

FX168
财经集团

2016~2017



全球投资市场蓝皮书

2016-2017 GLOBAL INVESTMENT MARKETS
BLUE BOOK

下册·海外房产

FX168金融研究院 编

OVERSEAS
REAL ESTATE

非外借

 上海财经大学出版社

2016~2017



全球投资市场蓝皮书

2016-2017 GLOBAL INVESTMENT MARKETS
BLUE BOOK

下册·海外房产

OVERSEAS
REAL ESTATE

图书在版编目(CIP)数据

2016 ~ 2017全球投资市场蓝皮书 / FX168金融研究院编. —上海: 上海财经大学出版社, 2017.3

ISBN 978-7-5642-2688-6 / F.2688

I. ①2… II. ①F… III. ①金融投资—金融市场—研究报告—世界—2016 ~ 2017 IV. ①F831.5

中国版本图书馆CIP数据核字(2017)第043778号

□ 责任编辑 石兴凤

□ 封面设计 JUN Studio

2016~2017 QUANQIU TOUZI SHICHAHG LANPISHU

2016~2017全球投资市场蓝皮书

下册·海外房产

FX168金融研究院 编

上海财经大学出版社出版发行
(上海市武东路321号乙 邮编200434)

网 址: <http://www.sufep.com>

电子邮箱: webmaster@sufep.com

全国新华书店经销

上海景条印刷有限公司印刷装订

2017年3月第1版 2017年3月第1次印刷

889mm × 1194mm 1/16 8.5印张 175千字

定价: 168.00元

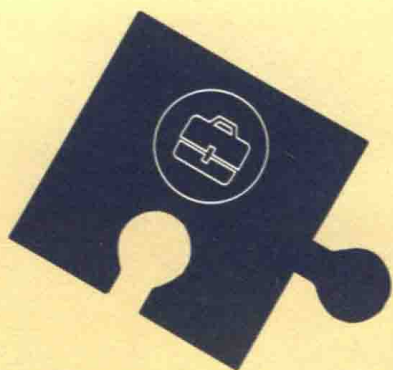
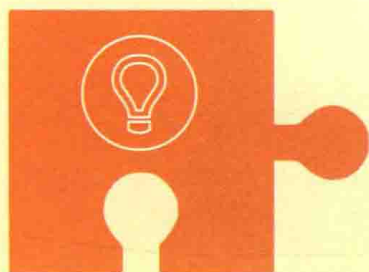
序 言



随着农历丁酉鸡年的来临,FX168金融研究院全球投资市场蓝皮书也进入了第二个年度的出版发行。而《2016 ~ 2017全球投资市场蓝皮书》地产部分,其实是对刚刚过去的农历丙申猴年全球房地产市场变动及其走势进行了全面梳理和深度挖掘。

猴年最为忙碌的非美猴王孙悟空莫属,而全球的房地产市场也就像孙悟空大闹天宫一样,热闹纷呈、惊心动魄。英国脱欧、特朗普当选、恐怖袭击发生、经济疲软持续、美元加息走强、人民币国际化受阻、西方民意反弹、房市政策突变等,这些无不对世界各地的房地产市场产生巨大的影响,也令中国投资者犹如凤凰涅槃,浴火重生。

俗话说,乱世造英雄,而如今的乱“市”出“英雄”已经完全不同“狭路相逢勇者胜”的时代那样简单,成功的投资者更需要的可能是孙悟空手中的如意金箍棒。显然,如意金箍棒难求,而《2016 ~ 2017全球投资市场蓝皮书》地产部分却不失为一个现实有效的工具,可以帮助投资者在纷乱的全球房市中立于不败之地。



首先,蓝皮书紧紧把握城市乃房地产市场之命脉。在中国内地以城市化为主旋律的房地产市场蓬勃发展的同时,全球的城市房地产市场也随着经济活动的重心重新向大中型城市集中而日趋活跃。当今世界500强企业掌控着超过7成的全球贸易活动,这些企业的总部及其控制的产业链大多分布在各大洲的主要城市中,从而使各地城市的商住房产发展充满活力。全书选取24个城市,涵盖北美、欧亚、大洋洲,分布14个发达国家。通过对这24个城市的逐个梳理,可以清晰地把握主要成熟市场的房地产市场现状、趋势及投资机会。

