

家的重新定义

优先级调整及生活方式选择如何影响全球住宅房地产市场?本节邀请七位专家进行讨论

疫

情发生后,我们对家的看法有所改变,而且很可能是永久性的改变。尽管海滨和乡村住宅成为买家“新宠”,但多数人士仍然坚信,我们终将回归热闹繁华的城市生活,与此同时也想要改变我们在城市的生活方式。步行友好将成为理想生活方式的新标杆。“15分钟城市生活圈”即由此而来,教育、娱乐、医疗设施和工作场所都在步行或骑行15分钟可达的范围之内。此外,人们也向往更宽敞的居家空间。

疫情带来经济动荡的背景下,世界各地住宅市场却展现出相当的韧性。在2020年,新西兰房价涨幅达到19%,西雅图、柏林的房价分别上涨了14%、11%(见页底指数)。我们重拾对家的热情之外,政府和中央银行的提振支持措施也是城市住宅市场韧性表现和未来增长的关键。这些措施应该会维持一段时间。

但是,继全球疫苗推广、封城结束、国际旅行恢复之后,又会发生什么?基于疫情期间的观察,我们总结了一些市场经验,并预测了可能会持续的趋势。

“伦敦中心区豪宅市场对本土买家的依赖度高于以往,交易表现非常强劲”



KATY WARRICK 伦敦

第一太平戴维斯伦敦住宅开发研究部主管

伦敦的全球吸引力在继续散发。尽管英国市场有人士认为疫情使伦敦失色,但国际市场并不以为然。伦敦诸多资源仍深受追捧,例如优质的教育资源。英国脱欧对伦敦金融城的影响仍有待观察,但可以看到,金融科技、绿色金融等行业已经有所增长。

2020年5月英国市场重新开放时,新建住宅市场继续吸引国际买家。人们很乐意在线上虚拟看房,并以不到100万英镑的价格购得心仪房产。

二手房方面,温布尔登、里士满和旺斯沃斯等郊区市场表现出色。伦敦中心区豪宅市场对本土买家的依赖度高于以往,交易表现非常强劲。在2020年,价值500万英镑以上房产的成交量达到近四年最高水平。疫情期间出行受限,刺激豪宅购买需求,预期2022年伦敦中心区豪宅市场将增长7%。

供应仍是整个伦敦住宅市场的一大痛点。开发商习惯了新的工作方式,施工得以继续推进。但由于建筑材料供应受阻,2020年竣工面积比2019年减少10%。进入2021年,工地开工率亦呈下降趋势,这给政府兑现每年交付52,285套新房的承诺带来严峻挑战。

伦敦2020年价格增幅:3.6%



MAURICIO UMANSKY 洛杉矶

The Agency (第一太平戴维斯联营机构) 首席执行官兼创始人

在疫情期间,家成为宇宙中心,买家偏好也因此发生了变化。繁华喧嚣的都市生活势必会吸引人们返回大城市。然而,买家对更大室内空间及室外休闲空间的向往,已经使得市场存量及价格水平发生了显著的结构变化。疫情期间,美国东海岸、洛杉矶大区和北加州的人们大批涌向威尼斯、普拉亚德雷和滨海地区,这里有大片沙滩,可以冲浪,也有优质学校以及步行友好的生活环境与氛围。马里布的独栋住宅销售增长了104%。随着国际旅行恢复、需求反弹,洛杉矶有望在今年创下新的纪录。视频平台内容仍将是关键。在2019年,我们的Instagram视频浏览量一般在5,000次上下。而在2020年,我们有一套房屋的浏览量超过15万次。这些浏览量也带动了最终成交。

洛杉矶2020年价格增幅:10.0%

2020年全球住宅价格走势图(截至2021年5月19日均为正确数据)

22% 惠灵顿(新西兰)

19% 奥克兰(新西兰)

14% 菲尼克斯(美国) 西雅图(美国)

13% 圣迭戈(美国)

12% 克利夫兰(美国)

11% 波士顿(美国) 柏林(德国) 坦帕(美国) 鹿特丹(荷兰)

10% 格拉斯哥(英国) 哥本哈根(丹麦) 纽约(美国) 夏洛特(美国) 底特律(美国) 明尼阿波利斯(美国) 洛杉矶(美国) 波特兰(美国) 华盛顿特区(美国)

9% 维也纳(奥地利) 蒙特利尔(加拿大) 迈阿密(美国) 丹佛(美国) 巴西利亚(巴西) 旧金山(美国) 亚特兰大(美国) 杭州(中国) 索菲亚(保加利亚)



ALEX SHATALOV 莫斯科
第一太平戴维斯俄罗斯首席执行官

豪宅市场表现非常出色,我认为此番走势会持续下去。市场普遍认为房产能够提供最优的回报。普通住宅市场也很活跃,国家推出利率6-7%的抵押贷款支持计划,为市场提供了重要推动力。非普通住宅买家适用的利率区间为10-11%。此外,对银行存款征收的所得税也刺激了购房热情。

