



Houlihan
Lokey

欧洲房地产市场动态 更新

2026年夏季

浩利汉·洛基欧洲房地产资质

在近期加入欧洲房地产专家Mellum Capital后，Houlihan Lokey在战略咨询、结构化金融、融资、责任管理和估值方面拥有广泛的专业知识，为客户提供复杂的债务和股权投资建议。

7000万欧元再融资  柏林一个综合性区域的开发设施再融资。约7万平方米的可租赁面积综合性资产。	5000万欧元再融资  对柏林一处核心办公资产进行再融资。 旗舰办公室，租赁面积为111,200平方米。
4000万欧元战略咨询  医疗平台出售 一个拥有30项资产的欧洲医疗保健投资组合。	7500万欧元收购融资  物流/轻工业项目组合的收购与资本性支出融资。七个资产位于德国都市区。
1.45亿欧元再融资  柏林新建办公楼园区的再融资。该办公楼园区拥有约30,000平方米的租赁面积。	1.25亿欧元收购融资  意大利零售投资组合的收购融资 意大利顶级以食品为核心的零售组合
6000万欧元发展融资  一家困境开发项目的收购与发展融资。一个近完工的项目开发，拥有32,500平方米的可租赁面积。	5900万欧元收购融资  住宅投资组合的收购融资。 英国建租（BTR）投资组合。

过去18个月内，由浩华基准（Houlihan Lokey）的专业人士在浩华基准收购的其他公司执行了部分交易。

霍利汉·洛基关于欧洲房地产的战略视角

在收益率稳定环境下优先考虑收入驱动型回报

- 随着利率维持在“更高水平更长时间”，市场已不再依赖收益率压缩。当前周期的回报主要受可持续租金增长和净运营收入（NOI）表现驱动。
- 成功取决于识别出那些拥有持久现金流、能够抵御更易变宏观经济背景资产。

通过ESG和改造指令创造价值

- 欧洲办公楼库存中相当大一部分面临过时，这使得“绿色溢价”成为一项实质性的承保确定性。通过聚焦能源的翻新和重新定位策略，可以释放出巨大价值。
- 可持续性不再是一个披露议题，而是获取竞争性债务和降低“棕色折价”风险的核心要求。



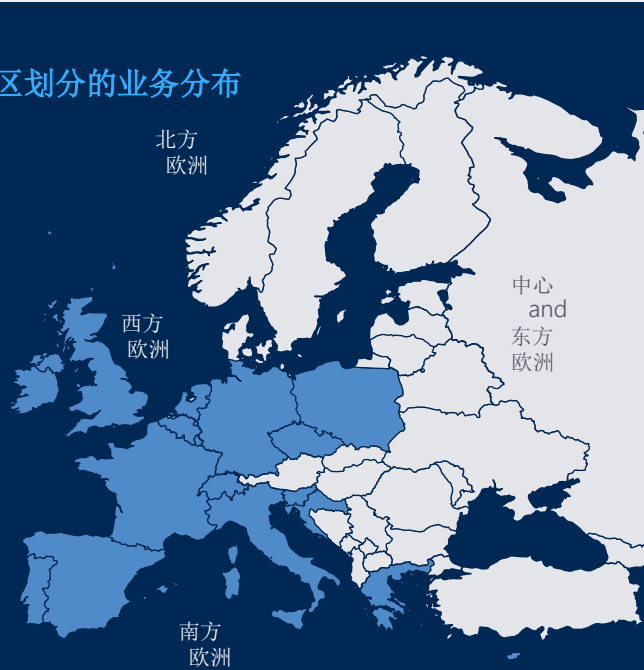
促进复杂的资本解决方案和跨境战略咨询正变得愈发困难。Houlihan Lokey 桥接了欧洲运营商与全球资本提供者之间的鸿沟。这包括就复杂的泛欧洲平台整合提供建议，并提供创新的融资结构以应对即将到来的重大债务到期问题。

