



## 疫情對房地產的影響



过去，世界发生过多次疫情，它们对房地产带来了不同的影响。

1300年代，黑死病蔓延至欧洲。疫情后，欧洲面临劳力短缺，有地却无人耕种，地主的财富缩水。用现代化的说法，那是一场地产风暴。

1900年代，流感大流行（Spanish Flu）爆发，蔓延至澳洲。澳洲成功控制疫情，流感夺走了1万5000条人命，相当于0.3%的人口，远低于当年欧洲的30-60%死亡率。流感打击了澳洲经济，但不影响房产，房价继续攀升。由此可见，疫情对房地产的影响，取决于它的杀伤力。

冠病疫情初期，不少国家推出了暂缓还贷措施。一来是怕人们失去住房，无家可归，二来是担忧房市受到冲击，一蹶不振。至今，全球冠病死亡人数为245万左右，相等於0.03%人口，远低于以上两场疫情，此数在大马仅为0.003%。随着疫苗的推出，只要各国继续努力抗疫，冠病的杀伤力受控，它对房市的影响亦会受限制。

在这一次的疫情中，对房市最大的打击并非来自病毒，而是各国的行管政策阻断了人流。据大马产业估价与服务局（NAPIC），去年首6个月的房产销量下跌了近28%，房价指数自2010年来首次下滑，这期间正好是国家实施行管令1.0的时候。

由此可见，要救房市，必须先恢复人流。在疫情结束前，不同程度的行管会持续。因此，房市的复苏要等待大马达到“群体免疫”之日，科艺部长估计此事要到明年初才会发生。

为了刺激经济，各国的央行下调利率。在房产的世界里，利率主导房价的走向。当投资者把钱放在银行内，却无法得到合理的利息时，买房收租会变成一个更加吸引人的选择。

在1990至2020年间，澳洲利率由17.5%下调至0.75%，悉尼在同期间的房价翻了5倍之多。英格兰银行研究指出，多年来，英国的利率下调是房价迅速上涨最主要的原因。如今，美、澳、欧、日的利率不是接近零就是少于零，大马国行把利率下调至

1.75%，属于历史低位，低利率将成为各国房价攀升的动力。

除了国行的货币政策，政府的政策也会影响房价。近年来，为了刺激房市，大马推出一系列措施，包括降低外国人在大马买房的门槛、提供房产交易费用和税务上的减免，这些都在鼓励投资者在疫情后出手。

展望未来，大马房市仍然会面对不少挑战。例如买者买不起，卖者卖不出，这一种供求失衡的问题在疫情前就已经存在，它需要政府与私人企业合作才能解决。此问题导致了部分房产滞销，它们需要时间才能被市场消化。

疫情也为房市酝酿着一些新挑战，它正在改变人们的生活习惯以及对房地产的要求。为了抗疫，居家工作日益普遍化。据斯坦福大学，美国已有42%的劳动人口居家工作。在这种新工作模式下，工作者无需住在城市里，承担昂贵的住宿和生活费。从英国至美国，都有关于郊区住房需求上升的报道。

在商业房地产方面，零售业在疫情中受到了严重打击。在短期内，它们会面临财务压力，难以支付昂贵的商店租金。有的还会选择转型，利用互联网取代实体店。对于商业房产而言，这些都不是好事。此外，如果居家工作的趋势持续，人们对实体办公室的需求也会下降。

在疫情中，各国政府出手救市，成功稳住了房市。依照现在的情况看，房市在疫情后的前景有不少亮点，包括人口增长、低利率和政府的刺激房产措施。但疫情有可能为房地产带来一些永恒的改变。

据史学家怀马安（Patrick Wyman），在黑死病爆发前，欧洲地少人多，只有地主选工人，没有工人选地主。一场疫情后，情况完全相反，工人工资激增，地产严重贬值。冠病疫情后，不同的地区、不同种类的房地产价值有机会再一次重新洗牌。