

纽约人租房进入史上最糟糕时期

根据彭博社报道,2022年是纽约的租赁旺季——在几十年来最火爆的市场中,寻找公寓的人受够了、很沮丧、感到超出预算。

开放日吸引了数百人,然后在TikTok上传播开来。一些潜在租户申请了多家还来不及参观的单元,希望其中一位房东能选中他们。公寓的租金通常比要价高出数百美元,这已经远远高于他们以前的租金。

26岁的凯利·斯坦普斯(Kelly Stamps)说:“我当时想,‘去他x——的这座城市’。”她在6月终于在上东区锁定了一家每月3,495美元的统仓,之前一直踏破铁鞋。“我正在寻找一套公寓发愁,并考虑搬到波士顿。”

随着大流行后的需求使纽约的租金创下历史新高,空置率接近新低,往年夏末寻找公寓的艰巨任务变得更加令人担忧。评估公

司 Miller Samuel Inc. 和经纪公司 Douglas Elliman Real Estate 表示,7月和8月传统上是租房最繁忙和最昂贵的月份,因为人们希望在9月开学之前搬家。

根据米勒塞缪尔和道格拉斯的说法,曼哈顿的空置率在整个2022年一直徘徊在2%左右,7月份,考虑到房东优惠因素,该行政区的净有效租金中位数达到创纪录的4,100美元,比去年同期增长约三分之一。曾经罕见的租金竞标战在今年大约五分之一的曼哈顿租约中出现。7月份,中标报价平均比挂牌价高出近13%。

大流行市场的影响推动需求不断上升,涉及从曼哈顿的豪华公寓到布碌仑和皇后区的住宅。一些租房者在其他地方度过了封锁之后搬到了这座城市,其他人则面临着惊人的租金上涨,而还有一些人在今年抵押贷款利率迅速飙升

后选择租房而不是买房。

Miller Samuel 总裁乔纳森·米勒(Jonathan Miller)表示,这些因素“让艰难的市场更具挑战性”。他预计租金将稳定在本月的水平附近,但不会下降,除非受到冲击,例如经济衰退导致大量失业。

Douglas Elliman 住宅租赁执行副总裁伽维兹(Hal Gavzie)表示,最近出现了一些轻微降温的迹象,这表明人们可能会选择推迟搬到纽约,或选择与家人同住。

他说:“在6月和7月,我们刚刚看到大量的询盘、电话和对每一个新上市的需求。”“现在它明显减少了,但仍然很忙。”

他说,无论如何,需求的小幅下降不太可能导致租金明显下降,因为库存仍然很低。

对于租房者来说,这意味着竞争仍然很激烈。

26岁的埃琳娜米兰(Elena Milan)在6个多月的时间里一直在寻找价格在2,500美元范围内的一卧或统仓公寓。她提交了至少六套公寓的申请,却输给了愿意支付更多费用的人。

米兰说:“非常绝望,每月要多提供400美元,才能成为申请者名单上的第一名。”她最终找到了一套公寓,但前提是她找到了一名室友。

开发商出租新建筑的速度比预期的要快。在皇后区长岛市的豪华大厦Sven,670套市场定价公寓中的61%——已出租。

30岁的顾振堡(Scott Gunzenberger)离开纽约,完全是因为上西区一卧的租金上涨。他和他现在的未婚妻子在2020年底得到了一项大流行折扣,当时该公寓的月租金为3,075美元。但是当年早些时候需要续约时,他们的房

东以每月6,000美元的价格向他们提供了续约。意识到艰难的住房前景,他们决定前往新泽西郊区。

在失去了几套公寓后,打算搬到波士顿的租房者斯坦普斯将每月的预算提高了800美元,达到3,500美元,但即便如此,她仍然难以在纽约市找到一个地方。她在上东区找到的统仓远非完美,但经过六个月的竞争,她觉得她应该签署租约,这样它“就不会浪费了”。

