

2023年第一季度纽约房地产回暖

专家称“交易好时机”

2023年第一季度纽约市房地产回暖，很多卖家降低了售价，因此可能是达成交易的好时机。

根据《福布斯》(Forbes) 报道，2023年第一季度的经济不确定性对纽约市房地产市场产生了很大影响。在美联储12月份将利率上调50个基点之后(此前几次加息75个基点)，许多买家都搁置了买房计划。抵押贷款利率持续上升，股市下跌，整个2022年下半年房产交易量一直在下滑，今年1月依然没有好转。意外的是，房市在2月份开始回暖，3月份情况甚至还更好。达成交易的，往往与降价或定价非常现实密切相关。2023年没有乐观定价的空间，如果卖家把价

格定得太高，恐怕难以把房子售出。

疫情期间房价惊人飙升，如今价格正处于“修正”之中。高端市场(1,000万美元及以上的住宅)在今年的调整中遭受了不符比例的损失。在今年的头两个月里，几乎没有高端房源卖出，而那些卖出的房源要么是特别优质独特，要么是运气好找到了一位恰好想要这处房源的买家。自2014年或2015年以来购买房产的业主为了把房子卖出去，不得不承受巨大的损失。

在400万至1000万美元的市场中，情况有所不同。《奥尔山高端市场报告》(Olshan Luxury Market Report)每周都会报告价值400万美

元及以上的合同交易，该报告从1月份的每周略高于16笔交易，飙升至2月份的平均每周25笔交易，然后在3月份的前三周，平均每周略低于32笔交易。尽管如此，许多七室、八室或九室的豪华房产仍然会因为价格问题在市场上滞留数月。自1月以来，纽约代理商收到的邮件中有一半都在宣布降价!

该市最活跃的市场可能是价格较低的公寓，尤其是售价在250万美元及以下的公寓。租赁市场仍然非常活跃，在近期依然处于最高点(虽然比半年前略弱)。比起租赁，对于那些价格在200万美元及以下的房产，更多人倾向于购买，尤其是在税后的基础上。在这个

阶段上，库存仍然有点紧张。

虽然硅谷银行和签名银行(Signature Bank)的倒闭引发了动荡，但随着春天的临近，纽约市场的活跃度有所上升。美联储决定重复1月底的决定，只将目标利率提高25个基点，这似乎意味美联储在一年内将利率从0.25%提高到略低于5%的更大规模加息的结束。

虽然美联储利率和抵押贷款利率之间并非完全相关(抵押贷款利率往往更容易受到债券市场的影响)，但显然，美联储利率的大幅上升已经推动了抵押贷款利率的急剧上升，随着每月成本增加，买家的信心也随之下降。尤其是对年轻买家来说，自2008年经济衰退

以来人为低利率一直占主导地位；事实上，以之前的标准衡量，5%或6%的抵押贷款利率算是比较低。买家逐渐接受这一现实也是导致房地产市场开始复苏的一个原因。

很难预测第二季度会发生什么。地区性银行的命运仍然不稳定，而瑞信(Credit Suisse)被瑞银(UBS)收购也代表不只是美国有银行危机。同时，纽约市场许多领域的库存都很紧张，谨慎的买家也发现可供选择的库存并不多。股市波动很可能会像通货膨胀一样一直存在，尽管这两者有望在今年好转。但房价的大幅下跌似乎已经结束，房地产成本已经趋于稳定。所以现在是交易的好时候。

全美房屋25年平均增值1.5倍

这一城房价涨3.5倍

根据SmartAsset的最新统计，全美多数房屋价格在过去25年里翻了一番，但在一些城市特别是伊利诺伊州一些地方的房产，却增值很慢。该公司就1998年以来的房价增长情况对全美400个城市进行了排名，该州有6个城市被排进倒数15名。

根据金融信息提供商SmartAsset的这份研究，从1998年第一季度到2022年第四季度，全美的房屋价值平均增长了154%，然而排名垫底的15个城市房价平均涨幅仅为66%。