其次,蓝皮书时时保持市场分析客观平衡之准绳。在信息爆炸的时代,市场上各类分析资料众多,仁者见仁,智者见智。但本蓝皮书自始至终从宜居水平、综合成本、短期潜力和长期稳定四个方面对各地市场进行逐一评估,而且以通俗易懂的苹果与苹果的比较,保证其准确性而不失可读性。特别值得指出的是,蓝皮书对2016年影响全球房产市场的重大事件的整理描述可谓独具匠心。通过对主要国际性事件的发生及其影响的分析,对习惯于中国内地市场逻辑思维的投资者而言,相信具有很大的启发作用。

最后,蓝皮书牢牢扣住华人投资房地产市场之心态。就像华人喜欢吃中餐一样,针对华人的投资分析也有适合华人的口味和心态。因此,蓝皮书中特别加入大量的“对华”因素,投资货币单位也尽量以大家熟悉的人民币进行折算比较,这样非常适合华人投资者自动对号入座,产生共鸣。

我们非常高兴地看到,2017年的蓝皮书较上年的版本已有很大的进步和完善,但毕竟还是一个快速成长的两岁的“小Baby”。我们期待着FX168金融研究院全球投资市场蓝皮书的茁壮成长。

加拿大温哥华总部促进局执行总监

张康清 (Kenny Zhang)

2017年2月8日(农历丁酉年正月十二)

导言



房产可以说是人类历史中最古老的资产之一。自从人类社会产生私有制和财产的概念,房产就成为伴随人类发展的社会重要组成部分。经过数万年的社会发展,人类对于房产的认知从最初的洞穴、茅草屋到砖瓦房、城堡,再到钢筋水泥大厦和精工细作的木质别墅,从外观和实用性上经历了翻天覆地的变革。但房产一直被人们关注的地位没有发生本质的改变。在21世纪的今天,房产仍然受到从专家、学者到百姓家庭广泛的关注。关于房产市场的研究则随着信息时代的发展脚步被赋予全新的意义。

FX168金融研究院在2016年初发布了《2015 ~ 2016全球投资市场蓝皮书》。在地产部分中,我们罗列并简单地介绍了全球值得关注的数个房产投资市场。而在《2016 ~ 2017全球投资市场蓝皮书》地产部分中,我们将继续按照上年的方向,在2016年数据的基础上对各个重要房产市场进行纵深挖掘。我们希望能够通过数据与事实分析的方式,帮助投资者更清晰地了解全球房产市场的本质,并为

投资者提供购买建议以及对未来趋势的展望。

本次蓝皮书按照城市划分房地产市场,从全球相对热门且适合中国投资者操作的市场中选出24个城市进行分析和对比。我们仍然主要按照四项评分角度对各个房地产市场进行分析。四项评分分别是:宜居水平评分、综合成本评分、短期潜力评分和长期稳定评分。为了方便读者理解各项评分背后的出发点和用意,我们在这里先对每一项评分进行简单的介绍。

(1) 宜居水平评分

与股票等投资产品不同,房产投资最大的一个特点就是可以为投资者提供遮风挡雨、享受生活的居所。大部分房产投资者本身对于房屋环境、位置等属性也非常挑剔。按照我们选取的城市作为房地产市场研究范围的做法,城市的气候、环境、人文等居住条件就成了各个市场之间比较的重要依据。

目前世界上有多家机构每年都会评出全球宜居城市排行榜。包括经济学人、美世、英国时尚杂志 Monocle 等机构对于一座城市是否适宜人类居住均有不同的评比标准。最终的结果在某些方面可能会非常类似,在另外一些方面则会南辕北辙。本次蓝皮书在这一点上,也有属于自己的特点。鉴于蓝皮书面向的是广大华人投资者,所以与欧美研究机构最大的区别就是,本次蓝皮书在宜居程度上加入了大量的“对华”因素,这一点将与自然环境、城市文化、政治经济等因素一起,作为评比一个城市房地产市场是否适宜华人投资者居住的关键因素。

(2) 综合成本评分

成本或者说价格作为投资产品来说,是决定投资最直观的量化依据。在比较各城市投资成本的问题上,各个城市之间包括汇率、税收政策、房产管理条例甚至房地产市场产品本身的区别都会成为横向比较的障碍。但通过介绍价格标准、税收政策等方面的基本信息,我们也可以将各个不同的房地产市场放在一起进行简单的对比。

