

智慧投資

2026 亞太區暨台灣 投資人意向調查

Asia Pacific
Investor Intentions Survey

台灣專題報告

世邦魏理仕研究部
2026年4月



報告摘要

世邦魏理仕2026年亞太區投資人意向調查顯示，今年區域內多數市場的投資人購買意願有所改善，約57%受訪者表示計畫在2026年提高不動產投資金額。在台灣，有意於今年增加購買額度的投資人比例為34%，然由於台灣利率水準將維持高檔，預料投資型買方多維持謹慎態度。

今年度調查中，全體亞太區投資人偏好的資產類型已出現轉變，辦公室為六年來首次躍升為最受歡迎的資產類別，工業與物流及住宅類產品亦名列前茅。鑑於國內經濟持續受惠於人工智慧與高效能運算需求強勁，台灣受訪者普遍看好今年工業地產的表現。

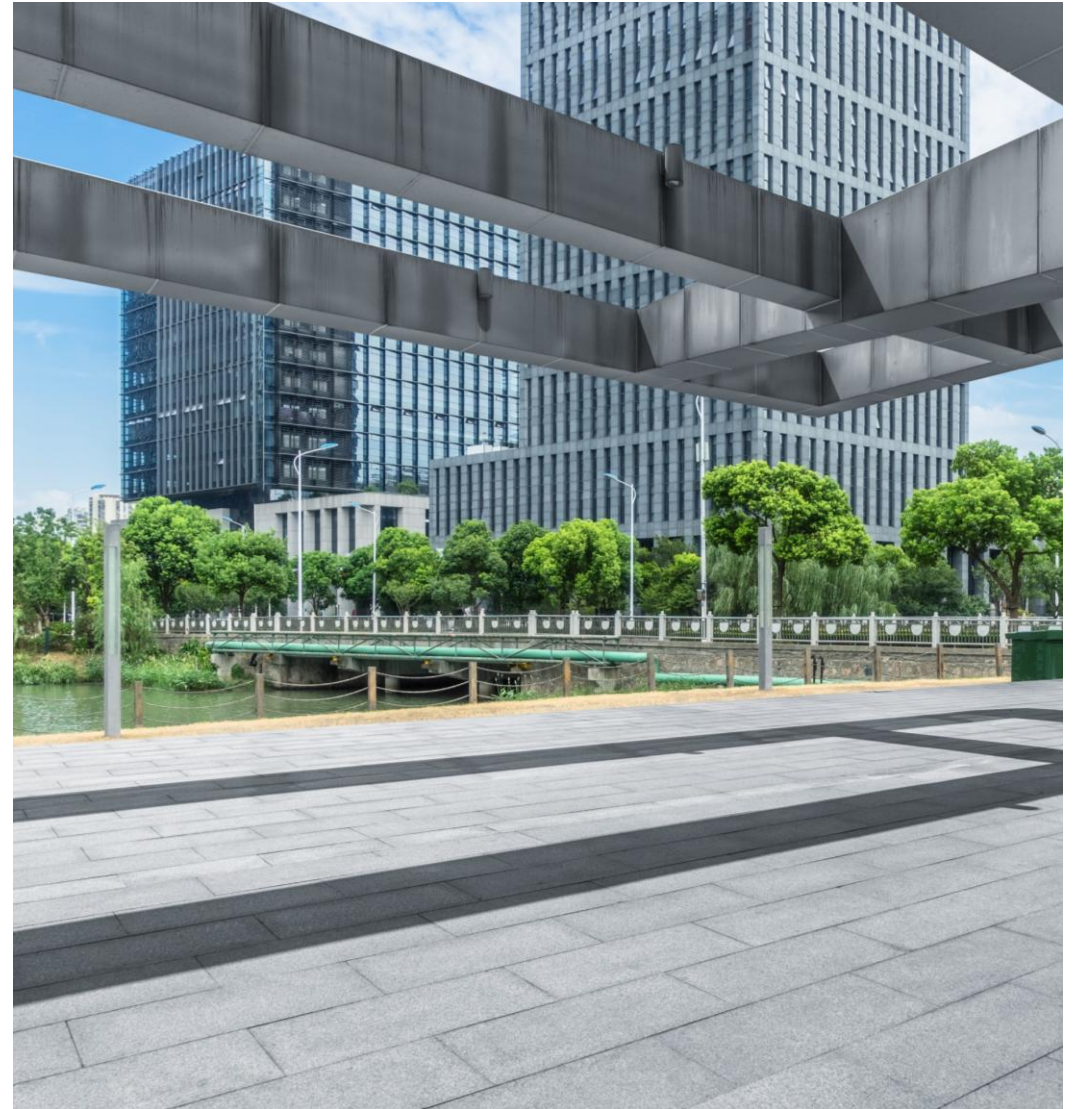
本份調查於2025年11月、12月進行，合計回收有效問卷逾420份，問卷內容涵蓋一系列關於購買意願、投資挑戰、偏好的投資策略、資產類別及海外市場等問題。本報告統整受訪者的回覆，並探討投資人意向變動之成因及其對2026年商用不動產市場的影響。

亞太區主要發現

- 整體購買意願有所上升，主要原因如租賃需求增強、新供給量逐漸減速。
- 投資人風險偏好趨於謹慎，對於採取機會型策略的意願降低。
- 隨著市場基本面改善，投資人重新聚焦商辦產品，成為今年亞太區投資人首選標的。
- 另類不動產類別中，醫療類資產最受投資人青睞。
- 與直接購買或興建綠建築相比，更多投資人傾向透過改造既有大樓來達成ESG目標。

