

2021年房地产预测：我们可以期待什么？

大家可能都同意，2020年不一定按计划进行。

在今年年初，Millionacres 撰写了一份合作报告，说明了我们认为2020年房地产世界将会发生的事情。尽管准确性出乎意料，但没有人能预测出COVID-19的逆境。在这里，作家们反思他们一年前所做的预测，并对来年的变化进行反思。

2021年将有更多零售店倒闭
毛里·贝曼

由于出色而有见地的 Daniel B.Kline 不再为 Millionacres 写作，因此，我将尽力为他的2020年零售预测做个判断。

丹预测商店的关闭将持续到2020年。他还预测购物中心将成为枢纽，以增加更多的非零售场所，特别是体育馆、联合办公空间和扩大的餐厅。

好吧，丹是正确的，商店将在2020年期间继续大量关闭，但他没想到的一件事是，全球流行病肆虐了我们所知的世界，并迫使数十家零售商破产。因此，根据 Coresight Research 的数据，截至11月30日，今年估计有8379家门店关门。但是在今年早些时候，Coresight 预测，到2020年，将有20,000至25,000家商店永久关闭，而且由于一年中剩下的几周时间，这个数字很容易上升。

展望2021年，很明显，这一趋势将持续下去。根据健康专家的说法，至少要再持续四个月（如果不是更长的话），就不会有广泛使用的冠状病毒疫苗，而且鉴于最近的病例激增，很有可能在未来几周内，不必要的零售商将受到更多限制。这将影响他们的底线。此外，许多消费者简直不敢在商店购物，鉴于当前的经济危机，许多人也负担不起。因此，假期低迷可能会为来年的其他零售关闭铺平道路。

对于那些无法承受不断失去租户的购物中心经营者——尤其是百货商店主力者而言，所有这些都是一个坏消息。有趣的是，大型购物中心是否会通过在2021年扩大其租户基础来积极应对当前的危机，以力争提前关闭零售店。他们可能希望寻找的领域之一是医疗保健——步入式诊所和诊断中心。将医生办公室夹在服装店和配饰店之间可能有点不合常规，但是如果它带来了商场所需的收入，那就好了。

驱逐禁令可能随着新的行政管理而改变
艾莉耶鲁

俄勒冈州去年在全州范围内进行的租金控制工作使我预计到2020年还会有很多其他模仿法案。幸运的是，对于投资者而言，这还没有实现。

虽然一些个别城市的目标是在州一级提高租金（您好，波特兰，缅因州），但我们看到的动静不大。

实际上，在加利福尼亚州，房客实际上违反了一项新的租金控



制法案，该法案将把保护范围扩大到单户住宅、公寓、联排别墅和较新的多户住宅。尽管该州仍然存在租金管制，但仅限于1995年之前建造的多户家庭财产。

在加州的其他新闻中，萨克拉曼多选民也投票反对了全市范围内的租金控制法案，该法案以62%的多数票获得通过——考虑到其不断攀升的租金和该地区猖獗的工作流失，这一举动令人惊讶。

尽管有这些头条新闻，但对于租赁投资者而言，事情并非一帆风顺。COVID-19对租房者造成了沉重打击，在全国各地都被迫实行驱逐令，许多（甚至现在）房东被甩得干 and 不堪。尽管提供数字租金支付选项可能会有所帮助，但一大批租户（尤其是那些成本较高的市场的租户）仍然难以支付账单。

RealPage

根据(NASDAQ: RP)的数据，的按时租金下降了9%，西雅图的下降了6.7%，洛杉矶的下降了5.8%。年底到期的驱逐令到期可能最终为房东提供了与这些租户的一些选择，但是随着即将进入白宫的新政府的介入，这没有什么可说的。一旦1月20日滚滚而来，我们可能会很快采取其他保护措施。抵押利率将保持稳定
CFP Matt Frankel

随着2019年的结束，我预测抵押贷款利率将在2020年跌至创纪录的低点，这无疑是一个准确的预测。实际上，当我将其写在2.8%左右时，30年的抵押贷款利率徘徊在历史最低水平附近。

显然，我不知道即将发生COVID-19大流行。我只是觉得，由于经济增长放缓和与中国的贸易战（当时是威胁市场的最大问题），经济将比预期疲软。简而言之，当我们进入2020年时，似乎有更多的可能出错的地方，而不是市场给予的认可。

展望2021年，我预计利率至少将在明年左右保持在当前的历史最低水平附近。大流行周围存在着巨大的经济不确定性，可能会持续一段时间。美联储已经非常清楚地表明，它不会在短期内提高基准利率。这绝不是确定的，并且有一些可能的催化剂可能导致抵押