不同房屋类型很难放在一起进行价格比较,在这一部分,考虑到大部分高净值读者的需要,我们以500万元人民币在各个城市的购买力进行简单横向比较。另外,我们也提供各城市公寓单位面积价格作为协助参考数据。但鉴于世界各地房产市场的结果不同,价格仅仅是横向比较的一种相对参照物,我们并不建议投资者将这些价格数据作为实际投资时的参照。这一部分中,既考虑了购房时的一次性成本,又考虑了购房之后的税务等固定开销。



(3) 短期潜力评分

前面我们说过,单纯在价格上,横向比较各个不同房地产市场是存在误差的。相对来说,对于一个市场自身的纵向历史比较更加具有实际意义。但有一点对于投资者来说,是非常重要的同时也很容易进行横向比较的,那就是资产的真实增长率。所以本次蓝皮书在这一部分,将重点评估各个市场短期的价值增长潜力。

增长潜力方面,我们主要的评估依据有两点:第一点依据是来自价格波动本身。一个市场究竟是处于价格低迷的阶段,还是处于上升趋势,或是峰值已过,缺乏增长动力,这些因素都会成为我们预测房价未来一年增长潜力的重要依据。第二点依据将是该房产在2017年面临的影响因素。房地产市场在未来一年是否面临重大政治、经济事件等情况将帮助我们在价格趋势的基础上,进一步完善对房地产市场短期增长潜力的评估。

(4) 长期稳定评分

在这一部分的评分中,我们以价格为主要评估目标,以长期居住以及家族遗产等方面为辅助考量。评估的时间范围将会尽量延长。房产是一种可以长期投资,甚至前后经历几代人持有的投资标的。所以一个房地产市场是否稳定将成为决定长期投资是否成功的关键。

这一部分我们会对房产市场的本质进一步进行深度探索。当地政治、经济形势是否稳定、房地产市场是否健康等因素都会被放在这一部分进行考量。我们会选出几个最值得关注的长期的房地产市场支撑因素以及长期内需要担忧的一些风险因素,对每一个市场进行分析和比较。

本次蓝皮书介绍和分析各个房地产市场用到很多数据。其中除外汇汇率数据是来自国际通用汇率报价之外,其他很多数据是由海外机构进行统计的。这些数据由于统计样本不同,可能与真实数值之间存在误差。但为了追求数据的统一性和可比性,我们尝试在编写过程中尽量使用同一来源的数据。

各个房地产市场中房屋税率等数据均来自各个国家或地区的政府网站。更新截止日期为2016年12月31日。房价、售租比数据来自美国Numbeo房产数据库。该数据库房价为公寓平均单位价格,售租比也基本上按照公寓价格计算得出。每个城市的样本基本在500个以上。在美国等市场中,独立别墅的价格与文中描述的目标价格可能会有出入。这里我们罗列公寓价格是为了比较类似市场之间的价格差距,仅供投资者参考。具体的实际房屋价格请各位投资者按照当地当时的实际情况为准。

各国房价指数及房价涨幅计算标准各有不同。本书中,对于美国房价数据,我们采

用的是圣路易斯联储房价指数数据。加拿大房价数据采用的是加拿大地产协会(CREA)房价指数数据。伦敦数据来源于英国Nationwide建筑协会。巴黎数据来自法国地产研究机构CGEDD。柏林、维也纳、巴塞罗那、日内瓦等地因为缺少当地完整的数据库,房价涨幅主要以当地地产机构报告的结果以及欧洲央行对该国家房价统计的数据作为参考。亚洲各国房产数据基本上来自各国央行或统计局的数据库,唯独迪拜数据是来源于当地一些地产公司的统计。澳大利亚的数据来自澳大利亚统计局,而惠灵顿的数据则来自当地房产协会。需要注意的是,本书大部分房产市场引用了当地房价指数,这种数据主要是以某一年房价为100的基准点,计算其他年份与基准点年份的房价差距。该数据的数值本身仅供参考,数据主要体现的是不同年份价格之间的走势和差别。