目錄

- 01 投資人購買及出售意願
- 02 投資策略與資產類別
- 03 ESG與商用不動產投資
- 04 受訪者資料



01

投資人購買與出售意願

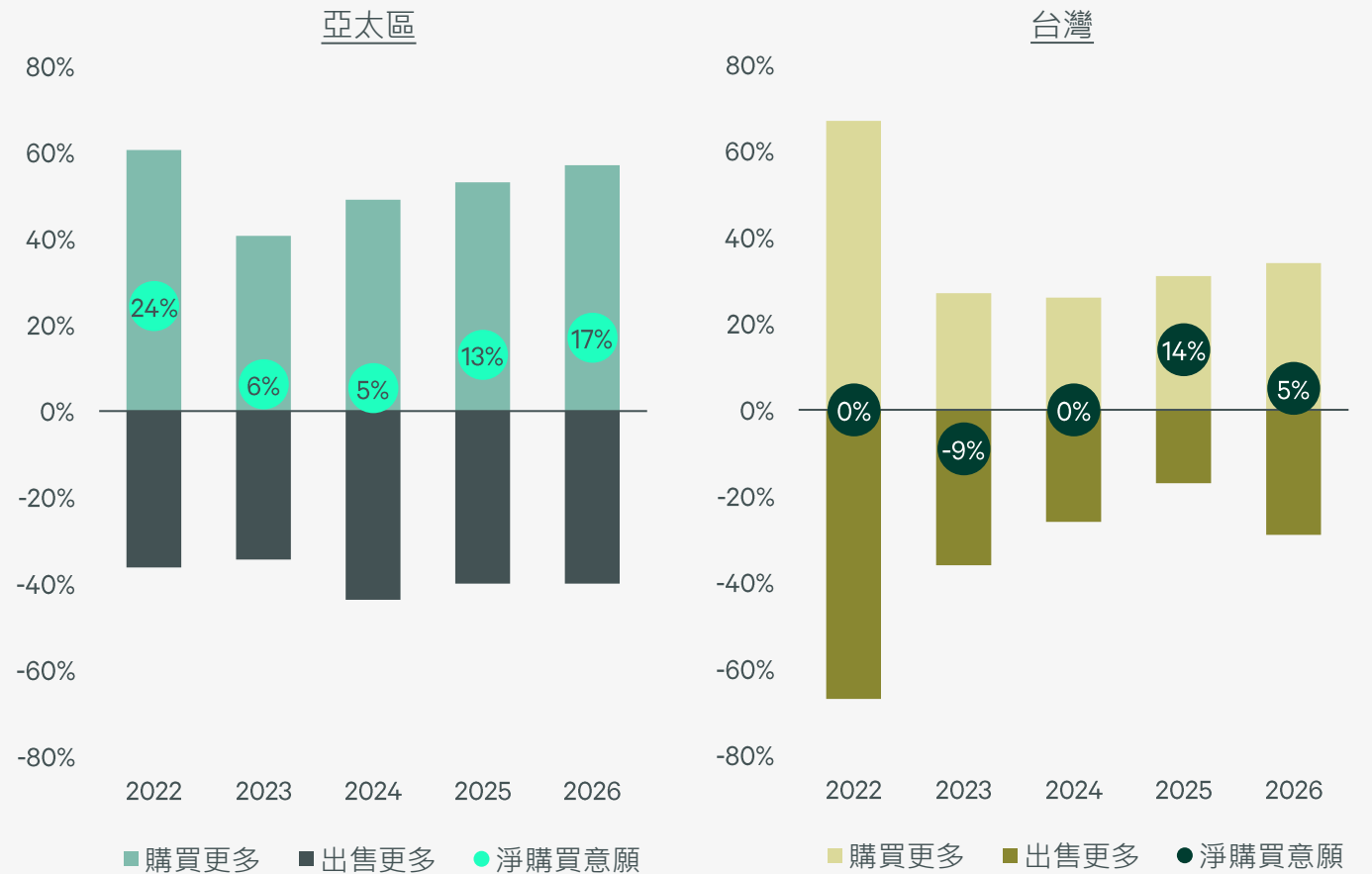
面對全球不確定性攀升，台灣投資人將採理性務實態度

在韓國、澳洲、新加坡及日本等地的投資人購買意願增強之下，2026年整體亞太區投資人淨購買意願上升至17%。世邦魏理仕預期，今年區域內投資人將更側重於投資核心增值型不動產，主要係此類資產將經歷強勁的租金成長，且收益率收斂速度減緩。

看好今年租賃活動復甦，位於新加坡和香港的區域型投資人，以及旗下擁有大量資產的澳洲與韓國房東，均展現出較強的投資意願。相比之下，中國大陸投資人態度依舊保守，但日益多元的本地買方類型將有助於抵消外資的縮手力道。

今年以來，台灣出口表現強勁，加以中東戰事發展可能助長通膨，預料央行將維持政策利率不變，並不排除重啟升息，而此將不利於不動產投資量能放大。面對國際地緣政治風險升高、全球經濟前景不確定性續存，2026年台灣投資人淨購買意願下滑至5%，預期多數投資型買方將謹慎以對。

圖表1：與2025年相比，您預期貴司在2026年的不動產購買/出售金額將有何改變？



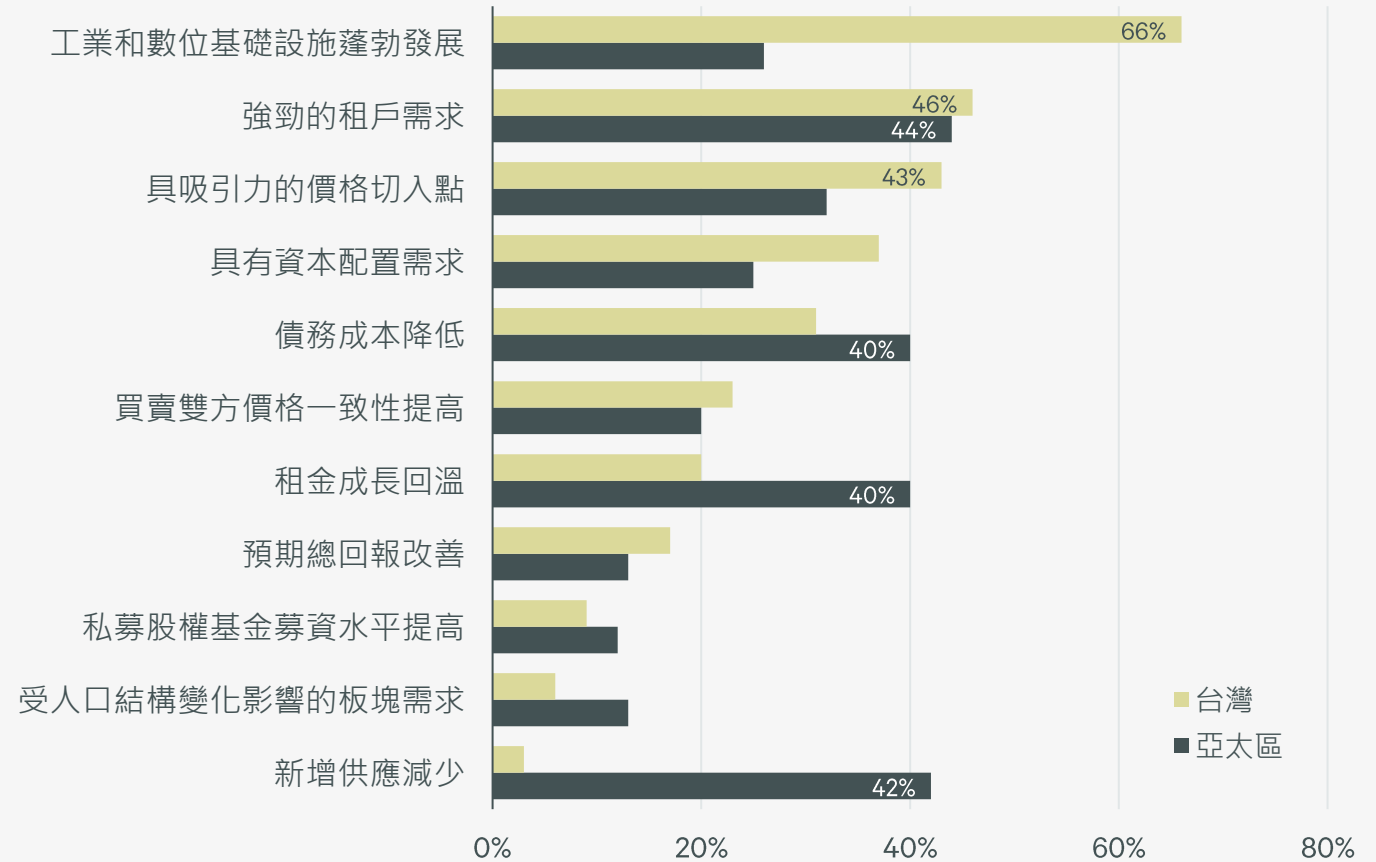
資料來源：2026年亞太區投資人意向調查，世邦魏理仕研究部，2026年第一季

亞太市場受惠供給潮緩解，台灣續由工業發展衍生投資需求

鑒於亞太區企業租戶需求強勁，區域內44%投資人將此視為今年不動產投資的最大推動力，包含日本及印度投資人皆看好辦公室市場上空置率下降、租金漲幅擴大等利多因素持續發酵。此外，由於高昂的營建成本抑制開發意願，不少澳洲及香港投資人均指出新供給降溫將有助提升投資氣氛；據世邦魏理仕統計，數個亞太區市場的辦公室及零售不動產之新增供應量將於今明兩年達到高峰。

