

纽约市首套房面积较3年前缩水

各大区情况一览

房产网站StreetEasy的数据显示,纽约市2022年的典型首套房(starter homes)面积比2019年夏天小9%。皇后区和布朗士的入门住宅缩水幅度最大,分别为150平方英尺和208平方英尺。

根据英文媒体报道,抵押贷款利率和房价的急剧上涨使买家更难找到他们的第一套房子。数据表明,这些预算较少的买家必须在空间上做出妥协以保持他们的预算范围内。

大多数区的典型首套房都面积较小

首套房(也叫起步房)通常被认为是年轻人在工作几年后可以凭借其获得的收入和积蓄扎根的地方。在纽约市,起步房的价格通常在40万美元到80万美元之间,并且至少有一间卧室。事实上,负担能力取决于个人收入和储蓄。根据人口普查局的最新数据,40万美元至80万美元的范围与纽约市年轻人的年收入中位数83,313美元以及近期5%至6%的30年固定抵押贷款利率一致。

起步房的萎缩反映了城市负担能力的恶化。到2022年8月,典型的纽约市首套房的中位面积已缩小90平方英尺至900平方英尺,比三年前缩小了9%。皇后区、史坦顿岛和布朗士,传统上被认为更实惠,引领着中位面积下降。无论是哪个行政区,希望现在购买他们的第一套房子的买家都必须在空间上做出妥协以保持他们的预算范围内。

除了更小,40万美元和80万美元价格范围内的房源也更难获得。2022年8月,在此价格范围内,纽约市有近4,500个待售房源。三年前,在大流行之前,这个价位有5,300套房源。这意味着今年8月,典型的首次购房者可供选择的房源数量减少了15%。

曼哈顿首套房为全市面积最小

曼哈顿的入门级住宅长期以来一直是该市面积最小的住宅,至少自大流行之前以来是这样。在所有行政区中,曼哈顿的首套房最小,为686平方英尺。考虑到典型的停车位约为153平方英尺,这相当于纽约市大约四个半的停车位。

然而,与三年前相比,不介意空间狭小的买家现在可以在相同的预算下在曼哈顿购买稍大一点的首套房——占地面积增加17平方英尺。这是因为低于曼哈顿中位要价的房屋要价尚未恢复到大流行前的水平,因此,关注这个价格范围的买家有更多选择。曼哈顿8月份的新房库存比三年前增加了3%,但寻找新房的购物者仍然面临着高昂的价格:每平方英尺942美元,是全市最高的。

布碌仑首套房是仅次于曼哈顿的第二昂贵住宅

布碌仑8月份典型的起步房中位数为924平方英尺,比三年前减少了8%。该行政区8月份的首套房库存比大流行前水平低26%,这表明买家的选择要少得多。每平方英尺的价格为658美元,布碌仑

的首套房是仅次于曼哈顿的第二昂贵的住宅。

皇后区每平方英尺价格涨幅最大

自大流行以来,随着要价急剧上涨,皇后区现在的首套房库存减少了11%。这也是购房者必须为每平方英尺支付的价格涨幅最大的行政区。每平方英尺608美元,比三年前增加了17%。虽然仍然比曼哈顿和布碌仑更实惠,但在过去三年中,皇后区的典型首套房面积缩小了150平方英尺。

2010年以后在皇后区建造的新建筑,其中大部分是康斗公寓,与旧建筑相比,往往拥有较小的单元。自2010年以来,皇后区约有10%的新房位于新开发项目中。然而,无论这些建筑有多新,该区的要价在过去三年中都大幅上涨。在新旧建筑中,皇后区一所首套房的面积缩小了大致相同的面积。

布朗士和史坦顿岛提供具有成本效益的首套房

布朗士和史坦顿岛仍然是首次购房者最有吸引力的选择,每平方英尺的中位价格分别为386美元和414美元。这些行政区的更多房屋现在要价超过80万美元,导致首套房库存大幅下降:史坦顿岛8月份较三年前下降51%,布朗士下降

