

研究报告

房地产市场更新

阿拉伯联合酋长国
沙特阿拉伯

二零一四年十月

阿联酋

宏观市场动态

虽然汇丰阿联酋采购经理人指数 (PMI) 七月下跌至58, 数字仍然远高于50, 并高于该系列长期平均水平 (54)。这象征着阿联酋联盟的非石油私营部门进一步强劲增势。这在促使企业们加速原油产量, 以满足日益增长的需求, 尽管相比6月增长略有放缓。

根据迪拜统计中心, 全年居民消费价格从6月份的2.8%加速至7月份的3.4%—自2009年7月来最高水平。分项数据显示, 住房和水电开支占据近44%的消费, 比上月增长1.1%, 较去年同比跃升5.8%。

信贷市场

阿联酋央行第二季度2014年信贷信心调查显示, 银行和金融机构在贷款给自住业主, 投资者和“其他客户”(例如那些寻求再融资或改建)的意愿在过去三个月内健康地增长。调查受访者并对短期市场表示乐观, 有10%–15%的受访者预期自己的银行/金融机构倾向于在2014年第三季度将贷款延伸到住宅市场。

受访者还表示, 2014年第二季度内, 自住业主和投资者贷款的需求, 以及为再融资或翻新的目的的贷款需求有所上升, 后者表现出显著的增长。

迪拜住宅市场

在2011年中期正式进入上升区间后, 年住宅价格在迪拜的主流市场确实显现出非常强劲增长。然而, 在2013年年底住宅价格攀升35%后, 增速已然放缓。房价增长的减速可以归因于2013年年底官方推出的一系列‘降温’措施: 房产过户费的翻倍联合抵押按揭上限的组合。相比于迪拜豪宅市场价格6.3%年度增长, 主流板块价格仍然达到了24%的年度同比增长。

阿布扎比住宅市场

比起上个季度, 2014年第二季度住宅市场交易相对较弱, 公寓平均销售价格增长率回落至4%。虽然平均交易价格较去年同期增长29%, 住宅市场总体表现仍然不理想。然而, ALDAR的Al Hadeel在启动开盘的几个小时后售罄了全部223套公寓和排屋, 标志着市场对高品质发展项目的需求依然强劲。至于别墅, 虽然上季度平均价格上涨了2%, 但是经济适用房(例如Al Reef)的价格基本没有改变。

图 1: 汇丰阿联酋采购经理人指数

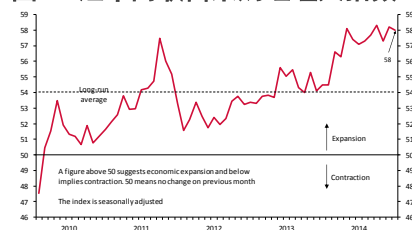


图2: 迪拜居民消费通胀 (% y/y)

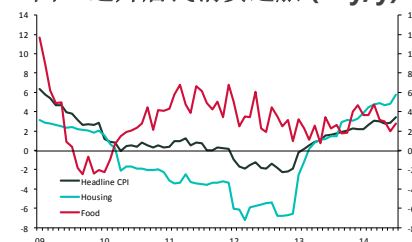


图3: 银行/金融机构供货意愿 (% of total)

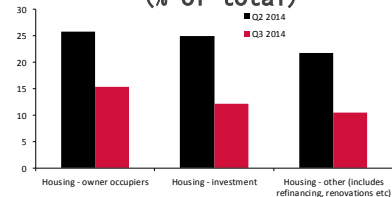


图4: 迪拜年度住宅价格变化走势
豪宅市场 : 主流物业

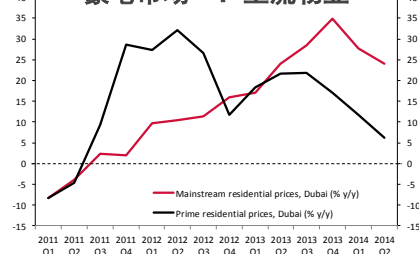
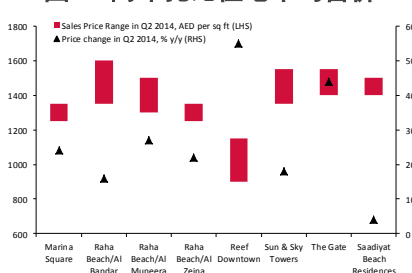


