被海盗拯救的房地产市场

◆ 刘半甜

最容易繁荣的市场一定是成熟的市场。但在2012年,却有一些不成熟地方的房地产市场因为意外的因素突然繁荣起来了,比如说海盗和渔猎者。

从2010年开始，陆续有媒体报道,索马里海盗出现在肯尼亚首都内罗毕的中高档房地产市场了。他们特别喜欢内罗毕伊斯特利区的房子——这个地区长期以来就是索马里人聚居地。这些海上讨生活的亡命之徒带着装满美元的皮箱，看中了房子就当场交钱,有时候一下就能买几套公寓,甚至整个单元都买下来。索马里海盗通常把当地的房产从40万美元一套,炒到了100万到200万美元。

如今，注入内罗毕房地产市场的资金中,至少有1亿美元是来自海盗。内罗毕当地一家房地产公司透露,他们的客户20%是索马里海盗。

2012年，尽管来自东非索马里海盗的袭击和投资都减少了,两年前的投资热潮还是在内罗毕的高端房地产市场上留下了清晰的痕迹。2012年,内罗毕的高端房产价格上升了18%,成了世界房地产市场上表现最突出的首都之一。有人把这归功于外籍肯尼亚人每月寄回家的1亿美元,但是像巴拿马的波托韦洛一样（17世纪的海盗战争促成了该地的繁荣），匪徒和他们的财富对该地的影响依然清晰可证。

海盗们影响了房地产市场这样的事可不常见，不过,内罗毕的房地产市场体现了一种新趋势：世界各地如今都出现了一些出人意料的房地产市场突然繁荣起来的现象。

虽然相同点是不可能繁荣的房地产市场突然繁荣起来了，但背后的购买动机多种多样,购买者五花八门。有些买房者是想把非法收入转变成有形的财产，有些投资者想把资金投放在比自己国家更安全的地方，还有些是为了特殊的兴趣爱好,比如说为了“假蝇钓鱼”。

转移国内财富

在美国，像迈阿密和曼哈顿这样过度开发的市场已经没什么好说了，2012年的房地产话题集中在一些不起眼的得克萨斯州小镇上——它们的繁荣令人意外。

起初,是墨西哥上流社会蜂拥而至得克萨斯州的边境小镇。他们购买房产,是为了躲避困扰着墨西哥的毒品战争。现在,得克萨斯州的边境小镇的一套房子差不多值30万美元，相对曼哈顿和伦敦来说不算贵,不过别忘了这里是美国经济最不起眼的地区之一。实际上墨西哥人花得起更大的价钱,当然他们也不想炫富，一心只想融入当地,而且,便宜的房产也容易再次转手。

虽然富有的委内瑞拉人早就在纽约和迈阿密买过房产,但是在查韦斯进入其第三个任期之后,他们又开始在附近的Aruba——位于加勒比海南部小安的列斯群岛最西端的荷兰海外领地——购买房子,继续转移国内资产。

还在从2009年破碎的房地产泡沫里缓慢恢复的迪拜可以松口气了——2012年,迪拜的房地产价格增长了30%,这要感谢那些富有的阿富汗买家,他们急于在2014年美军撤出之前,把资产转移到国外。

其他地方，从斯堪的纳维亚半岛到非洲南部和南美洲的巴塔哥尼亚地区，富有的买家正在把热带稀树草原或林地转化为私人的保留地，主要用于度假和运动。这些买家可谓是先锋人物,他们在这些非主流市场投资,出于不那么传统的理由:他们甘冒风险,对这样的买家来说，购买房产就跟买豪车和喜欢收藏上等美酒一样，是一种个性表达和个人爱好。

■ 肯尼亚首都内罗毕,当地一家房地产公司透露,他们如今的客户20%是索马里海盗

这些非同寻常的市场繁荣起来了,恰好正是全球房地产市场的指针。2012年,全球财富膨胀和经济不稳定性共存，这些繁荣的房地产市场因为相对偏远，不管是对非法财富还是无处投资的买家都有吸引力。相对于房产的豪华和壮观，这些买家更看重权威感和排他性。

