

美国房价连续6个月下跌,导致一项关键房价指数从去年6月时的峰值累计下跌2.7%。

标普 CoreLogic Case-Shiller 经季调后的数据显示,全美房价2022年12月环比下降0.3%。

由于抵押贷款利率在2022年翻了一番以上,从当年下半年开始,买家纷纷撤离住房市场。此前,新冠疫情期间飙升的房价本就使潜在购房者的负担能力变得捉襟见肘。

美国房地产经纪公司 Redfin 上周发布的报告显示,随着繁荣消退以及销量下滑,去年下半年美国房屋总价值减少了23亿美元。

与去年同期相比,美国房价出现上涨,但涨幅有所放缓。全美房价指数(未经季调)12月同比增长5.8%,低于11月的7.6%。

标普称,2022年全年美国房价上涨5.8%,在该指数35年的历史中排名第15,但仍比2021年18.9%的增幅明显放缓。

而且并非所有地区都出现同比增长。从地区来看,迈阿密、坦帕和亚特兰大12月的房价同比涨幅最高,分别为15.9%、13.9%和10.4%。另一方面,旧金山和西雅图市场在过去一年房价有所下降,12月旧金山房价同比下降了4.2%,西雅图房价则下降了1.8%。整个

抵押贷款利率不断上涨 美国房价跌跌不休



西部地区价格仅比去年同期上涨1.2%。

尽管如此,房价目前仍然处在高位。根据全国房地产经纪人协会2月21日发布的数据,现房销售价格中值同比上涨1.3%至35.9万

美元。1月房屋总库存环比增加2.1%。

今年年初抵押贷款利率略微下降,这给了买家一些动力。美国房地产经纪人协会(National Association of Realtors)周一报告

称,1月美国二手房购买量环比增长8.1%,为去年6月以来的最大月度增幅。

但在进入关键的春季销售旺季之前,房地产的前路可能崎岖不平。整个2月借贷成本一直在攀

升,美联储已表示倾向于继续提高基准利率以对抗通货膨胀。这可能会限制潜在买家的需求,并阻止目前拥有低利率抵押贷款的业主挂牌出售他们的房产。

与此同时,房屋在市场上的停留时间更长,这可能会促使卖家提供更大的折扣。

“稳定或更高利率的前景意味着,抵押贷款融资仍然是房价的不利因素,而经济疲软,包括经济衰退的可能性,也会限制潜在买家。”标普道琼斯指数董事总经理拉扎拉(Craig Lazzara)周二在一份声明中说,“考虑到宏观经济环境的前景充满挑战,房价或继续走弱。”

华尔街投行高盛指出,在25个全美最大的都市区中,有四个存在供过于求的问题。该行预计,到2024年四季度,奥斯汀房价将下跌19%,菲尼克斯下跌16%,旧金山下跌15%,西雅图下跌12%。

高盛指出,由于负担能力太低、与疫情相关的扭曲,以及某些市场的科技行业就业高度集中,太平洋和西南地区的供应超过了需求。

但高盛认为,全美范围内的住房前景看起来并不那么糟糕。该行预计,随着抵押贷款利率接近6.5%,房价将下跌6.1%。

曼哈顿豪华餐厅官司不断:

欠纽约市3200万租金 面临十余起集体诉讼

一项调查发现,纽约炮台区(Battery)的一家餐馆于2020年关闭,老板欠纽约市高达3200万美元的租金。

据abcny报道,2014年,当A码头餐厅开业时,它被誉为曼哈顿的下一个最佳活动场所,该建筑有三层楼高,餐饮面积达2.8万平方英尺,可以欣赏到哈德逊河、埃利斯岛和自由女神像的壮丽景色。

纽约市花费了纳税人3000万美元翻修了历史悠久的维多利亚码头(Victorian Pier),为这家餐厅让路。作为交换,A码头餐厅的所有者——哈里和彼得·普拉卡克斯父子——与该市签署了一份为期25年的租约,承诺在租约期间向该市支付3910万美元的租金。

