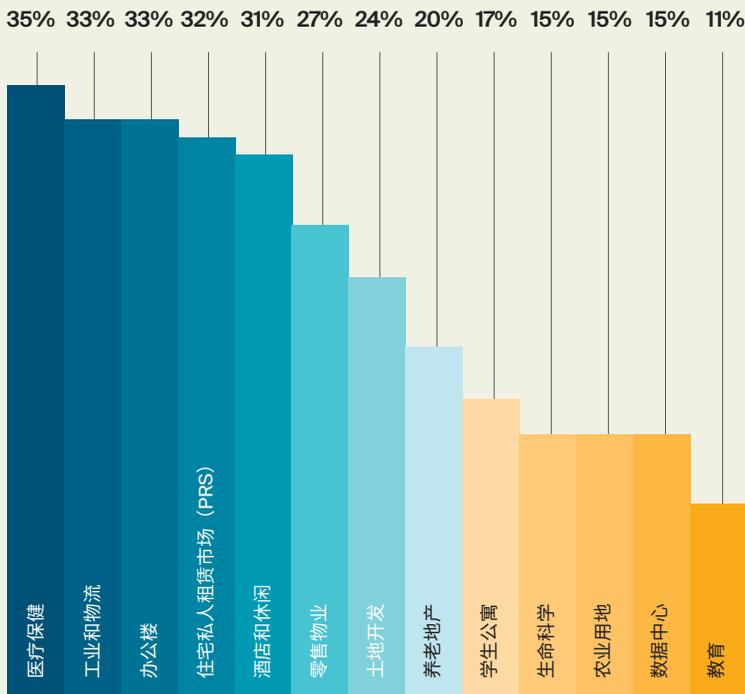
计划在2023年直接或间接投资于商业地产的超高净值人士比例



资料来源:《财富报告》态度调查

关注焦点

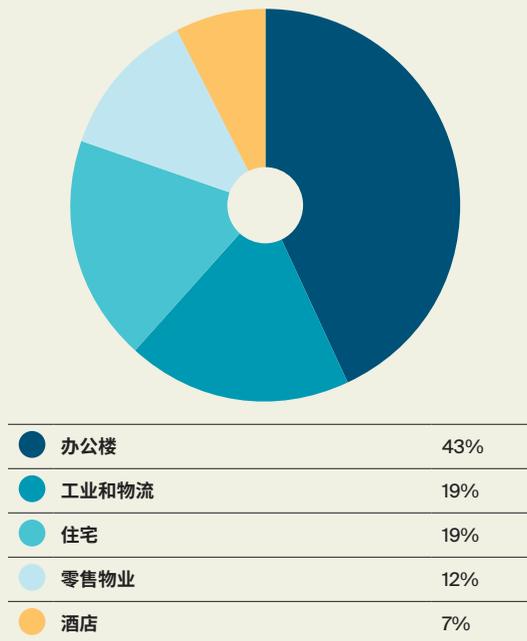
2023年超高净值人士投资者的主要关注领域



资料来源:《财富报告》态度调查
注:受访者可以选择多个领域

国际投资配置

2023年私人跨境资本投资的目标领域



资料来源:RCA、莱坊研究部
注:仅基于最大交易量,可能不代表流入或流出每个市场的所有交易量。“私人”包括高净值人士和私募股权。
图中数据均为初步数据,实际可能发生变动

办公楼将继续占据主导地位。根据预计，私人跨境资本中超过40%将流向办公楼领域，工业和住宅领域则将分别获得19%的私人跨境资本。我们预测，2023年英国办公楼将成为私人投资者的首选目标，美国、德国、澳大利亚和荷兰的办公楼市场亦将涌现强劲需求。

高净值人士将继续投资传统领域，但另类资产类别同样可能成为他们的投资方向。莱坊态度调查显示，全球超过三分之一的受访者期望在2023年投资医疗保健相关资产，该资产类别已连续两年高居理想投资领域之首。

调查结果还显示，私人租赁市场、休闲、酒店、学生公寓、生命科学以及数据中心领域均需求强劲。这些特殊产业普遍具有反周期性，并且能够受益于结构性驱动因素，通常被证明是受投资者欢迎的，特别是在不确定的时期。

哪些投资者最为活跃？

预计来自美国投资者将尤为活跃，他们或将在2023年为全球贡献近半数的商业地产市场私人跨境资本

“我们预测，2023年英国办公楼将成为私人投资者的首选目标”

转向东京——日本的办公空间领域正在吸引美国投资者 ▼

投资额。可能的投资领域包括英国、日本和新加坡的办公楼，以及德国、日本和韩国的工业资产。此外，新加坡、德国、英国和加拿大的私人投资者预计今年也将表现活跃。

具体而言，预计巴西、美国、阿联酋、德国、西班牙和瑞士的高净值人士资本将在2023年占据重要地位，其关注焦点将是英国的办公楼和零售物业。莱坊高净值人士倾向调查显示，近10%的受访者计划在2023年完成金额不低于2,000万美元的交易。如果只看中国内地投资者，该比例将跃升至20%；就新加坡和西班牙投资者而言，该比例则为14%。

正如国际货币基金组织于今年1月发布的最新《世界经济展望》报告，尽管目前全球经济前景有所好转，但不确定性持续居高且下行风险仍然存在。在态度调查中，近半数受访者将房地产视为创造财富的机会，私人投资者将多元化投资和寻求资本增值作为主要目标，因此2023年他们将会继续保持活跃（参阅第9页）。在本报告第24页中，我们探讨了部分全球投资机会及相关准入门槛。



是时候简化 ESG 了吗？

过去五年，《财富报告》持续追踪私人投资者对环境、社会和公司治理（ESG）议题的兴趣。如今，该议题与环境可持续发展的关系日益密切。对此，Liam Bailey 开始思考：制定精简的投资框架是否有助于取得更加成功的结果



现在每位投资者都必须理解，ESG涵盖了三种不同的投资标准：“E”代表环境主题，“S”关注社会成果，“G”则着眼于公司治理问题。

从投资者的角度来看，美国、欧盟和英国的环境监管制度快速演进，表明其确有必要关注投资组合中的环境因素。

然而，社会和公司治理方面的情况则截然不同。2020年，美国证券交易委员会专员Hester Peirce批评称：“ESG的含义过于宽泛，不同的人士往往有不同的理解……并且……相关专家很有可能作出带有主观色彩的判断，这些判断或许完全基于他们的个人偏好”，此类情况在ESG的后两个领域似乎仍然是一项严峻的挑战。

随着建筑和投资领域内的环境要求逐渐规范，结合环境与社会和公司治理的益处也引发了众多争议。相关人士认为，如果期望获得潜在胜利，可以选择简化ESG投资目标，采取《经济学人》的建议将“E”重新定义为“排放”（emissions）而非主题多样、含义宽泛的“环境”（environment），并且重点关注排放以增强环境改善的影响。

我们对私人投资者的目标展开调查，并发现上述方案可能确实合理可行。2021年《财富报告》揭示出，60%的超高净值人士认为其缺乏必要信息以评估ESG相关投资，然而43%的受访者却对合规投资机会越发感兴趣。

“ESG的含义过于宽泛，不同的人士往往有不同的理解，并且相关专家很有可能作出带有主观色彩的判断”

零排放的使命

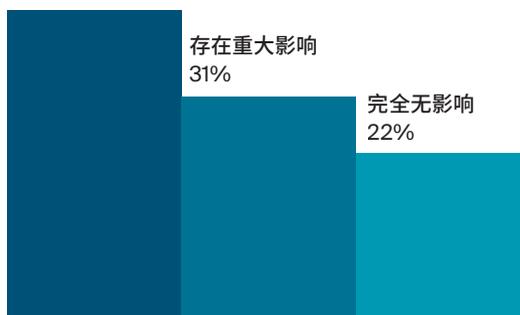
对于环境因素的重要程度排名，基于高净值人士的投资决策考量

| | |
|---|------------------------------------|
| 1 | 通过运营减少碳排放 |
| 2 | 最大限度降低隐含碳 (隐含碳是指材料及施工过程中的相关碳排放) |
| 3 | 最大限度减少资源浪费 |
| 4 | 最大限度减少资源消耗 |

气候问题改变投资决策

环境因素对高净值人士投资决策的影响程度

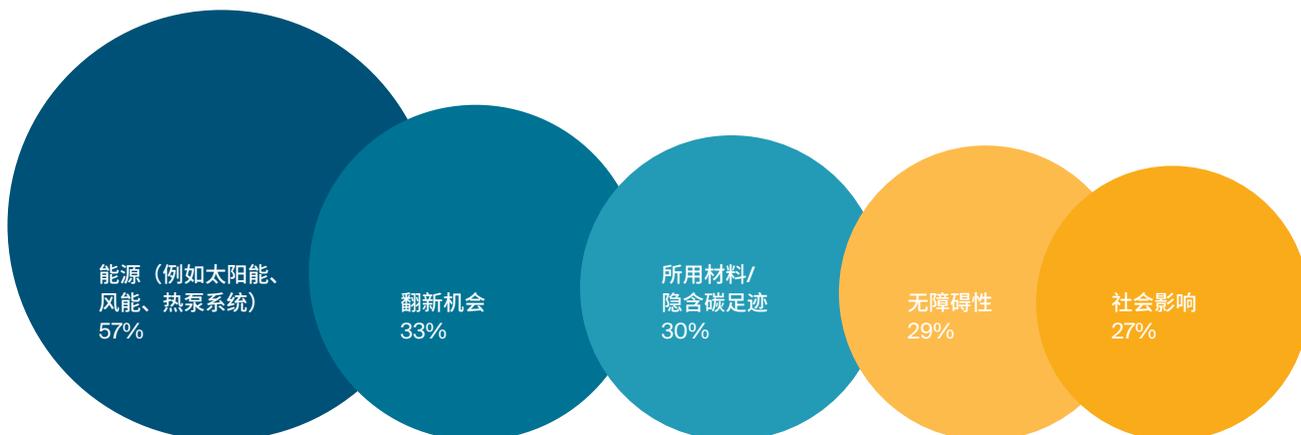
存在一定程度的影响
46%



资料来源：莱坊高净值人士倾向调查

ESG评估标准一览

超高净值人士评估房地产投资时所考虑的前五位ESG相关标准



资料来源：《财富报告》态度调查

正如我们2022年报告所述，推动ESG投资的关键驱动力是适应未来发展的投资组合，但即使如此仍有近半数的投资者表示，能否找到恰当机会成为了投资的一大障碍。

今年，我们在1月份《2023年展望报告》中公布了态度调查的结果，深入分析并理解了超高净值人士在投资房地产时所考虑的ESG相关标准。

结果显示，能源（57%）、绿色翻新机会（33%）以及材料/隐含碳（30%）在决策过程逐渐备受关注。当我们问及财富创造和增长能力的相关主要风险与机遇时，能源和气候问题经常被同时提及。

莱坊高净值人士倾向调查进一步证实了上述发现，调查结果表明，近五分之四的投资者在制定投资决策时会受到环境因素的影响。该结果再次明确指出，碳排放是投资者眼中首要的环境投资考虑因素。

我们的研究清楚表明，投资者对ESG中的环境层面最为关注。态度调查中，受访者最重视的三项标准都与环境问题有关，领先于无障碍性等社会层面的标准。然而，公司治理层面的标准甚至完全没有被提及。

这种沉默或许正是源于Hester Peirce所揭示的问题。过去十二个月的全球形势表明，投资者若从社会和公司治理层面判断投资实践是否恰当，则将有可能面临多种挑战。

“态度调查中，受访者最重视的三项标准都与环境问题有关，领先于无障碍性等社会层面的标准”

2022年2月，如果你把研发空间出租给一家军火制造商，许多基金经理会认为此举不可理喻；然而一个月后，乌克兰危机使得这一做法变得无可指摘。

投资者可能会对环境监管要求的增加感到不安，因为企业正着手扩大其合规团队以负责报告范围一、范围二以及范围三的碳排放。这三类碳排放分别是指：企业产生的所有直接排放；企业产生的所有间接排放；以及企业供应链及客户在使用其产品或服务时产生的所有排放。企业的任务似乎格外艰巨，但至少环境层面存在一个理想的主要目标，即减少碳排放。

但对于社会和公司治理层面，目前是否存在既定的目标和标准？提供零售地产是否属于社会效益？办公地产是否比住宅地产更有益于社会？投资者应当优先考虑董事会层面的多样性，还是早期职业的可及性？

无论这些问题的答案如何，投资者在发现商机或追求个人及投资目标时，均不应忽视经济适用房等社会和公司治理层面的因素。但是，ESG标准可能并不是推动决策制定的最佳指导意见。

如今，大多数私人投资者开始关注环境目标，同时相关机构的监管规定日益增强。然而，社会和公司治理层面的成文要求仍然较少，并且合适目标的相关概念正在持续变化。鉴于当前情况，简化ESG或将是帮助私人投资者实现主要非财务目标的理想方案。

商业洞察

根据莱坊高净值人士倾向调查，超过四分之一的高净值人士正在计划增加商业地产持有量。Flora Harley邀请了全球专家探讨高净值人士的市场投资方式，并请他们给出关键的2023年投资建议

无论以私人身份还是现有家族办公室的名义，高净值人士在商业地产市场活动中所占的份额正持续增长（参阅第14页）。

经验丰富的投资者能够轻松把握投资机会，但其他人士则认为准入门槛难以企及。其实，私人所需的平均投资水平通常低于大型机构投资者。根据对RCA数据的分析，过去十年中，高净值人士平均交易额仅为1,800万美元，而机构平均交易额则达到

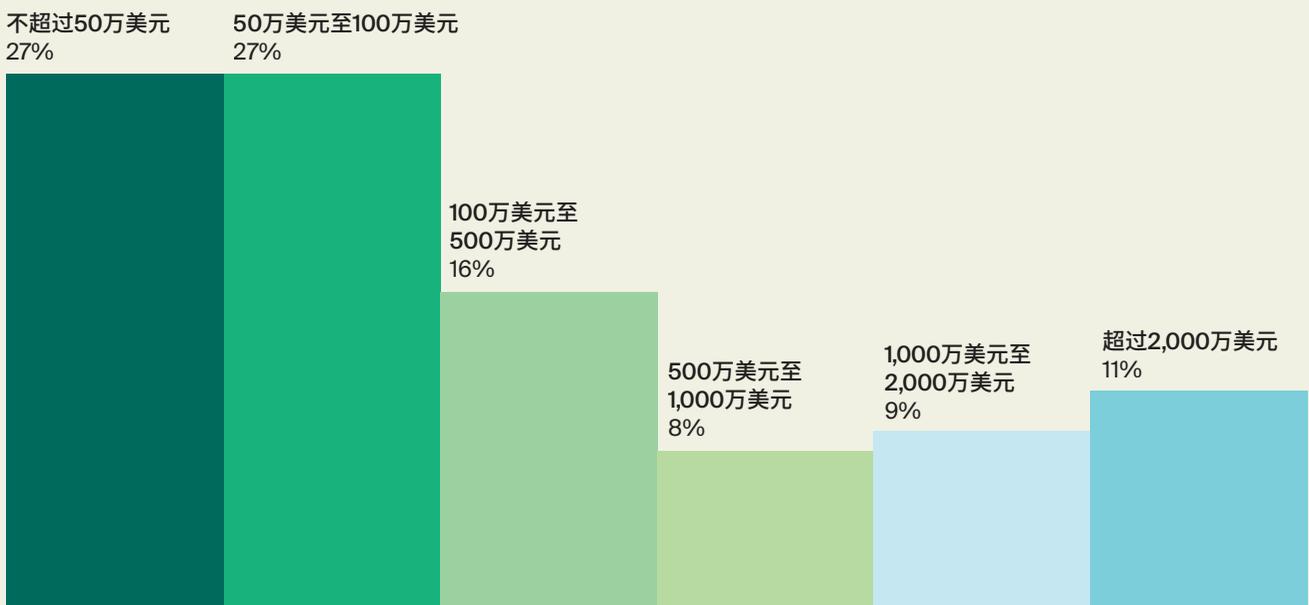
“过去十年中，高净值人士平均交易额仅为1,800万美元”

4,000万美元。莱坊高净值人士倾向调查显示，对于拥有投资计划的受访者，其中54%正在寻找100万美元以下的投资机会，10%预期其投资额将达到或超过2,000万美元。投资者如果期望获得成功，务必了解不同金额范围的投资选择。

此次，我们邀请了莱坊全球专家，共同探讨富豪投资全球商业地产的多种方式，并请他们给出关键建议。

投资门槛

考虑投资商业地产的受访者所计划的投资额



资料来源：莱坊高净值人士倾向调查



ALEX JAMES

英国私人客户咨询部主管

英国的富裕投资者呈现何种趋势？

英国私人客户的平均投资额通常为500万英镑至2,500万英镑。长期以来，现金充裕的私人投资者持续利用重新定价、货币收益以及来自大型机构的较少竞争等有利条件，在英国及其他地区进行投资。

在整个2022年，他们在众多领域购买了风险相异的各种投机性资产。因此，办公楼、零售和酒店领域的需求有所增加，为市场提供了后疫情时期的复苏机会以及强劲的基本面。

2023年及以后存在何种投资机会？

超市和物流领域，尤其是具良好契约的大型地块。市场基本面依然强劲，并且与线上及线下消费者的供应链紧密相连。预计到2026年，线上销售额将再增长310亿英镑。后续五年内，线上销售的发展或将导致“最后一英里”配送空间的需求增加1,000万平方英尺（93万平方米）。

除此之外，居住市场更有利于资本保值。学生公寓具备人口优势，疫情相关的旅行限制取消之后，此类国际需求可能将有所增加。2022年，英国为定制

↑ 堆叠货架——
超市被视为2023年的
一大投资机会

“2022年，能源和运营成本成为关键议题，凸显出ESG对于房地产市场的重要意义”

型学生公寓投资72亿英镑，同比增长62%，创下历史新高。

您对投资者有何建议？

2022年，能源和运营成本成为关键议题，凸显出ESG对于房地产市场的重要意义。能源效率的审查将越发严格，我们之前的研究揭示了绿色评级建筑的溢价，但鉴于后续法规即将出台且能源成本达到历史高位，此类建筑的溢价可能将会持续上升。▶

住宅投资

HARRISON COLLINS

英国住宅开发资本市场部

关注居住市场的富裕投资者呈现何种趋势？

首次投资者倾向于首先进行小规模投资以初步了解交易流程，随后再投入大笔资金。过去一年，我们向高净值人士或家族办公室出售的资产价值介于250万英镑至4,000万英镑之间。

