



2016年03月21日

Dr. Diana Kisro-Warnecke
Feodora Weinmiller

中国的购买力

德国的房地产市场和中国的投资现状

“中国购买德国房地产”这个标题出现在今天的报纸上。去年在欧洲的中国房地产投资量增长 22%，达到 85 亿欧元。到 2020 年，中国的对外投资量，增加两倍至将近 20 亿美元，其中 11% 投入房地产ⁱ。这个月，Ted Li，在高纬环球 EMEA 中国区的负责人说，中国在欧洲的投资将特别专注于德国。德国现在是否害怕，进而和对他们的房地产市场的情况做准备？

中国的房地产市场

随着上海公寓现售价为 80.000 元/每平方米ⁱⁱ（11088 欧元/每平方米），中国房地产投资者正在德国寻找到投资方案。竞争在中国一线和二线城市激烈进行，价格也高。2014 年以来，中国政府对于房地产的已经降低了六次利率ⁱⁱⁱ。目前，三，四线城市下需求和建设降了，但中国的一线城市如上海仍然很火热。中国政府施行的法律，限制购买第二和第三套房产。房地产在五年内不得出售，否则经销商会征收很高的税。在一些地区，房屋只能由未来房主的人购买。以中国人的习惯，购买房子不只是为了居住。房地产是一项基本投资。基本的投资，它是婚姻的必需品，父母已经给孩子买好了。

彭博报道，去年上海的房价已经上涨到 18%，去年，深圳的房

价甚至上涨到 52%，这导致中国的房地产经济泡沫。一些人仍然相信，中国政府将实施支持性的货币政策，以帮助房地产行业。还有人担心泡沫会破灭，因为 2015 年 12 月价格在上海上涨了 2.7%，可以与 2013 年相比较，而在今年一月份继续上涨了 2.2%^{iv}。在中国社科院（CASS）报道，在一年半内部分城市房产价格可能会大幅下降。根据这样的预测，许多人觉得“去国外投资”有很大风险，投资在稳定的市场。

为什么是德国？

德国对中国是一个可靠的国家。2013 年中国社会科学院宣布，在投资方面，德国是最安全的国家之一，因为它有很高的 GDP，良好的基础设施，低风险和高创新水平^v。虽然最近欧洲有恐怖袭击现象，但是这并没有改变德国在 2016 年“最稳定和 safest 房地产投资国家”中第二的位置，仅次于美国，2015 年也是如此^{vi}。

另外，一个清新的环境，无污染，如诗如画的风景和建筑，中国人被吸引到德国寻求便宜的房地产的价格。高是任何投资的目的。虽然德国的房地产价格一直在增加，相比于伦敦和巴黎的价格德国房价物美价廉。透入的盈利机会也来自中德双重征税协定，生效于 2014 年，提供的机会，以优化中国的投资税收结构，例如降通过降低税收负担得到更高的收益回报。此外有利的是人民币兑换欧元，这鼓励多年来在欧洲中国投资者。

对中国人来说，德国是中国人选择出国留学前 10 名的国家^{vii}。柏林和慕尼黑是欧洲最有吸引力的房地产投资的前 5 名。而别是排在第 41 位的柏林洪堡大学和排在第 35 位的德维希 - 慕尼黑大学^{viii}。中国大学的激烈竞争导致学生们往往除了一个专业，就没有其他的选择，选择自己想要的专业。出国留学可以使他们一个专业。在中国政府的新五年计划中，计划于增加来自农村地区的学生到重点的大学院学习 - 增加了大学录取竞争。低学费和诸多著名大学的美誉，吸引了 28,000 中国学生在德国学习。在德国留学的外国学生中，中国学生占最大比例，并预计每年上涨了 3%^{ix}。从德国的房地产行业的角度来看，德国学术的吸引力是很有利，因为很多中国家长们给他们在国外留学的。在国外买公寓，同样的公寓在北京或上海价格是在国外的两倍或者三倍扩大了海外房地产服务。20% 的学生，也希望他们在德国的学习能为他们在德国找工作增加机会^x。继续工作的学生，有助于提高房地产要求量，从而进一步促进德国的经济增长。买房子的中国人和投资者都以这种方式加强经济关系，因为他们的投资和财产方面的参与，使资金大量涌入德国。

