



您的位置：首页 - 文章选登

全球资本加速流入房地产市场(齐威：2004年6月26日)

文章作者：齐威

投资以期资本价值增长、获取收益是市场活动永恒的动力。虽然呆滞沉闷的金融市场让投资者越来越难以找到收益可观的投资领域，但这种动力却驱使他们在全球市场各个角落孜孜不倦地搜寻，并将他们的投资热情引向了房地产市场。

从全球范围看，由于房地产市场投资收益相对较高，房屋楼宇等实物的客观存在在一定程度上降低了投资风险以及房地产租金可以带来长期而稳定的收入来源，全球资本加速流入房地产市场。

专家指出，投资者普遍希望能够从股票债券市场获得可观的收益，但经过计算后，他们发现，实际收益和他们所预期的水平相差甚远。目前，全球股票市场投资的年平均收益率已经从网络经济迅速膨胀时期的17%骤跌至7.0%，欧元区公司基准债券的收益率仅为4.4%左右，而普通债券高于政府公债的收益差额也接近15年来新低。在拥有欧洲最大商用房地产投资市场的英国，在过去的3年、5年乃至10年里，商用房地产投资市场的年平均总收益率已经超过股票和证券投资，2003年，其收益率已达10.9%。在这种情况下，投资基金开始大幅缩减在股票债券市场的投资。

英国投资管理协会（IMA）于今年5月公布的报告称，2003年英国人寿基金在股票市场的投资大幅下降，仅占其投资组合的30%。此外，在过去的3年里，股市熊市也造成养恤基金在股票市场的收益率大幅下降。因此，投资精算师建议投资基金进行多样化投资，加大对房地产市场的投资比例。这样，一股新的资金将流向房地产市场。

在德国，德意志银行预计，2004年德国社会公共机构对房地产市场的投资将新增100亿欧元，而在美国，养恤基金在房地产场所占投资比重继从2003年的3.7%上升到今年的5.0%后，在今后几年此类基金在房地产市场的投资比重将上升到10%。

此外，个体投资者在网络经济泡沫破灭后，也将各自的投资目光投向房地产市场。在过去两年里，德国个体投资者投资于开放式房地产基金的新增基金创纪录高点，超过公共股票和债券投资的总和。在英国，个体投资者纷纷涌入住宅市场进行购房出租投资，从2001年到2003年，有40万投资者携390亿英镑的巨额抵押贷款进入房地产市场，3年间，住房市场投资额翻了一番。当资金纷纷流向房地产市场的时候，人们开始对房地产市场的迅速膨胀表示担心。

房地产行业是世界最大的产业，约占全球各国国内生产总值（GDP）总和的15%，拥有价值50万亿美元的资产，比股票市场30万亿美元的资产价值高出近70%。在如此巨大的市场，随着巨额资金来源不断的流入以及国际利率可能出现的新一轮上升，市场人士开始关注房地产市场的可持续发展以及该市场发生崩溃的可能性。

分析家认为，由于市场缺少投机性开发，加上房地产租金收入具有较高的安全稳定性，全球房地产市场短期内出现泡沫破灭或发生崩溃的可能性不大。但目前面临的最大问题是，能否找到充足的房屋楼宇进行投资。随着公司和政府逐步将房地产从其资产负债表中删除以集中精力将资金投入其核心业务，可供投资的房屋楼宇将逐渐增加。据世界知名不动产咨询公司戴德量行（DTZ）估计，未来4年，欧洲公司所属商用房地产的销售额将猛增至600亿欧元。

同时，业界学者也表示，当人们期待经济复苏的时候，房地产市场收益率下降50至100个基点不会引起太大的市场恐慌，毕竟房地产市场和网络公司不同，它有能力向投资者支付他们应得的收益。

文章出处：《金融时报》

[\[推荐朋友\]](#) [\[关闭窗口\]](#) [\[回到顶部\]](#)

转载务经授权并请刊出本网站名

中国博士论坛

中国社会科学院  
保险与经济研究中心

IFB外商投资中心

IFB基金研究  
与评价中心



地址：北京市东城区建国门内大街5号 邮编：100732 电话：010-65136039 传真：010-65138307

版权所有：中国社会科学院金融研究所