

商業地產

2014紐約商業地產有望爆發

Massey Knakal 公司主席預測今年將是創記錄的一年

【大紀元記者李子容紐約報導】2014年紐約商業地產市場將會怎樣？不少專家預測2014年紐約商業地產會溫和增長，或和去年基本類似。而Massey Knakal地產服務公司的主席羅伯特·納克爾(Robert Knakal)則在本週舉行的年度市場報告發佈會上指出，「我相信今年從很多方面來說都是創記錄的一年。2014年地產的銷售總額和銷售數量都將是有史以來最高的，超過2007年總額620億美元、總量5,018棟的數據。」他還指出，「由於供需的不平衡還會加大，我還相信紐約地產將會繼續升值。」

■ 經濟基本面在好轉

自經濟危機以來，經濟增長一直保持在年平均增長2%的低水平。羅伯特·納克爾預計，未來兩年，經濟增長將達到或超越經濟危機前的水平。

羅伯特·納克爾說，儘管美國經濟目前還在緩慢復甦，但歷史地看，總會進入快車道。現在已是復甦以後的18個季度。水力壓裂法(hydraulic fracturing)和水平鑽探(horizontal drilling)技術的使用，將使得美國頁岩天然氣和石油的產量激增。目前全美已有十個大型化工企業正在建設中，將以較低價格提供頁岩能源。此外，就業數據儘管不理想，但如今恢復的工作只是危機時減少的工作崗位的90%，僱員工的需求現在被抑制，一旦政客們不從中作梗，這種需求就會被釋放出來。

另外，紐約州州長庫莫提議，將紐約州公司稅率由目前7.1%降到6.5%，這也將促進商業和經濟發展。



■ 利率仍將保持在歷史低位

美聯儲上個月宣佈減少量化寬鬆(QE3)，業內人士普遍認為，2014年房貸利率將會升高。

但羅伯特·納克爾認為，儘管利率可能升高，但仍會保持在較低水平，因為目前美國國債比2008年時又增加了6.7萬億，政府會採取一切辦法保持低利率，這樣可以很大程度上掩蓋問題的嚴重性。所以，利率仍會保持在歷史低位。

銀行正在加大對地產界的資金投入。紐約城普遍認為是個非常強勁的

市場，以至於每個月都有新的借貸機構入市。

■ 其他經濟指標也很樂觀

羅伯特·納克爾說，儘管目前獲利潤在創記錄的水平，但幾乎所有其他經濟數據都遠遠低於長期趨勢指標。他相信隨著時間的推移各項數據都會回到應有的指標，那意味著會有大大超過平均值的增長。

今年紐約的遊客預計會再創新高，達5千5百萬。即使白思豪任市長後犯罪率可能上升，但在今年

還不會對旅遊業造成影響。

羅伯特·納克爾還說道，「必須認識到各地的地產市場差異很大。幸運的是我們在紐約，相對來講，經濟環境非常好。」

他還指出，去年的一個顯著特點是利率極低，這也造成資本收益率低，開發商們轉入發哈頓之外的其他市區，以追逐較高的利潤。這造成了其他地區市場也紛紛上漲。

■ 需求之高前所未有

羅伯特·納克爾指出，目前對商

業地產的需求是前所未有的高。投資者數量激增，在過去一年，他們的客戶名單增加了37%，其中絕大部份是外國投資者或是以前不在紐約的國內投資者。增長速度是過去30年從未見過的。

住宅市場在2013年末也出現了創記錄的高潮，而住宅市場一般會引領商業地產市場的前進。

此外，除布魯士區外，去年全紐約可開發土地的每平方英尺均價都出現了兩位數增長。

可開發地塊的交易額在2013年達52億美元，佔所有商業地產交易額的14%，而去年只佔12%，2011年只佔7%。可開發地塊銷售的增長，表明了開發商對未來紐約地產的信心。

羅伯特·納克爾表示，去年全紐約的地產價值也出現了兩位數的增長。他預計市場的這些熱潮都會在2014年延續。◇



Robert Knakal