

收復海嘯失地

漣漪激盪亞歐

美製樓泡 再襲全球

2008年金融海嘯令美國經濟一蹶不振，樓市首當其衝，雖然聯儲局最近提出退市時間表，加息陰霾籠罩，但美國樓市過去一年半大有起色，普遍收復海嘯失地。分析師指，樓市興旺不但帶動美國經濟增長，亦透過美國大型銀行全球化服務，推動亞洲及歐洲部分國家樓市反彈，有助全球復甦。然而聖迭戈州立大學教授萊亞警告，低息及容易借貸有機令部分國家形成泡沫，樓價可在短時間內大幅波動。

香港文匯報記者

李鍾洲、曾憲龍

反映美國20大城市樓價的標普/Case-Shiller綜合房價指數，5月按年升12.2%，是7年來最大升幅。三藩市以24.5%居首，達拉斯及丹佛樓價再創新高。房地產資訊公司Corelogic同期調查的100個大城市中，只有3個錄得樓價下跌。早前有調查指，更多美國人認為按揭利率及樓價才剛開始上升，是入市好時機。分析指，按息仍處歷史低位，相信不影響樓市復甦，亦有跡象顯示銀行願意延長還款期。

巴郡專家：美樓市僅局部蓬勃

目前全球房地產資產佔私人財產約2成，各國央行決定利率時互相配合，令樓市發展循環不再局限在一個國家或地區。摩根大通、瑞銀等大行近來轉虧為盈，借貸能力提升，美國本土及海外市場同樣受惠。當中深受金融海嘯衝擊的愛爾蘭都柏林，樓市自去年累升8%；英國6月份樓價按年升1.9%，是自2010年最大升幅。

市場人士指，美國樓價上升有助提升消費者信心，正是不少亞歐買家入市的參考指標，意味美國市況向好，能帶動全球投資信心。巴郡旗下房地產專營網絡HSHF Affiliates LLC總裁厄爾·李表示，倫敦、巴黎、莫斯科、孟買、迪拜等大城市的樓市已迅速增長，美國股樓持續向好，這些地區未來一年樓市發展很可能受惠。

厄爾·李認為，全球樓市復甦言之尚早，並指美國樓價下行風險包括本地增長疲弱、建材成本上升等，指加州樓市蓬勃之際，中西部等地仍一潭死水，情況未見改善。

萊坊樓價指數 港升幅冠全球

萊坊早前發表「全球樓價指數」，今年首季全球樓價平均升2%，香港全年升幅28%冠全球，中國內地則季度升幅最大，達10.7%。歐洲飽受債務危機打擊，樓價跌勢未止，希臘、匈牙利及荷蘭全年分別跌11.8%、9%及8.3%，是表現最差3國。該樓價指數調查的55個國家或地區中，有35個在今年首兩月錄得上升，而全球今年首季平均樓價較2009年首季升14.7%，當中最中東升10.6%，是表現最好地區。

轉投歐美商廈酒店

富豪尋穩定回報

亞洲富豪多年來都是推動美加及歐洲樓市的重要力量，但樓價波動兼風險高，他們紛紛轉為投資寫字樓、零售商店、品牌酒店等資產，尋求分散投資及穩定回報。

Real Capital Analytics數據顯示，亞洲私人投資者上半年在美國商用物業投資逾19億美元（約147億港元），遠超去年的5.51億美元（約43億港元）。SOHO中國行政總裁張欣聯同巴西財團，6月動用14億美元（約109億港元）購入紐約的通用汽車大樓4成股權連債務，引起市場關注。

華客愛現金交易 倫敦紐約回報高

目前亞洲城市辦公室平均租賃時間僅3年，不及倫敦及紐約介乎15至20年；租金回報率亦以倫敦及紐約的5%至6%，優於香港及新加坡的3%至4%，因此倫敦成為亞洲富豪投資勝地之一，包括「亞洲糖王」郭鶴年侄兒郭孔豐及印尼油棕大亨吳登福，前年以

2.88億英鎊（約34億港元）購入Aviva大樓。

加拿大地產經紀梅多夫稱，過去2年愈來愈多內地買家在多倫多市中心尋找商舖投資，價值介乎100萬至500萬加元（約747萬至3,733萬港元）。他表示，這些內地投資者通常駕駛新車前來視察，僅逗留數分鐘，提問不多，全以現金交易。他笑稱，遇上他們最易開單，同事均討論如何發掘更多內地豪客。

業界人士指，不少內地買家轉而「尋幽探秘」，在二三線城市尋找投資目標。數據顯示，大族激光董事長高雲峰斥資5,500萬美元（約4.3億港元），在瑞士蘇黎世90公里外的鄉村購入2家酒店。在俄亥俄州托萊多市，內地投資者前年斥資510萬美元（約3,956萬港元）購入一幅37公頃海濱土地，至今未動土。



