

供需失衡带动希腊房价上涨

本报驻雅典记者 曲俊澎

国际经济观察

继续加息,且幅度超出市场预期。通胀压力是英国持续收紧货币政策的重要原因,而透过英国的政策举措,也让人看到几分英美高通胀推进经济协调合作背后的“同床异梦”。

6月22日,英国央行英格兰银行宣布将基准利率从4.5%上调至5%,这是英国央行自2021年12月以来连续第13次加息。此前,由于英国5月消费者价格指数(CPI)同比上涨8.7%,高于市场预测的8.5%和英国央行预测的8.3%,因而本轮加息决定符合各方预期,只不过高达50个基点的加息幅度出乎大多数人意料。

英国央行当天表示,近期通胀数据出现上行风险,表明通胀过程比预期更持久。分析认为,英国央行超预期加息是在表明控制通胀的决心,然而这种决心尚不足以打消市场的担忧。数据显示,英国5月通胀率已经连续4个月超过预期,5月核心通胀率升至7.1%,高于4月的6.8%,为1992年3月以来最高水平。伴随着通胀水平居高不下,英国央行一直警惕的“工资-价格”螺旋式上涨带来的负面影响已非常明显,这意味着英国或将不得不以经济衰退来抑制通胀。有分析预计,英国央行将继续加息进程,基准利率甚至可能达到6%左右。

尽管通胀压力持续,但也要看到英国央行在加息问题上,更倾向于“特别”是在通胀超预期加息,英国央行超出市场预期的加息决定,迅速弥合了与美国之间的利率差距。英美利率目前已经相当接近。客观来看,这在短期内有利于支撑英镑兑美元汇率,防止进口商品和服务价格上涨,也有利于改善英国养老金危机、欧洲银行业危机发生后出现的严重资本外流状况。

英国这份“算计”,在与美国的交往过程中显得尤其突出。英美间虽然常常以亲密盟友的形象示人,但在涉及具体利益时,“同床异梦”是常态。6月初,双方宣称达成英美经济合作新框架,同意在确保经济安全的多个方面加强合作。但是,从近期一些数据看,盟友相互算计带来的经济安全问题似乎不小。

6月15日,美国财政部公布国际资本流动报告(TIC)显示,英国在4月成为全球减持美债幅度最大的国家,减持额度达到304亿美元,持仓总量减少至6807亿美元。主要盟友英国成为美国国债最大的海外做空者,原因并不复杂。在4月份的时候,美国深陷银行业危机泥潭,面临债务上限僵局,国债违约风险上升,抛售美债避险无疑是“精明”的英国人作出的理性选择。当然,在此之前,由于政局动荡、养老金危机等问题持续发酵,英国也曾在美国联储加息之际大幅增持美债,其美债持仓由2022年1月的6107亿美元一度增至今年3月的7111亿美元。因此,英国买美债也好,卖美债也罢,总归是“盟友敌两旁,利字摆中间”。

与美国“同床异梦”的盟友并非英国一家。相比之下,法国的步子迈得更大一些。6月22日至23日,新全球融资契约峰会在法国巴黎举行。法国总统马克龙在开幕致辞中称,现有国际金融体系是旧共识的结果,已逐渐不能适应新情况,“有必要校正,最终缔造新的全球融资契约”。这番话让美国听了去,不知作何感想?



希腊债务危机前,房地产市场十分火热,2007年希腊房产平均价格年增长率约达15%。但随着债务危机爆发,希腊房产价格开始呈现断崖式崩盘,2012年前后变成约15%的负增长率。此后从2017年开始,希腊房地产市场价格增长率逐渐由负转正。根据希腊央行发布的数据,2022年希腊房地产价格指数已恢复至2007年的80.4%,房地产市场迎来回升。

随着希腊经济重新复苏、外国投资不断涌入、地铁线路逐步扩建等,希腊全国范围内,尤其是雅典、萨洛尼卡等城市的房地产价格进一步上涨。希腊房地产价格指数斯托加托斯房地产指数(SPI)目前达8468点,连续6年保持上涨,较2017年的6158点上涨了37.5%。其中,2023年一季度,第二大城市萨洛尼卡房价同比上涨19.6%,雅典南郊富人区房价同比上涨13.2%,平均达3368欧元/平方米,成为希腊房价最高的区域,部分地点的房价甚至达到6000欧元/平方米。希腊比雷埃夫斯银行最新研究数据显示,2022年希腊房地产价格上涨11.1%,且未来几年仍将保持复苏势头,预计2023年至2026年,房地产价格将分别上涨7.4%、6.5%、6%和5.6%。这意味着希腊房地产市场有望恢复甚至超过债务危机前的价格水平,进入崭新繁荣的新时代。