霍利汉·洛基（Houlihan Lokey）按地区划分的业务分布

霍利汉·洛基执行

250+

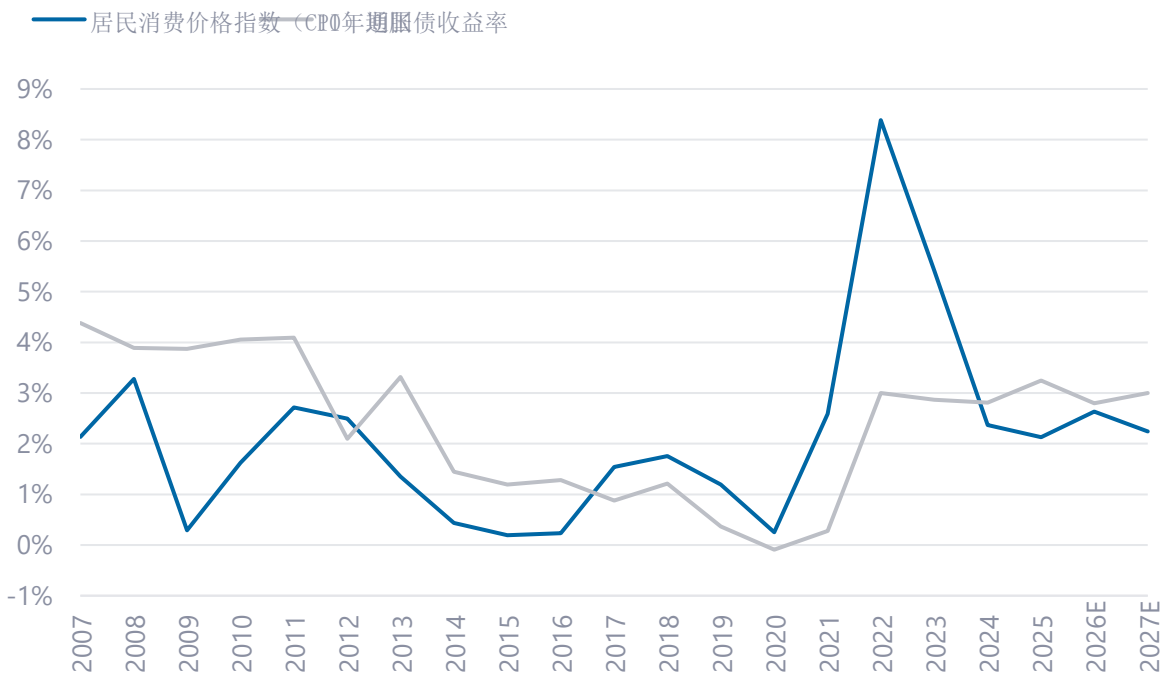
对主要资产类别进行年度估值，重点关注西欧和南欧。



宏观经济更新

截至2025年，欧洲经济保持韧性，但地缘政治不稳定性和能源价格波动在2026年展望中继续对增长和通胀构成风险。

CPI通胀与欧元区10年期政府债券收益率



注意：预期CPI通胀和10年期政府债券收益率数据截至2026年4月30日。资料来源：CBRE研究、世邦魏理仕、欧洲中央银行、国际货币基金组织以及丘奇·韦尔斯。

• 尽管存在不确定性加剧和贸易政策中断，欧元区经济在2025年全年仍保持了相对的韧性，这得益于稳定的私人消费和政府支出。年内，增长预期逐步上调，而通胀则持续回落至欧洲央行目标水平。实际GDP增长率加速至1.4%，较2024年的0.9%有所提高，经济活动得到较低借贷成本（欧洲央行逐步转向更中性政策立场）、通胀缓解以及超出预期的投资活动的支撑。

• 尽管短期指标最初指向2026年初延续积极势头，但中东冲突的爆发已实质性削弱了近期前景。地缘政治不稳和能源价格波动重压投资者情绪，导致近期增长预期下调。这一恶化趋势体现在近期情绪数据中：2026年4月，欧元区综合采购经理人指数（PMI）降至48.6，从3月的50.7下滑；欧盟经济景气指数也下降至96.7，自2026年1月的99.2有所回落。

• 四月通胀数据公布为3.0%后，欧洲央行维持政策利率不变，但表示将采取更鹰派的货币政策立场，因为冲突带来的通胀影响预计将减缓欧元区的通缩进程。随着降息预期被进一步推迟，长期利率可能将维持高位更长时间，从而压缩房地产板块的收益率空间。

在此更具不确定性的背景下，欧洲的经济和制度韧性，加上其对监管稳定的承诺，可能成为一个制衡因素，增强其在全球波动加剧环境中的相对吸引力，并支持寻求分散化及更可预测政策框架的国际投资者的资金流动。



尽管宏观经济环境更加不确定，且收益率压缩空间有所收窄，但欧洲的制度稳定性和监管可预测性可能使其日益成为国际房地产资本的优选目的地。

欧元区综合采购经理人指数：基于月度调查的商业活动扩散指数，涵盖制造业和服务业；读数高于50表示扩张，低于50表示收缩。

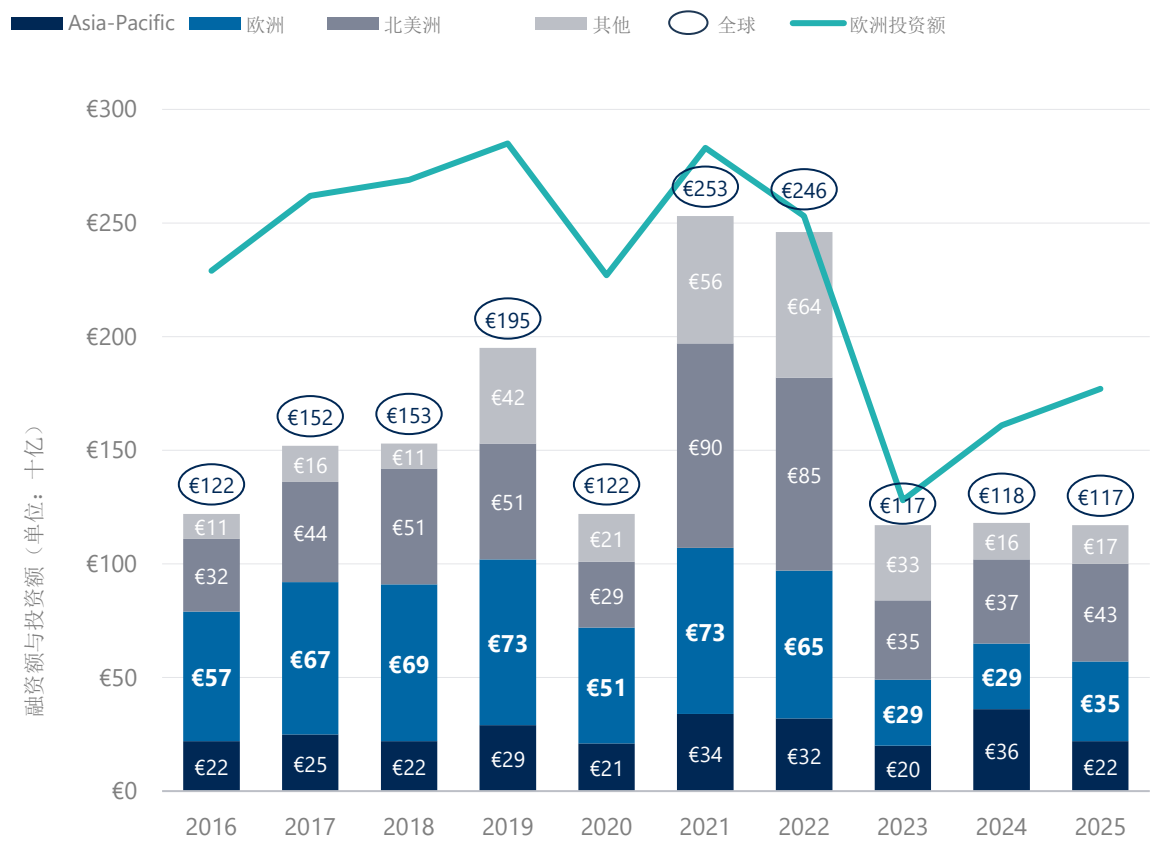
欧盟经济信心指数：由欧洲委员会每月发布的五个行业信心调查（工业、服务业、消费者、零售业、建筑业）的综合指数；该指数已按长期平均值100进行标准化处理，读数超过100表示信心高于平均水平。



