

# 新視野

凱諦思國際建造成本指數2023

# 前言

我们的《国际建造成本指数2023》“新视野”，回顾了全球建筑市场极具颠覆性的一年。我们在2021年首次报告建筑价格的高通胀，在2022年全球经济的大部分领域爆发。在通胀率达到两位数时，在强劲的需求、供应链中断、劳动力市场紧张和能源成本飙升的共同作用下，建筑价格上涨的速度进一步加快。

建筑市场在这纷扰的一年中喜忧参半，经历了走走停停的发展。美国和加拿大的总工程量减少了5%，澳大利亚和中国得益于疫情后的反弹。在欧洲，各国差异更是明显，法国、比利时和英国继续增长，而之前一路向好的德国和爱尔兰则失去了动力。

“走走停停”是一个重要的特征，因为它体现了影响市场的广泛的反向趋势。2022年，随着世界各地上调利率以应对通货膨胀，低利率时代可能结束。这一举措将对私营部门的建筑需求产生深远影响，去年房地产投资的暴跌反映了这一点。与此同时，资本正大量涌入庞大的能源转型和基础设施项目，吸收可用资源，并在专业行业制造新的瓶颈。即使是极高的通货膨胀也无法阻止这些政府支持的项目，这意味着其他客户正在被挤出市场——无法根据市场信号及时进行投资。

及时投资至关重要，其中一个领域是在面对低碳表现和气候变化韧性的双重挑战时，现有建筑存量的寿命将如何发生变化。获得认证的低碳建筑的溢价将会越来越大。业主别无选择，只能进行投资以保护资产价值。高昂的建筑价格和不断上升的利率是采取行动的一大阻碍，但在监管、投资标准和客户期望都不断上升的情况下，“什么都不做”是行不通的。这些阻碍需要正面解决，今年的报告中，我们选择将重点放在客户可以在任何市场都能采取的务实措施上，以投资于建筑组合的长期寿命。我们的五点计划提出了一种全面的方法来重新定位现有资产，以实现长期业绩。

即使市场在2023年趋于稳定，但挑战不会消失。价格仍将保持在较高水平。技能和资源仍将短缺。了解自己的优先事项和市场反应能力、并照其行事的客户，将做出符合市场预期的、非常成功的投资计划。本报告提供了预测市场情况所需的见解和资产优化的最新思路，帮助客户在市场无论如何变化的情况下，投资的新资产和现有资产都能成功交付。



**Kathleen Abbott**  
凯谛思场所事业部全球销售总监



# 凯谛思国际建造成本指数2023

## 回顾2022年

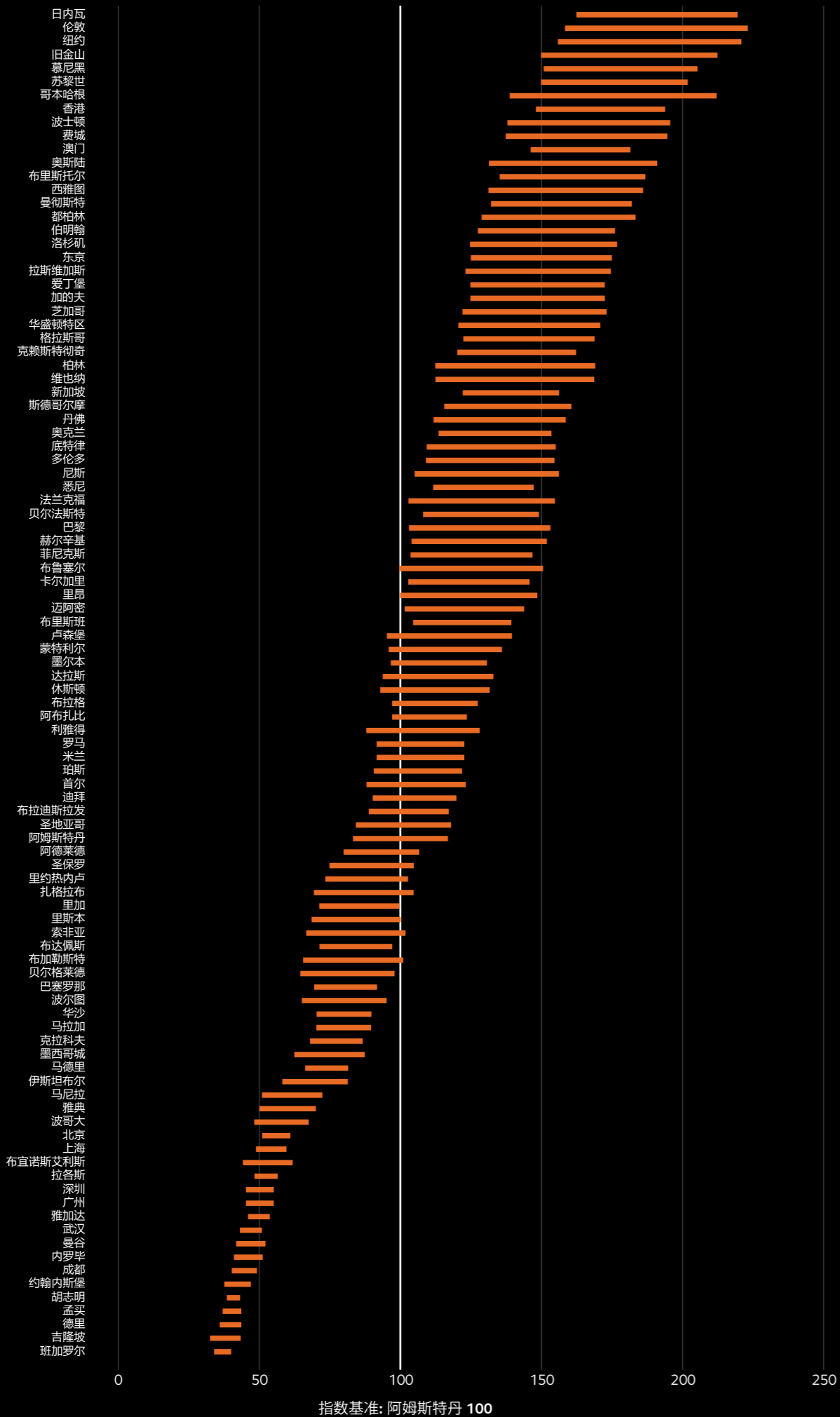
尽管欧洲和北美的V型复苏逐渐消失，通胀高峰在2022年一整年仍普遍存在。随着供应链在高需求的压力下继续疲软，加上利率飙升，事实证明，可持续性复苏的前景是短暂的。2021年，客户面临的挑战是交付能力，即组建团队和供应链以交付项目。在2022年，挑战扩大到保证“活下去”，特别是当融资成本增加400个基点或更多的情况下。



到2022年第四季度，国际建造成本报告的大多数市场的GDP年化增长缓慢。只有美国、澳大利亚、丹麦和荷兰表现出活力，而欧元区的年化增长率为-0.1%。2023年的前景并不确定。预测者希望欧洲和北美实现软着陆，但这可能很难实现。尽管如此，国际货币基金组织 (IMF) 预计2023年全球经济将增长2.8%，其中中国、印度、东南亚将增长超5%，这将弥补北美和欧元区的疲软前景。

各国央行能否在年底前找到一条低通胀之路，这一点尚不确定。尽管与能源成本相关的结构性通胀将会消失，但事实证明，通胀的核心根源要深得多。未来更长时间的高利率将继续压制商业和住宅领域的投资。

