

# 纽约市租房库存大幅下跌6成

## 各区租金、折扣情况一览

纽约市的租赁市场经历了动荡的18个月。最近,随着租房需求回升,创纪录的低租金回升至大流行前的高点。自去年10月以来,随着租金上涨,纽约市的租房库存呈下降趋势。根据StreetEasy报道,现在,全市约有30,326个可供出租的房源——比2020年10月减少了59%,当时有74,078个可供出租。

纽约市出租库存骤降,尤其是在曼哈顿

纽约市的租金库存存在曼哈顿尤其下降。10月份,StreetEasy上显示,曼哈顿有13,048个房源可供出租。这是自2012年12月以来的最低水平(不包括2020年4月的异常情况,即大流行使纽约房地产暂停)。库存下降幅度很大,比一年前下降了68.3%。

布碌仑和皇后区的出租库存也下降

与曼哈顿相比,布碌仑和皇后

区的出租库存波动较小。与大流行的高点——当时可出租的公寓数量创历史新高——相比,库存并没有大幅下降,但变化仍然是明显的。

布碌仑的出租库存比去年10月下降53.7%(曼哈顿为68.3%),至11,150套。皇后区的库存比去年10月下降34.5%至5,186。

统仓远落后于其他类型的复苏

最新数据显示,整个城市的租金正在迅速回升——曼哈顿的租金涨幅最大。10月份曼哈顿的租金要价中位数为3,330美元,仅比大流行前的高点3,500美元低200美元。

话虽如此,并非所有公寓类型都在经历同样的增长。在所有分析的行政区中,自年初以来,统仓的租金环比涨幅最慢,在曼哈顿最为明显。

10月份曼哈顿统仓的租金中位数为2,400美元,比去年的2,095美元增长了14.6%。这是一个不错的增长,但比两卧公寓小得多,后者的租金从3,350美元增至4,200美元,增幅为25.4%。

根据StreetEasy经济学家Nancy Wu的说法,大流行改变优先事项可能是导致统仓租金涨幅落后的原因。“在他们的小公寓里呆了一年多之后,租房者想要更多的空间,”Wu说。“对许多人来说,远程工作带来了一些一卧/两卧公寓热。对于那些负担得起的人来说,增加一间额外的卧室或更多的空间是一个优先事项。”

为什么曼哈顿的租金趋势很不同

Wu解释说:“在大流行最严重的时候,因工作、生活辗转的曼哈顿租房者最有可能暂时或永久离开这座城市。”“这导致曼哈顿各行

政区的出租空置率最高。这就是为什么我们现在看到曼哈顿的库存存在复苏时经历了更大的波动和更剧烈的变化——因为它看到了与正常市场不同的最大转变。”

纽约市出租库存的大幅下降导致目前租赁市场竞争激烈。吴预计,即使在通常缓慢的冬季,这种情况仍将持续数月。

曼哈顿下城租金创历史新高

曼哈顿10月份的租金中位数为3,330美元,比去年同期的2,800美元上涨17.9%。在曼哈顿下城,10月份的租金更是创下了4,300美元的历史新高。

曼哈顿租金折扣公寓的比例为16.0%,低于去年的28.7%。

曼哈顿待售房屋的要价中值为1,487,500美元,比去年10月上漲10.2%。

布碌仑的租金仍然低于大流行前的高点

布碌仑10月份的租金要价中位数为2,600美元,比一年前高出6.1%,但仍略低于大流行前的高点2,700美元左右。

布碌仑租金折扣公寓的比例为11%,低于去年的23.8%。

布碌仑待售房屋的要价中位数为948,000美元——与去年相比仍然停滞不前。

皇后区的待售房屋价格下跌而租金上涨

皇后区10月份的租金中位数为2,250美元,比一年前高出7.1%。

皇后区租金折扣公寓的比例为10.5%——在所有分析的行政区中比例最低。这比去年10月的20.7%有所下降。

皇后区待售房屋的要价中位数为599,000美元,比去年下降6.6%。

## 纽约市空置率虽高企 写字楼业主对未来仍持乐观

去年大流行的爆发使写字楼业主的投资组合大多为空,但他们的“底线”基本未受影响。

根据realdeal报道,业主最初是由于租约的长期性而幸免于难,后来发现在家工作的政策提高了办公室的空置率。直到今年年初,办公室租赁参观——潜在租户兴趣的一个指标——仍很少量。

但近几个月租赁量有所回升。尽管各界对导致办公室规模缩小的混合作模式仍很担忧,但写字楼业主在第三季度的财报电话会议上对优质办公空间的未来需求基本持乐观态度。

地产公司Boston Properties首席执行官托马斯(Owen Thomas)在10月底的电话会议上表示,该公司横跨两个海岸的投资组合的租赁面积超过140万平方英尺,是第一季度的两倍多,比第二季度有所增加。

该开发商在纽约市的8座办公楼(总面积为950万平方英尺)在9月底出租率为89.9%。根据季度文件,这一数字部分被布碌仑海滨的一座苦苦挣扎的写字楼Dock 72压低,该办公楼的出租率仅为33.1%。

几天后,Vornado Realty Trust首席财务官弗朗哥(Michael Franco)告诉分析师,该房地产投资信托公司在第三季度末出租了91.6%的办公室。这一数字比上一季度上升了50个基点,弗朗哥表示,该公司认为“这是他们办公室入住率的最低点”。

弗朗哥说:“根据我们签署和谈判中的租约,我们预计这个数字会继续上升。”

