

房地產服務及投資管理公司仲量聯行數據顯示，上季全球物業交投量創新高，達2,180億美元(約1.7萬億港元)，全年交投達7,000億美元(約5.4萬億港元)，按年增加18%。增幅主要來自歐美，其中歐洲全年交投更勁升21%至2,670億美元(約2.1萬億港元)。德蒙福特大學數據顯示，英國物業交易的債務融資達2007年以來新高，受訪的歐洲物業投資者，憂慮樓市正醞釀泡沫，是自金融海嘯以來首次。普通市民要買樓，難上加難！

■香港文匯報記者 李鍾洲、莊紫欣

美國 智庫城市土地學會(ULI)聯同羅兵咸永道會計師事務所，訪問500名參與房地產買賣的投資者、顧問公司、地產發展商及貸款機構，近2/3受訪者認為「核心」資產(例如在倫敦、巴黎及米蘭等大城市的優質物業)，在「幾乎所有市場」均定價過高，而價格上升主要受主權基金、退休基金及亞洲保險公司等推動。

歐洲 商用樓市 8年來最熱

調查亦顯示，核心資產價格升幅遠遠快過需求增長，有投資者尋找較廉價的資產，遂轉向風險較高的市場，例如愛爾蘭都柏林、西班牙馬德里及希臘雅典等。

房地產市場分析公司 Real Capital Analytics(RCA)上週發表報告指，歐洲去年商用物業交易額高達2,131億歐元(約1.9萬億港元)，按年急升13%。其中47%來自海外投資者，是2007年以來最高，反映歐洲商用樓市炙手可熱。

法國成投資者避險之選，商用物業交投量升31%，其中首都巴黎成為最熱門投資地，佔全國商用物業市場投資74%。RCA歐洲、中東及非洲主管萊希指，法國在2012及2013年受政治經濟不明朗因素籠罩，變相令巴黎樓價維持相對較低水平，對投資者而言，吸引力要高於西歐其他核心投資市場。

西愛最激 英德二線城市

英國倫敦樓價高企，投資者轉攻曼徹斯特、利茲及格拉斯哥等地區，導致倫敦商用物業交投量下跌3%，但全英整體仍升16%。德國情況相似，柏林、慕尼黑及漢堡交投量下跌，二線市場如科隆及斯圖加特則上升。全歐洲商用樓市交投量增幅最大是愛爾蘭及西班牙，分別增加89%及134%。海外投資者中，美國投資者成為最活躍買家，俄羅斯投資者交投量則跌48%，中國亦跌27%。分析指，隨着歐洲推行量化寬鬆(QE)，弱歐元料吸引更多海外買家投資歐洲房地產。

按揭審慎 美樓市難暴升

美國利率持續處於超低水平，海外買家興趣不減，但美國樓市仍然疲弱，歸根究底是銀行業對批出按揭態度審慎，加上薪金增幅追不上租金及樓價，令有意置業者難以「上車」。聯儲局或於本年中開始加息，更將進一步打擊樓市，樓價更難重回金融海嘯前水平。

金融海嘯後，華府加強監管銀行業，部分銀行為免承擔壞賬風險，不願涉足樓按市場，而銀行目前對批核按揭十分嚴格，必須確保每月供款佔業主收入低於43%，但去年美國人平均工資僅增長4.5%，難以追上樓價。

聯儲局主席耶倫早前表示，憂慮銀行對按揭過於保守。華府亦注意到問題，近年開始放寬按揭要求，如政府接管的房地美和房利美已降低門檻，買家只需付3%首期也可獲批按揭；按揭保險利率亦從1.35厘減至0.85厘；財政部的住宅可負擔貸款調整計劃(HAMP)也延長還款期，讓業主減輕按揭供款負擔。

亞洲資金 「買入日本」

日本央行去年擴大量化寬鬆(QE)規模，拖累日圓匯價急跌，吸引不少海外買家投資日本房地產。數據顯示，日本樓市去年交易額達5,050億日圓(約3,286億港元)，按年升16%，其中海外資金急增1.7倍至約9,817億日圓(約639億港元)，佔整體比率首次升至接近20%。

這些海外資金中，以中國等亞洲買家佔多。單在去年12月，中國及新加坡的投資機構共投資2,400億日圓(約156億港元)，佔整體海外資金近1/4，中國個人投資者購買日本豪宅的比例亦高於其他國家。分析指，海外資金持續流入日本樓市，主因是日企業

