



2021 第三季度全市多区租房仍有折扣

租金仍低于疫情前

纽约正试图在房地产方面恢复到流行之前的状态。但根据最近的 StreetEasy 市场报告,2021 年第三季度,许多社区仍然有很多折扣优惠,租金中位数仍比过去低约 100 美元。

根据 amny 报道,曼哈顿被认为是租金最昂贵的行政区,但与两年前相比,仍有一些价格差异。格拉梅西公园 (Gramercy Park) 2021 年第三季度的租金中位数与 2019 年第三季度相比有 599 美元的落差。格林威治村 (Greenwich Village) 仍有 270 美元的落差。小意大利 (Little Italy) 2019 年的平均要价租金曾经是 3,300 美元,现在是 2,850 美元。下东城 (Lower East Side) 差别不大,只有 68 美元,而西哈林区现在仍比大流行之前低 200 美元。

尽管如此,市内仍有涨价的地方,最高的“跳价”出现在金融区。租金涨幅达到 634 美元。熨斗区 (Flatiron) 现在的租金要价高出 494 美元。

房产网站 StreetEasy 在报告中提到,布碌仑“全年都很热”,这意味着即使现在价格较低,但不会长时间保持这种状态,数据显示一些街区已经出现租金中位数比以前高。比如布碌仑市中心 (Downtown Brooklyn), 差价 \$224; 绿点 (Greenpoint) 100 美元,以及威廉斯堡 (Williamsburg) 85 美元。

布碌仑最划算的地方是波恩兰姆小丘 (Boerum Hill), 比以前

低 538 美元,科布尔山 (Cobble Hill) 差价 525 美元。布碌仑高地 (Brooklyn Heights) 现在仍便宜 289 美元。湾脊 (Bay Ridge) 和展望高地 (Prospect Heights) 的差价均为 150 美元。

皇后区的租金总是非常实惠。唯一价格已经高于大流行前时期的社区是长岛市,贵了 70 美元。目前最大的价格差距是在瑞吉屋 (Ridgewood), 仍比以前便宜 199 美元。紧随其后的是皇后区最著名的街区之一阿斯托利亚 (Astoria), 差价为 132 美元。租金最便宜的社区是艾姆赫斯特 (Elmhurst), 它的价格仍然低了 122 美元,在 2019 年第三季度,租金中位数为 1,975 美元,现在为 1,853 美元。杰克逊高地 (Jackson Heights) 和阳边 (Sunnyside) 也都各便宜 100 美元。

市场复苏对房东有利,有些地区已试着在可能的情况下提高租金。但纽约市仍然拥有种类繁多的负担得起的租屋。即使是现在,StreetEasy 上的多个房源租金也低于 2019 年或更早几年的水平。

纽约市的价格本已下降,但现在对居住空间的需求非常高,这导致房地产市场回升。StreetEasy 经济学家 Nancy Wu 说:“……根据我们目前看到的需求,租房者应该始终假设有人在争夺同一间公寓。在租房搜索过程中应尽可能使用所有工具来帮助节省时间和金钱。”

宁可多花钱!

纽约买家拒绝入手 预算友好的破房子

房屋供应短缺,价格上涨,现在还出现了——不妥协的买家。

根据 real deal 报道,一份新报告显示,从大流行中出现的最新趋势是,曼哈顿买家更喜欢入手新装修房屋 (renovated), 而不是预算友好的破房子 (Fixer-upper, 指需要重新装修才能入住的房产)。

房地产数据公司 UrbanDigs 发现,去年新装修的公寓和破房公寓之间销售价格的差距扩大了近 30%,这是十年来第二大的差距。

一方面,对新装、随时可入住单位的需求将价格推至新高——从大流行的低点 110 万美元上涨近 14% 至 125 万美元,另一方面,未装修公寓 (例如房地产销售单位) 的售价停滞不前。在同一时期,破房子的售价仅上涨了 1% 左

右。

UrbanDigs 的联合创始人沃克 (John Walkup) 认为,购房者更喜欢“改造后单元的轻松和确定性”,而不是重新装修过程的头痛。

沃克说,在曼哈顿,建筑物通常会限制同时进行的建筑项目的数量和工作人员的规模,对超出约定期限的项目收取高额费用。同时,材料和劳动力短缺导致建筑成本上升。

梦想着入手便宜好房的买家会因一个昂贵的改造项目而得不偿失,而该项目也变成了时间的浪费——所以对于大流行下的便宜(没好货),买家宁可不要。

Warburg Realty 的经纪人卡拉伽尼 (Ted Karagannis) 说:“买家愿意多花 100,000 至 200,000 美元购买经过全面翻修的房屋,以