筹款活动

尽管利率结构转向更高的长期利率，2025年欧洲房地产融资显示出显著的韧性，这得益于通胀的缓和以及消费驱动型增长复苏的开始。

按区域策略进行的非上市房地产投资所筹集资本额与欧洲的投资额对比



来源：CBRE研究、INREV和世邦魏理仕。

2025年，在持续的高利率环境以及政策不确定性持续存在的背景下，全球非上市房地产融资额回落至2023年的低点，约为1170亿欧元。这主要是因为投资者的持续谨慎，加上往年积累的未部署资本持续存在。资本部署缓慢的状况持续到2026年，截至4月，仅约30%的融资额被投资，而去年同期为约40%，这限制了近期的融资需求，并凸显了投资环境依然具有选择性。

尽管背景充满挑战，聚焦欧洲的策略表现相对稳健，融资额同比增长约20%，达到约350亿欧元，这得益于更快的货币宽松和通胀稳定。在此更广泛的复苏背景下，欧洲投资者仍保持相对防御姿态，青睐低风险策略，而亚太和北美资本在欧洲投资时，则表现出对更高风险回报策略的更大兴趣，尤其是增值策略。

根据世邦魏理仕的数据，传统及另类贷款机构重返市场，支撑了投资者对债务策略的持续需求，这仍然是进入欧洲房地产市场的关键途径。贷款机构间的竞争加剧导致利差收窄，这支撑了更大规模的交易以及交易活动的逐步复苏，同时也激励债务基金利用传统银行提供的杠杆来增强债务对债务的回报并扩大放贷能力。尽管中东地区冲突的重新燃起抑制了融资环境方面的短期乐观情绪，但违约情况仍然有限，贷款机构的意愿保持稳定，预计债务策略将通过2026年继续在引导资本进入欧洲房地产方面发挥核心作用。

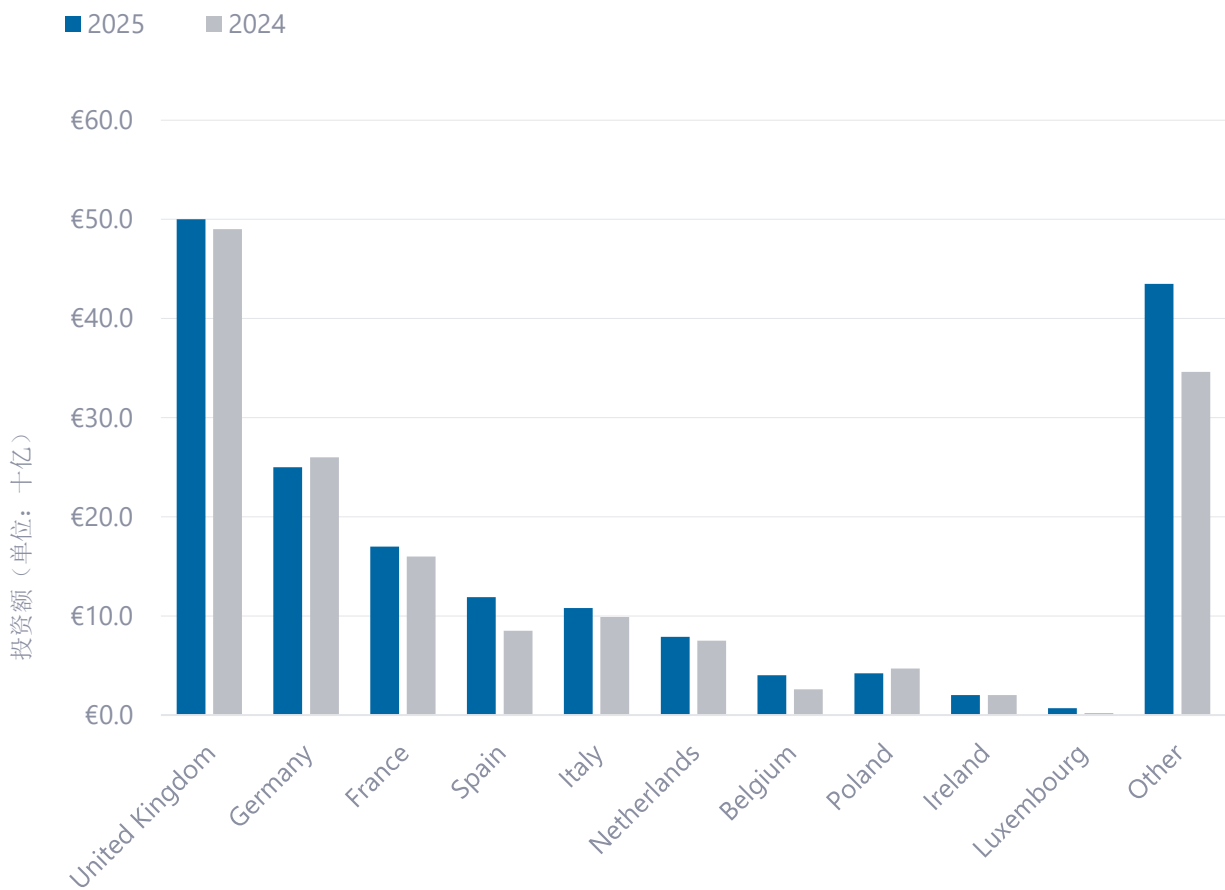
“ 全球资本正在回流，尽管尚未完全恢复至正常水平。随着市场状况的稳定，欧洲房地产市场的信心正在重建，投资额预计将逐步回升。 ”

