

# 美国房产资本市场将在2022年迎来好年景

预期2022年的投资活动将突破疫情之前的高位水平,在投资者强劲的需求和市场充裕的资本因素影响下,即使利率上升,资本化率依旧保持稳定或略有下调。

1、投资规模接近创纪录水平由于投资者强劲的需求和充裕的资本流动,商业房地产投资活动在2021年快速回暖。充足的可用资本、近历史高位的以美国房地产为标的权益投资,及较低融资成本将共同推动2022年并购市场的上涨。随着国际旅行限制的放宽以及非常低的美元贬值对冲成本,预计2022年会有更多的外国资本关注美国资产。

2022年预计投资总额预期将比2021年的水平增加5%-10%,这与2019年疫情之前的投资额旗鼓相当。虽然电子商业和人口结构变化会吸引一部分投资者对工业和多户型资产的投资感兴趣,但对办公室和零售资产的投资预计也会回升。2022年,工业和多户住宅投资额预计将比2021年的水平增长10%-15%,而办公室和零售业投资额也将增长5%-10%。与此同时,2021年年第三季度,酒店投资额恢复到疫情之前的水平,这是该行业进入2022年积极的一个信号。

### 美国房产资本投资总额

2、资本化率保持稳定对资产强劲的需求将推高定价,即使长期利率有小幅上升,依然有助于保持资本化率总体的稳定。按历史标准衡量,预计房地产利率仍将保持较大的数值,这有助于抵消利率上升的影响。2022年上半年,预计所有类型房地产的平均资本化率将比10年期国债收益高280-300个基点(bps),与2013年至2018年的290个基点的平均水平持平,然后2022年下半年将收缩至250个基点。此外,租金也将继续上涨,从而为大部分房地产资产类别提供更高的净营业收入(NOI)支持。尽管资本化率在长期通常遵循实际利率的走势,但在短期内,预期净营业收入的影响更大。

尽管在一些零售、酒店以及办公室等领域面临一些挑战,但是预计房地产基本面将在2022年全年加强。随着经济和就业的增

长,空置率下降和租金提高,推动着净营业收入的上升,总体而言,预计多户家庭(8%)、工业(4%)和零售业(2%)领域的净营业收入将增加。虽然奥密克戎变异体依然对酒店业造成一定影响,但是酒店业的净营业收入也有实质性的改善。由于住户采用混合办公安排对A级资产的需求与市场低质资产供给想冲突,预计办公室写字楼行业的净营业收入将小幅下降1.5%。

总体而言,随着房地产价值的升值,房产投资者将获得与无风险国债利率相比高收益利差回报。此外,我们预计全年通胀率平均为2.4%,低于我们预期的净营业收入增长水平。因此,相对低风险收益率的机会,加上对冲通胀的能力,将使房地产在2022年成为极具吸引力的投资选择。

与无风险利率的利差收窄,但仍有显著空间

3、推动债务市场发展的另类贷方贷款发放量在2021年显著增加的基础上,2022年预计将继续保持高位,因为借款人寻求在美联储收紧货币政策之前锁定较低的利率。2021年,另类贷方的交易量激增,特别是通过抵押贷款凭证(CLO)的债务基金。这种转变反映了寻求过桥贷款和其他过渡性融资的借款人以及渴望更高收益率的投资者的风险偏好增长,特别是考虑到当前的公司和政府债券利率。假设美联储以不会扰乱信贷市场的方式缩减资产购买规模,2022年抵押贷款凭证(CLO)和传统商业抵押贷款证券(CMBS)的发行量在2022年应该会保持在高位。

人寿保险公司也非常活跃,在商业房地产贷款中发现了较好的价值,特别是多户住宅和工业地产。与此同时,私募股权公司越来越有兴趣从寿险公司收购贷款组合,作为他们的投资参数。尽管一部分投资人会转向私募股权,但寿险公司预计在2022年仍将是活跃的贷方。

同样值得注意的是单一资产、单一借款人交易的增长。许多投资者仍然对办公室



和零售行业的领域持谨慎的态度,他们更喜欢评估单一不动产和担保人的安全性,而不是梳理更大的渠道交易的财务状况。我们预计,随着基本面的改善以及远程办公和电子商务的影响变得更加清晰,到2022年,投资者和贷方都将更愿意承销办公室和零售交易。

