

# 曼哈顿写字楼面临去库存、升级改造

纽约市近年来涌现的玻璃摩天大楼正在吸引寻求新空间并开启混合工作模式的公司，这是从大流行中复苏的标志。然而，在过去十年中没有进行现代化改造的旧建筑比比皆是，这给业主带来了代价高昂的问题。

根据彭博社、雅虎财经报道，对于这些建筑物的业主而言，问题是，是否值得投入数亿美元进行全面的翻新——尤其在面临办公室使用普遍下降、闲置空间正以创纪录的速度积累、大型公司例如德意志银行和汇丰控股正在缩小其全球办公区的当下。无论如何，这是一场赌博。

“随着混合工作变得越来越流行，我们将看到办公室的使用减少，”经纪公司沃顿地产顾问公司的首席执行官露丝·科尔普-哈伯(Ruth Colp-Haber)说。“业主们很纠结。”

进行重大改造并不能保证房产一定会脱颖而出。不这样做则意味着租金减少，可能导致抵押贷款违约和丧失抵押品赎回权。另一种出路——将过时的办公楼改建为住房——可能很复杂，而且成本高得令人望而却步。

CoStar Group Inc.的数据显示，曼哈顿的办公室空置率为12.3%，高于两年前的7.8%。

据报道，随着去年租赁的回升，约65%的新交易发生在质量更

高的建筑——这意味着最近建造或经历了重大翻新的房产，并且进行了高于平均水平的维护，包括室外绿色空间和充足的自然光线。

在一个大约90%的写字楼都超过20年的城市里，差距非常明显。新的摩天大楼，包括位于哈德逊广场大型开发项目和中央车站附近的范德比尔特一号的摩天大楼，已迅速填满，吸引了世界上最大的金融和科技公司租户。与此同时，在过去十年左右没有大修过的老建筑几乎不能引起人们的兴趣，即使租金有很大的折扣。

租户正被靠近交通枢纽并配备包括健身房、豪华餐厅和户外露台在内的高级大楼所吸引。如果员工要离开舒适的家庭办公室，他们希望获得丰厚的回报，包括办公设施。

“由于大流行，对建筑物的要求要高得多，”Hines东部地区首席执行官莎拉·霍金斯(Sarah Hawkins)说。

建筑升级对于房东来说是例行公事，他们会定期将资金再投资于旧房产以进行维护。但如果只是小的更新，并不会增加他们的吸引力。

仲量联行三州地区主席彼得·里加迪(Peter Riguardi)表示：“必须真正致力于改造物业。”他们正在拆除楼板，在楼板方面发挥创意，拆除和更换供暖和空调系统，

更换窗户。”

即使对于已经对物业进行大量再投资的房东来说，空间的闲置也可能远远超过需求。根据CoStar的数据，包括金融区百老汇120号和西切尔西的Starrett-Lehigh大楼在内的重新开发的办公室面积超过200万平方英尺，横跨整个城市街区，空置率超过25%。

持有Starrett-Lehigh的RXR Realty预计，随着当前租约到期，将重新定位该物业中的一些空间。该公司刚刚与Roku Inc.在其另一栋建筑时代广场5号签署了一项重大协议。RXR花费超过1.3亿美元进行翻修，并在1990年代建造的塔楼上增加了一个50,000平方英尺的舒适中心。

RXR首席执行官斯科特·雷克勒(Scott Rechler)说：“在大流行之后，这从一件好事变成了绝对需要。”“我们需要这样做，让租户他们主动进来。”

较旧的物业正在与正在建造的巨大空间块竞争，例如哈德逊广场地区的曼哈顿西2号大楼和德意志银行位于华尔街60号的前总部，这是一座1980年代的建筑，目前正在大修，耗资至少2.5亿美元。许多塔楼也在开发中，这只会增加过剩的供应。