— 莉迪亚·布里西，世邦魏理仕

投资趋势

尽管2025年欧元1770亿投资出现强劲反弹（同比增长10%），但2026年“利率更高更久”的环境已停止收益率压缩，将投资者目光坚定地转向资本保值和收入增长。

房地产投资额



注意：上表反映了主要商业资产类别（包括办公楼、零售、工业与物流、仓储和酒店）的投资额。 数据来源：世邦魏理仕、凯文·斯特灵、仲量联行、法国巴黎银行和施罗德资本。

- **2025年投资反弹：**欧洲规模达到约1770亿欧元（同比增长10%）。英国、法国和德国占据了近一半的总体活动。德国趋于稳定，而西班牙(+40%)和比利时(+52%)则实现了显著增长。
- **跨境资本保持坚挺：**2025年，跨境资金流入维持了约45%的欧洲总活动份额，北美和亚太投资者的持续兴趣，以及中东资本谨慎的重新参与，强化了欧洲在全球波动背景下作为相对可预测目的地的定位。
- **2026 势头遭遇宏观逆风：**尽管第一季度表现强劲（同比增长6%）且全年预测乐观，但地缘政治冲突再起加剧了市场谨慎情绪。鹰派的欧洲央行降息预期落空，推动五年期欧元利率掉期利率上升了50个基点以上。
- **停滞的收益率压缩：**较高的长期利率扰乱了短期收益率收紧的预期。根据CBRE的数据，约83%的房地产细分市场在2026年第一季度录得稳定的收益率，目前展望已转向潜在的收益率扩张。
- **大额交易回报：**随着贷款人的逐步重新参与，流动性得到改善，投资组合交易占2025年总投资量的比例略超过40%，这表明尽管市场整体谨慎，投资者对可部署规模的信心正在增长。
- **转向以收入为导向的回报：**在资本增值受利率压力约束的背景下，定价纪律已回归。投资者的关注点已明确转向资本保全，并通过可持续的收入增长来驱动回报。

“ 长期利率预计将保持高位，限制了收益率压缩的空间。相反，回报将主要受收入驱动…… ”

