

美国房地产的痛苦让外国投资者束手无策



支持房地产项目以换取美国签证的外国投资者正在成为由大流行驱动的商业地产危机的失败者。

在曼哈顿,帮助相关公司融资的中国投资者。”哈德逊广场(Hudson Yards)要求仲裁,以迫使开发商退还其款项。在长岛,亿万富翁米哈伊尔·普罗霍罗夫(Mikhail Prokhorov)的Onexim体育娱乐公司决定放弃该项目后,一个单独的团体承租了拿骚体育馆。

这些通过美国公民及移民服务局(EB-5)计划支持发展交易的投资者,并非唯一受到Covid-19大流行打击的人,大流行Covid-19大流行一直将购物者,酒店客人和办公室工作人员带回家商业财产所有人拖欠债务。但是,比起财务回

报,EB-5投资者更关心来美国,但杠杆率却比大多数人低。

从事EB-5交易的纽约律师莫娜·沙(Mona Shah)说:“在Covid期间现金为王,开发者不愿放弃任何现金。”“有些开发人员表现出对EB-5资金的明显缺乏尊重无济于事。这很容易赚钱。”

沙阿(Shah)表示,她代表一家酒店开发商,希望减少EB-5贷款的本金,因为该物业因大流行而关闭,不太可能很快恢复盈利。沙阿说,在其他情况下,开发商则寻求完全延长贷款期限或预扣付款。

没有时间表

根据芝加哥律师道格·利托维茨(Doug Litowitz)最近提交的仲裁要求,在哈德逊广场(Hudson Yards),大约2,000名EB-5投资者

通过一系列交易向曼哈顿项目投入了10亿美元。利托维茨(Litowitz)表示,投资者对美国房地产一无所知,并被这家公司告知,该公司帮助Related筹集了资金,在获得工作签证(称为绿卡)批准后,他们将获得还款。

但是资金的结构是优先的股权投资,而不是贷款,并且没有固定的返还时间表。作为哈德逊广场高档购物中心的主力的奢侈品零售店内曼·马库斯集团公司宣布破产后,利托维茨让相关公司告诉客户何时可以从该项目中赚钱。他还要求开发商打开帐簿,以便他的客户确定大流行是否降低了其投资价值。

对冲基金首席执行官利托维茨说:“相关交易很有趣,因为给予中国人的条件太糟糕了,几乎就像一个测试案例,证明一个结构可能有多糟糕,仍然合法。”磁石资本。陀思妥耶夫斯基说:“如果允许谋杀,一切都会被允许。”我就是这种情况。”

这些请求已使相关项保持不变。

相关发言人乔恩·温斯坦(Jon Weinstein)在一封电子邮件中说:“金融投资收益是市场经济的一项功能,这显然是一个充满挑战的时期。”“我们有一个良好的开端,但是现在我们需要耐心。”

EB-5在2007年至2008年金融

危机之前一直是一个沉睡的计划,当时如Related这类的开发商将目光投向了国外以取代传统的融资来源。他们发现了一个大难题:外国投资者将美国房地产视为一种安全资产,并且主要关注获得签证,这意味着他们愿意接受低至1%甚至更低的回报。

该计划向在美国创造至少10个工作岗位的项目中沉入至少500,000美元的外国投资者提供签证,目的是促进对农村地区以及失业率高的城市地区的投资。但是,繁华的地区允许EB-5资金流向哈德逊广场(Hudson Yards)和位于曼哈顿亿万富翁街(Exhibition Row)的Extell Development Co.塔楼等开发项目。

狂野的西部

根据美国贸易投资局(Invest In USA)的估计,从2010年至2019年,约有360亿美元的EB-5资金流入美国,尽管随着申请积压的增加和投资门槛的提高,该计划变得不那么受欢迎。

当时由唐纳德·特朗普总统的女儿贾里德·库什纳(Jared Kushner)经营的开发商库什纳(Kushner Cos.)向中国投资者寻求EB-5资金时,该计划引起了审查。

它也以狂野西部而闻名,充满了虚假的承诺和利益冲突。从理论上讲,向大型项目提供贷款本来应该更坚实,但是即使是大型开发

商也没有受到大流行的影响。

今年春天,随着Covid-19案件在纽约市各地激增,普罗霍罗夫的Onexim取消了在拿骚体育馆举行的体育赛事和音乐会。到6月,该公司认为大流行病已经使活动业务失去吸引力,并表示有意将竞技场租赁移交给贷方。