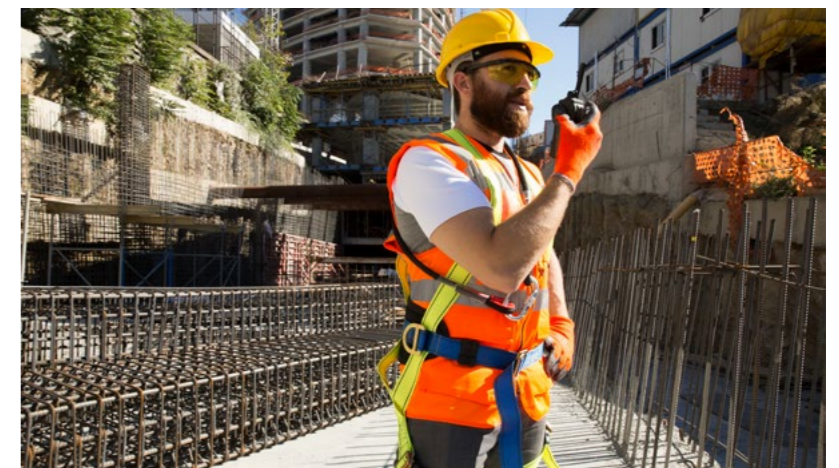
# 国际建造成本指数2023



## 国际建造成本指数 2023: 指数更新

2023年, 我们国际建造成本指数扩大了覆盖范围至东欧及西非。本报告针对加拿大的评论也包括了来自Arcadis IBI同事的见解。

日内瓦在今年的国际建造成本指数中位居首位, 伦敦紧随其后。排名前10位的城市基本没有变化, 欧洲建造成本热点城市——哥本哈根和苏黎世, 在排名中比较靠前。慕尼黑的排名上升到第5位, 这不仅突显了德国惩罚性涨价进入第二年的影响, 而且也显示了该城市建造成本的巨大溢价, 比如, 其成本比在柏林高25%。包括香港, 前10名中有五个城市是以美元计价或与美元挂钩的货币。波士顿和费城是新上榜的城市。它们入选主要是由于当地通货膨胀, 尽管美元在2022年的升值也有一定帮助。根据货币比较模型“经济学人巨无霸指数”, 欧元和美元的交易基本持平, 所以本报告很好的反映了当前的成本差异。



2023年的国际建造成本指数中, 一个显著的变化是我们的基准位置, 阿姆斯特丹。正如我们在国家和城市评论中所强调的那样, 荷兰建筑业在2023年面临多重阻力, 包括经济放缓和许可延迟。我们在阿姆斯特丹的数据显示, 尽管投入成本在上升, 承包商仍在低价投标以确保有工作。总体而言, 价格只上涨了1%-2%, 因此阿姆斯特丹的排名下降了11位, 从第51到第62。这是我们在展望2023年时要注意的重要一点, 因为我们预计, 随着需求减弱, 许多市场都会出现类似的成本吸收。

## 通货膨胀的驱动因素： 全球趋势和俄乌冲突的影响

纵观国际建造成本指数，高通胀水平连续第二年影响了调查中的大多数城市。通货膨胀率为0或负数的城市只有不到10个，全部位于东南亚和东亚。澳大利亚和新西兰的城市此前受到长期封控的影响，随着它们经历了V型复苏，价格也在上升。相比之下，中国的长期封控意味着许多欧洲市场的价格反弹可能要在2023年才会出现。

我们在2021年强调的特定行业的通货膨胀，被证明是对去年出现的更广泛的价格压力的早期预警。随着许多市场的消费者价格出现两位数的通胀率，建筑业的客户将不可避免地面临价格进一步上涨的风险。一些价格压力确实有所缓解，金属商品的价格在2022年1月至10月间下降了25%，木材市场也恢复了正常。

除了全球能源成本上涨之外，俄乌冲突不可避免地对欧洲市场的成本产生了具体影响。我们的评估是当地制造业和特定地区能源市场的中断，使欧洲市场的通货膨胀率在这一年增加了5%-6%。由于制造钢铁、水泥、玻璃、砖和砌块等是个能源密集的过程，建筑业尤其容易受到欧洲能源危机的影响。2022年8月，能源危机达到顶峰时，凯谛思对制造业投入成本的建模表明，能源占水泥和玻璃制造成本的50%。

欧洲各地的同事都强调了客户及其团队为确保符合预算和继续推进项目而采取的措施。2022年的经验教训可以在高通胀时期有效地运用在其它市场，比如在爱尔兰，在公共工程中增加了新的通胀合作框架。记录的采取的缓解措施包括：

- 提前购买材料
- 项目范围的变更
- 重新商议价格
- 在合同中加入价格修订条款，包括基于公式的计算
- 将基于主要成本的采购集中于用于面临高通胀的部分
- 使用临时款项推迟采购后续材料



## 净零碳的溢价成本

在本报告中，我们对于通货膨胀的评论主要集中在影响项目的背景价格上涨，而不考虑设计和规格。国际建造成本指数排名中的成本数据说明了规格的变化。随着与净零碳建筑相关的建筑规范和规格标准的进一步变化，低碳设计的成本影响有所显现。

2020年以来，近零能耗建筑 (NZEB) 标准已适用于欧盟市场，要求改进热性能和一些低碳能源。最近，在2022年，英国推出了一项过渡措施，以实现住宅和非住宅建筑的完全净零规范。修订后的成本可以与以前的标准进行同类比较，从而能尽早了解将会被广泛使用的低碳设计标准的成本影响。

例如，今年在英国，为进行规格升级，包括学校和医院在内的公共部门建筑的预算增加了%10。与英国未来住房标准的临时版本相关的成本提升较低，通常在%7-%5的范围内。商业建筑，现在也指定了一个升级的标准，成本增加了%10-%7。英国的增长与引入NZEB后欧盟项目成本的变化大致一致。

有趣的是，尽管斯堪的纳维亚半岛的项目在本报告中历来与一些最高成本有关，但我们并没有看到与低碳设计有关的成本溢价。这些市场的规格标准已非常高，因此实现净零建筑的最后步骤几乎不会产生额外的成本。



**Kayleigh Owen**  
全球成本及商务管理负责人

深入研究:

# 新的世界秩序—— 融资成本上升的影响



**2023年3月硅谷银行(SVB)倒闭的现实,无情地提醒人们,融资成本上升的影响可能远远超出借贷成本上升的直接影响。硅谷银行因其长期债券投资账面价值不断下降,导致负债错配,引发存款挤兑后倒闭。硅谷银行的客户在一天内提取了480亿美元,突显出数字化系统如何能够放大危机蔓延效应。**

2023年2月,美国和英国的基准利率升至15年以来的高点。尽管利率可能接近峰值,但利率跌至低谷的日子已经过去。市场正在回归正常化,据CCLA和彭博社报道,预计到2026年底,英国利率仍将高于3%。

抵押贷款利率上升将引发负债能力相关问题,因此住房需求将不可避免地受到严重打击。影响可能会进一步扩大。利率周期产生更广泛影响的证据显而易见。2022年,房地产相关股票大幅下跌,正如我们在2023年3月所写道,英国富时350房地产指数和道琼斯美国房地产指数均比2021年12月水平低30%。鉴于资产价值的大幅折让,一些开发商选择用销售收入偿还昂贵的债务,而不是推进新的发展项目。



一些行业的韧性则要强得多。例如,在许多市场,多户租赁住房的开发继续受益于高需求量和供应短缺。其他一些行业,即使面临更高的融资成本,其发展势头也不会放缓,比如受益于结构性增长的行业(数据中心和最后一英里物流)或能源转型(包括超级工厂)。

现有商业地产面临双重风险。不仅融资成本增加了400个基点或更多,而且收入流水和资产价值也因更高的贴现率而减少,例如,减少了节能低碳投资可能带来的受益的当前价值。较低的资产价值可能会引发与贷款价值比契约和资金缺口相关的进一步风险。据彭博社报道,全球房地产不良债务存量接近1500亿美元。据报道,曼哈顿中城写字楼的业主正在将钥匙“还给”贷款机构,而不是等待资产价值恢复。

然而艰难中总有机遇。我们预计,城市中心现有存量的市场萧条景象将会促使人们思考如何重新构想受益于优越地理位置的现有资产,而增值基金和机会基金将会引领这一潮流。这对现有投资者来说是一个巨大的挑战,需要新的想法和新的投资来重新定位那些可能陷入困境的资产。正如我们在下一个部分“着眼长远”中强调的那样,业主有许多机会和杠杆来提高其财产的韧性。然而,如果不采取积极措施,资产价值进一步恶化的风险将会增加。

