

北美房产投资集团

商业地产周报

18期

2015年5月16日
beimeigoufang.com



2015全球地产投资者分析报告

目录

CONTENTS

06.科罗拉多快餐店

售价：\$ 218万美元

回报率：6.00%

07.西雅图贝尔维尤Jiffy Lube

售价：\$ 550万美元

回报率：4.69%

08.硅谷核心区3租户商铺中心

售价：\$ 442.5万美元

回报率：4.50%

09.达拉斯Title Max小额信贷

售价：\$ 70.4万美元

回报率：7.75%

10.佛州The Dolphin Inn酒店

售价：\$ 350万美元

回报率：8.09%

11. 其余新上商业地产汇总

本周话题：

全球地产投资者在想什么？



尹航
商业地产部主管

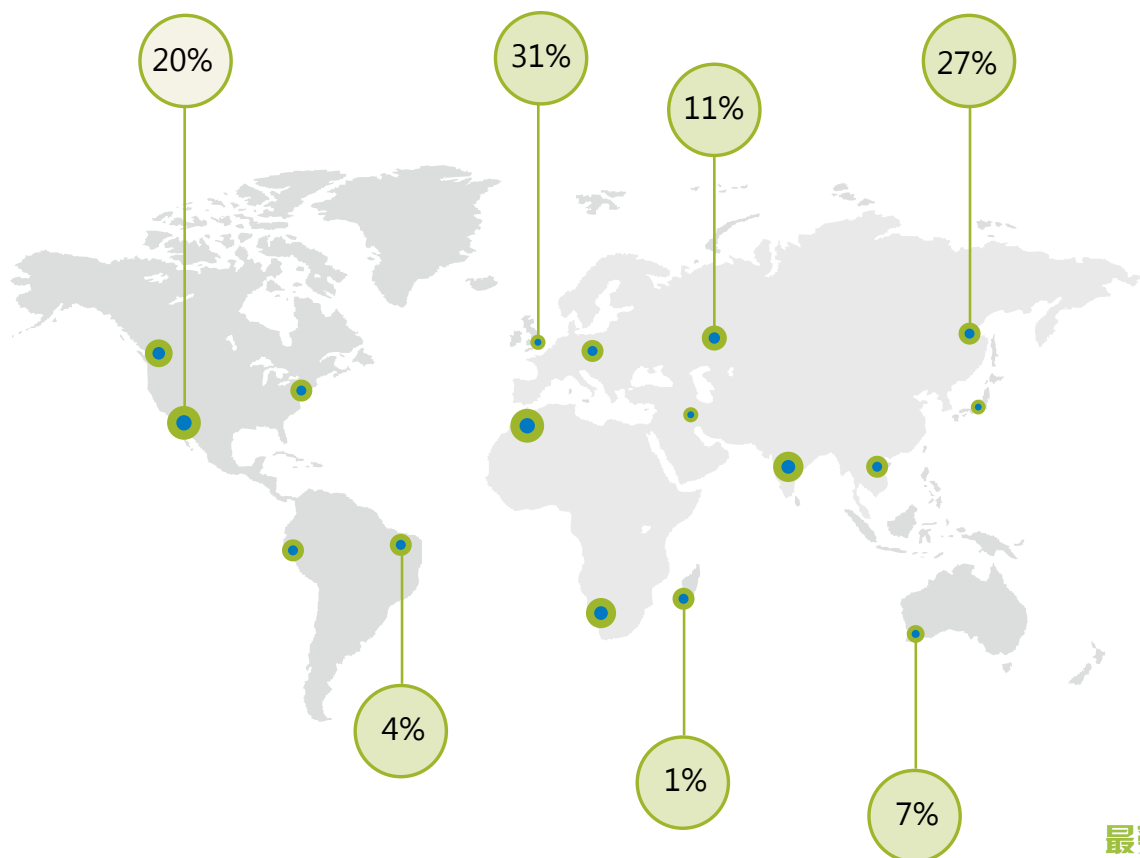
电话：+1 612 860 9686

微信：pacificator001

邮箱：hyin@beimeigoufang.com



2015年全球地产投资者分析报告



2015年全球地产投资者分析报告显示，自2008年金融危机后，全球地产投资者的信心已经完全复苏。53%的投资者表示，他们今年仍会继续在房地产项目上投入资金，其中有相当一部分投资者愿意进行跨国投资，而非局限于本地市场。