CNBC报道称，阿拉巴马州的Montgomery是增长最少的城市，自1998年以来房价仅上涨59.6%。根据美国人口普查数据，该市人口多年来不断减少，近四分之一居民生活贫困。

伊利诺伊州有5个城市占据了

房价增长倒数第二到倒数第六的位置，平均涨幅仅为61.8%。该市在过去9年里居民不断外流，这压低了房价。根据United Van Lines的“2023年全美搬家者研究”，迁移原因包括：希望离家人更近、工作变动和退休。

其他房价增值较慢的城市，则分别是来自密歇根州的Saginaw和Baby City、印第安纳州的Kokomo、奥克拉荷马州的Lawton、俄亥俄州的Toledo和Cleveland、西弗吉尼亚州的Charleston和乔治亚州的Macon。25年时间里，这些城市的房价涨幅基本都不到70%。

相比之下，房价涨幅最大、也是让投资楼市的人最感欣慰的城市，大多是加州和佛州的沿海大城市。不过排在第一名的却是得州的奥斯汀。该市作为蓬勃发展的科技中心，房价在25年间飙升354%。

紧随其后的是俄勒冈州Bend市，这是一个以滑雪和徒步旅行等户外活动而闻名的小山城。该市不断增长的人口加剧了先前存在的房屋短缺问题，从而推高了房价。

爱达荷州Boise市在疫情爆发后成为另一个受欢迎的移民目的地，但与奥斯汀一样，该市房价已经上涨多年，虽最近有所下跌，但25年的总涨幅依旧为306%。

加州在排名中占据主导地位，在房价涨幅排名前15位城市中占据8个。该州是全美房屋短缺最严重的州，未满足的住房需求推高了现有房产的价格，尤其是在洛杉矶和旧金山等大城市，房价25年里分别上涨了324.8%和283.8%。多年来，佛州的房价也在稳步增长，迈阿密和那不勒斯也跻身房价涨幅前15名城市，涨幅均超过290%。

布碌仑房东500多项违规行为 房客将其告上法庭

布碌仑的一群租户要求市政府对他们的房东采取行动，他们说房东四年多来一直忽视这栋建筑的修缮。

根据ABC7报道，弗拉特布什(Flatbush)海洋大道1111号，从外面看，生锈的脚手架上有腐烂的松动的木板压着金属板，老鼠住在前门。很难相信，直到80年代末，这里曾经是一座豪华建筑。

房客丽塔·凯特勒斯(Rita Kettles)说：“当我搬进来的时候，我们有门卫、杂工、搬运工，我们在大楼的每一边都有洗衣房。”

房客们说，但房子换了主人，一切都变了。

根据房屋局的网站，房东萨姆·沃瑟曼有超过500项违规行为，其中145项是主动违规行为。这些违规行为中至少有12项包括“损害租金的违规行为”。如果在6个月内没有纠正，租户在违规记录期间可以不交租金。

除了未解决的违规问题外，

自3月份以来，这栋楼有一半的单位都没有燃气供应，但房客们表示，这是他们最不担心的事情，他们担心的是与老鼠、霉菌和坍塌的天花板生活在一起。

房客安德鲁·巴特勒(Andrew Butler)说，去年10月的一个午夜，凌晨2点，他们女儿卧室的天花板坍塌了。

由于基础设施破旧不堪，拥有露台的租户无法使用它们。凯特勒斯说，几个月前在她家露台前安装了一个临时屏障。脚手架也放那边八年了。她家有11扇窗户，但由于脚手架的原因，她无法从任何一扇窗户往外看。

周二租户要求见法官，但由于沃瑟曼没有出庭，法庭休庭。沃瑟曼给租户发了一封电子邮件，说由于逾越节，他无法按照要求出庭。记者联系房东，但没有得到回复。房屋局发言人表示，他们正在积极起诉该建筑，以纠正违规行为。

你家楼房是否建在纽约一条地下河之上？

这对如何维修很重要

纽约到处都有曾经流淌的河流，它们之前作为城镇之间的交通路线，也提供淡水(不像哈德逊河的盐水)给人们饮用，在禁酒令之前扬克斯啤酒厂也使用过。自19世纪末以来，大部分都被混凝土掩埋了。