长期资产的投资者必须有长远的眼光。对融资成本上升的必要调整是痛苦的,但其影响最终会消退,最终业主和投资者将再次受益于与其资产组合的质量和寿命相匹配的投资价值的提高。

# 着眼长远：为房地产保值投资，实现净零未来

对于投资房地产的开发商和业主来说，2022年是极具挑战性的一年。这是我们从国际建造成本指数2023的调查获得的压倒性信息之一。投资者和业主面临来自各个方面的挑战，不仅仅是本报告关注的建造成本升高，还有融资成本增加，交易数量减少，最严峻的是资产价值下降。虽然黄金地段新A级资产的租金一直坚挺，但是一些较老物业的回报前景已有恶化。

投资者和业主要应对这些挑战。然而，房地产是一个周期性的行业，传统意义上，在困难时期，什么都不做是成本最低、风险最低的选择。另一种选择，或许只适合哪些更加投机、更喜欢冒险的开发商，是在市场复苏的预期中投资。回顾2008年至2012年的大金融危机，一些最好的回报来自于早期进入市场开发的房地产，这些市场一直缺乏新的空间需求和全新资产。这些开发还得益于从私募股权、主权财富、和其它来源获得的、新的投资资金来源，如贝莱德 (BlackRock) 等资产管理公司建立的大型房地产交易所交易基金。



## 保护现有资产的价值和未来回报

现阶段与大金融危机时期的一个不同之处在于，投资和出租的任何中断都可能产生与气候变化或碳减排议程相关的成本。对黄金地段最具可持续性建筑的强劲需求，突显出市场正在发生的结构性转变，人们更青睐现代化的绿色建筑。随着这类建筑变得越来越普遍，我们目前所说的“绿色溢价”有望成为基准租金。当这种情况发生时，市场将跨越陈旧期。对于位置不佳和投资不足的资产，市场的支持将减弱，“棕色折扣”在这些资产中的体现也会加速。根据RCA/MSCI的最新数据，在伦敦、巴黎、悉尼等不同市场，优质资产的绿色溢价或破旧建筑的棕色折扣已经扩大到25%至35%。

随着房地产市场的发展，环境、社会和治理 (ESG) 的期望和报告标准也越来越严格，例如欧盟新更新的《可持续金融信息披露条例》和欧盟投资分类法，均对投资组合的选择和业绩报告产生了直接影响。与《巴黎协定》和第27届联合国气候变化大会的决心有关的、新的国家自主贡献 (NDC) 意味着更多监管净零的最后期限即将到来，这意味着目前在欧盟看到的领先标准可能会应用到包括美国在内的更广泛的市场。

考虑到当前的市场条件，推迟投资以改善资产表现可能是可以接受的，但是对客户和ESG预期的变化视而不见是一种风险。投资性房地产的持有者需要与市场保持联系，关注不断变化的用户需求，即使他们在等待当前的振荡结束。

这就是为什么积极保持长远眼光如此重要，需超越当前的周期，采取必要措施保护并最终提高当前回报，以及长期的资产价值。



## 大金融危机的洞见: 抢先一步

我们预计，2023年的经济放缓将是短暂的，英国和美国等许多市场将避免衰退。相比之下，大金融危机持续了五年多。尽管这两者差别很大，但对于面临许多挑战的投资者和业主来说，大金融危机提供了一些宝贵的经验教训，不仅是在保持项目进展所需的行动方面，还有确保规格完全符合用户需求以及确保项目能够交付的经验教训。这些都适用于翻修和升级项目，也适用于新建项目，包括：

- 在可行性指标叠加之前，对空间的需求就出现了。2010年，阻碍因素是融资的可得性。2023年，业主面临的问题更可能与改造和升级的成本有关。。
- 经济衰退加速了变化，特别是规格和用户期望。开发者需要展望新标准，而不是退回到现状。
- 在低迷周期中交付最佳开发价值的机会窗口很短。项目需要提前做好准备，随时迎接机遇来临。
- 困难的市场催生困难的项目。在合作项目团队中投入时间和精力将获得更好的结果。成本最低并不总是等于价值最大。

目前的开发周期已持续十多年，大金融危机已成为遥远的回忆。然而，“在时机成熟时做好行动准备”这一关键教训，对于当今面临挑战的资产所有者来说，依然完全适用，特别是在确保他们与当前和未来的市场需求一致时。



## 应采取什么行动? 提高投资性房地产韧性和长期价值的措施

影响长期价值的因素是复杂且相互关联的,它们因城市、位置、和资产类型而异。在美国城市中,居家办公的理念自新冠疫情以来更加深入人心,经济性陈旧已成为资产价值的真正威胁,尤其是在城市中心。相比之下,在英国和欧洲的城市,在办公室工作的习惯已重新建立,但高质量和不良工作场所、以及黄金地段和非黄金地段之间的差距已开始增大。这两种情况下,现有资产都需要投资来保持竞争力,但解决方案却不同。

当资产以投资组合的形式被持有时,决策当然会更加复杂。投资者和业主面临着根据多种标准优先安排支出的挑战,要在资产类型、地理位置、投资类型和产生的回报之间进行权衡。

为了支持这一复杂的过程,我们通常关注四个“关键点”,这些关键点总结了一些关键变量,有助于确定资产的相关性及其在当前市场中的价值。这些关键点自然汇集到一起,以提高价值,因此杠杆的平衡应用将带来最佳结果。这些关键点也考虑了一些长期问题,比如面对气候变化影响等更为严峻的挑战时的网络容量。通过整体应用这些关键点,决策将更加平衡和明智。

这些变量在不同尺度上起作用,包括国家政策、城市气候、基础设施、城市街区的规划背景、以及个人资产及用户需求的水平等。



### 能源表现和脱碳

相对于当前能源标准和可持续性报告的资产表现。

针对净零计划绩效、报告目标,以及对投资的影响。

计划投资及奖惩方案。



### 影响资产和基础设施的气候变化风险

城市热压力风险。

与气候相关的自然灾害:野火、洪水、风暴潮。

已有的缓解计划。

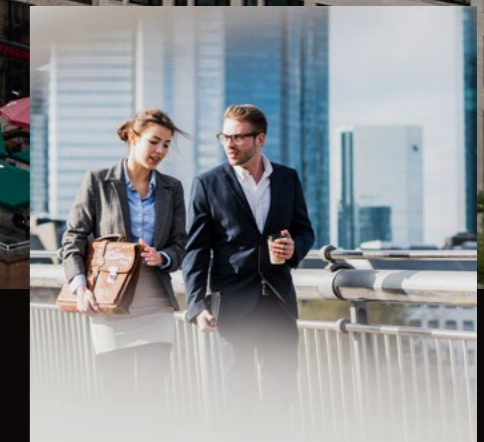


### 当地基础设施韧性

建筑基础设施的质量和韧性:网络、数据和屋宇设备。

清洁能源供应,包括整个网络的扩张计划。

城市基础设施和网络韧性,包括灾后恢复规划。



### 资产重新配置的可能性

资产潜力:位置、设计和规格。

规划潜力:体量,改变用途,规划收益。

市场潜力:用户和投资需求,绿色金融。

## 创造冲力: 迈出第一步

房地产的优势在于它是一种长生命周期的资产。作为更广泛的投资组合中的一部分持有时, 房地产的作用是为投资组合带来多样化特性、可预测的回报、以及通胀保护。随着市场的起伏, 周期性的房地产市场也创造了机会和威胁。

在当前市场上, 当“什么都不做”和“观望”可能是最好的选择时, 长期性和周期性这两个特征不利于资产韧性。房产长期性的特性, 会让投资者产生一种虚假的安全感, 而周期性是因为当资产价值面临风险时, 业主会停止投资。

然而, 这种方法已经不再适用。随着用户要求提高表现, 以及因气候变化和消费者行为而引发的风险范围增加, 陈旧率正在加速。在2022年夏天之前, 谁能想到城市热压力会对北欧城市的资产价值构成风险? 面对快速变化的市场, 资产需要具有韧性, 这需要一些有针对性的干预。