除去对于流动性的考量，投资者在进行地产投资时最棘手的问题来自于与其他众多买家进行竞价。

部分投资者仍对宏观经济层面有所担忧，然而近期数据显示美国经济复苏迹象明显，亚太地区仍旧保持增长势头，这无疑给该地区地产投资者打了一剂强心针。

由于北美、欧洲主要房地产市场供不应求导致回报率下跌；越来越多的投资者开始考虑短期增值型地产，即使这类地产的风险较高。另一方面，在亚太地区的地产投资者主要以机构投资者为主，他们更

看中风险低的优质地产，并准备长期持有。

根据数据，我们预测2015年更多的地产投资者会从那些价格过高的一线城市转战二线城市。从右边的排名表上我们可以看出西雅图、马德里、达拉斯等国际二线城市已经跃居前列，成为未来的热门目标城市。

最受投资者欢迎的10大城市

第一名 伦敦

第二名 东京

第三名 旧金山

第四名 悉尼

第五名 纽约

第六名 马德里

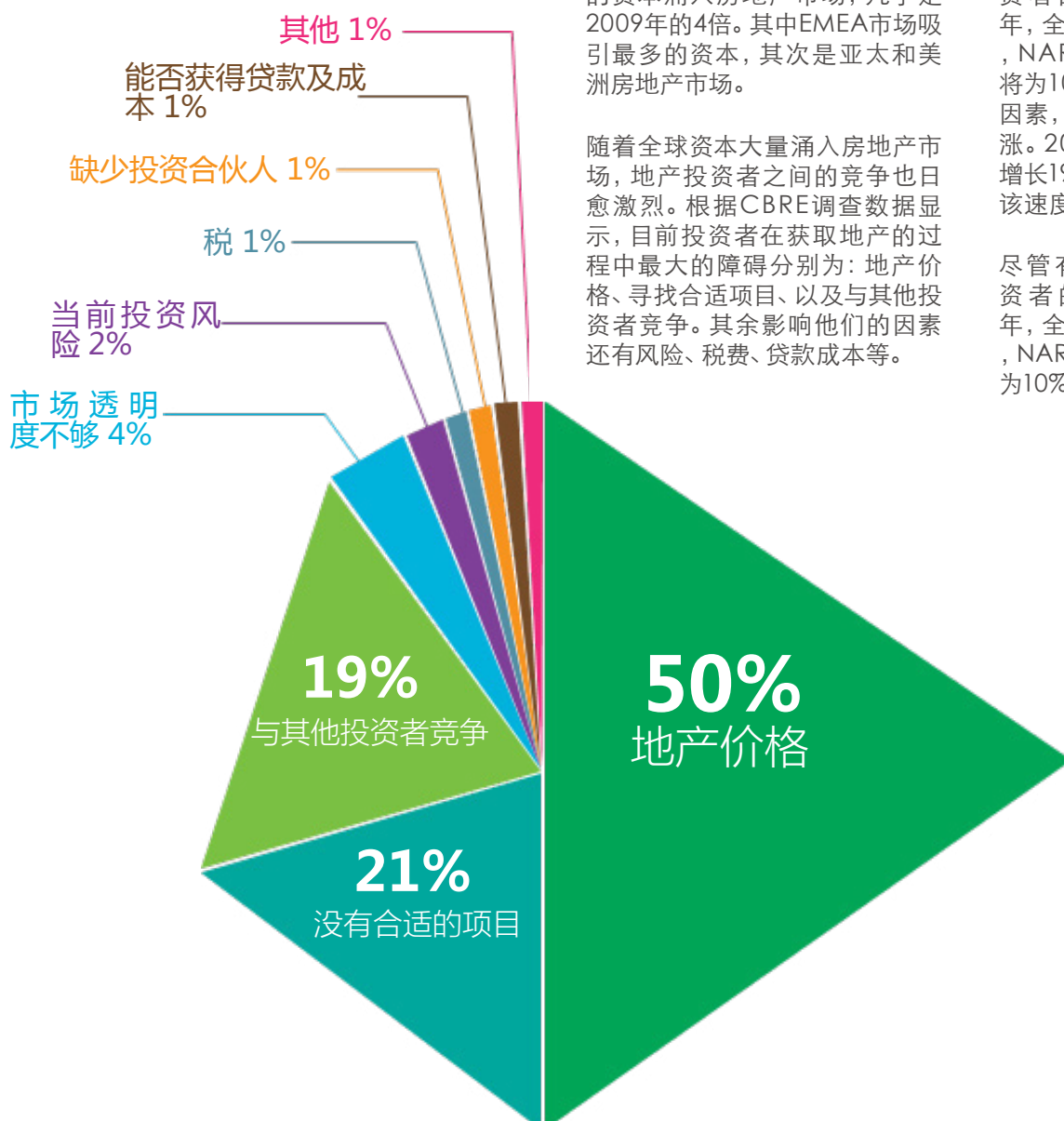
第七名 达拉斯

第八名 洛杉矶

第九名 西雅图

第十名 巴黎

阻碍地产投资者的 9 大因素



2014年，全球共有8350亿美元的资本涌入房地产市场，几乎是2009年的4倍。其中EMEA市场吸引最多的资本，其次是亚太和美洲房地产市场。

随着全球资本大量涌入房地产市场，地产投资者之间的竞争也日益激烈。根据CBRE调查数据显示，目前投资者在获取地产的过程中最大的障碍分别为：地产价格、寻找合适项目、以及与其他投资者竞争。其余影响他们的因素还有风险、税费、贷款成本等。

