

全市三大区租金上涨 折扣房源下跌2成

入冬后或回归正常

纽约市租房市场复苏步伐加快,尽管租金中位数仍低于疫情爆发前的水平。曼哈顿租金十年来首次跌破3,000美元至2,750美元后不到一年,2021年7月市场报告显示它们又回到了这个门槛。全市范围内的租金也在上涨。该市7月的租金要价中值为2,675美元,高于大流行的低点2,500美元。

根据房产网站 StreetEasy 报道,快速增长的部分原因是今年夏天需求的大幅飙升。在大流行期间离开的纽约人开始返回。与此同时,那些留下来的人正在升级,或搬家以避免租金上涨。许多一直想住在纽约的人认为,夏天租金异常低,终于到了迁入的时机。

今年7月,租房者的活动明显超过了大流行前的水平。与2019年7月相比,StreetEasy 的租户访问量增加了59%,出租房源浏览量增加了63%,出租房源的总体联系增加了76%。

大流行推出的租金折扣可能已经结束

随着全市租金的上涨,租金折扣的比例也在迅速变化。去年7

月,在大流行期间,纽约市29.1%的租金打了折扣。今年7月,只有9.1%被打折——大幅下降了20个百分点。事实上,这是十年来的最低水平。

在某些地区,租金现在已超过大流行前的水平

全市的租金要价中位数仍低于大流行之前的水平。但在一些社区,租金现在已经超过了大流行前的水平。在曼哈顿市中心的热门街区尤其如此,包括熨斗区(Flatiron)、东村(East Village)、金融区(Financial District)和小意大利背面的诺丽塔(Nolita)。

布碌仑部分地区的租金价格也在快速回升。贝德福德-史岱文森(Bedford-Stuyvesant)、绿点(Greenpoint)和布碌仑市中心在2021年7月的租金要价中位数都高于大流行开始前的水平。

展望未来,纽约市租金上涨

StreetEasy 经济学家 Nancy Wu 表示:“我预计租金价格会继续上涨,但不会如此迅速。”“今年夏天,租房者开始全面回归市场,房东们也注意到了这一点。他们正

试图通过提高价格和取消折扣来弥补在大流行期间损失的时间和金钱。随着纽约市租金继续上涨,未来几个月的潜在租房者应该为艰难的谈判做好准备。但我预计随着我们进入寒冷的月份,租金上涨会放缓,房东的预期也会回归正常。”

曼哈顿出租库存正在快速消失

今年7月,曼哈顿的租金中位数上涨至3,000美元。这是自去年7月以来的最高水平,当时租金仍处于自由落体状态。不过,它仍远低于大流行前的租金要价。从2019年到大流行开始,要价一直徘徊在3,500美元左右。

曼哈顿的出租库存也继续稳步下降。7月曼哈顿有21,567套出租房屋,比去年8月大流行期间库存供应高峰期下降了48%,令人难以置信。

7月,曼哈顿有9.5%的租屋打折。这是所分析的所有行政区中最高的比例,但远低于典型年份。例如,2019年7月,曼哈顿有15.6%的租屋打折。

许多社区已经看到租金要价超过了大流行前的水平。例如,在熨斗区,7月租金中位数上涨至5,304美元,创下历史最高记录,涨幅超过100美元。

全市租金折扣在布碌仑最为罕见

今年7月,布碌仑的租金要价中位数升至2,600美元,逼近2019年夏季大流行前约2,700美元的高点。

7月布碌仑的可出租房屋数量下降至17,411。这比2020年8月的库存供应高峰期下降了33%。这仍高于2019年7月的可用库存量,当时市场上有15,437套出租房屋。

7月,布碌仑有8.7%的租屋打折。这是所分析的所有行政区中的最低比例,并且明显低于2020年8月,当时折扣比例达到26%的峰值。去年7月,布碌仑有24%的租屋打折。