采取行动会面临许多障碍, 尤其是绝大多数建筑都已入住, 所以投资是一项艰难的工作。此外, 正如我们2023年的数据强调的那样, 建筑业供应链繁忙, 采购成本高且具有挑战性。客户需要着眼长远, 也需要创造冲力。



最好的开始是采取**不后悔的行动**。在某个节点必须完成的工作, 有内在的价值, 但也很容易被推迟。这些不后悔的行动可以包括一些简单的能源效率改善或降低与能源采购有关的碳排放。这可以是一项计划, 预期政府对低碳改造投资的奖惩机制。它也可以涉及用简单的数字工具来地提高对用户行为的理解, 以及如何调整建筑以提升他们的体验。

现有资产最终将需要大量投资, 才能保持其长期相关性和价值。考虑到2023年的市场挑战, 这种投资可能并不是被优先考虑的事项, 但是投资规划却是需要优先考虑的。通过对市场预期进行了解, 开发商和业主可以迈出第一步, 在面对净零未来时, 保护其资产价值。

# 保护房地产价值

# 投入到地产组合长期寿命的五步计划

对于许多房地产投资者和业主来说，过去三年十分具有挑战性。在不确定的时期，理性、成本最低和风险最低的资产管理策略通常是尽可能什么投资也不做，在前景改善前减少投资，同时最大限度地减少犯高代价错误的可能性。






2023年，投资者是否能继续等待振荡结束？是否还能依赖以前的经验？对于产品标准、监管、风险暴露和客户期望的变化，市场的反应是否比以前更快？许多市场对于低碳改造的时限要求是否改变了投资模式？

我们的观点是影响资产或投资组合潜在寿命的风险正在变得更复杂和更重要。这是由净零需求、净零需求变化的速度、和资产逐渐进入陈旧期共同作用下产生的。幸运的是，针对这些风险，我们可以采取行动。

为了指导这些行动，我们制定了这个指南，以促使开发商和业主针对可影响其房地产资产价值和寿命的问题进行思考。

我们设置了五个关键步骤，以帮助客户检查他们当前资产的管理方法。这些步骤将帮助客户分析他们目前考虑并采取行动处理所有影响长期回报和资产价值的相关问题。



1	 <p><b>提前规划以应对监管和治理对房地产价值的影响</b></p>	<p>针对当地建筑设计法规、金融市场和报告标准的发展，制定时间表，包括已知的变化和可能的发展方向。</p>	<p>明确将对租赁、再融资或资产估值产生重大影响的变化，例如贷款组中的新的碳强度标准。</p>	<p>将缓解措施纳入长期更新/再投资/资产处置管理计划。</p>
2	 <p><b>识别并量化影响您房地产投资组合的全部风险敞口</b></p>	<p>在更广泛的风险类型和时间范围内进行筛选，例如气候变化、健康和福利、以及商业风险。要顾及到2050年及以后的风险，以获知长期资产价值可能受到的影响。</p>	<p>评估重大风险，即使风险发生在遥远的未来。使用80/20法则集中精力。确定现在可以采取的、影响不大的缓解措施。</p>	<p>确定一些“不后悔”的行动，作为计划投资项目的一部分，来提高抵御风险的能力，比如可降低高昂运营成本的能源效率措施。</p>
3	 <p><b>跟踪并适应用户需求的变化</b></p>	<p>预测并跟踪市场趋势。投入一些精力，了解租户和用户期望是如何变化的。利用灵活的租赁模式和合作机会，与租户建立更紧密的关系。</p>	<p>使用数字技术加强与租户及投资者的联系，从BIM、数字孪生，到应用程序和虚拟环境，使用适应性强的数字解决方案来增加资产的吸引力、灵活性和价值。</p>	<p>了解您的建筑的使用情况。开发建筑智能化功能，包括可实时跟踪和预测建筑性能和用户行为的预测分析。</p>
4	 <p><b>识别重新定位的机会</b></p>	<p>最大限度提高位置和场所的价值。这个位置将来的发展如何？改变用途能否提高价值？是否可以通过新的方法来提高这个场所的潜力？</p>	<p>利用现有资产的优势，识别重新利用和扩展现有材料的机会。最大限度将现有材料重新利用，以减少隐含碳。</p>	<p>利用数字建模的力量，来了解资产生命周期中的所有机会。模拟新提议对于未来适应性的影响。</p>
5	 <p><b>建立和衡量优势案例</b></p>	<p>开发可视化资产绩效指标系统，为投资的商业案例提供支持。结合规范基准和使用KPI。</p>	<p>衡量资产在当前和未来用途中更广泛的社会和环境价值。与包括用户和出资人在内的合作伙伴的目标保持一致。</p>	<p>通过强调增强资产韧性，来体现长期寿命的价值。</p>

## 世界各地建筑行业概况



### 欧洲

#### 荷兰

受到上半年封控后强劲反弹的推动，荷兰2022年国内生产总值总体增长4.3%。预测显示，到2023年，这一增长将放缓至0.4%。消费者价格通胀在2022年9月达到11.6%的峰值，但预计在2023年和2024年分别降至4.9%和4.0%。

自2021年初以来，建筑业的增长一直落后于整体经济。由于项目延期和范围缩小，实际产值自2022年第三季度开始下降。因此，2022年的建筑价格上涨了1%-2%，是样本中最低的数字之一。在凯谛思国际建造成本指数排名中，阿姆斯特丹今年从第51位下降至第62位。荷兰的低通胀是由于承包商在竞争性投标过程中打出了约6%的折扣。结构性成本通胀总体上升7.5%，其中人工成本上涨4%左右，材料成本上涨10%左右。

负担能力仍是一个很大的问题，许多客户通过允许通胀风险转移（通常使用BDB指数计算）来获得竞争性投标。

尽管通货紧缩有助于降低2022年的建筑成本，但2021年净零目标的引入导致了建筑规格的升级，建筑成本根据建筑类型和规模的不同，有4%至11%的上升。

2023年的前景不容乐观，房屋建筑行业正在降温。荷兰统计局（CBS）报告称，2022年第三季度，新建房地产的交易数量同比下降了三分之一以上。这是自2015年开始计量交易以来的最大跌幅。

其它不利因素包括氮排放、建筑材料价格高企、开发用地短缺、以及地方当局人员配置影响建筑许可证的申办等。然而，建筑公司仍有充足的订单，高昂的能源价格加速了提高能源效率的建筑活动。



“洞察成本和成本发展、积极引导和公平结算，对于保持建筑项目的可负担性和可行性至关重要。这对客户和承包商或安装商都适用。”

Maarten in 't Veld, 荷兰

#### 法国

2022年，法国国内生产总值增长2.6%，相较于2021年反弹期间的6.8%有所下降。国际货币基金组织最新预测显示，2023年法国国内生产总值将停滞在0.7%，2024年恢复到1.6%。

建筑公司对2022年保持乐观态度，上半年的计划活动水平很高。总产值最终增加了2%-3%。根据法国国家统计与经济研究所的数据，俄乌冲突导致获得信贷的困难增加，引发建筑成本通胀在今年前3个季度升至8%以上的历史最高点。凯谛思的项目也经历了这种情况，例如数据中心领域的发电机和变压器等特定设备价格大幅上涨。

展望未来，2023年2月公布的采购经理人指数显示，法国建筑行业被住宅市场“迅速”下降所牵制，在2023年初仍处于低迷状态。随着建筑许可证发放数量的减少，住宅市场看起来将在2023年面临艰难的局面。

