

地狱厨房遍地盖新楼 被评为全美“公寓狂热”区

纽约市的地狱厨房(Hell's Kitchen)到处建起了新楼,这已经不是什么秘密了。现在,一份新报告显示,该地区的建设速度比全美几乎任何社区都快。

根据 patch 报道,RentCafe 的一项新研究将地狱厨房列为美国第13大“公寓狂热”社区。该研究追踪了2017年至2021年间包含至少50个单元的新建筑的人口数据。

调查发现,在过去五年中,Hell's Kitchen增加了3,189套新公寓——占全市同期总增长的19%。

研究人员发现,在全美前20个快速发展社区中,大多数都位于各自城市的“超级都市”地区——这表明受年轻居民青睐的繁华中心地区的需求最大。

地狱厨房的新建设步伐对居民来说可能不足为奇。新发布的2020年人口普查的其他数据显示,自2010年以来,该社区增加了13,600名居民,部分原因是新住房的建造。

例如,在第10大道以西的第42街和第46街之间的一个人口区,十年间增加了2,900套新住宅,增加了4,600人。

随着规模的扩大,地狱厨房也变得更加多样化,白人比例从2010年的56.4%下降到去年的49.5%。该社区增长最快的族群包括亚裔(20%)和非裔(7%)。

全美13大榜单上还有另外两个纽约社区,它们也建造了非常多的大型住宅开发项目:长岛市的猎人角地区(Hunters Point)和布碌仑市中心。

纽约市新开发楼盘10月销售见涨

10月,纽约市新开发房产项目的销售见涨。

根据 real deal 报道,房地产分析公司 Marketproof 对新开发销售合同的月度分析显示,全市10月共有449笔交易,高于9月的337笔。

今年10月的合约量也较2020年和2019年的同月合约量明显上升。今年10月的合约量比2020年增加了102%,比2019年增加了79%。

大多数交易和往常一样发生在曼哈顿,有224份合同,与去年相比增长了122%,与2019年10月的合同相比增长了167%。

豪宅交易的数量以及要价400万美元或以上的房产数量也有所增加,这主要是由于东83街200号报告了大量合同,这是由 Naftali Group 和 Rockefeller Group 开发的上东区公寓,上个月开始销售。该项目报告了35份合同,价格在360万美元至1150万美元之间。

因此,曼哈顿新开发项目的要价中位数跃升至360万美元,比去年10月上涨71%,比2019年10月

上涨52%。

Marketproof 的首席执行官兼该报告的作者古德曼(Kael Goodman)表示,要价的上涨“延续了高价商品的良好发展趋势”,他将其归因于折扣。

“开发商总是不得不在价格和销售速度之间做出选择。总的来说,最近几个月的选择是提高销售速度,”古德曼说。“这意味着打折了。”

中央公园塔就是这样的一个例子,The Real Deal 此前曾报道该大厦的单位以每平方英尺25%的平均折扣出售。

布碌仑报告了184份合约,高于9月份的120份。本月的交易量比上年增长119%,比2019年增长142%。皇后区有40份,略低于9月的43份。

最畅销的项目是 Naftali Group 和洛克菲勒联合推出的高端楼盘——东83街200号公寓,其次是 Chris Xu 在皇后区的 Skyline Tower,有19份合同, Northlink Capital 在布碌仑的 510 Driggs Avenue,有13份合同。

洛杉矶的公寓库存不足 继续推动买家购买公寓



由于缺乏新挂牌房屋,南加州的独栋住宅销售受到了抑制,买家纷纷转向共管公寓。

道格拉斯·艾丽曼(Douglas Elliman)周四发布的一份报告显示,8月份,洛杉矶单户住宅新签合同同比下降14.2%,而新挂牌房数量较2020年同期暴跌57.6%。

报告发现,相比之下,8月份新挂牌公寓同比下降40.4%,但新签合同激增43.4%。

评估公司 Miller Samuel 的总裁兼首席执行官乔纳森·米勒(Jonathan Miller)是这份报告的作者,他说:“尽管新挂牌的公寓数量进一步下降,但新签的公寓合同数量连续第12个月大幅增长。”

数据显示,新签订的高端公寓合同——那些要价超过200万美

元的合同——在8月份的涨幅最大。豪华公寓交易从2020年8月的12笔增至28笔,增长了133%。售价在100万美元至199万美元之间的房产交易量从101笔上涨至166笔,涨幅为64.4%。

报告称,缺乏新上市公司也抑制了奥兰治县的房地产市场。

米勒说,“单身家庭和共管公寓的新签约数量都同比下降……已经是连续第三个月了,无法跟上新挂牌数量的大幅下降。”“至少自2020年4月以来,这两种类型的新挂牌房源每月都在下降。”