在台灣，整體經濟持續受惠於人工智慧應用的高速增長，並帶動相關供應鏈之廠商積極購置或承租工業類資產，因此有高達66%受訪投資人看好工業和數位基礎設施發展成為2026年投資活動主要驅動力。本次調查亦顯示，43%的台灣受訪者認為具吸引力的價格將有助刺激今年投資活動，其中逾半數受訪者來自建築行業，反映出土地市場歷經2025年交易量顯著衰退後，部分開發商期待今年見到較多讓利案件出現。

圖表2：2026年裡，您認為不動產投資的主要助力有哪些？



資料來源：2026年亞太區投資人意向調查，世邦魏理仕研究部，2026年第一季

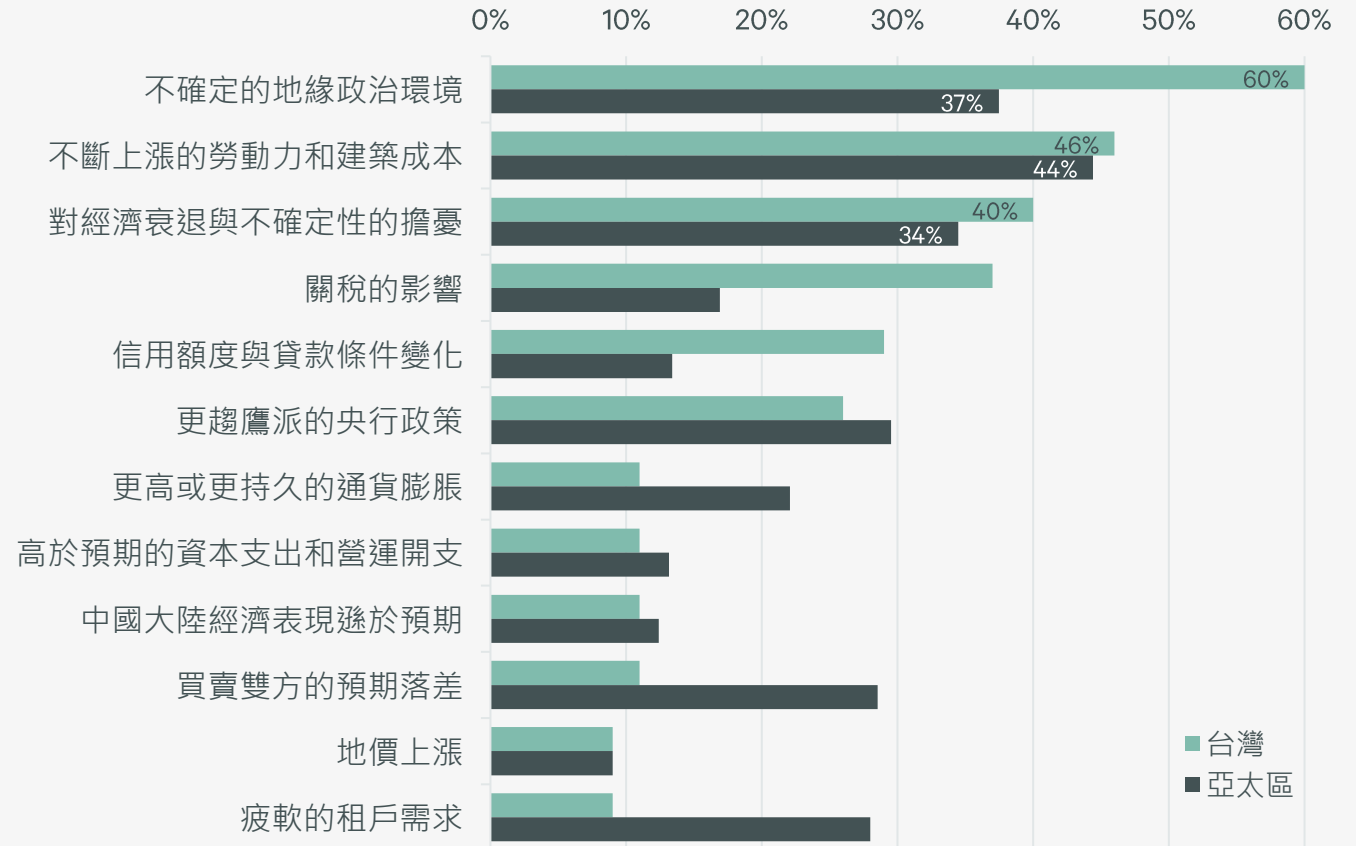
地緣政治風險升溫，成投資人關注焦點

據調查結果，亞太區及台灣投資人皆對地緣政治風險升高感到擔憂，除受中東衝突加劇的影響外，在台海軍演頻率增加的背景下，台灣投資人對於此議題的關注度亦明顯升高，高達六成受訪者認為地緣政治不確定性將是今年進行不動產投資的最大挑戰，較去年比例大幅上升18個百分點。

不斷上漲的營建及勞動力成本亦備受投資人重視，特別在澳洲、日本及新加坡等地，[Turner & Townsend](#)數據顯示這些市場的商用不動產營建成本自2020年起已大幅成長，並間接導致經濟租（economic rents）漲勢不斷。

