

皇后区租金大涨!

阿斯托利亚单月涨幅高达7.2%

根据MNS房地产的一份新报告,上个月,整个纽约皇后区的平均租金上涨了1.42%,从2023年2月的2,678美元上涨到2,715美元。

据qns报道,环比涨幅最大的社区是皇后区的阿斯托利亚(Astoria),单间租金从2,143美元上涨至2,169美元,涨幅为7.2%。

MNS首席执行官安德鲁·巴罗卡斯(Andrew Barrocas)将阿斯托利亚不断增长的房地产市场归因于长岛市(Long Island City)的高价格,但长岛市有限的基础设施和小企业将人们推向了阿斯托利亚。

巴罗卡斯还指出,阿斯托利亚过去几乎没有住房存量。

巴罗卡斯说:“我一直觉得阿斯托利亚是和其他地方不一样的,那些业主不像其他地区那样出售他们的建筑或土地。你会看到市场反应良好。”

现在,巴罗卡斯说,像哈莱茨角半岛(Halletts Point peninsula)上拥有1340套公寓的哈莱茨湾(Halletts Cove)这样的开发项目,正在帮助该地区呈指数级增长。

根据MNS的数据,每月房租

下降幅度最大的社区是牙买加(Jamaica),牙买加的两居室房价下跌了6.6%,从3396美元跌至3171美元。

MNS目前正在牙买加开发3150个单元。

巴罗卡斯说:“居民们只是想要升级,住进有更多设施的房子里。他们只是没有那种类型的租赁产品,这个项目肯定得到了非常积极的回应。我们在将新产品引入皇后区市场方面做得很好。”

新的房地产项目并不总是能得到像巴罗卡斯这样的开发商所希望的积极反应。

在阿斯托利亚,像创新QNS这样的重大开发项目遭到了社区的强烈反对。创新QNS耗资20亿美元,有五个街区,有3000多套混合收入家庭房。

居民们感到了威胁,一些人认为,这些大规模的开发项目不仅不会帮助社区,反而会迫使现有居民的租金上涨到天文数字,让他们被迫离开家园,从而损害社区。

但是巴罗卡斯提出了相反的观点。他说,住房短缺才会迫使居民离开家园。

“任何时候只要有更多的建

设发展项目,它都将有助于为社区建设基础设施,带来更多的交通,更多的零售,更多的居民,更多的收入和税收,这肯定会使它受益。会对发展造成更大的停滞,以及对定价影响更大的是没有421a减税。”

421a减免政策是针对开发项目中包含经济适用房开发商的税收减免政策。它让纽约市损失了数十亿美元的税收。去年6月开工的项目仍有资格享受421a税收减免,但必须在2026年之前完工。

巴罗卡斯表示,如果不采取这种措施,租赁开发项目将大幅减少。

“如果没有新的住房产品,仅仅基于简单的供求关系,就会使定价更高。没有新房源将成为租金增长的最大推动力。”

与此同时,为了应对不断上涨的租金价格,巴罗卡斯建议那些收入有限的人去NYC Housing Connect网站申请负担得起的租金和房屋所有权。

皇后区的平均租金比去年同期上涨了13.58%。根据MNS的数据,整个行政区的单间公寓租金上涨了12.62%,一居室上涨了12.87%,两居室上涨了12.31%。

纽约市哪些社区去年增加了最多住房?



现有存量的6.73%。

第三是布碌仑的康尼岛(Coney Island),增加了860个,增幅为4.21%;

第四是布碌仑的展望高地(Prospect Heights),增加了787套,占其现有存量的6.91%。

皇后区的艾姆赫

斯特(Elmhurst)以2022年净增653套新房跻身前五,但由于该社区已经拥有大量住房存量,因此仅增长了1.51%。

南哈林区是唯一进入前10名的曼哈顿社区,增加了313个单位,涨幅为1.46%。布朗士和史坦顿岛没有进入前20名。

按住房存量比例增长排名,格林堡仍以8.45%位居榜首,但第二名是曼哈顿中央车站周围的主要商业区,那里仅212套的净增长却足以实现7.7%的住房存量跃升。同样,布碌仑的登波(Dumbo)去年仅增加了224个单位,但比其较低的基数增加了7.59%。

在五个行政区中,布碌仑去年的住宅单元净增幅最大,到2022年底比年初多3,246套。布朗士和史坦顿岛的涨幅较小,而曼哈顿和皇后区均录得净亏损。仅曼哈顿去年就损失了近2,000套公寓。

那么,该市哪些地区去年增加了最多的单元呢?全市约81个社区在2022年实现了净增长,而另外80个社区在年底的单位数量比年初少。

涨幅最大的是布碌仑的格林堡(Fort Greene)。该社区拥有众多住宅项目,特别是在太平洋公园周围以及与布碌仑市中心接壤的地方,去年净增1,061个单元,占其现有存量的8.45%。

皇后区的牙买加(Jamaica)位居第二,净增1,047个新房,占

美国商业地产贷款会引发银行业危机吗?