现在,她心里充满了遗憾。这座所谓的豪华建筑没有负责人或工作人员来倒垃圾,她450平方英尺的统仓与她过去在达拉斯以每月3,285美元租用的1,700平方英尺的公寓相去甚远。

“感觉在这间公寓里的每一天都是一种妥协,”她说。



纽约市每年或花费超3亿美元租酒店安置移民

《纽约邮报》的分析显示,纽约以后每年可能会花费逾3亿美元为新抵达的非法移民提供酒店住宿服务。

《纽约邮报》(New York Post) 22日报道,纽约市政府官员已租用或已宣布租用约5800间酒店客房的计划以应对来自南部边境移民的大量涌入,这些移民的到来使得本已紧张的移民收容所系统不堪重负。

其中一项最大的计划是在纽约中城第8大道的ROW NYC酒店租用600间客房,为新来的移民提供接待和其他服务。

官员们周一(22日)表示,他们正在评估相关的四项计划。

记录显示,市政府官员曾使用ROW为移民提供庇护所,这是移民服务局于2021年1月签署的1.39亿美元合同的一部分,其中市政厅平均每天支付147.67美元的租金。

假设移民服务局这次获得类似的费率,提供5800间酒店客房可能会为城市预算增加3.126亿美元的新支出,这还不包括提供食品和医疗服务等其他支出。

“提供这些服务显然将是一笔巨大的成本,需要市政府官员要么从其他项目转移资金,要么确定节省开支。”公民预算委员会(The Citizens Budget Commission)的首席研究员安娜·尚佩尼(Ana Champeny)表示。

官员们周一估计,自5月移民人数开始激增以来,已有6000多名来自南部边境的移民抵达纽约市,他们表示,仅在过去几周,这一数字就增加了2000人。

纽约的移民估算数量仅包括那些进入该市庇护系统的人,市政府官员警告说,实际数字可能“更高”。

公民预算委员会主席贾斯汀·布兰南(Justin Brannan)表示:“我们有法律和道德义务欢迎寻求

庇护的家庭,但这座城市不必为‘食尸鬼’阿博特(Greg Abbott,译者注:得州州长阿博特最近将很多非法移民移送纽约)的政治演出买单。”

布兰南补充说,该市可能会从联邦紧急事务管理局的“紧急避难所和食品计划”基金中获得大量资金支持。

由于市政厅一再拒绝透露为非法移民提供住房和服务的成本,《纽约邮报》便对成本数额进行了分析与预测。目前,市政厅拒绝就该成本分析发表评论。

纽约市长已公开请求联邦当局提供援助,但市政厅尚未提供有关援助的详细信息。

新的开支是在市长埃里克·亚当斯(Eric Adams)和市议会继续就削减教育部10亿美元的问题讨论时提出的,这些开支包含在6月份通过的1010亿美元的市政预算中,当时几乎没有争议。

楼市持续降温 新屋销量跌至6年来最低水平

7月,美国新屋销售出现今年第六次下滑,销售量跌至2016年初以来的最低水平,是房地产市场在高房价和借贷成本上升的重压下摇摇欲坠的最新例证。

政府周二公布的数据显示,7月份新建单户住宅销售量折合成年率为51.1万套,较6月份修正后的58.5万套下降12.6%。经济学家预估的中值为57.5万套。

7月份销售下滑是房地产市场在高房价和借贷成本上升的重压下摇摇欲坠的最新例证。建筑业

放缓,购房申请减少,更多的买家退出交易。

随着需求下滑,库存正在迅速增长,这可能会在未来几个月给房价带来下行压力。7月底有46.4万套新房待售,为2008年以来最高。然而,其中90%要么仍在建设中,要么尚未开工。

上周公布的数据显示,7月份住宅开工率降至2021年初以来的

最低水平,构成市场主要部分的成屋销售连续第六个月下跌,降至两年多来的最低水平。

人口普查局和美国住房与城市发展部发布的新房销售报告显示,新屋销售价格中值同比上涨8.2%,至43.94万元,为2020年底以来的最低涨幅。

按照目前的销售速度,新房供应需要10.9个月才能耗尽,是自2009年以来的最长时间,几乎是今年年初的两倍。

四个地区中有三个地区的销量下降,其中中西部地区降幅超过20%,而东北部的购买量上升。

纽约租金只升不降? 现在找房好还是等到秋季?

