

วันที่ 11 ธันวาคม 2555

ที่มา: <http://thailand-business-news.com>

จาการ์ตา, เชียงไฮ้, สิงคโปร์ห่มเมืองยอดนิยมสำหรับการลงทุน

เชียงไฮ้, กรุงปักกิ่งและเมืองชั้นที่สองจัดอันดับในหลายด้านบนสิบเมืองสำหรับลูกค้าลงทุนและการพัฒนาในภูมิภาคเอเชียแปซิฟิก, ตามแนวโน้มที่เกิดขึ้นในอสังหาริมทรัพย์ในภูมิภาคเอเชียแปซิฟิก© 2013, ที่ตีพิมพ์โดยสถาบันที่ดินในเมือง (ULI) และ PwC.

พยากรณ์คาดการณ์อย่างแพร่หลายให้ภาพรวมของเอเชียแปซิฟิกลงทุนจริงและแนวโน้มการพัฒนา, การเงินอสังหาริมทรัพย์และตลาดทุน, แนวโน้มและตามภาคอสังหาริมทรัพย์และปริมาตร. มันจะถูกปล่อยออกมาในวันนี้ที่โปรแกรมเป็นเจ้าภาพโดย ULI เอเชียแปซิฟิกและ PwC.

เชียงไฮ้เป็นอันดับสองตำแหน่งขึ้นชอชมมากที่สุดสำหรับการลงทุนและที่นิยมมากที่สุดสำหรับการพัฒนาในภูมิภาคเอเชียแปซิฟิก. ปักกิ่งใช้เวลาสถานที่ที่เจ็ดในการจัดอันดับทั้งสอง. นอกจากตลาดหลักในประเทศจีน, ของประเทศเมืองสองชั้นจะอยู่ในสิบอันดับแรกในรายการสำหรับการลงทุนทั้งในและแนวโน้มการพัฒนา. จงซึ่ง, เทียนจิน, และเสิ่นหยางได้กลายเป็นจุดหมายปลายทางยอดนิยมโดยเฉพาะอย่างยิ่ง.

อันดับ 16 ในโอกาสการลงทุน, และ 11 ในการพัฒนาศักยภาพ, เซินเจิ้นเป็นจุดเริ่มต้นที่จะเข้ามาแอสสอซิเอตอสังหาริมทรัพย์เนื่องจากบางส่วนไปในฐานะที่เป็นศูนย์กลางเทคโนโลยีขั้นสูง. แม้จะมีความกังวลเกี่ยวกับ overpricing ในบางภาคในประเทศจีน, รายงานตั้งข้อสังเกตว่ามันไม่ใช่เรื่องธรรมดาสำหรับตลาดเกิดใหม่เพื่อเป็นสักขีพยานที่สำคัญราคาขาย, และว่าพวกเขาจะต้องมองในบริบทของภาวะตลาดท้องถิ่น.

สำหรับเอเชียและแปซิฟิกทั้ง, อสังหาริมทรัพย์เชื่อมั่นของนักลงทุนที่แท้จริงยังคงเป็นบวกค่อนข้าง, แม้จะมีความไม่แน่นอนทางเศรษฐกิจอย่างต่อเนื่องทั่วโลก. ในขณะที่การเติบโตทางเศรษฐกิจอย่างต่อเนื่อง, รายได้เพิ่มขึ้น, และมีความเสถียรหรือเพิ่มมูลค่าทรัพย์สินทั้งหมดที่เอื้อต่อการรู้สึกโดยรวมของโลกในแง่ดี, รายงานบันทึกความกังวลในหมู่นักลงทุนว่าสินทรัพย์ที่สำคัญในคีย์ตลาดอสังหาริมทรัพย์จะกลายเป็นแพง. เช่น, อัตราเงินทุนทั่วเอเชียยังคงบีบอัดมากขึ้นกว่าในตลาดตะวันตกหลาย, ผลผลิตและสำหรับหุ้นสำนักงานหลักในเมืองใหญ่เช่นฮ่องกงและสิงคโปร์ — นอกเหนือไปจากปักกิ่ง — จะกลับมาเป็นเพียงสองเปอร์เซ็นต์.