「獵婚住宅」條件：客廳裝鋼管及大浴缸，讓情侶增進感情。

世界哪有「樓人處」

全球物業交投創新高 泡沫恐至

■近2/3受訪地產界相關人士認為高質物業等「核心」資產，在「幾乎所有市場」均定價過高。

樓最貴收入最低 溫哥華人買唔起樓

由於外國買家湧入，加拿大溫哥華樓價近年持續飆升，去年11月平均樓價為82.89萬加元(約513萬港元)。當地2012年家庭年入息中位數只是7.11萬加元(約44萬港元)，是加拿大各主要城市中最低，但樓價貴絕全國，不少家庭無力置業。

年輕專才外流

有經濟師指出，溫哥華與紐約、倫敦和新加坡都是外國人的投資熱點，持續推高樓價，但其他城市都是金融中心，能負擔高樓價的人較多，溫哥華卻只是依賴旅遊業和資源業。即使是專業人士，很多亦負擔不起，有人選擇搬到偏遠郊區，更有人索性離開溫哥華。商界憂慮高樓價令它們無法吸引和留住人才。34歲的普爾加打離職後，打算離開溫哥華遷往薩斯喀徹溫省，因為當地樓價只及溫哥華約1/3。他表示：「當你年輕單身時，財政上可負擔在溫哥華工作和生活，但如果你娶妻生子，便是時候離開。」

悉尼料趨冷卻 「奧克蘭效應」續升

澳洲悉尼去年全年樓價上升13%，今年繼續熾熱，上月總成交額按月升1.4%，僅次於墨爾本和霍巴特。房地產研究機構Core Logic RP Data研究主任勞里斯認為，樓價與可負擔水平拉遠，加上租金回報減少及銀行收緊按揭，均打擊入市意慾，預料樓市轉趨冷卻。在新西蘭，上月全國住宅樓價按年升5.7%，樓價較2007年高峰期還要高2%，其中奧克蘭更高出21%，該市現時平均樓價約為93萬紐元(約531萬港元)。房屋估價局(QV)公布的「QV住宅樓價指數」顯示，全國住宅樓價去年全年升4.9%，最大城市奧克蘭計入通脹後升幅更高達10.7%。奧克蘭樓宇嚴重供不應求，更衍生「奧克蘭效應」，帶動周邊地區樓價上升多達8.6%，低息環境、供應短缺以及紐央行今年內或調低官方現行利率，料將繼續推高樓價。

狂買倫敦樓 外國人製造鬼城

愈來愈多外國人在英國倫敦買樓投資，令樓價持續上漲，調查發現倫敦上月住宅平均售價為56.6萬英鎊(約668萬港元)，較全國平均價高逾一倍，不過倫敦的住宅空置率卻不斷上升，當中一些地區高達20%，入夜後「烏煙瘴氣」，猶如鬼城。這些外國人的投資推升倫敦樓價，卻沒帶動附近商店的生意，有餐廳就因顧客減少而要關門。倫敦目前估計有2.2萬個空置單位，其中在著名百貨公司Harrods位處的高尚住宅區騎士橋，便有大量空置豪宅，當中不少業主是外國人。去年一項調查則發現，肯辛頓及切爾西的空置物業數目年增40%，在2011至2014年間，當地買家有20%是外國人，一手樓外國買家更佔75%。

專家預言樓價跌一半

研究人口結構對經濟影響的英國專家霍奇斯，估計全球經濟前景不明朗，投資者紛紛把資金由股市轉向樓市避險。近年愈來愈多俄羅斯及中國富豪在海外置業，事實上，美國許多機構投資者均增持房地產相關資產，造就環球

買磚頭避險 環球房產基金「有錢途」

基金研究機構Morningstar指出，投資者在過去5年分別投放逾95億及24億美元(約737億及186億港元)，於環球房產互惠基金與11個房地產交易所買賣基金(ETF)。英國富時EPRA/NAREIT環球REIT指數年平均收益為3.8%，在歐日推出量化寬鬆(QE)壓低利率下，REIT回報相對吸引。

「獵婚住宅」客廳設鋼管大浴缸

從1980至2010年，日本30至34歲未婚男女分別從21.5%和9%，倍升至47%和34.5%。由於日本社會仍重視結婚後才生子，未婚率攀升直接反映生育率下降，平均每位女性一生只生育1.4個子女。為鼓勵單身族脫離單身行列，東京有地產公司出租「獵婚單位」。

2010年在東京建成「獵婚住宅」的菊池林太郎認為，未婚率攀升的原因是住屋問題，不少人居住地方狹窄，不想帶另一半回家，有礙感情發展。這類一房單位集齊「獵婚單位必備7條件」，包括在客廳中央加裝鋼管舞的鋼管及大浴缸，讓情侶增進感情；另外還包括隔音牆、寬敞廚房共享下廚樂等。



肯辛頓及切爾西空置物業年增40%。網上圖片