贷款利率上升，但是如果我们在2021年年底之前的30年平均抵押贷款利率大于3%，我会感到非常惊讶。

巨大的风险投资机会来到我们
戴德·伍拉德 (Deidre Woollard)

在2019年底，我认为没有什么可以阻止风险投资(VC)资金涌入房地产的。显然我错了。至少在2020年的三个月内，风投资金几乎停滞不前。虽然我确实说过风险投资家会变得更加谨慎，但我却错过了一个国家英里的谨慎程度。

Zillow

但是，另一方面是房地产技术变得多么重要。当您无法进入建筑物时，基于数据的决策不只是一个好方法。这是必不可少的。当我提到虚拟导游和自助游将成为租赁和购买体验的一部分时，我确实做对了。我不知道我们到2020年将花更多的时间在房地产上。毫不奇怪，像(NASDAQ: Z) (NASDAQ: ZG)这样的网站今年的访问量达到了创纪录的高水平。

随着下跌的开始，风险资本确实没有出现在场外。从事房地产的风险投资公司 Camber Creek 宣布投资1.55亿美元，投资房地产技术公司。随着 Opendoor 通过 SPAC 上市（谁知道2020年将是一个热门词汇？）以及 Airbnb 上市，大量资金再次涌入房地产领域。甚至在 WeWork 崩溃后正在抚平伤口的软银愿景基金也重新投入行动，这是对 REEF Technology 进行的7亿美元投资的一部分。该公司是一家翻新停车场的初创公司。期待明年有更多大型融资回合。

至于我对房地美和房利美的最新预测，我是正确的，他们今年将继续受到政府的控制。FHFA 主任马克·卡拉布里亚表示，由政府资助的企业可能会在2022年或2023年之前退出保护主义。我怀疑这将花费更长的时间，但是我很乐意对此做错了。

2021年驱逐人数增加

丽兹·布鲁默·史密斯

我对2020年私人市场上的经济适用房解决方案寄予厚望。似乎更多的房地产对冲基金和投资

集团正在努力在市场上提供经济适用房，尽管我的预测并非完全错误，但2020年并没有。带来我希望的解决方案。

低工资工人是需要负担得起的住房的主要人口，目前受到这种流行病的影响尤其严重。在数百万的美国人仍然失业的情况下，负担得起的住房并不是新开发项目的重中之重，因为该领域存在不确定性。专家们预测，随着驱逐暂停期和大流行在全国掀起第二波浪潮，驱逐和失业率将会上升。没有政府对房东或房客的援助，将无济于事以激励业主减少租金或提供财政支持以专注于持久的负担得起的住房解决方案。

由于对租赁住房的需求减少，整体租金率趋于平缓或下降。较低的租金率非常好，尤其是在纽约、西雅图和波特兰等高成本市场中，但这并不是负担得起的住房危机的长期解决方案。当租金需求返回时，增加的租金率将随之返回。

机会区仍然是负担得起的住房危机的一个很好的解决方案，但是这些项目的功效和盈利能力仍然未知，因为许多项目经历了暂时性的延误或仍在完成中。目前，衰退和全球大流行对解决当前危机无济于事，并且在许多方面使问题长期存在。

机会区可能是2021年的优质投资

泰勒·克劳

好吧，那像热蛋黄酱一样老。

2019年12月31日是机会区投资的关键日期。这是最后一次有人可以在合格的机会区进行投资并获得最大的税收优惠。毫不奇怪，去年年底疯狂投资了符合机会区的交易和机会区基金。

根据咨询公司 Novogradac 的数据，在2019年最后三个月中，合格的机会区基金投入了比之前整个计划更多的资金。

因此，我认为2020年将是机会区投资的不利年份。在2019年底之前进入的额外税收优惠将推动人们进行投资，然后机会区基金筹集的资金几乎没有。

整个预测被冠状病毒大流行所粉碎。

在大流行的严峻现实席卷三月的股市崩盘之后，投资者开始涌向机会区基金。9月，Novogradac 报告称，自1月份以来，进入机会区的资金几乎增加了一倍。

有两件事使机会区在爆发后更具吸引力：

长期持有——至少10年——足以克服此过程中的任何市场波动。

冠状病毒世界中所有投资的较低回报率使机会区中通常具有的较低利率更具吸引力。

很难说这种趋势是否会在2021年持续下去。在商业地产市场正在复苏，所以有可能是其他地方更高回报的机会。而且，机会区对时间敏感的税收利益每年都在变得越来越小。

同时，在合格的机会区内，房地产投资者仍可获得丰厚的税收优惠，但投资者仍应寻求与成熟开发商的优质交易，而不是仅仅为税收优惠而冒险。

住房改革的需求仍然存在
莉娜·卡兹 (Lena Katz)

