

# 布碌仑现在是最炙手可热的租房市场

随着今年春季租赁如火如荼地进行，竞争再次加剧。在整个纽约市，由于需求强劲但库存低，根据房产网站 StreetEasy 报道，与2019年同月相比，3月份该平台上出租房屋的平均咨询量增加了70%。布碌仑是全市最具竞争力的租赁市场，租屋平均收到的咨询量增加了97%，与2019年相比几乎翻了一番。据 StreetEasy 的母公司 Zillow 报道，纽约市租房竞争的复苏与东北部城市春季租房季的强劲开局是一致的。

由于白领人士减少往返曼哈顿办公室、工作的灵活性增加，租房者越来越希望搬到布碌仑，以比曼哈顿更低的成本寻找额外的空间。此外，近年来，布碌仑稳步提供拥有更多现代化设施的新建筑的租赁，吸引了预算更大的租户。今年，全市新开发项目中五分之三的新出租房屋位于布碌仑，与2019年同期相比基本没有变化。

**本期要点**  
有限的库存正在重新点燃竞争

库存紧缩是负担能力危机的主因

租房者今年将看到更多库存  
随着库存的增加，今年晚些时候租房者的竞争将有所缓解

**有限的库存正在重新点燃竞争**

尽管布碌仑新建筑的出租供应稳定，但该行政区和整个城市的整体出租库存增长放缓。去年抵押贷款利率的大幅上涨使许多有抱负的买家转而续租，导致市场上出现的租屋减少。与2019年的平均水平相比，去年布碌仑新挂牌出租的房屋平均数量下降了四分之一以上(26%)。在整个城市，新上市的租屋平均下降了五分之一以上(21%)。

加上需求旺盛，新上市租屋的供应下降消耗了城市的整体库存，导致市场上租房者之间的激烈竞争。在布碌仑，2023年3月的

库存量比2019年3月下降了三分之一，降至10,170套——这是所有五个行政区中库存量降幅最大的。在曼哈顿和皇后区，库存分别下降了19%和20%。布朗士和史岛是仅有的两个库存没有从大流行前水平下降的行政区。在布朗士，库存基本保持不变，而史岛的库存比大流行前水平增加了33%。全市3月份有30,414处出租房屋，比2019年3月下降24%。

**库存紧缩是负担能力危机的主因**

库存的增加会减缓租金要价的急剧增长。根据 StreetEasy 租金指数，随着今年租赁季的到来，3月份租金要价同比上涨9.2%至3,344美元，超过去年10月创下的历史新高3,343美元。为了将住房成本保持在建议范围内(通常低于收入的30%)，纽约市租房者的年收入必须接近134,000美元——几乎是该市2021年家庭收入中位数(70,663美元)的两倍。纽约市的负担能力危机已经酝酿了十多年。根据纽约市住房空置调查，2011年至2021年间，该市私营部门增加了超过50万个工作岗位，但仅创造了30万套住房。

如果布碌仑新上市的出租房屋数量跟上大流行前的速度，与2023年3月的实际库存相比，租房者可以选择的库存量会增加28%——大约多2,900套房屋。这是假设去年新挂牌的出租屋数量遵循2018年和2019年的季节性平均水平，新租约签订率保持不变。

**租房者今年将看到更多库存**

随着城市的天气变暖和越来越多的纽约人寻找新家，租房库存正在上升。虽然仍远低于大流行前的水平，但3月份的租赁库存较2月份增长了10%，与2015年至2019年3月份的平均月增幅(8.7%)大体一致。

除了季节性因素外，随着越来越多的房东考虑在租金上涨的情况下出租空置房屋，更多房屋被挂牌出租。自2020年2月以



来，全市租金要价上涨了15%，这使得房东更愿意考虑成为房东。尽管急切的买家仍在争夺有限的待售库存，但在经历了去年竞争激烈的市场之后，他们正在慢慢恢复谈判能力。因此，潜在的卖家——尤其是那些希望以高于其当前估计市值出售房屋的人——可能会发现暂时出租以获得额外收入这个选项更具吸引力。

因此，更多空置房屋选择加入租赁市场，而非加入销售市场。3月份新挂牌出租房屋数量同比增长5.5%，这是在连续18个月下降之后连续第三个月实现年度增长。相比之下，3月份新挂牌待售房屋数量同比下降21%，连续第10个月下降。由于租金的增长仍然超过售价的增长，我们预计与2022年相比，2023年将会有更多房屋出现在租赁市场上。

**随着库存的增加，今年晚些时候租房者的竞争将有所缓解**

与去年相比，曼哈顿的租房者在3月份可以多找到22%的出租屋。该行政区的高租金使得房东更愿意列出他们的空置单元。在曼哈顿，3月份的典型租金要价为3,635美元，同比上涨11%。今年曼哈顿的出租库存将继续增加，有能力留在该行政区的租户可能会看到议价能力的提高和年租金增长的放缓。

租房者可以期待今年皇后区的市场竞争更加激烈，库存同比下降5.6%，因为租房者寻找比曼哈顿和布碌仑更实惠的房屋。随着库存下降，皇后区的租金正在迅速上涨。皇后区3月份的典型租金要价为2,396美元，同比上涨9%，但仍比曼哈顿低34%。

