

## 纽约的豪华房地产低迷可能延续到秋天

在当前局势期间纽约正式关闭之后,该市豪华住宅房地产的挂牌数量直线下降。大多数经纪人认为,没有人可以参观房屋。让公寓陈旧的意义何在?

道格拉斯·埃利曼(Douglas Elliman) Shemesh 团队的创办人塔米尔·谢麦什(Tamir Shemesh)说:“我确实从市场上撤走了几笔股票,三月初我推迟并取消了更多的股票上市。”“您不能指望买家在不看到公寓的情况下购买公寓。”

因此,买卖双方都在等待,直到城市显示出重新开放的迹象。这样一来,他们错过了最重要的春季销售季,理由是阵亡将士纪念日后,大量房源可以满足该市被压抑的需求。

佳士得国际房地产公司 Meier Estates & Ventures Team 的负责人布莱恩·迈耶(Brian Meier)表示:“除了一些价值不到100万美元的物业,我们一直在抑制一切。”(他说,价格低于100万美元的物业受到“更多基本需求”的约束。)

现在,停工已经持续到6月中旬,有效地取消了人们期待已久的阵亡将士纪念日的挂牌活动。根据 UrbanDigs 的数据,在5月25日开始的一周中,曼哈顿市场仅有166个新房源上市,比2019年同期下降61%。

纽约佳士得国际房地产公司(Christie's International Real Estate)的艾琳·博伊森白羊座(Erin Boisson Aries Team)创始人艾琳·博伊森·白羊座(Erin Boisson Aries)说:“如果6月初解除封锁,我认为市场真的会腾飞。”“现在看来,7月4日中午将是正确的一刻,那不是最繁忙的时间。”

白羊座说,她有大约四套价格低于500万美元的公寓,就地庇护令解除后,她将立即列出这些公寓。“但是,价格超过1000万美

元的较昂贵的上市,将等到秋天才上市。我认为很多人已经离开城市去了第二故乡,而更昂贵的房产需要在家中放映。”

如果其他经纪人采取与白羊座相同的态度(许多人表示会这样做),则可能对买卖双方都产生深远的影响,可能会持续数年。夏季销售旺季缓慢可能会压低价格。如果在那个淡季之后出现大量库存,价格可能会进一步下跌。

迈尔说:“有机会反弹。”“如果跌破秋天,‘卖家’不想在没有房屋销售的情况下再过一个冬天,”到那时他们的房屋将被挂牌上市,而不管市场是否回暖。

苏富比国际房地产公司(Sotheby's International Realty)的全球高级房地产顾问马克·阿玛迪(Mark Amadei)表示,一波延迟的豪宅上市海啸立即将其全部投放市场,“这将是糟糕的情况。”他说,供过于求可能会压低价格。“我们需要(慢慢地)处理库存。”

毫无疑问,那里有库存。当前局势之前,曼哈顿有7,000多个活跃房源。根据 UrbanDigs 的数据,现在大约有5,300。

梅尔表示,考虑到已售出并回购的房屋清单,再加上现有房主的新房屋清单,再加上最近已完成的奢侈品开发的房屋清单,梅尔说,他预计房屋清单的数量将超过8000。

甚至不包括布鲁克林。他说:“市场上有很多房产正在等待回来。”

**成功定价**  
因此,今年夏天并不能成为卖方市场。尽管如此,人们仍然总是需要房屋,当前局势后的动荡(人们搬到工作场所,小孩的学校或寻找室外空间的步行范围内)可能会对某



### 维州全职房地产经纪人

# 沈黎晨

## Kevin Shen

**我们的宗旨:**  
客户受益是我们最欣慰的  
客户满意是我们最骄傲的

**真诚对待**  
**耐心专业**





**电话: 571-267-0327**  
14526 Lee Road, Suite 100 Chantilly, Virginia 20151

**邮箱: sLszj@hotmail.com**

些卖方有利-经纪人说,愿意接受某种折扣。白羊座的团队编写了一份5月份合同的报告。她说,在价格超过400万美元的奢侈品类别中,挂牌出售的价格比起初要价平均折扣了10.27%。

“这完全取决于价格,” Shemesh 说。“如果定价合理,它将做得很好。”当豪华公寓的价格接近城市的律师,医生和技术工人的专业水平时(100万至500万美元),就更有可能找到买家。“我一直从事的大多数互动活动都在100万到200万美元之间,” Aries 说。“这些都是基于需求的销售,那里有人需要搬到纽约上班。”

如果住房类型与购买者最常使用的服务或企业类型接近,这也有帮助。换句话说,与 Spence 或 Dalton 等学校相邻的一居室需求不会增加,因为这些购物者没有孩子。一个家庭友好的联排别墅可能。