"ด้วยค่าเช่าสูง, ค่าเงินทุนสูง, ผลตอบแทนต่ำ, และความอุดมสมบูรณ์ของทุนท้องถิ่น, นักลงทุนต่างชาติจำนวนมากตื่นตระหนกเพื่อโอกาสในการลงทุนที่น่าสนใจในภูมิภาคเอเชียแปซิฟิกที่สำคัญตลาดอสังหาริมทรัพย์,"

แสดงความคิดเห็นและดูแล ULI ULI เอเชียเหนืออาคารรองรับประธานกรรมการริชาร์ด, ผู้บริหารระดับสูง, เอเชียแปซิฟิกสำหรับนักลงทุนทั่วโลก CBRE.

“เป็นผลให้, นักลงทุนจะขยายขอบเขตอันไกลโพ้นของพวกเขาเป็นที่พวกเขาแสวงหาโอกาสในการลงทุนที่น่าสนใจ. บางคนกำลังมองหาตลาดชายแดนเช่นอินโดนีเซีย, ในขณะที่คนอื่น ๆ กำลัง revisiting เมืองหลวงมักจะมองข้ามเช่นกัวลาลัมเปอร์และกรุงเทพฯ, ซึ่งจะอธิบายการแสดงให้เห็นที่แข็งแกร่งสำหรับสถานที่เหล่านี้ในรายงานของปีนี้. ตลาดรองเช่นเกาลูนในฮ่องกงและสองชั้นเมืองจีนยังประสบดอกเบี๋ยที่เพิ่มขึ้นจากผู้ซื้อต่างประเทศ. ในขณะเดียวกัน, ตลาดการลงทุนหลักในหลายผู้ใหญ่, ตลาดตะวันตกจะเห็นไฟกระชากในความต้องการจากนักลงทุนสถาบันที่จัดตั้งขึ้นใหม่ในเอเชียที่ต้องการลงทุนในการโพสต์ระดับโลกแก้ไขวิกฤตการณ์ทางการเงิน”

“ของจีนเป็นเมืองรองติดอันดับในการจัดอันดับของการสำรวจสำหรับโครงการอุตสาหกรรมและการกระจายเอเชีย, เกือบครึ่งหนึ่งของผู้ตอบแบบสำรวจกิจการแนะนำ. นี้ไม่มีข้อสงสัยสะท้อนให้เห็นถึงความจำเป็นในการปรับปรุงสิ่งอำนวยความสะดวกจิสติกส์ในจังหวัดทางตะวันตกของจีนเป็นโรงงานย้ายขึ้นไปจากโรงงานผลิตที่จัดตั้งขึ้น,” แสดงความคิดเห็น K.K. ดังนั้น, เอเชียแปซิฟิก Estate ผู้นำวิจัย, PwC. “และมีคุณสมบัติคับคั่ง, เชียงไฮ้และจีนเมืองรองยังมีแรง, อีกครั้งในฐานะพยานที่เพิ่มขึ้นของผู้บริโภคแผ่นดินใหญ่และนโยบายของรัฐบาลนิยมผู้บริโภคการเดินทางเศรษฐกิจกว่ารุ่นเก่าอาศัยการก่อสร้างโครงสร้างพื้นฐาน”

ตลาดการลงทุนสำหรับ 2013 ทั้งหมด, ผู้ตอบแบบสอบถามมีความร้อนในอนาคตสำหรับแต่ละเมือง, ตัดสินคะแนนสูงกว่าในปีที่ผ่านมาก่อนหน้านี้สอง.