金融区(FiDi)尤其充斥着老化的塔楼。

“下城完全是另一回事，因为



这些低质量的建筑太多了，”科尔普-哈伯说。“多是1970年代建造的老房，没有特别的魅力，窗户也少。”

该地区的许多建筑物都进行了较小的更新，但如今它们还没有进行吸引租户所需的大修。

在纽约证券交易所对面的华尔街14号，空置率接近30%。该物业建于1912年，是Bankers Trust Co.的原址，已进行了一些大堂修缮和新建包括会议中心在内的便利设施，但最近并未进行彻底

翻新。高盛集团公司前总部、位于宽街(Broad St)85号的建筑对大堂、自行车架和健身房进行了升级改造。尽管如此，该楼的空置率约为20%。

“宽街85号是一栋建于1983年的老式建筑，但鉴于其优越的地理位置和持续的投资，它将继续吸引当前和未来的租户，”业主在一封电子邮件中说。

即使业主愿意花钱对旧建筑进行现代化改造，一些物业仍然无法竞争。



曼哈顿上西区

## 大流行“捡了便宜”的纽约租户注意 租金全面起飞

毫无疑问，现在机票、油价和运输的成本很高。您可能已经注意到，食品也是如此——根据消费者价格指数，从2021年1月到今年1月，肉类、家禽和鱼类的价格上涨了12.2%。部分增长的背后是供应链中断和劳动力短缺，这迫使一些雇主提供更高的工资来填补空缺。

根据纽约时报报道，所有这一切都使通货膨胀成为日常对话的一部分，并成为数月来的政治问题。而占纽约市三分之二家庭支出的房租比机票和牛肉、鸡肉或鱼更令人担心。

两年前大流行开始时暴跌的租金已经反弹。根据在线房源网站Apartment List的追踪，纽约在2021年1月至2022年1月期间的租金是100个城市中增幅最大的。

根据StreetEasy的数据，2020年1月(大流行之前)全市的租金要价中值为2,900美元。在接下来的时间里，它下跌了约14%，然后在今年1月份攀升16%至2,895美元。

在较富裕的社区，租金起伏的过程更加跌宕。在上西区和布碌仑威廉斯堡，租金中位数在2020年

1月至2021年1月期间下降了约20%。但在过去一年中，它飙升了约40%。

结果是？这两个社区现在都比大流行前更贵。

一年前，演员兼喜剧作家加比·弗里德在上西区找到了她喜欢的一卧公寓。每月1,945美元的价格非常接近她的价格范围。她搬进来了。

她的租约在今年3月底结束，27岁的弗里德来到，续约时她的租金会上涨。但当她得知每月增加800美元时，不免大为吃惊。

“我绝对负担不起，”她说。她决定要搬出去了。

她说她曾试图通过谈判降低租金涨幅，证明她总是按时付款。但物业经理拒绝了降价，并在给她的一封信中指出，“随着市场状况的改善和城市现在全面开放，房东现在的处境比2020年更好，占了上风。”

“您是一位明智的消费者，”物业经理补充说，“我们完全理解也建议您多看其他单位。”

## 纽约市租金年涨33%

是全国水平的两倍

纽约市租金已经恢复到甚至超过了大流行前的水平，五大行政区对住房的需求仍然很高，而Omicron变种病例继续减弱。

根据纽约邮报报道，《纽约时报》援引的一项研究显示，从去年1月开始的12个月内，该市的租金上涨了33%，几乎是全国平均水平的两倍，也是美国大城市中涨幅最高的。

就在大流行之前，整个城市的租金中位数为2,900美元。在大流行的第一年，租金下降了约14%。

今年1月，租金中位数再次回升至2,895美元。

波动最剧烈的是该市一些最富裕的社区，包括布碌仑的威廉

斯堡和上西区。

在2020年1月至2021年1月期间，这些地区的租金中位数下降了约20%。

但根据最新数据，去年，这两个社区的租金都上涨了约40%。

在线经纪网站REZI的首席营收官汤姆·史密斯告诉《华盛顿邮报》，“看看纽约市租赁市场的现状，很明显这座城市正在恢复生机。”