去年4至5月,市场一片平静,而在6月重启时,成交节奏随即加快。2020年豪宅市场的销售额同比增加11%,百万美元以上房产约有600单成交。

莫斯科的住宅以公寓为主。由于居家办公的人士增多,对大户型住宅的需求也在增加。封城的头几周,乡村房屋的租赁需求激增,主要来自“逃离”市中心的公寓住户。Khamovniki, Patriarch's Ponds和Ostozhenka是最时尚、最受欢迎的高端住宅区。位于市中心莫斯科河以南的Zamoskvorechye则是一个全新的新兴住宅区。

莫斯科2020年价格增幅:4.8%

“2020年豪宅市场的销售额同比增加11%,百万美元以上房产约有600单成交”



STAN ENNOR-GLYNN 迪拜
第一太平戴维斯中东地区国际住宅销售部董事

自从2020年初夏解除封城以来,阿联酋有很多常住居民从城区的公寓搬入封闭式社区的别墅和联排住宅。我们还看到,在可预见的未来,首次购房者及自住购房者会显著增加,租房者相应减少。此前,阿联酋的就业市场以短期国际派遣为主导,如今开始逐渐向长期转变。进入2021年,在核心地段豪宅市场寻购第二套房的国际高净值买家显著增加,增幅前所未有;还有相当数量的欧洲人士选择在迪拜定居,其中不乏举家侨居者。

迪拜2020年价格增幅:-6.4%

“在2021年,在核心地段豪宅市场寻购第二套房的国际高净值买家显著增加,增幅前所未有”



唐华 上海
第一太平戴维斯中国区住宅销售部主管

封城隔离措施之下,人们的居住方式和地点选择都有所变化。250平方米的大户型公寓面临更多需求,而市场主力户型一般在100平方米左右。上海及其周边城市的市场人气激增。越来越多国际公司入驻,彰显上海非凡的营商环境,亦成就了当地住宅市场的安全特征。武汉住宅市场前景同样看好,主要得益于政府的政策刺激和基础设施建设。

中国买家的市场心态较为积极,认为房价不会下跌。新冠疫情发生后,市场有所降温,但政府反应迅速,推出一系列政策提振市场。一些行业迅速适应局势变化,后疫情时代业务增长势头良好,培养出新的买家群体。当下市场重点已不是疫情防控,而是确保经济复苏并且日益繁荣。

上海2020年价格增幅:5.8%



HUGO THISTLETHWAYTE 伦敦
第一太平戴维斯全球住宅部运营部主管

人们已经意识到,第二居所的选择并不存在距离限制,可以在伦敦城区主要居所一小时可达的范围内,也可以远在阿斯蓬、杰克逊霍尔山谷或瑞士。因此,阿尔加维、马洛卡、法国南部等地或将成为长期居住地的热门选择。这还可能影响人们对冬季运动度假区的偏好——从原先主打滑雪运动的较高海拔度假区,转向包含滑雪及其他冬季运动项目的多元化度假区,例如瑞士的格施塔德。未来,理想的第二居所应该位于有好餐馆和超市的城镇,但城镇不能太小,否则遇上的总是同一批人,生活会显得无趣乏味。还要有良好的交通体系。买家偏好的变化大约出现在2020年春末。在看到居家办公的可行性后,就有一些人开始考虑未来如何生活。即便是距离很远的一处房产也可以成为第二居所,而不只作为度假屋使用。



ALEXANDROS MOULAS 雅典
Lamda Development SA商业部董事

封城的一个副作用是促使人们思考城市的未来。其中,“15分钟城市生活圈”理念备受关注。Lamda开发公司在设计和开发雅典Hellinikon项目时,就将这一理念融入了开发愿景。项目所在地块为雅典机场旧址,占地620公顷,将打造成为可容纳25,000人的新城。项目位于市中心和南部沿海郊区之间,是欧洲最大的城市更新项目之一。目前,我们已经收到来自50个国家的征询。总投资约为80亿欧元,预计全面运营后将创造75,000个工作岗位。

这里将打造各式住宅共计9,000套,酒店客房2,500间,此外还有写字楼、购物中心、码头、文化和教育设施,以及占地200公顷的公园,比伦敦的海德公园还大。滨海区域升级改造后将包含游艇码头和蓝旗海滩(注:蓝旗是由欧洲环境保护教育协会颁发的生态标志)。Hellinikon是希腊语,意为“希腊人”。这个旗舰项目吸引了包括希腊侨民在内的国内外买家。希腊侨民多居住在欧洲的主要金融和航运中心,以及美国、澳大利亚等重要市场。其中很多人都期望能更好地平衡工作和生活。

雅典2020年价格增幅:5.3%

雅典2020年价格增幅:5.3%



说明 中国城市数据为新建住宅销售价格 来源 Macrobond、第一太平戴维斯研究部

插图: Andrea Manzati, Synergy Art