SOHO中國CEO張欣參與購入紐約通用汽車大樓股權，轟動市場。資料圖片

■巴郡房地專家認為全球樓市復甦言之尚早，美國樓價仍有下行風險。資料圖片



■萊坊「全球樓價指數」顯示香港樓價全年升幅達28%冠全球。



■美國年輕人失業問題嚴重，去年18至31歲青年中有2,160萬人（36%）與父母同住，比例是40年來最高。網上圖片

中產捱貴租 置業比例18年最低

美國樓價急升，一般打工仔及中產未見其利先見其害，置業比例續跌，非裔等少數族群最受影響。哈佛大學調查指，去年美國減少16.1萬名業主，租客卻大增100萬人，置業比例上季跌至65.1%，是近18年來最低。金融海嘯以來花費收入一半以上交租的人數增250萬，但去年保障性住房供應不增反跌。經濟分析師指，失業率高企、放盤大減、銀行收緊借貸，令租屋更划算，預料置業比例會進一步下跌，而住

屋環境擠迫會觸發健康及心理問題，民眾積累怨氣，是社會計時炸彈。

以不同年齡階層計算，55歲至64歲人士置業比例上季跌0.3%，35歲至44歲則輕微上升。紐約市按年僅升3.3%排榜尾，克里夫蘭及首都華盛頓分別升3.4%及6.5%。

房地產資訊公司Zillow資深經濟師古德爾表示，近期樓價上升，原因之一是銀主盤供應減少，預計在按息上升及未來數月放盤增加，有助舒緩樓價升勢及穩定樓市。30年期按揭息在6月底升至4.51厘的兩年新高。

青年失業靠父母 同住率新高

經濟復甦緩慢，年輕人無經濟能力，置業愈見艱難。皮尤研究中心上週調查顯示，去年18歲至31歲青年中，有2,160萬人仍與父母同住，佔整體人數的36%，比例是40年來最高，高於2007年的32%，即1,850萬青年。報告指，去年該年齡層就業率僅63%，低於2007年金融海嘯前的70%，自然要依賴父母。

外國人搶購倫敦新屋 內地香港最多

地產顧問公司萊坊(Knight Frank)最新報告顯示，去年英國倫敦市中心新屋的海外買家比例高達75%，遠高於前一年的27%，其中逾半買家來自中國內地、香港、新加坡及馬來西亞。另有調查顯示，英國上月樓價按年升近4%，租戶比例是26年來最高。專家指，海外買家入市，市面中價樓供應又不多，令本地人買樓更難。

英國地產業界指，海外買家過去一年投資目標出現變化，開始在倫敦市中心交通便利的車站，或環境較好的住宅區，購買一房單位。而倫敦樓價居高不下，主要是供不應求，去年新建約1.8萬幢新樓，約佔全國15%。政府承諾注資借貸計劃，並降低按揭成本，協助本地買家入市。

樓價差距誇張 年輕人仍難上車

英倫銀行暗示在2016年前不會加息，加上政府推出借貸優惠措施，令英人貸款買樓意慾大增，也令樓價急升。去年未有借貸優惠時，5年期按揭息約為4厘，現已降至2.49厘，比通脹率更低。在最搶手的倫敦，樓價已較2007年高峰期高5%，但西北部布萊克浦兩房單位仍售5萬英鎊（約59萬港元），約為倫敦平均的1/10，反映當地樓價差距極大。

數據顯示，目前英國平均樓價為17萬英鎊（約202萬港元），追近2008年金融海嘯爆發前水平。樓價高令很多新一代無法上車，調查發現，英格蘭1,440萬業主中，多達30%是65歲以上人士，35歲至44歲僅260萬業主，25歲至34歲更只有140萬。

曼谷樓旺恐供應過剩

泰國經濟表現不俗，吸引外資持續流入，令樓市蓬勃。業界估計，曼谷一帶地區今年約有12.4萬個新單位，獨立屋等推出市場，按年升22%。不過業界稱，短期內可能出現供應過剩，促請政府及企業密切監察，必要時推出壓抑措施，包括提高首期及減少住屋借貸。由於發展商加推較細單位，吸引更多潛在買家，曼谷上半年新單位平均價格為277萬泰銖（約69萬港元），按年跌6%。曼谷前年底經歷嚴重水災，去年銷售單位按年增31%，分析預料今年增幅會放緩至7.5%。

「貨櫃屋」供貧女租住

「貨櫃屋」在西方國家盛行，加拿大溫哥華有婦女權益組織利用廢置貨櫃改裝成廉租屋，為遇上困難的女性提供棲息地方，首批租客將在下月1日入住。

貨櫃屋位於溫哥華市中心東部，項目包括兩座3層高大廈，12個單位均以貨櫃改裝而成，每個面積約26平方米，設有睡房、廚房和洗手間，造價約8.2萬加元（約61萬港元）。「阿提拉女性資源協會」總裁阿伯特表示，這是加國首個貨櫃廉租屋項目，優點是造價不及傳統屋一半，使用廢置貨櫃亦符合環保原則。

由於溫哥華坐落地震帶，貨櫃屋安全問題備受關注。負責監工的韋爾登表示，從結構學角度而言，貨櫃屋承載力很大，鋼材能抗震、颶風甚至火災。



▲▼面積約26平方米，設有睡房、廚房和洗手間。



■每個單位造價僅約61萬港元，不及傳統屋一半，且符合環保原則。網上圖片