

文：LUCIAN COOK，英国第一太平戴维斯英国住宅部主管

城市新高度

新冠疫情对日常生活和旅行的限制逐渐放宽，世界城市重新恢复活力。Lucian Cook分析了我们如何与世界城市豪宅市场重新连接

新加坡城市天际线



6.3%

2021年下半年租赁市场取得了惊人复苏。纽约同期签订的租约数高出以往，全年租金增长到达6.3%

当

疫情来袭，世界骤然安静，曾经像毛线球一样连接世界各地的飞行轨迹在城市上空不见踪影。

疫情最初的冲击让人措手不及，从香港到伦敦，各地都遭到类似的打击，但在最初的封锁之后，受到宜居性、公共政策（旅行限制等）以及当地财富产生持续支撑需求程度的影响，各城市的表现则复杂多样。近期乌克兰的战争更增添地缘政治的不确定性，使通胀压力和生活成本上涨。

能够确定的是，过去这几年促使人们重新思考人生的优先事项，尤其是如何生活、在哪里生活。

“疫情让人们思考什么才是最重要的人和事，”纽约第一太平戴维斯附属机构Corcoran的中介Kane Manera说。“相当一部分思考转化为对家庭环境的重新衡量，扩大或缩小面积，或在不同的区域安家。”

纽约或伦敦的富裕居民或许会退往康

受宜居性、公共政策及当地财富产生等影响，最初封锁之后各城市表现复杂多样

涅狄格或科茨沃尔德的第二个家，“还没有在乡村地区置业的富裕买家现在也完成了购买，”英国第一太平戴维斯伦敦住宅部主管Jonathan Hewlett说道。

但很多留在城市里的人也认为是时候做出改变。家庭需要私人的户外空间或者距离公园更近一点，以及能够在家里安置办公室的更宽敞的住宅。“很快人们就明白总是缩在床角使用Zoom是不现实的，”Hewlett说。

在一段时间内，Hewlett销售最好的市场并不是Chelsea和Knightsbridge这样受到国际买家热捧的地段，而是Islington或Battersea等更本土的区域。最初受到疫情压制的需求还在上涨。Hewlett说：“我从未见过（该市场内）这么高的销售额，买家花费在500万英镑至2,000万英镑不等，其中30笔交易集中在去年完成；通常我们只会看到这个数字三分之一的交易量。”

住宅市场反弹

2021年疫苗接种率上涨，许多口岸开放，给城市生活注入更多信心，买家又活跃在伦敦顶级住宅市场。“人们意识到伦敦并不是个幽灵城，而他们最终也要回到办公室中工作。想要产生人际连接，这是我们天性的一部分，”Hewlett说。

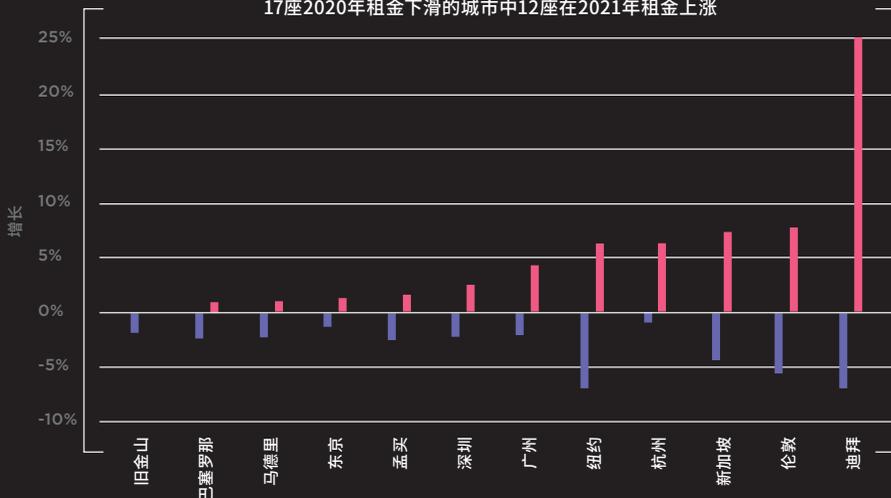
苹果移动数据记录用户使用手机的足迹——比如外出晚饭等——并发现2021年欧洲和北美用户活动增长。比如，市中心区域