供需失衡、房屋数量供给不足是导致希腊房价大幅上涨的重要原因。尽管希腊经济开始走向复苏,但房屋建造活动相较于历史水平仍然偏弱,导致房屋供应不足。根据希腊政府数据,2022年,新发放的建筑许可证数量较2016年增加了126%,从4305个上升到9793个,相当于约3万套新公寓。而在2000年代中期,希腊每年约发放超过4万个新建筑许可证,对应约20万套新公寓供给,建筑活动仍未完全恢复制约了市场房产供给。同时,在希腊全国范围内,另有超过75万套房屋因客观原因退出交易市场。例如,许多房产年久失修、老破封闭,业主无力修复重新投入市场,导致大量房屋被弃置。除此之外,还有大量房产因法律纠纷等原因而长期处于银行回收和拍卖程序之中。

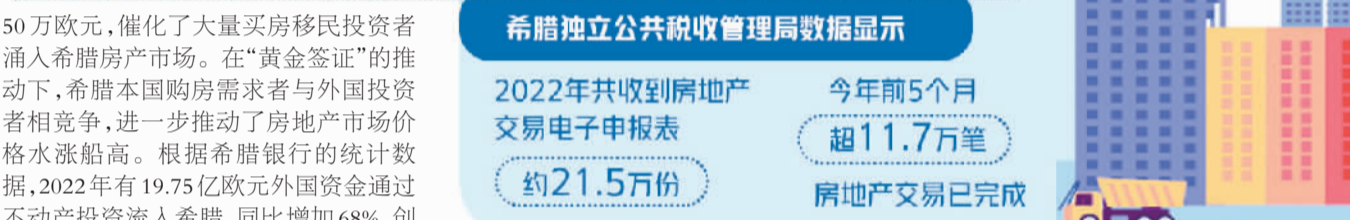
经济复苏激发了国内消费者的房产购置需求,同时,国外投资者的巨大购买兴趣也促进了房产交易量和价格的攀升。希腊独立公共税收管理局数据显示,2022年共收到房地产交易电子申报表约21.5万份,而在今年前5个月,有超过11.7万份房地产交易已经完成,今年希腊房地产交易数量有望创下新纪录。希腊房地产市场分析人士指出,债务危机以来,居民家庭购买力下降,银行收紧信用评级标准,多年的国内低迷需求积累了潜在的一代购房买家,促使国内消费者买房需求不断释放。

值得注意的是,希腊政府于2013年引入了“黄金签证”计划,并于2022年年底在部分地区将投资门槛由25万欧元提升为

随着希腊经济重新复苏、外国投资不断涌入、地铁线路逐步扩建等,其全国范围内的房地产价格进一步上涨。其中,供需失衡、房屋数量供给不足是导致希腊房地产价格大幅上涨的重要原因。此外,高通胀等建筑成本的提高也对房价上涨起到了推波助澜的作用。尽管希腊房地产市场保持回升势头,但利率上升和高通胀压力等负面影响仍传递至希腊房地产市场,使其仍将面临重大不确定性。



在希腊首都雅典,游客穿过议会大厦前的街道。(视觉中国)



50万欧元,催化了大量买房移民投资者涌入希腊房地产市场。在“黄金签证”的推动下,希腊本国购房需求者与外国投资者相竞争,进一步推动了房地产市场价格水涨船高。根据希腊银行的统计数据,2022年有19.75亿欧元外国资金通过不动产投资流入希腊,同比增加68%,创下历史新高。另外,根据希腊移民政策部数据,截至今年3月,共有18833名投资者提交了居留许可申请。高通胀等建筑成本的提高也对房价上涨起到了推波助澜的作用。一方面,新冠疫情导致供应链中断和破坏;另一方面,乌克兰危机爆发以来,欧盟对俄制裁反噬作用不断显现,使欧洲多国陷入高通胀的泥潭。高通胀带来了建筑材料、交通运输成本、劳动力等价格上涨,新房建造、旧房翻修、房屋装修等相关建筑活动成本随之上升。据建筑公司分析人士估计,新房建筑成本较危机前增加了约70%。同时,希腊政府出台新建筑法规,要求所有新建房屋均须满足节能标准,这项规定也在一定程度上推高了建筑成本。