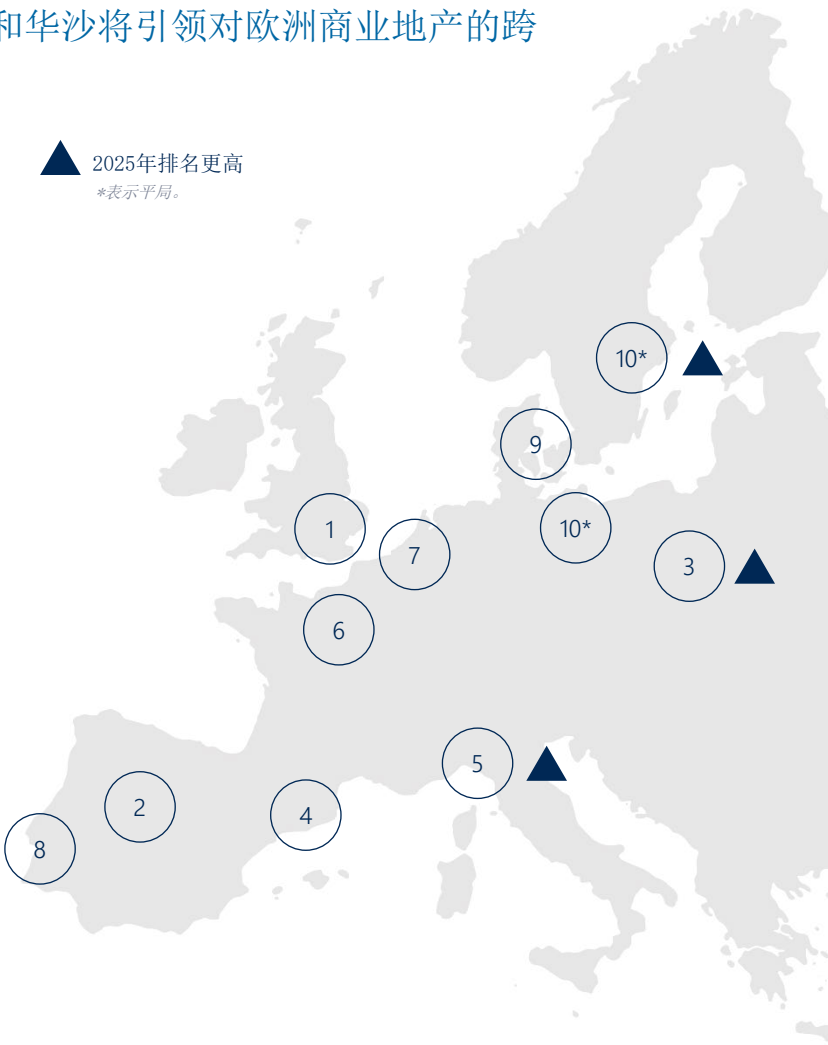
— Tasos Veziridis, CBRE

投资趋势（续）

预计到2026年，伦敦、马德里和华沙将引领对欧洲商业地产的跨境投资流入。

1	伦敦
2	马德里
3	华沙
4	巴塞罗那
5	米兰
6	巴黎
7	阿姆斯特丹
8	里斯本
9	哥本哈根
10	Berlin/Stockholm

在西班牙和英国于2024年引领收益率压缩之后，2025年欧洲整体收紧，主要部门的基准收益率普遍下降，南欧市场录得最强的国家层面变动，达到20-25个基点。



来源：世邦魏理仕、凯莱时、仲量联行、法国巴黎银行和施罗德资本。

欧洲房地产主要趋势

国家	趋势
联合王国	2025年办公室吸纳量同比基本持平，尽管优质租金持续在英国和主要区域市场增长。物流需求保持坚挺。零售业预计将在2026年实现显著复苏。住宅区正吸引更多投资，而数据中心预计将交付他们第二强的一年新增供应，持续的人工智能驱动需求导致新增供应量不及需求增长。
德国	核心收益率保持稳定，租金增长推动回报。核心办公室租金同比大幅上涨，尤其是在汉堡（上涨14%）和法兰克福。（+12%）和慕尼黑（+5%）得益于中央商务区收紧政策区域（中央商务区）供应。预计到2026年，住宅仍将占据主导地位。而增值策略则侧重于棕到绿的翻新。
法国	2025年，法国办公市场空置率达到了10年来的最高点。尽管物流需求下降，但酒店业创下历史新高交易额达约28亿欧元。展望2026年，办公室吸纳量将... 预计将保持相对稳定，因为巴黎核心地段租金已被限制且需求稳定。转向连接良好的内环郊区。物流需求预计将由避险情绪和对现代、符合ESG标准的设施的需求所驱动。零售活动将专注于主要商业街和零售公园，同时生活领域的发展势头正转向批量销售、BTR（商业交易房地产）和学生群体。housing.
西班牙	办公租赁市场依然强劲，马德里中央商务区供应紧张，巴塞罗那的租车业务增长强劲。物流领域录得吸收量峰值。尽管供应受限，2025年生活导向的投资活动仍将得到支持。由BTR、学生住房及灵活居住模式提供，而酒店则保持稳健。随着豪华与经济细分市场之间持续的分化，数据中心继续根据人工智能驱动的需求进行扩展。
意大利	米兰中央商务区的租金上涨了约10%，而罗马中央商务区的租金达到了历史新高。零售领域投资额创下纪录，流动性得到加强。围绕预计将在2026年支持核心资本回收的优质资产。学生住房正在主要城市扩张，而酒店业依然稳健，得益于低国际品牌渗透率和稀缺的优质资源供应，将资本引向增值型豪华改造。

资产类别表现

严峻的宏观经济环境促使投资者将目光投向优质、能产生收入的资产，从而形成了一个两极分化的市场：顶级物业蓬勃发展，而二级资产则面临压力。

2026年，欧洲房地产市场将出现两极分化，投资者正对宏观经济不确定性做出决断性的“优质资产避风港”式反应。

- 市场需求出现显著分化：一方面，位于核心中央商务区且符合ESG标准的新建写字楼正以创纪录的租金被抢购，另一方面，老旧的二级写字楼则面临价值大幅下跌和高空置率。

人工智能的繁荣正推动数据中心的需求达到前所未有的水平，预计空缺率将触及历史新低。

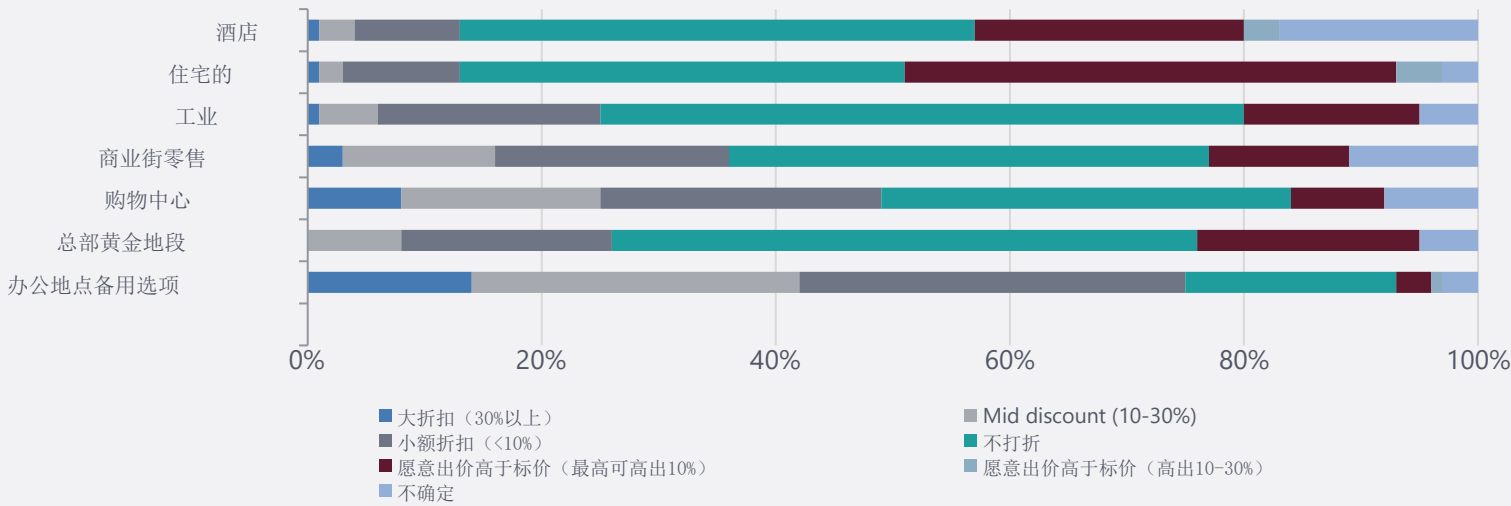
- “优质资产避风港”现象正加剧了核心商业街区 and 主导型零售园区的竞争和租金增长。相比之下，二级零售资产则在需求疲软和高空置率上升的背景下持续面临困境。