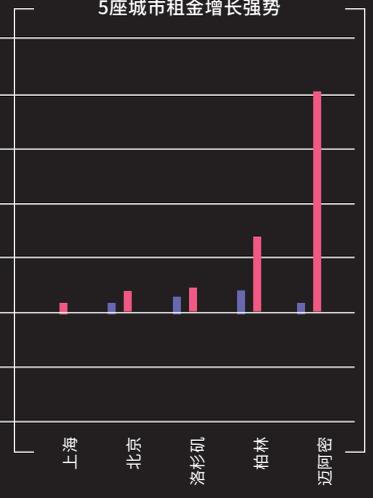
豪宅租金价值表现

2020 ■ 2021 ■

17座2020年租金下滑的城市中12座在2021年租金上涨



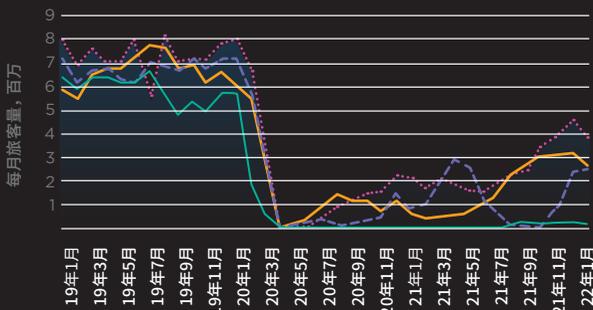
5座城市租金增长强势



来源 第一太平戴维斯

机场旅客人次

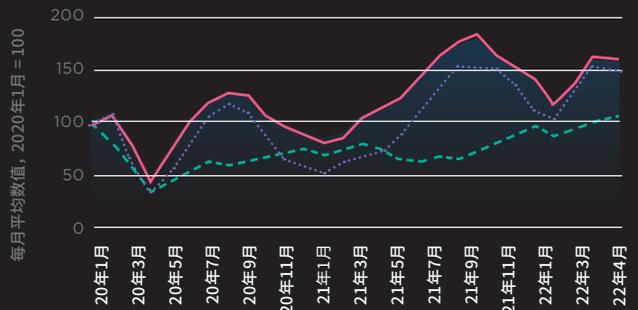
迪拜 ■ 悉尼 & 墨尔本 ■
希思罗 ■ 香港国际机场 ■



来源 第一太平戴维斯整理航空交通数据

2020城市足迹, 对比2020年1月

北美 ■ 西欧 ■ 亚洲 ■

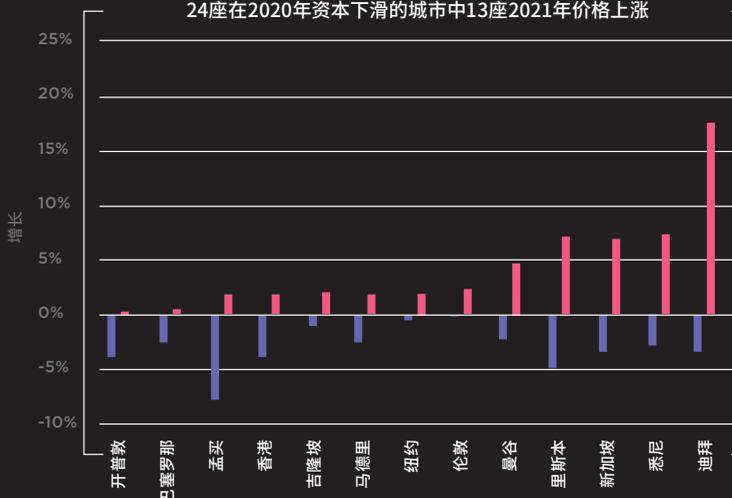


来源 第一太平戴维斯整理苹果移动数据

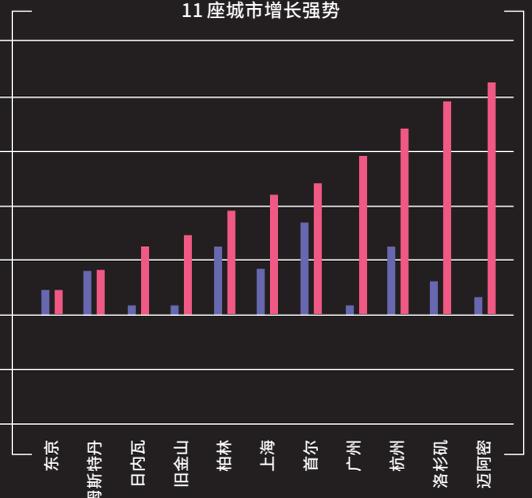
豪宅资本价值表现

2020 ■ 2021 ■

24座在2020年资本下滑的城市中13座2021年价格上涨



11座城市增长强势



来源 第一太平戴维斯

4.30%

预计2022年豪宅平均价格增长为4.3%，尽管具体城市的积极展望各有不同

出现了恢复往日活力的迹象，住宅市场也开始反弹。

租赁市场在2021年下半年取得了惊人的复苏，录得七年来最强劲的半年表现。在纽约，同期签订的租约数高出以往任，全年租金增长到达6.3%。

长期以来住房供应短缺和人口增长使柏林租金和资本价值持续增长，疫情更加剧压力。“即便是有公寓的人也在寻求变化和新机会，尤其是有私人户外空间的房产，”德国第一太平戴维斯住宅代理部总经理Thomas Zabel说。他估计2021年供应不足叠加建筑成本上涨将导致每平方米的价格上浮20%。

健康重启

疫情也使健康和生活方式成为关注的焦点。对部分买家来说，这意味着他们关注具有健康设施和“健康特征”的房产，如空气净化、自然绿化及度假设施等。对于其他人来说，重启健康则需要彻底搬迁。

第一太平戴维斯全球住宅部董事Jelena Cvjetkovic说：“除了对空间和能够在远离传统办公室的地方工作的需求以外，疫情是（客户）重新评估房产和工作生活平衡的时机，促使部分人群移居到不同的国家，同时继续进行远程工作。

里斯本和迈阿密等因生活方式吸引买家的市场表现尤为出色。迈阿密宜人的气候、低税率和高质量的生活推动了豪宅资本价值和租金在2021年上涨20%，预计该城市2022年增长仍在10%以上。