尽管有诸多限制因素，但是投资者的热情仍旧高涨。2014年，全球地产投资资本增长19%，NAREIG预测，2015年该速度将为10%-15%。尽管有诸多限制因素，但是投资者的热情仍旧高涨。2014年，全球地产投资资本增长19%，NAREIG预测，2015年该速度将为10%-15%。

尽管有诸多限制因素，但是投资者的热情仍旧高涨。2014年，全球地产投资资本增长19%，NAREIG预测，2015年该速度将为10%-15%。

各类商业地产年化收益比较

房地产的收益主要体现在两方面 ①年化租金收益 ②每年升值收益,根据以下图例,我们可以看出地产升值速度AMERICAS最快,EMEA其次,APAC第三;而就租金增值速率来看,APAC地区拔得头筹。

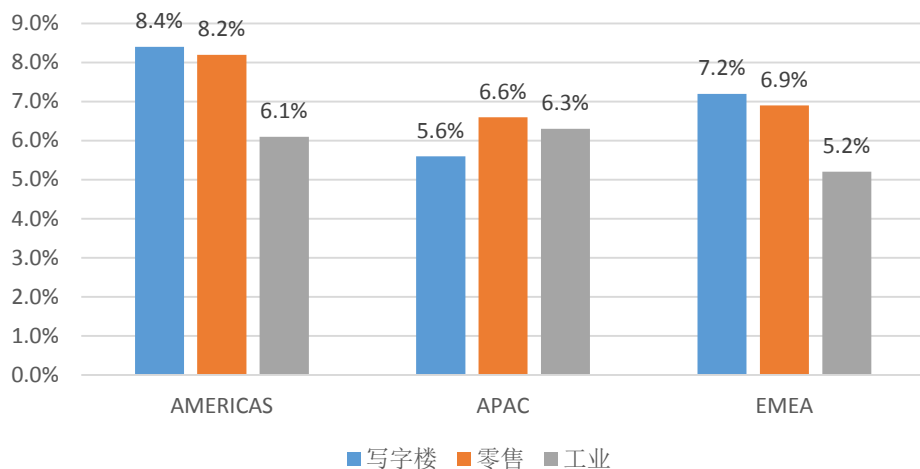
就商业地产种类来看,AMERICAS和EMEA地区写字楼的升值速度最快,在APAC地区零售业以6.6%位居第一。同时,在租金增长方面,APAC地区的零售业也以5.8%在所有类别中排名第一,可见APAC地区的零售行业仍旧十分具有潜力,被电商冲击不大。

值得注意的是,AMERICAS零售业的租金年化增长率仅为0.8%,远低于APAC和EMEA地区。NAREIG商业地产部分分析指出,受2014年第一季度

美国地区经济疲软影响,全美平均可支配收入降低。然而,2014年下半年及2015年第一季度美国经济数据良好,受低油价及高就业率影响,人民可支配收入必将提升,从而带动零售业。同时,部分电商也准备在各地地区开实体店,我们预测零售业的租金在2015年下半年仍旧会加速上涨。

工业和物流相关地产受零售业刺激,需求一直节节攀升,这也导致市场上相关产品供应不足。NAREIG预测,工业地产投资者在2015年下半年将会更难锁定理想地产,投资者之间的竞争将加剧。

