

民有所呼 / 我有所应

点题·报料邮箱:mssd@xmwb.com.cn 线索一旦采用即付稿酬

低利率时代百姓如何理财

除留学和移民所需,以投资为主的境外置业增加,专家提醒——海外炒房回报率未必能达到预期



国内二、三线城市房地产投资存在不确定性,北上广等一线城市实行购房限购政策,低利率时代来临,部分投资者将目光瞄向境外房地产。境外置业真能成为投资理财的新渠道?对此,多位业内人士提醒,境外置业也暗藏诸多风险,投资者需提前做足“功课”,规避风险。

境外置业趋势逐年增长

最近,家住浦东新区的黄国庆(化名)为儿子在美国华盛顿购买了一套别墅。“这套房子总价 30 多万美元,200 多平方米,作为儿子的婚房。”他说自己用部分存款和儿子的工资支付了 30% 首付款,其余的房款均由儿子贷款。每年的房屋持有费约 4000 多美元。

黄国庆的儿子 2005 年去美国留学,于 2013 年获得金融数学专业博士学位,顺利进入华盛顿一家金融企业就业。“儿子刚参加工作时,我们就考虑在美国购房。”他回忆道,今年上半年,他们发现美国部分城市房地产进入快速上升期,立即决定用闲置的存款购房。

“这两年,境外置业的人群增长趋势明显。”上海链家海外房产部负责人敖华介绍道,和以前不同的是,目前,选择境外置业成为部分投资者的主动行为。“以前,境外置业需要工作人员介绍、宣传,现在,部分客户会主动提境外置业的预算金额、购房国家及区域,希望得到专业机构的个性化服务。”敖华补充道。

为何境外置业的人群出现明显增长?敖华解释道,目前,选择境外置业的大部分人群主要有三大群体,一部分人士是为子女留学而选择购房;一部分人士是因为移民等需求,这些人群都是近年来长期存在的;第三部分人群是一些高净值人群,他们将投资视野瞄向境外,希望将资产进行分散投资,呈明显增长趋势。

不如投资国内一线城市

一旦美联储加息行动如市场预期的一样展开,全球性的货币汇率变化即将开始,境外置业能增值或保值吗?对此,多位专业人士直言,境外置业比较复杂,总体而言,境外置业不如在上海、北京等国内一线城市置业回报率高。

境外置业能不能增值或者保值?对此,中国房地产业协会首席研究员李战军直言,不会。境外置业的投资回报率肯定低于在上海、北京一线城市。境外置业优势是,所有税费透明且稳定,房价本身增长相对稳定,投资者获益更多是汇率兑换变化。以澳大利亚为例,如果汇率变化大,投资者非常难在短期内获益。

上海、北京等一线城市属于人口导入区,购房需求一直非常旺盛。黄浦区一套 40 平方米的老公房,今年年初的售价为 130 万元,10 月份类似房源售价急速上升。华东师范大学终身教授张永岳透露,2009 年,一朋友用 150 万元购买南浦大桥附近的一套 130 平方米商



图 CFP

品房作投资。今年,这位朋友将这套房子以超过 600 万元出售,花了 350 万元在美国买了一套别墅,还有部分钱用于其他投资。“当初,如果他 将 150 万元人民币存入银行,可能也买不起美国的别墅。”张永岳补充道。

“对中国投资者来说,境外投资刚刚起步。权威数据显示,2014 年,中国内地人境外买房花了 101 亿美元。”李战军介绍道,目前,国内很多房地产企业也意识到这一趋势,纷纷布局海外房地产市场。今后,国内投资者去境外置业的队伍还将会不断壮大。除了留学和移民等境外置业,以投资为主的高净值人群境外置业会增多,或将吸引更多中产阶级加入。

境外置业未必增值,为何还吸引越来越多的国内投资者?对此,李战军解释道,国内二、三线城市房地产市场不稳定,一线城市的房地产实行限购政策,投资渠道有限,因此,投资者相继选择境外置业。

