

结束连续8个月降温

全美2月房价首次回升



佛罗里达州瓦里科一套房产完成出售。(图片来源:美联社资料图)

周一(3日)公布的最新数据显示,由于房屋库存量持续吃紧,民众经济负担得以缓解,近期全美购房需求开始上升,2月份房价实现8个月以来的首次上涨。

根据英文媒体报道,抵押贷款数据公司黑骑士(Black Knight)的副总裁安迪·沃尔登(Andy Walden)在一份声明中说:“在全美许多地区,低库存量和购买需求的温和增长导致房价上涨。总体来看,全美50个最大的购房市场中,有39个在2月份价格上涨。这与3个月前,48个市场房价下跌的情况形成了鲜明对比。”

此外,数据显示,随着基准30年期抵押贷款利率下降,上月(3月)全美房价整体上涨了0.16%,系自2022年5月以来的最大单月涨幅。

3月,全美50个最大的房地产市场,有78%的房地产价格出现上涨,但包括奥斯汀、拉斯维加斯、旧金山和西雅图在内的几个此前

比较热门的城市房价出现下跌。

另据房地美(Freddie Mac)的统计数据,30年期固定利率抵押贷款平均利率上周再次下降至6.32%。

房地美首席经济学家山姆·卡特(Sam Khater)在一份声明中称:“过去几周,利率下降令借款者重返市场,但随着春季购房季的到来,低库存仍是潜在买家面临的主要挑战。”

黑骑士的数据显示,全美房屋库存连续5个月下降,达到自2022年5月以来的最低点。

瓦尔登指出:“由于潜在的房屋卖家继续回避市场,新上市的房屋较2月份的水平又低了27%,近几个月的增量房更无法与新冠大流行前的水平相提并论。”

“总而言之,全美待售房屋库存比大流行前缩水了47%。如果利率、房价或居民家庭收入没有重大变化,这种情况很可能会再持续一段时间。”瓦尔登说。

纽约市人口仅曼哈顿逆势反弹

最近人口统计显示,纽约市五个区中,只有曼哈顿的人口逆势反弹,皇后区、布碌仑、布朗士和史坦顿岛的人口都在急剧减少。

根据周四(3月30日)公布的美国人口普查数据,纽约市有3个区的人口下降数量在全美位居前列,以2022年7月1日为截止日的前一年里,皇后区减少了5万113人,仅次于洛杉矶(减少9万704

人)和芝加哥科克郡(Cook County)(减少6万8314人)。国王郡(布碌仑)减少4万6970人,布朗士郡减少4万1143人。里士满郡(史坦顿岛)的人口在同期减少2351人。

曼哈顿在2021年人口大跌了近10万,但在2022财年逆转了趋势,增加了1万7472人。主要归因于国外和国内移民,其中国内移民有2908人,国外移民有1万947人,

另外有出生与死亡相抵消的净增长共有3292人。

总体上,纽约市的人口还是比疫情前高峰期减少了46万8297人,过去一个财年里减少12万3104人,目前总人口为833万5897。

据纽约邮报报道,人口专家认为,曼哈顿作为商业和娱乐之都对高学历年轻人具有很强吸引力,是人口反弹的原因之一。

其他区急剧下降

“它是文化、夜生活、社区设施、博物馆等的活动中心,所有人都想接近它,”纽约市立大学城市研究中心主任莫兰科普夫(John Mollenkopf)说。

他指出,曼哈顿有很多可以在家上班的专业人士,至少一周里很多时间可以居家上班。

纽约市合作机构行政总监维尔德指出,纽约市人口流失主要由

三个因素所驱动:国外移民历来是推动纽约市人口增长的一个主要因素,但联邦移民政策和新冠防范措施令来自国外的移民减少;缺乏可负担的住房;高税收导致一些高收入者搬到其他州,在那里他们可以保留至少50%的收入所得。

过去五年里皇后区和布碌仑租金上涨,也驱使人们搬出这些区。

曼哈顿稳租公寓净收入下降

纽约市租金指导委员会(Rent Guidelines Board, RGB)周四(3月30日)发布的一份备受关注的报告显示,拥有租金受管制单元的楼房的财务健康状况正在下降。

据The City报道,RGB最新的收入和支出报告发现,在2020年至2021年期间,净营业收入下降了9.1%,而支出增长了略高于3%。

该委员会还发现,陷入财务困境的楼房比例,从前一年的约6%上升到2021年的近9%。

每年6月结束,由市长任命的RGB将设定未来一年新租约的最高允许租金涨幅。

房东团体抓住这份报告,要求大幅上涨房租,甚至可能是两位数的增长。租户团体则提出了质疑,因为降幅最大的是曼哈顿那些极具吸引力的街区的建筑,他们同时指出,新的人口普查数据显示,曼哈顿的人口正在反弹。