2023年及以后的附加值在哪里，存在何种投资机会？

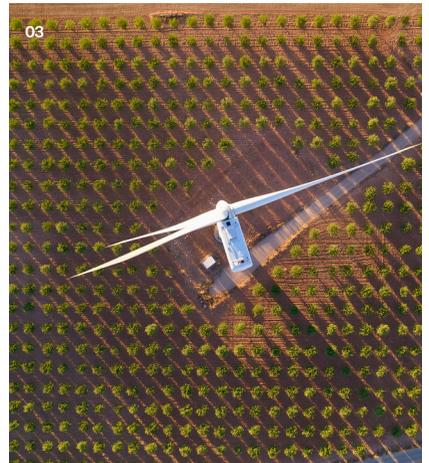
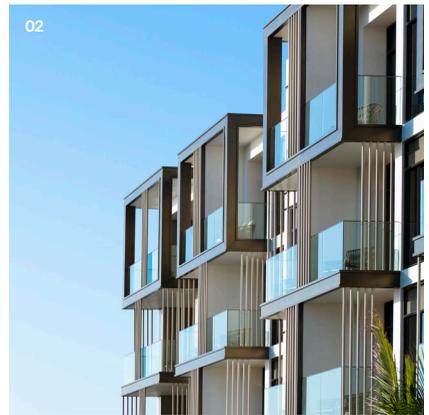
2022年租赁市场格外强劲，预计2023年还将继续增长。对于租期为十二个月的房产，其租金增长自然将会有所滞后，即2022年第一季度签订或续签的租约错过了该年下半年的增长机会。该情况为今年购买住宅资产的投资者创造了机会，预计名义租金回报率将会大幅上涨。

投资者正在寻求在伦敦核心地带资产和区域性投资之间平衡他们的投资组合。区域性资产能提供更具吸引力的回报（收益率往往高出75至100个基点）、较低的门槛价格，并且平均单价明显更低。

2022年下半年，经济和政治因素阻碍了部分有意向的供应商剥离资产。存量缺乏加之住宅投资的持续需求，刺激了市场中的良性竞争，从而支撑着资产定价。

您有何重要建议？

对新进投资者而言，建立有效的管理结构至关重要。持有住宅投资性房地产的投资者需要积极主动地进行资产管理，并且所有投资者都需要了解合规、立法和最佳实践的相关议题。



ALEXANDRE OLIVIER

法国资本市场部

法国的富裕投资者呈现何种趋势？

高净值投资者能够在广泛的投资范围内为自己定位，以寻找风险水平（从增值资产到核心资产）和资产类型（例如办公楼或住宅）均适合自身的投资机会。过去一年内，高净值人士和家族办公室表现活跃，积极开展交易额在1,000万欧元以内的投资以及交易额超过1亿欧元的地标项目投资。

2023年存在何种投资机会？您有何重要建议？

在金融条件收紧的背景下，高净值投资者利用股权资源和减轻债务影响的能力会成为投资机会的来源之一。

此外，巴黎市场奢侈品零售和住宅领域将持续保持吸引力。

ANDREW LOVE

中东资本市场部及商业物业服务部主管

中东的富裕投资者呈现何种趋势？

中东私人投资者的投资额最低仅为200万至300万美元，最高则可达2亿美元。通常情况下，理想投资金额范围介于2,000万至5,000万美元之间。投资者的来源丰富多样，其中阿联酋、印度和英国的投资者尤为活跃。

2023年及以后存在何种投资机会？

豪宅一直是表现最佳的领域（参阅第32页）。高净值人士青睐多用途独栋塔楼或别墅群，此类房产可以拆分后单独出售。与此同时，高净值人士投机性地建造了优质仓库，承担租赁风险，并在之后出售至基金机构。近期，共享居住和数据中心领域同样出现了类似操作，这两者均属

于新兴资产类别。

您有何重要建议？

投资者如果选择购买并持有房地产，那么尽职调查和市场评估至关重要。与欧洲相比，中东资产的建筑品质与维护水平普遍较差，该情况可能导致资本支出超出预期，进而限制投资回报。

“投资者的来源丰富多样，其中阿联酋、印度和英国的投资者尤为活跃”



澳洲耕地

ANDREW BLAKE

澳大利亚区域资本及农业综合企业主管

澳大利亚政府计划，直至2030年当地农业产值从600亿澳元提高到1,000亿澳元。为此，政府需要改善景观功能，提供高福利标准的牲畜养殖，并且维护有效的社会许可规则和生物多样性方案。

澳大利亚拥有独特的发展机会，能够利用地理位置、高效物流网络以及农业科技开展相关合作，从而在农业领域引领全球市场。我们预计，澳大利亚的出口量将在未来六至七年内显著增长，其中优质食品出口量有望增长55%。

当澳大利亚-印度经济合作与贸易协定(AI-ECTA)于2023年初生效后，印度市场准入条件有所宽限，进而使得羊肉、杏仁、羊毛、扁豆以及葡萄酒生产商获益匪浅。除此之外，澳大利亚-英国自由贸易协定(A-UKFTA)将在今年晚些时候生效，必然也能带来诸多益处。

ANDREW SHIRLEY

英国农业地产研究部主管

富裕投资者投资耕地时需要了解哪些基本情况？

富裕投资者投资农业地产时通常会关注居住配套设施。在英国，基础农田的投资门槛约为每100英亩（40公顷）100万英镑。在规模方面，商业农场的最小规模是1,000英亩（400公顷），投资额约为1,000万英镑。至于林业地产，单笔小型投资大约需要100万英镑。

2023年及以后的附加值在哪里，存在何种重大机会？

自然资本、基于自然的解决方案、气候变化、生物多样性丧失等都是近年来的热点问题，而耕地则是实现全球目标的关键。去年，蒙特利尔《生物多样性公约》

第十五次缔约方大会（COP15）做出了承诺，预示着相关领域将产生更大的价值。部分重大机遇来自于利用失当的土地，使得投资者能够借此大幅提升自然资本价值和碳信用机会。

后续另一个机会领域是粮食安全。乌克兰的葵花籽油出口量占全球出口总量的42%，小麦出口量占比为10%；因此俄乌冲突爆发后，2022年全球粮食短缺且价格飞涨。英国首相Rishi Sunak承诺将于今年设定政府粮食安全目标。

您有何重要建议？

建议投资者制定清晰的战略，考量多方面的因素：你将如何管理土地？目标和时间安排如何？如何融资，如何安排运

营团队？发展中国家的耕地可能相对便宜，但投资者如果并不居住在当地，则需要组建一支值得信任的本地管理团队。另一个考虑因素是环境和气候条件。2021年《财富报告》中，我们的分析团队绘制了气候变化预测图，用于确定全球农业领域受影响严重的地区。这些信息对于长期投资至关重要。▶

01. 凯旋之地——巴黎奢侈品零售市场颇具吸引力
02. 高端生活——居住市场是首选投资目标
03. 扭转局面——可再生能源成为关注焦点
04. 深入乡间——澳大利亚农业市场对外开放了

通过债务间接投资房地产的富裕投资者呈现何种趋势？

由私人财富所支持的债务基金通常在小额票据贷款领域运作，每笔贷款的额度从500万英镑至1,500万英镑不等。尽管如此，仍有部分基金发放了高达2亿英镑的贷款。

该领域的高净值人士通常寻求15%的内部回报率。他们倾向于瞄准需要大量资本支出的开发或增值机会。此外，部分私人债务基金还会提供过渡性融通资金。

投资者的首要投资工具是债务而非股

票，因为前者具有更高价值。与股权相比，债务有法定押记作为担保，回报率往往在两位数左右。由此可见，债务的风险相对较低，同时其回报略低但仍然颇为丰厚。

2023年及以后存在何种投资机会？

未来的投资机会在于融资缺口。2018年时提供贷款的总成本约为3%，如今该成本已增加了一倍多。2023年将会出现再融资浪潮，受到利息保障倍数的影响，贷款人需要减少贷款金额。部分借款人无法填补此

缺口，从而将推动对灵活资本的需求，为私人资本通过债务基金进行投资创造了关键机会。投资者可以通过债务、夹层融资或优先股以填补缺口。

您有何重要建议？

建议新资本应设计独特的卖点。新资本如需实现差异化，可以面向开发贷款、固定金额贷款等特定细分市场，或者专供特定的具体地理区域或行业。部分特质将有助于投资者寻找合适的投资机会。

全球视角

莱坊专家针对态度调查所指出的五大关注领域，分析了投资者在各个领域的预期支出和投资回报



| | | 医疗保健 | 工业和物流 | 办公楼 | |
|--|--------|------------------------------|---------------------|--|--|
| 澳大利亚  | 平均交易规模 | 100万美元至300万美元 | 300万美元至1,500万美元 | 300万美元至1,500万美元 | |
| | 具体情况 | 药房或验光诊所，或者小型医疗中心 | 区域中心的散售工业投资或多租户工业单元 | 悉尼办公楼或小型郊区办公楼内的500至5,000平方英尺（46至465平方米）散售办公楼投资 | |
| 英国  | 平均交易规模 | 250万美元至1,700万美元 | 400万美元至2,100万美元 | 200万美元至1,700万美元 | |
| | 具体情况 | 40至100个床位 | 约7,000平方英尺（650平方米） | 约15,000平方英尺（1,394平方米），取决于具体区域 | |
| 西班牙  | 平均交易规模 | 200万美元至2,000万美元 | 200万美元至1,500万美元 | 1,000万美元至5,000万美元 | |
| | 具体情况 | 多业主资产中的100个床位，用作学生公寓、养老住房或诊所 | 多层次投资，单一租户，城市物流单元 | 市中心的21,500至65,000平方英尺（1,997至6,039平方米）独立资产 | |
| 新加坡  | 平均交易规模 | 通常为间接投资 | | | 1,300万美元至6,700万美元 |
| | 具体情况 | | | | 分散出售的办公楼，通常为2,000至10,000平方英尺（186至929平方米） |

资料来源：莱坊研究部。备注：截至2022年12月30日的汇率。在新加坡投资住宅开发项目，外国私人买家需缴纳30%的额外买方印花税（ABSD），实体则需缴纳35%。如果投资者拥有冰岛、列支敦士登、挪威、瑞士或美国的国籍或永久居民身份，则其在购买首套住宅房产时无需缴纳额外印花税

“西班牙投资者通常会选择金额在1,500万欧元至2,500万欧元之间的单一投资，并时常为获取货币收益而在整个欧洲或其他地区寻找投资目标”



| | 住宅私人租赁市场 | 酒店和休闲 |
|--|----------------------|------------------------|
| | 300万美元至1,500万美元 | 300万美元至1,500万美元 |
| | 悉尼寄宿公寓投资，拥有10至20个房间 | 悉尼小酒馆或区域中心的较大酒馆 |
| | 200万美元至3,300万美元 | 200万美元至4,000万美元 |
| | 伦敦以外5个以上单元，伦敦内3个以上单元 | 至少15个房间 |
| | 1,800万美元至3,000万美元 | 1,500万美元至4,000万美元 |
| | 中心地段30个单元 | 在一个主要城市约60个房间 |
| | 400万美元至1,300万美元 | 不超过1.34亿美元 |
| | 5个以上单元 | 精品酒店，通常为改造成酒店用途的历史保护店屋 |

HUMPHREY WHITE

西班牙董事总经理

西班牙的富裕投资者呈现何种趋势？

西班牙投资者通常会选择金额在1,500万欧元至2,500万欧元之间的单一投资，并时常为获取货币收益而在整个欧洲或其他地区寻找投资目标。西班牙超高净值人士倾向于投资住宅，并青睐市中心地带。此类人士如果已经拥有漂亮的房子，则可能将转而关注小型的建后出租计划。过去一年，办公楼领域完成了多项规模可观的私人财富交易，同时酒店领域持续表现良好。

2023年及以后存在何种投资机会？

未来，投资多元化将受到追捧。我们有一位客户在马德里市中心购买了一家酒店，收益率为3%，同时投资了6,500万欧元以发展可再生能源，收益率为9%。西班牙土地广袤且日照充足，从而能够为可再生能源领域提供更多机会。

高净值投资者进行直接投资时需要考虑哪些因素？

马德里是欧洲的一座首都城市，但其房地产价格却低于欧洲其他城市。未来，较优地理位置的租金仍存在增长潜力。无论资产类别如何，长期投资的关键始终在于地理位置。此外值得注意的是，西班牙的租约通常与通胀挂钩，因此当地房产可以作为一个有效的对冲工具。

小众资产类别

BEN BURSTON

澳大利亚首席经济学家

买家现已意识到，政府承租的办公楼、快餐店、医疗中心等资产类别能够提供可靠的收入保障，并且受益于长期存在的消费者需求。鉴于短期内经济增长预计将有所放缓，此类资产将因保值性佳而备受青睐，同时买家预测地价抬高将支撑长期资本价值增长。

NEIL BROOKES

新加坡全球资本市场部主管

客户在投资商业地产时看重哪些方面？

今年，债务成本上升或将导致机构活动减少，因而寻求进入商业地产市场的私人客户将获得特殊的机会。家族办公室的数量大幅增长，其在2022年底约达到700处，自2017年以来增长了七倍。设立一个家族办公室的资金投入高达约1,000万至2,000万新加坡元，但其建成后便能从各方面聚集大量资源。

2023年及以后的附加值在哪里，存在何种重大机会？

投资者若选择优质资产并进行完善、有效运营，则将有机会创造价值。运营领域将取得优异表现，吸引追求收入保障和长期基本面的投资者。

我们预计，海外投资者将大力投资管理和运营平台，由此与经验丰富的本地管理者合作，从而获得更多发展机会。相较于其他地区，亚太地区通胀水平缓和且GDP持续增长，因而定将成为热点地区。根据预期，日本、新加坡、澳大利亚等市场将尤为活跃，具体原因在于下列方面：日本货币疲软，且利率相对较低；新加坡具备避险特征；而澳大利亚市场高度透明，且房价趋于温和。

您有何重要建议？

建议投资者考虑汇率、对冲头寸的方式以及融资机会。投资者如果能够使用现金购买资产，则可以迅速采取行动。就中期而言，此类投资者能够在必要时承担债务。同时，投资者应当找准定位，明确目的，并分析投资性质是属于纯投资还是收益。



住宅

最新全球豪宅表现洞察分析和 未来趋势预测

- 32 **PIRI 100**
迪拜豪宅市场表现出色，再次荣登年度国际豪宅指数之首
- 38 **高端地产**
调查100万美元在全球各大市场的购买力；分析纽约的最新情况，该城市位列去年1,000万美元以上交易活跃度排行榜首
- 40 **未来走向**
豪宅市场的新周期
- 42 **交通运输**
疫情如何重绘全球交通路线图
- 44 **购房模式**
法国是欧洲最为多样化的房地产市场。除此之外，还有哪些地区具有全球吸引力？
- 46 **私人房产洞察**
从生活方式到货币利得，何种因素推动着高净值人士于未来购买住宅房产？

PIRI 100

Kate Everett Allen为我们带来莱坊专研的国际豪宅指数，该指数提供全球100座主要城市、阳光度假地和滑雪胜地的豪宅价格表现。纵观热门地区与小众地区，洞悉影响全球豪宅价格的各项因素

研究结果

莱坊国际豪宅指数（PIRI 100）共计追踪100个豪宅市场，其中85个市场在2022年实现价格增长或持平。

迪拜连续两年名列榜首，加之已制定多种签证计划，使其作为全球超高净值人士第二居所理想地的地位得到巩固，请参阅第10页的深入探讨。

度假胜地表现出色。阳光充足的沿海地区及郊区豪宅价格平均上涨8.4%，略高于滑雪胜地的平均涨幅8.3%，刷新了2021年的增长纪录。

美洲地区的涨幅最高（7%），险胜欧洲、中东和非洲地区（6.5%），而亚太地区则以0.4%的涨幅排在末尾。

关于2022年

去年，我们称2021年为“不平常的一年”，后疫情时期市场重新开放，报复性消费随之占据主导地位，进而推动房价大幅上涨。

面对这样的繁荣景象，相关人士纷纷认为2022年即将恢复正常，然而情况远好于预期。除2021年外，2022年是自全球金融危机以来豪宅价格年同比涨幅（5.2%）最高的年份（参阅第37页）。

2022年的豪宅市场局面喜忧参半。年中，通货膨胀开始留于高位，债务成本大幅增加，经济衰退逐渐逼近，俄乌冲突导致能源价格飙升，股票市场和加密资产市场动荡，这些因素导致市场情绪发生了转变。

房价上涨背后的原因为何？财富保值、避险资本外逃以及供应紧张均产生了相应影响，但至为主要的原因仍是新冠疫情。

新冠疫情凸显了生命的脆弱本质和互联互通的必要意义，因而引发了混合办公模式的大规模转变。该情况提升了全球富豪的购买需求，17%的受访者表示其在2022年增加了他们的投资组合。

信息速览

- 后疫情时期消费热潮尚未褪去。
- 混合办公模式促使阳光度假地和滑雪胜地表现优异。
- 针对外国买家和豪宅市场主要投资目标的监管法规正在增加。
- 亚太地区及城市的市场放缓尤为明显。
- 此次追踪的100个豪宅市场中，仅15个市场的豪宅价格有所下降。
- 迪拜在2022年度排名和2023年预测中高居榜首。



