

业界发布2021年纽约房产趋势报告

先睹为快

毫无疑问,2020年对于房地产来说是过山车的一年。从疫情致使看房活动和销售完全停止,到向公寓饱和的曼哈顿出现大量空置和租赁市场崩溃,再到郊区房市被炒热,可谓是一波三折,各种出乎人意料。

据福布斯报道,从曼哈顿豪宅康斗(condo)和租金的回升到库存的增加,房产专家对2021年的市场前景做出了几大预测。

豪宅公寓市场何时恢复

总部位于纽约皇后区的经纪公司 Modern Spaces 的首席执行官兼创始人埃里克·贝纳姆(Eric Benaim)表示,他预计豪宅公寓市场将在2021年第二季度开始回暖。

贝纳姆说:“许多开发商在疫情期间降低了价格,因此是低价买入将来增值的机会。”“美联储表示计划将当前利率维持到2023年,这也将有所帮助。”

租金何时回升

纽约市经纪公司MNS的首席执行官安德鲁·巴罗卡斯(Andrew Barrocas)认为,到2021年夏季,纽约市将弥补50%的损失,尽管所有专家都说,这取决于有多少员工重返办公室以及如何重返办公室。

“这取决于50%的人返回办公室,”Barrocas说。如果返工率为75%,市场将恢复75%。如果是25%,则市场将恢复25%。我们现在有20,000个空置公寓。纯粹是供需问题,与租赁市场和迁往办公室的人们有直接关系,根据目前的趋势,我认为50%的人将在2021年夏天回来办公。有人才是纽约。”

纽约市Elegan经纪公司的销售总监杰洛·安丁(Jared Antin)认为,至少需要18到24个月的时间市场才能回暖。

“尽管今年秋天签署的新租赁合同数量与去年同期签署的数量相当,但非续订率却很高,这导致库存的急剧增加和房东的压力,”安丁说。“纽约市的空置率在14年以来首次上升到5%以上,房东正在降低价格并增加优惠以填补空缺。吸收此库存将需要18到24个月,并且至少需要两个周期有新员工来到纽约。在此期间,新出租库存将来到最低。当库存被吸收后,我们将看到价格上涨,直到可以补充新的库存。”

贝纳姆也同意,纽约市租赁市场有很长的路要走。

他说:“可用库存达到了创纪录的高水平,现在上市的新房源将需要一些时间才能被吸收。”“我的希望是,随着越来越多的人开始重返工作岗位,现有的库存将被吸收,我相信,如果一切顺利,那么到明年9月份学校开放时,租赁市场应回到新冠病毒爆发之前的水平。消费者拥有更多的确定性和信心。”

房地产投资与开发公司PTM Partners的首席投资官斯科特·迈耶(Scott Meyer)认为,很多人有房一时爽,但房产牵涉的麻烦被低估了,所以租赁市场可能会受到这方面的提振。

“我们在沃特马克(华盛顿特区)有一对夫妇,他们意识到自己不想处理房屋维护和翻修的麻烦后,卖掉了他们的单户住宅,换成租用两卧公寓。”

更大的灵活性

公寓租赁条款将在明年继续保持灵活性,为商务旅客提供高端短期租屋的Mint House公司创始人兼首席执行官威尔·卢卡斯(Will Lucas)称,他预测市区内5%至10%的多户住宅建筑将与短期租赁或公司住房公司合作并签



署协议,以应对艰难的租赁环境。

卢卡斯说:“鉴于新冠病毒大流行带动了在家工作的趋势,个人出行和临时搬迁增多,租赁条件将变得更加灵活。”“我们已经看到越来越多的客人签约,从两个月到九个月不等,而不是签订全年租赁合同。”

库存增加

经纪公司 Nourmand & Associates 总裁迈克尔·诺曼(Michael Nourmand)认为库存应该会增加。

“目前,由于经济和政治不确定性以及对健康的关注,库存非常低,”Nourmand说。“此外,房价上涨,因此卖家从推迟出售其房地产中受益。2021年价格升值将趋于平稳。我认为需求将保持强劲,但供应将增加,价格升值将放缓。此外,低利率也将维持不变。”

