

放眼2022! 纽约房市明年5大走势

2021年下半年,纽约市的房地产市场从上半年租金和房价的下跌中开始了令人难以置信的复苏。这为2022年带来了好消息和坏消息。这座城市继续朝着全面复苏的方向迈进——这对市场和纽约人来说都是好消息,可以充分回归到五光十色的都市生活。然而,这也意味着2022年的住房市场将变得昂贵,租金和房价将继续上涨。根据房产网站StreetEasy,以下是对2022年纽约市住房5大走势的预测。

大流行的租赁优惠将结束,导致新库存和高价租赁的浪潮

2021年夏季和秋季,纽约市的租金回升至接近大流行前的水平。这是由租户的高需求和租约结束时没有续签的优惠推动的。

StreetEasy 衡量优惠是市场上提供一个月或多月免费租金的房屋的份额。2021年第一季度的优惠比例是该市有史以来最高的。曼哈顿42.8%的租金,即24,361个单位,获得了优惠。2020年第三季度,更多的曼哈顿单元(24,751套)获得了优惠。其中许多单元在一年内也恢复了原租金。租金优惠周转的速度将在2022年第一季度再次达到顶峰,届时几乎相同数量的单位将重返市场——而这次没有折扣。面对更高的租金,许多负担不起公寓的租户将被迫搬家。这将增加2022年第一季度及以后的大量需求和库存。

此外,人们迁往城市的速度在冬季通常会下降。因此,除了那些重返办公室的人之外,与2021年第三季度相比,2022年第一季度市场上的租房者将相对较少,但库存会更多。库存多于需求意味着租金可能会在2022年第一季度停滞或



下降。不过,如果发生这种情况,可能会很短暂。随着更多人在夏季搬回这座城市,租金肯定会再次上涨,而且2021年春季的多余库存也将到期。

与此相关的是,许多纽约市租房者目前正在推动 Good Cause 法案。这项拟议的立法将限制续租时的租金上涨,并防止房东在租约到期后驱逐租户。

国际需求将推动豪宅价格上涨

2022年销售市场有哪些预测?这将继续是“双城记”。一方面,豪宅区间的房价在三年放缓后现在正逐步上涨。另一方面,最低价格区间的房价将保持平稳。

豪宅市场迎来了重大时刻。根据 StreetEasy 价格指数,曼哈顿最昂贵区间的房价和布碌仑豪宅的房价上涨最快。在大流行期间,富人从许多科技股的飙升中积累了更多的财富。此外,已接种疫苗

的国际游客获准于11月恢复前往美国旅行。这种涌入可能会导致对纽约市住宅房地产的更多国际投资,并在大流行暂停和被压抑的需求之后增加对豪宅的需求。

然而,价格处于最低水平的房屋价格增长出现停顿。许多纽约人受到大流行的经济冲击,失业进一步加剧了这种影响。2021年第三季度,布碌仑和皇后区最低价格区间的房价跌幅超过任何其他价格区间。虽然这对许多有抱负的买家来说可能是个好消息,但对于目前的房屋所有者来说却是个坏消息。对最低价房屋的需求不足正在进一步降低价格,导致房主失去投资权益。(而卖家将损失利润。)对这些更经济实惠的房屋的需求减少可能会导致该级别的房价持平甚至下跌。

气候变化将成为纽约买家更大的考虑因素

今年飓风艾达的影响令2022

年纽约市住房预测成为焦点。它对这座城市的破坏性影响为买家不断变化的优先事项增加了另一层考虑因素:洪水。桑迪为纽约人提出了沿海洪水的问题,但在艾达之后,位于内陆的纽约人现在也要担心洪水泛滥。气候变化将成为许多人的重要考虑因素。

纽约市当前的洪水地图已经过时,没有显示哪些地区容易遭受洪水泛滥。联邦应急管理署(FEMA)提出了纽约市的更新地图,该地图发现处于危险之中的建筑物数量是以前的两倍。随着洪水易发地区的保险费上涨,更高的洪水风险已经影响到房主的支出。根据FEMA数据,纽约市至少62%的洪水保险单的价格将上涨。对于27,200处房产,涨幅不大,每年不超过120美元。但大约10%或5,400处房产的年成本将增加120美元以上。

纽约市销售市场的路线修正将继续

过去3-4年的销售市场放缓是由“非理性”的市场行为造成的。由于投机性购买加上昂贵的新建筑,价格在2013年至2015年间同比上涨了10%以上。这导致豪宅库存相对于需求过剩,从而导致2018年至2020年价格下跌。