บนหน้าตลาดการลงทุนสำหรับ 2013 ที่คาดว่าจะ:

1. **จาการ์ตา** – Topping การจัดอันดับการลงทุนและพัฒนาเป็นครั้งแรก, จาการ์ตาอธิบายว่า “อิงค์” เลือกให้ขาดของเมืองสต็อกระดับการลงทุนและเศรษฐกิจของ, ซึ่งในขณะที่การเจริญเติบโต, ขาดองค์กร, ขนาดและโครงสร้างพื้นฐานของประเทศเพื่อนบ้านที่พัฒนาขึ้นของ.

อย่างไรก็ตาม, จาการ์ตามีให้เห็นมากมายผู้เชี่ยวชาญด้านอสังหาริมทรัพย์ที่เกิดขึ้นใหม่เป็นตลาดที่ดีที่สุดในภูมิภาค, กับการทำธุรกรรมทางธุรกิจทั่วไปง่ายและโปร่งใสมากขึ้นกว่าในตลาดชายแดนอื่น ๆ เช่นเวียดนาม. ของประเทศมีอัตราดอกเบี้ยและอัตราเงินเฟ้อมีเสถียรภาพ; ผลิตภัณฑ์มวลรวมภายในประเทศที่มีการเติบโตอย่างต่อเนื่อง; และการลงทุนโดยตรงจากต่างประเทศเพิ่มขึ้น 39 เปอร์เซ็นต์ในช่วงครึ่งแรกของ 2012.

ความต้องการสำหรับสถานที่ให้บริการที่มีความแข็งแกร่ง, ส่งผลให้ บริษัท ในปีต่อไปค่าเช่ากระโจนตาม 29 เปอร์เซ็นต์. แม้จะมีความท้าทายบางอย่าง, เช่นความยากลำบากการรักษาความปลอดภัยหนี้ธนาคารและพันธมิตรในท้องถิ่นที่ตั้งของความน่าเชื่อถือ, จาการ์ตาถือสัญญาอย่างมีนัยสำคัญ.

2. **เซี่ยงไฮ้** – สำนักงานตลาดเซี่ยงไฮ้และตลาดค้าปลีกได้พิสูจน์ mainstays สำหรับกองทุนต่างชาติที่ต้องการลงทุนในอสังหาริมทรัพย์จีน. ภาคทั้งสองยังคงเป็นที่นิยม, ทำให้เมืองของสภาพแวดล้อมทางธุรกิจที่ค่อนข้างใช้งานง่าย, ปริมาณการเติบโตของคุณสมบัติเกิดสถาบันและประสิทธิภาพของตลาดประวัติศาสตร์. อย่างไรก็ตาม, ทั่วๆไปของการจัดอันดับความแข็งแกร่งของเซี่ยงไฮ้, เมืองไม่เป็นที่ดึงดูดความสนใจนักลงทุนต่างชาติอย่างที่มีมันเป็นไม่กี่ปีที่ผ่านมา.

ราคาจะถือเป็นที่ค่อนข้างสูง, ตลาดได้กลายเป็นอัมตัม, และหน่วยงานกำกับดูแลของจีนได้กลายเป็นน้อยเปิดให้ลงทุนในต่างประเทศ, ที่พวกเขาได้เพิ่มความเชื่อมั่นในความสามารถของท้องถิ่นปฏิบัติต่อสิ่งหาทรัพย์สินเพื่อเป็นเงินทุนและพัฒนาคุณสมบัติ. ในขณะที่เซี่ยงไฮ้จะยังคงอยู่อย่างมั่นคงบนจอร์แดนของกองทุนต่างประเทศกับคำสั่งที่จะลงทุนในประเทศจีน, กิจกรรมในเมืองจะยังคงเงียบในระยะสั้น.

3.สิงคโปร์ – สิงคโปร์ยังคงรักษาความนิยมในหมู่นักลงทุนในอสังหาริมทรัพย์ที่เห็นในตลาดเป็นข้อเสนอสวรรค์ที่ปลอดภัยมั่นคง, แต่ไม่น่าตื่นเต้น, ผลตอบแทนที่ได้รับการสนับสนุนโดยตำแหน่งของเมืองเป็นศูนย์กลางทางการเงินทั่วโลก.