23%。

8月份,布朗士一栋典型的起步房中位面积为1,477平方英尺。虽然仍然比曼哈顿、布碌仑和皇后区的典型首



套房大,但它已经缩小了208平方英尺,是全市缩水最多的。史岛的典型首套房是全市最大的,8月份的面积为1,500平方英尺,尽管它比三年前小了100平方英尺。

展望未来
在今年春季大幅上涨之后,纽约市的要价正在逐渐放缓,因为买家纷纷涌入市场以抢先于利率上升。在今年春天的激烈市场竞争导致到4月份出现六年来最紧张的市场之后,8月份的市场中位天数环比小幅上升了3天,达到69天。随着销售市场的持续再平衡,一些首次购房者应该能够找到重新加入市场的机会。

展望未来,整个秋季销售市场可能会保持竞争力。随着房价增长放缓,一些潜在卖家似乎正在退出市场。继今年春季强劲增长后,8月份待售新房源数量同比下降13%,7月份下降9%。今天的房主正在支付大流行之前锁定的较低利率。此外,由于劳动力市场强劲,家庭债务负担低,没有多少房主拼命出售。如果持续下去,新房源数量的下降表明今年秋季降价空间有限,购房者争夺仍然有限的选择。这意味着位置优越且要价合适的房屋可以而且将继续吸引有竞争力的报价。

美国十年地产牛市终结:

20城房价2012年来首跌

据美国商务部周二公布的数据,美国8月新屋销售环比增28.8%,远超预期的下降2.2%,7月前值为下降12.6%。8月新屋销售的环比增幅,为有记录以来第二大,历史第一大是2020年6月时创下的30.6%。8月新屋销售年化68.5万户,创下3月以来最高,预期为50万户,7月前值为51.1万户。

美国所有四个地区的新屋销售都在增加。其中南部地区增长了29.4%,该地区的增速是今年最强劲的。

截至8月末,新房库存为46.1万户,较7月的45.9万户小幅攀升,创2008年3月以来最高。不过由于新房销售激增,新房的库销比在8月下跌至8.1个月。回顾上个月数据,美国7月新房供应量为2008年以来最多,按当时的销售速度计算,需要10.9个月才能清空新房供应,创下2009年3月以来的最高库销比。今年年初,新屋的库销比仅为5.7个月。

8月新房销售的中位价格为436,800美元,比去年同期增长8.04%,为2020年11月以来最小增幅。

由于美联储激进加息,美国近来的房地产数据大多非常低迷,遭遇严重打击。新屋销售可谓黯淡中的一缕光。不过分析普遍认为,这种态势不会持久。8月强劲的新屋销售,可能反映

了买家在借贷成本进一步上涨之前,借助一些建筑商的降价机会而抓紧时间买入。

根据房地美的数据,上周30年期固定按揭贷款利率平均为6.29%,创2008年10月以来的最高水平,高于前一周的6.02%。考虑到美联储可能继续快速加息以应对通胀,房地产市场的借贷成本有进一步上升的风险。

新屋市场虽仅占美国楼市的一成,但新屋销售按照签订购房合同之时的数据计算,与签约完成再纳入统计的成屋销售有所区别,因此被视为美国楼市的领先指标。

同日,美国还公布了标普凯斯席勒和FHFA两大房价指数。其中,20城房价指数环比下跌0.44%,为2012年3月以来首次下跌,这标志着美国地产长达十年大牛市的结束。美国2008年金融危机时期的房地产崩盘于2012年结束。

具体数据方面:
美国7月S&P/CS20座大城市房价指数同比增16.06%,预期增17.1%,前值由18.65%修正为18.66%。

美国7月S&P/CS20座大城市季调后房价指数环比降0.44%,预期增0.2%,前值由0.44%修正为0.19%。

美国7月S&P/CS全国房价指数同比增15.8%,为2021年4月以来最小增幅,较6月的同比

18.1%增幅大幅放缓,也是该数据发布以来史上最大减速。

美国7月FHFA房价指数环比降0.6%,预期为0%,前值为0.1%。

分地区来看,在最难以负担的地区,房价跌幅最大,尤其是在西海岸。在今年年初按揭贷款利率还在低位时,当地的人们就负担沉重。最新数据来看,7月跌幅位居前列的地方包括:旧金山地区环比跌幅3.6%,西雅图跌2.5%,圣地亚哥跌2%。