就拿巴拿马科隆省的港口城市波托韦洛来说，这里远离巴拿马的高楼大厦,16至18世纪一直都是西班牙在美洲的殖民地新格拉纳达总督区的重要白银输出港。因此,波托韦洛富有西班牙殖民风情，又有非洲和加勒比海的文化韵味和未被破坏的自然之美，所以吸引了欧洲和拉丁美洲的大量买家。

如今，还能在波托韦洛港买到海景房,价格也公道,花上10万美元到400万美元都可以买到别墅或农场。到波托韦洛买房的买家主要来自北欧和北美,现在数量不多,不过将来就很难说了。2015年波托韦洛将建成拉丁美洲的第一家凯宾斯基度假酒店,拥有106间客房和75间豪华套间,而度假海滩和高速公路等配套设施也在修建中。

为了钓鱼和捕猎

欧洲和北美的一些更加昂贵、更加偏远、更加边缘的房地产市场,则因为是捕捞鲑鱼和假蝇钓鱼的圣地而发展起来。

丹麦的峡湾沿线就是鲑鱼捕捞的绝佳之地。这些地方的房地产非常稀少而且不常进入市场，所以特别吸引富有的英国贵族买家。最近英国贵族又盯上了俄罗斯的科拉半岛北部的北极圈内的区域，要把这里当成高档旅游目的地。

在巴塔哥尼亚，布宜诺斯艾利斯以西1000英里的小镇圣马丁·洛斯·安第斯,“假蝇钓鱼”的爱好者们纷纷购买面向河流的房屋和其附带的100公顷的地产。这里的房产细算起来不便宜，建个庄园需要100万到800万美元。未开发的土地每公顷的售价在3000–5000美元。2012年,到巴塔哥尼亚投资的大多数买家来自欧洲和美国。如今有家公司专门卖2500公顷的地产,售价是1300万美元。这种地产每年能卖出两到四块，一般都有自己的水源和机场。

另一个极端是葡萄牙。2012年，当地的高档房地产市场还在上涨,而巴黎和罗马的房产价格下降了4.5%到15%。葡萄牙的经济并不景气,其房地产的繁荣不得不说是时机、规划和好运气的结果。里斯本高档房产的买家主要是安哥拉人和巴西人，这些人主要因为石油和从事贸易致富,因为语言的原因,他们选择了里斯本,如今安哥拉人和巴西人占了葡萄牙高档房产市场的30—40%。

相比于历史的最高纪录,里斯本的房地产价格已经下降了10%,即使是最贵的地区也只是西欧很多度假胜地的房产价格的三分之一。里斯本没有过度建设也没有哄抬房价,虽然房地产的繁荣不能挽救葡萄牙的经济形势,但是在欧元危机的大背景下,葡萄牙的房地产成了欧盟内出人意料的成功故事。

除了葡萄牙和巴拿马，东非和阿根廷，具有保护意识的买家还购买纳米比亚的荒野作为私人保留地。蒙古国矿产丰富的地区本来也处于传统房地产市场的边缘,但是2012年也繁荣起来，其他地方繁荣的地方还有乌克兰农业区和贝鲁特，这是因为中东地区的财富不断涌入。

2012年整体看来,大多数买家还是主要关注最成熟的市场，但是愿意看得远一点的买家想的不仅仅是财富保值，他们想尝试利用房产投资的新途径。

摘自《世界博览》2013年第1期

●国内邮发代号3–5/国外发行代号D694/全国各地邮局均可订阅/ 广告经营许可证号:3100020050030/社址:上海市威海路755号/ 邮编:200041/总机:021–52921234转各部
●本报印刷:文新集团印务中心等,在国内外9个印点同时开印/上海沪太、上海龙吴、上海金桥、上海界龙、崇明 /北京、深圳、香港、美国洛杉矶
●本报在23个国家地区发行海外版/美国、澳大利亚、加拿大、俄罗斯、西班牙、泰国、菲律宾、日本、法国、巴拿马、意大利、荷兰、南非、匈牙利、新西兰、罗马尼亚、尼日利亚、印度尼西亚、阿联酋、英国、德国、希腊等
24小时读者服务热线 962288
本报零售价 每份1.00元