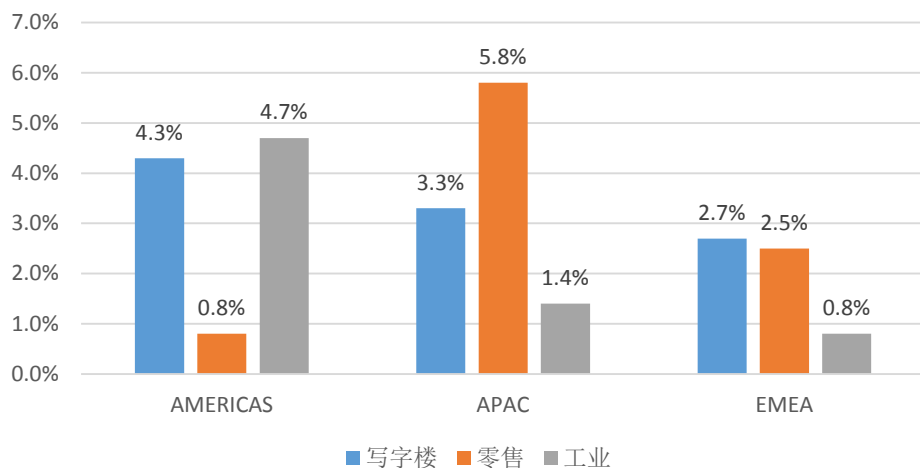
各地区地产年化升值率



缩写解释

AMERICAS: 美洲
APAC: 亚太地区
EMEA: 欧洲、中东及非洲

各地区年化租金增长百分比



售价 \$ 218万美元 | 6.00%

科罗拉多TACO BUENO快餐店

毗邻美国空军学院 地处商业繁华区域 位于密集富裕社区

地址: 7970 NORTH ACADEMY BLVD, COLORADO SPRINGS, CO 80920

亮点一： 毗邻空军学院

本地产紧邻美国空军学院，该学院占地 1.85 万英亩，注册学生 4000 多人，同时每年吸引超过 1 百万名游客前来参观。

亮点二： 优越地理位置

该地产位于街角处，周边日均车流量 4.2 万。同时地处商业繁华区域，附近有包括 Macy's 商场，麦当劳，沃尔玛超市等众多物业。

亮点三： 密集富裕区域

该地产 3 英里内人口 6.3 万，每户收入 9 万美元；5 英里内人口 16.4 万，每户收入 8.8 万美元。

地产俯瞰图



售价 \$ 550万美元 | 4.69%

西雅图贝尔维尤CBD区JIFFY LUBE

可靠租户担保 核心商业区 超值可开发地块

地址: 10510 MAIN ST, BELLEVUE, WA 98004

亮点一： 知名品牌租户

该地产租户 Jiffy Lube 为知名连锁汽修品牌，总计拥有 2200 多家分店，每年为超过 3000 万辆汽车提供保养服务。

亮点二： CBD 核心地段

该地产位于西雅图贝尔维尤核心商业区，周边有包括 Safeway 超市，Expedia 写字楼，Bellevue Square 购物中心等物业。

亮点三： 潜在开发用地

该地产用地规划为 DNTN MU，租约到期后可重建限高 200 英尺建筑，最大限度提升土地使用价值。

地产俯瞰图



售价 \$ 442.5万美元 | 4.50%

硅谷核心位置3租户商业中心, 4.5%回报率

