

“脱欧”之后伦敦房产保值几何

2016年“脱欧”公投后，英国房地产市场陷入低迷，经济前景的不确定性让购房者开始观望，上市交易的房产数量也处于历史低位。

然而，对海外投资者而言，贬值近15%的英镑汇率，让英国房价看起来更加“诱人”。尤其是在最具投资价值的伦敦核心区房价下挫10%以上的形势下，国际投资者蠢蠢欲动。

根据英国房地产门户网站“正确举动”的统计，2018年12月，伦敦房产的平均报价为60.3万英镑（1英镑约合8.7元人民币），大大高于英国全国29.75万英镑的平均报价。其中，11月和12月伦敦房产报价环比累计下跌3.2%，是自2012年以来连续两个月的最大跌幅。英国房价通常以每个房产的交易价格来统计，不计算单位面积价格。

“伦敦不同区域不同价位，行情差别很大”，长期跟踪研究英国房产的《英国房产投资指南》总编辑范慧勇说，“比如公投之后，受印花税调整等影响，市中心150万以上豪宅最大下滑幅度超过10%，但伦敦工薪阶层刚需居住区域房价仍小幅上涨。”

伦敦核心区房产被誉为“国际保险箱”，除非遭遇房地产市场崩盘，否则其保值功能非常明显。因此，即便在“脱欧”背景下如此低迷的市场，范慧勇说，有潜力的优质项目或黄金地段项目销售异常火爆。

2008年国际金融危机曾引发伦敦房地产市场崩盘。然而，在伦敦核心区的主导下，2010年至2014年间房价快速反弹。当时，大批国际资本涌入伦敦，在截至2014年6月的12个月里，伦敦房价飙升20%。

本国民众对蜂拥而入的海外投资者颇有微词。

因此，自2016年4月1日起，英国对额外住房购买者（二套房及用于出租的住房）加征3%的印花土地税，但这并未打击海外投资者的热情。有数据显示，2017年，伦敦18%的新建房产被海外投资者购买，其中约61%来自新加坡、马来西亚和中国等亚洲国家。去年10月，英国首相特雷莎·梅称，将在现有印花税基础上对海外投资者额外征收1%至3%的印花税，以确保英国房地产市场的稳定，并增加财政收入。此后政府又确认，该税率为1%，将于2019年1月发布文件征求意见。

目前文件尚未发布。该举措一经宣布，就遭到不少市场人士的反驳，理由是“脱欧”后英国应更加开放，不应对外国人有歧视性政策。

“脱欧”前景仍是今年伦敦房地产市场的最大影响因素。英国央行曾在去年11月预测，在最坏情境下，无协议“脱欧”将导致英国房价下跌30%。

分析人士认为，“脱欧”导致的短期波动可以预见，但从英国经济结构的总体可承受度、各项政策的应对空间综合分析，伦敦房产的长远前景仍然乐观。

首先，市场长期处于供应不足状态，每年新建住房约为3万套，远远无法满足每年新增逾6万套的实际需求。因此，只要房价下滑到一定程度，就会有本地自住买家或国际投资者入场抄底；其次，伦敦房产的居住属性非常强，房产的空置率仅为约0.6%；第三，国际金融危机后，英国央行对出租房按揭贷款出台了严格监管政策，要求银行确保房产月租金收入达到月供款的135%至145%，能有效避免房贷断供现象。

（文章来源：经济参考报）