在布碌仑的所有社区中,绿点的租金要价同比涨幅最大。该社区的租金中位数达到了3,395美元的历史新高,比2019年8月的前一个高点高出80美元。

皇后区可供出租的房屋数量仍然很高

皇后区的租金中位数在7月份攀升至2,200美元。它们正在接近大流行前的价格,当时徘徊在2,300美元左右。

与曼哈顿和布碌仑相比,皇后区的出租库存仍然相对较高。7月,该行政区有6,266套出租房屋可供出租。这比2020年10月的库存高峰下降了21%。2019年7月,皇后区有5,293套出租房屋。因此,与大流行之前的夏季相比,现在的可用租金仍然增加了近1,000套。

皇后区的租金折扣份额下降至8.9%。而在2019年夏季,13.8%的房屋打折。这表明皇后区的房东也在应对当前的需求激增。

皇后区一些最昂贵街区的租金正在迅速上涨,但仍未达到大流行前的水平。在该行政区最昂贵的社区长岛市,租金中位数上涨至3,250美元。它在2019年8月达到峰值3,382美元。在大流行期间,长岛市的租金要价在2020年9月跌至2,867美元的最低点。

纽约州最贫穷的区以及房价最便宜的区

大流行在美国造成了毁灭性的经济后果,使许多行业陷入停顿。然而,一个没有受到负面影响的部门是房地产。在大流行的推动下,2020年的成屋销售达到了近15年来的最高水平。

根据 msn 报道,2020年美国房屋销售中位数价格为265,000美元,比上一年高出30,000美元。然而,对于许多美国人来说,以25万美元的价格购买房子是负担不起的。对于那些预算紧张的

人来说,其实该国有不受地区的房屋售价都比25万低得多。

使用房地产和物业数据公司 ATTOM Data Solutions 提供的房价中位数,24/7Wall St. 确定了每个州最便宜的邮政编码。邮政编码是根据2020年公寓和单户住宅的中位销售价格排名的。仅考虑2020年至少拥有1,000套单户住宅和公寓以及至少售出500套住房的邮政编码。

结果发现,当地房价受多种

因素影响。住房需求(通常由人口变化表示)和就业市场强度等经济因素都发挥着作用。然而,也许最有影响的因素是收入。收入决定了居民可以负担得起的区域,因此,收入低于平均水平的邮政编码通常也低于平均房价。以下是纽约州最贫穷的县以及房价最便宜的县。

纽约州:布朗士
家庭收入中位数:40,088美元(州:68,486美元)

贫困率:28.0%(州:14.1%)
2020年11月失业率:16.0%(州:8.1%)

拥有学士学位的成年人:
20.1%(州:36.6%)

大多数纽约最富裕的县都位于纽约市中心或近郊,要么在五大区,要么在长岛或北部需要通勤的各县。最广为人知的是曼哈顿,典型的家庭年收入为86,553美元。而布朗士家庭收入中位数不到其中的一半,为40,088美元,

为纽约州最贫穷的县。居民中28.0%的人年收入低于贫困线,13.5%的家庭年收入低于10,000美元。

纽约州:圣劳伦斯县(St Lawrence,纽约州东北部)
买房所需收入:\$26,108
平均年薪:\$44,980
中位售价:\$75,000
住宅单位:52,272套

一房难求!

Delta 激增纽约公司推迟复工 无阻租房市场火爆

裴女士是一名26岁的营销顾问,她在纽约市已经生活了8年,她从未像今年夏天那样觉得租房如此困难。在她的一个室友搬回家乡,另一个搬到上城之后,佩里洛在5月底开始了为期七周的找房之旅,她需要在重返办公室的日期临近时找到一套公寓。

根据 nbc 报道,在查看了60多套公寓,参加了多达30人的开放日并将搜索范围扩大到整个曼哈顿后,她发现每个人都在返回纽约市并寻找租房的地方。她终于在西村找到一套统仓,每月不到2,500美元。

“竞争无处不在。我以为看房的人多集中在下城,现在看来,都不好找,上西区的租房也炙手可热,”她说。“从未见过这样的市场。太疯狂了。”

