



# 5月物价再创40年新高

## 主因竟是涨租和住房成本大增

通胀不会很快消失。根据财富杂志报道,衡量月度通胀标准的5月消费者物价指数(CPI)显示,物价再创40年新高。CPI一年飙升8.6%,其中燃料、食品和住房价格上涨幅度最大。食品和燃料的价格上涨让每个美国人的生活变得更加艰难,但到目前为止,住房价格在5月份的价格上涨中占据了最大的份额。最新的CPI比上个月的核心通胀上升了0.6%,其中0.24%的增长归咎于住房。这意味着在最新的核心通胀数据中,房价上涨占物价上涨的40%。

CPI将住房成本分为两类,以兼顾租房者和业主。租住房屋的家庭相对容易统计,因为CPI只是计算在他们的月租金中。对于业主,CPI使用一个指标来计算业主租用类似房屋的成本。

住房成本占CPI的近三分之一。批评者认为,CPI计算住房的方式可能效率低下,甚至没有认识到房地产泡沫的出现。但住房占CPI的很大一部分意味着这些成本往往是通胀的过度驱动因素。租金在2021年上涨,但直到今年早些时候才开始考虑通货膨胀,因为通货膨胀可能需要长达12个月的时间才开始造成租金飙升。但现在租金已比去年上涨了15.3%,住房成本开始在很大程度上影响了通货膨胀。

自今年年初以来,租金要价一直在快速上涨,因为全美住房短缺促使越来越多的潜在购房者继续或重返租房。

5月份全美月租要价中位数首次超过2,000美元,在一些城市,这一数字远超。在曼哈顿,几个月来租金一直以全国两倍的速度飙升,

租金中位数现在略低于4,000美元。考虑到纽约市房东严苛的要求,租房者的工资是租金的40倍,如果你有160,000美元的工资,那么在曼哈顿租一卧公寓是唯一的选择。

对于房屋买家来说,情况更糟。过去一年房价飙升了19.8%,尽管抵押贷款利率飙升帮助降温了炙手可热的购房者市场,但预计房地产市场的繁荣至少还会再持续一年。

只要租金和房价保持高位,通胀就可能持续。

在美联储2月份分享的一份报告中,分析师预测,未来的租金通胀在2022年和2023年都可能增加约3.4个百分点,这将转化为今年和明年的CPI通胀增加1.1个百分点。

# 纽约人在高楼大厦的屋顶养蜂护植

## 住户吃上了蜂蜜

纽约住宅房地产最近兴起了养蜜蜂。

根据纽约邮报报道,纽约市楼盘的最新趋势是添置一片带有蜂箱、为居民生产蜂蜜的绿色景观区,同时提供了保护绿色植被、吸引候鸟的空间。

房产集团柯克兰(Corcoran)房地产经纪人布朗(Tara King-Brown)说:“现在,建筑不再只是为居民提供漂亮的花园来消磨时间,而是更加慎重地考虑它们提供的那种自然体验。”“纽约人欢迎[鸟类和蜜蜂],因为它们预示着温暖的天气即将到来。”

先说说蜜蜂。根据纽约市卫生局追踪养蜂业的数据,纽约市在2020年登记了326个蜂箱。2021年,这一数字跃升至454个,这要归功于大流行和渴望吸引住户、增加交易的物业新发展。

Solaire是炮台公园城待售的新住宅,屋顶上有一个繁忙的蜂巢社区,由蜜蜂服务公司Best Bees管理。收获蜂蜜是他们工作的一部分。该建筑的销售总监葛德(Aaron Goed)表示,所有潜在买家在参观时都会收到一个罐子。

“他们欣赏个人风格以及与自然和我们的绿色空间的独特联系,”他说。

位于第57街的Helena住宅楼在其5,000平方英尺的屋顶公园内设有七个蜂巢。

它们产出非常丰富的蜂蜜,养蜂人为居民收获和罐子。

房产集团Durst组织拥有并经营着Helena以及毗邻的VIA57West。

“我们把它[蜂蜜]作为乔迁礼物送给居民,他们很喜欢,”该公司总裁道格拉斯·德斯特(Douglas Durst)说。“较大单位的租户也可以将其作为节日礼物。”

71岁的居民莱文(Carole Levine)非常喜爱她的蜂蜜欢迎礼物,她说这让她欣赏大楼的绿色空间以及蜜蜂如何造福环境。

“我从此爱上了蜂蜜,”她说。“另外,很高兴能够说我住在繁忙的曼哈顿中心的隔壁大楼里有蜂箱。”