4、资本市场将迎来好年景综上所述,在充足的资产流动性和稳定的资本化率的推动下,2022年的投资活动将创下历史新高。经济状况的改善将支持资产价值升值和净营业收入(NOI)增长,从而提高回报率。这一前景的最大风险来自疫情造成的破坏,无法预见的利率飙升或是通货膨胀升高,事实证明这比目前预期的持续更久,但在这一点上,这些因素似乎不是对前景的主要威胁。

值得关注的趋势·投资策略分歧随着投资者在后疫情时代房地产环境中重新平衡风险和回报,核心型和机会型投资策略预计在2022年进一步加速。鉴于强健的基本面,多户住宅资产可能会在机会型收购中占据很大份额。对于写字楼资产而言,追求

安全资产的趋势可能最为明显,包括在大流行期间暂停并购的机构投资者的需求,现在面临着有效部署大量资本的压力。

抵押贷款凭证强劲复苏推动债权基金活动由于在收购需要翻新或其他升级的物业过程中利率上涨,对于更短期、浮动利率融资需求在不断增长。追求更高收益率的投资者渴望此类产品,大型私募股权公司正在成为积极的抵押贷款凭证发行人以满足此种需求。

从LIBOR过渡自2022年伊始,LIBOR指数贷款和衍生品将不再可用,借款人和贷款人都需要在评估现有贷款和新贷款时做出决定。随着贷方调整他们的流程,借款人弄清楚他们在新基准下的风险是什么,信贷市场可能会出现一些混乱,但预计这种过渡不会对流动性产生重大影响。

长期投资者对ESG的兴趣日益浓厚疫情加剧了投资者积极考虑将其投资组合与不可预见的外部因素(如气候变化和社会规范转变)隔离开来的需求。

## 提前还房贷,到底是“聪明”还是给银行“白送钱”

买房的成本是多少?

根据 Union Bulletin 报道,这个问题视乎你怎么看。

显而易见的答案是房价。如果你找到了自己喜欢的房子并支付400,000美元现金购买,成本就是房价,即400,000美元。长期来看,这可能是现金形式的收入,房子的价值可能会随着通货膨胀而升值。一旦卖房,当初买下的房让你“赚”了。

不卖而选择住在房子里时,你会享受到另一个好处。这就是经济学家所说的“估算收入”(imputed income,一个人没有收到现金形式的收入)。与其拿着每月一笔税后收入,你享受到了一种没有被扣税的“资产”。

这些都是买房的“甜头”。

但是,当你为购买房屋筹集资金时,简单会变得复杂,而这正是我们大多数人所做的。根据全国房地产经纪人协会的数据,87%的购房者需要为自己的房屋融资。

你坐下来签署的一大摞文件,会告诉你在抵押贷款的整个期限内你将支付多少美元。以3.25%(俄罗斯人入侵乌克兰之前的利率)的30年期借款300,000美元,你将最终偿还470,023美元。就像很多人很久以前那样,以6%的利率借款,你将偿还高达647,515美元。

这太吓人了。这也是为什么许多房主急于尽快偿还抵押贷款的原因。“想想我会

省下的所有钱,”他们说。

事实上,预付款的真正节省可能会很小。

这个怎么可能?答案就是金融界所说的“金钱的时间价值”。2040年的一美元对我们来说并不像本周银行账户中的一美元那么值钱。

是的,有一种叫做通货膨胀的东西。那么,你如何计算购买房屋的真实成本呢?

让我们来打个比方。根据得克萨斯A&M大学房地产研究中心最近的一份报告,美国主要城市地区的房价中位数从30万美元以上不等。

具有良好信用评分和20%首付的合格买家可以将抵押贷款利率降至3.75%。(这并不包括任何提高实际利率的积分支付。)

那么,一套300,000美元或400,000美元的房子的真实成本是多少?

如果你以300,000美元的价格购买房屋,首付60,000美元,你将借款240,000美元,每月支付房贷1,111.48美元,在30年内偿还400,132.80美元。如果通货膨胀与利率相匹配,所有那些付款的“现值”(英文叫present value,指的是未来货币在今日的价格,说白了就是未来1元等于现在多少钱)将恰好是您昨日借入的金额,即240,000美元。

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 and IFG are not affiliated entities.

**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**

人寿保险 养老保险 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

NEW YORK LIFE 703-628-2608 (手机) 703-723-1299 (维州办公室)  
Email: fyuan@ft.nyl.com

**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

个人及公司保险

袁菲 Fanny Yuan  
百万元圆桌终生会员  
保险师协会会员  
纽约人寿  
优秀业绩奖会员

三十年专业经验

Agent, New York Life Insurance Company  
6905 Rockledge Dr., Suite 900, Bethesda, MD 20817-1817 5-071