免自己不得不承受永恒且压力重重的翻修过程。”

在某种程度上,这个趋势是由在纽约寻找第二套房的买家推动的,他们基本上不愿意在这点上妥协。

另一位经纪人凯斯 (George Case) 表示:“到目前为止,我们今年的销售比以往任何时候都多。”“买家的想法是寻找不需要重新装修的房子——这是一笔不费吹灰之力的交易。他们通常会为翻新的单位支付更多费用,但会在规模上做出妥协,又或许是位置。”

卡拉伽尼补充说,持续的远程工作意味着许多买家需要全职使用他们的新房,无法承受装修工作对日常生活造成的中断。

房产网站 StreetEasy 显示,曼哈顿目前有 8,125 套待售公寓。

报告:长岛多达 27000 多户家庭欠租

随着全州暂停驱逐的时间越来越接近,纽约长岛地区 (Long Island) 有数以万计的租房者拖欠租金。

根据 real deal 报道, Surgo Ventures 的分析显示,截至 8 月,该地区估计有超过 27,000 户家庭拖欠租金。这些家庭在县之间分布相当均匀;萨福克县拖欠的租户比纳苏县多约 700 户。

临时和残疾援助办公室 (Office of Temporary and Disability Assistance) 报告说,只有不到 20% 的家庭通过该州申请了联邦救济,其中只有 1,260 个家

庭通过这些申请获得了援助。

据新闻日报报道,大约有 4,000 户家庭申请了地方一级的援助,但只有大约 220 户获得了援助。

尽管联邦暂缓驱逐令已到期,但由于州暂缓令将于 1 月 15 日到期,长岛的租户驱逐并未激增。Newsday 报道过去三个月萨福克县约有 140 次驱逐,而纳苏县今年前 9 个月只有 5 次。

但是,如果未来三个月内没有向居民提供更多救济,这种情况可能会改变。援助可能不会很快到来,因为州长霍楚 (Kathy

Hochul) 直言,该州从联邦租金减免中获得的 24 亿美元不会撑到 10 月初。发放更多资金的请求也尚未得到批准。

其他项目一直试图填补长岛的空白。长岛社区发展公司负责的一项计划正在扩大 600 万美元联邦紧急拨款的资格。除了三个月的欠租外,申请人现在还可以获得三个月的预期租金。

到目前为止,该计划仅分配了 125 万美元,帮助了至少 200 个家庭并正在审查另外 100 个申请案例。

2021 华人买房

带您走入纽约市最安全社区——新鲜草原

1999 年,纽约人在住房上面临的问题是交通和垃圾的投诉。现在,洪水、火灾、和害虫是最大考虑。

根据纽约邮报报道,房地产专家说,安全性现在是一个严重影响买家和租房者搬家的问题。

租赁会员和奖励平台 Piñata 的首席执行官 Lily Liu 表示:“我们认为安全排名是租金续约的首要因素之一。”

但并非每个社区都面临同样的威胁。因此,为了找出纽约市房屋最安全的“社区”,《华盛顿邮报》汇编并比较了社区数据,包括洪水区、犯罪率、与医院的距离、911 处理时间、疏散路线、平均温度和绿地,甚至人均拥有的老鼠数量。

虽然许多社区上榜为意料之中,但一个意想不到的社区排名第一——也是近几年非常多华人迁入居住的区域——新鲜草原 (Fresh Meadows)。

数据显示,位于皇后区一角,夹在长岛高速公路 (LIE)、联合收费公路 (Union Turnpike)、坎宁安公园 (Cunningham Park) 和 164 街之间的新鲜草原,在安全和生活质量方面胜过纽约市其他任何地方。

例如,虽然纽约市总体上见证了有记录以来第二潮湿的夏季,降雨量为 24.25 英寸——造成大规模

洪水、数十亿美元的损失,并将地铁站变成老鼠水族馆——新鲜草原却保持(相对)干燥。

根据市府数据,这是因为该社区位于主要洪水区之外。新鲜草原位于海平面上 72 英尺,虽然不是该市最高的海拔(华盛顿高地才是最高,位于海平面上 265 英尺),但它是平均海拔水平的两倍(炮台公园的海拔是全市最低的)。