专门研究联排别墅的阿玛迪(Amadei)说,他收到的艰苦询问来自“希望在学年内重新定位自己的购买者”。他继续说,那些通常会把孩子送到公共交通工具上学的家庭,现在正在重新考虑通勤。

“如果您在学校里有个孩子,您打算怎么做,在家上学?”他问。“家庭往往是联排别墅的主要购买者,但灵活性较差。”

**买方市场**  
对卖方而言,坏消息对买方而言可能是个好消息,尤其是对于那些处于最高市场的买方而言。Meier 说:“高端产品(拥有超过1000万美元的资产)生活在与我们不同的世界中。”“当他们卖出股票时,他们愿意承担损失,因为这不是他们最大的资产。”

Shemesh 补充说,一些买家说:“嘿,这是2015年的X。今天,我能以70美分的价格买到它。我正在扣动扳机。”

注意事项:尽管有交易可寻,但经纪人表示,希望获得50%折扣的买家不应屏住呼吸。

Shemesh 说,与他一起工作的一些买家说:“哦,我没有办法购买公寓,因为从现在起六个月后,我将获得20%,30%的折扣,甚至更多。”他继续说,这是不现实的,因为豪华房地产市场“自2015年第三季度以来一直在下跌”,并且在理论上,在跌至谷底之前不能进一步下跌。

最终,Shemesh 得出结论,价格将回升。他说:“9月11日,我经历了雷曼兄弟倒闭,互联网泡沫破裂。”“归根结底,纽约仍然是世界之都,人们希望住在这里。”

## 当前局势不能阻止这个开创性的公寓酒店品牌

在过去的一周中,我去了迈阿密,住的是85%的旅馆。看起来如此不协调,以至于美国四月份的酒店业失去了770万个工作岗位,并且主要运营商预测入住率低于20%之后,Domio 在当前局势期间似乎正在蓬勃发展。先锋公寓酒店品牌的平均住宿时间从四晚增加到十一晚,直接通过 Domio 应用程序预订的客户平均停留25晚。

“人们现在不再寻找传统酒” Domio 首席执行官 Jay Roberts 说。“他们希望自己做饭,长期待在家里,放松心情。”

当前局势无疑比其他任何方式都更严重,更立即地打击了旅游业,但是 Domio 凭借其技术优势和严格的清洁标准(包括符合 CDC 的100分核对清单),有望比竞争对手更快地康复。旅行和生活方式传播机构 Zapwater Communications 进行的一项调查发现,度假胜地和酒店安全规程对立即做出旅行决定的影响最高(75%),并且超过65%的美国旅行者希望在国际和国内再次旅行。

作为公寓式酒店,Domio 承诺提供大型酒店品牌的安全性和清洁性的统一标准,但无需大量员工,从而通过无钥匙进入和非接触式入住/退房将人与人之间的互动降至最低。他们正达到可信赖的企业品牌和真正的 Airbnb 之间的最佳位置。

例如,Domio Wynwood 是他们最大的旗舰酒店,于2020年1月在迈阿密举行的超级碗比赛之前开业。这是 Wynwood 的第一家酒店,拥有175个单位和304间客房,以及一个屋顶游泳池,完整的健身房和办公空间。他们被超级碗抢购一空,并在春假期间被当前局势临时庇护所订购之前占有97%。

基于量化的算法可帮助确定

新的位置,并磨练千禧一代中流年的发展社区。在 Artsy Wynwood 中,Domio 肯定没有必要在几个街区内经营一家餐馆,提供出色的选择。有 DOMA 正宗的意大利面食,crudos 和全烤鱼,而巴甘有超过500个 mezcals 和龙舌兰酒陪多汁的玉米饼和脆玉米蓝色 tostadas。前总统巴拉克·奥巴马(Barack Obama)在2018年访问时曾偏爱科约塔科(Coyo Taco)。可在 Domio 应用程序中轻松访问餐厅推荐,而酒店经理实际上是礼宾部,只需短短的短信即可。

Domio 与 Wynwood 涂鸦博物馆合作,在酒店内部进行了涂鸦安装,共有14间客房,均配有当地艺术家的一种壁画-微型 Wynwood 墙。这些房间的收入的一部分将捐赠给非营利性博物馆。罗伯茨说:“我们与当地设计师合作,希望与周围社区融为一体。”

**扩大**  
罗伯茨(Roberts)和联合创始人艾德里安·林(Adrian Lam)于2016年推出 Domio 时,他们首先签署了芝加哥和奥斯丁等城市的个人公寓,扩大了罗伯茨(Roberts)在2015年开始在纽约的 Airbnb 上租一间公寓时所做的工作。