毗邻高速出入口 知名租户领衔 高收入地区

地址: 1541-1547 CALIFORNIA CIRCLE, MILPITAS, CA 95035

亮点一：紧邻高速出口

该地产紧邻 880 高速公路出口，周边日均车流量高达 19 万辆。同时配有塔形标识牌，因此该地产在高速公路上视野极佳。

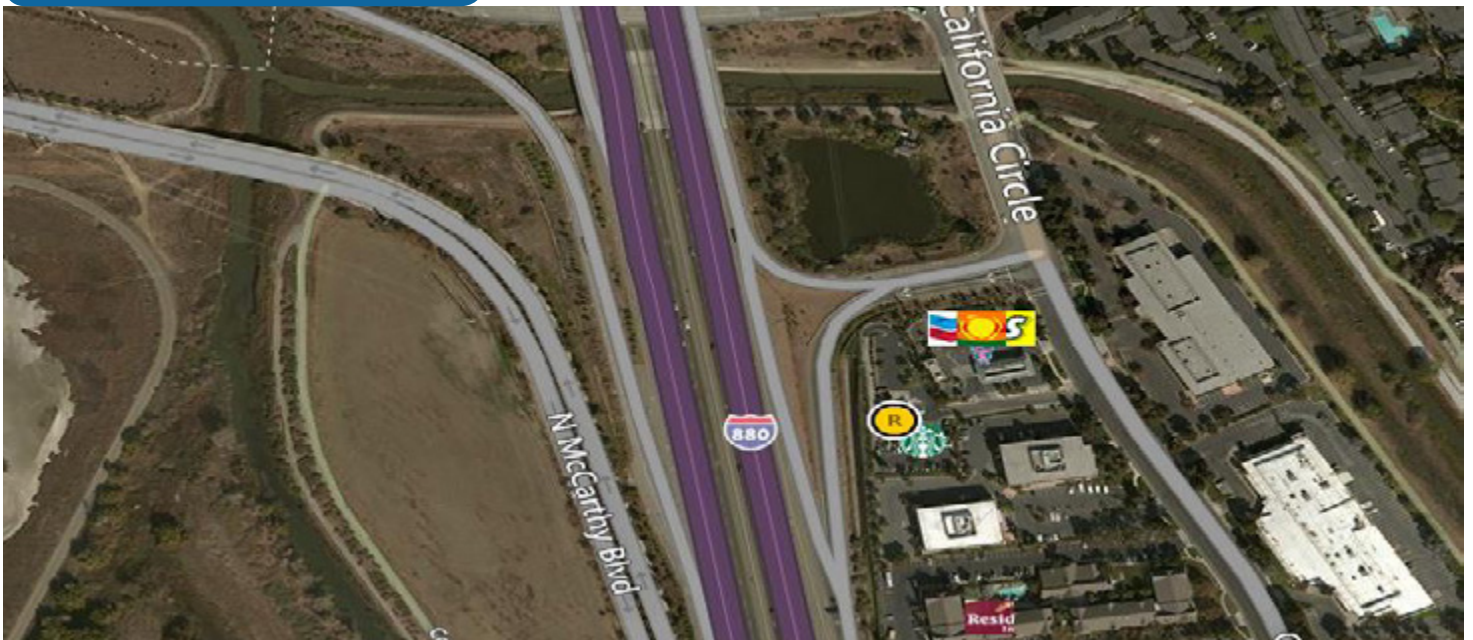
亮点二：优质租户认可

该地产由星巴克 (NASDAQ:SBUX) 领衔，该租户最近续签了 10 年租约，充分说明对本地址的认可。

亮点三：密集富裕地区

该地产 3 英里内人口 7.3 万人，每户收入 11.3 万美元；5 英里内人口 18.6 万人，每户收入 12.1 万美元。

地产俯瞰图



售价 \$ 70.4万美元 | 7.75%

达拉斯TITLE MAX, 剩余7年NNN租约

总公司担保 人口密集区域 德州免收入税

地址: 5100 EAST LANCASTER AVENUE, FORT WORTH, TX 76112

亮点一：高质量租户

本地产总公司 TMX Finance LLC 主营小额贷款业务，在全美 16 个州运营 1350 多家分店，日均业务量高达 2500 笔。

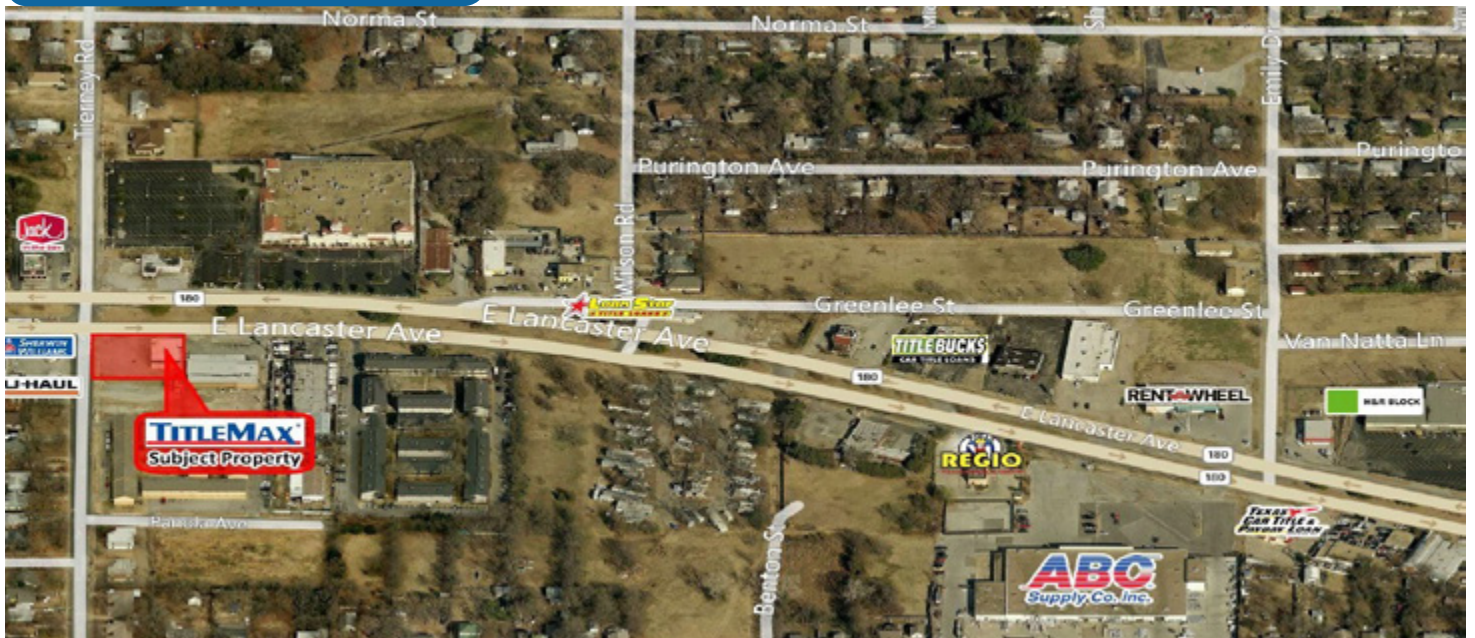
亮点二：地理位置

该地产位于街角处，5 英里内人口 21.6 万人。同时周边有包括 Jack in the Box 餐厅，Lyn Food 超市，U-Haul 货车租赁公司等物业。

亮点三：免收入税

该地产所在的德克萨斯州没有收入税，因此相比投资在其他州而言，投资者可以节省一部分州收入税。

地产俯瞰图



售价 \$ 350万美元 | 8.09%

佛州珊瑚角南THE DOLPHIN INN酒店

黄金海滨位置 酒店内部翻新 知名旅游网站好评

地址: 6555 ESTERO BLVD, FORT MYERS BEACH, FL 33931

亮点一：黄金度假胜地

