

纽约2021年住宅市场走势及政策预测

美国其他地区的住房市场在2020年面临创纪录的房价高企和房屋需求上升,但在纽约市却并非如此,这里的住房市场受到了大流行的严重打击。

根据 real deal 报道,纽约市租房市场处于自由落体状态,空置率创下了5%的历史新高。去年春季的房屋销售市场几乎陷入停滞,七个月后,合同活动才刚刚开始接近大流行前的水平。

但是,随着新冠疫苗在全国各地的分发以及美联储承诺在2023年之前保持低利率,隧道尽头的前景可能一片光明。

“不确定性是每个市场都讨厌的东西,”布朗·哈里斯·史蒂文斯(Brown Harris Stevens)首席经济学家格雷格·海姆(Greg Heym)说。2021年伊始,他和追踪住宅市场的其他经济学家感到更加乐观,尽管他们并不期待奇迹。

他说:“我们都认为复苏将是一个缓慢而循序渐进的过程。”

StreetEasy 经济学家南希·吴(Nancy Wu)说,她认为除非纽约的工作机会和商业复苏,否则市场不会回到大流行前的水平。

纽约市11月的失业率为12%,全国的失业率为6.7%。这

意味着有771,200名纽约人失业,主要是来自旅游和酒店业。

吴说:“全市许多小型企业已经永久关闭,要在这些地方创造新的业务和工作将需要一些时间。”

房产评估专家乔纳森·米勒(Jonathan Miller)和海姆一起担任纽约市市长的经济顾问团成员,他认为租赁市场和销售市场是两个截然不同的表现。

米勒说,纽约市租赁市场的发展轨迹将取决于疫苗的分布以及纽约市大型公司是否决定令员工重返办公室。

但是,在销售市场方面,他一直在观察市府将获得多少联邦援助,以及如何处理暂停驱逐和赎回权。如果又有新一波无家可归的人士,他担心购房者和业主将不得不被征收新税以承担额外的费用。

海姆对此表示担忧,他说,新的房地产税,特别是该州拟议的土地税,可能会赶走买家。

经济学家和业内人士预测,2021年全市住宅市场的关键问题和趋势包括:

第一、纽约豪宅房市或贱卖

房地产经纪人和开发商一致认为,与全美趋势相反,买家目前在纽约占上风。

但是许多人问的问题是:谁在买房?

最近,最有可能的买家是美国人。但他们需要大量现金,因为一些贷方收紧了曼哈顿买房抵押贷款的标准。

但是,随着该市大部分主要活动的关闭或严重缩减(无论是餐馆,文化机构还是办公室),米勒质疑现在谁还会特地到纽约看房。

他说:“纽约正在经历的挫折远不是大批人离开,而是很多人不来。”“人们不来纽约,对房地产市场来说风险更大。”

在经历了惨淡的一年之后,尽管合同活动最终达到了2019年的水平,但海姆指出,大流行前的房地产市场也不是那么理想。

海姆说:“那时我们遇到了库存积压的问题,现在情况更糟了。”

纽约市大部分过剩库存是价格高昂的新开发公寓,其中大部分在大流行之前就没有售出。米勒早在去年2月就估计,售出市场上现存的新公寓可能需要长达六年的时间。

尽管开发商开始接受个人买家给出的折扣价,但一些专家预计明年流行的趋势是批量购买。一家豪华物业管理公司 XL Real

Property Management 的 Dylan Pichulik 说,他一直在与有兴趣抢购大量未售出单位的公司进行沟通,这些公司会将这些公寓转为高价租金公寓。

Pichulik 说:“从某种意义上说,纽约房市开始贱卖。”“我们知道开发商需要资金……而且我们开始看到有关银行试图取消抵押品赎回权的头条。”

第二、2021年夏季出租仍不理想
纽约市曾经不可动摇的租赁市场遭遇了滑铁卢。曼哈顿的空置率在11月超过了6%,可供出租的剩余公寓超过15,000套。

但米勒说,租赁市场“更多地取决于疫苗以及美国公司开始召回更多员工的能力。”许多大型公司的目标是在夏季之前让员工回到办公室,尽管时间表可能会改变。

但是,尽管入住率可能呈V形恢复,但许多房东并没有期望他们的租金收入能够在几年内恢复大流行前的水平。

多户投资和运营公司 Morgenstern Capital 的执行负责人罗伯特·摩根斯特恩(Robert Morgenstern)表示,他投资的大部分市场定价单位的租金下降了8%

至12%,具体取决于单位的大小和附近地区。

他说:“租金下降了大约10%,如果按租金以3-4%的速度增长计算,就意味着租金一下子回到三四年前。”“降了好多啊。而且折扣更大……这是一个艰难的时刻。”但是,Morgenstern 指出,较低的租金将为那些被高价租金赶出曼哈顿的打工族创造回流的机会。

第三、拜登上台后有有望取消 SALT 税法?