提前做足功课规避风险

投资者进行境外房产投资前,需要提前做足“功课”,综合考虑当地的法律、文化等因素及潜在风险。“每个国家、每个地区对境外人士置业都有特别要求,不容忽视。”上海社科院戴晓波研究员提醒道,就澳大利亚而言,当地法律规定,境外人士投资房地产,只能买新房,买二手房属于违法行为;然而,境外投资者出售澳大利亚房产时,属于二手房,只能卖给澳大利亚当地人,房价明显低于新房的价格,可能未必适合短期投资。

除了相关法律规定,不同国家文化习俗也需要遵守。戴晓波表示,以德国为例,投资者将房屋出租后,房屋的使用权由租客行使,房东不可以随时改变租赁计划。同时,社区的力量非常强大,甚至会影响该区域的房价。大声喧哗、向室外排油烟等行为都可能被投诉。

“从微观角度来说,境外置业是否成功受相关配套服务影响,甚至决定投资的成败。”华师大房地产系主任华伟指出,国内人士去境外置业,需要有专业服务机构进行衔接,并出让租金的一分部作为回报。如果配套服务跟不上,投资者的境外投资可能就会失败。

此外,投资境外房产,还需要多关注当地房价的走势。

易居研究院徐向波研究员表示,英国伦敦、中国香港等地区的房价近年来一直处于上升阶段,房价已经进入一个新高,楼市或将迎来“拐点”,需要投资者提前了解情况,规避可能出现的市场风险。

本报记者 杨玉红

全球房地产市场将保持升温态势

国家和地区间分化趋势愈加明显

延伸阅读

日前,上海易居房地产研究院发布了 2015 年第二季度的《海外房地产市场研究报告》显示,海外房地产市场总体延续上升态势。易居研究院徐向科研究员预测,未来,房价仍普遍看涨,国家和地区的市场差异将愈明显。

美国 全美房价指数为 172.1, 同比上涨 4.4%, 环比上涨 3%。上半年,全美房价指数处于稳步上升阶段。

欧盟 欧盟房价指数为 101.7, 同比上涨 2.4%, 连续 6 个季度实现正增长, 环比上涨 1.3%, 连续 2 个季度实现正增长。今年上半年,英法德三国中,英德房价指数高于欧盟平均水平,法国则略低于平均水平。

加拿大 加拿大房价指数 113.8, 同比上涨 1.1%, 连续 22 个季度实现正增长; 环比上涨 0.3%, 连续 24 个季度实现正增长。今年上半年,多伦多房价指数上涨最快,市场最活跃,温哥华次之,蒙特利尔最平稳。

澳大利亚 八大城市房价综合指数为

127.8, 同比上涨 9.8%, 连续 12 个季度实现正增长; 环比上涨 4.7%, 连续 11 个季度实现正增长。就悉尼和墨尔本而言,相比第一季度,房价指数在第二季度的增速明显加快。

日本 东京都市圈房价指数为 84, 同比上涨 3.4%, 环比上涨 0.2%。综合来看,日本房价增幅趋弱, 房价指数仍没有回升到 2007—2008 年的高位。

韩国 房价指数为 103.2, 同比上涨 2.3%, 环比上涨 1%。首尔 2015 年第二季度房价指数为 101.6, 低于全国 103.2 的平均水平。

中国香港 房价指数为 299.1, 同比上涨 20.8%, 连续 24 个季度实现正增长; 环比上涨 3.4%, 连续 5 个季度实现正增长。香港房价指数最近五年快速上涨。

徐向科预测道,美国房地产市场短期内将加速升温,一旦加息政策出台,或将降温;英国明年面临着加息压力;中国香港楼市则需谨慎面对市场可能存在的泡沫;加拿大房地产市场将保持温和升温态势;日本房地产市场以复苏为主;韩国房地产市场将延续“市场稳中有升,房价微幅上扬”的趋势。

本报记者 杨玉红

奔跑吧! SUV!

火热招募中!

全新途胜中国城市挑战赛

(上海站)

《新民晚报》汽车官方微信—XMAN
扫二维码加关注, 点击“试驾报名”
了解活动具体详情

送100元购物卡

时间: 11月14日(周六) 9:00—12:00
地点: 上海嘉定试驾基地(兴顺路与新甸路交接处)
人数: 50人(驾龄2年以上)
咨询报名: **021- 52920607**(工作日) **13761884238**
在法律法规许可情况下, 本公司有可能对活动进行适当的调整以进一步细化。