A码头餐厅于2020年3月因疫情关闭,但从未重新开放。

普拉卡克斯家族在纽约市的

其他餐厅,包括Harry's NYC、Adrienne's Pizza Bar和Le District都在疫情后再次开业了。

根据A码头的债权人对普拉卡克斯及其商业伙伴提起的1650万美元的诉讼,A码头餐厅于2020年8月将钥匙交给了炮台公园管理局(BPCA)。

根据诉讼,从2018年开始,A码头餐厅开始拖欠向纽约市支付的租金。

这家餐厅面临的问题远不止如此。据悉,餐厅雇员针对普拉卡克斯及其合作伙伴拥有的餐厅(包括A码头餐厅)提起了多达12起集体诉讼。在其中10起诉讼中,普拉卡克斯家族及其合伙人同意向数十名员工和员工的律师支付190多万美元。

其中两起诉讼——一起是针对Adrienne's Pizza Bar的,另一起是

针对Le District的——尚未判决。

2017年和2019年,A码头餐厅的员工对普拉卡克斯家族提起了两次集体工资盗窃诉讼。

在这两起案件中,工人们都声称自己的工资低于最低工资标准,而且雇主允许没有小费的员工分享小费。这两起诉讼最终以47.5万美元和解。

纽约市议员马泰说,他也一直在试图弄清楚A码头到底发生了什么。

“没有人想在曼哈顿下城看到一个空荡荡的美丽码头,”他说。“我认为我们应该把它用于旅游。这座城市需要资金来恢复元气。”

马特说,他希望无论A码头卷入了什么诉讼,都能尽快解决。

他说:“我们只是想快点结束,这样我们就能有一个下一步行动的计划。”

高房价挤压房地产市场 3月美国二手房签约量将继续下跌

一项衡量美国二手房签约量的指标在3月份连续第五个月下降,因为借贷成本上升对已经受到低库存和高房价挤压的市场带来更大压力。

根据周三公布的数据,全国房地产经纪人协会的二手房签约量指数环比下降1.2%至103.7,为2020年5月以来最低。接受彭博调查的经济学家预期为下降1%。

抵押贷款利率上升让房屋价格越来越难以承受。随着30年期抵押贷款合同的平均利率升至5.37%,创下2009年以来的较高水平,一个美国抵押贷款申请指标上周下跌至2018年底以来的较低水平。

预计美联储将在下个月以2000年来的较大幅度加息,以对抗达到数十年高点的通胀。

“抵押贷款利率突然大幅上涨减少了合格购房者的数量,因此削弱了购买活动,”NAR的首席经济学家Lawrence Yun在声明中称。“购房愿望仍然存在,但金融能力已经成为一个主要的限制因素。”

按地区划分,除东北地区外,所有地区的签约量均下降。

未经调整的二手房签约量同比下降8.9%。

皇后区房市2022年录得44亿美元交易



有所下降,但随着资金充裕和住房政策的调整,房地产市场可能会在2023年下半年走强。在2023年,报告称,纽约市的租金稳定资产类别将受到影响。

“我们预测该类别会出现一些强制出售,这将是长期资本进入并购买建筑物、重组投

资组合或购买方票据的机会。”Ariel Property Advisors总裁兼创始人西蒙·舒克力说。“我们感到鼓舞的是,地方政治和住房政策正在改善,州长和市长正在合作并倡导重新分区和更多的住房开发。”

根据qns报道,“2022年上半年推动了皇后区的投资活动,这是有史以来最好的半年,无论是交易数量还是交易金额,”报告称。

在这些交易中,多户型(multi-family)房地产占交易的一半以上,并创下自2018年以来多户型销售的最佳年份。

三分之二的交易发生在皇后区西北部的社区,包括阿斯托里亚、长岛市、阳边和杰克逊高地。

报告表示:“2022年纽约市的投资者需求表现出非凡的弹性,由于抵押贷款利率上调,该市在去年最后一个季度进入了交易放缓期,充满了不确定性。”