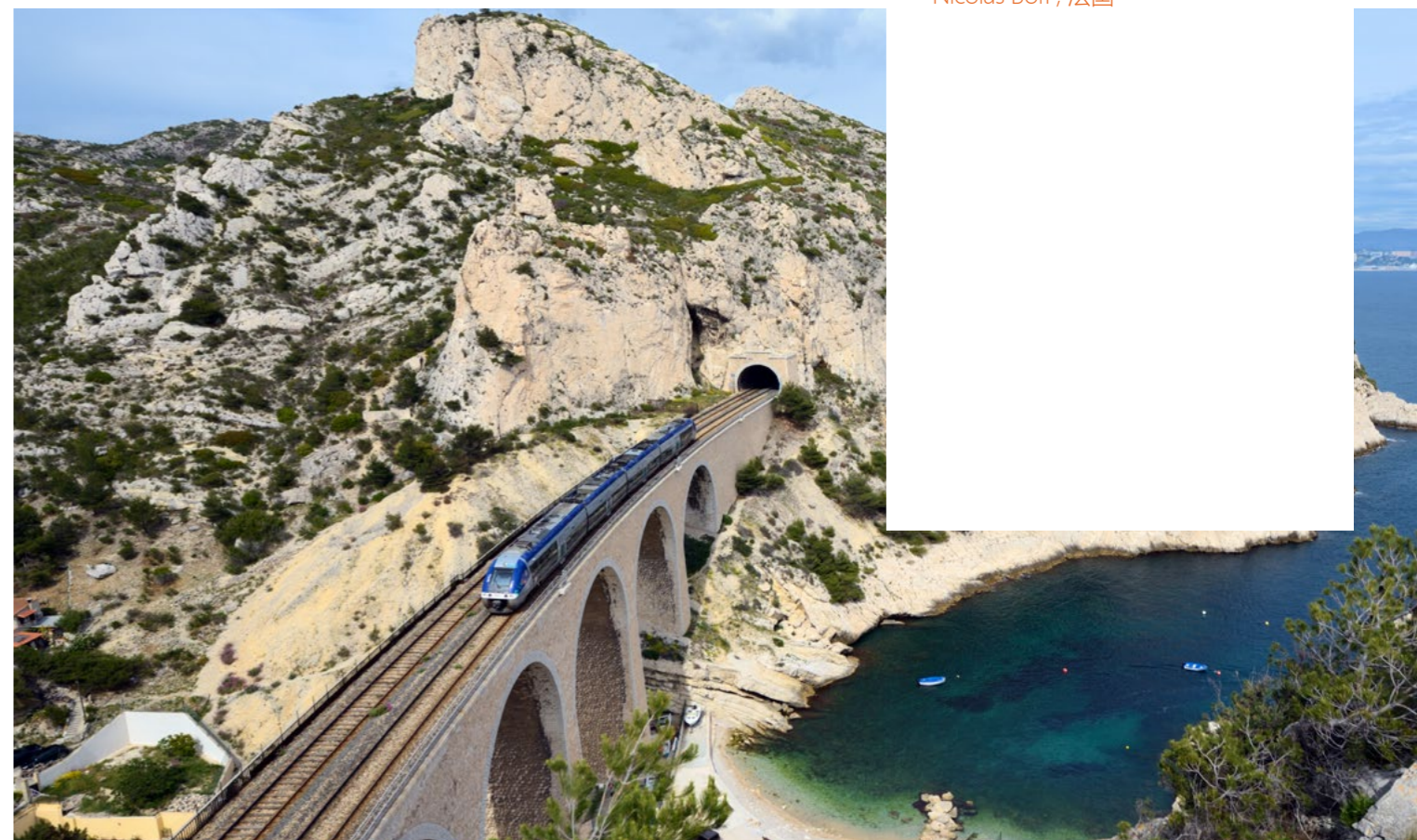
相比之下，一些商业细分行业将更加活跃，并为处境良好的承包商提供更好前景。例如，对数据中心的需求仍然强劲，而2024年巴黎奥运会将继续提振休闲业和酒店行业的需求。

展望未来，基础设施将有助于维持长期工作量。高铁项目仍是议程上的重点。规划中的项目，包括194亿欧元的马赛-尼斯线的现代化改造，以及耗资260亿欧元的都灵-里昂绿地项目。在其它地方，耗资426亿欧元的大巴黎快线工作正在顺利进行。它将于2035年全面投入运营，为现有路网增加200多公里轨道和68个车站。



“2021和2022是非同寻常的两年，先是新冠疫情，然后是俄乌冲突。我们的经验是法国建筑市场已经足够灵活，能够迅速适应变化。虽然2023年对建筑业来说将会是艰难的一年，但也有一些令人鼓舞的迹象。我们期待着更大的稳定性和更低的价格通胀。”

Nicolas BofP, 法国



## 比利时

2022年,比利时国内生产总值同比增长3.1%。由于下半年的通胀高达10.3%,增长放缓。

2023年,预计整体通胀率到年底将降至4%以下,全年国内生产总值增速将放缓至0.8%,到2024年第四季度将升至1.6%。

2022年对比利时建筑业来说是艰难的一年,材料的高通胀引发了许多关于项目可负担性的讨论。实际增长率在2%左右。展望未来,有证据表明,客户对于未来项目开发变得越来越谨慎。在公共部门,对社会和经济效益的预估降低导致商业方面疲软。随着项目投标的价格往往高于最初的估计,政府和公众对于某些开发项目的支持正在减少。

欧洲投资银行(EIB)最近向布鲁塞尔首都地区提供了4.75亿欧元的贷款,以鼓励更多地使用公共交通。部分资金将用于升级63公里的有轨电车和地铁轨道。在比利时东北部,开发150公顷的工业区的工作正在进行中。北-C环线的道路和公用设施升级也在规划中,以鼓励专门从事“循环系统”相关的公司入驻。



“2023年,通货膨胀将继续带来不确定性。为保持在预算范围内,许多计划开发的项目,要么需要一个大量的价值工程工作,要么需要加快启动日期,以最大限度地减少通货膨胀的影响。”

Ann van Melkebeek, 比利时



## 德国

最近估测显示,2022年德国经济仅增长1.8%,低于欧元区3.5%的平均水平。自新冠疫情以来,德国经济陷入停滞。世界货币基金组织对2023年的预测显示,德国出现负增长率-0.1%,而欧元区平均水平为+0.8%。

2022年,德国是欧洲建筑业通胀最高的国家之一,这导致一些项目被搁置,尤其是学校、商业和住宅领域。总的来说,这一年的产值下降了2%-3%。慕尼黑Ifo研究所(Ifo Institute)的一项研究发现,在2022年11月,有16.7%的德国建筑公司项目遭到取消,而这一比例通常只有1%-2%。与此同时,德国10月份新建住宅订单同比下降了14%。

2023年2月建筑业采购经理人指数调查显示,建筑工程需求仍然受到高价格和紧缩信贷市场的压制。然而,也有一些好消息。调查强调,投入成本的增速为2020年11月以来的最低水平,通货膨胀低于1999年以来的长期平均水平。

展望2023年,德国建筑市场的机遇将受到配电、铁路和公路等大型基础设施项目的推动。凯泽斯劳滕和马格德堡的超级工厂和法兰克福的数据中心等大型工业项目也将支持市场需求。

展望未来,2021-2026年国家复苏与韧性计划拨款25亿欧元用于节能升级的措施,包括到2026年底服务40000个家庭。到2030年的860亿欧元的投资计划取得进展,以升级德国铁路的基础设施。重点是升级40个高度拥堵的国家铁路路段,以建设一个高性能的路网。法兰克福和曼海姆、汉堡和柏林之间的线路将很快开工。



“最重要的是确保预先订购项目的关键组件,以确保价格上涨和时间进度的影响一直保持在最低限度。我们还看到循环经济原则得到了更广泛的应用,比如确定材料是否可以被重新利用。”

Poul Syratt, 德国



## 爱尔兰

2022年,爱尔兰国内生产总值增长了12%,反映出该国蓬勃发展的跨国经济。工业产值增长惊人,高达23%。然而,到年底,增长速度逐渐放缓,第四季度仅增长0.3%。预计2023年的增长率为4.9%,仍远高于欧盟平均水平。