年度变化（按市场类型划分）

城市 ▲ 4.2%

- 前5名
 迪拜
 利雅得
 东京
 迈阿密
 布拉格

阳光 ▲ 8.4%

- 前5名
 迪拜
 迈阿密
 阿尔加维
 巴哈马
 雅典

滑雪 ▲ 8.3%

- 前5名
 阿斯彭
 圣摩里兹
 韦尔比亚
 格斯塔德
 瓦勒迪泽尔

年度变化（按地区划分）

美洲 ▲ 7.0%

- 前5名
 阿斯彭
 迈阿密
 巴哈马
 汉普顿
 马斯蒂克岛

欧洲、中东和非洲 ▲ 6.5%

- 前5名
 迪拜
 利雅得
 布拉格
 阿尔加维
 雅典

亚太地区 ▲ 0.4%

- 前5名
 东京
 孟买
 普吉岛
 曼谷
 黄金海岸

| | |
|--------------|--------|
| 1. ▲ 44.2% | 迪拜 |
| 2. ▲ 27.6% | 阿斯彭 |
| 3. ▲ 25.0% | 利雅得 |
| 4. ▲ 22.8% | 东京 |
| 5. ▲ 21.6% | 迈阿密 |
| 6. ▲ 16.3% | 布拉格 |
| 7. ▲ 15.3% | 阿尔加维 |
| 8. ▲ 15.0% | 巴哈马 |
| 9. ▲ 13.0% | 雅典 |
| 10. ▲ 12.7% | 波尔图 |
| 11. ▲ 12.7% | 汉普顿 |
| =12. ▲ 12.0% | 撒丁岛 |
| =12. ▲ 12.0% | 马斯蒂克岛 |
| =12. ▲ 12.0% | 圣巴特岛 |
| =12. ▲ 12.0% | 普罗旺斯 |
| 16. ▲ 10.5% | 苏黎世 |
| =17. ▲ 10.0% | 圣摩里兹 |
| =17. ▲ 10.0% | 开曼群岛 |
| =17. ▲ 10.0% | 戛纳 |
| =17. ▲ 10.0% | 韦尔比亚 |
| 21. ▲ 9.3% | 圣迭戈 |
| 22. ▲ 9.0% | 圣特罗佩 |
| 23. ▲ 8.9% | 泽西岛 |
| 24. ▲ 8.5% | 阿姆斯特丹 |
| 25. ▲ 8.3% | 波士顿 |
| =26. ▲ 8.0% | 爱丁堡 |
| =26. ▲ 8.0% | 卢卡 |
| =26. ▲ 8.0% | 圣让卡普费拉 |
| =26. ▲ 8.0% | 科莫湖区 |
| 30. ▲ 7.9% | 洛杉矶 |
| 31. ▲ 7.3% | 开普敦 |
| 32. ▲ 7.1% | 马贝拉 |
| 33. ▲ 7.0% | 巴塞罗那 |
| 34. ▲ 6.8% | 都柏林 |

| | |
|-------------|---------|
| 35. ▲ 6.6% | 墨西哥城 |
| 36. ▲ 6.5% | 格斯塔德 |
| 37. ▲ 6.4% | 孟买 |
| 38. ▲ 6.3% | 普吉岛 |
| 39. ▲ 6.2% | 巴黎 |
| =40. ▲ 6.0% | 里斯本 |
| =40. ▲ 6.0% | 佛罗伦萨 |
| =40. ▲ 6.0% | 马德里 |
| =40. ▲ 6.0% | 瓦勒迪泽尔 |
| 44. ▲ 5.8% | 曼谷 |
| 45. ▲ 5.7% | 马略卡岛 |
| 46. ▲ 5.4% | 布鲁塞尔 |
| 47. ▲ 5.1% | 圣保罗 |
| =48. ▲ 5.0% | 休斯顿 |
| =48. ▲ 5.0% | 巴巴多斯 |
| =48. ▲ 5.0% | 英属维尔京群岛 |
| =48. ▲ 5.0% | 罗马 |
| =48. ▲ 5.0% | 高雪维尔 |
| 53. ▲ 4.5% | 吉达 |
| =54. ▲ 4.1% | 多伦多 |
| =54. ▲ 4.1% | 黄金海岸 |
| =56. ▲ 4.0% | 默热沃 |
| =56. ▲ 4.0% | 威尼斯 |
| 58. ▲ 3.9% | 新加坡 |
| =59. ▲ 3.8% | 北京 |
| =59. ▲ 3.8% | 内罗毕 |
| 61. ▲ 3.5% | 墨尔本 |
| 62. ▲ 3.5% | 塞浦路斯 |
| =63. ▲ 3.0% | 夏蒙尼 |
| =63. ▲ 3.0% | 日内瓦 |
| =63. ▲ 3.0% | 班加罗尔 |
| 66. ▲ 2.8% | 上海 |
| 67. ▲ 2.7% | 纽约 |
| =68. ▲ 2.5% | 柏林 |

| | |
|---------------|-----------|
| =68. ▲ 2.5% | 米兰 |
| =68. ▲ 2.5% | 牛津 |
| =68. ▲ 2.5% | 美丽贝尔 |
| 72. ▲ 2.4% | 布加勒斯特 |
| 73. ▲ 2.2% | 里约热内卢 |
| 74. ▲ 1.9% | 维也纳 |
| 75. ▲ 1.5% | 伦敦 |
| 76. ▲ 1.3% | 珀斯 |
| 77. ▲ 1.2% | 德里 |
| 78. ▲ 1.1% | 悉尼 |
| 79. ▲ 0.9% | 雅加达 |
| 80. ▲ 0.8% | 马拉喀什 |
| 81. ▲ 0.7% | 旧金山 |
| 82. ▲ 0.2% | 布里斯班 |
| 83. ▲ 0.1% | 吉隆坡 |
| =84. ■ 0.0% | 伊维萨岛 |
| =84. ■ 0.0% | 洛桑 |
| 86. ▼ -0.4% | 广州 |
| =87. ▼ -0.7% | 夏威夷 |
| =87. ▼ -0.7% | 台北 |
| =89. ▼ -1.6% | 马尼拉 |
| =89. ▼ -1.6% | 中国香港特别行政区 |
| 91. ▼ -2.4% | 奥斯陆 |
| 92. ▼ -3.8% | 摩纳哥 |
| 93. ▼ -4.6% | 首尔 |
| 94. ▼ -6.9% | 深圳 |
| 95. ▼ -7.4% | 温哥华 |
| 96. ▼ -7.7% | 斯德哥尔摩 |
| 97. ▼ -9.8% | 布宜诺斯艾利斯 |
| 98. ▼ -10.6% | 法兰克福 |
| 99. ▼ -19.0% | 奥克兰 |
| 100. ▼ -23.7% | 惠灵顿 |

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：波士顿、洛杉矶、迈阿密、圣迭戈和旧金山（S&P CoreLogic Case-Shiller）；法兰克福（Ziegert Research & ImmobilienScout 24）；夏威夷（Hawaii Life）；泽西岛（泽西州）；纽约（StreetEasy）；墨西哥（联邦住房贷款抵押公司）；奥斯陆（Advokat Ek, Oslo）；圣保罗和里约热内卢（经济研究基金会）；斯德哥尔摩（Svensk MäklarstatistikAB）；多伦多（多伦多房地产委员会）；温哥华（温哥华房地产委员会）；东京（Ken Corporation）

注：价格变化均按照当地货币来计算，截止日期为2021年12月31日至2022年12月31日，另有说明的情况除外。阿尔加维、阿姆斯特丹、雅典、布鲁塞尔、布宜诺斯艾利斯、塞浦路斯、泽西岛、马略卡岛、马贝拉、马拉喀什、墨西哥城、布拉格、利雅得和多伦多的数据截至2022年第三季度。波士顿、洛杉矶、迈阿密、圣地亚哥和旧金山的数据截至2022年10月。东京—取值对象为价格超过1亿日元的房产

市场降温

我们的分析结果显示，房产价格增长逐渐放缓，但各个市场的变化幅度有所不同

宏观经济形势对部分豪宅市场的影响更为显著。2022年房价下降的豪宅市场多达15个，高于2021年的7个。纵观2022年呈现低迷势态的市场，其中将近半数位于亚太地区。

疫情期间房价增长迅猛的市场在去年的跌幅尤为显著，此类城市包括：惠灵顿（-24%）、奥克兰（-19%）、斯德哥尔摩（-8%）、温哥华（-7%）以及首尔（-5%）。

“疫情期间房价增长迅猛的市场在去年的跌幅尤为显著”

城市所受的冲击较度假胜地更强，但即便如此城市市场只是处于萎缩状态，并未走向崩溃。目前的情况不同于2008年。

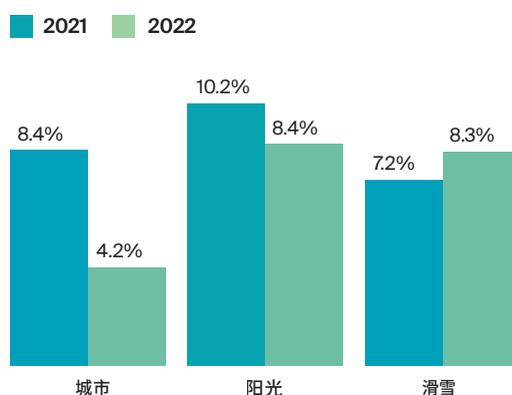
然而，卖方市场正在转变为买方市场，不过仍有少数主要城市受疫情影响而面临豪宅存量不足的情况加剧，致使当地豪宅价格居高不下。

数个经济体的通胀高点可能已经过去，货币紧缩时期接近尾声，所有相关人士的目光均将转向劳动力市场的韧性。值得注意的是，截至目前，没有卖家因迫不得已而出售资产。

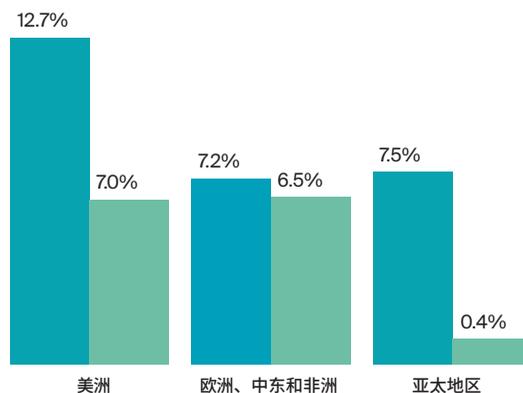


衡量市场放缓幅度

年度变化百分比（按房产类型划分）



年度变化百分比（按地区划分）



资料来源：莱坊研究部

度假胜地的崛起

疫情之后，混合办公模式的转型，加之人们对改善工作生活平衡的渴望，促使度假胜地再度成为关注焦点

2022年，度假胜地大放异彩，阳光度假地和滑雪胜地均表现亮眼。该情况为全球趋势，迪拜至迈阿密之间大多数市场的房价都有所上涨，年均价格涨幅超过8%。

莱坊全球销售主管Mark Harvey表示：“普罗旺斯、托斯卡纳、法国阿尔卑斯地区、巴巴多斯等市场一直是热点区域，2022年间依然有许多买家咨询相关情况。”

Mark补充道：“疫情使人们开始接受活在当下的生活理念。部分人士转向混合办公模式，以及另有部分选择提前退休，从而有望借此寻找度假之处或升级现有第二居所。”

对部分人士而言，货币汇率发挥着催化剂作用：仅在2022年，汇率变化即让使用美元及货币与美元挂钩的买家在欧元区获得了不低于10%的价格折扣。对其他人士而言，另类资产类别表现波动，而将大笔资金存在银行又毫无益处，两者共同作用刺激他们购买房产。

尽管大多数度假胜地的供应水平正在从疫情时期的低位缓慢回升，但目前仍未恢复至2019年之前的水平。豪宅存量有限，促使买家在2022年更快制定决策。

第二居所作为非必需房产，其市场基本有别于一般住宅市场。现金买家比例提升，现金支付虽无法完全规避危机，但是仍然能够缓解抵押贷款成本增长的相关风险。

对依赖融资的买家而言，即使投资行为将导致月供急剧增长，仍然极少有人选择出售资产或缩小投资规模。在此期间，他们的要务在于尽量提高租金收益以对冲通胀。

“尽管大多数度假胜地的供应水平正在从疫情时期的低位缓慢回升，但目前仍未恢复至2019年之前的水平”

推拉效应

我们精心挑选并列出了部分2022年实施或2023年即将施行的相关政策，这些措施影响着全球住宅市场的表现



降温政策

- **加拿大**：2023年1月1日起，非加拿大居民禁止购买当地住宅房产，有效期两年。临时居民和留学生不受该政策约束。
- **洛杉矶**：2023年4月1日起新征豪宅税。对于价值超过500万美元的房产，额外征收4%的豪宅税；对于价值超过1,000万美元的房产，额外征收5.5%的豪宅税。
- **新加坡**：2022年9月30日起，部分抵押贷款将实施更加严格的贷款价值比率规定，并且私人业主自此必须在出售房产后等待15个月才可购买建屋局的转售组屋。
- **澳大利亚**：2022年7月29日起，非澳大利亚居民购买当地住宅房产的审批申请费用翻倍。根据房产出售时的价值，目前审批申请费用介于4,000澳元至104.5万澳元之间不等。
- **西班牙**：当地颁布临时措施，对净资产超过300万欧元的富豪新征“团结税”，但西班牙居民纳税人可申请70万欧元的免税额，且首套住宅另有30万欧元的额外免税额。



支持政策

- **英国**：2022年9月23日起，土地印花税起征点从12.5万英镑暂提至25万英镑。该政策有效期至2025年3月31日。
- **泰国**：2022年9月新推出长期居留签证计划，提供可续签的十年期居留签证加工作准证。该计划旨在未来五年内吸引100万名富裕的非本地居民。
- **阿联酋**：2022年10月起，个人可申请新的五年期自雇签证，其中涵盖直系亲属的居留许可。122项经济活动现可由外商独资经营，无须阿联酋方担保人。
- **中国香港特别行政区**：2023年1月起，符合条件的家族办公室可享受投资税务优惠。年收入超过250万港元（32.02万美元）的个人及全球百强院校毕业生可获得两年期签证。
- **新加坡**：2023年1月起，科技和金融等领域月收入不低于30,000新元（22,300美元）的人才可申请五年期签证，并且其配偶可在当地工作。

豪宅数量

我们揭示了今年态度调查的一些关键发现，并强调了超高净值人士投资计划的当前变化



资料来源：《财富报告》态度调查、《经济学人》

3.7

拓展投资组合

2022年，全球超高净值人士平均住宅持有量从2021年的2.9套增至3.7套。中东和亚洲超高净值人士所持房产数量最多，分别为人均5.3套和人均3.9套。

5

聚焦西方

2023年，超高净值人士极有可能投资的五大海外市场包括美国、英国、澳大利亚、西班牙和法国。富豪将目标锁定于具备生活方式优势、货币多元化、政治治理稳定且高度透明的市场。

250万亿

首要资产类别

住宅领域全球预估总价值高达250万亿美元，是世界上规模最大、影响力最强的资产类别，其价值占所有财富总值的一半。相比之下，股票市场总市值仅为90万亿美元。

15%

买家需求

15%的超高净值人士计划在2023年购置住宅，该比例低于2022年的17%。不过，中东地区超高净值人士中该比例高达21%，远超全球平均水平。

28%

海外资产

超高净值人士在非居住国平均持有28%的住宅房产，但具体地区差异显著。澳大拉西亚地区超高净值人士所持海外房产比例为12%，但就美洲和中东地区富豪而言，该数据分别跃升至35%和42%。

