

海外物業投資

疫後海外置業錦囊

從環球新聞可見，房地產價格在經歷長期升勢之後正在放緩。部分分析師認為，樓價不會下跌至外界所指的程度，即使下跌，亦不會跌至遠低於一兩年前的水平。然而，這種情況仍是引起了亞洲投資者的關注，畢竟他們在世界各地的主要城市都有購買房地產的經驗。對於那些希望分散房地產組合的投資者，有哪些因素需要考慮？

工作安排轉變

投資者需要考慮的其中一個因素是，外界在過去兩年如何改變他們對居住地點的看法，如將焦點轉向更「區域性」的市場及通勤城鎮，原因是勞工在新的就業安排下，可居於離工作地點更遠的地方。

隨著就業安排變得更加靈活，他們無須頻繁地往返工作地點，置業人士可遠離昂貴的核心區域，尋找空間較大的房屋，對主要城市周邊城鎮及村落的樓價亦產生了顯著影響。

負擔能力

當然，大部分買家都會考慮到本身的負擔能力。不少置業人士已將目光從歐洲及北美主要城市的黃金地段，放眼到更多新興地區。黃金地段總會吸引到買家青睞，包括享受居於昂貴地段彰顯身分地位，或在經濟不確定時將其視為避險選擇的投資者。

但是追求廉價住屋的買家日漸將焦點轉向一些不知名地區。他們一般會選擇住宅大廈而不是獨立屋，或者揀選重建地區的新落成項目，或受惠於新交通基建投資連接的地區。

然而，亞洲投資者的其他優先考慮因素，與過去不會有太大出入，例如父母會在大學城區置業，讓孩子可在海外升學時居住。

投資者還要留意有關經濟的最新消息，揀選符合其長線誘因的房屋，以爭取最理想的資本增值，或最可靠的租金回報。他們也會受到其他因素影響，例如當地學府的質素，甚至是周邊地區的治安問題。

人口膨脹及利率上升

與疫情之前一樣，人口膨脹等趨勢同樣推動樓價升溫，可見無論目前的經濟狀況如何，房地產都是最理想的長期投資工具。

大部分投資者都理解這一點，將投資房地產視為分散資產及保護財富的其中一種長期方法。

當然，投資者在短期內仍要留意利率走勢，因為這會使按揭貸款成本變得更加昂貴。

預計不少市場的利率將會進一步上升，但對於那些決心入市的人來說，租務市場的需求可能會飆升，因為租戶在前景明朗化之前，並不願意自置居所，業主因而可獲取相應的租金回報。

對部分買家來說，另一個利好因素是匯率波動提升了他們在海外置業的購買能力，讓一些投資者可抵消部分潛在上升的按揭貸款成本，讓他們將目光投向海外物業投資所帶來的機遇。

在海外置業並沒有完美時機，因此投資者務必要進行研究，了解最新趨勢，並作出適合自己財務計劃的決定。

資料來源：<https://list.juwai.com/chinese-buyers>