美国小银行在商业地产贷款的敞口明显低于次贷危机期间,更重要的是CMBS市场规模远小于RMBS,且非政府发行债券比例远低于金融危机期间,这个领域出现复杂衍生品导致的银行流动性危机概率较低。风险较大的主要是商业办公楼的地产贷款,特别是科技行业较为活跃的地区,不过监管已经开始关注商业地产可能存在的风险,银行也自去年开始收紧商业地产贷款标准,目前商业地产贷款违约率仍处于历史低位。

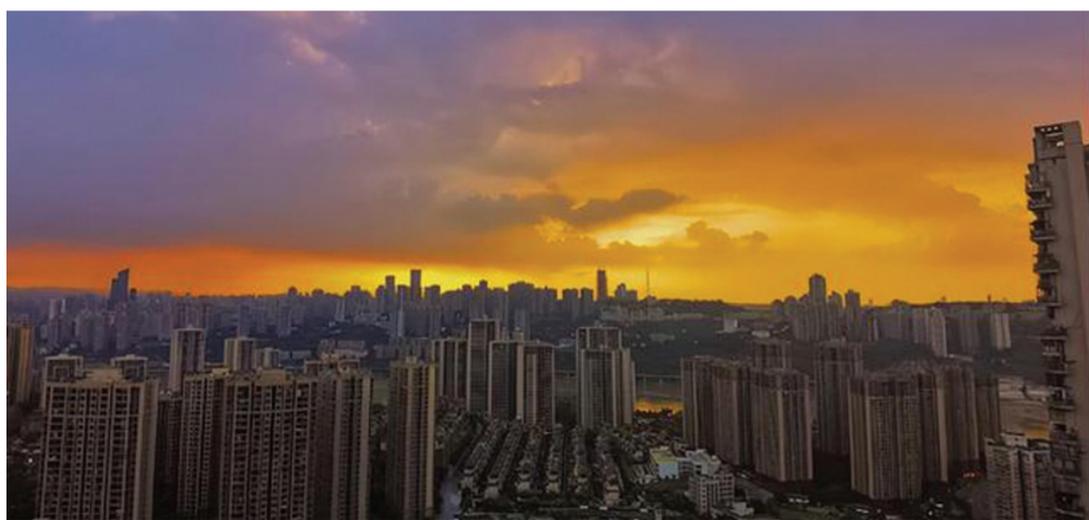
近期美国银行业的负面新闻频发,三月初管理资产规模高达9510亿美元的全球最大另类资产管理公司黑石集团违约了一只5.31亿欧元的芬兰商业地产抵押贷款支持证券。

由于商业地产抵押贷款是美国小型地区性银行的贷款组合中占比最大的一块,而且历史上看,导致银行破产的主要驱动因素也是商业地产资产质量的恶化。因此,尽管导致黑石集团违约的底层资产在芬兰,但依然引发了市场对于美国本土商业地产贷款及其衍生品可能出现连锁风险的担忧。

这一次在快速加息之下,美国商业地产的贷款和相关证券会像次贷危机时的居民住宅贷款及其衍生品一样,造成美国银行业的广泛危机吗?

