豪宅樓價見頂 商廈升勢放緩

投資者轉戰美學生宿舍物業

美國房屋市場過去數年熱炒住宅物業，豪宅價格頻破高位，海外投資者爭相買入美國的高級酒店和商業大廈，然而隨着物業價格漲幅收窄，尤其是豪宅價格有見頂跡象，投資者的目標轉向學生宿舍物業市場，今年以來外資佔美國學生宿舍交易中比重達到42%，當中政府退休基金和地產商均看好前景，認為這是一塊潛在的賺錢新機遇。

▶美國學生宿舍物業已成為外國投資者的新投資目標

全球經濟危與機　投資部署

大公報記者　鄭芸央

海外投資者看好四大機遇

- 隨着美國利率持續上升，商業地產牛市有放緩跡象
- 經過數年好景後，樓價上升水位收窄，美國學生宿舍物業市場潛力厚
- 美國的學生宿舍物業設施現代化，具備應對經濟周期性質，提供吸引的回報
- 今年以來外資佔美國學生宿舍交易比重達到42%

過去數年，美國商業地產好景，海外投資者瘋狂買入美國的商業地標資產，例如紐華爾道夫酒店，還有One Chase Manhattan Plaza等，隨着美國利率上升，商業地產牛市有放緩跡象，外國投資者開始另尋投資目標，並發現了新的投資目標——就是過去一直未受重視的學生宿舍物業市場。

看好學生宿舍物業市場，其中一個理由是投資者認爲，美國的學生宿舍物業設施現代化，具備應對經濟周期性質，並且提供吸引的回報。

進入2018年，投資學生宿舍的交易漸見活躍，在倫敦、紐約和迪拜設有辦事處的投資公司Safanad同樣看好學生宿舍物業市場，今年1月在美國馬里蘭州進行兩個學生宿舍投資行動，涉及金額接近7000萬美元（約5.46億港元），該間投資公司目前持有美國學生宿舍物業組合價值約爲8億美元（約62.4億港元），擁有的學生宿舍床位超過一萬個。

其中，最受關注的是加拿大退休計劃投資局與新加坡政府投資公司，以及芝加哥的學生房屋地產商Scion Group，其組成的合資公司以10億美元（約78億港元），收購美國一個學生房屋物業組合。事實上，由2016年開始，該間合資公司已經收購超過40億美元的學生地產物業，其中涉及52所大學的4.6萬個床位。

外資佔宿舍交易比重達42%

根據物業投資顧問公司ARA Newmark數據，今年以來，外資佔美國學生宿舍交易中比重達到42%，超過去年的36%，亦超過2016年的21%。

今年1月，新加坡的淡馬錫控股旗下的Mapletree Investments以1.975億美元（約15.4億港元），收購費城的學生房屋物業Cira Centre South；該公司已經在美國持有17個學生物業組合，涉及總床位超過1萬個。

事實上，隨着樓市降溫措施推出，部分地方的豪宅價格受壓。根據萊坊國際最新財富報告，經濟增長將繼續推升房屋價格，但多國央行的加息行動進一步推升價格。

該份報告指出，回顧2008年全球金融風暴爆發後的十年，豪宅價格增速或已經見頂。爲平衡資本流入和住宅房屋負擔能力，近年來亞洲及其他地區的政府相繼推出樓市降溫措施，加拿大的溫哥華向外國買家徵收15%印花稅，新西蘭政府由今年初開始禁止外國公民購買二手房屋。

加息兼貿易戰 樓市風險隱現

財經觀察

大公報記者　鄭芸央

全球各地房屋市場經過一些降溫措施後，部分地區的豪宅價格升勢有所放緩，但普遍樓價走勢似乎未有受太大影響，依然繼續上升。美國聯儲局於三月議息加息0.25厘，市場預計今年起碼還會有兩次加息，加上中美貿易戰陰霾濃罩，樓市未來風險隱隱若現，開始令人感到憂慮。

聯儲局持續加息，對全球經濟以至金融市場是重大事情，因爲當息口上升，借貸成本和其他相關價格也會跟隨上漲，所有營商者、消費者以至全球各地政府都會受到影響。利率上升帶來的影響甚大，買樓人士或首當其衝，不少已經在美國買了房屋的人，如果申請了浮動按揭利率，也許是時候轉向固定按揭利率。舉個例說，目前美國30年固定按揭息率平均是4.58厘，預計今年聯儲局還會繼續加息，假如業主使用浮動息率的話，按揭利率將會升至4.75厘或5厘。雖然3月份聯儲局加息0.25厘，但對樓按還款的影響還算輕微；不過，隨着聯儲局加息周期展開，未來供樓負擔勢必加重。