第二套房产综合症

格雷斯湾度假村(Grace Bay Resorts)首席执行官兼联合创始人马克·杜里亚特(Mark Durliat)预计会有更多的人购买第

二套房作为度假避疫之用。

Durliat说:“现在度假比以往任何时候都不同,人们更加注重隐私和清洁,同时仍然享有独处和奢侈。”“度假屋使人们确信在外旅行可以回到清洁安全的环境。更重要的是,度假屋...可以提供租金收入,抵消房产税等费用。”

随着度假屋的兴起,布朗·哈里斯·史蒂文斯发展市场部市场营销高级副总裁亨特·弗里克(Hunter Frick)预测了“共同主要住宅”或办公室附近公寓的兴起。

弗里克说:“随着搬到曼哈顿以外的高管进入家中工作的第9个月,他们的观念发生了极大的变化,”“他们永远不会放弃曼哈顿,每周花三天左右的时间去上班,然后回到汉普顿和康涅狄格州的北部住宅。许多人将寻找办公室附近的新住房,这将有助于陷入困境的中城住宅市场。”

Frick继续说道。“大多数人将工作和生活融合在一起,认为未来工作形态会更加灵活。”

外国买家兴趣回升

尽管今年外国投资一直很缓慢,有人说它从未离开过,但业内一些人认为,随着新开发项目的不断开放,外国投资会出现。

佛罗里达州枫丹白露发展公司住宅总裁吉姆·科恩(Jim Cohen)说:“豪宅公寓的需求不会长期消失。”“我一直在与1%的国际买家群保持联系。人们仍然希望住在迈阿密的海滨,而不仅仅是单户住宅。滨水投资意味着大量的维护和严格的保险政策。因此,尽管疫情下单户住宅市场的销售量增加显示了空间和隐私的重要性,但根据迈阿密房地产经纪人协会的数据,迈阿密-戴德高层豪宅的销售量同比增长了16.6%。人们仍然想要度假胜地式的奢华体验。”

虚拟看房和VIP

房地产技术和分析公司RealPage的首席经济学家格雷格·威列(Greg Willett)表示,虚拟看房、VIP服务和通信工具的使用将继续扩大。

布碌仑2020年租金跌幅十年来最大

不影响房价

在全市和布碌仑租金上涨了十年之后,新冠大流行导致纽约市租金价格急剧下跌,跌幅超过了2008年金融危机后的水平。

根据 bkreader 报道,StreetEasy2020年11月市场报告显示,布碌仑的平均租金自去年以来下降了6.3%,至2,400美元。在2008年的金融危机之后,全市平均租金下降了5%,布碌仑地区则保持不变。

租金在布碌仑最昂贵的街区——被归类为西北布碌仑区——跌得最大,包括布碌仑市中心,格林堡,克林顿山,布碌仑高地,波恩兰姆小丘(Boerum Hill)、登波、红钩区、郭瓦纳斯、卡罗尔花园、科布尔山和哥伦布街滨水区。该区的平均租金降至2,800美元,为八年来最低,比去年11月下降

5.1%。

在布碌仑东纽约(East New York),租金下降了9.1%,至2,000美元。房屋要价中位数上涨了3.1%,至799,000美元。

在贝德福德-史岱文森(Bed-Stuy),租金平均下降了12.7%,至2,300美元,但房价继续上涨,售价中位数比去年上涨了29.1%。在弗拉特布什(Flatbush),租金下降了10.8%至2,050美元,房屋要价中位数下降了4.1%至\$599,500。

