

买家注意
明年利率或上升2~3倍
买房活动或放缓



做出的类似预测。

“库存继续下降，这就是为什么我们预计新的一年价格将继续上涨，”米勒说。

同时，曼哈顿豪宅市场迎来有史以来最好的圣诞周。

UrbanDigs 本月早些时候发布的房地产数据显示，截至12月5日，曼哈顿的挂牌量比2008-2018年的平均水平高出18%。但买家以更快的速度耗尽供应，今年11个月中有9个月的净新库存低于零。11月的净新库存为负861套。

与此同时，UrbanDigs 指出，自2015年年中以来，全年上市折扣首次持续下降。房价同步上涨，为曼哈顿的豪宅市场带来了标志性的一年。

全国各地的供需问题刺激了房地产市场。Redfin 的一份报告显示，在截至11月28日的一周内，美国市场上的房屋数量创下历史新低。当周活跃挂牌量不到539,000，同比下降26%。

强劲的需求和疲软的供应导致11月前四个星期美国房屋的销售中位数价格为360,375美元，超过了可追溯到7月25日的记录。

2021年为曼哈顿和布碌仑房地产市场的标志性一年，知名房产机构 BHS (Brown Harris Stevens) 首席执行官弗里德曼 (Bess Freedman) 表示，这之后纽约市的房屋销售可能会在2022年放缓。

根据 real deal 报道，弗里德曼告诉彭博社，更高的利率和住房供应困境可能会刺激该市销售的变化。

“美联储宣布明年利率可能会上升两到三倍，所以我们可能会看到一点放缓，”弗里德曼对彭博社说。“此外，供应减少了，因为需求太高了。”

这位负责人的预测反映了乔纳森·米勒 (Jonathan Miller) 11月

纽约房市持续复苏 曼岛售出公寓30年来最多

回顾2021年，纽约房市持续复苏——生活成本也跟着回来了。

根据 real deal、《纽约时报》报道，尽管在新冠大流行开始时租金和售价有所下降，关于纽约房市消亡的传言被大大夸大了。曼哈顿（以及布碌仑和皇后区）的房地产市场已经取得了显著的转变——豪宅引领房市复苏。

即使 Omnicron 变种带来打击，销售和租赁市场也时不时超过大流行之前的价格。事实上，在2021年第三季度，曼哈顿售出的公寓比三十多年来的任何时候都多。

布碌仑和皇后区的房屋销售额也达到了创纪录的水平，而能够在2020年获得折扣价的租房者则受到租金上涨30%至40%的打击。

随着全州暂停驱逐计划将于1月晚些时候结束，许多负担不起房租的人可能会搬迁。

根据 Douglas Elliman 经纪公司的数据，在大流行开始时离开这座城市的富裕租房者和买家回归的刺激下，曼哈顿公寓第三季度的



中位售价为1,115,000美元，比2019年同期高出9%。

报告预测，随着国际投资者开始回归，2022年可能会带来更多收益，而最近的销售增长主要归功于本地买家。加上对州、地方和财

产税减免设置更大上限的可能性，房市大热一触即发。

证据似乎证明了这一点：曼哈顿2021年8.3%的销售额是在竞标战之后产生的，高于通常的5%到7%的范围。

美国房价创45年来最大涨幅 千禧一代感到压力

美国及纽约房价增长迅猛。这对房主来说是个好消息。对购房者来说是个坏消息，尤其是对千禧一代来说更是如此。

根据商业内幕报道，美国房地产市场权威机构 CoreLogic 的房价指数显示，在2020年10月至2021年10月之间，美国房屋的平均价格上涨了18%，这是45年来的最大增幅。

CoreLogic 表示，有理由相信市场很快就会平静下来，并强调环比增长放缓至1.3%，低于4月份的峰值2.3%。这预示着未来购房者将面临一个相对容易入手的市场。

该数据商预测，由于高价令买家望而却步以及更多房屋进入市场，在2021年10月至2022年10月之间，房价将上涨2.5%。

CoreLogic 首席执行官弗兰克·马泰尔 (Frank Martell) 在一份声明中表示：“新家庭的形成、投资者的购买以及与流行病相关的因素推动了对有限供应的待售房屋的需求，继续推动美国房价螺旋式上升。”“然而，我们预计房价增长将在短期内放缓，因为许多买家会在假期休假。”

在此期间房价涨幅最大的州是亚利桑那州、爱达荷州和犹他

州。根据 CoreLogic 的数据，每个州的涨幅都超过24%。

这些创纪录的价格上涨对房主来说是个好消息。美国房主权益在去年第三季度增长了31%，为美国人的财富增加了3.2万亿美元，即每位借款人约56,700美元。

但对于所有希望成为房主的年轻买家来说，这是个坏消息。千禧一代在疫情下很艰难，而最年长的千禧一代在40岁之前已经经历了两次经济衰退和两次住房危机。现在，他们已成为美国历史上当上房主最慢的一代。