- 激增的旅游需求推高顶级豪华酒店的需求，而地缘政治风险和成本上升则给更广泛的酒店业带来压力。

- 尽管伊朗冲突可能导致定价预期延迟，但由于需求强劲，基本面依然稳固，尤其是在数据中心、住宅和物流领域。

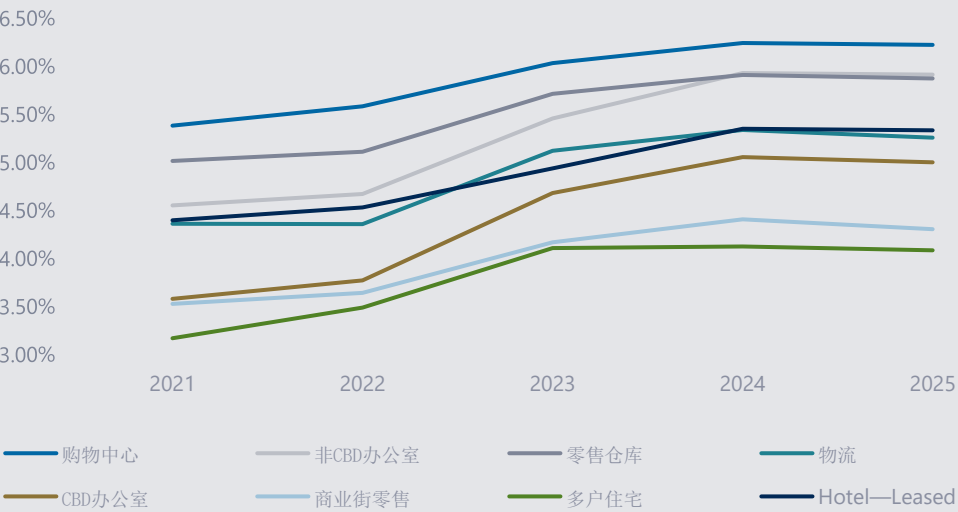
- 办公楼（主要及次要）、酒店以及零售和购物中心等资产类别在定价预期方面可能面临更多动荡。

2026年按资产类别划分的定价预期（与2025年相比）



注意：上述图表反映的是2026年2月的数据。

基准平均收益率



2025年，由于借贷成本上升以及买卖双方持续的定价分歧，预期的收益率压缩现象一直比较平缓。

- 市场占有率不均迫使投资者高度谨慎，从而阻止了最初预期的普遍收益率收紧。

尽管面临这些宏观经济逆风，所有主要部门与2024年末相比，收益率仍录得适度下滑。

- 高端百货零售引领市场，利率压缩了17个基点。

来源：世邦魏理仕、科斯凯、法国巴黎银行、凯德、Aberdeen、普华永道、丘奇勒·韦福莱和毛朗。

资产类别表现（续）

投资者关注点已收窄，强劲的利好因素仅驱动了优质可持续资产，导致二级股票面临显著的市场逆风。

跨资产类别顺风与逆风

住宅的



▲ 主要欧洲城市的新住房供应严重短缺，将确保强劲的租户需求，并推动高端租资产租金持续增长。▲ 较高的抵押贷款利率将使大量人群买不起房，从而将巨额需求直接转移至私人租赁部门，并确保创纪录的入住率。

零售



▲ 旅游业的激增以及争夺稀缺优质商业空间的激烈竞争，正推动欧洲主要零售中心租金强劲增长。▲ 受消费者对价值的需求驱动，零售商业公园已被证明具有强大的韧性，继续吸引大部分投资资本。▼ 受通货膨胀和经济不确定性削弱的家庭消费信心，对家庭支出和整体零售需求构成最大风险。

热情好客



▲ 重大事件推动下的休闲及商务旅游强劲复苏，正驱动欧洲各目的地的高入住率。▲ 由于该大陆新建酒店有限，从而避免了供过于求，赋予了现有运营商显著的价格控制力。

工业



▲ 需求受到供应链弹性和近岸外包等结构性趋势的驱动，而地缘政治冲突和不断上涨的燃料成本则加速了这些趋势。▼ 冲突和通货膨胀正在侵蚀消费者信心，减缓租赁需求。▼ 当前需求集中于高规格、具备自动化条件的设施，这使得较旧的工业资产在功能上过时。

办公室



▲ 高端节能型办公楼的需求强劲，远超有限的供应量，推动中心地段租金显著增长。▲ 受回归办公趋势驱动，办公楼的利用率稳步提升，整体租赁需求随之增长。▼ 非核心办公楼仍承受巨大压力，价值显著下滑，尤其在销售环节，买家议价能力强，导致其价值进一步缩水。

数据中心



▲ 人工智能和云计算的爆发正在欧洲各地创造数据中心前所未有的需求。▲ 这种需求正将空置率推至历史低点，并推动租金显著增长。▼ 增长面临严重制约，包括电力充足的土地稀缺以及能源成本高昂。