图5: 阿布扎比住宅平均售价

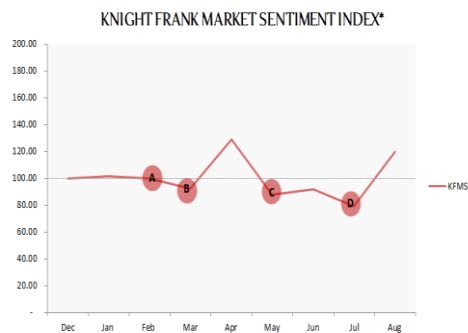


阿联酋

迪拜办公楼市场 - 莱坊投资者信心指数 (KFMSI)

莱坊市场信心指数跟踪关键数据用来捕捉迪拜月度办公楼租赁市场租客信心走势。以下是我们认为在2014年影响信心指数变动的因素。

- 2013年底迪拜赢得世博会举办权公布的消息使办公楼租赁市场信心蓬勃，这个趋势一直延续到2014年2月底；
- 今年四月信心指数的攀升标志着企业租客对于各公司的财政年度预算和业务计划的签署后的乐观预期；
- 斋月前期以及暑期阶段市场活跃程度明显冷却；
- 八月开始，由于接近年底，市场以及租赁市场投资者信心又开始新一轮的回升。



迪拜酒店市场

从交通和接待部门的最新数据显示，迪拜正迈向实现今年初宣布的雄心勃勃的旅行和旅游战略。2020年旅游战略的目标是吸引2000万游客到迪拜来——比2012年的数字翻一番。这就意味着需要大幅增长运输能力和酒店基础设施的数量。

根据旅游和商业推广部 (DTCM) 数据，这就需要有大约8万套新酒店客房在现十年内建成——从现有客房基础上增加一倍。来自STR Global的最新数据显示，与去年同期（八月）相比，迪拜酒店客房供应增加了8.5%。在今年的头八个月内增加了7.9%。STR Global的数据同时指出，目前有11,779套客房正处于建设之中，而在规划阶段的酒店客房以供应达到13,561套。

高端酒店供应的增长已经开始使入住率呈现的下滑趋势。一月至八月的迪拜的酒店入住率从去年79.1%下调至2014年的77.4%，这部分归因于7月份的斋月淡季。随着迪拜酒店客房供应量预计在未来几年大幅的增加，我们预计入住率将保持稳定或略有缓解，直到客房供需相对持平。

2011年以来酒店享受的定价优势也很可能被蚕食。虽然今年的平均每日房价 (ADR) 已上升，相比2013年增长速度减缓。同时，每间可用客房的收入 (平均可出租客房收入RevPAR) 的增长的也已经大幅放缓。今年前8个月，平均可出租客房收入与去年同期10.5%增长相比之略升3.5%。

图7：途经迪拜国际机场的游客人数

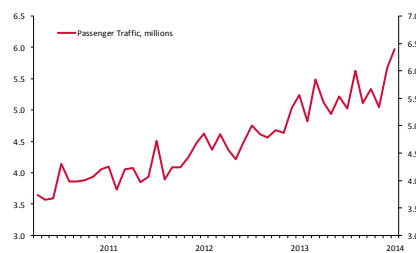
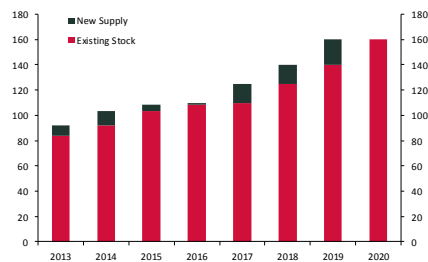


图8：迪拜酒店客房供应 (000s)