相較於亞太區其他市場，台灣投資人對於關稅政策影響的擔憂格外明顯，主要係台美關稅談判成果仍具變數，而這亦影響國內投資人對今年經濟前景抱持相對審慎的態度。

圖表3：您認為2026年進行不動產投資的主要挑戰為何？



資料來源：2026年亞太區投資人意向調查 · 世邦魏理仕研究部 · 2026年第一季

02

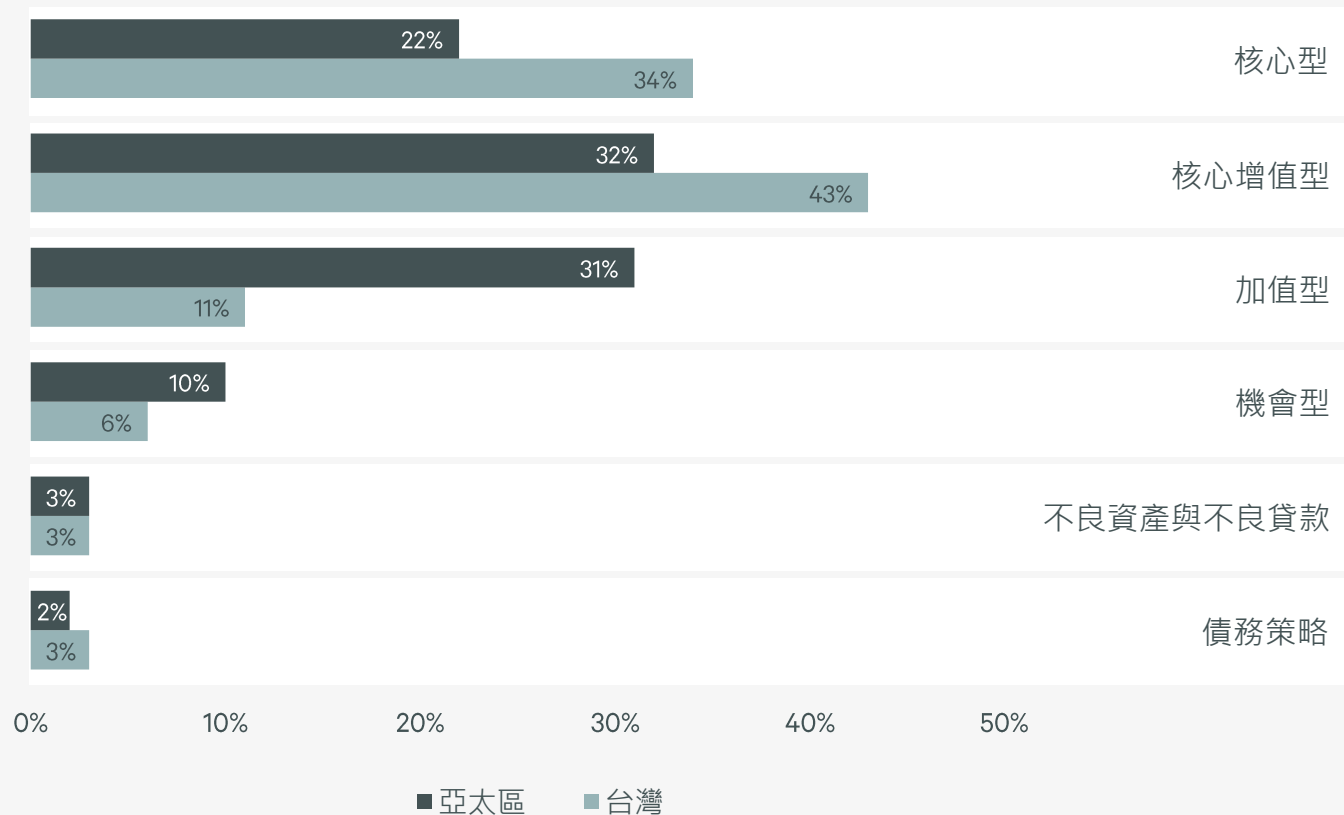
投資策略與資產類別

投資人風險偏好趨於謹慎，核心增值型策略受青睞

2026年約63%的亞太區投資人預計將採取核心增值型與加值型投資策略，背後原因包括部分市場可望於今年內見到收益率縮減幅度減少，加上不少投資人強烈看好租金成長潛力，因而認為可透過購買核心型等級資產來獲取相當於核心增值型，甚或加值型策略的報酬率水準。

台灣調查結果顯示，高達77%受訪投資人傾向於今年採取核心型或核心增值型策略，較去年增加11個百分點，反映出投資人態度漸趨保守。此外，台灣市場鮮少有能以低於市價取得資產的投資機會，故投資人對於加值型策略的偏好較弱。

圖表4：展望2026年，您認為何種投資策略對於貴司最具吸引力？



資料來源：2026年亞太區投資人意向調查 · 世邦魏理仕研究部 · 2026年第一季

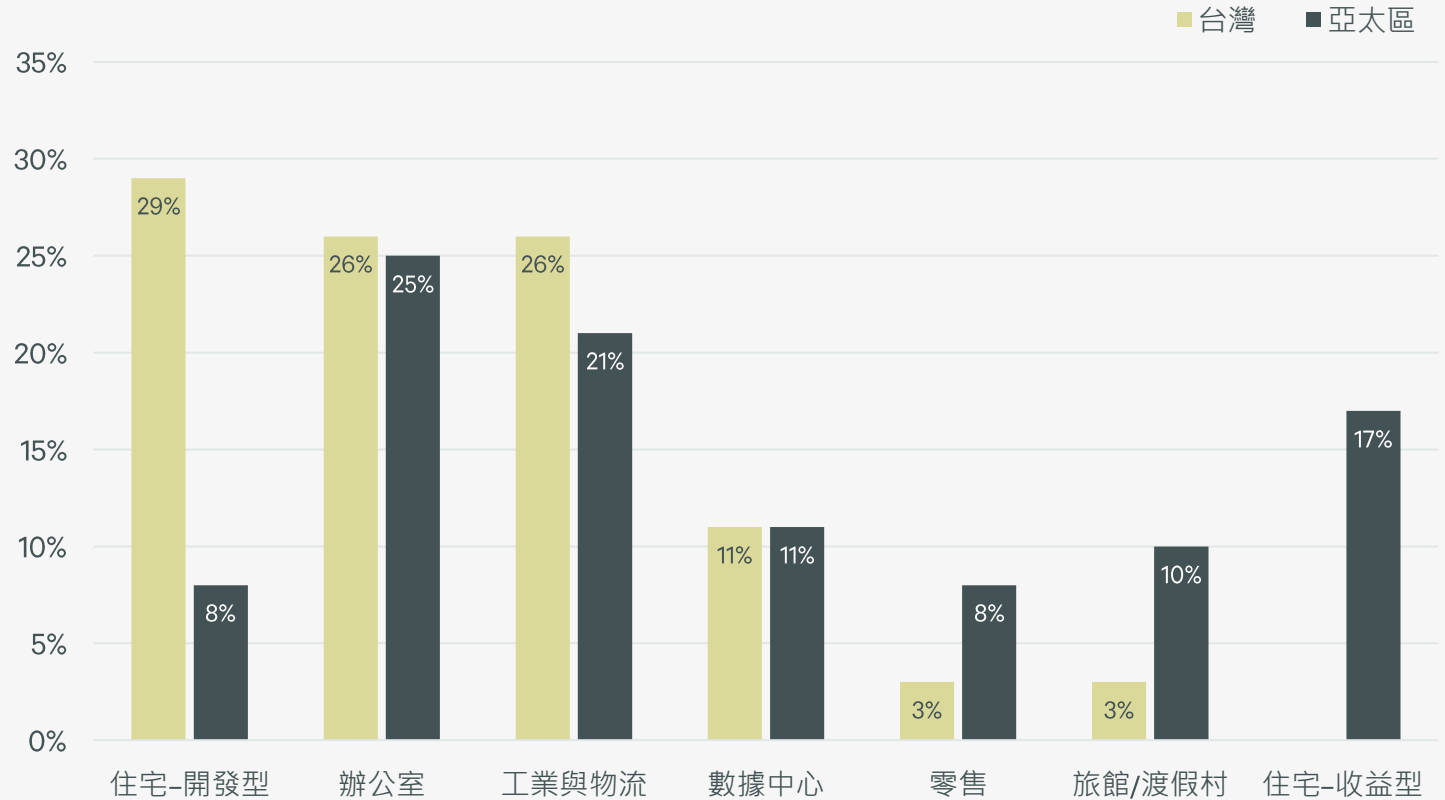
工業與商辦市場基本 面獲得投資人認可

隨著亞太區多個城市裡的市中心商辦租賃活動回溫，投資人重新聚焦辦公室市場，成為2026年亞太區投資人心目中首選標的。各地辦公市場中，澳洲、日本和韓國皆於2025年經歷強勁的租金成長，因而備受區域型投資人青睞，預料今年新加坡也將獲得更多關注。