“

变化的通胀形势已触发政府债券收益率的再度波动，降低了货币政策及房地产收益率的路径可见度。该形势使收益率重新倾向于去压力化，尽管房地产已具备已完成广泛再定价的优势。任何潜在变化都可能被上涨的租金以及旨在核心资产的投资者选择性增强所缓冲。

”

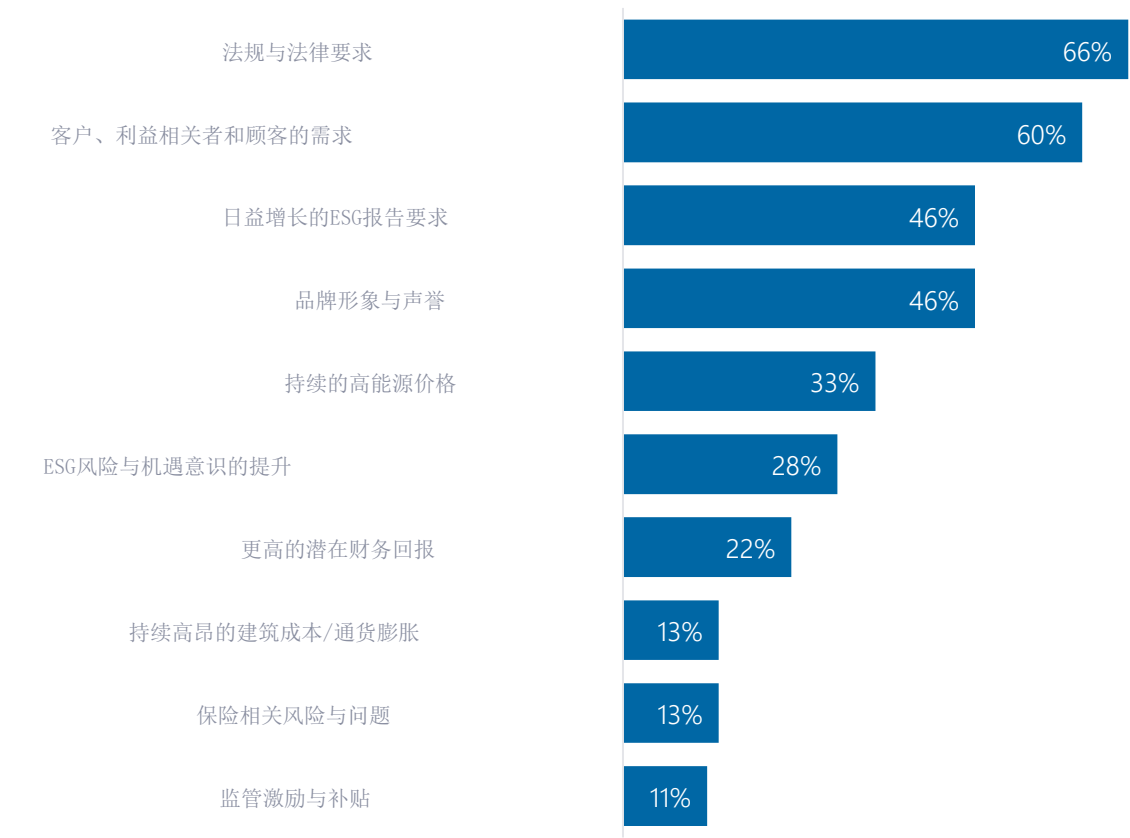
——巴克莱地产，CRE 360——
2026年第一季度

来源：世邦魏理仕、科斯凯、法国巴黎银行、凯德、Aberdeen、普华永道以及克而瑞。

聚焦：欧洲房地产的可持续性

可持续性考量已从声誉层面的“锦上添花”转变为对欧洲房地产市场中资产流动性和估值有影响的可量化的实质性风险或机遇。

影响房地产投资决策的ESG因素



RICS

绿色需求的关键驱动因素

- 最近一份RICS调查显示，三分之二的从业者认为绿色建筑的需求正在增长。
- 主要驱动因素：法规（66%）、利益相关方需求（60%）和报告/声誉（46%）。

投资者压力与监管收紧

- 欧盟指令（欧盟生产者责任指令、公司可持续报告指令、可持续金融信息披露条例）：要求到2030年实现新建筑零排放，扩大强制气候信息披露范围，并限制“棕色”资产纳入第8/9条基金策略，从而产生直接的“搁浅”资产风险。
- 英国标准（MEES、SRS、SDR）：收紧租赁项目的能源要求，并强制执行严格的气候相关投资标签。

物理与财务影响

- 承保风险：气候威胁（洪水、高温）正推高保险费率，并收紧对脆弱资产的风险敞口。
- 拉大价值差距：资产定价中正出现独特的“绿色溢价”（需求更强、融资更好）和“棕色折价”，使可持续性资质成为关键实质性投入。

额外战略洞察

- 升级压力与搁浅资产风险：EPBD和MEES带来的“监管挤压”为资产管理机构创造了一种二选一的局面：要么通过在2030年前执行资本密集型升级以满足零排放标准，要么面临“搁浅资产”状态。这正将投资重点从新收购转向现有投资组合的积极脱碳，以保持长期流动性。
- 数据透明度强制要求（CSRD和SRS）：超越物理性能，可持续性现在已成为数据报告的义务。强制披露范围的扩大意味着房地产公司必须提供可用于审计的、细粒度的能源转型计划和气候风险数据，以满足机构投资者和贷款人，并明确表明可持续性数据与物理建筑规格本身同等重要。

EPBD：建筑能效指令； CSRD：企业可持续发展报告指令； SFDR：可持续金融信息披露条例； MEES：最低能效标准； SRS：可持续发展报告标准； SDR：可持续信息披露要求。

关于我们的公司

浩华环球控股有限公司（纽约证券交易所代码：HLI）是一家领先的全球性投资银行，以其向企业、财务赞助商和政府提供独立战略与财务建议而闻名。

浩利汉·洛基是所有独立全球投资银行中，为最多顶尖决策者提供信任建议的人。

公司金融

2025 M & 顾问评级 所有全球交易		
顾问	交易	
1 Houlihan Lokey	458	
2 萨克斯老先生 & Co	441	
3 腐烂的 sc & Co	400	
4 摩根	364	
5 摩根士丹利	357	

Source: LSEG.
Excludes accounting firms and brokers.

