

近期,世界上有两个地方引人注目:一个是因欧债危机濒临破产的塞浦路斯,另一个是世界闻名的汽车城底特律,因受汽车工业衰退和城市管理不当影响,曾经辉煌的底特律也处于破产边缘。但是有人却在破败光景里看到了投资之道:房地产。当塞浦路斯向中国买家抛出橄榄枝,底特律房子也卖出“皮鞋价”的时候,真的是买家出手抄底的好时候吗?答案可能并不那么肯定。

去塞浦路斯买房获居留权,去底特律花“皮鞋价”抄底

海外房地产入手正当时?

塞浦路斯 中国投资者大量涌入

3月27日,北京四季房展组委会宣布,将有91个海外项目参展,其中最为引人注目的就是塞浦路斯房产,地产中介甚至打出广告:“抄底塞浦路斯,移民欧盟的唯一机会”,并打算组团到当地看房。

塞浦路斯房地产评估商协会副主席库里斯·塔拉蒂尼斯近日表示,2008年塞浦路斯的房产价格达到了顶峰,随着经济危机加剧,几年来,各地的房产价格已经下降了20%-50%不等。

尽管塞浦路斯刚刚被推到欧债危机的前沿而等待救援,但是在房产投资市场上,从去年开

始就已经有大批中国投资者前往抄底。官方近期公布的调查报告显示,2012年8-10月,塞浦路斯有600多套房产的买主为中国,其中90%都在塞浦路斯西南海岸的城市帕福斯。

帕福斯是美丽的地中海度假胜地。今年,这个坐落在塞浦路斯西南海岸的城市即将迎来一年一度的嘉年华,主题是中国。而在当地的国际机场降落,首先映入眼帘的就是一家房地产开发公司的广告,广告语用中文写就。他们的目的很简单:用尽一切手段,吸引中国投资者投资房地产。



塞浦路斯海景。

用房地产换居留权

对中国人来说,前往塞浦路斯投资的条件并不是当地宜人的风景和气候,而是有可能获得永久居留身份。

“去塞浦路斯买房,大部分投资者看中的是移民的机会。”一位投资顾问向记者透露,如果购买40多万欧元的房子,购房时只需支付1万-2万欧元的税费,每年另外交1000-2000欧元的物业费就可以持有永久产权(包括移民手续)。

能够获得一个欧盟成员国永久居留权的机会对中国人来说有着巨大的吸引力,对于年轻

人来说,他们可以因此在欧盟全境免签旅游。年龄较大的中国人,则可以在获得欧盟国永久居留权后,送自己的孩子到欧洲上学,同时来欧洲看望孩子也不再困难。

通过这种方式来重振国内停滞不前的房市,塞浦路斯并不是欧盟中唯一的国家。去年,爱尔兰和葡萄牙也向购房款超过一定数字的外国人提供居留权。2012年11月,西班牙贸易部部长表示,西班牙也打算如法炮制,来清理国内大量积压的未售房产。

入塞并不代表入欧

尽管投资塞浦路斯看起来很好,但随着塞浦路斯经济动荡,中国投资者到当地买房潜在风险也开始出现。就塞浦路斯现行规定来说,投资者的直系亲属也可获得永久居留许可,但每人还须存款3万欧元。这几乎是一位中国公民一年内准许带出境的资产上限了。但显然人们总有其他办法可以规避这些限制。另外,塞浦路斯并非申根国家,即便获得永久居留权仍无法在欧盟区域内通行。欧盟认为,是否准许非欧盟成员国公民永久居留目前还是各国政府的问题。目前,在欧盟层面,准入条件并不一致。欧洲对外关系委员会中国组负责人弗兰克斯·高德曼特指出,这种现象背后,问题已然滋

生。“中国的年轻才俊来欧洲可能对我们有利,但如果他们试图长期留在欧洲的话,那就会出问题了。”他补充道,如果提供居留权的是申根国家,定会引起布鲁塞尔和其他一些地区的不满。塞浦路斯并不是申根国,而葡萄牙和西班牙均是申根成员国。