2026年亞太區受訪者對於工業及物流地產的投資意願略有下滑，主要係去年部分市場面臨新供給增加、租金漲幅縮小所致，但在中國大陸、紐西蘭及台灣等地，投資人對於物流設施的興趣維持不墜。與其他類別相比，高達60%的台灣受訪者最看好今年工業型地產的表現，並有23%明確指出其最為關注的標的是區位良好的現代化物流中心。

今年調查首次將數據中心歸類為主流不動產，並有約一成的亞太區投資人表達了投資意願。在AI熱潮帶動下，過去兩年間數據中心市場的併購及合資案明顯增加，預期不動產投資人亦將持續尋求機會，以擴大此類不動產的投資規模。

圖表5：您在2026年將以何種主流不動產類別作為主要投資目標？



資料來源：2026年亞太區投資人意向調查 · 世邦魏理仕研究部 · 2026年第一季

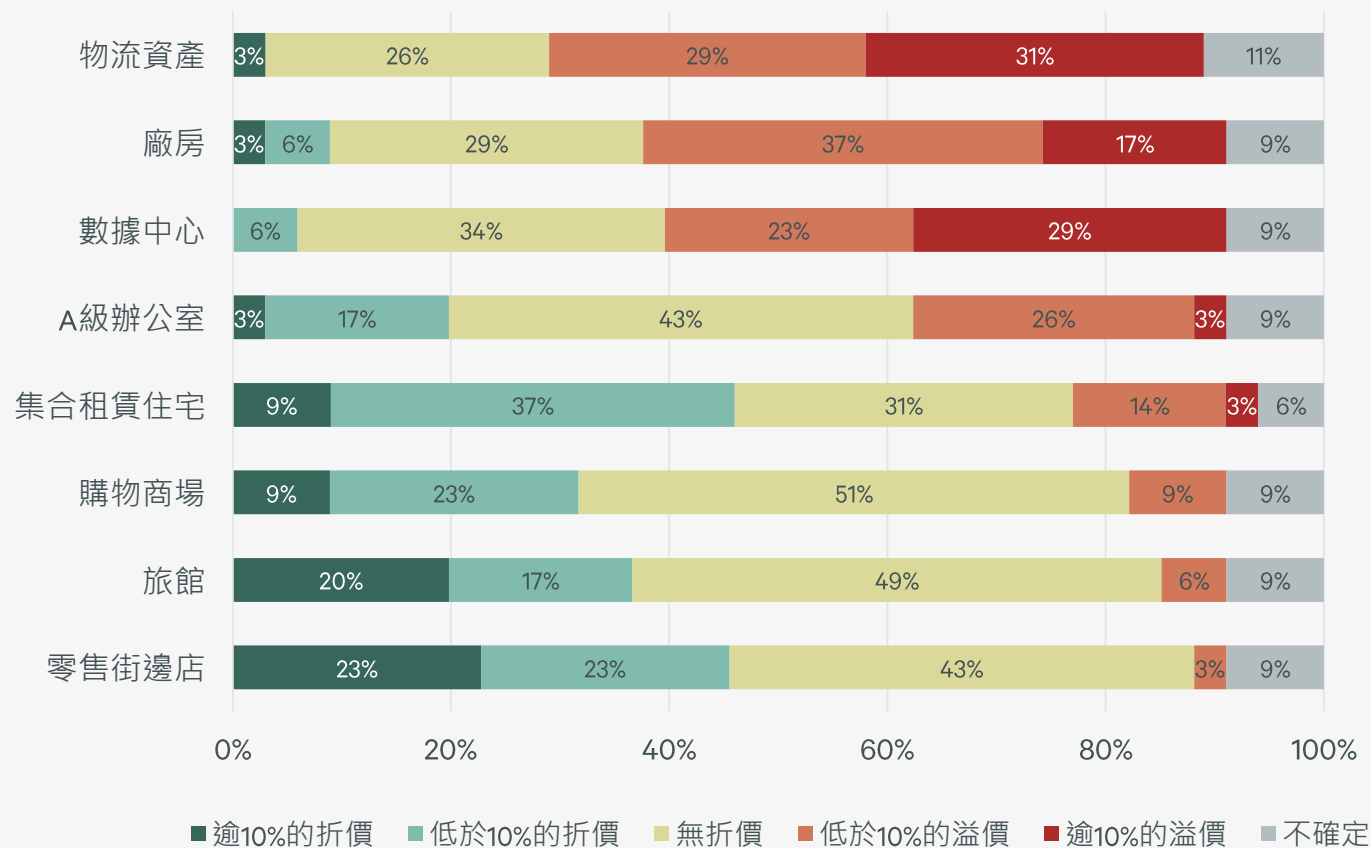
工業地產漲價空間可期，多數投資人對商辦價格持中性看法

今年台灣調查結果顯示，逾五成受訪投資人預期物流、廠房及數據中心等資產類別的價格仍有上漲空間，充分反映了投資人對於相關產業的前景抱持樂觀態度。其中，在電商發展日漸成熟下，現代化倉儲物流之使用需求升溫，高達60%受訪者認為物流資產具有溢價空間。

在台灣主要城市，近年來A級辦公室租金多呈現上升走勢，連帶推升商辦成交售價，然而在競爭加劇的市場環境中，未來新供給潮可能帶來的招租壓力令人不敢輕忽，並使不少投資人認為目前辦公室價格已達高峰。

回顧2025年，民間消費信心不足、海外旅遊熱潮延續及國旅復甦緩慢，導致台灣整體零售業營業額年減0.2%。有鑑於此，台灣投資人對於零售、旅館等資產興趣缺缺，近四成受訪者認為此類不動產將面臨價格修正。