专家认为,随着抵押贷款利率的上调,2023年一季度交易量将

有所下降,但随着资金充裕和住房政策的调整,房地产市场可能会在2023年下半年走强。在2023年,报告称,纽约市的租金稳定资产类别将受到影响。

“我们预测该类别会出现一些强制出售,这将是长期资本进入并购买建筑物、重组投资组合或购买方票据的机会。”Ariel Property Advisors总裁兼创始人西蒙·舒克力说。“我们感到鼓舞的是,地方政治和住房政策正在改善,州长和市长正在合作并倡导重新分区和更多的住房开发。”

威利点(Willets Point)和阿斯托里亚(Astoria)将进行大型重新开发项目。在威利点花旗球场50英亩的土地上,纽约大都会队的老板史蒂文·科恩(Steven Cohen)正在寻求开发全年的娱乐设施,并有可能获得赌场牌照。

在阿斯托里亚,皇后区创新大型项目将瞄准与施坦威街(Steinway Street)和第35大道相交的五个街区。据悉,该项目将包括一项20亿美元的私人投资,用于“在社区的一个基本上处于休眠状态的角落建立一个充满活力、适合步行、混合用途的创意区,作为商业、文化、教育、社会和住房创新的中心”。

淡季该续约还是签新约? 今年有些不一样

纽约人应该继续住还是离开,哪一种更负担得起?对于在续约时面临租金上涨的纽约市租户来说,这是一个典型的困扰。租户可能在权衡是以更高的租金再签12个月,还是在市场上碰碰运气寻找新租约。

根据brickunderground报道,在往年,房市淡季(冬季)寻找新公寓能碰上不少折扣租金。但今年不是了。往年的冬季租金下滑——新租约的租金按惯例低于一年中的其他时间——对今年而言,更像是昙花一现。

1月份,曼哈顿的租金中位数是有史以来1月份的最高记录,也是整体第三高;根据Elliman报告,

它比2022年1月增长了15.4%,达到4,097美元。在布碌仑,租金中位数为3,499美元,创历史第二高。在皇后区,租金中位数达到3,369美元,创历史新高。

纽约市续租的平均租金涨幅是多少

由于市场租金如此之高,房东正试图从现有租户那里获得更多。

根据租赁清单和建筑评论网站openigloo的一份新报告,房东在1月份将市场价公寓的租金平均提高了8.1%,而前两个月的涨幅分别为3.2%和5.2%。

据该网站称,仍有71%的租户在租金续租时看到他们的租金上涨不到4%。

续租的租金涨幅通常滞后于新租约的租金涨幅;openigloo的首席执行官穆哈默德说,这会激励租户续约。值得注意的是,上个月的续租涨幅远低于获得大流行折扣的租户最近在续租时面临的30%和40%的租金涨幅。

穆哈默德指出,现在因续租而导致的租金涨幅较为温和——与租金稳定公寓的涨幅一致。

什么时候留下而不是搬家

穆哈默德说,从广义上讲,“如果房东定价正确,那么续约并避免搬家成本和支付中介费对你来说是有益的。”

展望未来几个月,穆哈默德表示,租户可以预期租金会因续租而

继续上涨,但是涨幅不会那么极端,”她说。

两年租约说明了哪些信息
租赁市场并不总是按照预期运行,但有一种方法可以判断租户对租金的看法。

评估公司Miller Samuel的总裁兼首席执行官乔纳森·米勒表示,在大流行期间,他开始追踪两年期租赁的市场份额占有所有新租赁的百分比。他说,他认为这是一种预测租户眼中租金走势的方式。

“如果租户认为租金上涨,他们会签署更长的租约,如果他们认为是稳定的或下降的,他们会选择一年的租约,”他说。

米勒说,从历史上看,90%的租

约往往是一年或两年,一年期的租约所占比例更大。但在2021年3月,随着租赁市场的反弹,租赁期限激增,因为纽约市的租户显然预期租金不会进一步下跌,因此锁定了交易。

现在租金要高得多,而且还会更高,但两年租约的趋势并不一致。例如,在1月份,曼哈顿一年期租赁的市场份额为49.2%,而两年期租赁的市场份额为43%。在布碌仑,一年租约的市场份额为31%,两年租约的市场份额为59.6%。

然而,皇后区的租房者是放眼未来的:皇后区两年期租赁的市场份额处于两年来的最高水平。