法律援助协会在一份声明中

说:“这份报告没有算入,房东们将租金推高到前所未有的水平,而获得的数千亿美元的利润。”

该协会为许多租户担任律师,“这份报告并没有反映出当地租户目前面临的困境,特别是驱逐申请和执行驱逐的增加,以及高通货膨胀和纽约市暴涨的生活成本。”

报告中的关键数字是净营业收入,这是指房东在支付营业费用后,在偿还抵押贷款、偿还其他贷款的债务或为资本改善留出资金之前的收入。

收入下降9.1%,超过了2001年世界贸易中心(World Trade Center)遭受恐怖袭击后创下的降幅纪录。燃料、能源和保险的成本推高了房东的开支。

受疫情相关因素的影响,租金收入下降了1%。暂缓驱逐期间(已于2022年1月结束),许多租户没有支付租金,还有一些租户的租金由联邦紧急租赁援助计划

(ERAP)支付。

下降幅度最大的是报告所称的“曼哈顿核心地区”,净营业收入下降了21%。但收入下降的情况出现在每个行政区。

“业主不仅在苦苦挣扎,而且该市租金稳定房的存量状况正在恶化,”大型房东协会租金稳定协会(Rent Stabilization Association)副主席维托·希诺里尔(Vito Signorile)说。

纽约市大约有100万套租金稳定公寓,大部分建于1974年之前,但也包括一些最近建造的补贴和减税公寓。

2019年的州法律改革禁止在大多数情况下将公寓脱离租金管制,并很大限制了房东通过修葺楼房来提高租金。据Maverick Real Estate Partners的分析,自那以来,拥有受监管单元的楼房的房价已经下跌了20%至65%。

法律援助协会(Legal Aid

房东要求两位数涨租

Society)呼吁冻结租金,而房东想要大幅增长租金。

CHIP的行政总监,代表中小型房东的马丁(Jay Martin)说:“这些数字表明,要保持这些楼房的偿付能力,租金涨幅需要不低于两位

数。”

但他也主张外部援助来弥补这一差距。他补充说:“我们需要政府降低成本,帮助租房者,这样大幅提高租金的需求就不那么迫切了。”



报告:纽约位居最适宜步行的城市榜首

一项新的分析显示,尽管在新冠大流行期间房地产市场发生了变化,但美国人对市区步行地区的需求仍然很高。然而,这些令人垂涎的区域的面积仍然很小。

根据彭博社报道,非营利组织Smart Growth America和房地产服务公司Places Platform的报告显示,在美国人口最多的35个都市区中,纽约、波士顿和华盛顿特区位居最适宜步行的城市榜首,分别排行第一、第二、第三。

研究人员通过路径权密度、土地使用和与便利设施的接近程

度等因素,以确定什么是“可步行”的(包括使用轮椅或推婴儿车等辅助设备旅行的人)。

在排名最高的都市区中,交通是一个关键属性。例如,芝加哥展示了其Metra和CTA网络沿线的步行性,该网络延伸至中心城市之外。波士顿的地铁系统贯穿城市及其郊区。

排名第八的洛杉矶以汽车代步的都市版图而闻名。但洛杉矶市中心、帕萨迪纳和圣莫尼卡拥有适合步行的核心区域,这使得这个庞大的都市区在榜单上占有一席

之地。“洛杉矶地区在1945年拥有世界上最长的轨道交通系统,到1962年就被淘汰了,”报告指出。

“该地区最近建立了一个新的区域交通系统,并正在继续扩建,该系统筹集了1800亿美元的本地资金。”

城市居民愿意花钱住在适合步行的地方。这些地区的待售房屋每平方米平均溢价34%,多户出租公寓每平方米溢价41%。

榜单上的其他城市,如纽约和费城,房价更高,但交通网络连接良好,出门便利。

研究人员也发现,在过去几年中,受远程工作的影响,许多地区的这些溢价有所下降。尽管如此,报告发现,截至2021年,每个地区的租房者和写字楼房地产仍然存在价格溢价,而且“尽管自2019年以来出现了一些下降趋势,但大多数地区的待售住房都存在溢价”。

这些价格溢价限制了人们获得负担得起的住房的机会,使低收入群体无法享受潜在的步行优势,例如改善健康状况和增强社区生活。

报告补充说:“鉴于大流行时

期的供应链和劳动力挑战进一步加剧了住房供应不足,步行区的住房负担能力危机在某些方面恶化了。”

报告称,总体而言,即使在最大的35个都市区,也只是一小部分土地适合步行,平均占土地面积的1.2%。但根据定义,这片土地既密集又具有很高的经济价值:根据研究人员的计算,仅这35个都市区的步行社区就占美国实际GDP总量的19.1%和美国总人口的6.8%。