挑战与解决方案

中国投资者和购房者在进入德国市场的时候都碰到三大挑战。首先，即使在信息时代，德国和中国之间的地理距离是威胁商业成功的。其次，大多数中国投资者或个人买房者没有在德国所要求的人际关系网，买方不知道从哪里开始。但是，专门针对中国客户的经纪人在市场上能帮助他们。第三，文化问题和

不同的标准，例如关于环境保护问题和协议达成问题。这些挑战阻碍中国投资和一些中国人买德国房地产^{xi}。

继中国投资进入德国房地产行业的趋势，德国的经纪人已经开始以方此促成德国经济。他们为中国客户提供专业化的服务。特别经纪人不仅知道德国市场的情况，例如在德国最佳位置如何，或充分利用中德双重征税协定，而且也知道中国人的期望。与其他国家不同，德国人财产的收购并不等于居留权。德国驻华使馆签证过程是复杂而繁琐，但不代表购买物业就可以解决这个问题。当涉及到房地产，中国人也有不同的标准。专业的房地产服务也知道风水的重要性。风水，是中国协调环境的理念。根据这个理念，房子的结构是很重要的，跟德国的要求不同。例如中国的大门应该面对西方和大街，这样能给居民带来好运。

前景

在德国大城市的空置对未来的展望房地产的减少有望继续。通过这个前景可以看出，德国将其的房地产可靠的投资国的地位。因为中国房地产经济泡沫，中国经济的稳定和发展增长的不确定性导致了，中国的投资和购买的房地产行业可能会增加。这就使风险分散的投资进入稳定德国房地产市场成为可能。也对其他国际投资者投资很有益处。尽管欧洲正面临紧急情况，因为德国的强势地位，这种发展不会影响房地产市场。对那些担心在德国出现房地产泡沫经济的中国人，专家们提供给他们一个满怀希望的前景：在德国，即使是房地产价格增长，也没有出现房地产泡沫。德国房地产市场的风险分散的投资可以做为一个好的选择。

但是，如果外国投资是短期的，又如果国外的市场份额变得越来越大，那么就出现德国房地产行业增长波动的风险。因此，德国需要总览其他国家在房地产方面的投资，不仅仅是中国的情况，还要其他国家的情况。德国还需要注意投资时间的长短。虽然在过去，外国买家没有触动销售，但是不保证未来不会发生。为了支持长期投资，在德国学习中国学生应该鼓励寻找就业机会，限制短期滞留。

为了帮助有兴趣的来德国中国人，特殊的经纪人发挥了关键作用。专业中介机构将限制误解和障碍双中国在德国的房地产行业的投资的行为。特别需要考虑的是文化和法律的差异。现有的房地产经济人可与中国商业伙伴建立关系。中国文化中的关系的重要性和信任是不可低估的。随着时间的推移和不断扩大的中国中介网络，使更多的中国人可以来德国投资。

Dr. K&K ChinaConsulting
Postfach 3201
30032 Hannover

phone +49 (0) 511.807 24-20

fax +49 (0) 511.807 24-60

email:info@ChinaConsulting.org
net:www.ChinaConsulting.org



Copyright, 2016 © Dr. K&K ChinaConsulting

-
- ⁱ Cushman & Wakefield, Continued Rise In Greater China Investment Into European Real Estate, 03/03/2016
 - ⁱⁱ China Daily, Money is no object for buyers of super-luxury apartments, 02/03/2016
 - ⁱⁱⁱ Bloomberg, China Rate Swaps in Longest Gain since 2014 as PBOC seen on Hold, 04/11/2015
 - ^{iv} Bloomberg, Shanghai Authorities Said to Discuss Ways to Cool Property, 20/03/2016
 - ^v Wei, Gu, The Wall Street Journal, China Finds New Investment Opportunities in germany, 27/03/2014
 - ^{vi} Fetgatter, James, AFIRE, In 2016, Foreign Real Estate Investors Plan Continued US Investment, 04/01/2016
 - ^{vii} Lang, Simon, MERICS, Abenteuer Auslandsstudium: Wege vom Reich der Mitte nach Deutschland, 10/2015
 - ^{viii} Times Higher Education World Reputation Ranking 2015
 - ^{ix} Lang, Simon, MERICS, Abenteuer Auslandsstudium: Wege vom Reich der Mitte nach Deutschland, 10/2015
 - ^x Lang, Simon, MERICS, Abenteuer Auslandsstudium: Wege vom Reich der Mitte nach Deutschland, 10/2015
 - ^{xi} Unternehmer Edition, M&A China/Deutschland, 08/2014