为刺激本国房地产市场需求,2023年4月,希腊政府推出了总预算为5亿欧元的低息住房贷款计划——“我的房子”,该计划向25岁至39岁的年轻人和年轻夫妇提供低息或无息住房贷款,贷款利率限制在正常市场利率的四分之一,如果一对年轻夫妇有3名以上孩子,利率将降为零。房地产专业人士预计,得益于“我的房子”贷款计划,预计将有约1万名年轻人受益,年轻群体的购房需求将进一步得到释放。尽管希腊房地产市场的全面复苏将带动经济增长,但仍需注意房价短时间内上涨引发的风险挑战。以阿提卡大区为例,新建公寓的售价约为3000欧元至4000欧元/平方米,若一个家庭购买100

与中国企业共

“创新赋能高质量发展”2023思爱普(SAP)中国峰会日前在北京举行。峰会上,SAP宣布进入商业人工智能(AI)领域,将商业AI内置在关键业务流程应用中,涵盖ERP(企业资源规划)云、支出管理、客户关系管理和人力资源管理等领域,以帮助企业高效处理关键业务问题。SAP执行董事会成员、SAP客户成功负责人罗旭凯表示,商业企业的每一个流程中都蕴含着AI应用机会,无论是人力资源管理还是财务采购、供应链管理或其他方面,有了商业AI的加持,业务流程将更高效,资源利用也将更充分,并且可以预测风险和减少业务中断,还可以提升员工的各项能力。“商业AI给企业客户带来的价值不可估量。”罗旭凯说。商业AI为企业赋能的同时,是否也意味着企业对人才的要求更高,职位的数量越来越少?罗旭凯在回答经济日报记者提问时表示,作为企业解决方案提供商,首先应该关注技术应用必须以负责任、讲道德、用正确的方式推进为前提。而生成式AI的应用,不但不会让企业“减员”,还将帮助企业创造更多就业机会。“因为它不仅可以创造新的工作岗位,还扩展了现有的工作范畴。我们应该认识到,新技术的应用除了提高自动化水平,也将带来诸多新责任、新职能和新机遇。”

罗旭凯表示,50年前,SAP推出ERP,帮助企业客户管理资源。如今,SAP将AI嵌入ERP,让创新技术为客户带来真正的业务价值。Rise with ERP(ERP云)推出两年多来,已经被大区500多家客户采纳,无论规模和行业,Rise都可以为企业的数字化转型保驾护航。罗旭凯还表示,赋能中国企业数字化的过程,也让SAP确信“与中国企业建立合作伙伴关系至关重要”。“中国企业的决策、创新、学习和应对能力,以及中国企业通过本土化战略,持续进行技术创新来实现全球化发展等方面都体现出了中国速度。我们从中国客户那里学到如何更好地运用SAP的技术,解决中国企业与全球企业面临的共性问题,这些经验可以推广于我们的全球客户。”

罗旭凯说,50年前,SAP推出ERP,帮助企业客户管理资源。如今,SAP将AI嵌入ERP,让创新技术为客户带来真正的业务价值。Rise with ERP(ERP云)推出两年多来,已经被大区500多家客户采纳,无论规模和行业,Rise都可以为企业的数字化转型保驾护航。罗旭凯还表示,赋能中国企业数字化的过程,也让SAP确信“与中国企业建立合作伙伴关系至关重要”。“中国企业的决策、创新、学习和应对能力,以及中国企业通过本土化战略,持续进行技术创新来实现全球化发展等方面都体现出了中国速度。我们从中国客户那里学到如何更好地运用SAP的技术,解决中国企业与全球企业面临的共性问题,这些经验可以推广于我们的全球客户。”

高质量共建“一带一路”

