

# 纽约商业房地产市场仍一蹶不振



自从 COVID-19 大流行开始以来,由于很多企业状况不佳倒闭、或实行远程办公,纽约市的许多办公楼都空置了。

根据 fox5ny 报道,纽约市商业房地产市场仍一蹶不振、竭力求存。

“有一些租户,可能租的是办公室、零售店或住宅,他们要么不续签,要么不付租,我们无法制止这种失血,”商业地产公司的克里斯·瓦里扬(Chris Varjan)说。

而业主或房东仍需偿还贷款,据《福布斯》(Forbes)称,商业抵押贷款支持的证券贷款进入“特殊服务”(这是最麻烦的一种贷款)的比率在一年内跃升了7%以上。

经济学家里克·麦加希(Rick McGahey)表示:“总的来说,它为市场带来了更多的流动性和更多的资本。确实存在潜在的下行空间,就像我们在2008年看到的那样,证券化住房抵押贷款市场崩溃并拖累了经济。”

麦加希说,停滞的商业房地产市场对纽约市经济的影响是不可避免的。

麦加希说:“尤其是在纽约的少数族裔工人。许多人在饭店,建筑服务,清洁,保安行业中工作,而这些人是在大流行中受到的打击最大。”

但是,也有人认为隧道尽头有一丝曙光。随着越来越多的纽约人接种疫苗,越来越多公司可能考虑返回办公大楼。

## 曼岛布碌仑皇后区租房及买房市场现状

纽约市是美国首批受到新冠病毒大流行影响的地区之一,其世界知名的博物馆和酒吧大多已关闭,租客和购房者开始寻求空气清新的郊区住房,从而使大量公寓无人认领变为空置,价格也比往年便宜。

根据纽约邮报报道,以下是最新的房价和房市趋势。

### 租客

单身租客现在再好不过了。纽约租赁市场剩余大批房源,低廉的价格吸引了新签合同。

“自去年3月下旬以来,纽约市的租金一直在下降,2021年还在降。”CoStar集团市场分析总监罗德德里格斯(Victor Rodriguez)说。

### 曼哈顿、布碌仑和皇后区的租房优惠

纽约市目前房源最多和租金最便宜的是皇后区,曼哈顿房源最多和降价的是西城。

纽约经纪人道格拉斯·埃利曼(Douglas Elliman)表示,典型的曼哈顿公寓在1月份的租金为3,000美元,比去年下降了近17%。

但是,租金并不是租客唯一要寻找的东西。根据道格拉斯·埃利曼(Douglas Elliman)的说法,业主平均给予2.3个月的免费租金优惠,而去年同期仅为1.4个月。

租金几乎稳定了,但优惠继续增加。房东甚至提供两到三个月的租金,免除设施费,支付经纪人费用,”罗德德里格斯说。“业主们想尽办法租出去。”

根据道格拉斯·埃利曼(Douglas Elliman)的说法,西城的折扣最大,为20%,而下城只有17%,东城是12%,曼哈顿北边只有9%。

但是,即使有创纪录的折扣,曼哈顿也很昂贵。根据上市网站RentCafe的说法,要获得最低的租金,可以到大理石山(Marble Hill,每月1,658美元),其次是华盛顿高地(Washington Heights,每月2,217美元)和内木(Inwood,每月2,305美元)。

### 市场看涨,但是还有很长的路要走

曼哈顿的折扣吸引了大量的租户:1月份有6,255份新租赁合同,比去年同期增加近60%。道格拉斯·埃利曼(Douglas Elliman)报告称,1月是新租赁合同连续第四个月刷新纪录。

然而,尽管租约火爆,仍有5.33%的公寓空置,数量庞大,而去年同期仅为1.73%。

“与其他月份相比,纽约市在1月非常活跃。这是一个好兆头,但是……大流行对房地产如此重挫,以至于即使取得了明显的收益,仍需要很长的时间去到达大流行前的盛况。”罗德德里格斯说。“1月开了好头,但我们需要12个月的好市场来弥补损失。”