圖表6：與2025年相比，您對於下列不動產類別在2026年的價格預期為何？



* 此處僅顯示台灣調查結果

資料來源：2026年亞太區投資人意向調查，世邦魏理仕研究部，2026年第一季

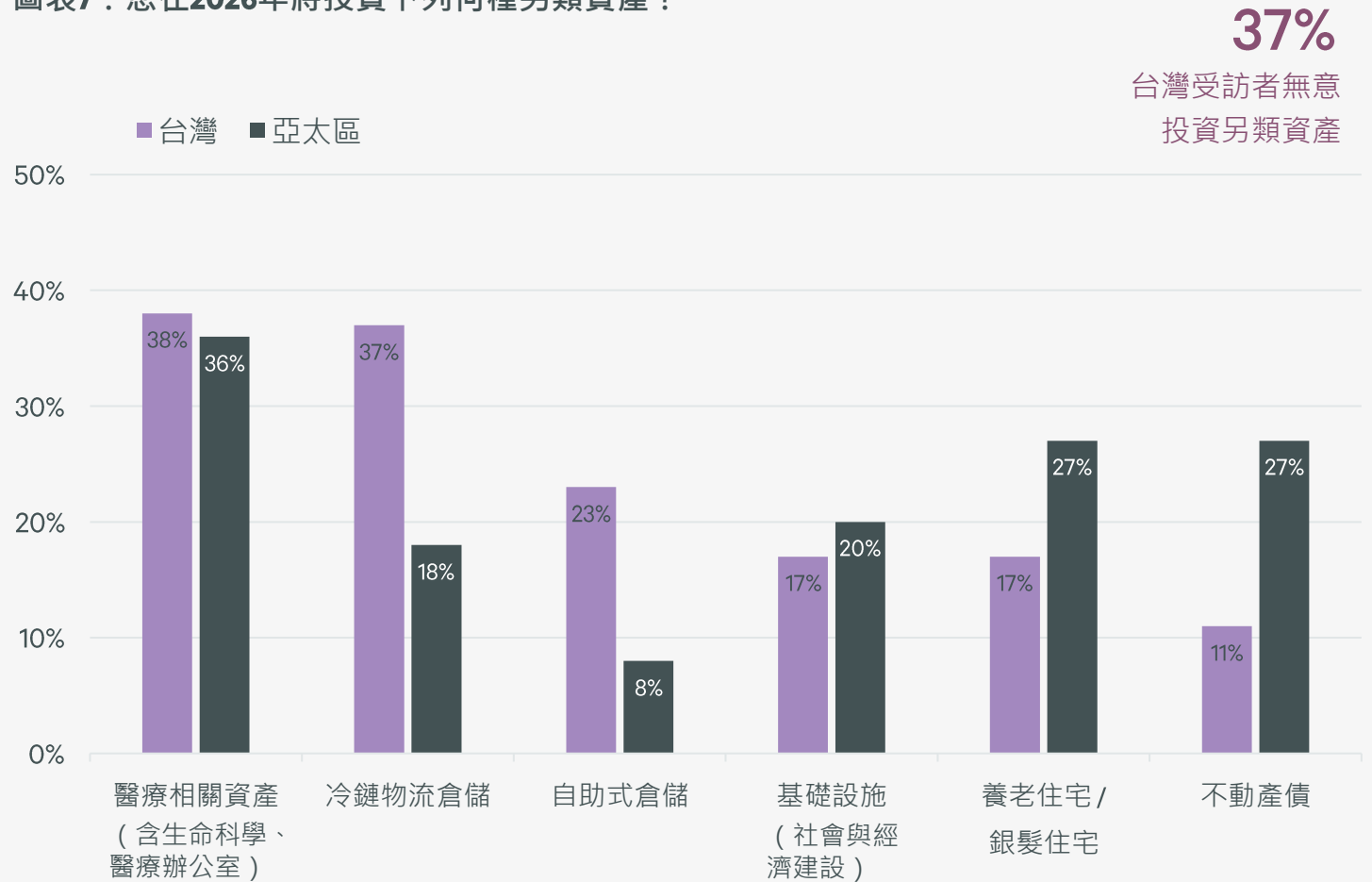
另類投資需求稍降，醫療型不動產受看好

亞太區投資人連續四年將醫療相關資產（包括生命科學和醫療辦公室）列為另類投資首選，然而亦有不少投資人認為此類投資缺乏可擴展性，且政府補助資金不足，將是阻礙相關投資的主要因素。另一方面，儘管排名低於其他資產類型，投資人對基礎設施的興趣持續上升，據麥肯錫¹預估，至2040年前全球將需要高達106兆美元的基礎設施投資，以滿足全新或升級的資產及服務需求。

在臺灣，除醫療類不動產外，較受本地受訪者青睞的另類資產為冷鏈物流倉儲及自助式倉儲。隨著國人對生活便利性的追求深化，加上電子商務蓬勃發展，相關業者對特殊倉儲空間的需求持續增長，已吸引國內保險業者、第三方物流及自用型企業投入開發。

¹<https://www.mckinsey.com/industries/real-estate/our-insights/the-outlook-for-real-estate-and-infrastructure-in-a-changing-world>