Hunter's Point South是皇后区东滨水区的一个租金管制开发项目,拥有一个由蜜蜂授粉的有机城市农场和养蜂场。养蜂人收获蜂蜜并将其分发给作为物业花园俱乐部成员的居民。

开发项目还创造了绿色休憩场所,旨在为候鸟提供中途停留。

以上西区的Belnord住宅楼为例,著名的景观设计师霍兰德(Edmund Hollander)在那里设计了庭院花园。在奥杜邦协会和霍兰德设计公司的指导下,这便城中绿洲种植了树木和吸引鸟类的茂密花坛。

其中包括红枫树、杜鹃花、杜鹃花和圣诞蕨类植物。

然后是Flatiron House,这是一个带有庭院花园和种植凉廊的公寓楼,由景观设计师公司Future Green Studio设计。

空间中郁郁葱葱的绿色植物包括藿香,一种蜂鸟最喜欢的花蜜植物,以及蓝莓和草莓植物,一般都是鸟类和蝴蝶的诱饵。芬芳的薰衣草也是混合物的一部分,以吸引蜜蜂而闻名。

设计师霍顿(Sophie Muschel-Horton)表示,诸如此类的原生植物和适应性植物是公司设计不可或缺的一部分。

“这些植物为我们城市的可持续性和宜居性做出了贡献,”她说。“从生态和经济的角度来看,这些植物的传粉者可能是我们地球上最重要的物种,因为开花植物依赖它们繁殖。”

随着抵押贷款利率急剧上升和房屋销售下降,美国互联网房地产经纪公司Redfin和Compass正在裁员。

在提交给美国证券交易委员会的文件中,Compass宣布裁员10%,即约450人;Redfin宣布裁员8%,约470人。

两家公司的股价周二均下跌。Redfin跌近5%,其股价触及过去一年来新低;Compass跌超10%,延续上市以来的跌势。

目前,美国各类调查都显示,房价过快上涨(现在在美国房价比一年前上涨了20%以上)已经压垮了人们的负担能力。房屋销售已连续数月下滑,预计跌势将进一步恶化。

目前,美国的抵押贷款需求已降至二十多年来的最低水平。据Mortgage News Daily统计,自今年年初以来,30年期的房贷利率已经从今年年初的3.29%上升到现在的6.28%。

过快上涨的房贷利率,带来的后果是美国人买房可负担能力的下降,目前已经下降到了2008年金融危机前的水平。

这意味着,购房者如果买一个大约40万美元的房子,其中贷款为35万美元的话,每个月的还款压力从1523美元上涨至2128美元,在6个月内涨幅达40%。

房贷负担的大幅增长,令房贷

# 美国房贷利率飙升或令买房成本大增10万

一项新的研究显示,最近美国抵押贷款利率的上升可能会使每月平均抵押贷款的偿还增加数百美元,在典型贷款的整个生命周期内可能会增加超过100,000美元的买房成本。

根据纽约时报报道,该报告由在线借贷市场LendingTree编制,比较了1月份全国30年期固定利率抵押贷款的平均每月还款额,当时平均利率为3.79%,4月份达到5.25%。它发现,在房价最高的州,新借款人可能会看到买房成本/还贷的更大增长。

例如,在加利福尼亚,购房者如今每月须多支付407美元。华盛顿州每月增加357美元,马萨诸塞州每月增加337美元。报告称,在30年的贷款中,这些额外的每月费用加起来平均为132,167美元。

研究发现,每月涨幅最低的州是俄亥俄州(200美元)、西弗吉尼亚州(201美元)和肯塔基州(202美

元),30年来平均额外费用总计72,317美元。

为了确定每月还款额,LendingTree查看了其平台上向超过570,000名用户提供的30年期固定利率抵押贷款的报价。它还使用了年利率,其中包括借贷成本和其他费用,通常高于用于计算贷款的利率。

根据抵押贷款服务商房地美(Freddie Mac)的数据,自4月以来,30年期固定利率抵押贷款的利率十多年来首次达到5%——高于一年前的3%。

LendingTree高级经济分析师Jacob Channel表示:“我认为这值得注意,因为当你说抵押贷款利率上升了2%时,这听起来并不是很大。”“但当你退后一步时,它确实加起来是一大笔钱。”

