



随着全球经济和政治不确定性上升，房地产投资者变得更加谨慎
城市土地学会(ULI)与普华永道(PwC)联合发布全球房地产新兴趋势报告

根据2019年全球房地产新兴趋势报告指出，受到政治局势不确定性，全球贸易战和全球主要市场经济增速放缓等因素影响，房地产投资人变的越来越谨慎。这份研究全球房地产投资市场信心分析的年度报告由城市土地学会（ULI）及普华永道（PwC）联合撰写发布。该报告同时指出，投资人在试图抵御这些市场不利因素的同时，也在逐渐改变传统业务模式和估值模式以应对不断变化的消费者需求。

全球新兴趋势报告选在本月于戛纳举行的MIPIM大会期间发布，报告中采访了近30位全球房地产领袖，并结合了去年所发布的2019年北美、欧洲和亚太地区新兴趋势报告中上千名受访者反馈为基础编辑而成。

受访者表示，尽管全球经济前景堪忧，但2019年房地产市场仍有利好迹象。多数人认为美联储决定暂缓加息，以及较低的债务融资水平和全球房地产市场供应量（与上一个经济周期的最后阶段相比）等因素，将缓和经济放缓所带来的冲击。

该报告指出，除了传统经济因素外，以下市场变化将继续影响整个房地产的行业周期：

- 在科技、人口结构和社会模式快速变化的背景下，以及日益严峻的气候变化所导致的风险，这些因素将加快物业的淘汰速度，这也是越来越多的全球业主所关注的问题。
- 随着新的一代人成为社会主要生产力和消费群体，物业已经被重新定义来满足新一代人的需求。例如灵活的办公需求和以体验为导向的酒店和零售业。这将要求业主重新思考如何布局业务运营以推动回报，并可能对物业价值和业绩产生长期的影响。
- 学生住房和老年公寓等另类地产受到越来越多投资人和基金经理的青睐。这一趋势反映了房地产行业基本结构的转型，以满足租户和消费者需求的变化。

“科技，社会和人口趋势的结构性变化为我们的行业带来了新的挑战 and 机遇，” ULI首席执行官 W. Edward Walter说。“这些变化以及气候问题将对全球房地产开发和投资决策产生持久影响。”

“全球房地产行业的覆盖面和性质正在迅速变化 - 包括另类地产板块的崛起，消费者对房地产业务运营日益增长的影响。随着当前的经济周期波动，低回报市场氛围和不断变化的租户需求，房地产从业人员比以往面临更多挑战 - 他们需要更努力，更有智慧的尝试探索市场机会并创造价值。” 普华永道全球房地产业务负责人Craig Hughes说。

该报告同时包括了亚洲，欧洲和美国对全球市场可能造成的影响：

- 在亚洲，房地产市场依然强劲。受访者表示，中国的跨境资本流动继续下降，投资交易的持续增长和稳定的价位已经抵消了市场对中国资本减少的顾虑。首尔晋升为商业投资交易中心，与东京相提并论。越南和印度等新兴市场开始受到关注，由于较低空置率和稳定的未来市场供应，自助仓储，数据中心，学生住宿和老年公寓等另类地产受到区域内投资人的青睐。
- 欧洲投资人越来越对经济前景堪忧，与2018年市场的乐观情绪形成鲜明对比。法国和德国经济增长放缓，意大利陷入衰退，以及即将到来的英国脱欧使得投资人对未来感到担忧。消费者信心的大幅度下滑拉低了整体经济增长，同时也降低了欧洲大陆加息的风险。受访者对流入欧洲房地产的投资总额感到鼓舞，尽管他们警告称，由于投资者变得更加谨慎，目前的投资产品无法满足市场需求。
- 即使2020年可能造成的经济放缓已迫在眉睫，美国的房地产投资即然持续增加。该国已从加拿大，法国，德国和新加坡的资本流出中受益。如果经济衰退发生，受访者认为可能会出现短暂的下滑，但随后会出现快速反弹。虽然对美国的看法总体上是积极的，但受访者表示担心美国和中国之间长期的贸易紧张局势可能导致公司减少扩张计划和国内生产总值增长的下滑。