从长计议

Kate Everett-Allen回顾过去十多年来
PIRI 100的表现

2010年以来，豪宅价格持续存在边际变动，多数时间内均呈上涨趋势。新冠疫情爆发之前的十年内，房价年度增长缓和但稳定，平均涨幅为1.6%。

疫情突如其来，推动房价实现了自2008年PIRI 100指数诞生以来的最大跃升。2022年，豪宅价格平均增长5.2%，当前价格较金融危机时期的低点高出35%。

然而，各个市场不再保持疫情前的同步性。2019年，首位与末位城市的房价变化百分比相差19%，然而2022年该差距增至68%。

随着各国采取不同的货币政策战略，引入税种或买家限制，有时还需应对长期关闭边境的影响，各个国家面临的局面也各有微妙差别。

01. 纽约——
纽约仍然备受全球投资者的青睐

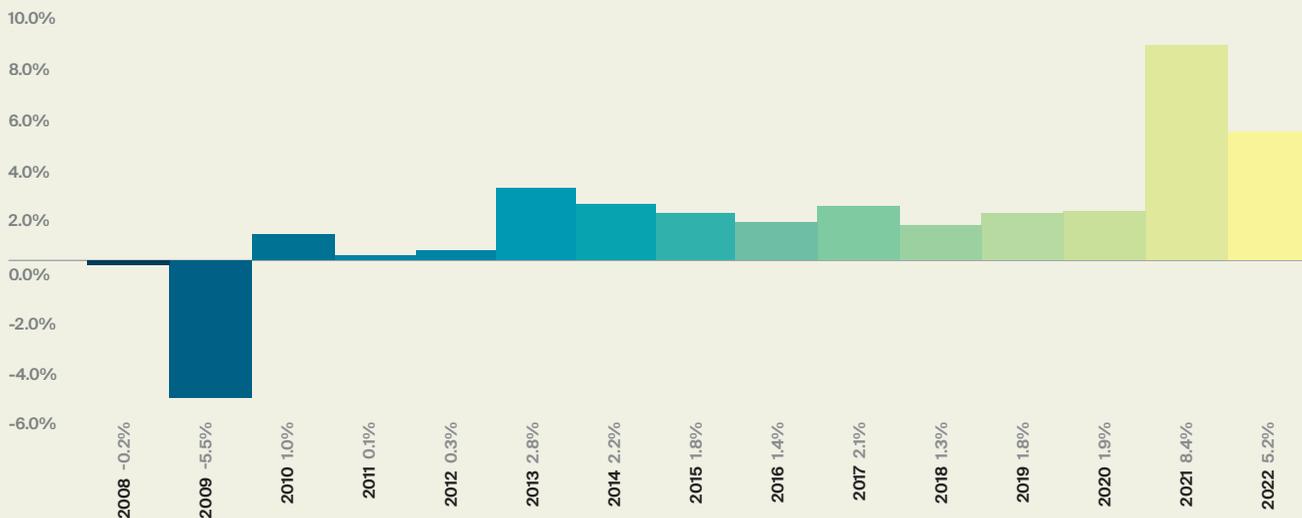


02. 夏蒙尼——
高山度假胜地



2022年数字对比

PIRI 100整体市场年度平均变化百分比



资料来源：莱坊研究部

物有所值

投资者是倾向于寻求价值，还是仅关注全球房价最高的城市？我们的Piri Pagoda指数计算了100万美元在不同豪宅市场中的购买力

资料来源：莱坊研究部、美国Douglas Elliman、日本Ken Corporation
注：截至2022年12月30日的汇率

摩纳哥仍然是全球最昂贵的住宅市场。不过鉴于2022年美元走强，美元买家可购买的空间较2021年多出两平方米。

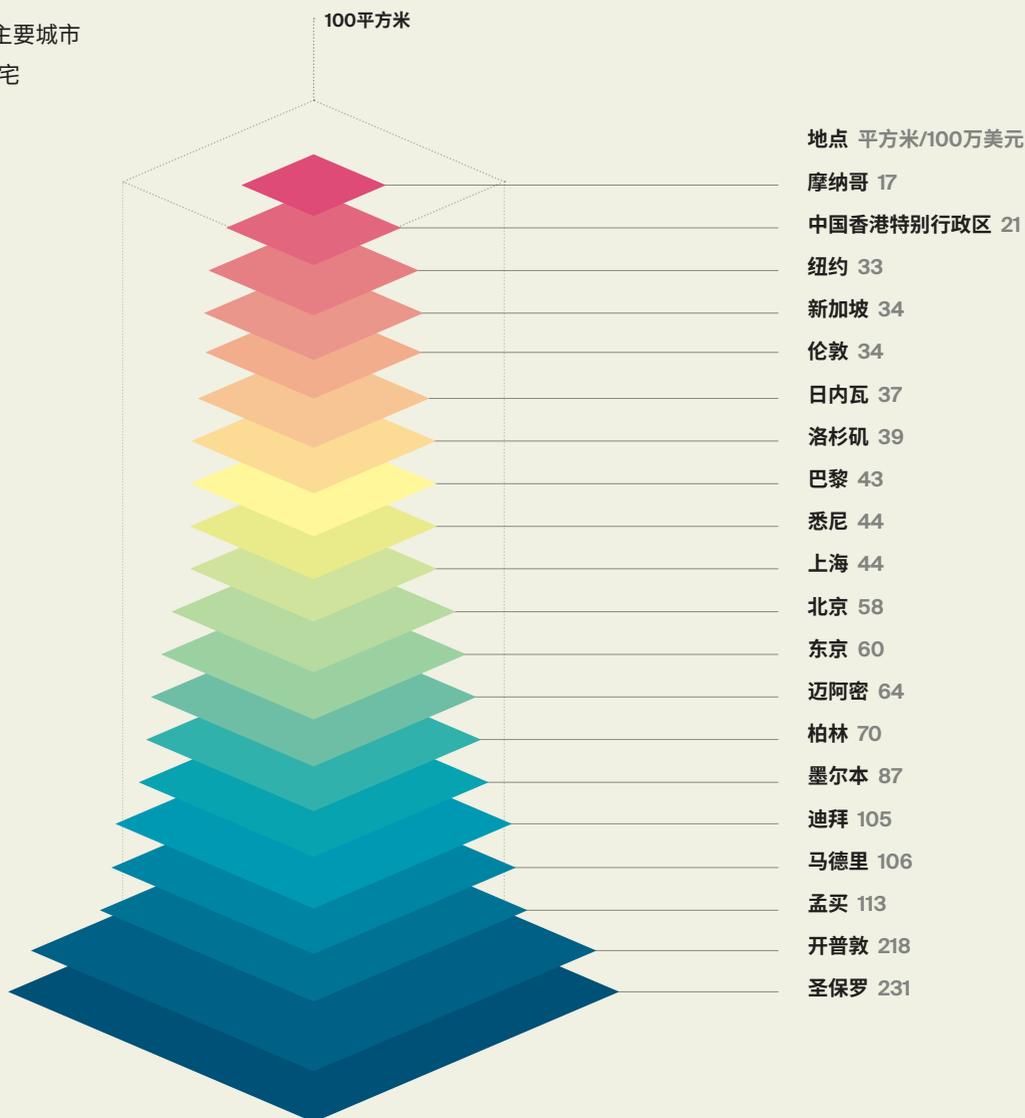
同样由于美元的强势，纽约（33平方米）超越伦敦（34平方米）成为全球第三昂贵的城市，不过两者都与新加坡（34平方米）旗鼓相当。

迪拜高达44%的价格年度涨幅可能会使投资者误以为当地房价高昂，但该城市的房价基数实际较低。在迪拜，100万美元可购买105平方米的空间，此面积是中国香港特别行政区的五倍之多。

寻求实际价值的买家不妨关注开普敦或圣保罗，同等预算可以购买超过200平方米的空间。

相对价值

100万美元可以在主要城市购买多少面积的豪宅



高端市场

2021年创造历史新高后，2022年高端住宅市场活跃度仍高于疫情之前的水平。Flora Harley对超级豪宅和超高端豪宅市场开展研究，分析两者在利率上升且经济不稳定的情况中所展现出的市场韧性

新冠疫情引发的全球豪宅、超级豪宅和超高端豪宅投资热潮延续到了2022年。在全球10个市场中，销售额达到或超过1,000万美元的交易共有1,392笔。尽管该数据低于2021年的历史高点2,076笔，但仍较2019年高出49%，相当于263亿美元的销售额增量。

纽约仍然是最活跃的超级豪宅市场，发生了244笔金额不低于1,000万美元的交易。洛杉矶和伦敦分别以225笔和223笔跻身前三。由此可见，美国超级豪宅市场的交易规模与PIRI 100指数中的豪宅价格增长趋势保持一致（参阅第32页）。

2022年下半年，债务成本上升，经济衰退成为讨论热点，因此许多市场的交易量有所下降。不过这种降幅相对趋缓，仍有44%的交易发生在下半年。

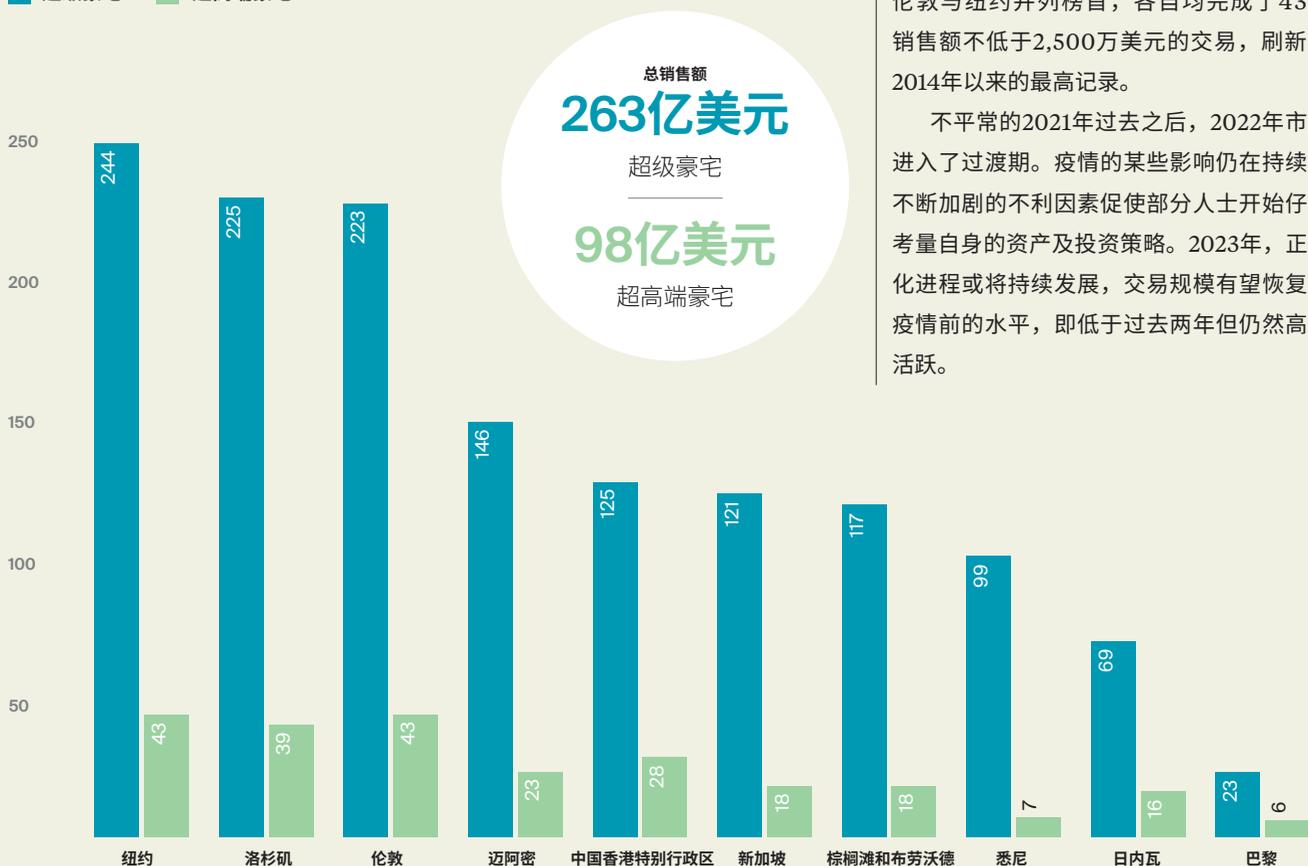
欧洲城市的表现出乎意料，展现出了尤为强大的韧性。日内瓦和巴黎的超级豪宅销量均有所增加；伦敦的销量略有降低，仅较2021年减少两笔。对于超高端豪宅市场，伦敦与纽约并列榜首，各自均完成了43笔销售额不低于2,500万美元的交易，刷新了2014年以来的最高记录。

不平常的2021年过去之后，2022年市场进入了过渡期。疫情的某些影响仍在持续，不断加剧的不利因素促使部分人士开始仔细考量自身的资产及投资策略。2023年，正常化进程或将持续发展，交易规模有望恢复至疫情前的水平，即低于过去两年但仍然高度活跃。

高端市场活动

全球十个地区的超级豪宅（1,000万美元以上）和超高端豪宅（2,500万美元以上）销量

■ 超级豪宅 ■ 超高端豪宅



资料来源：莱坊研究部、美国Douglas Elliman、Naef Prestige、英国土地登记处、LonRes
注：截至2022年12月30日的汇率

未来走向

Kate Everett-Allen评估了全球顶级住宅市场的前景以及影响其市场表现的趋势

随着业主重新评估持续变化的宏观经济形势，局势正在转变，房地产市场进入调整期。

根据莱坊全球研究网络的当前预测，2023年所追踪的25座城市的豪宅价格平均将上涨2%，仅略低于2022年年中的预测值2.7%。

各地区房价增长放缓的幅度差异显著。部分城市的房价年涨幅将降至个位数，而部分城市的房价将出现负增长。然而所追踪的25座城市中，预计15座城市的豪宅价格将在2023年持续增长，数量低于2022年的18座。

迪拜的预测涨幅位列榜首，预计当地豪宅价格将于2023年攀升13.5%，该城市深受青睐的关键因素在于价格的相对可承受性、不断增强的全球吸引力以及市场可进入性。

美国城市迈阿密和洛杉矶分别位居第二和第三，两者仍受益于后疫情时期投资者对于生活方式的重新评估。

此次预测的前十名中有六座欧洲城市，这是因为欧元疲软推动了内部避险资本外流并催生了强劲的海外需求。

全新周期
凯投宏观（Capital Economics）分析了住宅市场增长放缓的四个阶段：首先买家信心受挫，随即买家询盘，然后开发商驻足观望且销售疲软，最后房价受压力影响而降低。

全新周期

凯投宏观（Capital Economics）分析了住宅市场增长放缓的四个阶段：首先买家信心受挫，随即买家询盘，然后开发商驻足观望且销售疲软，最后房价受压力影响而降低。

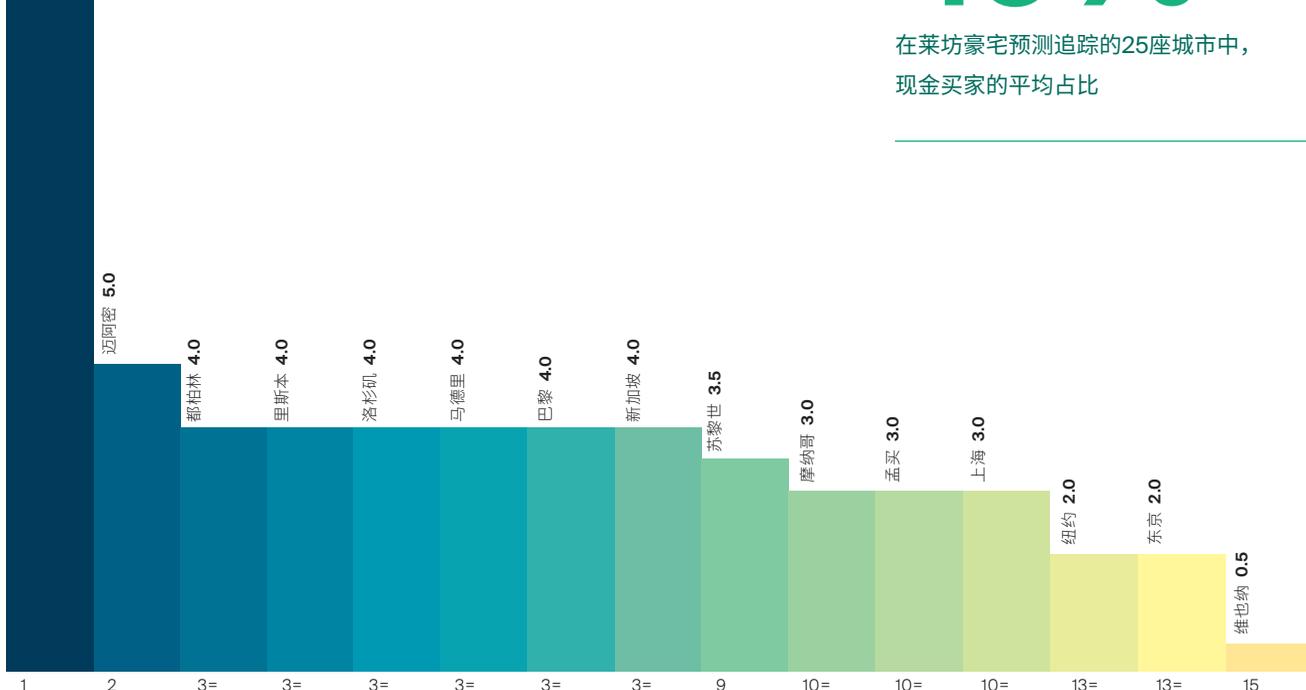
需要关注的主要趋势

1. 债务成本增加，导致豪宅和一般住房市场的表现出现两级分化。
2. 尽管开发商信贷额度放宽，中国房地产市场仍将受到严格管控。
3. 税收及监管政策将会增加。
4. 潜在卖家持观望态度，房地产建设速度放缓，导致豪宅存量持续居于低位。
5. 利率变化将影响货币汇率，从而带来风险和机遇。

迪拜 13.5

豪宅价格预测

预计2023年房价即将上涨的城市（根据年度变化百分比排序）



资料来源：莱坊研究部、美国Douglas Elliman、日本Ken Corporation

欢迎登录官网下载完整的25城预测结果：www.knightfrank.com/globalforecast

49%

在莱坊豪宅预测追踪的25座城市中，
现金买家的平均占比



目前，大多数发达经济体的豪宅市场正在从第三阶段逐渐进入第四阶段。房价跌幅以及低迷时期的持续时间均取决于当地的具体情况，其中包括经济活动、失业率水平、现有供应量、各市场中杠杆买房的家庭比例等。毫无疑问，未来利率走向亦是重要因素。如果正如许多经济学家所猜测，大多数发达经济体的通胀已经见顶，并且利率同样即将达到峰值，那么在2023年下半年多地央行或将降息以提振买家信心。

大多数豪宅市场中，无论城市或是度假胜地，代理人均面临着房产存量缺乏的挑战。潜在卖家正在等待利率下调，其中部分人士选择出租房产，以期从繁荣的租赁市场获益。

然而，2023年仍然存在诸多不利因素。低成本债务的时代已经结束。政策制定者密切关注非当地居民、豪宅市场以及投资人士，从而导致监管及税收政策逐渐增加。目前，中国已放宽旅行限制并适度放宽金融信贷政策，开发商因此得以稳固基础，但习近平主席设定的“共同富裕”目标将促使房价增长受到密切关注。各国央行可能在2023年晚些时候以不同速度、面向不同方向采取措施，随之而来的货币波动将带来风险和机遇。

↑ 高收入云——
预计2023年迪拜将继续保持出色表现

“大多数豪宅市场中，无论城市或是度假胜地，代理人均面临着房产存量缺乏的挑战”

安稳如屋

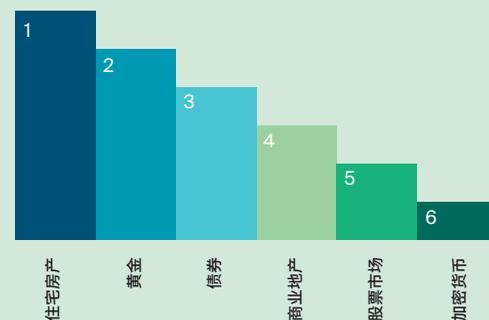
根据莱坊高净值人士倾向调查，全球高净值人士认为住宅房产是最安全的资产类别——这一称号通常赋予黄金。2022年，股票和加密资产市场均动荡不安，排名分别降至第五和第六。

在问及后续购房的动机时，多数高净值人士表示会专注于投资，尤其是亚太地区的高净值人士（62%）。另一方面，欧洲投资者对于改善生活方式（23%）和避免购房（19%）的重视程度均高于全球平均水平。



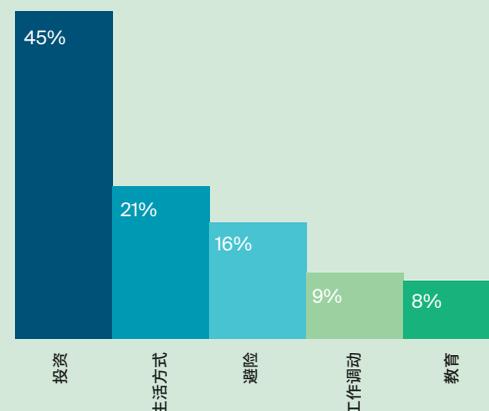
住宅房产被视为最安全的资产类别

高净值人士针对资产类别的稳定性排名
(1代表安全系数最高且波动最小)