去年我曾预测，高密度多户家庭发展，特别是中低收入家庭之间的冲突将加剧。我希望社会责任能够占上风。

感觉整个COVID-19都在争论整个全国范围内的争论，尽管与此同时住房改革的需求也在加剧——至少人们可以同意后者。无论是因为我们需要安置旅行医疗人员，还是由于无法跟上抵押贷款支付的美国人所遭受的可怕威胁，或者是由于大流行使社会安全网问题得到了彻底缓解，摆锤无疑已经转向了对社会负责的发展。

当然，这也可能与城市核心区对豪华公寓的需求呈螺旋式下降有关。开发人员正在寻找可能更具吸引力的其他产品。

也就是说，关于高密度发展的冲突可能会更少，因为如今人们担心生活在人口密度中——实际上正在逃离人口密度。许多有特权的人正在搬到郊区或农村地区。在过去两年中批准的雄心勃勃的项目由于缺乏资源而停工。

基本上，住房库存供求问题已被大流行所包围，并被大范围动摇，但仍然需要进行住房改革。在2021年将其作为优先事项是有道理的，因为这是民主党人和共和党人可以解决的少数几个需要解决的问题之一。

底线

2020年显然带来了房地产市场的变化，这是任何房地产投资者或行业专家都无法预测的。零售业的数量正在下降，因为购物中心很难带来所需的业务，尤其是在假日季节。然而，在零售启示录之后，我们看到了房地产技术的巨大发展。我们看到抵押贷款利率低于几十年来的水平。在房地产游戏的许多领域，投资者都充满希望。在2021年，我们着重指出赢得房地产投资策略的巨大机会，同时对风险保持谨慎。

大多数租户难以支付房租 纽约州叫停驱逐令

28日，纽约州州议会以压倒性的多数票通过了全美最全面的反驱逐法案之一。

租户和维权组织一直担心，之前的禁止驱逐的命令将于今年年底到期。虽然很多租户已经拖欠了几个月的房租，但是这一禁令让他们能够继续待在自己租住的房子里。根据这一新法案，几乎在所有情况下，房东都会被禁止在至少60天内驱逐大部分租户。

该法案不仅将阻止房东驱逐大部分租户，还将保护一些小房

东，并且自动更新一些老年人或残疾人房主的免税权。

州议会在圣诞节和新年之间召开了一场特别会议来通过这项法案，因为州长此前的禁止驱逐的命令原定于12月31日到期。立法机构的紧急行动表明，在疫情继续侵蚀经济的情况下，全美都在关注数千失业和难以找到新工作机会的人的命运。

新法案的通过让布碌仑租客巴博尔 (Vincia Barber) 送了一口气，她丢掉了自己保姆的工作，已

经好几个个月没有交房租。

巴博尔已经有两个亲戚死于新冠肺炎，她说：“这是他们能为我们做的最好的事。”

一旦这一法案正式成为法律，像巴博尔这样的租户就可以通过提交一份文件，说明自己与新冠肺炎有关的财务困难，以保护自己居住的房子。据咨询公司 Stout 的数据，纽约州目前有120万户家庭面临被驱逐的风险。

对那些已经进入法庭审理阶段的驱逐案件，该法案将暂停这一

程序至少60天时间。房东们至少要等到明年5月1日才能开启新的驱逐程序。

一些房东对这一法案表示反对，称其没有充分区分租户是否有收入来源。他们说，新法案对业主的关注太少，因为租户拖欠租金以及底商租户关联，他们的财务也陷入极大的困难。

该法案试图通过提高银行取消财务困难的小房东赎回权的难度，来解决这一难题。州长葛谟周一表示他会签署该法案，法案将立

即生效。

在这一法案出台前一天，总统特朗普27日签署了一项9000亿美元的救助计划，包括为纽约人提供的13亿美元的租金救济款，同时延长了联邦政府暂缓驱逐令的期限。两天前，数千万美国人的失业救济金到期。全美范围来看，估计有700万至1400万户家庭面临被驱逐的风险。据估算，他们的租金缺口在110亿至200亿美元之间。

其他一些州也在采取措施延缓驱逐令。康涅狄格州州长拉蒙特将该禁令延长至2月9日，上周华盛顿州州长因斯利 (Jay Inslee) 将该禁令延长至3月31日。