序言 1

导言 1

第1部分 2016年全球房地产市场简述

房地产市场综合评分 5

(一) 美国 5

1. 纽约: 宜居评分★★★★☆ 5

2. 华盛顿: 宜居评分★★★★☆ 9

3. 旧金山: 宜居评分★★★★☆ 13

4. 洛杉矶: 宜居评分★★★★☆ 16

5. 西雅图: 宜居评分★★★★☆ 20

6. 休斯敦: 宜居评分★★★☆☆ 23

7. 夏威夷: 宜居评分★★★★☆ 27

(二) 加拿大 32

1. 多伦多: 宜居评分★★★★☆ 32

2. 温哥华: 宜居评分★★★★★ 36

3. 蒙特利尔: 宜居评分★★★★☆ 40

4. 卡尔加里: 宜居评分★★★★☆ 44

(三) 欧洲 48

1. 伦敦: 宜居评分★★★★☆ 48

2. 巴黎: 宜居评分★★★★☆ 52



3. 柏林: 宜居评分★★★★☆	56
4. 维也纳: 宜居评分★★★★★	60
5. 日内瓦: 宜居评分★★★★☆	64
6. 巴塞罗那: 宜居评分★★★★☆☆	68
(四) 亚洲	72
1. 新加坡: 宜居评分★★★★☆	72
2. 东京: 宜居评分★★★★☆	76
3. 首尔: 宜居评分★★☆☆☆	80
4. 迪拜: 宜居评分★☆☆☆☆	83
(五) 大洋洲	87
1. 悉尼: 宜居评分★★★★★	87
2. 墨尔本: 宜居评分★★★★★	91
3. 惠灵顿: 宜居评分★★★★☆	94

第2部分 2016年影响全球房产市场的重大事件

(一) 温哥华向海外买家征收15%的房产转让附加税	101
(二) 澳洲房产市场改革进一步扩大	103
(三) 英国公投决定脱离欧盟	105
(四) 美国大选特朗普意外获胜	108
(五) 恐怖主义袭击以及难民潮对欧洲的影响	111

第3部分 兵马未动,粮草先行: 资金准备及贷款申请

附录	118
----------	-----

第**1**部分

2016 年全球房地产市场简述



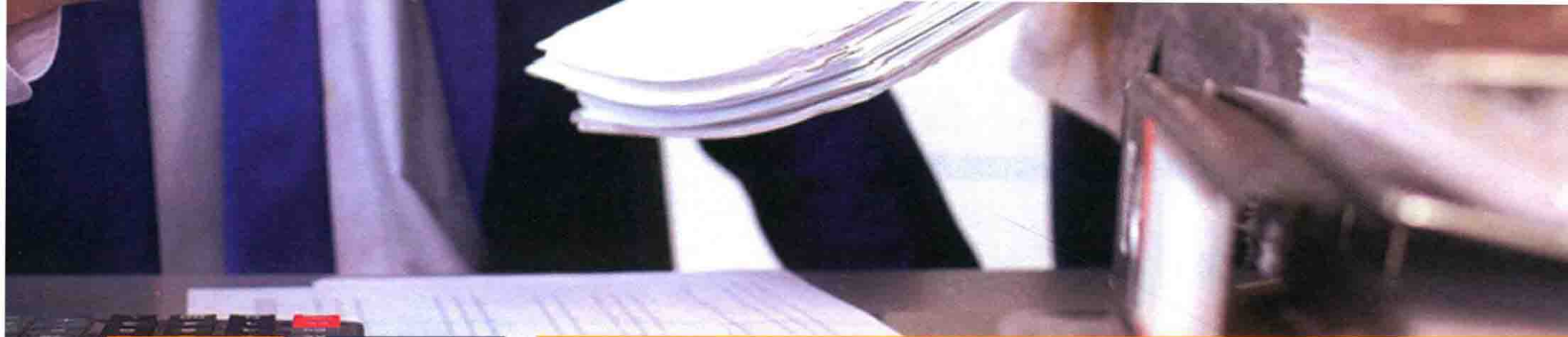
2016年对于房地产市场是全然不同的一年。在这一年中，房地产市场经历了一些前所未有的冲击和波动。某些房地产市场出现剧烈波动，而另一些曾经热门的房地产市场则悄然冷却并开始趋向于价格调整。诸如英国脱欧公投、美国大选、恐怖袭击等政治事件对于房地产市场产生的影响尤为明显和密集。而全球经济形势以及资金流动为个别房地产市场带来的惊人涨幅也是数十年内少见的。我们将会对2016年影响房地产市场的大事件中对上述的一些事件对个别城市房地产市场产生的影响进行具体分析。但在这一部分，我们将会首先概述房地产市场整体的趋势。