该地产位于佛州西海岸 A 级海滨位置，紧邻 865 号公路，同时毗邻常年高游客量的墨西哥湾海滩。

亮点二：室内翻新

该酒店最近进行了室内翻新，客房地面铺设了瓷砖，厨房配套设施进行了更换和升级。

亮点三：TripAdvisor 高评价

该酒店在 TripAdvisor 点评网站上有高达 4.5 星的评价（277 个评价），有良好的信誉品质。

地产俯瞰图



其他本周新上市商业地产

点击图片获取具体信息



达拉斯FBI办公楼
德州 Irving

售价：1059.7万美元
回报率：6.50%



旧金山湾区小额贷款公司
加州 Pittsburg

售价：159万美元
回报率：6.00%



华盛顿大学附近学生公寓
华盛顿州 Seattle

售价：179.5万美元
回报率：4.50%



贝尔维尤核心区开发机会
华盛顿州 Bellevue

售价：2485万美元



克利夫兰市郊汉堡王快餐店
俄亥俄州 Cleveland

售价：183.5万美元
回报率：6.25%



宾州FamilyDollar连锁超市
宾夕法尼亚州 Johnstown

售价：73.2万美元
回报率：9.50%



凤凰城富裕社区IHOP餐厅
亚利桑那州 Phoenix

售价：338万美元
回报率：5.25%



加州中部高存款额富国银行
加州 Porterville

售价：232.5万美元
回报率：5.00%



@美国纽约时代广场

北美房产投资集团 ——中国人的海外投资平台

North America Real Estate Investment Group
5F Hong Kong Macau Center,
Beijing, China



中国 | 400 668 9628
010 6552 9628

美国 | 中文: +1 855 445 8674
英文: +1 855 445 8675

邮箱 | Hang: hyin@beimeigoufang.com
Bin: bin@beimeigoufang.com