作为特朗普总统的《减税和就业法案》的一部分,新税法 SALT 已于2018年实施,州和地方减税的上限为10,000美元,这一直是房产市场的阻碍。

道格拉斯·埃利曼(Douglas Elliman)执行董事长霍华德·洛伯(Howard Lorber)一直是众多批评家之一。在去年3月CNBC的节目上,洛伯说,他相信特朗普“将再次考虑取消 SALT 上限”。然而什么都没有发生。

海姆说,现在随着拜登接任,取消这一上限可能有希望,不仅出于行业压力。德勤在总统选举后发表的11月报告中指出,拜登在减免费上限上的立场虽然尚不清楚,但“据说偏向于废除”。



出租房东在2021年应该做的4件事

这是新的一年-伴随着许多变化,一些不确定性以及相当多的独特和具有挑战性的情况。如果您是租赁房地产投资者,那可能会让您感到不安。您是否应该像任何一年一样努力前进,购买物业并寻找租户?您是否应该进行任何调整以吸引不断变化的租房者?

两者都是肯定的。只要您知道如何利用和适应2021年独特的怪癖,今年就可以成为对投资者来说不错的一年。

是否想确保您的企业在新的一年中取得成功?这是您需要做的四件事。

仔细选择您的位置

今年,许多城市的房客摆脱了困境,寻找拥挤程度较低的地区以及偏远城市的负担能力。结果,城市空置率上升,租金下降。事实上,根据 RENTCafe 的2020年终租金报告,该国30个最大城市中有超过一半的城市本年度租金有所下降,其中旧金山(-17.3%)的损失最大。曼哈顿,西雅图,波士顿和芝加哥也出现了大幅下跌。

幸运的是,租金并没有到处下降-就像任何房地产投资一样,出租物业都与地理位置,地理位置,地理位置有关。因此,虽然2021年可能不是购买大城市多户住宅的一年,但郊区的联排别墅或单户住宅可能只是门票。

小心你租给谁

疾病控制与预防中心(CDC)颁布的驱逐暂停令至少在2021年1月31日之前仍然有效。鉴于 COVID-19 疫苗的推出缓慢以及与大流行有关的住院治疗激增,很有可能可能会延长。

谨在此提醒您:如果房东无法支付房租且年收入不足\$ 99,000,则暂停使用该政策可以避免房客被驱逐。他们必须证明一些事情,例如失业或大量收入损失,并且他们需要努力申请政府租金援助。除此之外,该措施还很广泛。

结果,您必须对要招募的任何新租户保持谨慎。核实他们的工作,确保他们长期稳定地工作,并检查其信用以确保他们承担财务责任。您不想被无法驱逐的非付费租户所困。

考虑购买您的下一笔投资房利美

如果您正在考虑今年购买新物业,那么现在绝对是时候了。专家预测,抵押贷款利率全年将保持较低水平,这使获得贷款的负担比以往任何时候都更加容易。事实上,根据(OTCMKTS: FNMA)的数据,在一年中的大部分时间里,30年期固定利率抵押贷款的平均利率将在2.7%至2.8%之间。

那些低利率意味着两件事。首先,它等于更多的购买力。随着利率下降,您可以获得更多的

财产。最重要的是,这还意味着您的企业每月的付款额更低,现金流量也更多。

提供短期租赁

面对远程工作安排,许多人正在搬家。他们正在从雇主办公室迁移出去,而不是在自己想成为的地方定居-靠近家人和朋友的地方,或者只是他们一直想居住和体验的地方。

Facebook

不幸的是,对于大多数人来说,那些在家工作的情况并不是永久的。尽管许多组织允许员工在2021年之前进行远程工作,但是除了(纳斯达克股票代码:FB)之外,几乎没有组织说在家工作将是永远的。正是这种不确定性导致短期租赁需求激增。根据公寓名单的最新报告,自六个月以来,寻求六个月或更短租赁期的租房者数量增长了40%。