8月20日,拿骚县宣布与美国移民基金会达成一项协议,该协议将EB-5资金投入竞技场的翻新工程中。作为协议的一部分,EB-5集团的一家子公司承租了该建筑物,并承诺要经营该建筑物,以便美国国家曲棍球联盟的纽约岛民最终能够重返冰山。

曾为Onexim运营过大楼的拿骚活动中心首席执行官莫琳·汉隆(Maureen Hanlon)说,她对放弃赛场感到很抱歉,但很高兴达成一项协议,允许“该县获得租金,最重要的是,让球迷在健康指南允许的范围内尽快建立一个运作良好的舞台。”

纽约大学斯特恩商学院(Stern School of Business)研究该项目的加里·弗里德兰德(Gary Friedland)预计,由于这种流行病和贷款的结构方式,许多EB-5投资者将无法偿还。

弗里德兰德说:“许多EB-5贷款是在市场强劲得多时发放的。”“随着市场低迷,许多此类贷款非常脆弱。”

Radco 出售 3.15 亿美元公寓

为交易赚现金

美国多户住宅的所有者和经营者拉德科公司(Radco Cos.)自上次经济衰退以来,已经削减了所购公寓的一半以上,因为该公司为即将到来的机遇积累了现金储备。

该公司首席执行官诺曼·拉多(Norman Radow)在接受采访时说,该公司本周在亚特兰大郊区出售了六栋建筑物,在北卡罗来纳州的夏洛特出售了一栋建筑物,合计

3.15亿美元。自2011年以来, Radco拥有了59处公寓中的28处。

他们希望出售更多产品: Radow说, Radco目前正在营销另外18个租赁社区,其中一些交易将在未来60天内完成。

Radow说:“我们希望有可用的现金和资本,并准备好利用明年将出现的新的,有趣的周期。”

自从Covid锁定美国经济,导

致失业率飙升以及房东担心房客每月还款能力的几个月以来,公寓楼的销售量直线下滑。

到目前为止,拥有任何困境(例如出租率较低或收取租金)的财产的所有者,都没有急于以折扣价出售给那些希望讨价还价的现金充裕的投资者。Radow表示明年将会改变,他想准备购买。

驱逐令

一项新的全国性驱逐令将在12月31日之前禁止赶走任何不支付租金的租户,而那些已经在努力偿还抵押贷款和财产税的业主可能会面临进一步的压力。目前,只有最好的建筑物在卖,而折扣很小或根本没有折扣。

根据Real Clear Analytics的数据,上限率是衡量公寓投资收益率的指标,随着价格的上升而下降,该比率在第二季度平均为5.1%,是自2014年以来的最低水平。

Radco在大流行之前开始销售这些物业,然后在公共卫生危机爆

发时搁置了工作。Radow说,到6月,人们的兴趣有所增加—但是一些买家已经离开了。

“2月份(过去的日子),我们将收到多达50份报价。我们将查看出价最高的竞标者,然后说‘这家伙是谁?’拉多在一次采访中说。”很大的股权集团和非常大的基金。”

Greystar本周以总计1.388亿美元的价格购买了Radco在亚特兰大地区的三处房产。StoneBridge Investments, Advenir Real Estate和Lion Real Estate Group也从该公司收购了建筑物。

城市不需要高层建筑就能负担得起

“密度”是只有城市规划师才能喜欢的词。对于普通人来说,它是“拥挤”的代名词。它让人想起阻挡光线的高层公寓大楼的峡谷和阻挡道路的交通拥堵。这是加利福尼亚梦中最遥远的事情,一个阳光直射的地方,还有一个很小的户外空间,可以称自己的地方。

因此,洛杉矶有75%的住宅区被划为单户独立屋,而圣费尔南多谷和就业机会丰富的西区所占比例甚至更高。为了使洛杉矶成为那些还没有房屋或每年赚数十万美元的人负担得起的城市,该市需要在这块土地上放置更多的居住地。它需要增加其房屋的密度。幸运的是,它可以在不放弃阳光和肘部空间的情况下做到这一点。

