

疫情冲击下,美国房地产市场的机遇与挑战



新冠病毒的爆发与防控势必将对美国的各行各业造成一定的冲击。那么,从短期和长期分析,美国房地产市场会受到哪些影响?

1、受疫情影响,零售物业,包括餐馆、商铺、电影院、购物中心等,租金收益将不可避免地降低。

由于美国零售物业的租金通常采用保底租金+收益分成的方式,所以,即便租户经营不理想,物业主也只是无法收到商铺运营收益的分成,但仍可以获得保底租金的收益。

从短期来看,物业主的总收益势必有所降低,但仍有稳定的保底租金收益,亏损不会太大。同时,租户在疫情期间仅支付保

底租金,现金流压力不大,有利于度过难关。

从中期来看,疫情过后可能会出现民众报复性消费的情况,释放疫情期间的压抑情绪,届时,零售业市场将迅速恢复,甚至超过之前的水平。新增的消费也会填补疫情期间的亏损。所以,对零售物业投资人来说,总体上影响不大。

从长期来看,普通民众在疫情期间增加线上消费,将有利于美国线上购物、娱乐的迅速发展,对线下零售市场会产生挤压,美国零售业产业结构转型速度势必会加快。

2、由于疫情影响,从短期来看酒店业将受到的打击比零售业更大。

从短期来看,因为酒店物业的运营收益和运营成本都比较高,当入住率和收益断崖式下跌,如果人力成本、餐饮、客房服务等运营成本不能及时下调,将迅速拖垮投资人的现金流。所以,投资人应提前做好充足的应急储备。

从中期来看,酒店管理团队应对疫情做有针对性的调整工作,包括消毒、送餐、无接触入住等。疫情过后,酒店运营预计将很快回归常态,但受房间数量、出行周期、预定系统等因素影响,行业即使回暖,也难以产生爆发式增长,很有可能无法弥补疫情期间的亏损。

从长期来看,疫情对酒店行业带来的影响既是机遇也是挑

战。酒店物业属于高风险高收益的物业类型,而酒店是否盈利,重点在于管理运营。在疫情的冲击下,运营不良的酒店物业难以继,不得不资产重组或低价出售,被更优质的买家收购。因此,酒店投资人的收益就可能两极分化,有人黯然离场,也有人喜获优质资产。

3、对于办公物业,因为多数是长期租约,租金收益也相对固定,因此从短期来看,疫情影响对办公物业的冲击不大,投资人的租金收益有较大保障。

从中期来看,品质较好的办公物业可以平稳度过疫情。但是,由于新冠病毒会冲击各行各业,一些现金流比较紧张的小公司可能会倒闭或退租,所以那些品质较低的办公物业则有较大的租金收益受损的风险。

从长期来看,如果疫情很快得到控制,美国刺激经济的降息政策可以降低贷款成本,提升投资人的净收益。相反,如果疫情持续时间长,影响国家发展,则会对办公物业有较大影响,比如租金下降、空置率提高、物业价值下跌。

对投资人来说,短期内疫情对办公物业的影响不大,但应关注国家经济发展,如果发现经济明显放缓,就尽可能减小低品质办公物业在投资组合中的比例,保留最优质的办公物业。

4、疫情期间,民众外出活动时间减少,而且对未来的不确定性也会促使民众减少投资行为。所以,别墅和出售型公寓的交易量预计将跳崖式下跌。

从短期来看,疫情期间的别

墅和出售型公寓的市场可能会“冬眠”,价格起伏不大,但成交量会非常少。

从中期来看,疫情过后,别墅和出售型公寓成交量可能会短暂爆发。受经济减缓和降息刺激双方面影响,房产价格可能保持不变。

从长期来看,美国经济势必会受到疫情的影响,而经济也会影响住宅的成交价格和成交量。所以,别墅和出售型公寓的长期发展还是要综合分析,包括国家的应对措施、金融政策、贸易政策、2020年底大选等。

5、美国的住房拥有率大约为65%,剩下的35%通常选择长租公寓,而租房是刚需,受新冠病毒这种“突发”事件影响较小。

从短期来看,民众在疫情期间肯定会尽量避免外出,所以,如果租约到期,大家通常会选择续租。这样对长租公寓投资人来说,租金收益相对比较稳定。

从中期来看,长租公寓的租约通常为一年,即使疫情结束后,也不会发生大规模换房搬家的情况。所以,长租市场会比较稳定。

从长期来看,美国降息政策减少了投资人的贷款成本,增加收益的同时,也推高了物业价值。

所以,对于投资人来说,长租公寓是一种收益不高,但风险较小的物业类型。由于是刚需,长租公寓市场基本不会受到新冠病毒的影响。在目前全球经济放缓、未来美国政治经济有较大不确定性的环境下,可以增大此类物业在投资组合中的持有比例。

NATIONAL LIFE GROUP 国家人寿集团

生前福利万全保

集人寿 倍增储蓄 绝症保险 长期护理 重大疾病 重大伤残 终身免税退休金功能于一身的《7合1保险》

丁昌永 & 吴家玲
Steven Ting Alice C. Wu

区域经理
240-731-8283
(招聘兼职/全职经纪)

保险规划 · 退休规划 · 年金计划
教育基金规划 · 遗产分析及规划

马州: 650 Hungerford Dr. #201, Rockville MD 20850
维州: 1900 Gallows Road. #230, Vienna, VA 22182

券商代理 投资顾问 **袁博士为您一一解答** 5-161

- “股市跌宕,债市低迷,都有哪些避险资产?”
- “银行利息太低,上哪儿找稳健高息的投资?”
- 市场联动型定期存款(本金FDIC insured)
- 如何给股票指数投资设立保护机制?

Dr. Ryan Yuan 15245 Shady Grove Rd
(410) 988-4451 Suite 310
ryuan@uprightplanning.com Rockville, MD 20850

Independent Financial Group, LLC Upright Planning

赖志成 注册税务师
Enrolled Agent
独立保险代理人
Independent Insurance Agent

代理多家A级保险公司

- 提供个人,自雇及小型公司的税务申报
- 代回信件和代与查帐人员交涉
- IRS eFile Provider, 免费电子传送税表
- 汽车保险
- 房屋保险
- 商业保险

电话: 240-476-0382 传真: 240-780-9176
Email 地址: zhicheng.lai@gmail.com 5-088

为您 保驾护航

纽约人寿
《财富》杂志美国百强企业之一
十位总统的共同选择

袁斐 Fanny Yuan
特优成就奖
百万元圆桌终生会员
保险师协会会员
全国优秀业绩奖会员
二十五年专业经验

个人及公司保险
●人寿保险 ●养老金保险 ●资产规划
●伤残收入保险 ●长期护理保险

并且代理多家保险公司个人及团体医疗保险,老人附加医疗保险

Agent, New York Life Insurance Company
703-723-1299 (维州办公室) 703-628-2608(C)
301-214-6793 (马州办公室) Email: fyuan@ft.nyl.com 5-071

6901 Rockledge Dr. #800 Bethesda, MD 20817-1817