在新鲜草原,由全球变暖引起的洪水风险的增长速度也低于全国平均水平。暴雨对新鲜草原的破坏比起对邻近的木边区、霍利山和法拉盛的破坏要小。

新鲜草原也是犯罪率最低的。根据纽约市的犯罪地图,新鲜草原 2021 年谋杀案为零(相比之下,上东区为 6 起,布碌仑柏树山为 19 起)。

谈到其他犯罪,新鲜草原也很低。该社区在 2021 年发生了 141 起入室盗窃案,而曼哈顿中城为 308 起。强奸、重大盗窃和重罪袭击比该市大多数其他街区少,2021 年共报告犯罪 728 起,即每 1,000 名居民中 4.8 起犯罪,相比之下,长岛市每 1,000 人中有 7.4 起犯罪,布碌仑高地每 1,000 名居民中有 15.4 起犯罪。

当地经纪人称,“新鲜草原在历史上一直是一个非常受欢迎的社区,因为它拥有大量的绿地和低

犯罪率。”

它也是最快的 911 处理时间前三名,仅为 1.9 分钟。(最快的是洛克威 Rockaways 的第 100 分局,为 1.6 分钟,平均为 3.8 分钟;布朗士的韦克菲尔德 Wakefield 最差,为 8.3 分钟)。

新鲜草原也很凉快。今年夏天,全市有 17 天达到 90 度或更高——高于 15 天的平均值。但由于人均绿地面积比大多数其他社区都多,新鲜草原的温度明显较低。

新鲜草原最初由荷兰水手在 1620 年代命名为 Vlissingen,意思是“盐沼谷”,它的大多数房屋都地处比皇后区或全市其他区的大多数房屋更大的地块上。

Kingsland Properties 的经纪人 Ali Rashid 表示,这是因为当 19 世纪的农田让位于城市社区时,开发商更加注意尊重和保护该地区更多的绿地——甚至在许多房屋上留下了郊区风格的草坪。

如今,该社区拥有两个公园:占地 358 英亩的坎宁安公园 (Cunningham Park) 和占地 655.3 英亩的艾莉潭公园 (Alley Pond)——也是皇后区第二大公园。即使是主干道 Fresh Meadow Lane 两旁也种满了树木。

新鲜草原最近的医院是法拉



盛附近的皇后区医疗中心,该社区位于两条主要高速公路——长岛高速公路和大中央公园大道之间,可以快速抵达。

从理论上讲,如果最糟糕的情况降临纽约,这些高速公路也是必不可少的疏散路线。

但最重要的是,该社区每平方英尺的老鼠投诉数量最少,只有 3 起。

据 Renthop 称,相比之下,上东区有近 400 起投诉。如果洪水真的杀到新鲜草原,请放心,在泥浆中游泳的啮齿动物会明显减少。

对于当地居民和房地产经纪人来说,这一切都不是新闻,他们几十年来一直在赞美该地区。

“新鲜草原一直是一个非常受欢迎的社区,因为它有很多绿地和低犯罪率,”Rashid 说,他补充说,性价比也不算太差。

根据 RedFin 的数据,新鲜草原的房屋平均售价为 915,000 美元,目前市场上有 77 套。这听起

来可能很高——毕竟,全市平均价格略低于 80 万美元——但在新鲜草原,大部分住房存量为面积超大的单户住宅。

换言之,用 115 万美元在这里买一套多卧公寓,等于在曼哈顿买一个“蜗居”。

与此同时,据 Apartments.com 称,该社区一卧的平均租金为 1,752 美元,远低于该市的平均租金,是曼哈顿平均公寓价格的一半。

“最热门的房产通常不会在这个市场上持续很长时间,因为这里是一个对买家非常有吸引力的社区,”Rashid 说。

纽约大学气候经济学家兼环境研究教授 (Gernot Wagner) 说:“可悲的是,很多人认为一个社区弹性的真正标准可能只是它的富有。”“这不应该是标准,这个区有绿地、低犯罪率、水浸风险小、凉爽等特征,比周边地区和曼哈顿更具弹性。”