迪拜也吸引了部分游民（详见第32页）。2021年，住宅交易量增长了74%，由别墅和联排别墅开发主导。迪拜第一太平戴维斯住宅社区销售和租赁主管Helen Tatham说：“远程工作使来自国外的企业主主要驻扎在迪拜，并享受这里提供的免税生活。”她补充道，这一趋势持续到2021年，富裕买家认为迪拜是理想的过冬地点，因而购置房产。2021年，迪拜黄金地段的住宅价格增长了17.4%。

与不确定性共存

与此同时，中国和亚太地区因为政府措施及疫情相关不确定性影响，增长情况不均。2021年首尔、悉尼、新加坡表现优秀，而中国大陆和香港仍在经历疫情带来的不确定和各项限制。

中国对资本流动的管控支持了上海等一线城市的生长，资本集中注入有限的豪宅供应。上海第一太平戴维斯住宅销售部主管

唐华说，2021年售出超过40,000套标价人民币1,000万的以上的高端住宅，创下中国豪宅市场的新纪录。“公众比较热衷用购置房产的方式保护个人资产，”唐华说。

世界重连

随着各国学会与新冠相处，经济复苏，预计豪宅市场将继续增长。尽管具体城市的积极展望各有不同，2022年豪宅平均价格增长预计将达到4.3%。

受益市场部分取决于国际旅行的回归，尤其是亚洲游客和买家回归主要城市中心，下一阶段才是真正的国际市场复苏。

我们的每月机场旅客人数图表显示，希思罗、迪拜、悉尼和墨尔本机场的数字稳步攀升，而香港国际机场的数字则保持低位。唐华表示，各种限制仍阻碍通常的旅行流量，亚洲的潜在买家已采取了观望的态度。

但已有迹象表明，全球各地联系正在重新连接。美国和英国旅行限制放松推动跨境交易上涨。由于伦敦市中心黄金地段的价格仍比2014年的峰值低约20%，Jonathan Hewlett说他的客户坚信“现在就是入市的时机”。

Kane Manera说，当美国的旅行禁令在2021年11月解除后，英国和欧洲买家迅速抓住了曼哈顿房价疲软的时机。虽国际旅行仍然有挑战，但印度买家已经迅速拿过接力棒，成为购买力最强的海外买家。

Manera认为，通货膨胀和加息，加上人们希望重新投入精彩的城市生活，意味着买家清楚地知道自身需求：一流建筑、员工和服务，及健康和安全得到更好保障。“2022年，每个人都希望自己2021年已经买了房子，因为2021年每个人都希望自己2020年的时候已经买了房子，”Manera说。

每月机场旅客人数显示，希思罗、迪拜、悉尼和墨尔本机场的数字稳步攀升，而香港国际机场的数字则保持低位