预计美联储今年将多次提高基准利率,这可能会推高新买家的住房成本。

# 炎炎夏日 租客如何让房东及时维修

夏天到了,正是修补房屋和公寓的好时机。错过了这个季节,冬天就可能面临屋漏或天气太差无法进行维修的情况。然而,有些业主或房东拖拖拉拉,令一催再催的租户不知如何是好。根据纽约时报报道,房产专家提供了以下建议。

租客问:我住在布碌仑一栋中型战前建筑(pre-war)的租金稳定公寓里。几个月前,我淋浴间的天花板开始漏水。然后,泄漏上方的一大块天花板倒塌了。楼管用纸板盖住了洞,但从未真正修复过泄漏或天花板。我打了很多次电话,他总是说“明天”,但从来没有解决过。我还给管理层打了两次电话,并发送了图片。墙壁似乎发霉了。纸板开始分崩离析。我应该怎么办?

专家答:您可以做的事情很多。首先致电311要求住房保护与发展部进行检查。检查员很可能会发出违规行为,这可能不会立即解决您的问题,但会创建书面证据。

“一般来说,提出违规行为并没有多大作用,”代表租户的曼哈顿律师希梅尔斯坦说。“房东很少会回应。”

同时,向住房法庭提起所谓的

HP诉讼。这基本上是对房东提起的诉讼,您可以要求法院下令维修。“这是完成它的最快方法,”希梅尔斯坦说。这些案件往往进展迅速,房东通常会和解并同意维修。

这个流程应该会让你的天花板得到解决。解决发霉问题可能更复杂。霉菌修复并不便宜,有时可能很广泛。您需要证明自己已有霉菌,仅靠照片是不够的。律师说,您还必须聘请自己的专家来确定问题的严重程度并提出补救建议。霉菌会对健康造成严重危害,因此,如果您担心它,您可能需要采取这一额外步骤。

您还应该有权在这段时间内获得租金减免。首先向房东询问。如果您的请求被拒绝(很可能),您可以暂时不交租金。如果房东因您不付款而将您带到住房法庭,您的辩护理由是居住条件违反了您对可居住性的保证,而这是一项州规则。您最终将不得不偿还那段时间的部分租金,但不是全部。

但是,一旦您的天花板修好,您可能会认为减租不值得让你再上法庭。毕竟法律流程很让人头疼。

# 美国地产公司开启裁员潮

随着抵押贷款利率急剧上升和房屋销售下降,美国互联网房地产经纪公司Redfin和Compass正在裁员。

在提交给美国证券交易委员会的文件中,Compass宣布裁员10%,即约450人;Redfin宣布裁员8%,约470人。

两家公司的股价周二均下跌。Redfin跌近5%,其股价触及过去一年来新低;Compass跌超10%,延续上市以来的跌势。

目前,美国各类调查都显示,房价过快上涨(现在在美国房价比一年前上涨了20%以上)已经压垮了人们的负担能力。房屋销售已连续数月下滑,预计跌势将进一步恶化。

目前,美国的抵押贷款需求已降至二十多年来的最低水平。据Mortgage News Daily统计,自今年年初以来,30年期的房贷利率已经从今年年初的3.29%上升到现在的6.28%。

过快上涨的房贷利率,带来的后果是美国人买房可负担能力的下降,目前已经下降到了2008年金融危机前的水平。

这意味着,购房者如果买一个大约40万美元的房子,其中贷款为35万美元的话,每个月的还款压力从1523美元上涨至2128美元,在6个月内涨幅达40%。

房贷负担的大幅增长,令房贷

申请者大幅减少,目前已经降到了2000年的水平。

Compass发言人说:“由于经济增长放缓的明显信号,我们采取了许多措施来保护我们的业务并降低成本,包括暂停扩张努力以及将员工团队规模缩减约10%的艰难决定。”

科罗拉多大学博尔德分校的房地产学者Mike DelPrete称:“我认为Compass裁员10%是对当前市场状况的最保守的回应……要让这家公司走上正轨,更重要的是要解决商业模式、高现金消耗带来的潜在挑战。”

Redfin提交的文件中有首席执行官Glenn Kelman的附件,他在公司网站上定期撰写博客。在周二发布的博客中,Kelman写道:“由于5月份的需求比预期低17%,我们的中介和后台员工没有足够的工作量,而且销售额减少使我们用于总部项目的资金减少。”

Kelman认为,随着抵押贷款利率的增长速度比历史上任何时候都快:“我们可能会面临数年而不是数月的房屋销售减少,但Redfin仍计划蓬勃发展。我们公司从股价97美元跌到现在8美元都挺过来了,我不知道未来还有什么困难会阻挡我们。”