2022年,建筑工程总产值达到320亿欧元,但在下半年迅速放缓,第四季度的产值同比下降11%。但这也有改善的迹象,近期的一份市场报告指出,承包商指数信心在2023年1月达到了11个月以来的高点,85%的建筑商预计新一年的情况会更好。

通货膨胀是个不可避免的问题,根据中央统计局数据,2022年建筑产品批发价格上涨了16.2%。尽管2023年材料价格仍然具有挑战性,但2023年2月建筑业采购经理人指数报告显示,投入成本通胀率在2023年1月降至近两年的低点,而项目压力也降至2020年初以来的最低水平。

随着强制性的“近零能耗建筑”标准出台,绿色建筑建设和改造已成为主流。该标准旨在将非住宅建筑的能源性能提高60%,并引入一项强制性要求,即至少20%的一次能源使用来自可再生能源。

展望未来,2023年,住房资本投资预计将增加1亿欧元,达到35亿欧元,其中23亿欧元用于新建住房。爱尔兰目前有25万套住房缺口,总理利奥·瓦拉德卡最近表示,每年需要建造4万套住房来填补这个缺口。随着2022年都柏林地铁和DART+重型铁路计划等项目取得了进展,交通基础设施的进一步发展值得期待。酒店业预计在2023年会有良好表现,到2024年仅都柏林一地就将增加3000个房间。



“爱尔兰在发展经济和提高生活水平方面取得了令人瞩目的进步。这种进步使国家能够经受住新冠疫情的考验,并有效应对俄乌冲突带来的影响。然而,价格压力和全球因素将会导致2023年的不确定性。”

Fintan Kenny, 爱尔兰

## 英国

2022年,英国国内生产总值增长4.1%,表现超过许多欧元区和G7经济体。受俄乌冲突影响以及由此导致的食物和能源成本上涨的影响,消费者价格指数(CPI)在2022年第四季度达到11.1%的峰值。到2023年第一季度,利率从0.1%升至4.25%,为15年的高点。在2022年底避免了衰退后,英国经济预计将在2023年收缩0.5%。

建筑业通货膨胀在2022年达到顶峰,约为10%-12%。由于预计建筑业放缓幅度最大,建筑业的通货膨胀率预计将降至2%-3%,而基础设施的价格增长将更高,达到6%-7%。

与此同时,英国建筑市场在2022年继续展现出韧性。尽管存在各种不利因素,包括材料价格通胀在年中达到了30%,但该行业的产值仍旧创下新高。增长主要受到住房、工业和基础设施领域推动,2号高速和欣克利角核电站等关键项目达到了工作量的峰值。建筑业的新工程一直持续到年底,2022年第四季度的新订单仅下降4%,远高于长期趋势。

然而,根据建筑产品协会(CPA)的数据,由于政府政策的变化、投资者情绪及可负担能力问题的影响,房屋建造大幅下降,预计2023年的产值将会收缩4.6%。这是自2012年以来,除了新冠疫情出现的2020年,首次出现收缩。

尽管材料价格通胀有望在2023年中期降至6%,劳动力短缺仍然将是个问题,行业预测显示,到2027年,还需要增加22.5万名工人。在预测期内,生产力的持续提高将在减少劳动力市场压力方面发挥重要作用。



“尽管2022年出现了一系列不利因素,英国建筑业仍保持了显著的韧性。虽然经济放缓早在预料之中,但它仍未成为现实。近期,市场情绪有所改善,但放缓的市场基本面仍然存在。对该行业的许多人来说,未来一年将充满挑战。”

Ross Baylis, 英国



## 西班牙

根据西班牙国家统计局的数据, 2022年, 西班牙国内生产总值增长5.5%。西班牙银行预测, 2023年, 这一增长速度将放缓至1.3%, 2024年将增至2.7%。这一数字将高于欧元区平均水平, 主要得益于旅游业的积极贡献和下一代欧盟 (NGEU) 基金的进一步推出。

尽管混凝土、钢材和塑料管等主要建筑材料在2022年通货膨胀显著高企, 西班牙建筑市场据估计依然增长了3.8%。虽然建造领域下降了2%, 但基础设施部门的扩张弥补了这一收缩。通过对项目的重新评估来缓解通货膨胀, 大量采购材料往往是当时的主流。典型的整体通胀率在2022年达到8%-10%的峰值, 我们预计它将在2023年回落到3%-5%。

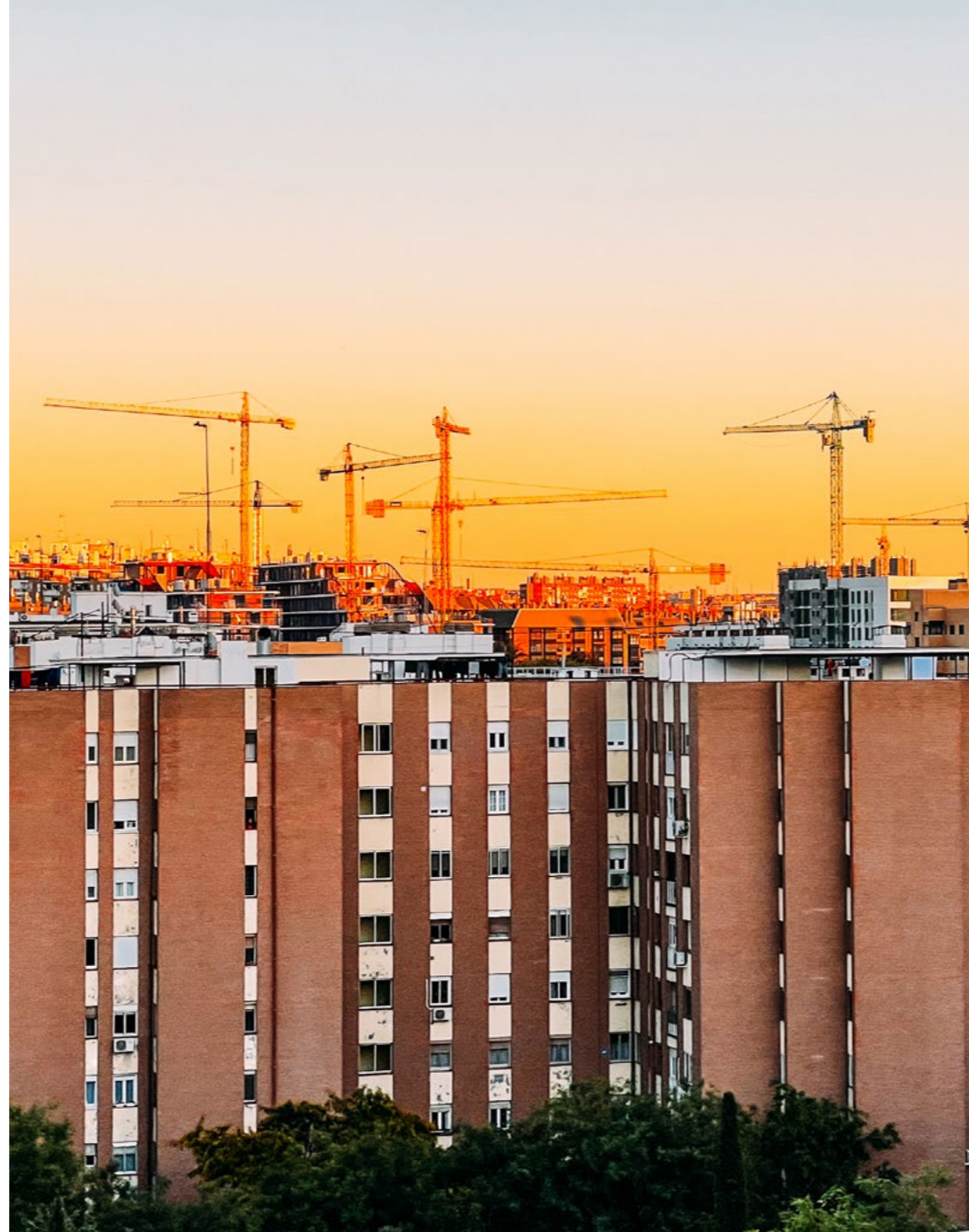
2022年, 客户特别担心融资成本增加和准备时间的延长, 尤其是数据中心, 以及定期提价对固定价格合同的影响。客户和制造商之间关系的改善, 以及在某些情况下引入基于波动的机制, 有助于缓解其中一些问题。

