



## 纽约房市回弹!

纽约市的销售市场出现了复苏的迹象。StreetEasy 价格指数显示了纽约市房地产反弹,曼哈顿、布碌仑和皇后区的房价呈现出季度环比上涨。

根据 StreetEasy 报道,在曼哈顿,两年来首次全区房屋销售价格上涨。曼哈顿房价中位数从2021年第一季度的130万美元上涨到第二季度的134.5万美元。布碌仑房价从907,800美元上涨至949,000美元。皇后区的房价也略有上涨,从629,000美元增加到630,000美元。所有三个行政区的库存水平也都创下了历史新高。

是什么促成了纽约市的房地产反弹?

导致价格上涨的一个因素是2021年第二季度的需求激增。这主要是由于接近纪录的低抵押贷款利率和经济的重新开放。在今年4月至6月期间,所分析的均有三个行政区的房屋合同数量均创历史新高。如火如荼的市场意味着买家更有可能面临竞争,导致卖家接受更接近要价甚至高于要价的报价。

纽约市的住房供应仍然超过需求

与美国其他地区相比,纽约市的待售库存仍然过剩。2021年第二季度,曼哈顿的库存是2010年以来的最高水平。布碌仑和皇后区的待售房屋数量也创下自2010年以来的历史新高。

StreetEasy 经济学家南希·吴(Nancy Wu)指出,供应(待售库存)和需求(房屋实际签订合同)的同时增加为房价提供了一定的稳定性。

否则,未决销售额的增加可能会导致房价上涨幅度更大。这种情况在全国其他大城市都出现过,它们的房价正在以两位数的速度升值。与其他地区相比,纽约市的价格上涨幅度不大。

纽约市的购房者是否为时已晚,无法达成一笔好交易?

市场上更多的选择对买家来说是个好消息,即使纽约市的房地产反弹在继续。只要卖家之间不存在竞争,曼哈顿的房价就可能不会跃升至大流行前近150万美元的水平。

“许多人宣布今年春天是买家在纽约市出价的最佳时机,”吴说。“至于今年剩余时间,市场上仍有很多选择,抵押贷款利率仍然很低。纽约市正在恢复常态,千禧一代也纷纷进入了购房时代,对购房者来说仍是最佳时机。对于家庭购物者来说,库存是最让人放心的事情。你不仅更有可能找到你中意的房屋,而且你也可能有更好的谈判运气。”

曼哈顿房屋库存飙升至历史新高,即使价格上涨

2021年第二季度,曼哈顿有14,656套房屋库存,是StreetEasy 记录中最高的季度。曼哈顿签订的房屋合同数量也飙升至4,997份的有史以来新纪录,第二高季度是2013年第二季,当时有4,141套房屋签订了合同。

2021年第二季度,曼哈顿的房屋在市场上的中位数为67天。这是自2018年4月以来最短的一次。

曼哈顿降价房屋的份额在2021年第一季度和第二季度之间基本保持不变。降幅很小,从20.2%降至19.7%。

布碌仑房屋以2016年以来最快的速度售出

2021年第二季度,布碌仑的房屋在市场上的中位数为50天。这是自2016年第二季度以来的最低水平,当时房屋在市场上的中位数为42天。

第二季度布碌仑的房屋库存数量达到创纪录的8,461套。

第二季度布碌仑的未决房屋销售(pending sales)合同量继续飙升,连续第四季度创下历史新高。签订合同的房屋数量达到3,132套。

布碌仑市场上近五分之一(19%)的房屋在2021年第二季度降价。降价比例比第一季度略有上升,当时为17.8%。

皇后区签订的销售合同比以往任何时候都多

皇后区的未决房屋销售合同量在第二季度达到了1475份的历史新高。此前该记录是在2019年第二季度创下的,当时签署了1,235份合同。

随着销售的增加,库存也随之增加。第二季度皇后区有5,140套房屋库存,是该行政区的另一个新纪录。

与布碌仑类似,皇后区市场上近五分之一(19.7%)的房屋在2021年第二季度降价。降价的份额比第一季度略有上升,当时为19.3%。

第二季度,皇后区的房屋平均在市场上的停留了65天,比起2020年第二季度大流行的高峰期已大幅下降,当时平均为112天。然而,在2020年第三季度,皇后区的房屋在市场上的中位时间仅为60天。

## 曼哈顿写字楼空置率持续高企 租金跌至多年来最低

曼哈顿7月份的写字楼空置率稳定在17.1%,与两个月前创下的历史新高持平。同时,租金要价跌至多年来的最低水平。

根据 real deal 报道,高力国际(Colliers International)的月度市场报告显示,尽管曼哈顿7月份的写字楼租赁量比6月份增长了15%,但空置率仍然很高。

7月的租赁量为235万平方英尺,远高于2020年的平均每月158万平方英尺,但仍比2019年的水平低近35%,当时大流行前的市场租赁量为平均每月358万平方英尺。

转租供应量也有所上升,扭转了前三个月的下降趋势。7月份的净转租供应量增加了360,000平方英尺,达到2161万平方英尺,这是高力公司自大流行开始以来追踪的最高数量。

7月的转租库存是2020年3月的1.8倍,当时库存为1190

万平方英尺。报告称,平均租金为每平方英尺72.72美元,比一年前下降近8%,是2017年以来的最低水平。

本月前两大租约均在金融区签署。Fried、Frank、Harris、Shriver & Jacobson 律师事务所在纽约广场一号大楼进行了400,000平方英尺的续租,这是布鲁克菲尔德房地产合伙公司、中国主权基金中国投资公司和 AEW 资本管理公司持有的写字楼。