圖表7：您在2026年將投資下列何種另類資產？



資料來源：2026年亞太區投資人意向調查 · 世邦魏理仕研究部 · 2026年第一季

03

ESG與商用不動產投資

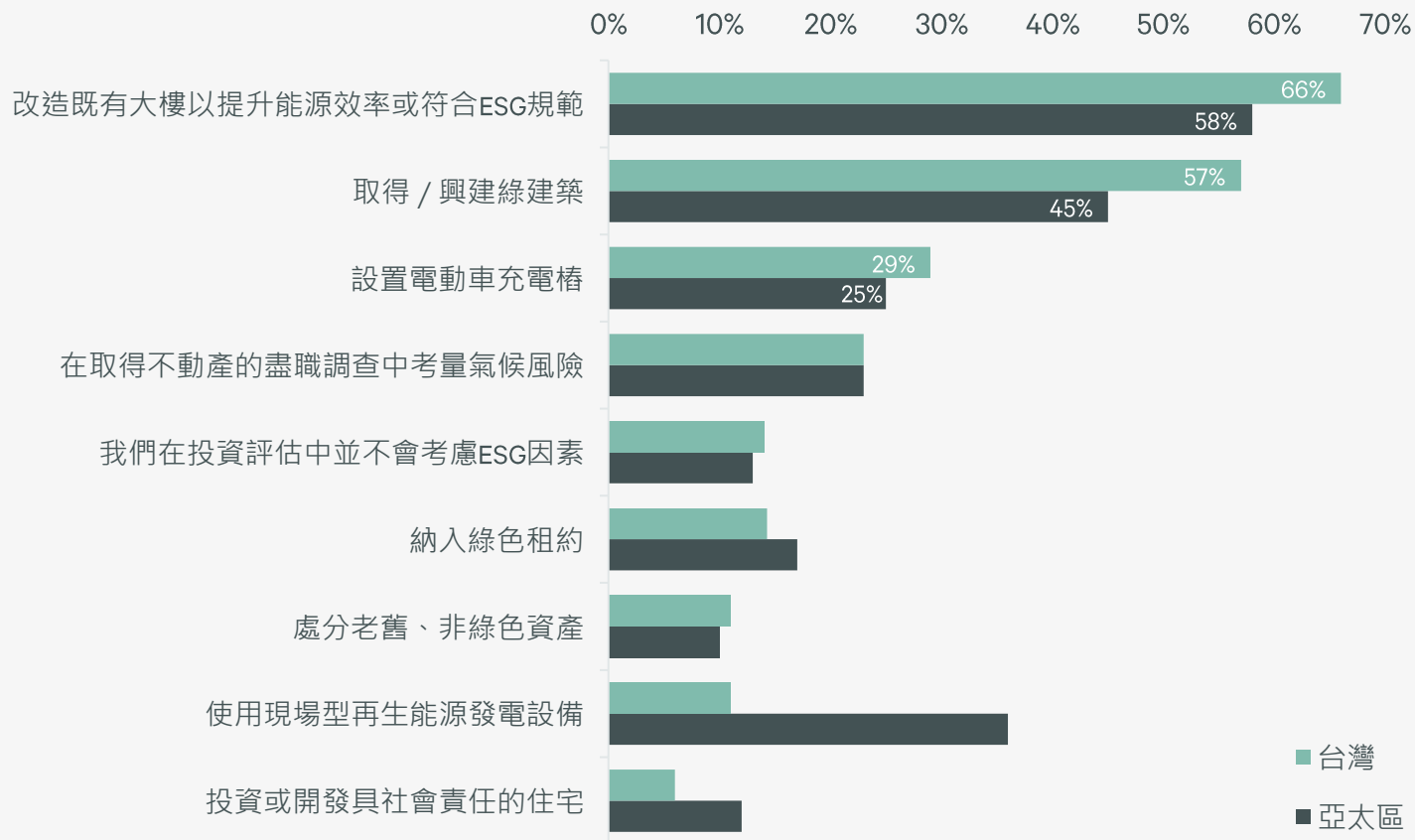
投資人更傾向透過改造既有大樓，以促成永續性

本次調查結果顯示，有較多的亞太區及台灣投資人更傾向透過改造既有大樓來達到ESG目標（各佔58%、66%），可見高昂的營建成本持續影響著投資人的開發意願。同時間，興建或取得綠建築亦是不少投資者偏好的方式，台灣受訪保險公司中高達85%將此視為落實ESG政策的主要投資策略。此外，約有36%亞太區受訪者表示將採用再生能源發電設備，作為提升建物永續性的手段之一，此措施尤其常見於工業和住宅類別之不動產。

隨著企業租戶對於ESG理念的重視度逐漸提升，具備永續規格的建物在不動產市場上愈發受到歡迎。根據世邦魏理仕《2025年亞太區辦公室租戶調查》¹，26%的台灣受訪者表示，願意為了進駐具綠建築認證之辦公大樓支付較高的租金，另有32%的受訪企業認為若大樓不符合永續發展標準，將會尋求租金折扣。

¹台灣專題報告：2025亞太區辦公室租戶調查

圖表8：您在進行不動產投資時將會考慮哪些ESG相關措施？



資料來源：2026年亞太區投資人意向調查，世邦魏理仕研究部，2026年第一季

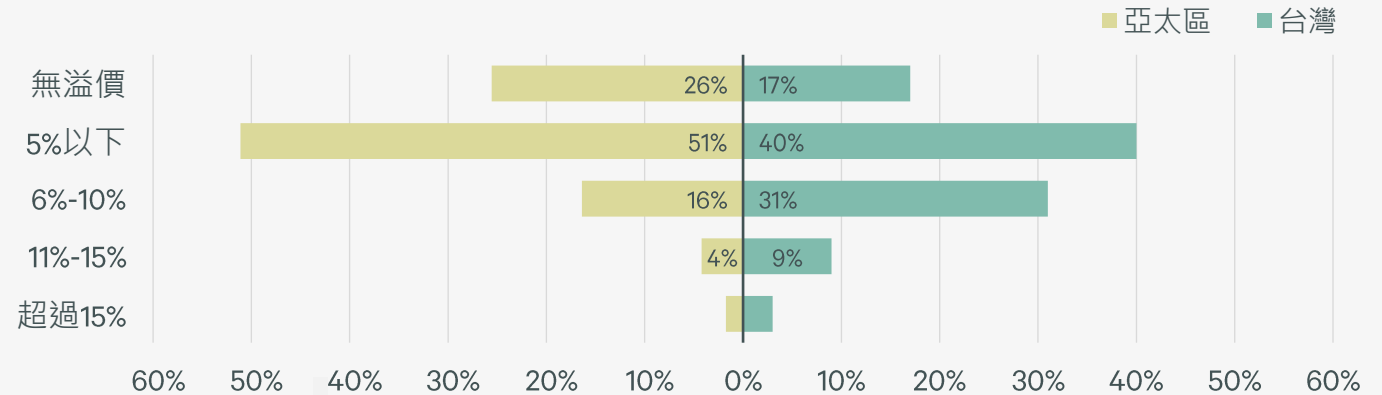
台灣投資人普遍預期 ESG 資產具溢價空間

2026年亞太區調查中，有26%受訪者表示不願為 ESG 資產支付綠色溢價，較去年小幅上升2個百分點，但低於2024年的27%及2023年的30%。在當前市場環境下，多數投資人願意為 ESG 資產支付較高的價格，其中51%受訪者有意支付5%以內的溢價。

台灣受訪者中，逾八成願意為 ESG 資產支付不同程度的溢價，然亦有17%的投資人不願支付溢價，且此比例較去年增加11個百分點。另一方面，46%的台灣投資人表示與去年相比，在做決策時將更加重視 ESG 要素；以上數據顯示，國內投資人普遍意識到不動產的 ESG 表現將影響其資產價值，然有部分投資人傾向將 ESG 指標視為投資標的應具備的基本條件。

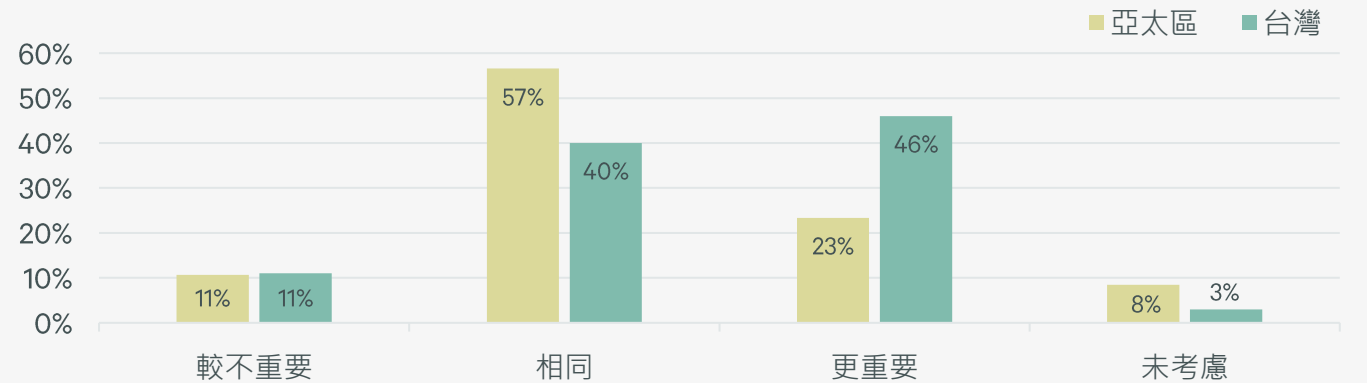
在亞太地區，綠建築正逐漸成為各地市場常見的建物規格，加以全球多數國家已承諾於2050年達到淨零碳排，建議投資人應將 ESG 標準納入不動產投資決策之中，以應變快速變化的市場動態。