西班牙政府2023年的预算包括近170亿欧元的住房、交通和水利项目的投资。人们对“为租而建”这种住房的兴趣越来越大, 这些投资者将他们的战略重点放在西班牙的二线城市, 而不是拥挤的马德里和巴塞罗那市场。



“2023年, 数据中心、生命科学、卫生和物流将继续在关键的增长领域中占据领先地位, 比去年势头更强劲。然而, 熟练劳动力的短缺仍很突出, 并可能影响交付。”

Emilio Garcia, 西班牙



## 波兰

2022年, 波兰的国内生产总值实现了4.9%的强劲增长, 尽管普遍估计在2023年, 这一数字将会放缓至1%左右。消费者价格指数在2023年2月达到18.4%的峰值, 预计年底将降至10%左右。

2022年, 建筑业平均通胀率为16%, 一些材料和产品 (如钢铁、隔热材料和暖通空调设备) 平均涨幅接近25%。虽然价格的不确定性导致一些项目被搁置, 尤其是在住宅领域, 但在投资者和承包商通力合作下, 经常使用价值工程技术来压低价格, 大多数项目得以继续进行。这包括集体采购材料和建筑设备, 以及合同中的风险分担条款。

其结果是, 2022年波兰建筑产值增长了6.7%。这一趋势一直持续到2023年, 2月份同比增长6.6%, 这是由土木工程的强劲增长推动的, 目前欧盟资金结算的最后一年完成基础设施项目的影响正在产生作用。

净零建筑标准变得越来越重要, 尽管这可能会增加建筑成本, 开发商和机构投资者依然热衷于引入光伏安装和热泵等措施, 以满足他们的ESG要求。

波兰政府正在提供税收优惠并加快项目审批, 以鼓励制造业和物流业投资者。梅赛德斯计划在波兰投资10亿欧元, 在亚沃尔建立第一家纯电动面包车工厂。在其它地方, 位于华沙和罗兹之间的3000公顷的机场中转枢纽将加强基础设施建设, 该枢纽将整合航空、铁路和公路运输。



“希望未来一年建筑成本的稳定和通货膨胀的降低能促进波兰建筑市场。随着客户寻求减少项目对环境的影响, 可持续建设将成为重要议题, 而预制建筑产品使用率的增加将提高生产力水平, 并有助于克服有限的建筑劳动力。”

Dominik Dąbrowski, 波兰



## 亚太地区

### 澳大利亚

根据澳大利亚统计局的数据，2022年澳大利亚完成的总建筑工程价值为2471亿澳元，在价格不变的情况下。这比2021年的建筑业产值增加了10%，也反映出对于晚于其他国家解除封控的澳大利亚来说，2022年是新冠疫情复苏之年。

在过去的12个月里，市场容量减少、供应链问题、和通货膨胀加剧等使项目建造成本增加。我们预计，随着供应限制基本得到解决，原材料的通胀压力将在今年上半年有所缓解——尽管高昂的能源投入成本仍是一个挑战。

然而，机会不断增加，产能却很紧张，因此我们可能会开始看到第二波通胀影响到项目的劳动力和人员成本。

我们预计，在未来12至24个月内，对净零相关投资的需求将开始增加，因此，受碳计算影响的规格变化可能会开始影响成本计算。

住宅领域已经降温，但是对交通和社会基础设施的投资不断增长，这为2023年提供了大部分需求。预测机构ACIF预计2023年的整体实际增长率将为2%-3%。

主要项目包括墨尔本机场铁路和悉尼地铁。与此同时，澳大利亚各地对能源转型的大量投资也将开始使该市场对基础设施企业的吸引力越来越大。



“政府突然投入100亿澳元用于卫生项目，加上2032年奥运会和残奥会预计投资70亿澳元，将使昆士兰成为一个过热的市场，但当地还缺乏提供服务的能力。这可能会导致建造成本上升7%至12%。”

Matthew Mackey, 澳大利亚

### 中国内地

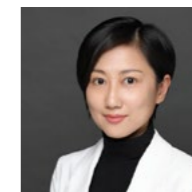
2022年，中国国内生产总值增长3%。受到华东地区主要城市新冠疫情影响，大量建筑工程暂停，因此国内生产总值这一数字受到影响。随着防疫管控降级和边境开放政策的到来，大中华地区的经济活动迅速恢复，国际货币基金组织 (IMF) 提高了对中国经济在2023年增长的预测至5.2%。

中国国家统计局数据显示，2022年建筑业增长6.4%，公共基础设施支出大幅增加，抵消了住宅市场的疲软。

这一势头将继续下去。中国国家发展和改革委员会 (NDRC) 最近批准了109项交通、能源和水利项目，总金额达1.48万亿元。城市改造和卫生项目预计在今年也将表现良好，最近，政府取消了2021年和2022年限制住宅开发的三条“红线”限制，也将对该行业起到推动作用。

中国是2022年建筑材料价格下降的少数几个市场之一。由于长期的新冠疫情管控，项目开工放缓，中国基本上没有受到其他国家所经历的能源价格大幅上涨的影响，而是受益于大宗商品价格下跌。总体而言，建筑价格下降2%。建筑价格通胀预计将在2023年卷土重来，增加3%。

中国到2023年实现“碳达峰”和到2060年实现“碳中和”的目标开始影响建筑行业，对建筑材料生产厂进行更严格的环境污染控制，并提高装配式建筑比率。



“政府增加对基础设施的投资将带动建筑业的发展，而防疫管控降级预计将提振市场情绪。尽管房地产开发没有迅速回升，但预计2023年建筑行业将稳步增长。”

杨佳临, 中国





## 中国香港

2022年, 由于外部环境的恶化, 加上中国大陆新冠疫情的长时间封控, 香港的货物出口总额大幅下降, 香港本地生产总值下降了3.5%。本地需求放缓, 先是由第五波新冠疫情引发, 随后是金融环境收紧。

2023年, 随着经济状况预期改善, 本地成本压力可能会增加。总体通胀可能会加速, 但是短期内应该会保持温和。香港政府预计, 2023年的实际经济增长率为3.5%至5.5%。

2022年前三个季度, 总承包商进行的建筑工程总价值达到1790亿港元, 高于最后一个季度的数据。与2021年同期相比, 名义增长率5.1%。

香港建造业议会的最新行业预测显示, 在未来七年, 香港建筑总支出将保持稳步上升, 并可能在未来几年内每年超过3000亿港元。这较2021年的产值水平增长28%, 总额为2330亿名义港元。

主要战略发展项目包括价值1000亿港元的北部都会区和交椅洲人工岛项目, 它们将提供更多的土地, 并为行业创造重大机遇。然而, 由于人口老化, 香港面临劳动力减少的问题, 因此能否有足够的建造业劳动力来满足这一需求依然是个重要问题。在香港政府于2022/2023财年向建筑创新和科技基金注入12亿港元, 将对创新技术的使用和模块化集成建筑 (MiC) 方法的采用有所帮助。



“香港的复苏正受益于公共和住房方面的激励措施, 建造业议会预计年度建筑支出将增加, 承包商希望从中获利。”

区启明, 中国香港



## 美洲

### 美国

美国建筑市场价值约1.95万亿美元, 约占美国经济的4%。2022年, 经济的不确定性以及不断上升的通货膨胀影响了建筑市场, 近期的数据表明, 在过去12个月里, 建筑市场收缩约6%。

2022年, 通货膨胀仍然影响着市场, 不同地区的价格上涨了5%-10%。2023年, 预计通货膨胀会在4%-8%之间, 最大的通胀压力集中在快速增长的内陆城市。

美国建筑师协会最新发布的建筑比林斯指数显示, 1月份企业营业额连续第四个月下降。然而, 随着企业报告对新项目兴趣的增加, 对新项目的询问和新设计合同的价值在今年年初有所加强。