根据纽约时报报道,今年全国租房市场紧张,而8月底又正值学生陆续返校,开学季即将到来。面临租约快到期或有搬家计划的租户们想知道,是现在找房好,还是等到秋季?房产专家逐一回答。

租户问:我们25岁的女儿和室友住在纽约市出租公寓。她在过去三年中搬过两次家,从未使用过房地产经纪人,并计划在11月1日之前再次搬家。鉴于目前的公寓出租状况,她应该什么时候开始找房?这次你会推荐使用经纪人吗?

专家答:往年这个时候,租房者秉持的经验之谈是在夏季的租屋高峰之后坐等秋天的到来。但这种策略已经失去了一些吸引力。由于库存严重短缺和大流行的变化无常,全国租金飙升,大多数市场的价格仍在不断上涨,尽管速度比去年慢。

经纪和房地产搜索网站Redfin的首席经济学家费尔韦德(Daryl Fairweather)说:“你回不到过去,而你等待的时间越长,租

金就会越高。”费尔韦德说,6月份,该国50个最大的大都市的租金中位数为2,016美元,比去年6月高出14.1%,长期库存短缺可能会在短期内使租金保持高位。

另一方面,经纪人内特尔(Brittany Nettles)持有不同意见。她说,如果你必须现在搬家,可能仅有一点回旋的余地。

但是,如果你能够等到深秋需求暴跌时,“你将拥有更多的筹码,”内特尔说,即使可供选择的房源更少。

在纽约市,租房者通常支付高达每年租金15%的中介费,但价格仍在飙升——7月份的租金中位数为3,600美元,比去年7月上漲34%——因此坚持久一点、先不搬实际上可能有一些好处,上市网站StreetEasy的经济学家李先生(Kenny Lee)说。

“今年夏天要价是否真的涨得太高还有待观察,”李说。“如果是这样,秋季和冬季可能会有一些急剧下降。”

全美百万房屋 最多城市旧金山仅居次席 第一名在这里

一项最新调查发现,全美百万价格房屋最多的主要城市,前两名都在湾区。

房屋贷款网站LendingTree最近对全美前50大城市进行百万房屋比率调查,发现湾区圣荷西是全美百万房屋比率最高的城市,高达47.3%。其次是旧金山,为36.3%。

这项调查使用的是人口普查局2015年到2019年收集的最新章节屋主自报房价数据,估计值已调整为2019年美元币值。

房地产网站的数据显示,在2020年2月到2021年2月的疫情期间,除了旧金山房价略有下跌,湾区其他地区的房价都上涨。

LendingTree指出,在美国50大城市中,只有4.3%的房屋房价在百万以上,圣荷西和旧金山代表了一个极端。

LendingTree资深经济分析师切诺(Jacob Channel)说:“旧金山和圣荷西都是人口稠密的地区,往往是高薪行业集中之地,例

如科技业。因此,这里有许多富裕的买家,竞争为数不多的上市房屋,给当地房价带来极大的上涨压力。”

百万房屋最多的第三名和第四名城市为洛杉矶和圣地亚哥,比率分别为17%和12.2%,LendingTree称,娱乐业也有助于财富的集中。

切诺表示,在这头四名加州城市中,百万房屋比率高达28.19%,他预估,这四个城市的百万房屋比率今年会更高。

“从去年到现在,房地产市场一直处于非常、非常火热的状态,全美房价不断上涨。因此,圣荷西和旧金山很有可能出现更多百万房屋。”

第四名到第十名城市依序为纽约市,9.9%,西雅图,8.5%,波士顿,7.4%,华盛顿特区,6.7%,迈阿密,4.5%,和丹佛,3.5%。百万房屋比率最低的大城市是纽约州水牛城,只有0.5%。