当然,您不必全心全意地提供这些选择。增加租金以解决额外的营业额和空缺,并确保在租户打算搬迁或续约时,租赁要求有足够的抬头。

底线

对于投资者而言,今年是充满挑战的一年,但如果采取了正确的策略,并且拥有正确的知识,那么今年也可能是成功的一年。确保您研究了当今的房客正在寻找的东西,并采取措

这些房地产投资信托基金可能在2021年激增

去年对于房地产投资信托公司(REITs)来说是艰难的一年。许多房地产投资信托基金由于 COVID-19 爆发对其租金征收率和前景的影响而损失了价值。

EPR Properties

但是,随着疫苗的开始推广,大流行应该在2021年消退。这可能使逆境变成顺风,使REITs得以腾飞。(纽约证券交易所:EPR), (纽约证券交易所:SPG)和(纽约证券交易所:SLG)目前看来已经走下坡路的三支股票今年有望飙升。

希望取得票房惊人的票房

EPR Properties 一直是大流行中受灾最严重的REIT之一。该专业REIT专注于拥有经验属性,如电影院,吃和玩的场地等景点,其中很多不得不关门大吉,以减缓病毒的传播。因此,它的许多租户负担不起房租(第二季度的租金收取率为24%,第三季度为41%)。该公司一直在与租户合作,通过延期租金和重组合同来提高未来的收款率。

EPR Properties 的最大推动力是电影院的全面开放,目前占其投资组合的46%。截至11月初,这些物业中只有63%处于营业状态,并且由于可用内容有限,因此收入不高。但是,随着疫苗的推出,这种状况应该在2021年发生变化,从而使剧院能够完全重新开放。最重要的是,电影行业今年计划发行大量电影,因为它将几部电影从2020年的提名时间推到了2021年。如果票房表现可喜,那么EPR Properties 的股票应该会飙升,因为它从去年的发行量中恢复过来。暴跌50%。

渴望一些零售疗法

购物中心所有者西蒙地产集团在2020年度过了艰难的一年。与EPR Properties 一样,房地产投资信托基金的许多租户也不得不关门以帮助减缓 COVID-19 的传播。因此,他们无法产生销售,因此很难支付房租。结果,截至第三季度,西蒙的FFO同比下降了24%。

但是,对于购物中心业主来

说,2021年将是更好的一年。在大流行加速了电子商务的采用的同时,封锁也造成了对购物等体验的大量被压抑的需求。消费者似乎准备在今年接受一些零售疗法,因为疫苗开始推出,并且又发出了新一轮刺激性检查。

最重要的是,该公司最近以低于原始大流行前交易的价格完成了对购物中心所有人陶布曼中心的收购。这又给商场房地产投资信托基金的股票带来了反弹的一年,去年该股票下跌了40%以上。

急切期望回到办公室

大流行也给办公部门带来了挑战。许多公司迅速转向远程工作以帮助延缓传播。因此,该年大部分时间办公室占用率都很低。这引起了人们的担忧,即公司可能允许更多的员工在家中永久工作,从而减少了对办公空间的需求。这种不确定性使 SL Green Realty 等办公房地产投资信托承压,去年该股下跌了35%。

但是,该公司努力应对这种流行病。它以溢价出售了高质量的办公楼,并利用利率下降为债务再融资的优势。那给了它现金来偿还债务,回购股票,增加股息,甚至还派发特别股息。同时,它成功地作为重要的开发项目和现有物业获得了新的租赁。

随着疫苗的推出,员工应该能够在今年晚些时候开始返回办公室。正如他们所做的那样,这应该有助于减轻对办公室未来的担忧,许多公司已经意识到这对于他们的运营至关重要。他们发现他们对于吸引,发展和指导高素质的员工以及创新和创造文化至关重要。在这种情况下,SL Green Realty 的股票可能会暴涨。

这些房地产投资信托基金将在2021年实现大幅反弹

今年,疫苗可能会给房地产投资信托基金部门一个机会。如果他们迅速推出并开始平息这种流行病,社会可以恢复更正常的生活。这将使人们有自由和自信去再次出去享受娱乐,购物和返回办公室,这将增加被大流行打击的房地产投资信托基金的份额。