### 更少的选择和更多的竞争

租房竞争非常激烈,以致于公寓越来越难找到。根据道格拉斯·埃利曼(Douglas Elliman)的说法,曼哈顿可供出租的公寓数量下降了9.3%。

一些分析师说,这是因为业主无力推销,而另一些分析师则说业主正在“仓储”房源,希望他们能在几个月后再放出,届时从租客那里获得更高的竞价。

“有趣的是,我几乎没有有什么房源向租户展示。Warburg Realty的经纪人Rachel Ostow Lustbader表示:“很多人不搬家,愿意延长目前的租赁期限,直到有更多房源投放市场并且疫苗扩大接种的那一天到来。”

### 布碌仑折扣少的可怜

同时,在布碌仑,典型的公寓仅获得13%的折扣,远低于曼哈顿。专家说,这是因为曼哈顿受到大流行病的打击最严重,并且因为布碌仑一开始的租金就比较低。

道格拉斯·埃利曼(Douglas Elliman)称,布碌仑的房东提供了相当于2.1个月的免费租金,比去年增长了31.3%,但仍低于曼哈顿。

### 皇后区折扣与曼哈顿相当

最划算的租屋是在西北皇后区,那里的租金价格下跌了17%,与曼哈顿的折扣价相当,但在皇后区,公寓一开始就比曼哈顿便宜。

房东提供相当于3.4个月的免费租金,比去年增长了88.9%,远远超过了曼哈顿和布碌仑的幅度。

专家说,租金急剧下降的原因是,皇后区最近建造了太多新公寓,现在居民人数不足。

值得注意的是,根据道格拉斯·埃利曼(Douglas Elliman)的说法,三卧公寓的折扣最差,每平方英尺的租金实际上增长了31.9%。

### 大小很重要:小公寓可享受大折扣

降价集中在面积上:随着对宽

敞公寓的需求增加,统仓和一卧公寓的价格仍在暴跌。

在新冠病毒大流行期间,许多上班族已转移到偏远的工作环境,这使他们希望自己有更多的空间。小小的公寓,以前流行,现在已经不再流行,甚至变得更便宜。

“现在,在家工作的人们希望升级家庭办公室。罗德德里格斯说,对两卧的需求更多,而对统仓或一卧的需求减少了。租金下跌最多的是统仓和一卧,两卧也曾一度下降,但已稳定下来。”

但是,如果想达成交易,您可能需要快速采取行动:统仓和一卧自1月底触底以来,处在反弹的轨道上。2-4卧看起来似乎正在开始反弹,但还为时过早。

“离租金反弹不远了。罗德德里格斯说:“再过一段时间,你就看不到这么好的价格了。”

### 统仓:20%-24%的租金折扣

根据道格拉斯·埃利曼(Douglas Elliman)的说法,无论您在纽约的哪个地方租房,都可以在微型统仓公寓中获得最优惠的折扣,从曼哈顿20%的折扣到布碌仑24%到皇后区的23%的折扣不等。

根据房源上市网站《公寓指南》(Apartment Guide)的数据,在全国范围内,统仓的价格仅下降2.4%。

### 一卧:15%至18%的折扣

根据道格拉斯·埃利曼(Douglas Elliman)的说法,一卧公寓还在提供很大的折扣,从曼哈顿的18%到布碌仑的15%到皇后区的18%不等。

根据《公寓指南》,在全国范围内,一卧公寓的租金上涨了1.8%。

### 两卧:10%至15%的折扣

甚至连两卧公寓在曼哈顿也能享受14.5%的折扣,在布碌仑也能享受10%的折扣。

“尽管在皇后区,两卧的折扣为28%,但皇后区的高折扣率是由于租用的公寓面积较小-每平方英尺的折扣仅为15%,”道格拉斯·埃利曼说。

根据《公寓指南》的数据,在全国范围内,两卧公寓的租金上涨了3.8%。

### 三卧:隐性涨价

乍一看,三卧似乎也变得更便宜(折扣18%-26%)。但是就像皇后区的两卧一样,那是因为只有最小的三卧才有人租。

比较每平方英尺的中位数折扣,曼哈顿的三卧可享受15.5%的折扣,而布碌仑和皇后区则更为昂贵:与去年相比,布碌仑的租金上涨了0.6%,皇后区的租金上涨了32%。

根据《公寓指南》的数据,在全国范围内,三卧公寓的租金比去年增长了4.2%。

### 豪华公寓在曼哈顿租金持稳,在皇后区下跌

曼哈顿的超豪宅公寓(月租起价为6,500美元)并没有像全市其他地方那样给出大幅折扣。根据道格拉斯·埃利曼(Douglas Elliman)的说法,它们的价格与去年的价格大致相同,每月约9,000美元。