全球并购第一顾问

领先资本解决方案集团

财务重组

2025 全球困境债务 & 破产重整计划		
顾问	交易	
1 Houlihan Lokey	83	
2 合伙人NC	55	
3 一个火把	50	
4 腐烂的 sc & Co	44	
5 Evercore 诺亚方舟	33	

Source: LSEG.

第一
全球重组顾问

1,900+
累计完成交易额超过4万亿美元

财务与估值咨询

2001-2025 全球 M&A & 公平建议评级		
顾问	交易	
1 Houlihan Lokey	1,170	
2 Duff & elps, 一个滚业务	1,069	
3 摩根	1,034	
4 UBS	769	
5 摩根士丹利	716	

Source: LSEG.
Announced or completed transactions.

第一
过去25年全球并购公平意见顾问

2,500+
年度资产评估业务



了解更多我们的顾问
如何为您服务

公司金融



财务重组



财务与估值咨询



我们覆盖的行业



行业领先的独立估值实践

2025获奖情况



2024



2023



2022



2021



2020



HFM服务奖表彰在过去12个月内展现出卓越客户服务、创新产品开发和稳健可持续业务增长的基金服务机构。

浩利汉·洛基已连续六年以上在三大地理区域赢得这些奖项！

2026年获奖



免责声明

© 2026 Houlihan Lokey. 所有权利保留。未经 Houlihan Lokey事先书面许可，禁止以任何形式复制或再次分发本材料。

Houlihan Lokey（简称“Houlihan Lokey”）是Houlihan Lokey, Inc. 及其子公司和关联方的注册商标，其包括以下获得许可（或在新加坡的情况下获得豁免）的实体：（i）美国：Houlihan Lokey Capital, Inc.，为美国证券交易委员会（SEC）注册的经纪商和交易商，是FINRA（www.finra.org）和SIPC（www.sipc.org）的成员（提供投资银行服务）；（ii）欧洲：Houlihan Lokey UK Limited（FRN 792919），由英国金融行为监管局授权和监管；Houlihan Lokey (Europe) GmbH，由德国联邦金融监管局（Bundesanstalt für Finanzdienstleistungsaufsicht）授权和监管；（iii）阿联酋，迪拜国际金融中心（Dubai）：Houlihan Lokey (MEA Financial Advisory) Ltd.，由迪拜金融服务局监管；（iv）新加坡：Houlihan Lokey (Singapore) Private Limited，是一家“豁免企业财务顾问”，仅能向合格投资者提供豁免企业财务顾问服务；（v）香港特别行政区：Houlihan Lokey (China) Limited，在香港由证券及期货 Commission（SFC）获授权开展第1类、第4类和第6类受监管活动，仅面向专业投资者；（vi）印度：Houlihan Lokey Advisory (India) Private Limited，在印度证券交易委员会（注册号INA000001217）注册为投资顾问；（vii）澳大利亚：Houlihan Lokey (Australia) Pty Limited（ABN 74 601 825 227），是一家在澳大利亚注册的公司，并获得澳大利亚证券和投资委员会（AFSL编号474953）的授权，仅向机构客户提供服务。 在英国、欧洲经济区（EEA）、迪拜、新加坡、香港、印度和澳大利亚，本函专致预期接收人，包括实际或潜在的专业客户（英国、EEA和迪拜）、合格投资者（新加坡）、专业投资者（香港）和机构客户（澳大利亚）。Houlihan Lokey, Inc. 的任何关联实体均不提供银行或证券经纪服务，且任何此类关联实体均未在瑞士接受FINMA监管，或在其他司法管辖区就此类活动接受类似的监管机构监管。其他人员，如零售客户，并非我们沟通或服务的预期接收人，且不应依据本函行事。

浩华环球（Houlihan Lokey）的数据来源于其认为可靠的来源；然而，它不保证本演示文稿中提供的信息的准确性或完整性。所展示的内容反映了作者在撰写此演示文稿时已知的信息，这些信息可能会发生变化。本演示文稿中包含的任何前瞻性信息或声明均受各种风险和不确定性的影响，其中许多难以预测，这些风险和不确定性可能导致实际结果和进展与本演示文稿中包含的前瞻性信息或声明所表达、暗示或预测的内容产生重大差异。此外，过去的业绩不应被视为未来业绩的指示或保证，且本演示文稿中包含的信息可能因汇率波动而发生变化。浩华环球对本材料的准确性不作任何明示或暗示的陈述或保证。本材料中表达的观点准确地反映了作者对相关证券和发行人的个人观点，但不一定与浩华环球集团公司的官员、董事和合伙人可能在所讨论的公司的证券中持有头寸。本演示文稿不构成针对本演示文稿中讨论的任何公司证券的建议、要约、招股或邀请，也不旨在提供依据以做出投资决策的信息，且不应被如此解释。浩华环球或其附属公司可能会不时向这些公司提供财务或相关服务。与本公司所有员工一样，本演示文稿的作者获得的报酬会受到公司整体盈利能力的影响。



Houlihan
Lokey

公司金融 财务重组 财务与估值
咨询

HL.com