地产开发商SL Green首席执行官霍利迪(Marc Holliday)于10月21日发表讲话,也就是范德

Vanderbilt)剪彩后数小时——Summit One是该公司在中央车站旁边建造的160万平方英尺办公摩天大楼顶上的观景台。

霍利迪称赞了他的超高层建筑,该建筑现在已出租超过90%。该公司第三季度的收入为2.052亿美元,较去年同期下降17.7%,部分原因是公司在大流行期间出售资产以增加流动性。

截至第三季度末,该公司的办公室组合出租率为93.1%,包括已签约但尚未开工的办公室。这一比率比一年前减少了约1个百分点,但仍使该公司领先于同行。

霍利迪表示,有830,000平方英尺的办公空间正在租赁中,总体而言,“回升是趋势。”

如今写字楼吸引租户的一个决定性因素是什么?“设施齐全的建筑,”他说。

## 在纽约单身生活开支有多“烧钱”? 哪些城市最省?

与美国其他地区相比,纽约市的单身人士生活成本是多少?

根据amny报道,RentHop刚刚发布了一份关于美国单身人士最负担得起的城市的报告。根据他们的调查结果,纽约市实际上在50个城市中排名第49位、倒数第二——在纽约收入为79,489美元的单身人士,必须留出多达36.99%的资金,用于生活开支。

这次唯一击败纽约的城市是佛罗里达州的迈阿密,人们需要在那里留出超过37%的资金。除此之外,统仓公寓的价格也比纽约涨9%。

倒数第三位是洛杉矶的新奥尔良。收入中位数必须赶上租金。统仓的平均价格约为1,269美元。一个人需要将其总收入的

32.82%用于住房。

根据该报告,对单身租客最糟糕的地方似乎是波士顿,与2020年同期相比,其租金上涨了21.62%。

在最负担得起的城市中,排名最高的城市是堪萨斯州威奇托(Wichita),其中只有13.63%的收入用于租用统仓公寓。排名第二可负担的是俄亥俄州哥伦布(Columbus),那里的统仓公寓租金仅为625美元,是任何纽约人梦寐以求的租金。

新墨西哥州阿尔伯克基(Albuquerque)也被认为是最实惠的城市之一。尽管过去一年房价上涨了12%,单身人士只需要花费收入的17.14%就可以独自生活。

## 年过50在纽约找室友 有哪些注意事项?

找室友同住并不是发生在某一特定年龄段的事情。诚然,人们在年轻时更可能与他人同住,但仍有很多原因——搬到新城市、离婚、生活费用增加等——令许多50岁及以上的华人朋友也在寻找室友。

根据renthop报道,事实上,根据最近的一项研究,全美50岁以上的人对室友的搜索量日益增加,并两倍于其他任一年龄段的人。在纽约、洛杉矶或芝加哥等人口较多的城市,50+以上的人寻找室友尤为常见。

找到一个新的居住地可能会令人兴奋。但有时它也可能有点让人不知所措——尤其是当你知道你需要一个陌生室友时。如果距离你上次寻找室友已经有一段时间了,你可能不知道开始的最佳方式。

幸运的是,有很多方法来帮助你更容易的找到室友。

使用室友匹配网站

如今,互联网上的资源几乎可以帮您找到任何东西,包括负责、讨人喜欢和文化兼容的室

友。

RentHop是一个很好的资源。该网站允许用户搜索纽约市不同的公寓。通过查找知道自己想要居住的公寓(或房源列表),找到室友应该会容易一些。

确定你认为的“必须有”和“不得有”的习惯

并非你遇到的每个人都是你想与之生活在一起的人——这没关系。然而,不可否认,创建一个明确的想要和不想要的生活习惯列表将有助于提高找到合适的人的几率。首先考虑您喜欢居住的地方。需要一个宠物友好的地方吗?有车库的地方?位于某个街区或距离工作的特定通勤距离内的地方?

你还需要考虑自己的个性。你是早起的人还是夜猫子?你喜欢放轻松还是总是试图社交?不管你对这些问题的回答是什么,花时间考虑这些事情会让你更容易缩小选择范围。

使用社交媒体——但一定要亲自见面

如今,几乎每个人似乎都在

使用社交媒体(包括69%的50到64岁的人),这可以成为建立新联系的重要资源。而且在这些媒体上,经常会创建一些小组,专门帮助大家在一个全新的城市找到室友或结交朋友。

Facebook对寻找室友特别有帮助。如果你想住在像纽约这样的大城市,只需几分钟的搜索时间,你应该能够找到数十个这样的团体。但是,为了确保考虑与之同住的人是兼容的——并且是他们在网上展示的是真实的——通常最好在签订租约之前亲自见面,至少一次。

不要限制在同龄段

在寻找新室友的过程中,你可能犯的最大错误之一就是不必要地限制了你的选择。许多50多岁或60多岁的人会认为他们需要与同一年龄段的人住在一起,但实际上,其他年龄段的室友可能也有很多相容的室友。

即将退休的人与大学生住在一起可能会令人惊讶,但这种安排很可能是互惠互利的。只要确保你们都清楚地了解自己想要什



么样的生活体验,并且都对对方的需求感同身受。

在朋友圈中大胆询问

如果你正在寻找新的室友,请联系你认识的人并看看他们是否有任何想法,这永远不会有什么坏处。这些人中愿意合租且兼容的几率可能比你最初假设的要高得多。

愿意灵活处事

建立界限很重要,了解自己也很重要。但同样重要的是要意识到有些事情你可能需要稍微灵活一点。你拒绝让步的事情越多,你寻找室友的难度就越大。

在纽约,愿意住在曼哈顿以外的地方将大大扩展你负担得起的选择范围。愿意牺牲某些便利设施、修改预算或更改入住日期也会提高找到室友的几率。