圖表9：相較於非ESG資產，您認為ESG資產的溢價程度為多少？



資料來源：2026年亞太區投資人意向調查，世邦魏理仕研究部，2026年1月

圖表10：與2025年相比，您認為將ESG納入投資決策的重要性為何？



資料來源：2026年亞太區投資人意向調查，世邦魏理仕研究部，2026年第一季

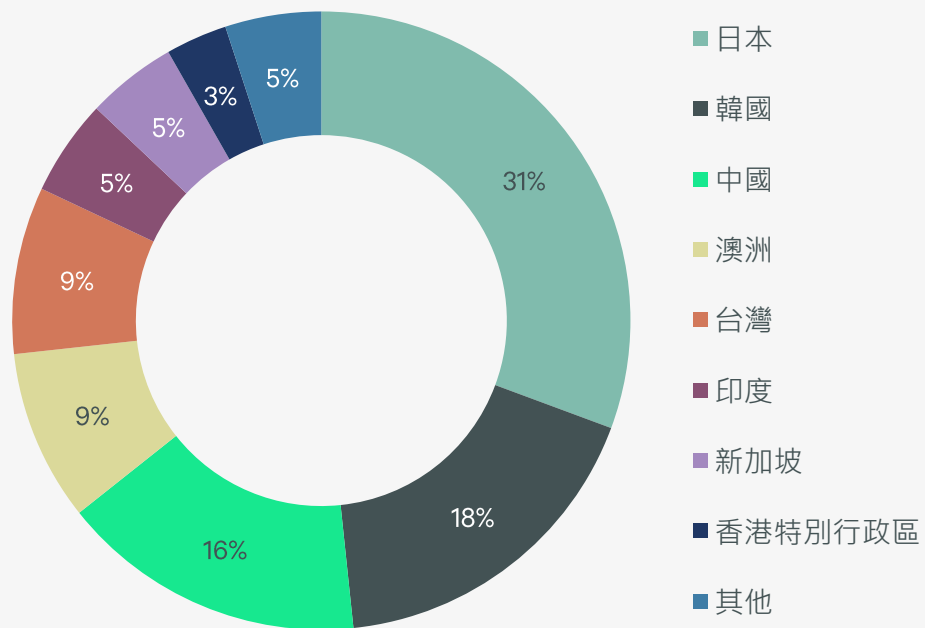
04

受訪者資料

受訪者資料

本調查於2025年11月至12月間進行，合計回收422份有效問卷

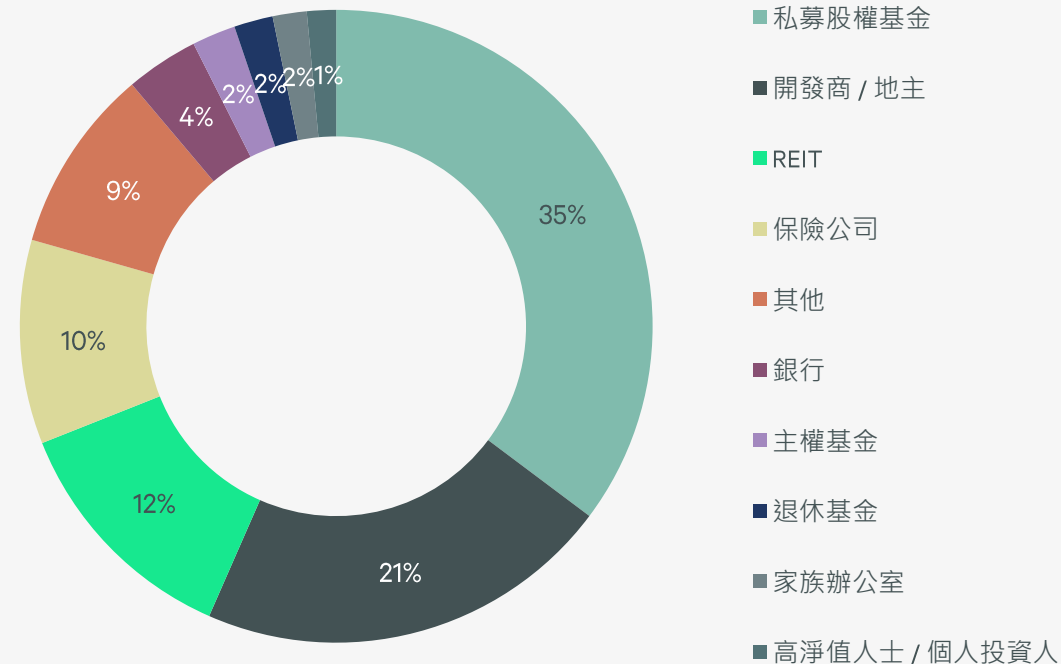
亞太區受訪者依市場分



備註：其他市場包含紐西蘭、菲律賓、越南、阿拉伯聯合大公國、法國、荷蘭、英國、加拿大及美國。

資料來源：2026年亞太區投資人意向調查，世邦魏理仕研究部，2026年1月

亞太區受訪者依業別分



資料來源：2026年亞太區投資人意向調查，世邦魏理仕研究部，2026年1月

聯繫我們

亞太區研究部

Ada Choi, CFA

Head of Research Asia Pacific
ada.choi@cbre.com

Gus McConnell

Associate Director, Asia Pacific Research
gus.mcconnell@cbre.com

Ted Lu

Associate Director, Asia Pacific Research
ted.lu@cbre.com

亞太區資本市場部

Greg Hyland

Head of Capital Markets, Asia Pacific
greg.hyland@cbre.com

Crystal Palar

Executive Managing Director,
Capital Markets, Asia Pacific
crystal.palar@cbre.com

Callum Young

Executive Director
Capital Markets, Asia Pacific
callumg.young@cbre.com

台灣研究部

Ping Lee

Head of Research, Taiwan
ping.lee@cbre.com

Cindy Kuo

Analyst
cindy.kuo@cbre.com

台灣資本市場部

Jesson Lin

General Manager, CBRE Taiwan
Head of Capital Markets, Taiwan
jesson.lin@cbre.com

© Copyright 2026. All rights reserved. This report has been prepared in good faith, based on CBRE's current anecdotal and evidence based views of the commercial real estate market. Although CBRE believes its views reflect market conditions on the date of this presentation, they are subject to significant uncertainties and contingencies, many of which are beyond CBRE's control. In addition, many of CBRE's views are opinion and/or projections based on CBRE's subjective analyses of current market circumstances. Other firms may have different opinions, projections and analyses, and actual market conditions in the future may cause CBRE's current views to later be incorrect. CBRE has no obligation to update its views herein if its opinions, projections, analyses or market circumstances later change.

Nothing in this report should be construed as an indicator of the future performance of CBRE's securities or of the performance of any other company's securities. You should not purchase or sell securities—of CBRE or any other company—based on the views herein. CBRE disclaims all liability for securities purchased or sold based on information herein, and by viewing this report, you waive all claims against CBRE as well as against CBRE's affiliates, officers, directors, employees, agents, advisers and representatives arising out of the accuracy, completeness, adequacy or your use of the information herein.