沙特阿拉伯

宏观市场动态

沙特SABB汇丰采购经理人指数于7月增长至60.1，创2012年9月(60.3)以来最高点。这显示沙特王国的非石油私营部门持续扩张，原油产出和新的订单辅助推动了采购经理人指数强劲增长。

今年七月份，沙特每天产出(bpd)1000万桶原油，高于六月份的每天978万桶。然而，沙特王国七月份国内和出口市场的原油供应量从六月份的974.5万桶下降至966万桶。

吉达房产市场

酒店业

平均房价的强劲增长足以抵消3.1个百分点酒店入住率的下降(至82.3%)，每间可出租客房的收入(RevPAR)仍然增长了11.5个百分点。此外，大企业和会议，旅游奖励，会议及展览(MICE)的需求使得食品和饮料(F&B)以及会议收入实现两位数的增长，达到每间可用客房收入(RevPAR)386.95美元。这意味着在2014年6月期间，企业和会议部分占据了整个城市一半以上的酒店总需求(56%)。

零售业

沙特的第二大城市吉达的零售业租金一直表现良好。在2014年第一季度，他们的平均水平较六个月前高出4.7%。详细的分项显示超级区域购物中心在2013年第三季度和2014年第一季度表现出强劲的改善，平均租金上涨了6.5%，达到沙特里亚尔2838每平方米每年。同期，区域商场平均租金上升6.3%，而社区型商场只呈现极度出轻微上浮。



沈琪 高级测量师
 O +971 4 4267 609
 M +971 56 1100 241
Dale.QiShen@me.knightfrank.com

虽然已尽力确保本出版物中包含信息的准确性，发布者不接受对出版内容中可能包含的任何错误负责。版权所有。无莱坊的事先许可，严禁对本出版物的任何部分进行复制，存于检索系统，或以任何形式或任何方法，包括电子，机械，复印，录制或其他方式传送。

此报告公布仅供一般参考，而不能以任何方式被依赖。虽然我们采取高标准来准备资料，分析数据，提供意见及预测；莱坊不对由于使用，依赖或参考本报告的内容而引起的任何损失或损害承担任何责任或任何法律责任。作为一个大体报道，所含内容并不一定代表莱坊对于特定的物业或项目的看法。未经莱坊的书面许可，不允许对本报告以此形式和内容进行全部或部分复制。

图9: SABB 汇丰沙特采购经理人指数

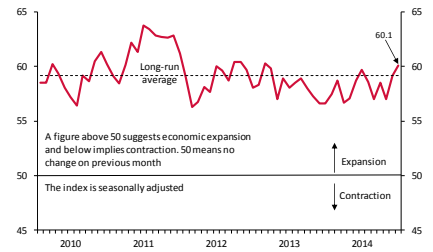


图10: 沙特日原油产出 (百万桶)

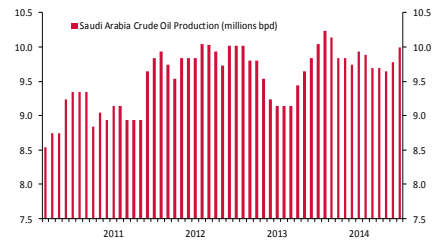


图11: 吉达酒店入住率以及每间可出租客房收入

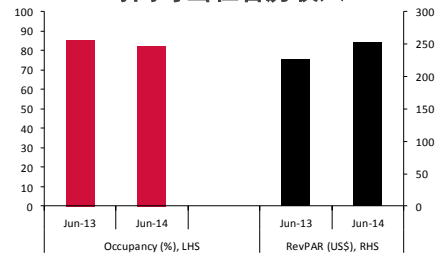
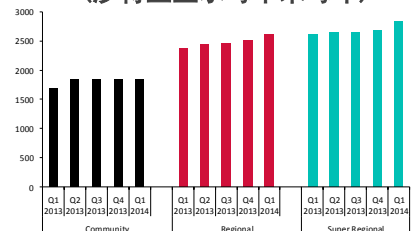


图 12: 吉达平均了零售业租金 (沙特里亚尔每平方米每年)



数据来源: 多项