但大流行引发了纽约市房价三年来首次整体上涨。在大流行开始时,价格终于下降到足以让外部力量——低抵押贷款利率——引发需求激增。房屋销售恢复,然后创下历史新高,使价格开始回升。因此,现在的市场比几年前更加理性。它是根据市场供求机制运作的,而不是过于乐观的开发商和卖家人为地诱导定价,或类似泡沫的行为。

我们对2022年纽约市住房的预测是,这种趋势修正将在来年继续。可能不会再出现另一次经济衰退导致利率再次大幅下降。因此,不会出现突然的、由外部驱动的需求激增。最终,由供应方——新建筑、开发商、卖家——来正确定价他们的上市,以避免销售市场再次放缓。

需求端呢?随着购房者的持续需求,买家可以预期到2022年降价减少和竞拍战增多。目前,该市没有一个街区的销售与标价比超过100%。换句话说,平均而言,该市所有社区的房屋均以或低于要价成交。这可能会在2022年发生变化。

对纽约市热门、设施丰富的社区的需求将继续上升

现在购物、餐厅和夜生活重新开放,对于有能力负担得起的纽约人来说,住在附近的便利设施附近再次变得很重要。正如我们在2022年值得关注的街区中所见,曼哈顿最热门的街区也是最昂贵的街区之一。位居榜首的是苏荷(SoHo)、西村(West Village)、熨斗区(Flatiron)。但热门区不仅限于曼哈顿。布碌仑也上榜,热点包括登波(Dumbo)、格林堡(Fort Greene)、布什维克(Bushwick)、郭瓦纳斯(Gowanus)和红钩(Red Hook),它们提供了同样多样化的餐厅和夜生活,使它们成为有吸引力的居住地。

今年,StreetEasy 创建了一个关于纽约市进展的指数,结果发现,地铁客流量增加,餐厅预订量增加,租金回升,房屋销售量增加。11月,该市的复苏指数自大流行以来首次达到80分(满分100分)。纽约市的复苏即将到来。

全美平均月租年涨21% 纽约市激增34%涨幅排全国第四

根据房地产经纪公司 Redfin 的一份新报告,全美平均月租在过去一年上涨了21%,单月上涨7%。这些是至少两年来最高的年增长率和月增长率。

根据 goskagit 报道,全国购房者的每月抵押贷款中位数以大致相同的年率攀升——20%——但比10月份仅上涨1%。快速上涨的住房成本是整体通胀的重要因素,11月通胀率达到6.8%,为1982年以

来的最高水平。

Redfin 首席经济学家达里尔·费尔韦瑟(Daryl Fairweather)表示:“第一次通胀出现在待售住房市场,现在又出现在租赁市场。”“许多人已经被高价排除在待售市场之外,转而寻求租房,但这种需求正在推高租金。任何在今年底之前买了房的人都可以拍拍胸口庆幸下,因为他们的抵押贷款支付是固定的,这意味着他们最大的经常性支出不受

通货膨胀的影响。可是如果现在想买或租房,那么在住房成本方面,通货膨胀无处可躲。好消息是劳动力市场吃紧意味着现在是搬到负担得起地区的好时机,而且选择很多。无论去哪里,你都能相对较快地找到一份新工作。”

11月份,美国50个最大都市区中的,有19个地区,房租价格涨幅超过了房贷支付的涨幅。

许多主要都会区的租金上涨超过30%

租金上涨幅度最大的10个都市区(同比上涨28%或更多)几乎全部位于佛罗里达州和纽约州。一个例外是得克萨斯州奥斯汀,那里的租金上涨了30%。

租金涨幅最大的10大都市区:
 佛罗里达州迈阿密(35%)
 佛罗里达州劳德代尔堡(35%)
 佛罗里达州西棕榈滩(35%)
 纽约州纽约市(34%)

新泽西州纽瓦克(34%)
 纽约州长岛纳苏县(34%)
 新泽西州新不伦瑞克(34%)
 佛罗里达州杰克逊维尔(33%)
 得克萨斯州奥斯汀(30%)
 佛罗里达州坦帕(28%)

只有堪萨斯城和圣路易斯的租金同比下降
 密苏里州堪萨斯城(-2.3%)
 密苏里州圣路易斯(-0.3%)

与去年同期相比,11月只有两个都市区的租金下降:密苏里州堪萨斯城的租金下降了2%,密苏里州圣路易斯的租金下降了不到1%。

曼哈顿11月售房创纪录推高房价

布碌仑皇后区租金房价一览

2021年11月,422套曼哈顿豪宅签订合同,创下新纪录。根据目前的价格,曼哈顿的豪宅层现在包括价格超过385万美元的房屋。根据 StreetEasy 报道,据可追溯到2010年的记录,在今年11月之前,曼哈顿一个月内的豪宅销售从未超过400套。在大流行之前,历史最高是在2019年7月,当时签署了307份豪宅合同。

在这些豪宅销售的推动下,曼哈顿是唯一一个在10月至11月期间待完成销售量环比增长的行政区。11月曼哈顿签署了1,406份房屋合同。这比10月份增加了26份,但低于2021年4月的峰值,当时签署了1,643份合同。

为什么豪宅卖得这么好?

