

行家談

歐洲縱橫 · 黃金簽證推漲葡國房市

專家談葡萄牙房市復蘇

文 / Krystel Ann 國際房產公司經理 Chrystelle Merabli



位於歐洲西南的葡萄牙是個陽光充裕、氣候宜人的國家。在2008年的金融危機過後，這個國家的經濟已在逐步好轉，並在2013年成功的退出了歐盟的救助計劃。而且近年推出的黃金簽證政策吸引了大量的投資者，這都足以讓人刮目相看該國當前的房市。

那麼現在是探討葡萄牙房市復蘇的時間嗎？現在是投資葡萄牙的好時機嗎？本文將會為讀者，特別是那些打算申請黃金簽證的人介紹關於葡萄牙房市最新的內幕信息。

有專家認為，葡萄牙的房市與西班牙不同，並不存在房產供過於求的問題，其主要問題在於銀行不能提供房貸和高失業率（2013年6月達到17.6%）。高風險帶來了過高的利率，再加上銀行的流動性短缺，結果這使得家庭、企業甚至政府的分期付款難度都在增大，並造成了大量房產被回收。

但從2013年的最後一個季度開始，葡萄牙的旅遊業蓬勃發展，遊客數量也創了紀錄，享譽世界的高爾夫球場、實惠的房價和備受海外投資者青睞的黃金簽證吸引了更多外國買家，都在為葡萄牙房市注入資金和信心，並幫助其步入正軌。

英國皇家特許測量師學會（RICS）的葡萄牙分部給出的2013年7月份的指數也表明葡萄牙房市已經穩定，價格的下滑基本停止，而且需求也在不斷增加。受低房價和政府的法律所吸引，投資者開始將資金投入市場。

據葡萄牙公共事務部（Ministry of Public Affairs）的消息，在2014年，共批准了1,936份黃金簽證，其中85%是中國人，其他的黃金簽證申請者包括俄羅斯、巴西、安哥拉和南非裔裔。

雖然法律規定獲得黃金簽證的最低金額為50萬歐元，但富有的買家購買幾百萬歐元的葡萄牙豪宅時毫不猶豫。法國人和英國人是高端物業的最大買家群體，他們通常會花100-300

萬歐元來購房。

從2015年初至2月上旬，為辦理黃金簽證的房產投資數量比起2014年同期已經翻倍。而且很多英國人和法國人也加入了葡萄牙地產的投資行列。2015年海外投資葡國地產數量最多的前三個族裔是：英國人（23%）、華人（18%）和法國人（16%）。

有調查顯示，這些人感興趣的不僅是葡萄牙的10年稅收減免政策，也看中了葡萄牙的生活質量、基礎設施、安全性和氣候。而且，里斯本的黃金地段同類型的房產比倫敦市中心便宜25倍，而且提供了更高的回報率和未來增長的潛力。

首都里斯本（Lisbon）

在葡萄牙首都里斯本（Lisbon），忍受了幾年痛苦的下滑（20%~30%）後，2014年的房市表現已經高於預期，最受追捧的一些地區（Chiado、St Antonio、和 Parque dos Nations 等地）房價已在上漲。在那裡，幾乎找不到60萬歐元以下的3間臥室的公寓。

卡斯卡伊斯（Cascais）

卡斯卡伊斯（Cascais）是最吸引富有買家的城市，去年購房的外國人中46%是在這裡買的。卡斯卡伊斯的三臥室獨立式住宅均價40萬歐元左右。然而在最好的位置，例如卡斯卡伊斯的歷史中心，住宅價格很容易上到500萬歐元，最出色的那些豪宅則高至2,000萬歐元。卡斯卡伊斯和里斯本現在所面臨的最大問題是供不應求，最近的調查顯示，當前的房市深受豪宅短缺之苦。

阿爾加維（Algarve）

阿爾加維（Algarve）是葡萄牙第

一個復蘇的房市。海天一色的沙灘、悠閒自得的高爾夫渡假村是這裡備受歡迎的主要原因。國際稅務公司畢馬威（KPMG）的年度報告強調，葡萄牙是世界高爾夫旅遊的第二熱門目的地；而國際高爾夫旅遊組織（IAGTO）的年度報告顯示，自從2012年以來，高爾夫渡假房的需求以每年10%的速度遞增，這使得阿爾加維登上了這類投資列表的榜首。在阿爾加維，搶手地區和其它地區之間存在著顯著的價格鴻溝。地區首府法魯（Faro）附近三居室的獨立式房屋平均價格約為50萬歐元，而在 Vale de Lobo 和 Quinta do Lagos 附近的地區，豪華獨立式房屋可以高達上百萬歐元。

