



Image Source: jens-moser-542098-unsplash/Jens Moser (Unplash)

作者 / 陳堯銘

**身** 為歐洲最西邊的大城市，以及南歐著名的世界都市之一，葡萄牙首都里斯本，總人口數大約為57萬人，人口密度約為6,700人/km<sup>2</sup>，為葡萄牙的政治、經濟、金融、文化和科技中心，也是重要的港口城市，並擁有相當多的高等教育機構。2017年底，更以618萬的旅遊人次，被世界旅遊大獎評選為「全球最佳旅遊城市」。此外，據葡萄牙報紙《快報》Expresso 對生活水準的統計，里斯本也是全葡萄牙最適合居住的城市。而工業方面，里斯本發展相當良好，主要有造船、水泥、鋼鐵、塑膠、軟木、紡織、造紙和 食品加工等，使其人均 GDP 遠高於全國人均 GDP 水準，成為葡萄牙最富庶的地區。葡萄牙的華人華僑主要分佈就是在里斯本和波爾圖地區，近年來，不僅在數量上持續增長，且日益融入葡主流社會，像是除了從事傳統的批發零售、餐飲、旅遊等行業外，也開始涉足移民、房產、足球等領域。

房地產方面，在需求激增和經濟狀況改善的推動下，葡萄牙的住房價格繼續強勁上漲。根據葡萄牙統計局(INE)公佈的數據，葡萄牙的房地產價格在2018年同比增長6.09%，達到1,395美元平方公尺。在2018年 Q4 房價表現中，也比上一季度增長1.24%。而該國24個城市地區中有23個城市的房價上漲，其中里斯本整體上漲約2.4%，呈溫和上漲。2018年，葡萄牙整體公寓價格同比上漲7%，達到1,468美元平方公尺。別墅價格在2018年上漲了4.9%，達到1,279美元平方公尺，預計今年葡萄牙的房地產市場將保持蓬勃發展。穆迪投資者服務公司(Moody's Investors Service)預測，到2020年，房地產價格每年將增長7%至8%，里斯本公寓的租金收益率表現相當良好，從5.4%到6.2%。相對而言，里斯本的房價是歐洲最低的房價之一：在精華區域內，面積為85平方公尺的公寓約花費22萬美元左右；120平方公尺的公寓約花費33萬美元左右；250平方公尺的公寓約花費93萬美元左右。

經過多年的努力，里斯本市中心讓海外旅遊者相當感興趣，因此一年中，房地產大部分時間都可以透過出租，來獲得相對應的報酬，而里斯本的租金收益率堪稱為歐洲之冠。另根據歐盟委員會的數據，葡萄牙經濟在繼2017年同比增長2.8%，2016年為1.6%，2015年為1.8%，2014年為0.9%之後，在2018年同比增長了2.2%，預計今年經濟將增長1.8%，到2020年將再增長1.7%。資料指出，目前葡萄牙仍然面臨巨大的公共債務負擔，2018年約佔 GDP 的121.5%，但已經比2017年的124.8%，2016年的129.9%有所改善。預計該國的公共債務將在2019年降至 GDP 的119.2%，到2020年降至116.8%左右。該國的財政赤字在2018年佔 GDP 的0.7%，這一數字到2020年將達到 GDP 的0.2%，預計葡萄牙整體經濟情況會漸入佳境。