投资是需求增长的主要驱动因素

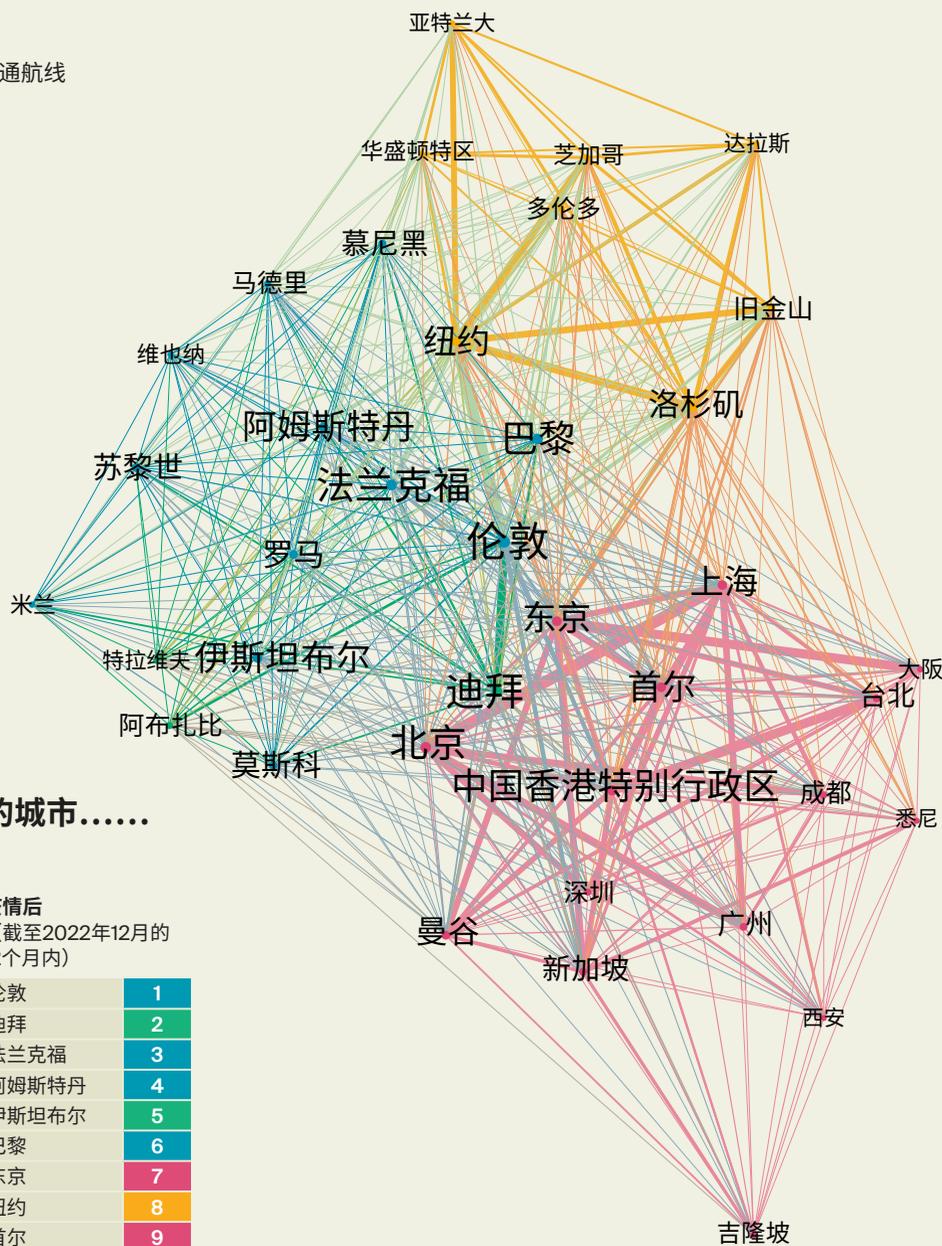
高净值人士购买住宅房产的驱动因素



资料来源：莱坊高净值人士倾向调查

跨境交通

截至2020年3月的全年所有互联互通航线



全球互联互通水平最高的城市.....

根据航班的数量及质量排序

| 疫情前 (截至2020年3月的 12个月内) | | 疫情后 (截至2022年12月的 12个月内) | |
|------------------------------|----|-------------------------------|----|
| 伦敦 | 1 | 伦敦 | 1 |
| 北京 | 2 | 迪拜 | 2 |
| 迪拜 | 3 | 法兰克福 | 3 |
| 法兰克福 | 4 | 阿姆斯特丹 | 4 |
| 巴黎 | 5 | 伊斯坦布尔 | 5 |
| 中国香港特别行政区 | 6 | 巴黎 | 6 |
| 首尔 | 7 | 东京 | 7 |
| 东京 | 8 | 纽约 | 8 |
| 伊斯坦布尔 | 9 | 首尔 | 9 |
| 阿姆斯特丹 | 10 | 新加坡 | 10 |

资料来源：莱坊研究部、WINGX

资料来源：莱坊研究部、WINGX

交通运输

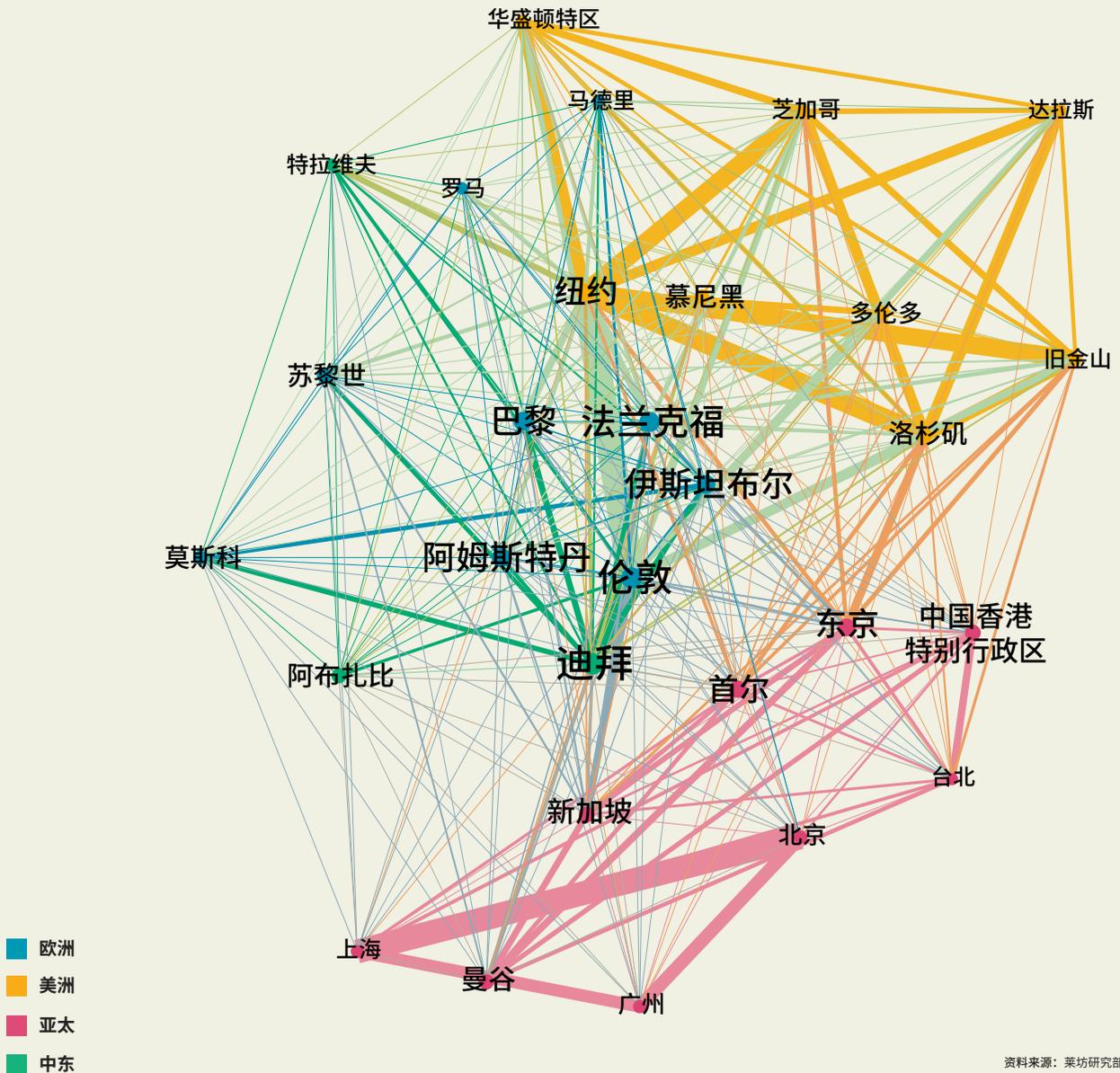
新冠疫情期间，封控管制和机场关闭频频发生，导致旅游和商业活动发生了巨大变化。Liam Bailey探讨了莱坊分析团队Ruth Wetters绘制的航线数据图表，发表对全球交通枢纽城市重要性变化的全新观点

毫无疑问，新冠疫情重绘了全球互联互通地图。莱坊分析团队整理了全球100大机场枢纽的往返航班数据，并绘制图表以视觉形式呈现相关变化。我们透过两个角度以理解相关变化：首先，简要统计某处机场与其他机场之间的航班数量；其次，评估现有航班的质量，即与航班较少的机场相比，高度互联互通的机场之间航班的得分更高。

根据上方两幅航线网络图，高度互联互通的城市经放大处理并置于中心，而

持续封控

截至2022年12月的全年所有互联互通航线



资料来源：莱坊研究部、WINGX

互联互通水平较低的城市则被推至边缘位置。此外，相同区域内的城市易于实现互联互通。

为了展现疫情前的互联互通水平，我们选取了截至2020年3月的全年时间，并将相关数据绘制成图；针对疫情后的最新情况，我们选取了截至2022年12月的全年时间，并且再次将相关数据绘制成图。虽然其他许多标准也都影响着研究结果，但疫情所造成的影响尤为显著。

最为明显的变化是中国城市的中心地

位急剧减弱。本次调查的数据涉及时间是中国疫情防控“动态清零”和全域静默时期，因此得出上述结论也不足为奇。待到2023年晚些时候，我们将再次分析同类数据，届时便将清晰了解中国于2023年1月开始放宽旅行限制的显著影响。

与此同时，其他城市也发生了相关变化，例如迪拜作为全球互联互通中心的地位持续上升，从2020年的第二名发展至2022年与伦敦并列第一。我们曾认为法兰克福和阿姆斯特丹的崛起可能与英国脱欧

有关，但巴黎此次从第五名跌至第六名打破了这一简单假设。伊斯坦布尔在经济持续动荡的情况下排名依然上升，体现了土耳其的战略重要性。

最后，新加坡成功跻身2022年前十名，突显出该国全球地位的稳步提高，该趋势曾在2022年《财富报告》中有所提及。

如需进一步了解迪拜和新加坡日渐重要的全球地位，请参阅本报告第10页移民领域专家的见解。

购房模式

理解全球房产所有权是预测未来投资趋势的关键所在。Liam Bailey分析了豪宅租赁数据，揭示全球主要市场中的所有权模式

所有权多元化

我们的数据表明，法国是全球最为国际化的豪宅市场，西班牙紧随其后。

此表格列出了欧洲地区的十大国际化市场。纵观欧洲之外的情况，在美洲地区，美国的领先地位毫无悬念；在非洲地区，南非尤其善于吸引广泛的投资；而在亚太地区，澳大利亚是主要的投资目的地。

- 1 法国
- 2 西班牙
- 3 意大利
- 4 英国
- 5 希腊
- 6 瑞士
- 7 葡萄牙
- 8 克罗地亚
- 9 爱尔兰
- 10 德国

购买人群与购买地点

莱坊深入挖掘数据，分析了国家/地区层面海外所有者在主要豪宅市场中的持有量：

| 法国 | |
|----|-----|
| 1 | 英国 |
| 2 | 瑞士 |
| 3 | 荷兰 |
| 4 | 比利时 |
| 5 | 美国 |
| 6 | 德国 |
| 7 | 加拿大 |

| 瑞士 | 西班牙 |
|-------|-----|
| 1 英国 | 英国 |
| 2 意大利 | 法国 |
| 3 法国 | 德国 |
| 4 荷兰 | 荷兰 |
| 5 比利时 | 比利时 |
| 6 德国 | 意大利 |
| 7 阿联酋 | 瑞士 |

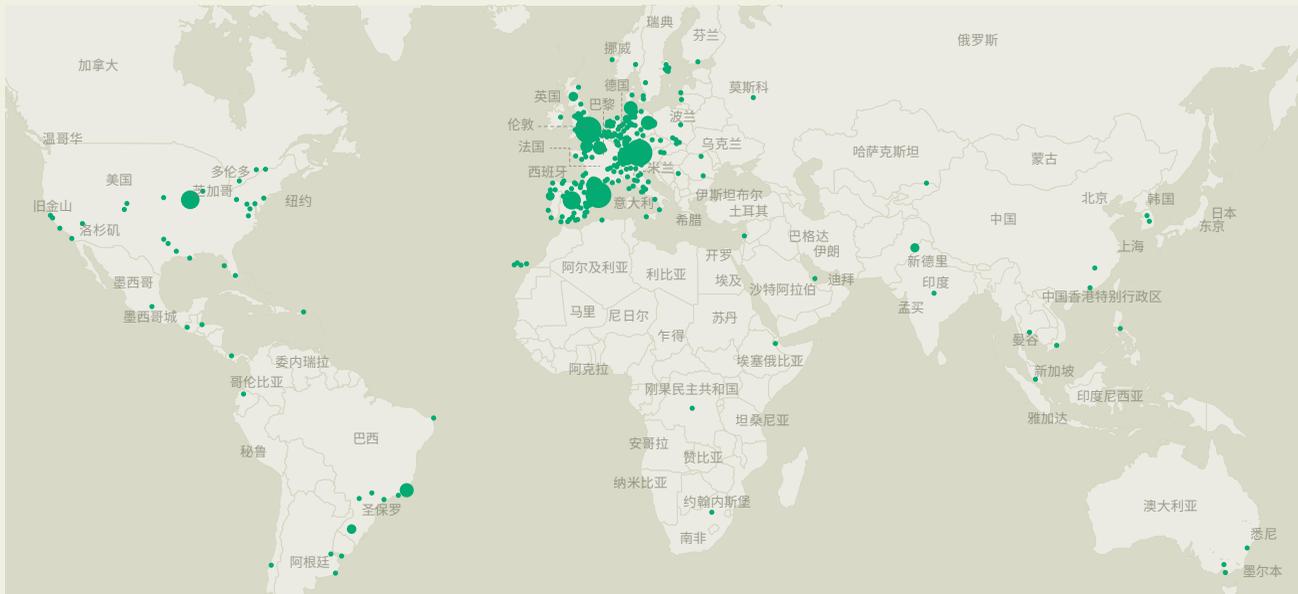
| 葡萄牙 | 新加坡 |
|-------|-----------|
| 1 英国 | 澳大利亚 |
| 2 法国 | 印度 |
| 3 荷兰 | 中国香港特别行政区 |
| 4 美国 | 中国内地 |
| 5 西班牙 | 越南 |
| 6 印度 | 马来西亚 |
| 7 巴西 | |

| 澳大利亚 | 意大利 |
|-------------|-----|
| 1 英国 | 英国 |
| 2 美国 | 瑞士 |
| 3 新加坡 | 荷兰 |
| 4 中国内地 | 法国 |
| 5 西班牙 | 德国 |
| 6 加拿大 | 美国 |
| 7 中国香港特别行政区 | 西班牙 |

| 南非 | 肯尼亚 |
|-------|-----|
| 1 英国 | 意大利 |
| 2 德国 | 英国 |
| 3 奥地利 | 荷兰 |
| 4 法国 | 比利时 |
| 5 美国 | 新西兰 |
| 6 比利时 | 美国 |
| 7 加拿大 | 法国 |

巴利阿里群岛的吸引力

我们分析并明确了各个市场的所有权模式详情。此地图显示了在伊维萨岛拥有价值200万美元或以上房产业主的原籍国，凸显了北欧房产所有者及美国买家的重要意义



资料来源：莱坊研究部

价值至上

我们的分析表明，房地产定价对于国际化投资组合而言格外重要。房价较低的市场中，本国买家往往占据主导地位；而房价较高的市场中，国际投资的重要性将会上升。

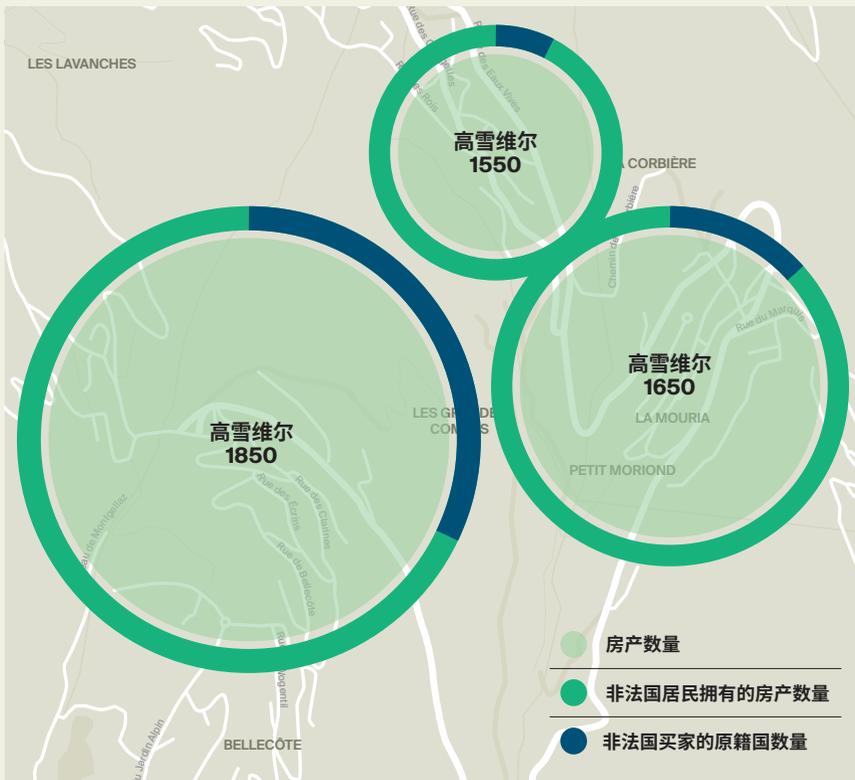
聚焦高雪维尔

滑雪胜地高雪维尔由三个小镇组成，分别是高雪维尔1550、高雪维尔1650及高雪维尔1850，三个小镇的房产价值、奢华程度和海拔依次递升。我们的分析表明该地市场明显拥有多样且密集的国际需求。

“房价较高的市场中，国际投资的重要性将会上升”

