

纽约市办公室人去楼空 改建公寓成大势所趋

金融区新增571套

由于纽约市的许多员工仍然远程工作，办公室空缺没有任何逆转的迹象，许多人建议将纽约市的空办公室改为住宅空间。据《华尔街日报》报道，作为大流行期间推出的最大的办公到住宅空间的转换项目之一，两家当地开发商购买了金融区三分之一已空置的宽街5号（55Broad Street）大楼，打算建造571套市场价公寓。

根据6sqft报道，Silverstein Properties和Metro Loft作为一家合资企业运营，将为这座30层的大楼支付1.8亿美元，该大楼自1967年竣工以来一直为科技和金融服务公司提供服务。新公寓的房型包括从统仓到三卧公寓，并将在未来三到四年内建成可用。

由于劳动力完全返回办公室的速度很慢，企业正在采用更灵活的混合办公时间。公司需要更少的空间，他们正在寻找提供现代设计、便利设施和理想位置的更新建筑。

据《华尔街日报》援引RentCafe的一份报告称，2020年和2021年，全国通过办公室改建建造了13,000多套公寓。但改建旧办公楼的道路可能很崎岖，因为它们的结构上通常不适合作为居住空间。

55家广泛的开发商看到了他们计划中的住宅改建的明确盈利



纽约下城金融区

可能，并意识到可能存在需要解决的建筑问题。《华尔街日报》援引Metro Loft创始人兼管理负责人伯曼（Nathan Berman）的话称，这是“这些陷入困境、表现不佳、陈旧的、即将过时的办公资产的正确演变”，并补充说“几乎没有我们克服不了的障碍。”

伯曼估计，改建的成本将比楼盘起新建筑的成本低约三分之一。与城市其他地区相比，分区法对于改造金融区1977年前的建筑物也更为宽松。

尽管新的公寓将以市场价格定价，但关于利用该市空置办公

室和酒店空间改建可负担住房的讨论越来越多。亚当斯市长最近推出了“住房机会分区”修正案，这将使将办公空间转变为住房变得更加容易。

州长霍楚（Kathy Hochul）签署了一项法案，该法案将使未充分利用的酒店更容易转变为永久性可负担住房。州参议员迈克尔·吉亚纳里斯去年提出了《为我们的邻居提供尊严的住房法案》，该法案将允许纽约购买陷入财务困境的商业建筑，包括办公楼和酒店，并将其改造成低收入和无家可归居民的住房。

住房负担能力成全美难题

纽约市一年租金涨31.8%排名第一

住房负担能力已成为整个美国的一个主要问题，不仅对那些计划买房的人来说，而且对那些想要租房的人来说。

根据silive报道，近年来，新冠大流行已促使许多人在全国各地搬迁，远程工作使居民能够维持高薪工作，同时搬到新的城市，在那里他们可以获得性价比更高的生活。

然而，新居民的涌入也推高了租金价格，特别是在迈阿密和凤凰城等气候温暖的都市，这些城市越来越受到租房者的欢迎。

考虑到这一点，数据新闻网站Stacker试图找出美国哪些城市的租金同比涨幅最高。

研究人员分析了来自租赁平台Apartment List的数据，以确定在2021年5月至2022年5月期间，人口至少为35万的主要城市中，哪些租金价格涨幅最高。

结果显示，在全国范围内，平均租金价格在上述时间跨度内上涨了15.3%，而纽约市等一些城市的涨幅远高于全国水平。

以下是过去一年租金涨幅最高的美国10个主要城市：

- 1)纽约州纽约市
一卧公寓的中位租金：1,956美元
两卧公寓的中位租金：2,066美元
2021年5月至2022年5月的租金涨幅：31.8%
- 2)佛罗里达州坦帕
一卧公寓的中位租金：1,419美元
两卧公寓的中位租金：1,751美元
涨幅：27.6%
- 3)佛罗里达州迈阿密
一卧公寓的中位租金：1,568美元
两卧公寓的中位租金：2,078美元