考察商业地产贷款对美国银行业的影响,首先要考虑的是资产质量是否有出现问题的迹象。事实上过去三年以来,美国商业地产市场表现出冷暖不均。

疫情后,正如电子商务加速了陈旧的购物中心的消亡一样,远程办公也在摧毁写字楼。写字楼的空置率普遍较高,因为很多企业转向了远程办公,不需要像过去那样需要大量的办公空间。这导致办公物业的需求量减少,而空置率上



升。而工业和物流物业的空置率则相对较低,因为电子商务强劲增长因此对仓库和配送空间的需求量明显增加。由于房屋出租需求强劲,住宅物业的空置率也相对较低。

2023年1月,美国前50大城市的写字楼平均挂牌价为38.04美元,同比涨幅仅为1.1%(远低于CPI房租通胀)。与此同时,美国写字楼空置率上升至16.6%,较去年同期上升了0.8%。其中科技企业聚集的西雅图和旧金山的写字楼空置率上升了1.5%和2.9%,而大部分主要城市的写字楼空置率略有回落。

美国监管机构从去年开始已经关注到了商业地产可能存在的风险。FDIC在2022年8月的《监管见解》(Supervisory Insights)报告中曾表示:“考虑到疫情后工作和商业变化的不确定长期影响、利率上升的影响、通胀压力和供应链问题,在即将到来的审查周期中,审查人员将加大对银行商业地产贷款交易测试的关注。”

最近半年,虽然美国商业地产价格在联储快速加息的影响下出现明显下跌,但截至2022年四季度,商业地产贷款的违约率仍处于历史低位0.68%,从底部0.65%刚出现回升。

考虑到银行是商业地产抵押贷款的主要持有人,接下来的问题是潜在问题资产(商业地产贷款和衍生品)在银行资产端有多大规模。

截至2022年底,美国商业地产的抵押贷款规模为3.6万亿美元,主要由商业银行持有(65%),保险公司持有15%,MBS发行机构(主要为和)持有13.5%,REITS和外国银行持有比例不足5%。目前商业地产贷款的规模既远低于住宅抵押贷款的规模(13.4万亿),也不及次贷危机期间美国住宅抵押贷款规模的三分之一。

尽管疫情后,美国商业银行持有的商业地产贷款规模超越了住宅抵押贷款,但由于银行资产规模的膨胀,两者占银行资产的比例仅为12.5%和10.9%,依然低于2006年高位的15%和19.5%。

美国银行业的贷存比整体低于疫情前水平。分大小银行来看,小型银行的贷款和租赁规模占存款的82%,新冠疫情前这一比例为88%,大型银行的贷存比为60%,新冠疫情前为70%。

商业地产贷款在大型银行和小型银行的贷款组合中的占比分布为13.1%和42.7%,尽管商业地产贷款在美国小型银行资产中的敞口更大,但其与存款的比例为35%,占比也一直较为稳定,低于次贷危机前接近50%的水平。

我们在《美国经济可能“不衰退”》中提到,金融部门尤其是银行是提供房贷的主要机构,随着经济体的成熟,银行更乐于提供房地产贷款,而企业融资需求逐渐转向直接融资市场,因此金融部门杠杆与居民部门杠杆走势接近。金融危机之后,美国居民部门和金融部门持续去杠杆,居民和金融部门负债占GDP比例已经分别从金融危机高峰期接近100%和120%回落至75.6%和75%,金融部门的资产负债表整体相对健康。

除商业银行贷款外,另一个需

要关注的资产是以地产抵押贷款为底层资产的MBS(抵押贷款支持证券)。次贷危机期间,住宅抵押贷款证券(RMBS)占美国GDP的比例高达50%,且非政府机构发行的RMBS(包括次级贷款)占GDP的比例超过了15%。而截止2021年,RMBS占GDP比下降至不到40%,且几乎全部由政府机构(如房利美)发行,非政府机构发售部分大幅收缩。

商业地产抵押贷款证券(CMBS)方面,次贷危机期间规模占GDP的比例不到6%,大部分为非政府机构发行,截至2021年,CMBS占GDP比例小幅上升至6%,但非政府机构发行比例已回落至2%。

考虑到金融部门杠杆率已大幅降低,且商业地产抵押贷款证券化率较低,我们认为这个领域出现复杂衍生品导致的银行流动性危机概率较低。

总的来说,目前美国商业地产贷款的质量问题,以及可能引发银行业危机的潜在风险,均不像媒体所渲染出的那么严重。

一方面,从资产质量的恶化来看,风险较大的主要是商业办公楼的地产贷款,特别是科技行业较为活跃的地区。不过监管已经开始关注商业地产可能存在的风险,银行也自去年开始收紧商业地产贷款标准,目前商业地产贷款违约率仍处于历史低位。

另一方面,美国小型银行在商业地产贷款的敞口明显低于次贷危机期间,更重要的是CMBS市场规模远小于RMBS,且非政府发行债券比例远低于金融危机期间,这个领域出现复杂衍生品导致的银行流动性危机概率较低。