“铁三角”的感召

三座高雪维尔小镇中海外买家分析



资料来源：莱坊研究部

私人房产洞察

私人房产管理服务团队的客户目前有何观点，他们认为2023年有哪些主要趋势？Patrick Gower采访了全球各地的莱坊团队，并邀请他们分享个人见解

ALASDAIR PRITCHARD

英国和欧洲

2023年，市场的波动性将推动豪宅市场的活跃度。我们与许多客户进行了沟通，他们正在计划分散配置资产，以期望对冲货币波动或应对市场大幅波动。

日益增强的不可预测性也促使资本流向房地产领域。不稳定地区的富豪正在持续寻求“B计划”（参阅第10页），期望在美国、澳大利亚或欧洲购置住宅，以便在必要时过渡至新生活，但不断加剧的地缘政治动荡促使更多买家迅速作出决策，据我们预计该趋势或将持续至2023年。

疫情期间，各类资产价格飙升，如今众多富豪期望寻求多元化投资。利率上升对资产价格造成压力，

“不断加剧的地缘政治动荡促使更多买家迅速作出决策，据我们预计该趋势或将持续至2023年”

01. 甜蜜生活——意大利的统一税政策仍然颇具吸引力

而那些搭上顺风车收获意外之财的投资者（其中很多人在科技领域工作）正在探求新的投资方式。此类人士年轻活跃，倾向于投资具备良好ESG资质的产品或房地产等有形资产。

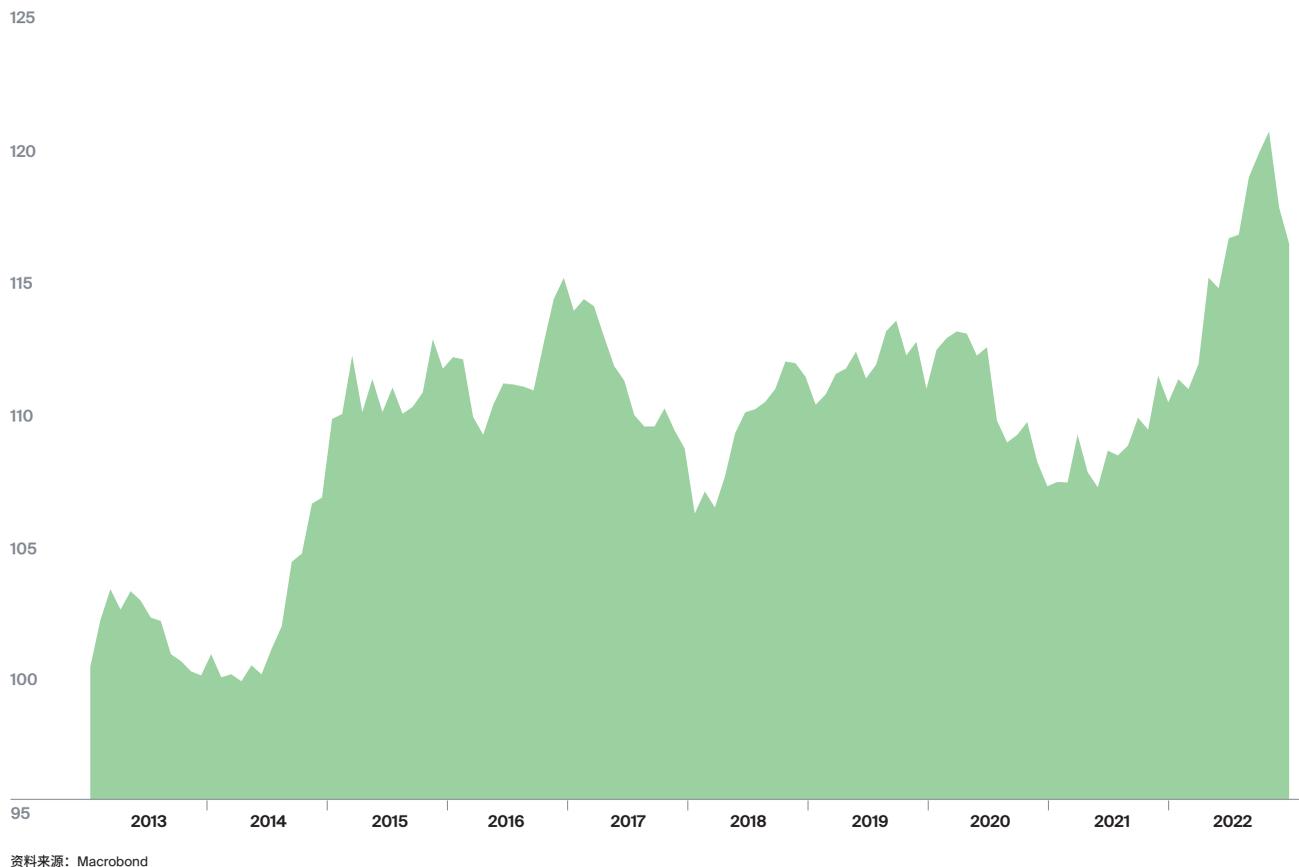
在2023年，那些既能提供优惠的税收政策，亦可提供疫情时期备受追捧的生活方式优势的地区将展现出特别强劲的竞争力。期望改变税务居住地的富豪将目光投向了日内瓦和苏黎世等瑞士城市。而那些追求生活方式的投资者则倾向于选择韦尔比亚。

这种趋势在意大利尤为明显。持有居留权的超级富豪无论具体收入数额，每年都仅需缴纳10万欧元的统一税。该项政策极具优势，米兰和佛罗伦萨将有大量买家涌入，然而我们预计合适房产的供应相对紧张，竞争或将格外激烈。



十年间的美元指数

美元兑一篮子货币的汇率变化程度（重新设定，2013年=100）



HUGH DIXON

美国

美元在2022年表现出色，巩固了全球美元买家的优势地位。美元兑一篮子货币的汇率涨幅超过12.5%，从2021年年中的低点攀升至2022年10月的峰值。

此后有迹象表明美国通胀即将见顶，截至1月底涨幅减少了5.5%。然而若以历史标准衡量，美元的势头仍然强劲，2023年美元买家在豪宅市场将继续占据举足轻重的地位。如今许多客户期望在美国之外的市场寻求多元化投资，货币变动使英国和欧洲其他地区尤其具有吸引力。

政治和经济稳定将使美国成为全球资本的理想目的地之一，其中纽约仍然深受投资者的青睐。2022年全年纽约豪宅价格上涨2.7%，此数据低于第二季度的7.1%，但远高于过去五年的平均涨幅-1.2%。这座城市因优异的教育和商业环境而成为全球首选投资目的地之一，尤其适合育有子女的豪宅及超级豪宅买家。

“如今许多客户期望在美国之外的市场寻求多元化投资，货币变动使英国和欧洲其他地区尤其具有吸引力”

迈阿密和阿斯彭去年均表现出色，如今买家重新开始关注更健康的生活方式，同时追求亲近自然和开放空间，因此我们预计两地的市场需求将保持强劲。洛杉矶也越来越受海外买家的青睐，截至2022年10月，当地全年豪宅价格上涨了7.9%。

大型市场面临着诸多不利因素。后疫情时期，投资者受压抑的需求逐渐释放，导致主要市场存量短缺。销售市场疲软之际，具备承付能力的业主选择继续持有房产。由此可以预见，买家将需要争夺数量有限的优质房产。▶

12.5%

美元兑一篮子货币的汇率涨幅，该汇率从2021年的低点攀升至2022年的峰值

过去12个月内，美元买家的购买力大幅提升，无论美国买家或货币与美元挂钩的买家都是如此。然而，虽然一些美国投资者在伦敦市中心黄金地段购买房产而成为头条新闻，但中东买家的数量在2022年下半年创下了四年来的新高。

中东地区存在一些地方干扰因素，例如卡塔尔世界杯。我们预计，由于美元兑英镑和欧元表现强势，今年海湾地区的买家在英国和欧洲其他地区将会越发活跃。

买家通常偏好伦敦市中心，步行即可到达海德公园和周边酒店、餐厅及酒吧。许多海湾国家出行主要依靠汽车，因此我的客户非常看重伦敦便利的步行条件。在周边地区，萨里北部的村庄和城镇绿荫葱郁，且距离伦敦市中心仅有45分钟的车程。买家花费1,000万英镑至2,000万英镑就能购得一套大面积的独栋房屋，与伦敦市中心同等价位的房产相比私密性更强。

预计2023年迪拜的国内市场在海湾地区仍将占据领先地位（参阅第40页）。疫情爆发以来，迪拜成为避风港和二套豪宅热点地区，加之当地政府的有力防疫措施，因此投资者信心增强，从而推动该城市实现了显著增长。

300万英镑至700万英镑

投资者对此级别房产的需求将保持韧性，尤其当买家所在地的经济并不萧条时



KATYA ZENKOVICH

英国和欧洲

疫情和封控所引发的两年置业热潮结束之后，许多客户都开始重新评估自身的投资组合。

如今的经济形势较去年同期更为棘手，尽管对房地产的需求仍然是由人们对投资多元化的愿望所驱动，但部分富裕业主正在审视其投资组合，考虑成本并着手进行合理化调整。

过去两年的多数时间内，存量短缺持续困扰着各大市场，而上述变化或许有助于提高全球豪宅和超级豪宅市场的存量水平。但这还不足以全面缓解房产短缺问题，因此无论整体房地产市场面临着何等压力，标志性房地产都能够保值。

2023年及2024年，政治和经济将成为房地产投资活动的关键驱动因素。地缘政治动荡导致避险市场的豪宅需求上升。摩纳哥-伦敦-瑞士“金三角”市场将取得优异表现，尤其瑞士。

根据预期，瑞士将是今年的理想投资目的地。瑞士拥有灵活的税收政策、安全

的居住环境和适宜的自然气候，其坐落在欧洲中部位置，生活方式因邻近山区而有所不同，这些优势都将使该房地产市场备受青睐。来自亚洲、中东和美国的普通买家将占据重要地位，但预计未来两年还会有大量英国财富流向瑞士。

意大利市场正在持续增长。当地采取了以一次性缴纳统一税换取居留权的巧妙政策，改变了意大利作为豪宅和超级豪宅市场的前景。三、四年前，米兰等城市的顶层公寓需求极低，然而现在却近乎无处可寻。仅当客户期望投资的房产类型存在短缺时，市场增长才会受阻。

投资者对300万英镑至700万英镑豪宅的需求将保持韧性，尤其当买家所在地的经济并不萧条时。意大利、法国和葡萄牙沿海市场的房价较低，却能提供多数人士在疫情爆发后所追求的生活方式。近年来，葡萄牙涌入了众多年轻富豪，例如在美国科技行业赚取财富的冲浪爱好者。这种趋势几乎没有放缓的迹象，如今许多科技公司在里斯本设立办事处，有望促使该市场在2023年和2024年内吸引更多投资者。

新加坡一直是重要的资本输出地，但过去五年间，该国与中国香港特别行政区就亚洲主要金融中心的地位展开了激烈竞争。

新加坡素来是教育和安全生活方面的区域领导者，同时是一个广泛多元的亲商经济体。近年来，新加坡开展了多项特大规模投资，以巩固其作为全球财富中心的地位，其中最受关注的举措是通过提供税收优惠鼓励家族办公室的设立。自疫情爆发以来，主要由于中国富豪家族的涌入，单一家族办公室的数量近乎实现了三倍增长。

富豪人数日益增加对豪宅市场造成了上涨压力，预计这种状况或将持续至2023年（参阅第40页）。由于豪宅供应量减少，2022年非有地豪宅交易量仅为

“富豪人数日益增加对豪宅市场造成了上涨压力，预计这种状况或将持续至2023年”

02. 阿尔卑斯山的魅力——瑞士的避风港地位仍然是重要吸引力

03. 至美悉尼——新加坡投资者仅需短途飞行即可抵达

296笔，远低于2021年的487笔。适合家庭居住的房产项目需求极高，2022年其价格增长了3.9%。

外流资本向来青睐英国，这种情况将持续至2023年。相比2016年之前的水平，伦敦市中心黄金地段的房产价格仍然具有吸引力，因此预计今年将有众多富豪计划在伦敦购置第二居所。美国和澳大利亚同样颇具优势，从新加坡飞行五小时即可到达珀斯，飞行八小时可到达墨尔本和悉尼。这些城市都具备理想的教育环境、自然气候和生活方式，因而有望吸引更多投资。

越来越多的富豪家族寻求在日本市场中分一杯羹。利率走低、日元疲软以及总收益率可达4%至5%等优势，吸引着买家进入日本多户家庭住宅市场。然而打入该市场却并不容易，承担开发风险的机构往往期望持有稳定的资产，但当机遇出现时，投资者需要面对来自家族办公室的激烈竞争。





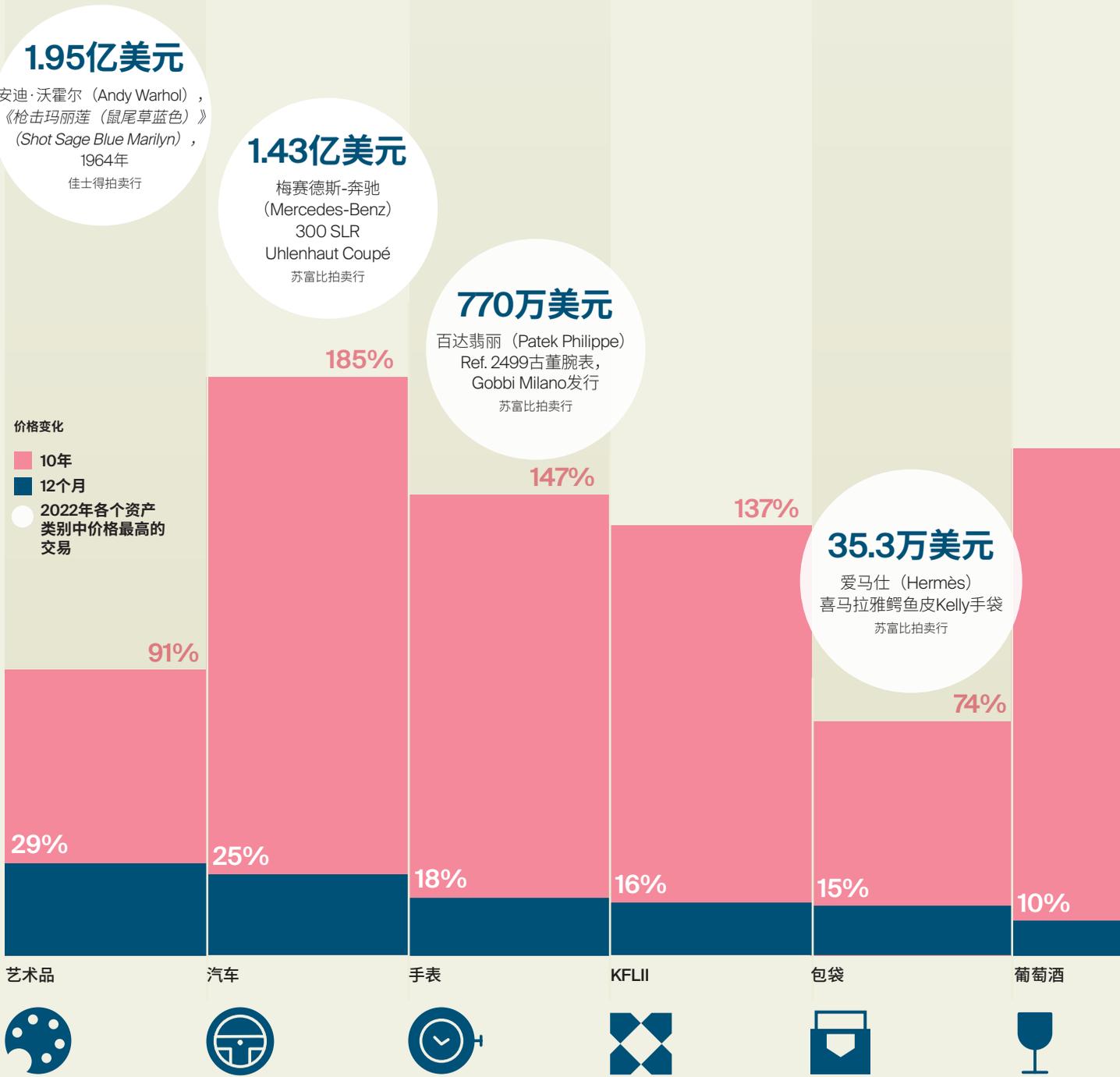
藏品

走进全球最热情的 收藏家的世界

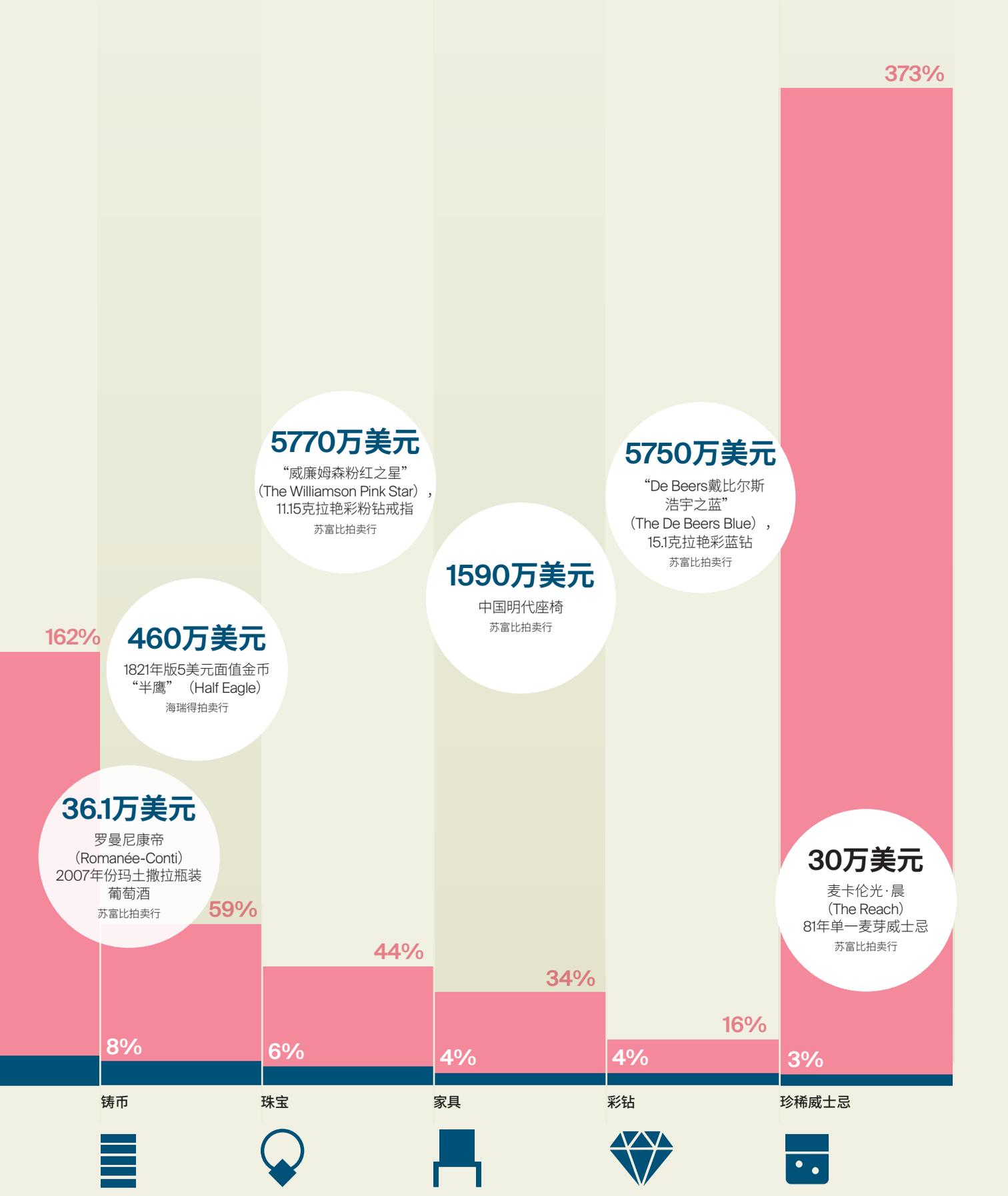
- 52 **通胀之敌**
艺术品、手表、葡萄酒，哪类资产在2022年莱坊奢侈品投资指数中位列榜首？
- 55 **颓而不败**
NFT负面新闻缠身，如今是否已失去吸引力？
- 56 **重构荒野**
开拓型慈善家Paul Lister将高地庄园完全再野化