从政治角度看，英国脱欧的突然、美国大选的纷乱以及恐怖袭击的恐慌为房地产市场带来了全然不同的新走向。在全世界范围内有选择能力的房产投资者们看到了一国政治对于房产的巨大影响，也认识到房地产市场剧烈的波动。但从另一个角度看，在经历了2016年数个政治相关事件的影响之后，投资者的心理准备也获得了提升。在英国脱欧和恐怖袭击等突发事件面前，我们看到欧洲房地产市场尽管出现波动，但从长期看仍然保持了相当的稳定性。这也从另一方面印证了房产的保值属性。相比股市、汇市和期货市场的潮起潮落，房地产市场2016年10%～20%的波动已经算是非常稳定。这更成为需要保值的投资者追求房产的核心因素。

从经济角度看，全球过去两三年都以经济疲软、增长缺乏

动力为主要基调。不管是加息迟疑不决的美国,还是仍在量化宽松的欧洲,包括增长速度持续降低的中国,经济的疲软让更多的资金流入房地产市场。这就造成了很多热门房地产市场在2015年以及2016年年初价格大幅攀升。不过房市价格的攀升毕竟有限,同时也受到政府严格的监管。所以在2016年年初的攀升之后,一些地区的房产因为价格高企而导致需求降低或是政府直接干预。全球数个最火热的房地产市场都出现了不同程度的冷却。然而,随着资金仍然不断地流向其他可供选择的市場,一些过去所谓的“二线城市”逐渐在2016年下半年开始在增长势头上实现赶超。如温哥华房市在暴涨超过30%之后于夏天开始逐渐冷却,但同为加拿大城市的多伦多、临近温哥华的美国城市西雅图则继续上涨并开始表现出强劲的动能。旧金山房市2016年出现明显冷却但加州附近的城市则继续保持涨幅。总体来说,资金的流向对于房地产的价格大趋势仍然是有推动作用的。而这种趋势需要等到其他投资领域的形势出现非常吸引人的改变才可能转向。

随着经济疲软的延续,各国政府都打起了游客和海外投资者的主意。最近几年,一些国家对于旅游签证的政策限制逐渐放开。尽管在个别过热的房产市场中,政府扮演了阻止海外投资者购买房产的角色,但在全球化提速的大环境下,投资者尤其是中国投资者到海外购买房产已经成为一种非常普遍的现象。在这种趋势下,房地产市场面向的客户群体已经从以前单纯的本国投资者,变成了更多面向海外投资者的局面。这使某些市场也发生了改变,比如华人投资者热衷的美国、加拿大、澳洲市场中,针对华人喜好的销售、建筑模式越来越多。华人或是说中文的经纪人等服务人员的数量也在大幅增加。这使得华人在投资海外房地产市场时,相比5年前或是10年前要更加容易。但在另一方面,由于房价高企对于个别市场的巨大影响,华人在个别房地产市场受到的质疑和指责也随之而起。这在2016年部分地区房产市场中,直接影响了当地政府政策的改变。



房产市场综合评分

(一) 美国

1. 纽约：宜居评分★★★★☆

纽约是世界最大的城市之一，从政治、经济、文化等多方面都可以算是大城市最典型的范例。纽约市区人口达到800万以上，整个都会区的人口更是接近2 000万，是美国人口最密集的都会区。纽约是美国的金融、文化中心，居民平均收入在全美国排在前列。作为世界很多大型企业的总部所在地，纽约市在高净值人士数量上也绝对不输给世界上任何其他城市。这些情况让纽约的房产市场拥有了自己独特的属性。整体来说，纽约独特的魅力吸引了全世界的房产投资者，但同时，由于纽约在世界城市中的特殊地位，想要驾驭当地房产，对于投资者来说，要求也相对较高。

宜居评分：★★★★☆

美世生活质量调查排名：第44名

纽约地处美国东北部，位于哈德逊河入海口，北面是一望无际的美东大平原，而东南面则是大西洋。整体来说，纽约的气候偏向中性，尽管年降雨量达到1 144毫米，但湿气难以保存，空气相对干燥。1月的平均气温为-1℃，7月的平均气温为25℃。尽管夏季会偶尔出现暴雨天气，但当地全年大部分时间都是晴天。