整个布碌仑地区,11月市场上的出租屋为21,670套,比去年同期增长134%。与去年同期相比,11月市场上的出售房屋增加了37,000套。

在报告所分析的三个区(曼哈顿,皇后区和布碌仑)中,曼哈顿的

租金跌幅最大,为12.7%。皇后区的租金下降了5.7%。

尽管曼哈顿的租金跌幅最大,它仍拥有全市最贵的社区。

布碌仑最贵街区是登波(Dumbo)和科布尔山(Corbbie Hill)。尽管登波的交易量下降了31%,但价格上涨8%使其重新成为布碌仑最贵的社区和纽约市第八贵,平均房价为1,625,000美元。

科布尔山成为该市第十昂贵的街区,平均房价为\$1,491,000,比去年下降了9%。

在全市最贵的50个社区中,布碌仑占了39%,并在2020年第二季度超过了曼哈顿,成为历史上第一名。房屋售价中位数总体上增长了4%,达到了710,000美元。

如今纽约人都租什么样的公寓?

最看中的5大特质!

大流行以前公寓紧缺,纽约人没得选知道公寓很差也只能忍。现在,太多公寓空置,他们终于可以开出自己的条件了。

根据纽约邮报报道,正如在3月至11月之间,上Netflix看热门影片的人大增,同理,对公寓的要求也被提上了日程。

房产公司StreetEasy报告称,由于实地看房受限,在此期间有多达478万的房屋视频流量,并且,租房者对公寓有了新的偏好和要求。

那他们都在找什么样的房屋呢?对公寓有哪些新的要求?

首先,疫情期间有更多的人开始利用闲暇时间在家制作面包。果不其然,StreetEasy数据显示,在3月至9月之间要求在出租房屋中包含“烘烤”的搜索量增加了220%。

那些仅配备了简单炉灶和迷你冰箱的房源是不受欢迎的。

第二,宅家工作、久坐不动增

加了患病和糖尿病的风险。更多人希望燃烧卡路里而不是光吃下卡路里。StreetEasy显示,在3月至9月之间,提及“Peloton”的房屋搜索量增加了170%,即公寓是否有空间容纳这种嗡嗡作响的单车,或位于配备Peloton健身中心的大楼。

第三,疫情期间更多人渴望在户外度过时光,但又想保持社交距离。数据显示,自大流行前以来,寻找“户外空间”的公寓搜索量增加了249%。

最值得注意的是,2020年也将公寓变成了办公室,纽约人寻求不那么拥挤的住所,以便他们可以在更好的环境中进行Zoom工作通话。在3月到9月之间,提及“家庭办公”的出租房源的搜索量大幅上升了363%。

最后,越来越多的人不喜欢用公共洗衣房。2020年的每个月,对“洗衣机/烘干机”的要求在出租房源的搜索中均排名第一。

出租十几年纽约资深房东被拖租

在租客拒绝付租的情况下,纽约哈林区(Harlem)一位房东正面临自己被驱逐。

根据福克斯新闻报道,现年88岁的戴维·豪森(David Howson)是位于西129街9号一栋10单元公寓大楼的业主,他长期以来都用这

些租金收入来支付他居住了数十年的内木区(Inwood)合作公寓的租金。因租客拖延租金,豪森亏损超过40,000美元,还患上了阿尔茨海默氏病,自己都无法负担管理费,最近正面临着被驱逐的风险。

新年伊始,纽约州立法机关延

长了禁止驱逐令,租客可以居住到至少2021年5月,这使得豪森的出租楼再度陷入财务困境。

“我们什么都没有。我们完全穷了,”负责父亲事务的女儿杰西卡·豪森(Jessica Howson)说。她表示,大部分的收入损失

自己面临被驱逐

(超过39,000美元)来自同一个租户,她的丈夫离开养老院后继承了公寓的租住权,自2016年12月以来一直没有支付一毛钱的房租。

租金清单显示,月租金是926美元。但到了2019年9月,只有\$215的现金流入,还是由城市社会

服务部义务提供的。

豪森子女的多年诉讼一直没有结果。当他们出庭时,豪森一家经常发现案件遭到市府律师的驳斥。