波爾圖（Porto）

盛產葡萄酒的波爾圖（Porto）地區仍面臨壓力，目前價格還沒有完全穩定下來。不過波爾圖的葡萄酒享譽世界，其酒莊投資很受投資者青睞，很多人都看中折扣的時機出手投資。

復蘇前景良好

雖然經濟學家和地產專家都同意，說葡萄牙完全擺脫困境還言之過早。然而，房產價格趨於穩定，而且外國投資者對葡萄牙的地產興趣日益濃厚，的確是中期復蘇的良好跡象。在2015年1月，歐洲央行的量化寬鬆政策對葡萄牙來說也是好消息，因為這使得以歐元計價的房產對美元或英鎊買家更具吸引力。

但在葡萄牙選擇投資的時候一定要看清楚。最近有些地產中介代理欺騙黃金簽證的申請者，使得這些投資者花了很多冤枉錢。另外搶手地區與全國其它地區之間存在著巨大的價格鴻溝，這就需要投資者選擇可靠的地產公司來避免這一問題。



關於作者

Chrystelle Merabli 是法國的國際物業投資專家，在法國和美國接受高等教育，獲取金融和經濟學碩士後，供職於銀行業。她的父親有著多年法國地產投資的經歷，在她嫁給了一個家族世代做法國和摩納哥地產的法國丈夫之後，她也決定投身地產領域。

如今，她管理自己的地產投資，地域涵蓋美國、英國、法國和葡萄牙。她還是 Krystel Ann 國際房產投資 / 搜房公司的經理，為客戶尋找理想房產並提供購房投資建議，確保客戶能夠獲得物有所值的投資項目。Chrystelle 思想開放，一直尋求新的創業與合作機會。

信箱：info@krystelannproperties.com
電話：+351 929 148 430
網站：www.krystelannproperties.com

葡萄牙及其主要城市

葡萄牙位於歐洲西南，首都里斯本，面朝大西洋，背靠西班牙。總人口約一千萬。人民禮貌謙虛、熱情友好，典型的地中海文化。當地陽光充裕、氣候宜人、盛產葡萄酒。

里斯本（Lisbon）是葡萄牙的首都，與倫敦、巴黎、羅馬等同為西歐歷史最悠久的城市。典型的地中海氣候，氣溫較歐洲大多數城市來得溫暖，是全葡萄牙最適合居住的城市與最富庶的地區。

卡斯卡伊斯（Cascais）是里斯本大區的沿海城市，位於里斯本以西30公里，是葡萄牙最富有的城市之一，也是世界知名的渡假勝地，以高爾夫、賭場、美麗的海灘和各種水上運動而著稱。

阿爾加維（Algarve）位於葡萄牙南端，是葡萄牙第三富有的地區以及整個歐洲最熱門的旅遊目的地之一。有壯麗的海岸線，170平方公里的自然保護區、各種酒店、渡假村和高爾夫球場，年均參觀阿爾加維的遊客數量達700萬次。

波爾圖（Porto），位於葡萄牙北部，是該國第二大城市，享譽世界的波爾圖葡萄酒被譽為葡萄牙的「第一大使」。

關於「黃金簽證」

葡萄牙的「黃金簽證」使得非歐盟國家的公民可通過購買一套或多套房產，只要總價值至少達到50萬歐元，就可以在葡萄牙獲得居住權。主申請人、配偶、未滿18週歲子女及雙方父母即可在兩個月內獲得葡萄牙居留權。同時，移民監門檻要求也很低，年均僅需住滿七天，五年後即可申請永居。對申請者學歷、英文和背景的要求寬鬆。申請人沒有考語言的煩惱，沒有解釋資金來源的麻煩。

葡萄牙在2012年10月推出黃金簽證政策，截至2014年3月底，已簽發781份簽證，其中華人佔總數的81%。而2014全年1,936份，85%是華人。◇

獲取葡萄牙黃金簽證

請聯繫我們 保您高枕無憂！

- 最低投資為50萬歐元
- 可購買一個或多個物業
- 房產可以多人擁有
- 自由使用，出租或租賃
- 26個申根簽國家自由旅行
- 家庭成員也可同時獲得居留權
- 極低的最短停留期限
- 5年後獲永久居留

可根據需求在不同地區選擇您心怡的房產

+852 9277 5000 (香港)
+351 929 148 430 (葡萄牙)



7間臥室和6間套房豪宅，550萬歐元



10居室豪宅，250萬歐元



2-4臥公寓，85萬~120萬歐元

郵箱：info@krystelannproperties.com
網站：www.krystelannproperties.com



KRISTEL ANN PROPERTIES