- 涨幅：26.6%
- 4)亚利桑那州梅萨
一卧公寓的中位租金：1,290美元
两卧公寓的中位租金：1,488美元
涨幅：24.9%
 - 5)亚利桑那州凤凰城
一卧公寓的中位租金：1,232美元
两卧公寓的中位租金：1,490美元
自2021年5月起的涨幅：23.3%
 - 6)亚利桑那州图森
一卧公寓的中位租金：959美元
两卧公寓的中位租金：1,262美元
涨幅：21.9%
 - 7)内华达州拉斯维加斯
一卧公寓的中位租金：1,113美元
两卧公寓的中位租金：1,423美元
自2021年5月起的涨幅：21.9%
 - 8)得克萨斯州奥斯汀
一卧公寓的中位租金：1,455美元
两卧公寓的中位租金：1,771美元
涨幅：21.5%
 - 9)田纳西州纳什维尔
一卧公寓的中位租金：1,286美元
两卧公寓的中位租金：1,448美元
涨幅：21.5%
 - 10)北卡罗来纳州罗利
一卧公寓的中位租金：1,270美元
两卧公寓的中位租金：1,445美元
涨幅：20.9%

“无房一身轻” 这些房主决定做租客

“做对了，现在卖了房的钱会帮他们走更远”

一直在观望房价飙升的房主已经决定，现在是在房价下跌之前将房子兑现的时候了。

根据纽约时报报道，他们没有将旧房子换成新房子，而是将卖房的积蓄存入银行并租用公寓，他们希望市场降温，一旦房价回落，他们就可以再次购买。

这是一个冒险的选择。没有人可以预测未来会怎样，尤其是在利率飙升和经济波动的情况下。

“听起来不错，”米勒·塞缪尔房地产评估师和顾问公司总裁乔纳森J.米勒说。“但每一步都充满了很多未知数。”

米勒列出了一系列可能使这种举动变得愚蠢的情景。如果房主在他们认为是市场高峰的时候卖掉了他们的房子，但当他们准备再次购买时，价格实际上更高了，而现在他们存入的钱却没有那么多怎么办？或者如果租金继续攀升，吞噬他们此前卖房的积蓄怎么办？

“你所冒的风险基本上是投资一段时间的租金，直到市场达到你希望的那样。但里面问题不少，”米勒说。

但如果这些房主赌对了，房价大幅下跌，当他们最终在买方市场购房时，他们可能会看到他们的钱比现在走得更远。Zillow的数据显示，一小部分但规模相当大的房主正在抓住机会兑现，占2021年卖家的19%，高于2019年的15%。

而且，在成为房主多年之后，他们正在学习再次像租房者一样生活。

约翰·麦卡克伦就是其中之一。他认为现在是时候出售他在华盛顿州西雅图郊区的房子了。他知道，在某个时候，他将不得不搬到东海岸去特拉华州寻找新工作。但是对于远程工作，没有最后期限，也没有搬家的压力。他考虑过租出房子，但不想应对作为房东的压力。西雅图房地产市场在他看来就像一个即将达到顶峰的市场。“我真的觉得市场正在见顶，”他说。

现年51岁的麦卡克伦在一家消费贷款机构从事数字战略工作，他于2019年花了75万美元在一片林地里买下了这套五卧的房子。2022年4月，在进行了10万美元的改进后，他将其投放市场。五天后，一场竞拍战以一位愿意支付136.5万美元并在两周内成交的全现金买家告终。在他接受报价后的一周，该地区的库存激增，买家的流量放缓。“我认为那里的升值几乎注定要放缓，”他说。“我们几乎是靠运气，尽可能把握最佳时机。”

现在，麦卡克伦在费城租房，没有立即买房的计划。他浏览了房地产市场，查看了新泽西州南部、费城地区、马里兰州和特拉华州的房屋，但波动让他停下来。“除非我找到我绝对喜欢的东西，否则