当前,由于需求暴跌,外加房源在市场上滞留时间更长,房屋的活跃库存有所增加。不过与此同时,上市的房屋数量在减少,这对房价构成一定支撑。不过分析认为,鉴于宏观经济环境更具挑战性,美国房价很可能会继续减速。

与此同时,木材行业正面临着一定程度的衰退,同样预示着美国楼市正在快速降温。周二,芝加哥木材期货收于432美元/千板尺,较一年前下降约1/3,较三月份的高点下跌了70%。目前,木材价格已跌至两年多来的最低水平。

本文不构成个人投资建议,也未考虑到个别用户特殊的投资目标、财务状况或需要。用户应考虑本文中的任何意见、观点或结论是否符合其特定状况。市场有风险,投资需谨慎,请独立判断和决策。

报告:远程工作是房价大幅上涨的主因

根据旧金山联邦储备银行的研究,向远程工作的转变是导致大流行期间房价大幅上涨的主要原因。

根据英文媒体报道,美联储研究人员指出,从2019年11月到2021年11月,美国房价上涨了24%——在这段时间里,由于大流行的传播,多达60%的员工在家工作。

研究得出结论,在此期间,超过60%的房价上涨归因于远程工作趋势。研究人员指出,远程工作者“能够搬到住房更便宜或设施更有吸引力的城市”。

旧金山联储的经济学家奥古斯塔斯·克梅茨和约翰·蒙德拉贡以及加州大学圣地亚哥分校的约翰内斯·维兰德说:“我们的研究表明,大流行期间房价上涨反映了基本面的变化,而不是投机泡沫。”

他们补充说:“这意味着远程工作的发展可能是未来住房成本

和通货膨胀的重要决定因素。”

“我们的估计显示,远程工作增加1个百分点会导致房价上涨约0.9个百分点,低于最初的估计,但仍然非常大,”他们补充说。

在大流行时期的房地产繁荣期间,房价飙升至创纪录的高位,当时员工不再与工作地点通勤距离内的住房挂钩。但此后市场已经降温,因为抵押贷款利率上升打击了人们的负担能力,并将许多买家推远。

与此同时,许多公司推动复工,导致许多雇员返回城市,导致租金成本飙升,从而导致数十年来的高通胀。

许多市场的房价已经开始回落,尤其是那些被大流行时代的需求认为“过热”的市场。

由于杠杆向买家转移,上个月购房合同取消率创下新高——在太阳带“新兴城市”的取消率最高。

长岛市海滨145套新公寓开放申请 月租低至\$665

纽约长岛市阿斯托利亚第27大街3-24号的Halletts Point 7大楼推出145套新建公寓的抽签申请。

根据英文媒体报道,统仓的租金起价为每月665美元。符合条件的抽签申请者的收入必须在25,372美元到86,460美元之间,具体取决于您的家庭规模。

有32套两卧公寓可供租户使用,收入在38,058美元至57,640美元之间,具体取决于家庭人数。这些公寓的租金为1,000美元。

稳租公寓包括统仓、一卧和两卧公寓,供收入占该地区收入中位数(AMI)40%至60%的人申请。这取决于您与多少人住在一起。目

前,纽约市的AMI为两人家庭106,800美元。

公寓设有大窗户、节能灯具和电器。建筑设施包括租户休息室、社区活动室、健身房、自行车存放处和洗衣房。

至于公共交通,巴士和渡轮是您的最佳选择。最近的地铁站有一段距离——在第30大道,在那里您可以搭乘N和W线地铁。

该建筑靠近阿斯托利亚海滨,设有自行车储物柜和共用洗衣房。

开发商已为纽约市公屋居民预留了50%的可负担住房,并为社区居民预留了50%。纽约市员工也有5%。一小部分公寓将分配给有行动、视力和听力需求的申请人。