布碌仑的超豪华公寓(月租至少4600美元)平均享有约10%的折扣,略低于当地一般公寓13%的折扣。

皇后区的超豪华公寓(月租至少3,700美元)实际上与皇后区其他房地产类型提供的折扣相同,约17%。

### 房屋买家可以找到很划算的交易

如果你熟悉地段的话,纽约市可以享受历史性的折扣。

曼哈顿的康斗公寓和联排别墅正在大量降价。同时,布碌仑和皇后区一切照旧。

### 曼哈顿购房者可获得20%的折扣

今年1月份,曼哈顿的房屋以约134.5万美元的价格售出,比去年同期下降了20%。根据Realtor.com的数据,1月份是连续第六年出现两位数的价格下跌。

降价吸引了买家。据道格拉斯·埃利曼(Douglas Elliman)称,1月份合作公寓销售增长了167%,康斗公寓销售增长了50%,联排别墅销售增长了100%。

但是,就像在租赁市场中一样,这并不能弥补市场中先前已存在的重大损失。Realtor.com的数据显示,房屋仍在市场上平均停留122天,这是自2020年7月以来的最长时间,比去年同期慢了约5%。

越来越多的卖家试图摆脱曼哈顿的物业:根据Realtor.com,市场上的房屋比去年同期多了45%。专家称,库存过剩正在压低价格。

想寻找最便宜的交易?成本最低的房屋位于华盛顿高地

(Washington Heights),平均价格约为589,000美元。根据Realtor.com,最昂贵的是在苏荷区(Soho),平均价格为280万美元。

### 布碌仑买家放弃折扣

同时,房地产经纪人网站Realtor.com的数据显示,布鲁克林的房屋1月的挂牌价在80万美元以下,与去年的价格基本持平。

然而,根据道格拉斯·埃利曼(Douglas Elliman)的说法,购买量强劲,对于大多数房地产类型而言,购买量增长了110%-160%。

布碌仑之所以不用折扣,部分原因是市场上有太多房屋,据Realtor.com称,比去年同期增长了40%。市场上的房屋供应正在将价格压低,否则价格可能会上涨。

根据Realtor.com的数据,布碌仑最贵的房子是在公园坡(Park Slope),价格为150万美元,而最便宜的房子是在中木(Midwood)。

### 布碌仑联排别墅大热

值得注意的是,布碌仑联排别墅的购买量增长了480%,是任何其他房地产类型需求增长的三倍和四倍。但是它们很难买到:根据道格拉斯·埃利曼(Douglas Elliman)的说法,房源下降了12.6%。

### 皇后区一如既往地便宜

和布碌仑一样,皇后区的房屋也没有大幅降价,它们的售价仍在555,000美元左右。皇后区仍然是纽约市最便宜的行政区。

皇后区还有太多待售房屋,比去年一月增加了约25%。它们的售出速度比去年慢了约7%,出售前停留市场的时间约为92天。

### 房价100万美元以下的房屋

数据提供商没有按等级细分房屋挂牌折扣,但根据道格拉斯·埃利曼(Douglas Elliman)的数据,纽约市100万美元以下物业的销售在蓬勃发展,其中曼哈顿地区增长117%,布碌仑地区增长153%。皇后区数据不可用。

售价在50万美元至100万美元之间的布碌仑联排别墅抢了风头:根据道格拉斯·埃利曼(Douglas Elliman)的数据,1月的销售额与去年同期相比增长了950%。

沃堡房地产经纪公司克里斯托弗·托塔罗(Christopher Totaro)表示:“布碌仑一卧和联排别墅市场都表现良好。”