报告发现,上个月独栋住宅的成交额较上年同期下降了近30%,而新签订的共管公寓合约则下降了19.6%。新股发行分别下跌34.3%和38.2%。

与此同时,Douglas Elliman 周四发布的另一份报告显示,科罗拉多州阿斯彭的情况也类似。

米勒在报告中说,“这两种房产的新签约量总和连续第三个月同比下降,与市场继续回归正常的季节性模式、新挂牌房数量的下降大致相当。”“被夸大的下降反映了一年封锁后的销售激增。新签订的合同水平略低于两年前同期水平。”

数据显示,单户住宅交易数量从2020年8月的30套下降到上个月的10套,下降了三分之二,而同期新挂牌交易数量从39套下降到9套,下降了近77%。

报告显示,8月份共管公寓交易量同比下降37.5%,新挂牌数量下降54.5%。

“租金回报”和“资本增值” 哪个赚得更多?

在海外做房产投资,“租金回报”和“资产增值”,谁才是真爱?虽然有可能同时获得既有强劲资本增长又有高租金回报率的房子,但这种情况实属罕见。通常,投资者需要在这两者之间做出抉择。

No.1 何谓投资回报?

租金回报就是 ROI (Return on Investment or Rental Yield),也就是指租金回报率,俗称“以租房”。它是指租房获得租金与房屋价钱的比值。租金回报率可用来衡量房产的投资收益情况,可以真

实反映市场的真实需求。

租金回报率很重要,因为它们可以帮助还贷,这是购买投资房之初的主要目的。

租金回报的优点是投资风险较低,能产生现金流,从而帮助保护投资者免受利率冲击,同时减少持续现金投入的潜在需求。当然,在房产出售时,资本增值收益很可能会比拥有强劲资本增长的房产(独立屋)低,特别是将房屋年复合增值率的影响考虑在内,这是其最明显的劣势。

No.2 何谓资本增长?

资本增值就是所谓的 Capital Gain or Capital Growth,也就是房产现有资产价值减除购入时之价格,所赚取或损失之价值。即当持有的可变卖资产(如股票、或者房产),在脱手时,其卖价高于原先购进成本,即产生利润,此利润为已实现的资本利得。

在考虑购买资本增值的房屋时,获得可观的资本增长是每个投资者的目的,从长期来看,要把强劲的资本年增长率定义为通货膨胀

率加上4%-5%,因此考虑的资本增值率应保持在6.5-7.5%之间。

资本增值空间较大的一般是独立屋。

资本增值的优点是具有产生长期资本收益的潜能。不足之处在于持有该类投资性房地产期间需面临利率风险,如果按揭利率上调,您很可能要向房贷月供贴钱。

No.3 适合你的才是最好的?

如果是首次置业或者希望每个月能通过房屋产生现金流,则“租金回报”更适合你。

如果投资多套房屋,选择其中几套高租金回报率的房屋,使用多余的现金来支付另外几套高资本增值的房屋开支。

如果资金充裕,当然是“资本增值”为更好的选择。

最后,教您几招如何选择高回报的房子。

1. 选择配套齐全的社区作为自住房

您可能会喜欢宁静私密的郊区小镇,但是以投资为目的选房首先要考虑的是未来租客的需求。便捷的公共交通、充足的购物、餐饮娱乐等配套设施都是租客们关注的要点,也是未来房产升值潜力所在。

2. 选择优秀的学区

近年来,从中国到美国留学的人越来越多,很多留学生会在学校

附近租房子。而且,选择租房的人士中,还有很多年轻的夫妇,他们通常会关注将来或目前孩子所就读的学校。许多租客愿意为了更好的学区支付高出20%-30%的月租金。因此,投资好学区房是个不错的选择。

3. 关注当地就业状况

当地就业市场的好与坏也直接影响到投资房租的收益。就业机会充足的地区对于租房的需求和租金回报远远高于那些难找工作的地区。

4. 选择房间多的房产

一套四房、室内面积为1800英尺的别墅和六个稍小房间的同面积房产,哪一套更合适作为投资房?答案不言而喻,是六房别墅。在同面积的情况下,选择房间更多的房产作为投资,可以在以后获得更多的租金。

5. 选择维护费低的花园

很少有租客会花大量的时间和金钱在租住房的花园上。所以,如果投资房有较大面积的花园,你一定要选择产生较低维护费用的绿化设计。

6. 确认是否可租

确认是否可租,非常关键。因为,有些地区的房产处于特殊规划内或者所处社区的业委会不允许租客入住,所以,你在选择合适的投资房时,必须仔细检查房产是否属于合法出租物业。