สำนักงานตลาดของเมืองมีการเรียกใช้เมื่อเร็ว ๆ นี้จากโอทีที่มีจำนวนมากของชั้นประถมศึกษาปีที่ใหม่พื้นที่สำนักงานเช่าขาดห่างจากอาคารที่มีอยู่, ปัญหาที่ประกอบด้วยนับหัวหดตัวในภาคการเงินในประเทศ. ตำแหน่งงานว่างที่เพิ่มขึ้นและค่าเช่าที่ลดลงเป็นสาเหตุของปัญหาสำหรับเงินต่างประเทศบางส่วนที่ต้องการออกจากตลาด.

4. ชิดนี – ชิดนีได้เห็นจำนวน จำกัด ของอุปทานใหม่ในพื้นที่เชิงพาณิชย์ในปีที่ผ่านมา, แม้ว่าจำนวนเงินที่สำคัญของสำนักงานและพื้นที่ค้าปลีกอยู่ในท่อสำหรับ 2015.

ปัญหาการขาดแคลนสถานที่ให้บริการระดับสถาบันได้อย่างต่อเนื่องเพื่อให้การปราบปรามปริมาณการขายและเก็บไว้ราคาลอยตัว, การขับรั้งผลตอบแทนรวมของสินทรัพย์สำนักงาน. ออสเตรเลียมีการดูดซึมการลงทุนระหว่างประเทศมากขึ้นจริงมากกว่าปีที่ผ่านมากกว่าประเทศอื่น ๆ ในภูมิภาคเอเชียแปซิฟิก. สินทรัพย์สำนักงานยังคงเป็นเป้าหมายที่นิยมสำหรับกองทุนเหล่านี้และนักวิเคราะห์บางคนเชื่อว่านักลงทุนต่างชาติบัญชีสำหรับ 30 ร้อยละของการทำธุรกรรมในภาค.

5.กัวลาลัมเปอร์ – กัวลาลัมเปอร์เป็นจุดเริ่มต้นที่จะเข้ามาแฉอสังหาริมทรัพย์, ให้ตลาดมีเสถียรภาพที่มีโอกาสที่ดีสำหรับผลตอบแทนที่ฉวยโอกาส. ขณะที่ยอดขายชะลอตัวเห็นได้ชัดทรัพย์สินในตลาดเอเชียมากที่สุดในช่วงไตรมาสที่สามของ 2012, กัวลาลัมเปอร์เป็นข้อยกเว้น. เป้าหมายระยะยาวสำหรับตลาดอสังหาริมทรัพย์เชิงพาณิชย์จะถือว่าโดยมากจะเป็นที่แข็งแกร่ง, เนื่องจากความสำเร็จของโครงการการเปลี่ยนแปลงของรัฐบาลในการวาดภาพทางเศรษฐกิจการลงทุนต่างประเทศ.

ด้านนอกของตลาดกรุงปักกิ่งและเซี่ยงไฮ้, ดอกเบี้ยในประเทศจีนคนที่สองของ- และสามชั้นอ้างอิงได้เติบโตอย่างรวดเร็วในปีที่ผ่านมา, รายงานว่า.

ฉงชิ่ง, เทียนจิน, และเสิ่นหยางได้กลายเป็นจุดหมายปลายทางยอดนิยมกับนักลงทุนที่มีโอกาสที่จะได้รับเว็บไซต์ใจกลางเมืองสำคัญที่จะมีค้ายาวนานเป็นสินทรัพย์หลัก. นอกจากนี้, อัตราผลตอบแทนภายในกว่า 20 เปอร์เซ็นต์ได้ทำยุทธศาสตร์การพัฒนาที่เป็นที่นิยม, โดยเฉพาะอย่างยิ่งการขาดโดยรวมของสินทรัพย์สถาบันเกรด.