当 Domio Baronne St. 于2019年在新奥尔良开业时,拥有92间客房和50个单位,这是该市第一家高档公寓酒店。在短短几个月内,他们成为 TripAdvisor 上新奥尔良最受好评的酒店。

罗伯茨说:“那是发射台和概念证明。”“从那里,投资者看到了我们的好评和评分,并了解这是一种新模式。短期租赁行业是针对专业物业经理的。当 Domio 在该行业签下第一座完整建筑时,它成为了一种新的资产类别。今年是短期租金从短期租金增长到成为公

寓酒店业的一年。”在 Domio Baronne St 成功之后,投资者开始购买专门出租给 Domio 的物业。

罗伯茨的投资银行背景和与华尔街的联系极大地帮助了筹款活动。他在洛杉矶和纽约从事房地产金融工作的经验包括领导派拉蒙集团26亿美元的IPO,这是美国历史上最大的 REIT IPO。2018年,Domio 筹集了1200万美元的A轮融资,随后又获得了1亿美元的B轮融资-股权与债务持平,由 GGV Capital 领投,该基金于12月关闭。

展望未来,他们将关闭其在芝加哥,纳什维尔和圣地亚哥的传统度假屋租金,仅专注于全幢公寓酒店。

**竞争优势**

当几个竞争对手挣扎时,当前局势为 Domio 扫清了道路。由风险投资支持的短期租赁公司 Stay Alfred 倒闭了,而 Sonder 和 Lyric 等竞争对手已经缩小规模并正在寻找资金。不过,多米奥(Domio)并没有失去动力,并在这场危机中继续掌舵。迈阿密海滩的多米奥·蒙特卡罗(Domio Monte Carlo)于6月1日开业,并在第一个周末售罄。目前,Domio 正在筹划3,000个密钥,并且在丹佛,波多黎各和多伦多的交易正处于意向书阶段,而罗伯茨说,他们正在寻找圣地亚哥和夏威夷的机会。

他说:“我们专注于从局势出来的休闲和度假市场,目前暂时远离纽约和旧金山等市场。”“当前局势加快了我们对轻资产品牌管理模型的关注。”

罗伯茨认为, Airbnb 和类似平台上的业余房东是他最大的竞争对手,但在当前局势期间,他们受到的打击与酒店业一样严重。一个通过 IPX 1031 最近的一项调查



显示,主机的47%,没有安全感出租给客人,而客人70%是可怕的,现在留在选择 Airbnb。如果当前局势持续了六个月,则有45%的主机报告他们将无法承受运营成本。展望未来,Domio 将专注于品牌管理和特许经营。Domio Tulum 预计将于2020年10月开业,它将是 Domio 不直接租赁的第一个品牌管理项目。罗伯茨说:“租用自己的房屋需要大量资本。”“这是轻资产,我们收取费用。通过管理特许经营,您可以获得更高的估值,并且可以获得更高的投资回报率。”例如,业主无需花费500万美元为 Domio Wynwood 家具,而是将投资于 Domio Tulum 的装饰和设计,以达到 Domio 品牌的标准。

Domio Tulum 将是该品牌的第一家国际酒店,拥有30个单位和64个房间。一半的房间将设有私人游泳池,这将是第一个带有水疗中心和顶层公寓的 Domio。

**技术接触**  
罗伯茨一直将 Domio 定义为一项技术领先的公司,他们刚刚在3月底启动了 Domio 应用程序。罗伯

茨说:“我们的应用程序是公寓酒店领域中第一个可以直接在应用程序中预订的应用程序。”预订管理和移动钥匙系统并不是新事物,但在我逗留期间就表现出色。Domio 还具有类似于 Hotels.com 的应用程序内奖励计划,其中10晚可获得免费的一晚,相当于这10晚的每日平均房价。相比之下, Airbnb 仍然没有奖励计划。

该应用程序将使加盟商更轻松,并帮助所有者增加收入,同时创造无缝的客人体验。例如,保证可提早入住,但需要收费,宾客可以直接通过手机升级客房,也可以通过移动迷你吧预订商品。

与技术一样重要的是, Roberts 将 Domio 定位为软品牌。他说:“我们希望 Domio 成为一种感觉。”“我想确保当您住在 Domio 时,您可以获得更多的空间,让您有宾至如归的感觉,并且感到非常舒适。我们希望确保我们以负责任的方式发展,并正在向社区投资。许多由风险投资支持的公司发展太快,并失去了对自己身份的认识。”