正當房屋市場面對息口上升風險之際，市場又同時增多一重危機，這就是貿易戰。貿易戰一旦爆發，市場出現的最壞情況是股市暴跌，銀行和企業財困，失業率上升，樓價下跌。當然，這只是最壞的假設，卻不可不防。

面對未來加息，以及在貿易戰的陰霾濃罩下，財務專家的意見是要盡快做好準備，首先是開始降低個人債務，當中包括信用卡債務、個人貸款，以及學生貸款等，並要增加持有現金的比重，在進行大額消費前更要審慎行事。

然而，利率上升不應視爲洪水猛獸，因爲利率上升亦意味經濟環境好轉，這最終對企業盈利和股價都是好消息，投資者不妨學習股神巴菲特長線和穩健的投資方法。

美豪宅減價近五億求售

【大公報訊】記者鄭芸央報道：美國豪宅市場價格近期有見頂放緩跡象，例如位於洛杉磯一個曾經被視爲美國最貴的豪宅，減價6200萬美元（約4.83億港元）出售。該間位於洛杉磯的超級豪宅有12間睡房，有一個直升機停機坪，以及豪華汽車展覽廳。

據當地的房地產業者表示，如果不是買家取消約1.9億美元（約14.82億港元）的交易，該宗交易的售價有望打破美國豪宅售價最高紀錄。根據《華爾街日報》的報道指，持有該幢物業的發展商，最近將物業重新推出市場，並減價6200萬美元求售。該豪宅位於全美最昂貴地段之一，坐落在洛杉磯的Bel Air地區。

美國房地產網站Redfin的資料顯示，該幢物業全屋合共有3.8萬平方呎的居住空間，而在這間超級豪宅內的豪華汽車展廳，陳列了約值3000萬美元的豪華汽車，還有超過100件裝飾藝術品。

無主地窒礙日本地產發展

【大公報訊】記者鄭芸央報道：日本三大都會區包括東京、大阪和名古屋的商用土地價格有所上升，事關到訪日本的遊客每年都有增無減。2017年日本接待外國遊客增加19.3%至2870萬人，爲歷來最高位。遊客人數大幅增加，對當地酒店住宅、消費商店、休閒設施等需求亦隨之上升，加上日本東京將在2020年舉辦奧運會，預計屆時會有4000萬外國遊客到訪當地，因而進一步刺激商用地價上升。

◀日本東京商用土地價格上升　資料圖片

逾兩成土地找不到擁有人

不過，對於經歷過資產泡沫爆破的日本，面對着人口老化、城市老化等問題，亦影響到土地價值和城市進一步發展。三十年前，土地是日本的財產象徵，但隨着人口老化，部分土地價值有所下降。英國《金融時報》報道指出，由於日本逾兩成的土地無法找到擁有人，因而推延了土地發展，這對於政府、建築及地產行業來說，都是最爲頭痛的事。

三十年前，日本的土地與樓價瘋狂炒賣，惟資產泡沫爆破後，日本經濟陷入迷失二十年的局面，導致日本民衆現時對土地價格看法與三十年前有所分別。過去在土地價值高時，土地擁有人都會進行登記，但當土地價值下降後，繼承人便不會積極去進行登記，導致土地所有權變得並不透明。而在2011年311海嘯及地震災難後，無主土地更成爲一個難題，阻礙重建和公路修建進度，因而有人提出實行強制土地登記，並認爲日本政府可以考慮實施。

城市老化需要維修道路和設施，但由於無法聯絡到土地持有者，故被迫推延政府修整道路的進度；預計到2020年，無法找到擁有人的土地面積將會超過愛爾蘭的面積。

根據日本的專家統計，到2040年，由上述問題所造成的經濟成本，將由每年的1800億日圓升至3100億日圓。事實上，日本人口老化情況嚴重，在2017年人口減少了40.3萬人，預計到2065年日本總人口將由1.265億降至8800萬，以農村地區人口的下降速度最快，青森、秋田和岩手等地方人口每年料會減少約1%。日本議會今年將會有措施應對問題，當中包括頒布法律允許公共機構以租賃的方式使用無擁有人的土地，租約每五年自動更新一次，租金將支付給信託，直至業主出現。