与旧时代的安吉列诺斯(Angelenos)的直率反应相反,该选择不必在城市的传统平房和小别墅,高层塔楼或跨公寓项目之间进行选择。在美国大多数城市中,以及绝对在低密度洛杉矶中,您可以通过使计划者称为“中间缺失者”的合法化来显著增加房屋数量,而普通百姓实际上会很有吸引力。

拿起带有两棵大橙树的房子,距离我在西洛杉矶的公寓楼只有几个街区,可追溯到1942年,这是今天没人会建造的那种地方:复式,有一个三居室公寓和一个两居

室。从人行道上,它看起来像一个单户住宅。只有两个前门将其送走。但是,如果它曾经投放市场,那是有保证的拆解。在该区域,该区域可用于多户住宅,这片土地的价值太大,无法将其限制为两个单位。而且,当然,您不能在城市四分之三的居住用地上建造双层建筑,无论多么迷人且风景优美。

“缺失的中间”是指这样的小型建筑:复式,四复式,经典的波士顿三层,东北排屋和南加州心爱的(以及消失的)平房法院。将它们视为没有电梯的多单元联合体。如果Covid-19使电梯大楼变得令人恐惧,那么这种流行病还凸显了将大量在职成年人挤在一个公寓里的风险,这样他们才能负担得起租金。使缺失的中间房屋合法化可以在维护社区规模的同时解决这两种担忧。

这个想法正在流行。经过近六年的辩论,俄勒冈州波特兰市最近采用了新规则,允许在以前仅针对单户住宅的区域中使用双工,三重和四重。被称为“住宅填埋项目”的新条例还允许六个单位的综合体,前提是一半的单位保留给低收入居民。这样做的目的是使慈善机构(如“人居署”)能够在整个城市分散新项目。

视线研究所的资深研究员,地

方改革的著名倡导者迈克尔·安德森说:“这实际上解除了城市大部分地区对新型经济适用房的禁令。”

安德森指出:“我们所做的一件至关重要的事情是,我们从未使用‘密度’这个词。”“有时候我们会用‘柔和的密度’这个词。”“计划者可能喜欢密度,特别是与大众运输相结合时,但这不是改革的重点。”“好处不是密度,”安德森说。“好处是接近。”错落有致的综合体将使更多的人缩短通勤时间,并住在城市内便利设施丰富的社区。

波特兰法令包括另一项重要改革:放宽停车规定。业主(而不是城市)可以决定是否以及如何提供停车位。新的中间缺失项目无需走私车道,为设计师提供了更大的使用自由。(安德森(Andersen)指出,车道从街道上移开了停车位。)

随着单位数量的增加,地段上允许的建筑物平方英尺也随之增加。安德森在八月份的一篇文章中写道:“想法是让额外的平方英尺像波特兰住房市场的闸门一样工作,将投资从豪华装修和麦克曼大厦转移到第一天就为中产阶级买得起的新房子。”在Sightline Institute的网页上。根据新规定,他设想新的三层公寓房租三居室公寓,每个房间有户外空间,每月租金约2500美元。他说:“那是第

一天。”“在30年内,这将成为波特兰中产阶级到中下层阶级住房的基石。”

同时,在加利福尼亚州,州参议院于6月一致通过了一项名为SB1120的法案,该法案将允许对现在划为单户住宅的大多数房产进行复式。这也将使所有者分成两部分,可能允许四个新单元。州议会将在星期日晚上午夜之前通过了该法案的版本。但是只有三分钟的时间,立法会议才结束,法案才可以得到通过。这个想法无疑会在将来重现。

建立“正确的”分区可以消除无休止的听证会和上诉,这些听证会和上诉会因推迟新项目(甚至在为他们划定的区域)而增加住房成

本。该法案还将停车要求限制为每单位最多一个车位。

在洛杉矶,当今的典型要求是两个车位,不允许双人停车。这种“一刀切”的要求大大提高了住房成本。它迫使大多数新建筑建造地下车库,从而仅在经济上使具有高价单位的大型项目成为可行,这是该市淘汰更具吸引力的建筑的另一种方法。

“我们做得非常好,使失踪的中间住房非法化。”洛杉矶富裕住房政策与研究主任安东尼·德杜西斯说,他说,自2013年以来,该市已建造了约65,000套新的住房。只有11%的人拥有2到9个单位。中间确实不见了。重新填充它可以缓解住房短缺,而又不影响邻里魅力。