通胀之敌

莱坊奢侈品投资指数的研究成果显示，尽管经济形势堪忧，但兴趣投资的热情仍然高涨。Andrew Shirley将在接下来的四页中呈现相关分析结果



资料来源：由莱坊研究部编纂，数据源自艺术品市场研究（艺术品、铸币、家具、包袋、珠宝和手表）、彩钻研究基金会（彩钻）、HAGI（古董车）、珍稀威士忌101和葡萄酒交易平台



注：所有数据更新至2022年第四季度。KFLII是单个资产表现的加权平均值

59%

根据态度调查的结果，2023年期望投资于艺术品的超高净值人士比例

莱坊奢侈品投资指数 (KFLII) 追踪了十项兴趣投资的价值，2022年该指数呈现出积极的增长态势，并以16%的涨幅跑赢通胀，表现优于股票、黄金等大多数主流投资类别。

该加权平均值指数反映了各个品类的“可收藏性”，其中半数资产均于去年实现了两位数增长。艺术品的表现尤为突出，增长29%。艺术品市场研究 (AMR) 为我们提供了多个资产类别的相关数据，旗下研究人员Sebastian Duthy表示，艺术品之所以表现优异，很大程度上是因为超级富豪收藏家为博物馆级艺术品支付了高昂的价格。

他阐释道：“微软创始人Paul Allen和美国投资者Anne Bass等收藏家购买了数件单一藏家艺术品，支付金额总计超过25亿美元，相当于2021年收藏品销售额的逾两倍之多。曾归知名收藏家所有的蓝筹艺术品通常会打破拍卖纪录，去年也不例外，共有五件作品的成交额超过1亿美元。”

古董车去年的表现同样瞩目，增长25%，达到九年以来的最高水平。梅赛德斯-奔驰Uhlenhaut Coupé以1.43亿美元的价格成交，创造了有史以来汽车价值的最高纪录。HAGI的研究人员Dietrich Hatlapa负责为莱坊追踪古董车领域的顶级市场，此次他表示，因疫情而推迟的许多交易重新提上日程，促使高端汽车收藏家重返市场。

然而，他警告投资者避免依赖汽车以对冲通胀。他指出：“总体而言，古董车市场与其它市场既没有正相关关系，也不存在负相关关系。换句话说，古董车市场通常会按照自身的节奏发展。这项特质吸引了

“古董车去年的表现同样瞩目，增长25%，达到九年以来的最高水平”

许多收藏家。”

手表在2022年KFLII榜单中名列第三，增长18%。Sebastian Duthy分析道：“2022年，三大顶级拍卖行的手表市场增长了33%，总交易额达到4.75亿英镑。其中，40枚手表的售价超过100万英镑，比2021年增加12枚。”但他同时补充，手表市场目前正被少数型号所引领。

Sebastian Duthy详述道：“如果翻阅任何拍卖目录，我们会发现，过去五年中手表市场仅由三种表款主导，即百达翡丽Nautilus系列、爱彼Royal Oak皇家橡树系列以及劳力士Daytona迪通拿系列。即使这些表款显著推动了二级市场的销售增长，但对于那些供不应求的品牌而言，其所导致的问题正日益严峻。”

我们的葡萄酒指数增长了10%，虽然表现不俗，但却低于2021年16%的惊人涨幅。葡萄酒交易平台Wine Owners为莱坊提供酒类相关数据，其研究人员Nick Martin表示，该情况的产生原因在于部分表现极佳的葡萄酒已经达到增长峰值。他说道：“过去五年中，勃艮第葡萄酒的价格涨幅超过80%，但市场不得不在某个时刻放缓节奏以稍作喘息。”

尽管威士忌仍在KFLII指数十年总涨幅排名中遥遥领先 (+373%)，但其2022年的表现却在所有奢侈品类别中位列末尾，仅增长3%。我们的数据专家Andy Simpson表示，价值超过5,000英镑的威士忌显然正面临着市场疲软问题。他认为：“随着威士忌价格上涨，投机者进入市场只为参与倒卖，但这种情况是没有可持续性的。”

NFT——颓而不败

非同质化代币简称NFT，是2021年艺术界的热门话题，各种名称怪异的数字图像经常以数百万美元的价格成交，例如“加密朋克”（CryptoPunk）以及“无聊猿游艇俱乐部”（Bored Ape Yacht Club）系列作品

然而2022年底，Sam Bankman-Fried等加密产业推崇者失去人心，比特币及其他加密货币暴跌，导致这个尚处于萌芽阶段的行业已经步履蹒跚。尽管如此，根据CryptoSlam的数据，买家在2022年内仍然购买了价值约16亿美元的“无聊猿”作品。

然而，去年绝大多数交易发生在1月至5月期间，“无聊猿”的起价在4月份时达到峰值42.9万美元，而到11月份时已下跌至不足6万美元。此外还有证据表明，某些高额NFT其实并非真实交易。尽管二级市场NFT交易的数据仍然稀少，但分析机构AMR的Sebastian Duthy表示，过去两个季度中所售出同类作品的价值下降了50%左右。

莱坊高净值人士倾向调查发现，投资者对NFT的态度褒贬持平。大约三分之一的受访者认为该市场仍存在潜力，但相同数量的受访者却对其持怀疑态度。有趣的是，中国内地的受访者相对乐观，其中64%表示看好NFT市场。他们的观点或许正确，但也有部分知名收藏家承认自己所购买的许多NFT可能一文不值。

Elena Zavelev是虚拟艺术博览会Crypto and Digital Art Fair (CADAF) 的联合创始人兼首席执行官，同样是艺术和科技教育平台New Art Academy的创始人，她表示：“我相信区块链技术和数字艺术将持续存在并蓬勃发展。”艺术市场研究机构ArtTactic和文化领域公关公司Cultural Comms共同发布了《收藏品洞察报告》(Collectibles Insights Report)。在谈及NFT的未来时，Zavelev补充道：“我们可以预见，相关人士将在收藏品市场中开展更多探索实验，同时促进内在艺术价值的提升。希望市场参与者能够避免投机，并将关注重点投向实质价值。”

技术咨询公司MDRxTech的技术顾问Tom Grogan认为，NFT最终将被视为艺术家所使用的另一种媒介：“对于NFT市场，我殷切期望十年后的人们不再关注区块链、NFT或加密产业，但所有这些都无缝应用于日常技术堆栈之中。”

数字市场困境

莱坊高净值人士倾向调查的受访者分享了自身对于NFT的看法



我相信NFT艺术市场
仍然具有很大潜力

34%

我从来都不看好NFT

32%

在加密资产市场崩溃之前，
我对此持开放态度

20%

我不知道什么是NFT

12%

资料来源：莱坊高净值人士倾向调查

重构荒野

Andrew Shirley采访一位开拓型慈善家，探讨恢复自然风貌作为兴趣投资的奥义





我从因弗内斯驱车向北，行驶一小时后到达了占地2.3万英亩（9,310公顷）的阿拉达尔荒野保护区（Alladale Wilderness Reserve）。初见之际，我便立即为其壮丽宏伟的景致所折服。天气晴朗时，如果身处这片地区的最高点，即可同时眺望苏格兰的东西海岸。

对许多人来说阿拉达尔是高地的典范：帚石楠花海呈现朦胧的紫色，笼罩着绵延起伏的山丘；健壮的牡鹿在山间漫步，标志性动物高地牛偶尔现身其间。然而，我此次的会面对象却另有见解。

“人们之所以觉得这里保持着原生态地貌，是因为数百年来每代人都只见过这种荒寂辽阔的景色，” Paul Lister说道。他在二十年前买下阿拉达尔，并创立了欧洲自然信托基金会（European Nature Trust），其父亲则是家具巨头MFI的创始人。

但正如Paul Lister所说，这片高地曾经被喀里多尼亚（Caledonia）森林所覆盖。他感叹道：“过去一千年间，我们连续不断地砍伐森林，并且在近三百年间尤为严重。”

过去二十年内，Paul Lister矢志种植数十万棵欧洲赤松及其他本地树种，致力恢复高地的自然风貌。我跟随他参观了保护区的景观，发现植被恢复后的区域和传统管理区域之间差存在显著差异：与重焕绿意的峡谷相比，没有树木覆盖的山丘则显得贫瘠荒芜。

如今，气候变化强化了恢复林地的重要意义。由于气温升高且树荫缺乏，野生鲑鱼选择产卵的河流水温过高，进而导致鲑鱼无法成功繁殖。

然而，恢复林地的进程相当缓慢。一方面，欧洲

- 01. 悠然客居——阿拉达尔的主要旅店
- 02. 气温过热——气候变化导致苏格兰鲑鱼越加难以繁殖
- 03. 濒危动物——阿拉达尔参与了重新引进野猫的生态计划
- 04. 缓慢生长——400岁高领的欧洲赤松
- 05. 使命之路——Paul Lister检查其所负责的保护区
- 06. 恢复自然——树木改变了当地景观

赤松需要耗费数十年时间以在恶劣的高地环境中生长；另一方面，幼树可能会遭到野鹿的随意啃食。一直以来，Paul Lister将减少野鹿数量视为首要任务，但却并未获得普遍支持，因为阿拉达尔的野鹿数量减少后周围庄园的鹿将被吸引至此，而部分庄园正试图维持较高的鹿群密度以便游客体验猎捕。阿拉达尔主打自然健康的旅行，而并非传统的季节性运动模式。

对此，Paul Lister有意引进狼群以帮助控制野鹿的数量，但该计划却导致争议升级，即便他随后迅速声明必将圈养狼群。他表示：“我认为不应该设法让狼回归英国野外。我并不提倡那种做法。”

尽管Paul Lister的部分观点或许看似激进，但他期望实现的目标现已发展为潮流。“再野化”成为普遍话题，苏格兰庄园现在也有可能像运动包袋那样，根据其自然资本潜力的价值被出售。

如今，植树造林和泥炭地重建被视为对抗气候变化的关键方案，各国政府制定了雄心勃勃的自然恢复目标，ESG基金也为碳补偿和生物多样性补偿计划投入了数十亿美元。与此同时，本地食物供应被提上政治议程，其中包括阿拉达尔的野生鹿肉，以及保护区复合养殖园内的鳟鱼。

对于Paul Lister而言，变化来得越快越好：“我们不能故步自封地坚守老路。人们或许会觉得难以置信，除了沙漠和冰原之外，地球上27%的陆地都遭到了乱砍滥伐或焚烧毁坏，以便为畜牧业的发展腾出空间。我们如果坐上从伦敦飞往伊斯坦布尔的航班，在向窗外眺望时就能看到人类对欧洲大陆的改造。这段航线沿途都遍布着农场。”



数据库

请参阅如下本年度《财富报告》
态度调查的主要调查结果



财富趋势

40岁以下白手起家的客户占比是多少？（占受访者百分比）

| | 非洲 | 亚洲 | 澳大拉西亚 | 欧洲 | 美洲 | 中东 | 全球平均水平 |
|--|-----|-----|-------|-----|-----|-----|------------|
| | 23% | 26% | 19% | 20% | 22% | 22% | 23% |

平均而言，2022年客户的总财富发生了怎样的变化？（占受访者百分比）

| | 非洲 | 亚洲 | 澳大拉西亚 | 欧洲 | 美洲 | 中东 | 全球平均水平 |
|-------------|-----|-----|-------|-----|-----|-----|------------|
| 大幅增加（超过10%） | 14% | 10% | 35% | 19% | 19% | 37% | 17% |
| 略有增加（低于10%） | 50% | 23% | 35% | 22% | 5% | 15% | 23% |
| 保持不变 | 5% | 15% | 18% | 17% | 19% | 15% | 16% |
| 略有下降（低于10%） | 27% | 27% | 12% | 33% | 33% | 22% | 28% |
| 大幅下降（超过10%） | 5% | 25% | 0% | 10% | 24% | 11% | 16% |

平均而言，2023年客户的总财富预计会有何变化？（占受访者百分比）

| | 非洲 | 亚洲 | 澳大拉西亚 | 欧洲 | 美洲 | 中东 | 全球平均水平 |
|-------------|-----|-----|-------|-----|-----|-----|------------|
| 大幅增加（超过10%） | 50% | 18% | 18% | 20% | 10% | 30% | 21% |
| 略有增加（低于10%） | 23% | 45% | 47% | 54% | 57% | 44% | 47% |
| 保持不变 | 23% | 15% | 29% | 18% | 29% | 15% | 18% |
| 略有下降（低于10%） | 5% | 15% | 6% | 8% | 5% | 7% | 11% |
| 大幅下降（超过10%） | 0% | 6% | 0% | 0% | 0% | 4% | 3% |

有多大比例的客户计划申请第二本护照或新的公民身份？

| | 非洲 | 亚洲 | 澳大拉西亚 | 欧洲 | 美洲 | 中东 | 全球平均水平 |
|--|-----|-----|-------|-----|-----|-----|------------|
| | 12% | 16% | 1% | 12% | 15% | 11% | 13% |

客户的可投资财富分配在下列各项领域的比例是多少？

| | 非洲 | 亚洲 | 澳大拉西亚 | 欧洲 | 美洲 | 中东 | 全球平均水平 |
|-----------------------------|-----|-----|-------|-----|-----|-----|------------|
| 股票 | 17% | 26% | 21% | 28% | 33% | 25% | 26% |
| 直接投资于商业房地产（例如资产所有权） | 26% | 21% | 24% | 19% | 10% | 24% | 21% |
| 债券 | 25% | 18% | 8% | 15% | 21% | 14% | 17% |
| 私募股权/风险投资 | 5% | 5% | 12% | 11% | 15% | 11% | 9% |
| 通过基金间接投资于商业房地产 | 11% | 7% | 7% | 9% | 5% | 7% | 8% |
| 其他 | 7% | 7% | 13% | 5% | 3% | 11% | 7% |
| 通过房地产投资信托基金（REIT）间接投资于商业房地产 | 4% | 7% | 4% | 4% | 4% | 2% | 5% |
| 兴趣投资（例如艺术品、汽车、葡萄酒等） | 3% | 5% | 7% | 5% | 6% | 3% | 5% |
| 黄金 | 1% | 4% | 2% | 3% | 2% | 2% | 3% |
| 加密资产 | 1% | 1% | 2% | 1% | 4% | 1% | 2% |

住宅房产

平均而言，有多大比例的.....

| | 非洲 | 亚洲 | 澳大利亚 | 欧洲 | 美洲 | 中东 | 全球平均水平 |
|--------------------|-----|-----|------|-----|-----|-----|------------|
| 客户总财富配置于首套住宅和二套住宅？ | 39% | 35% | 36% | 32% | 16% | 21% | 32% |
| 在非居住国持有住宅房产？ | 13% | 28% | 12% | 29% | 35% | 41% | 28% |

平均而言，客户拥有的住宅数量？

| | 非洲 | 亚洲 | 澳大利亚 | 欧洲 | 美洲 | 中东 | 全球平均水平 |
|--|-----|-----|------|-----|-----|-----|------------|
| | 2.4 | 3.9 | 2.9 | 3.8 | 2.7 | 5.3 | 3.7 |

有多大比例的客户.....

| | 非洲 | 亚洲 | 澳大利亚 | 欧洲 | 美洲 | 中东 | 全球平均水平 |
|---------------|-----|-----|------|-----|-----|-----|------------|
| 在2022年购买了住宅？ | 13% | 17% | 25% | 16% | 16% | 19% | 17% |
| 打算2023年买一套新房？ | 9% | 16% | 16% | 15% | 15% | 21% | 15% |

如果购买新房，最有可能的地点？（1=最有可能，按所选次数加权）

| | 非洲 | 亚洲 | 澳大利亚 | 欧洲 | 美洲 | 中东 | 全球平均水平 |
|---|--------|------|------|-----|-----|-----|-------------|
| 1 | 英国 | 美国 | 澳大利亚 | 西班牙 | 美国 | 英国 | 美国 |
| 2 | 肯尼亚 | 英国 | 澳大利亚 | 美国 | 葡萄牙 | 阿联酋 | 英国 |
| 3 | 美国 | 澳大利亚 | 英国 | 法国 | 西班牙 | 美国 | 澳大利亚 |
| 4 | 澳大利亚 | 新加坡 | 新西兰 | 意大利 | 英国 | 法国 | 西班牙 |
| 5 | 加拿大/南非 | 日本 | 瑞士 | 葡萄牙 | 阿联酋 | 瑞士 | 法国 |

投资房地产

客户房地产投资组合中海外持有资产的占比？

| | 非洲 | 亚洲 | 澳大利亚 | 欧洲 | 美洲 | 中东 | 全球平均水平 |
|--|-----|-----|------|-----|-----|-----|------------|
| | 11% | 17% | 6% | 20% | 22% | 36% | 19% |