“自去年以来，房源在市场上停留的平均天数下降了40%以上，免费月租的回落和净租金的上涨势必会发生。”

史密斯说，该市一些更高档地区的房价上涨速度更快。

根据Apartment List的数

据，在坦帕和凤凰城等全国大城市，从2021年1月到今年1月，租金上涨了约18%。

纽约所有出租单元中约有一半(包括公共住房)受租金管制，而约43%或210万个单元受市场波动影响。

天价的租金可以归咎于对城市生活的极高需求以及低库存。

最近的一项研究发现，纽约市2020年批准的人均新住房数量少于东北部的任何其他城市。

这个数字对纽约的未来发展来说是个坏消息，而远程工作者继续涌向迈阿密和奥斯汀等更便宜的城市。那里批准的人均新住房数量是纽约的许多倍——分别为7.6和17.8。

## 纽约正流行一种不为人知的买房方式

在纽约，有钱和有人脉的人正在抢在房产上市之前购买。

根据商业内幕报道，这类房子没有被推出市场上叫卖，英文称作“off-market”、“pocket listing”或“whisper”，即“密售房源”，在目前住房供应有限和需求巨大的情况下，这些“密售房源”提供了明显优势——许多房地产经纪人说它们是不道德的。它们也在世界上最昂贵的城市——纽约市——激增。

根据Redfin的数据，自2019年以来，美国的场外交易量增加了67%。仅在纽约市，2021年第三季度售出的房屋中有20.6%是密售房源。华尔街日报报道称，2021年该市的场外销售总额为1.88亿美元。

当中介告诉潜在买家尚未上市即在MLS上列出的房产时，就会出现密售房源，这使买方有机会在没有竞争的情况下提出报价。MLS是中介和经纪人之间共享的待售房产数据库。

“密售房源一直非常受欢

迎，”纽约市柯克兰房产集团经纪人富兰克林说。“它允许购买者在有更多买家出现之前先声夺人。”

在加利福尼亚，密售房源处于合法的灰色地带。在2019年的公平住房倡议中，全国房地产经纪协会(NAR)推出了一项试图限制此类交易的政策。尽管NAR有规定，但这种做法在纽约的非NAR成员的房地产中介中仍然很受欢迎。这些中介仍然可以这样做，但他们也可能因未遵循适当的程序而被起诉。

“[尽管]密售房源仍然是一种常见做法；它们会加剧种族隔离和财富不平等，因为只有某些人会看到某些房源，”抵押贷款顾问布兰迪在Redfin的一份报告中写道。

随着纽约从大流行中复苏，房地产成为经济的亮点。然而，低迷的库存推高了价格，加剧了购房者的竞争。为了规避市场紧缩，纽约市的许多富有买家不再依赖MLS获取消息，而是参与场外交易。它们正在推动房地产增长，但也破坏了公平住房法并加

剧了不断恶化的库存危机。

在大流行期间暴跌之后，纽约市的房地产市场在2021年冬季卷土重来，因为许多人在冬季陆续回来占用已打折的公寓。

但是当城市重新开放时，市场真正开始飙升。布碌仑的房地产首先开始反弹，随后是曼哈顿的反弹。

“自4月以来，我认为我们从未在如此紧迫的时间内完成过如此多的交易，”道格拉斯·埃利曼(Douglas Elliman)的经纪人阿德勒说。

这一年以破纪录的成绩结束，在曼哈顿抢购房屋的人比以往任何时候都多。根据Miller Samuel Inc.和Douglas Elliman Real Estate的一份报告，公寓销售额在2021年第四季度创下30年新高，共售出3,559套合作公寓和康斗公寓。

第四季度售出的公寓中位价也飙升至2018年以来的最高水平，为117万美元，其中9.2%的销售高于要价。