做出这样的举动有点太不确定了，”他说。

相反，他正在适应租房者的生活，每月支付2,200美元在费城租住两卧。他喜欢在有问题的时候可以打电话给楼管，但租房的其他方面并没有那么顺利，比如从3000平方英尺缩小到1200平方英尺。他还不得不习惯与邻居共用墙壁、电梯和收发室。

但对于今年春天卖掉了他在史坦顿岛住了35年的房子的约翰·坦佐什来说，从房主到租房者的转变是一场变革。5月，他和71岁的妻子搬到了新泽西州新开发的租赁楼盘Station Bay South Amboy。一周之内，退休电工坦佐什买了一辆自行车，现在他从他的公寓骑自行车到一个公园，公园将他引向Raritan河沿岸的一条小路。“我的妻子很震惊，”他说。“她说，‘自从我认识你以来，你就没有骑过自行车。’”

坦佐什退休后，他和他的妻子认为是时候卖掉家庭住宅，搬到更接近居住在新泽西州的成年子女和孙辈的时候了。但对坦佐什来说，唯一紧迫的是不可预测的房地产市场。他担心，如果他等太久才上市，他的潜在购房者可能会被利率上升吓跑。因此，他们在1月份以850,000美元的标价出售了带游泳池的房屋。“我得到了我想要的价格，”坦佐什说。

这对夫妇于5月搬到了新泽西南安博伊(South Amboy)，以每月3,200美元的价格租了一套两卧公寓，该公寓拥有带私人小屋的室外游泳池、瑜伽、电影院和火炉。“我每天都从阳台往外看，我望着一个不用打扫的游泳池，”坦佐什说，并补充说，“我觉得自己在度假。”

目前，这对夫妇正在享受免于责任的自由。坦佐什说他不再忙于打理夏日花园，并且正在享受一个过渡期。“我们不知道我们想做什么，”他说。“现在我们只是在享受我们所拥有的。我们有时间再考虑下一步行动。”

自2014年以来，迈克尔·吉力住在他的父亲位于新泽西州枫木区(Maplewood)的上世纪中叶旧砖房中，如今他也开始享受新建筑的新鲜感。“一切都那么干净、整洁和闪亮，他说。相比之下，他父母自1965年以来一直居住的房子，以及他过去八年来一直在那照顾年迈父亲的房子，几十年来都没有动过。“它已经过时了。陈旧不堪了，”他说，“我只是厌倦了一直看着它。”

因此，在1月份，他查看了枫木区房地产市场，并决定是否要在不翻新的情况下出售房屋，他应该尽快这样做。如果兑现，那么2022年初就是最好的时机。三天之内，他收到19次竞标，最终以710,000美元的价格卖掉了这套三卧、两卫的房子。他当初的要价是525,000美

元。

但是，吉力也还没有准备好再次买房。他成年后的大部分地区都在承担着家庭责任，首先是为了他患有精神分裂症的妹妹——他以为他最终会成为她的看护人，但她在2012年去世了——后来是为了他的父亲。人生中第一次，他的道路是未知的。“我自由了，我现在像一只鸟一样自由，”他说。“我肯定会像疯了一样想念我逝去的家人，但同时也有点令人振奋。我在这里开始了我人生的第二阶段。”

为了寻找可以住几年的出租屋，他首先在新泽西州枫木区寻找，但随着租金的上涨，该地区超出了他的预算。5月，60岁的吉力搬到新泽西州林登的新开发项目Citizen Linden，每月支付2,150美元租住一卧。“它看起来像一个酒店，令人难以置信，”他说。他期待着冬天到来，因为他的车停在大楼的车库里，他不必铲雪。

他说，有一天他可能会喜欢买联排别墅，因为他对建筑规则感到愤怒，比如客人停车限制和订阅有线电视的要求。“从生活在自由环境中到企业拥有的环境中，这是不同的，”他说。但就目前而言，他正在享受一身轻的乐趣。“住在这里对我来说是一个新的开始，”他说。