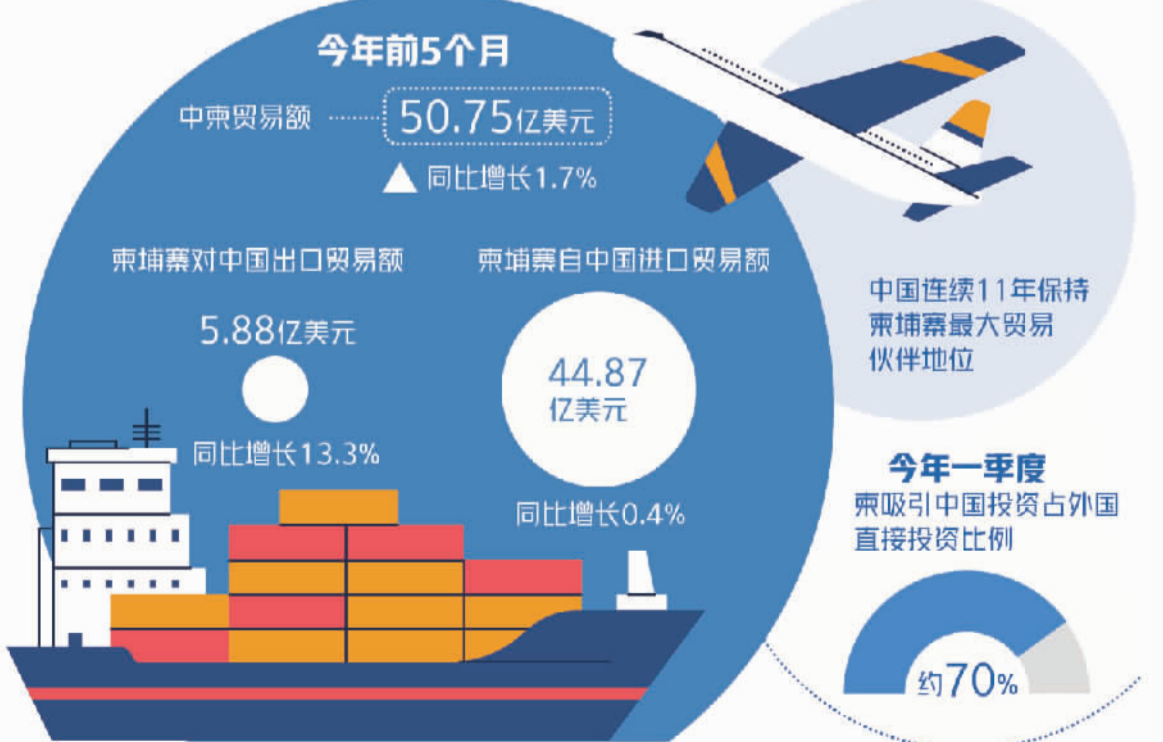
为深化中柬经贸合作“架桥铺路”

本报驻金边记者 王涛

今年是中柬建交65周年,也是中柬友好年。今年2月,柬埔寨首相洪森访华时,中柬双方提出共同打造“钻石六边”框架合作架构,开启了两国关系的新篇章。日前,柬埔寨财政和经济部企业发展基金及西港示范型多功能区总体规划秘书处主任蒋国丰在接受经济日报记者采访时表示,洪森首相访华为中柬经贸合作带来了新机遇,双方合作潜力将进一步扩大,而秘书处承担着促进企业发展和西港示范型多功能区总体规划的双重任务,对柬埔寨“工业发展走廊”建设意义重大。蒋国丰表示,作为该秘书处负责人以及了解中柬双方语言文化的柬埔寨华裔,将充分发挥纽带作用,为深化中柬经贸合作架桥铺路。

蒋国丰表示,《区域全面经济伙伴关系协定》(RCEP)和《中柬自贸协定》的生效为中柬经贸合作带来了巨大机遇。今年前5个月,中柬贸易额达到50.75亿美元,同比增长1.7%。其中,柬埔寨对中国出口贸易额为5.88亿美元,同比增长13.3%,柬埔寨自中国进口贸易额为44.87亿美元,同比增长0.4%。在美欧需求整体下滑的情况下,中国市场对柬埔寨尤为为重要,中国陆续批准多种柬埔寨优质农产品进入市场,对促进双方贸易发挥了重要作用。中国已连续11年保持柬埔寨最大贸易伙伴地位。

此外,中国也是柬埔寨最大的外来投资国。2022年,来自中国的投资占柬所有外来投资的42%,今年一季度,柬吸引中国投资占外国直接投资比例更是高达约70%。“一带一路”有关项目的深入落实,尤其是高速公路、国际机场、港口等重点基础设施建设的不断推进,将为中国企业投资柬农产品加工、物流仓储、房地产、旅游及其相关行业提供广阔的前景。



本人接受过中文教育,疫情前也曾多次访问中国,深切地感受到了解中国语言和文化对吸引中国投资的重要性。最近,蒋国丰带领秘书处团队到杭州、上海、重庆和南宁等地,与当地政府和20多位企业家进行座谈,就西港示范型多功能区总体规划及柬外投资优惠政策进行推介,同时就冷链物流、农产品加工、食品加工、石油化工、纺织化纤等领域的合作广泛交换了意见。

蒋国丰指出,与中国企业的广泛接触促进了其企业发展基金与中国相关省份商务部门及企业家的对接。通过面对面的沟通交流,中国企业高标准、快节奏,以及极具韧性的企业文化给他留下了深刻印象,值得柬埔寨充分借鉴。柬埔寨应在今后的政策规划和制度落实等方面积极满足中国企业需求,吸引更多中国企业到柬投资创业,推动中柬经贸合作迈上新台阶。