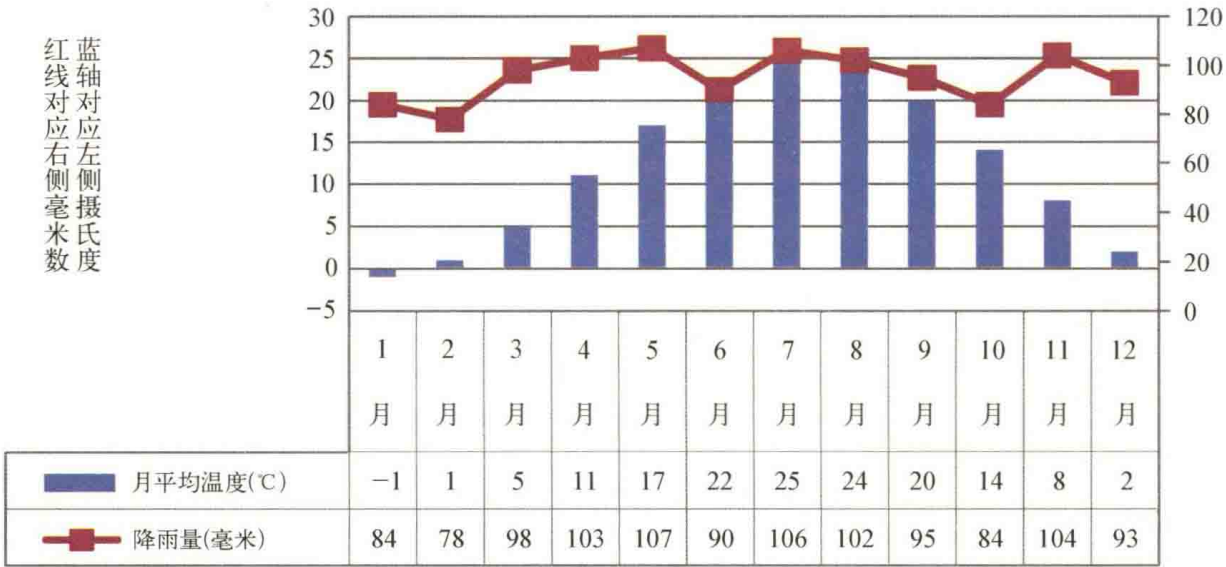


图1 纽约的气候概况

作为美国东北部传统重工业中心之一，纽约的空气质量相比北美西部城市要差一些，但在市政府将大型工业企业搬离市区多年之后，当地的空气质量已经保持在良好的范围内。PM2.5含量全年平均值仅为30左右，极端情况也刚刚超出60。主要的空气污染排放来自纽约都会区上千万的人口。单从环境来讲，纽约在全球大都会范围内算是中游，温和的气候适合大部分来自温带中国地区的投资者居住。

作为世界最大的都市，纽约在社会和人文方面优势和劣势并存，这让当地在宜居程度上处于房产市场中游的位置。作为市区拥有800万人口的城市，纽约的市区拥堵程度其实还算不错。虽然当地的交通日均吞吐量排在世界前列，但是，在一些杂志评出的“最拥堵城市”排行榜中，纽约上榜并不频繁，偶尔出现几次也排不到最前面，这主要归功于历史悠久的城建工作以及纽约州充足的政府资金。

纽约的城市治安虽然之前有一些不太光彩的历史，但近些年随着政府大力整治，情况已经相比过去几十年有明显好转。尽管黑帮等问题仍然不能根除，但抢劫、盗窃财产等犯罪数量连年下降。这一点，对于投资当地房产的人们来说还算是个好消息。

纽约地区约有60多万华人人口，约占总人口数的7%。也有报告指出，如果算上流动人口，当地华人能够达到80万~100万。当地华人超市、餐厅数量众多，而且质量很高。当地华人移民社区历史悠久，尽管在美国一直存在一些种族歧视问题，但近年来华人的社区族群意识越来越强，包括2016年发生的梁彼得案件等事件也体现了华人社区具有一定的影响力。整体来说，尽管华人仍然不是纽约社会的主要族群，且歧视也会偶尔发生，但这种情况并不足以影响华人在纽约的整体生活质量。

纽约的城市整体教育水平处于美国中上游，但整个都会区的教育质量参差不齐。这里既有全美排名前十的学校，也有全美排名倒数的学校。高质量的学校均分布在富裕的社