随着纽约人返回——或者是新人第一次到达——多在秋季重返工作岗位或面对面上课,他们开始涌入租赁市场。

根据房地产经纪公司 Douglas Elliman 的最新数据,上个月曼哈顿、布碌仑和皇后区西北部签署的新租约(不包括续约)比

10多年来的任何其他7月都要多。

Misrahi Realty Group 的房地产经纪人雷蒙德·加尼(Raymond Gani)说:“我从来没有看过一个夏天有这么多人对每一栋公寓几乎都感兴趣。”

公平地说,纽约人的租金价格尚未恢复到开始时的水平。根据 StreetEasy 的数据,曼哈顿上个月的租金中位数自2020年7月以来首次达到3,000美元。但这仍低于2020年3月价格开始下跌之前的3,500美元的高位。布碌仑7月的租金中位数升至2,600美元,较6月上涨100美元,与2020年3月约2,700美元的高点相差100美元。皇后区上个月的租金中位数升至2,200美元,与去年3月和4月的高点2,400美元接近。

另一方面,租金折扣——曾经是大流行的标榜——正在下降。根据 StreetEasy 的数据,在曼哈顿,7月份的租金折扣比例达到了十年来的最低水平,同比下降近25%至只有9.5%。与一年前相比,上个月布碌仑和皇后区的租金折扣分别下降了15.3%和11.7%。

提前租下

一些预见到疯狂市场的纽约人试图抢在大批人之前提前返回。

小诺在一家旅游护理公司 Nomad Health 担任运营助理,她于6月返回并安顿下来,然后她必须在9月返回办公室。去年大流行开始时,她离开了纽约,并与伴侣搬到了他的老家爱荷华州。

“我想我是在正确的时间入住的,”她说,指的是她的公寓租金。

很不幸,这些租客匆忙赶回纽约市之际,正值delta变种的流行以及更多公司推迟复工日期。6月初,谷歌的产品经理高先生在费城的家中生活和工作一年后,与两个朋友在东村签订了一份三卧租约。尽管他的办公室从9月推迟到年底返回,但他还是欣慰地租下了。

“我有点想,在纽约开始我的新生活,”高说,“希望只有一两个月。”

大回归

现在返回的租房者面临着一个需求多而供应少的市场。根据 StreetEasy 的数据,7月份中城、金融区、东村、炮台公园、切尔西、绿点和布碌仑市中心的库存水平低



于2019年同期的水平。

StreetEasy 和 Zillow 的经济学家吴(Nancy Wu)表示:“我们看到,今年夏天的租赁库存下降速度比两年前略快。”“现在,我们不仅受到季节性影响,而且还受到人们同时搬回城市的影响。”

在下东区、苏荷、诺丽塔、翠贝卡、上东区和地狱厨房等社区租房的中介在今年夏天向客户展示单位时看到了供需的不平衡。

“去年,我们有,比如说,500套公寓,但只有50人在寻找。今年,我们有500人在寻找,但只有50套公寓,”他说。“有大量的人返回,但库存并不多。”

delta变种无阻市场火爆

即使最近由 delta 变体引起的病例增加也没有阻止中介收到大量的电子邮件、短信、电话咨

询。本月早些时候,经纪人 Gani 表示,在下东区一套两卧公寓以3,500美元的价格挂牌上市的第一天,他就收到了99条询价。

Warburg Realty 的房地产经纪人也看到了类似的趋势。今年夏天早些时候,一名中介在不到一天的时间内收到了7套公寓的300份询价。

吴指出,年轻人渴望返回的市中心社区是需求最高的。

“我们看到,曼哈顿市中心许多地区、东村的库存数量下降速度比上东区甚至布碌仑地区快得多,后者我们看到年轻人、流动租客的需求普遍减少,”吴说。

但由于年轻人较少的社区仍不太受欢迎,吴建议租客不妨扩大他们的搜索范围,不一定得住到年轻潮范的区域。