客户计划投资类型占比.....

| | 非洲 | 亚洲 | 澳大利亚 | 欧洲 | 美洲 | 中东 | 全球平均水平 |
|------------------------------|-----|-----|------|-----|-----|-----|------------|
| 在2023年直接投资商业地产？ | 14% | 17% | 24% | 20% | 13% | 25% | 19% |
| 2023年间接（如通过REIT或债务融资）投资商业地产？ | 13% | 13% | 18% | 14% | 11% | 10% | 13% |

客户目前投资于哪些领域？（占受访者百分比）

| | 非洲 | 亚洲 | 澳大利亚 | 欧洲 | 美洲 | 中东 | 全球平均水平 |
|---------------|-----|-----|------|-----|-----|-----|------------|
| 办公楼 | 32% | 37% | 65% | 46% | 38% | 63% | 43% |
| 工业和物流 | 32% | 32% | 65% | 47% | 38% | 41% | 40% |
| 零售物业 | 68% | 36% | 76% | 33% | 38% | 37% | 39% |
| 住宅私人租赁市场（PRS） | 68% | 33% | 59% | 36% | 19% | 37% | 37% |
| 酒店和休闲 | 41% | 19% | 35% | 48% | 48% | 59% | 36% |
| 医疗保健 | 36% | 30% | 41% | 33% | 48% | 30% | 33% |
| 土地开发 | 50% | 20% | 53% | 28% | 10% | 19% | 26% |
| 学生公寓 | 23% | 15% | 29% | 28% | 14% | 33% | 22% |
| 农业用地 | 45% | 9% | 53% | 15% | 24% | 15% | 17% |
| 养老地产 | 36% | 15% | 6% | 20% | 14% | 4% | 17% |
| 教育 | 27% | 17% | 12% | 14% | 0% | 19% | 15% |
| 数据中心 | 14% | 18% | 24% | 11% | 14% | 15% | 15% |
| 生命科学 | 9% | 14% | 6% | 13% | 33% | 19% | 14% |

2023年客户考虑投资于哪些领域？（占受访者百分比）

| | 非洲 | 亚洲 | 澳大拉西亚 | 欧洲 | 美洲 | 中东 | 全球平均水平 |
|---------------|-----|-----|-------|-----|-----|-----|------------|
| 医疗保健 | 32% | 33% | 41% | 37% | 48% | 30% | 35% |
| 工业和物流 | 36% | 23% | 53% | 41% | 29% | 41% | 33% |
| 办公楼 | 32% | 30% | 41% | 33% | 33% | 41% | 33% |
| 住宅私人租赁市场（PRS） | 55% | 29% | 41% | 33% | 10% | 37% | 32% |
| 酒店和休闲 | 41% | 25% | 18% | 37% | 29% | 41% | 31% |
| 零售业 | 45% | 25% | 29% | 26% | 29% | 22% | 27% |
| 土地开发 | 50% | 21% | 24% | 26% | 19% | 15% | 24% |
| 养老地产 | 32% | 22% | 0% | 22% | 14% | 11% | 20% |
| 学生公寓 | 18% | 11% | 18% | 23% | 5% | 30% | 17% |
| 生命科学 | 5% | 18% | 12% | 12% | 29% | 15% | 15% |
| 农业用地 | 32% | 6% | 35% | 18% | 24% | 15% | 15% |
| 数据中心 | 5% | 17% | 35% | 13% | 10% | 11% | 15% |
| 教育 | 23% | 8% | 18% | 15% | 0% | 7% | 11% |

客户在评估房地产投资时会考虑哪些ESG相关标准？（占受访者百分比）

| | 非洲 | 亚洲 | 澳大拉西亚 | 欧洲 | 美洲 | 中东 | 全球平均水平 |
|-------------------------------|-----|-----|-------|-----|-----|-----|------------|
| 能源 (例如太阳能、风能、热泵) | 68% | 49% | 65% | 62% | 67% | 52% | 57% |
| 翻新机会 | 45% | 29% | 41% | 35% | 24% | 37% | 33% |
| 所用材料/隐含碳足迹 | 32% | 30% | 24% | 33% | 29% | 22% | 30% |
| 无障碍性 | 59% | 27% | 41% | 28% | 14% | 19% | 29% |
| 社会影响 | 64% | 20% | 41% | 28% | 19% | 22% | 27% |
| 建筑认证 (如BREEAM、LEED、NABERS) | 27% | 27% | 18% | 26% | 5% | 26% | 25% |
| 电动车充电设施 | 0% | 33% | 18% | 24% | 24% | 4% | 24% |
| 自行车配套设施 | 18% | 8% | 0% | 11% | 5% | 4% | 9% |

兴趣投资

2023年客户可能会投资下列哪类收藏品*？（占受访者百分比）

| | 非洲 | 亚洲 | 澳大拉西亚 | 欧洲 | 美洲 | 中东 | 全球平均水平 |
|-------|-----|-----|-------|-----|-----|-----|------------|
| 艺术品 | 36% | 49% | 76% | 73% | 71% | 41% | 59% |
| 手表 | 32% | 49% | 47% | 46% | 33% | 52% | 46% |
| 葡萄酒 | 18% | 43% | 59% | 39% | 43% | 26% | 39% |
| 古董车 | 50% | 24% | 53% | 37% | 43% | 41% | 34% |
| 珠宝 | 45% | 35% | 59% | 26% | 29% | 30% | 33% |
| 奢侈包袋 | 14% | 27% | 24% | 13% | 29% | 7% | 20% |
| 珍稀威士忌 | 27% | 25% | 29% | 10% | 14% | 0% | 18% |
| 家具 | 32% | 9% | 18% | 17% | 14% | 7% | 14% |
| 彩钻 | 5% | 13% | 12% | 5% | 10% | 4% | 9% |
| 铸币 | 5% | 8% | 6% | 13% | 0% | 0% | 8% |

客户对各个领域可能的投资金额排行（1=投资最高）

| | 非洲 | 亚洲 | 澳大拉西亚 | 欧洲 | 美洲 | 中东 | 全球平均水平 |
|-------|-----|-----|-------|-----|-----|-----|------------|
| 艺术品 | 1.9 | 1.9 | 1.9 | 1.8 | 1.5 | 1.9 | 1.8 |
| 古董车 | 2.2 | 2.4 | 2.3 | 2.2 | 2.6 | 2.5 | 2.3 |
| 葡萄酒 | 3.0 | 2.5 | 3.6 | 2.7 | 2.4 | 1.8 | 2.6 |
| 珠宝 | 3.4 | 2.1 | 3.3 | 3.1 | 2.3 | 2.1 | 2.6 |
| 手表 | 3.0 | 2.5 | 3.6 | 2.8 | 4.7 | 2.1 | 2.7 |
| 珍稀威士忌 | 3.0 | 3.3 | 4.0 | 3.4 | 3.3 | | 3.3 |
| 家具 | 2.9 | 4.6 | 4.3 | 2.8 | 4.7 | 1.5 | 3.4 |
| 铸币 | 1.0 | 3.3 | 3.0 | 3.6 | | | 3.4 |
| 彩钻 | 6.0 | 2.8 | 3.0 | 4.8 | 4.0 | 3.0 | 3.5 |
| 奢侈包袋 | 3.3 | 3.4 | 4.5 | 3.6 | 3.8 | 4.0 | 3.5 |

*列入莱坊奢侈品投资指数的收藏品类



在线访问

- “态度调查”的英文版完整结果
- 研究方法

“态度调查”结果基于500多位私人银行家、财富顾问和家族办公室的回复，他们掌管了超过2.5万亿美元的财富总额。调查于2022年11月进行。如果需要有关特定国家/地区的数据，请发送电子邮件至 siobhan.leahy@knightfrank.com

若您希望参与来年的调查，请与我们联系。所有受访者都将收到完整的国家/地区数据集。

莱坊高净值人士倾向调查

考虑到2023年的经济和利率环境，您计划如何处理下列各项领域的资产？（占受访者百分比）

| | 增加 | 减少 | 无变化 |
|---------------------|-----|-----|-----|
| 投资组合 | 47% | 17% | 33% |
| 现金储备 | 46% | 23% | 28% |
| 海外旅行 | 39% | 25% | 30% |
| 个人开支（社交活动、文化活动、餐饮等） | 36% | 24% | 36% |
| 商业运营 | 34% | 17% | 31% |
| 持有住宅房产 | 32% | 15% | 47% |
| 持有商业房地产 | 28% | 16% | 34% |
| 债务水平 | 27% | 29% | 30% |

通胀水平将对您的投资决策产生多大影响？（占受访者百分比）

| | 全球平均水平 |
|-----------|--------|
| 存在一定程度的影响 | 43% |
| 存在重大影响 | 37% |
| 完全无影响 | 20% |

如果您正在考虑投资商业地产（零售地产、酒店、办公楼等），您可能将在哪里投资？请选择所有适用选项（占受访者百分比）

| | 全球平均水平 |
|---|--------|
| 居住国 | 63% |
| 相同地区的非居住国（例如当居住国为英国时，投资地点选择英国以外的欧洲其他地区） | 25% |
| 非居住国且不在相同地区（例如当居住国为英国时，投资地点选择亚洲） | 13% |

如果您正在考虑投资商业地产（零售地产、酒店、办公楼等），您所计划的可能投资金额是多少？（占受访者百分比）

| | 全球平均水平 |
|-------------------|--------|
| 不超过50万美元 | 27% |
| 50万美元至100万美元 | 27% |
| 100万美元至500万美元 | 16% |
| 500万美元至1,000万美元 | 8% |
| 1,000万美元至2,000万美元 | 9% |
| 超过2,000万美元 | 11% |

环境因素将对您的投资决策产生多大影响？（占受访者百分比）

| | 全球平均水平 |
|------------|--------|
| 存在一定程度的影响？ | 46% |
| 存在重大影响？ | 31% |
| 完全无影响 | 22% |

请您根据其投资决策的重要程度，对下列环境因素进行排序（1=重要程度最高）

| | 全球平均水平 |
|--------------------------------|--------|
| 通过运营减少碳排放 | 1 |
| 最大限度降低隐含碳（隐含碳是指材料及施工过程中的相关碳排放） | 2 |
| 最大限度减少资源浪费 | 3 |
| 最大限度减少资源消耗 | 4 |

请您根据安全系数和波动程度，对下列资产类别进行排序（1=安全系数最高）

| | 全球平均水平 |
|------|--------|
| 住宅房产 | 1 |
| 黄金 | 2 |
| 债券 | 3 |
| 商业地产 | 4 |
| 股票市场 | 5 |
| 加密货币 | 6 |

促使您下次购置住宅房产的主要原因是什么？（占受访者百分比）

| | 全球平均水平 |
|------|--------|
| 投资 | 45% |
| 生活方式 | 21% |
| 避险港 | 16% |
| 工作调动 | 9% |
| 教育 | 8% |

下列哪项表述最符合您对NFT艺术品的看法？（占受访者百分比）

| | 全球平均水平 |
|---------------------|--------|
| 我相信NFT艺术市场仍然具有很大潜力 | 34% |
| 我从来都不看好NFT | 32% |
| 除非加密货币市场崩溃，我对此持开放态度 | 20% |
| 我不知道什么是NFT | 12% |

唯一确定的 是不确定性

“新冠疫情对人类的行为和心理造成了难以估量的影响”

2023年版《财富报告》是我第五次参与本报告的编撰。每年我都会探讨各种变化趋势，但有一项主题却恒定不变——唯一确定的只有不确定性（当然死亡和税收同样无可避免）。

我们将2019年称作“VUCA”之年，即易变性（Volatility）、不确定性（Uncertainty）、复杂性（Complexity）和模糊性（Ambiguity），然而2019年仅仅拉开了混乱的序幕，之后两年里人们见



证了反复不定的全球疫情和东欧地区的战争冲突。地缘政治环境日益复杂，导致当前形势时刻危机四伏。

现在，市场正处于恢复期，超宽松货币政策的结束预示着投资者将面临着新环境。2018年初，Liam Bailey曾撰文分析了低息贷款的渐亡，在随后的18个月内，美国的利率逐渐上升了1.25%。如果说那是一种缓慢的死亡，那么2022年则是以极快的速度消亡，美国的利率飙升了4.25%。

幸运的是，2023年开年情况稍显乐观。如果通胀得到控制，反复的加息周期可能正接近尾声，今年2月美国的利率仅上升了0.25%。与此同时，中国内地再度张开怀抱，使得经济前景更加积极明朗。

但真正让我充满信心的是，在过去五年间，尤其是2020年和2021年，市场和投资者展现出了强劲的创新能力和恢复能力。新冠疫情爆发后，全球超过半数人口不得不居家远程办公，许多企业被迫在一夜之间转变为线上运营模式。但是，全球经济正以不可思议的速度逐渐回暖。

相传，知名经济学家凯恩斯和萨缪尔森曾说：“事实改变之后，我的想法也随

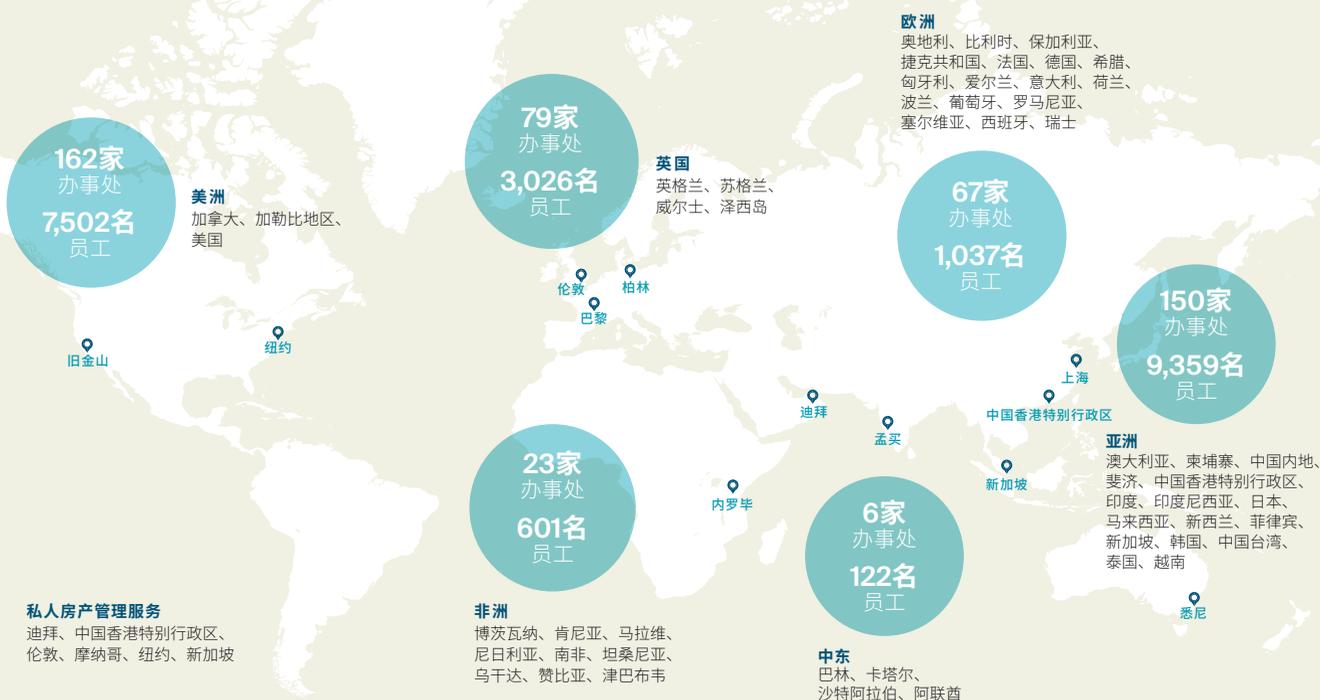
之改变。你又会怎么做呢，先生？”如今，事实确实已经改变。疫情对人类的行为和心理造成了难以估量的影响。正因如此，国际货币基金组织的最新预测表明，人们频繁探讨的2023年经济衰退或许终究并不是全面衰退。根据莱坊高净值人士倾向调查，疫情后的“报复性消费”趋势仍在持续，36%的受访者准备增加个人开支，39%的受访者计划增加海外旅行次数。

尽管如此，下行风险无疑依然偏高。加息对于住宅的影响尚未完全显现，后续的情况难以预测。未来市场是否会面临高通胀挑战，进而引发棘手的高利率问题，我们对此不得而知。这些比率在2023年的走势对资产表现至关重要。

因此，我们仍然会看到许多富豪仍将采取保值策略。在伦敦、纽约或新加坡等成熟的全球金融中心，住宅和商业地产等避险资产将吸引投资者的关注。我期待着各大词典所发布的年度词汇，希望《柯林斯英语词典》2022年度词汇“permacrisis”（长期危机）在2023年将不再被时常提起。不过，VUCA恐怕暂时仍然是热门话题。

我们的全球网络

遍布53个国家及地区设有487个办事处，
拥有超过2万名房地产专业人士



认识我们的全球私人房产管理服务团队

莱坊私人房产管理服务团队为全球的私人、家族办公室及其顾问提供有关住宅和商业地产的咨询服务。通过六支专门的私人房产管理服务团队与我们的大使网络，我们有效地管理着全球的私人客户关系，包括9,000名超高净值人士，确保客户享有单线联系、优质服务 and 长期合作关系，代代相传。

伦敦



PADDY DRING



THOMAS VAN STRAUBENZEE



SARAH MAY-BROWN



HUGH DIXON

纽约

新加坡



龚顺伟



EDWARD DE MALLET MORGAN



KARISHMA BAGHEL

中东



PAUL SACCO

住宅领域

乡村别墅
马术房产
农场与庄园
金融

新房
私人租赁市场
老年生活
滨水区与河滨

住宅服务

经济适用房
农业咨询
建筑咨询
开发咨询

莱坊金融部
投资规划
物业管理
销售与租赁咨询

商业地产领域

汽车
数据中心
能源与可持续发展咨询
医疗保健

酒店
物流和工业
办公楼
零售与休闲

商业地产服务

建筑咨询
投资咨询
资本市场
债务咨询

开发
能源
租户服务
销售与租赁咨询

联系人

地产咨询

请联系：
Paddy Dring
+44 20 7861 1061
paddy.dring@knightfrank.com

研究咨询

请联系：
Liam Bailey
+44 20 7861 5133
liam.bailey@knightfrank.com



与您并肩同行的地产伙伴