在大流行导致购买活动暂停之后,对豪宅的需求有所增加。这一需求的一个合理来源是,截至11月,已接种疫苗的国际游客获准再次访问美国。经济学家南希·吴在她的2022年住房预测中指出,这一

趋势可能会在整个新年持续下去。

另一个原因?大流行刺激了豪宅房市行业的一些降价。2021年4月,豪宅价格跌至3,643,000美元,为2012年7月以来的最低水平。较低的价格,加上卖家愿意协商和优惠的抵押贷款利率,增加了对这些房屋的需求。

曼哈顿豪宅今年的销售速度提高了近两个月

除了签订更多的合同外,豪宅单位在市场上停留的时间也减少了。曼哈顿豪宅的中位数在11月在市场上停留了75天,比2020年11月快了59天。

今年5月,豪宅以有史以来最快的速度——66天——退出市场。但在大流行之前,豪宅的上市天数中位数自2016年春季以来从未如此低。

豪宅销售的上涨推高了曼哈顿的房价

对曼哈顿豪宅的高需求导致11月份全行政区的房屋要价中位

数达到1,495,000美元。这是自2020年6月以来的最高水平,比一年前增长了10.7%。曼哈顿的要价已经连续五个月上涨。

所有区间的房价都在上涨。但豪宅的价格同比涨幅最为明显,11月上涨了4.4%。

这对没有豪宅预算的人意味着什么?

目前对曼哈顿房屋的大部分需求来自拥有豪华预算的买家。该行政区低价房屋的价格上涨速度或销售速度没有那么快,而且总体上销售的房屋数量较少。

总体而言,销售市场遵循通常在年底出现的趋势。这意味着与温暖的月份和假期相比,交易活动较少。此外,许多买家观望春季库存。

“长期以来,曼哈顿的豪宅库存一直过剩,”吴说道。“较低的价格,加上较低的抵押贷款利率,终于开始改变这种状况。现在的市场比几年前更加理性。需求非常高。但与面临库存短缺的租房者

不同,买家在纽约市有很多房屋可供选择,这是个好消息。”

曼哈顿的租金仅比大流行前的价格低25美元

曼哈顿11月的租金要价中位数升至3,475美元,仅比大流行前的高点3,500美元低25美元。

在售房市场,如前所述,11月曼哈顿待售房屋的要价中位数达到1,495,000美元,为2020年6月以来的最高水平。这比去年增长了10.7%。

就库存而言,今年11月曼哈顿有9,224套待售房屋。这比去年11月下降了17.3%,但略高于我们通常在秋季(大流行之前)看到的情况。

在曼哈顿的待售房屋中,8.5%的房屋在11月降价。这是所分析的三个行政区中的最低份额,比去年11月低3.3个百分点。

布碌仑租金自夏季以来略有下降

对布碌仑感兴趣的租房者会看到比今年夏季市场更低的价格。11月份布碌仑的租金要价中位数为2,600美元。自去年11月以来,同比增长8.3%,但低于9月份的2,675美元。

在布碌仑售房市场,价格保持

平稳。11月份布碌仑待售房屋的要价中位数为949,000美元,与去年持平。

今年11月,布碌仑有5,224套待售房屋。这比去年11月下降了9.7%,但与我们通常在秋季看到的情况相当。

在布碌仑的待售房屋中,9.5%的房屋在11月降价。这比去年11月下降了3.1个百分点。布碌仑的降价比例在2020年9月达到顶峰,当时16.8%的房屋降价。

皇后区是唯一一个售价下降的行政区

自今年3月以来,皇后区的租金一直在稳步上涨。皇后区11月租金中位数为2,284美元,比去年上涨8.8%。

不过,在售房市场上,皇后区是唯一一个要价下降的行政区。11月份皇后区待售房屋的要价中位数为594,500美元,比去年下降7.0%。11月,皇后区有3,350套待售房屋。这比去年增加了4.6%,略高于我们在过去秋季看到的情况。

在皇后区的待售房屋中,9.5%的房屋在11月降价。这比去年11月下降了2.2个百分点。皇后区的降价比例在2020年9月达到顶峰,当时15.9%的房屋降价。