其中一些是有记载的——曼哈顿的米内塔溪(Minetta Brook)，皇后区的森瑞克溪(Sunswick Creek)，布碌仑的沃约特溪(Wallabout Brook)，以及布朗士的蒂贝茨溪(Tibbets Brook)。不过还有很多我们不知道名字的河流。

据地下河流专家同时也是《纽约的隐秘水域：历史与指南》(Hidden Waters of New York: A History & Guide)及相关文献的作者谢尔盖·卡丁斯基(Sergey Kadinsky)称，很多城市溪流被埋在街道下面，但还是很容易就能找到。

有的地方呈现下降的地形，那里就很可能有一条河，因为水往低处流。

一些水道已经渗到了地下室，所以找到原因就可以帮助解决问题。

2015年和2016年，基普湾(Kip's Bay)未来公寓楼(The



Future Condominium)的居民经理马拉特·奥菲尔(Marat Olfir)开始注意到地下室的裂缝里有很多水，但只是发生在3月中旬到4月中旬。“我在想，为什么会有这种情况？没下雨也没下雪，后来我发现山上的雪正在融化，导致地下水位上升。”

如果你也遇到过这种情况，接下来将介绍如何确定是否是地下河造成的淹水，以及如何解决这个问题。

如何确定你是否住在地下河上？

1865年，一位名叫埃格伯特·L·维莱(Egbert L.Viele)的工程师监督绘制了一幅“纽约城市岛屿卫生与地形图”。可以免费导出地图，还可以用带有精确坐标的地理参考器查看地图。

卡丁斯基说：“维莱地图依然是记录纽约市旧水道的最佳文献，也

是建筑师和工程师用作指南的最好资源。”《纽约时报》最近打电话给卡丁斯基，询问圣约翰大教堂地下室的淹水是不是因为一条地下河，答案是肯定的。

“这条溪流在维莱地图上。它是哈林河(Harlem Creek)的一条支流，包括今天的哈林米尔河(Harlem Meer)和中央公园北端的湖The Loch。”卡丁斯基说。

Payne Engineering PC是一家维修淹水的公司，其创始人比尔·佩恩(Bill Payne)也表示，维莱地图几十年来一直是他的首选。

工程师给奥菲尔看了地图。他说：“我们以为是水管坏了，要用鼓风机和除湿机把它吹干。电气室的水会漫到电线下面很近的地方，会有安全隐患。”结果在分析水质的时候发现是淡水。“然后工程师指着维莱地图，说：‘你的大楼就在那里。’”

巧的是，纽约一家物业管理公司Gumley Haft的首席执行官丹尼尔·沃尔曼在20世纪90年代未来公寓楼建成后就接手了，但他不记得有过这样的淹水。

也就是说，另外两座建筑——一座在东79街，另一座在西76街——在一条地下河上面。“我们能

确认水从地下来的，而不是周围和上面(比如管道爆裂)。不是说我们有很多加仑的水涌进地下室，但我们肯定有一个缺口。”沃尔曼说。

地下水泛滥的其他原因

也不是所有地下水都来自地下河。卡丁斯基曾为相关项目提供咨询，他解释说：“很难确定是因为天然水还是有百年时间的水管，因为早就该维修了。即使有一条小溪被埋在建筑物下面，也可能不是淹水的源头。”

佩恩也同意这个说法。“有时季节性渗透是由地下水位上升而不是地下河流引起的，所以即使你住在地下河上，也会有地下水位问题，比如在大雨之后。”他说，水管破裂在纽约也很常见。

事实上，沃尔曼管理的一栋楼最近发生淹水的原因是供水系统。“环保部门负责街道中的供水，但你负责你大楼的供水，他们花了四天时间才确定水不是从我们大楼来的，我们不得不不在那里装了第二个水泵。”

佩恩说，查明地下水泛滥的确切原因很重要，因为地下水位会上升和下降，而地下河的水压更高，更难处理，需要不同的解决方案。