但他们今年一直试图改变这

种状况，尽管房价飙升。

尽管价格出现历史性增长，但年轻买家仍在争取房屋所有权。

尽管住房市场的负担能力创下历史新高，但在 CoreLogic 消费者调查的各个年龄段中，仍有一半的受访者表示他们想拥有房屋。欲望仍在那里，即使市场不存在。

今年，千禧一代申请的抵押贷款比其他任何一代人都多。CoreLogic 上个月的一份报告发现，51%的抵押贷款申请是由26至41岁的人提交的。在线购房和数字优先贷款等日益流行的因素可能在其中发挥了作用。

尽管预计最终会恢复正常，但预计这种流行病将永久性地提高美国房价的底线。在11月的住房预测中，房利美的经济学家预测，到2023年年中，二手房的中位价将超过40万美元。该公司表示，到2023年底，新房中位价可能会创下46.4万美元的历史新高。2023年，比2021年初高出约100,000美元。

年轻人口正在推动全美房屋拥有率的上升。

纽约郊区房市大热现逐渐降温

库存少许多人望“房”兴叹



在2021年的大部分时间里，由于许多社区的住房库存供不应求，纽约郊区的房地产市场继续面临竞拍战、开放日参观排长队和价格上涨。

根据纽约时报报道，抵押贷款利率仍然很低的吸引力，以及厌倦了流行病的城市居民和千禧一代新买家的涌入，助长了这场始于2020年年中的狂热买房活动。与此同时，房主持有房产的时间变长，许多人只能望“房”兴叹。

“所有郊区的情况都是一样的，”曼哈顿的房地产估价师乔纳森·J·米勒 (Jonathan J. Miller) 说。

但随着年底的临近，该地区的房地产经纪人报告称，销售活动有所降温，许多人在年末开始注意到这种转变。“恐慌性购买已经消退，疯狂的竞拍战也不太常见了，”经纪人安迪萨克斯说，他主要在康涅狄格州费尔菲尔德县和利奇菲尔德县工作。

典型的季节性因素和纯粹的

疲劳是部分原因。“每个人都需要休息一下，即使是房地产经纪人，”新泽西州蒙特克莱尔 EXP Realty 的经纪人卡罗琳·戈塞林说，并补充说市场“仍然非常健康。”

这种停顿的背后似乎有几个原因。经纪人和市场观察人士指出，缺乏库存和价格上涨，以及最近逃离该市的情况结束。

米勒先生说，主要因素是“库存减少”。许多郊区的待售房屋数量仍然比平时少，这一趋势在大流行之前就开始了。

“有需求，但买家没有什么可买的，”纽约州曼哈塞特长岛北岸 Compass 的经纪人詹姆斯·加文说。“当一栋像样的房子出现时，它通常很快就会被抢购一空。”

Douglas Elliman Real Estate 撰写的最新市场报告发现，在2021年前三个季度，报告关注的郊区市场上可用的独栋住宅存量比去年同期大幅下降。纽约州威彻斯特县下降了22%；费尔菲尔德县，近26%；和长岛（不包括汉普顿和北叉），22%。而回到2019年同期，差距更加明显。

库存的缺乏意味着更多的竞争，推高了价格，给一些买家带来

了额外的压力，而让其他买家望而却步。报告发现，在长岛，中位售价上涨17%至550,000美元，第三季度有超过一半的房屋以高于要价的价格售出。在威彻斯特，中位售价上涨7%，至639,000美元；在费尔菲尔德，中位价上涨13%，至540,000美元。

在新泽西州，截至第三季度末，房价较上年同期上涨了17%。

一些买家被这些不断上涨的价格吓跑了。“他们害怕在市场最高峰时买入，”纽约州拉奇蒙特的 Compass 经纪人詹妮弗·迈耶说，“所以他们现在要花更多时间。”

市场放缓的另一个原因是纽约和其他当地城市涌入郊区的居民数量减少。“在大流行的早期，纽约市中心曾被视为不安全，而郊区则是避难所，”报告说，但随着疫苗和治疗方法的出现，这些情绪已经减弱。

然而，萨克斯补充说“人们仍然从曼岛出来，尽管它不再受到疫情的推动。”

“很大程度上是因为美国人上班方式的系统性变化，以及他们不必每天都待在办公室，”他说。“而且是世代相传的。许多千禧一代

较晚结婚，或较晚生孩子。他们现在想要一个院子和一个有好学校的社区。”

艾米和贾斯丁就属于这一类。这对夫妇有一个蹒跚学步的孩子，他们最近在新泽西州莫里斯镇三分之一英亩的土地上购买了四居室殖民地风格房屋，他们于2019年夏天租下了切尔西的一间卧室，现在在转战新泽西。

“4月和5月的房市很疯狂，”38岁的艾米说，她曾在时尚行业工作，现在是一位全职妈妈。

“我们在夏天妥协了，”她补充说，并很高兴他们终于找到了房子，不必为高出要价支付太多费用。

等待也让31岁的杜库利受益，他在一家学习发展咨询公司工作。他和他的伴侣来自上东区，他们也先在纽约哈德逊河畔的黑斯廷斯租房，最近在康涅狄格州纽敦购买了一座占地2.3英亩的四居室现代农舍风格房屋。

“因为我们没有孩子，所以不必受学校上学时间表的限制，我们实现了一笔不错的交易，”杜库利说。“我们的房屋空间很大，对组建家庭充满信心。”