对于中国投资者来说,获得身份比度假要重要得多。每年在帕福斯,总会碰到众多在当地购买房产的中国人,他们当中度假者寥寥无几,大多数购买的房产都是大门紧锁。极少数中国投资者确实住在帕福斯,但得到居留权不代表获得了工作许可。他们都不愿接受采访,对投资一事更是闭口不提。

投资不是救命稻草

不过,中国买家的浓厚兴趣并不足以重振塞浦路斯的房地产市场。《环球房地产指南》指出,2012年5月,塞浦路斯的房产价格在持续下跌。这个势头还有可能会持续到2013年,这个行业无法恢复高峰期的热度。

最新数据显示,塞浦路斯房价逐年下降7.6个百分点,而从2012年全年来看,同比下降高达47个百分点,这是自2000年对国内外购买情况首次进行记录以来最大幅度的下跌。

事实上,塞浦路斯的房地产价格增长在2008年年底就已经停止了,但是这个国家还是一直坚持致力于恢复市场。塞浦路斯的房产代理商不断美化中国投资者为塞浦路斯带来的利益,甚至连购房就能获得居留许可的条款都出台了,为外国投资热再升温。

有人警告说,塞浦路斯未来可能会像马耳他一样,一旦外国投资者的名额满了将缩减法规。

底特律 2500美元房在京叫卖



底特律市中心的一个破败社区。

当底特律政府为巨额债务而困扰,民众为生而挣扎时,一些投机者却在这里发现了生财之道。据英国媒体3月12日报道,日前该市一座民宅的挂牌价竟然标为10美元。近日,一名叫做茉莉的投机商人说,5年前卖45万美元的房子,现在仅花2300美

元就能买下来。她一共买了363处房产,最小的一套房子只花了500美元,堪称“皮鞋价”。

这一消息引发网络热议,有网友称,在北京买一平方米住宅的钱,能够在底特律闹市区买两层楼。“走,去底特律买房去!”网友们调侃。

4月11日北京春季房展将开幕,美国底特律也有项目参展。据了解,参展房价最低为2500美元,最高为50万美元。北京房展组委会国际部负责人魏克非称,已有些中国人冲到底特律抄底,买了好几百栋房。因此,底特律中介十分看好中国市场。

抄底底特律,为何不太靠谱?

理由一 治安差

从实际情况看,抄底一说不太靠谱。底特律本来是美国汽车之都,近年来由于当地的产业没落失业率高、犯罪飙升、人口不断外流,导致当地的房地产市场不景气。尤其是金融危机以来,底特律房地产市场在全美大都会市中跌幅是最大的。在底特律的市中心地带,一千美元、几百美元一栋的房子比比皆是,甚至还有挂牌几美元出售的。这些多数是失过火或者是破烂不堪的房子。要想入住,基本上要花十几万或者是几十万美元推倒重建,或者进行彻底翻修。

由于这些房子地处治安很差的地区,经常发生入室抢劫、杀人、枪击等暴力犯罪案件,因此这些房子很难找到可靠的租

户,一般人也不敢轻易去那里住。

理由二 税收高

美国的税收情况在房地产领域非常复杂,根据不同的居民有不同的税收种类。在美国买房子后,每年要交房地产税,一般按照当地政府评估价的1%到2%交纳,这些房子政府评估价至少会是几万到几十万,这样每年至少要交几百到上千美元的房地产税。再加上物业管理费、保险费等各种税费,每年额外要开销几千美元。所以买房的成本非常高,

理由三 收益低

在财经分析人士马光远看来,去美国投资房产面临最大的风险在于投资收益预期。马光远

说,美国房地产的收益并没有太多的升值空间,整个美国房地产市场还说不准什么时候走出低谷,一处房产的租房收益每年能到百分之七或八已经相当不错了,但是很多人的预期收益都是远远高于这个收益。

此外,美国经济的大环境也需要引起重视。美国经济的复苏比预期好一些,但是整体房地产市场什么时候回暖还不一定。底特律地区经济和产业复苏的前景不明,即便是房地产市场随着整体经济的复苏有所回升,这些房子要想升值可能性也不大。所以整个经济大环境比较复杂的情况下,去美国投资房地产是一个比较差的选择,真的要去投资的话可以找专业的机构。

本版稿件综合《时代周报》、中国广播网等消息