布碌仑——目前该市最具竞争力的市场——库存增长较为温和，仅比一年前增长0.7%。3月份的典型租金要价为3,168美元，同比上涨11%，但仍比曼哈顿低

13%。布碌仑的严重低库存将继续限制该区租房者的选择。

尽管持续的需求继续限制租房者的议价能力，但随着今年库存开始缓慢上升，与去年火热的市场相比，租房者预计会看到略微温和的竞争。在2022年急剧下降之后，提供优惠(至少一个月的免租金)的出租房源的市场份额已上升到与大流行前市场一致的水平。3月份提供优惠的房源份额稳定在13%，比一年前高出2个百分点，与2019年基本持平。3月份有16%的出租房源下调租金要价，比一年前高4.4个百分点。

提供优惠和降价的房源数量增加表明租赁市场正在正常化。随着房东调整价格以保持市场竞争力并满足租户需求，租户之间的竞争将继续缓慢降温。

每年这个时候，房东和租户都会就租金稳定公寓的租金上涨幅度产生纠纷。

根据 pix11 报道，纽约市租金指导委员会(New York City Rent Guidelines)将于周二(5月2日)进行初步投票，权衡两年期租约加租15.75%的可能性。

“这太荒谬了，不合时宜。这些人赚的钱太多了，”80岁的劳伦斯说，他是曼哈顿东区社区彼得库珀村(Peter Cooper Village)的居民。

## 纽约稳租公寓房租或飙升近16%

### 引发租户房东纠纷

自1968年以来，劳伦斯一直住在史岱文森镇彼得库珀村的一套租金稳定公寓里。

劳伦斯无法理解加租15.75%的可能性。

“我们认为加租毫无必要，”劳伦斯说。“房东得到了所有补贴。”

纽约市有100万套租金稳定公寓，史岱文森镇有6000多套。纽约市租金指导委员会最近

的一份报告列出了租金可能上涨的范围，低端的涨租幅度为一年期涨5.3%和两年期涨6.6%，高端的涨租幅度为一年期涨8.25%，两年期为惊人的15.75%。

许多房东上周作证说，由于运营费用增加和通货膨胀率上升，房东需要尽可能高的租金上涨。

但是，公平动员机构负责住房政策的律师古德里奇表示，她看不出租户如何能支付更多的租金。

“我认为我们应该冻结租金，”古德里奇说。“我们面临着巨大的住房危机。我们正处于十字路口。我们面临无家可归的危机。”

纽约市租金指南委员会的最终投票预计将在6月进行。

## 皇后区西北部租金创史上第二高

房产公司道格拉斯·埃利曼(Douglas Elliman)最新发布的一份报告发现，皇后区西北部(覆盖阿斯托利亚、长岛市、阳边)3月份的净有效租金、中位数租金是有记录以来的第二高水平。

根据 qns 报道，报告显示，2023年3月份皇后区西北部的平均租金为3,471美元，环比上涨0.8%。3月份的平均租金价格也比去年上涨12.1%，为3,096美元。

该地区3月份的租金中位数为3,300美元，比2月份环比增长1.9%。去年这个时候，租金中位数为2,898美元，比今年上涨13.9%。

按面积计算，皇后区西北部3

月份统仓的平均租金为2,976美元，环比上涨4.2%。一卧公寓的平均租金为3,068美元，比2月份下降了2.7%。3月份两卧公寓的平均租金为4,156美元，也比上个月的4,236美元下降了1.9%。然而，3月份三卧的平均租金为4,419美元，比2月份的3,989美元租金上涨了10.8%，涨幅惊人。

“包括房东优惠在内的净有效租金中位数同比上涨15.5%至3,265美元，创历史第二高，”报告写道。“同期租金中位数上涨13.9%至3,300美元，创下3月份的新高。”

报告发现，3月份豪宅租金中位数为5,960美元，较2月份上涨



4%，较2022年3月上漲9%。

报告写道：“豪宅租金占所有租金超5,350美元门槛的前10%，年上涨9%至5,960美元，比去年12月创下的纪录6,420美元低7.2%。”

## 毗邻高线公园 70套可负担公寓开放申请 月租低至772美元

上周，哈德逊城市广场的一栋新高层大楼推出了70套混合收入可负担公寓的住房抽签。

根据 6sqft、Housing Connect 报道，这座位于西30街606号的混合用途建筑被称为第30和第11公寓，位于高线公园对面，就在纽约市最新社区的南面。

收入达到该地区收入中位数40%、60%和100%的合格纽约人可以申请公寓，租金从772美元/月的统仓公寓到2,592美元/月的两卧公寓不等。据 CityRealty 报道，这座位于西30街606号的塔楼是在两个世纪前曾经位于哈德逊河的填充土地上拔地而起的两座摩天大楼之一。该塔楼高45层，包括277套公

寓和近14,000平方英尺的商业空间。大约四分之一的房屋价格低于市场价。

西30街606号由 Ismael Leyva Architects 设计，将为居民提供室内洗碗机和洗衣房、节能电器和空调。便利设施包括室外露台、休息室、自行车存放处、娱乐室和游泳池。

该建筑位于曼哈顿最西侧，最近的地铁线路是途经第34街-哈德逊广场的7号线。哈德逊广场和西切尔西的所有商店、餐厅和文化活动距离该塔楼都只有几分钟的路程。

符合条件的纽约人可以在2023年6月26日之前申请以上公寓。曼哈顿第4社区的居民将优先获得50%的公寓。