据估计, 2023年, 美国建筑市场将进一步收缩3.5%至5%, 主要受住宅建设的低迷影响。对此, 拜登总统签署的超过1.5万亿美元的大规模基础设施政府刺激计划将缓解这一打击。这项投资肯定会使能源、交通、运输部门受益, 并可能推动许多因新冠疫情而停滞的项目。

例如, 在洛杉矶, 由于新冠疫情影响, 洛杉矶地铁的收入下降, 新项目的优先级重新调整, 其他项目则被推迟。一些项目现在看来可能会继续, 与该地区的大型水利和韧性项目一起推进。

尽管住房市场放缓, 但由于劳动力市场极为紧张, 对基础设施的需求高, 会导致项目延期和成本增加的风险。建筑商和承包商协会行业组织表示, 到2023年, 该行业可能缺少多达50万名工人。

“联邦政府历史性基础设施刺激计划的通过, 将有助于为纽约都市区的关键交通和运输项目提供资金。交通运输机构的资本预算是有史以来最大的。哈德逊河隧道可能真的会建成。关键的挑战是要有足够的力量抓住这一千载难逢的机遇, 同时确保这些基础设施投资能够公平、可持续和有韧性地实现。”

Jee Mee Kim-Diaz, 美国



## 加拿大

加拿大统计局的数据预计将显示，该国2022年的国内生产总值增长率为3.8%。此外，加拿大银行最近预测，2023年加拿大经济增长为1%，通胀在未来12个月大幅下降，2024年将达到2%的目标。

据承包商报告，到2022年底，技术工短缺以及材料成本上升（特别是燃料、混凝土和钢材）是加拿大建筑业面临的主要问题。2022年，不同地区的建筑通胀在10%至12%之间。一些材料的长交货期似乎将继续下去，电力变压器的交货期已从10个月上升到将近两年。

根据加拿大统计局的数据，由于几乎所有子行业都在下滑，2022年11月，建筑行业收缩了0.7%。住宅类跌幅最大，下跌1.8%，为过去八个月内第七个月下跌。加拿大抵押和住房公司报告称，12月份房屋开工率下降了5%以上。然而，通货膨胀的压力仍将存在，目前预测2023年的通货膨胀率为8%。

基础设施支出是加拿大政府增长战略的核心，政府承诺在未来12年投资1800亿加元。项目包括公共交通连接、能源基础设施和改善宽带。在安大略省，847亿加元已分配在未来10年用于该地区的交通计划。在不列颠哥伦比亚省，有几个大型项目正在规划或拟建中，包括耗资160亿美元的C站点大坝、耗资28亿美元的百老汇线和三家主要的新医院。



“虽然预计2023年初住宅建设将放缓，但整个建筑市场对未来一年的情绪是积极的。更可持续的基础设施和建筑的增多将创造机会，技术和模块化建筑的使用将有助于缓解该行业持续的劳动力短缺。”

Mansoor Kazerouni, 加拿大



## 方法

凯谛思国际建造成本指数涵盖100个城市。该指数基于对建造成本的调查，涵盖了20种建筑功能。而后，对每个城市市场状况的回顾以及全球专家网络的专业判断，用来补充这些数据。

我们为每个城市的每个建筑功能收集指示性成本范围。每种建筑类型的低范围和高范围成本都转换为美元 (USD)。之后，根据阿姆斯特丹同等建筑的成本范围，进行标准化和索引，其中阿姆斯特丹=100。我们计算了每个城市的指数范围，包括20种建筑类型的低值和高值。

数据收集于2023年第一季度。

用于计算该指数的成本，基于按当地规格标准交付的建筑，并同时满足功能要求和质量预期。因此，该指数比较了在一个城市提供相同建筑功能的相对成本，也反映了规格中体现的不同质量预期水平。

该指数涵盖的成本不包括土地、拆迁、外部工程和服务以及风险。这意味着从指数中删除了主要的可变性来源。同样，我们没有计入专业费用和当地销售税。

该指数不考虑购买力平价。该指数中使用的建造成本数据是截至2023年第一季度的最新数据。用于计算该指数的汇率是2023年1月27日的现行汇率。

## 致谢

我们感谢以下机构为凯谛思国际建造成本指数2023提供的数据支持。

曼谷 - Mentabuild, [hello@mentabuild.com](mailto:hello@mentabuild.com)

吉隆坡 - JUBM Group, [info@jubm.my](mailto:info@jubm.my)

班加罗尔、孟买、新德里 - Arkind LS Private Limited, [bd@arkindls.com](mailto:bd@arkindls.com)

拉各斯 - Q Associates, Danjuma Waniko, [info@qassociatesltd.com](mailto:info@qassociatesltd.com)

胡志明 - DLS Consultant Company Limited, [minh.truong@dlsconsultant.com](mailto:minh.truong@dlsconsultant.com)

布拉格、贝尔格莱德和其它东欧城市 - Grinity s.r.o., Mirek Vaško, [miroslav.vasko@grinity.com](mailto:miroslav.vasko@grinity.com)

雅加达 - PT Lantera Sejahtera Indonesia, [info.jkt@lsi.id](mailto:info.jkt@lsi.id)

新加坡 - Asia Infrastructure Solutions Singapore Pte. Ltd., [info-sg@asiainfrasolutions.com](mailto:info-sg@asiainfrasolutions.com)

## 免责声明

本报告基于市场认知和凯谛思（一家专注于自然环境和建筑资产的设计和咨询机构）的研究成果得出。本文件仅供参考，不应被解释为或以其他方式被用作投资或财务建议（无论是否受任何金融监管机构或其他机构监管）或做出关键商业或公司决策的信息。

成本比较指数只是时间上的快照，仅供参考。虽然凯谛思已尽一切努力确保该指数的准确性，但对于因使用该指数进行决策而造成的任何损失或损害，凯谛思概不负责。

本文件可能包含可能适用的证券法意义上的前瞻性陈述。前瞻性陈述是指用于预测或描述未来事件或趋势的陈述，并不完全与历史事项相关。实际结果可能而且很可能会与预测或预期的结果不同，有时甚至会有重大差异。凯谛思不承担更新或修改任何前瞻性声明的义务，无论这些声明是由新信息、未来事件还是其他原因得出的。此外，有关过去趋势的陈述并不代表这些趋势或活动将在未来继续发生。因此，任何人都不应依赖这些陈述来进行决策。

本文件包含从被认为可靠的来源获得的数据，但我们不保证这些数据的准确性，也不保证这些数据的完整性。请注意，本文件中提到的任何数字，无论是在此提供的还是口头提供的，都可能被修改。凯谛思不负责更新已经变化的数据。

本文件不应作为独立判断的替代品。





## 关于凯谛思

凯谛思是全球领先的咨询公司, 为自然环境和建筑资产提供可持续的设计、工程和咨询解决方案。我们拥有超过36,000名建筑师、数据分析师、设计师、工程师、项目规划师、水资源管理和可持续发展专家, 共同致力于提高生活质量。

[www.arcadis.com](http://www.arcadis.com)

## 联系我们



**Kathleen Abbott**

场所事业部全球销售总监

E [kathleen.abbott@arcadis.com](mailto:kathleen.abbott@arcadis.com)



**Kayleigh Owen**

全球成本及商务管理负责人

E [kayleigh.owen@arcadis.com](mailto:kayleigh.owen@arcadis.com)



**Simon Rawlinson**

战略性研究和洞察负责人

E [simon.rawlinson@arcadis.com](mailto:simon.rawlinson@arcadis.com)



**Ian Goodridge**

市场信息负责人

E [ian.goodridge@arcadis.com](mailto:ian.goodridge@arcadis.com)



**Richard Warburton**

房地产与投资全球总监

E [richard.warburton@arcadis.com](mailto:richard.warburton@arcadis.com)

凯谛思 提高生活质量

关注我们



凯谛思Arcadis



@ArcadisGlobal



Arcadis



@ArcadisGlobal



@ArcadisGlobal