排名第二的是市政府在 Piedmont Office Realty Trust 持有的布罗德街(Broad Street)60号的313,000平方英尺的续租。

但市中心写字楼的空置率也创下了18.3%的新纪录,松树街(Pine Street)88号的市场增加了超过100,000平方英尺,威廉街(William St)110号增加了81,000平方英尺。

## 1100万美国人继续欠租 纽约市数千人拖欠万元

超过1,100万美国人继续拖欠租金。

根据 cnbac 报道,专注于健康和数据的非营利组织 Surgo Ventures 提供的数据显示,租户的欠款因州和县而异。

在全国范围内,拖欠的家庭租户平均欠租3,700美元。阿拉巴马州平均欠租为2,700美元。加利福尼亚州则接近5,300美元。

在某些地区,租房者面临更大的债务。加利福尼亚州的圣马刁县(San Mateo),典型的租户欠租为8,700美元。新泽西州博根县(Bergen County),苦苦挣扎的租房者平均欠下6,400美元。

纽约大学今年早些时候的一项研究发现,纽约市有数千名租房者拖欠了超过10,000美元。

Surgo Ventures 的高级研究科学家 Aaron Dibner-Dunlap 说,考虑全国各地的需

求差异很重要。“如果你住在一个生活成本高的县,比如加利福尼亚和纽约的许多县,官员需要确保有足够的公共资金来支付估计的欠租。”他说。

自3月份以来,欠租的美国租户比例约为16%,并没有太大变化。

这在很大程度上是因为各州和城市在分配国会460亿美元联邦租金援助方面进展缓慢。到6月底,只有30亿美元惠及到租户。

租户只是得到更多的时间来申请政府援助,而不必担心被驱逐。

本周,疾病控制与预防中心发布了一项新的暂停驱逐令,此前的禁令于7月31日到期。该保护令将于10月3日到期,适用于新冠率仍然居高不下的地区。目前覆盖了美国大约80%的县。

## 全美公寓租金和入住率7月创新高

根据房地产软件和数据分析公司 RealPage 的一份报告,公寓楼市场在经历了一年半的艰难之后正在反弹,7月份创下的年度公寓租金增长和入住率记录更是巩固了这一趋势。

根据 inman 报道,从6月到7月,实际要价租金上涨2.2%,同比增长8.3%,打破了2000年至2001年间创下的增长记录。截至7月,美国的公寓平均月租金达到1,549美元。

前所未有的租金增长背后的驱动力之一是创纪录的公寓入住率。美国的公寓入住率7月份达到96.9%,超过了2000年创下的96.5%的历史新高。

报告指出,公寓市场可能已经达到顶峰,因为租赁活动通常会在第三季度末放缓,而公寓业主通常会抛出较低的价格。

7月份的租金增长相当普遍,在全美150个最大的都市区

中,有65个的有效租金年增长率超过10%。其中22个都市,年租金价格增长达到15%或更多。

爱达荷州博伊西的涨幅最大,年租金同比增长24.2%。但在公寓数量最多(至少10万套)的都市区中,凤凰城的年租金增长率最高,为21.6%,其次是佛罗里达州西棕榈滩、拉斯维加斯;佛罗里达州坦帕市的租金同比增长约19%。

同样,在2020年减租的市场现在再次出现年度增长:芝加哥、波士顿和洛杉矶的有效租金同比增长4%至5%,而西雅图、华盛顿特区、纽瓦克/泽西城、新泽西州和加利福尼亚州奥克兰的年租金也比上一年增长了2%到3%。

然而,旧金山(-5.9%)、圣何塞(-2.1%)和纽约(-1.6%)的年租金增长继续为负。

## 纽约今夏房价比去年涨了近3成

根据上周公布的数据,由于房价上涨,而库存继续保持在历史低位附近,纽约州夏季房地产市场达到了又一个里程碑。

根据 Lohud 报道,纽约州房地产经纪协会报告称,6月份房屋售价中位数达到385,000美元,比去年同月上涨28.3%。

纽约住房需求的增加,加上低库存,意味着平均而言,买家在价格上的谈判空间较小。根据该协会的数据,截至6月底,共有42,598套待售房屋,比上年下降21%。

数据显示,三年来首次买家平均支付的价格高于市场上房屋的要价。贸易协会报告称,自2020年

第三季度以来,买家已支付了超过99%的挂牌要价。而自2018年以来平均售价占标价的百分比并未超过100%,这个记录在6月被打破。

房价上涨是全国趋势,全国房地产经纪协会报告称,5月份成屋售价中位数比去年上涨24%,这是自1999年以来的最大涨幅。

州房地产经纪协会在一份报告中写道:“虽然未来几个月价格上涨的速度可能会放缓,但预计低库存和强大的买家需求将令整个第三季度的市场保持活跃。”

在纽约,2021年1月至6月的房屋平均要价为466,000美元,比

2020年同期增长22.5%。与此同时,2021年第二季度挂牌出售的房屋数量下降了21%。

其中,哈德逊河谷(Hudson Valley)地区房屋受欢迎,增幅最大的是 Westchester(+60.2%)、Rockland(+71.6%)、Orange(+53.5%)、Dutchess(+56.5%)和 Greene(+42.9%)县。

2021年第二季度,全州房屋待完成销售量增长65.6%至46,954,而已完成销售量增长51.8%至34,967。

美国今年6月的房屋价格中位数比2020年6月上漲了23.6%。