

# 6个月来最低! 全美独栋及多户住宅建设均下降 开工率跌至去年8月以来最低

由于今年极寒暴雪席卷了美国许多地区,美国房屋建造量2月跌至六个月来低点。上个月新屋开工率下降了10.3%,至经季节性调整的年率达142.1万套,为去年8月以来的最低水平。房地产市场只是暂时性受挫,在大型房屋需求旺盛的情况下,库存仍然不足,这将支撑未来房市。

根据cnbc报道,美国商务部周三(3月17日)的报告显示,上个月的全美建筑许可急剧下降。而本周早前的数据显示,在得克萨斯州和人口稠密的南部地区,严峻的暴雪天灾令零售和工厂产出低迷。

尽管房屋建造量连续第2个月下降,可能削减经济学家对第一季度国内生产总值的预估,但预计4月至6月期间开工量将反弹,业界认为今年的经济增长将是自1984年以来最强劲的。

美联储官员在周三结束了为期两天的政策会议,他们很可能忽略天气的影响,而将注意力集中在潜在的经济实力、通货膨胀率上升以及劳动力市场稳定回升。

纽约布雷恩资本(Brean Capital)高级经济顾问康拉德·德夸德罗斯(Conrad DeQuadros)说:“我们从这些受天气影响的报道中看不到经济的基本实力。”“3月数据才会显示出消费者支出、工业生产和建筑活动的强劲反弹。”

上个月新屋开工率下降了10.3%,至经季节性调整的年率达142.1万套,为去年8月以来的最低水平。路透社调查的经济学家此前预计,2月的开工率将下降至156



万套。

2月的数字同比下降9.3%。

东北,中西部和南部的开工活动骤降,而西部则激增。上个月,未来房屋建筑的许可证数量下降了10.8%,至16.82万套。然而,与2020年2月相比,该数字跃升了17.0%,突显了房地产市场的实力。

美国股市下跌。美元兑一揽子货币持稳。美国国债收益率较高。

不断上升的挑战

新冠大流行将需求转移到更大、更昂贵的房屋上,因为数百万的美国人继续远程工作,对家的要

求更高了。

但是,住房市场虽是经济复苏的主要动力之一,所面临的挑战日益严峻。根据抵押贷款机构房地美(Freddie Mac)的数据,30年期固定利率抵押贷款已升至8个月来高点,达3.05%。

抵押贷款利率与美国国债收益率同步上升,投资者预期强劲的增长会产生重大的通货膨胀,因此其收益率飙升。大规模的财政刺激措施推动了经济增长,其中包括上周总统拜登(Joe Biden)颁布的1.9万亿美元救市计划。

抵押银行家协会(Mortgage

Bankers Association)在周三发表的另一份报告显示,上周用于购房的贷款申请量有所增加。尽管按历史标准衡量的抵押贷款利率仍然很低,但它们却导致了购房成本的上升,尤其是对于首次购房者而言。

由于与新冠病毒相关的限制造成的供应中断正在推高商品价格,其中包括软木木材,该价格在2月份同比增长了创纪录的79.7%。根据美国总承包商协会的一项调查,制造商已将干墙价格提高了20%,从3月下旬或4月初起生效。

周二进行的一项调查显示,尽管买家流量大,但由于对材料成本

(尤其是软木)上涨和交货时间的担忧,单户房屋建筑商的信心在3月份有所下降。

由于二手房屋供应量处于创纪录的低水平,尽管房屋成本可能会上涨,但建筑商可能会继续动工新建楼盘。

“建筑商面临一些近期的挑战,”宾夕法尼亚州西切斯特的穆迪分析公司高级经济学家赖安·斯威特(Ryan Sweet)说。“我们预计这不会对开工造成太大的压力,预测房屋的开工量将在今年整个过程中稳定增长。”

2月份,占了市场最大份额的单户住宅/独栋屋(single-family),建造量下降了8.5%,至100.4万套,也是六个月以来的最低水平。单户住宅的未来建筑许可下降11%,至114.3万套。

多户住宅(multi-family)暴跌15.0%,至381,000套。多户住宅的未来建筑许可下降了12.5%,至539,000套。

上月房屋竣工数量增长2.9%,达到136.2万套。房地产经纪人估计,房屋的开工和竣工率每月需要在150万至160万套之间,以缩小小库存缺口。

正在建的房屋库存上升0.3%,至128.3万套,是2006年10月以来的最高水平。

Zillow的经济学家马修·斯皮曼(Matthew Speakman)说:“建筑商将继续发挥重要作用,解决市场上的库存短缺问题。”“房屋建筑还有相当多的发展空间。”

## 布碌仑豪宅合同 一周创下近8200万美元记录

上周布碌仑签署了大批豪宅合同,其中康斗公寓占了排名第一、二的交易,这和以往的情况很不同。

根据real deal报道,房产公司指南针的报告显示,上周有24笔要价200万美元及以上的房屋交易,合并后销售金额达到8170万美元,较前一周的6000万美元(涉及18笔交易)大幅增长。

布碌仑的豪宅市场向来由联排别墅(townhouse)主导,联排别墅通常在每周报告中占据首位。上周,联排别墅仍占购买的大部分,有16栋联排别墅签定了合同,但有反转的是,排名第一二的交易都是康斗公寓。

售价最高、排名第一的房屋

合同是布碌仑高地弗曼街(Furman Street)90号的三层顶层公寓。这套布碌仑大桥公园码头区的三卧单位面积为3,234平方英尺,还有三个私人露台,占地2,000平方英尺。该单元最近要价770万美元。

第二贵的合同是在克林顿街1号的另一套布碌仑高地公寓。这套三卧复式房面积为3184平方英尺,通过40英尺高的落地玻璃窗俯瞰曼哈顿下城和纽约港。最近要价660万美元。

上周的要价中位数为289万美元,平均折扣为零,这与曼哈顿豪宅市场的大幅折扣形成了鲜明的对比。房屋平均在市场上停留的天数为148天。

## 华尔街精英从佛州“归巢” 纽约房市要翻盘了?

迁到佛罗里达州度过新冠疫情危机的华尔街精英们现在后悔了,并正计划重返纽约的公司。

根据纽约邮报报道,根据纽约邮报报道,根据纽约邮报报道,创始人杰森·穆德里克(Jason Mudrick)说:“搬到佛罗里达州的主要问题是你必须住在这里。”

上层人士被吸引回纽约,因为这里有最好的私立学校、餐馆和文化机构,以及年轻人才库。

“纽约拥有最聪明、最有动力的人,最好的文化,最好的餐厅和最好的剧院,”居住在曼哈顿二十多年的Jason承认。

“任何人为了节省开支而搬去佛罗里达州都会失去所有这些。”

据彭博社报道,富有的高管们逃到了阳光之州,部分原因是与纽

约市(全美税收最高的地区之一)相比,佛州没有所得税。

包括Elliott Management Corp., Citadel和Point72 Asset Management在内的公司都计划在佛罗里达开店,而一些地产界大人物也开始在棕榈滩定居,例如Tiger Global Management的斯科特·史莱福(Scott Shleifer),在那里购买了1.32亿美元的房屋。

但如今,彭博社称,创立对冲基金D1Capital Partners的丹·桑德海姆和亿万富翁戴维·泰珀等商人正抛掉他们在棕榈滩的豪宅,转而支持纽约。

一位身份不明的对冲基金投资人告诉彭博社,私立学校和“永不眠之城”的魅力可能会诱使他的家人从住了六个月的迈阿密搬回

纽约。

美国邮政总局的数据显示,去年有2246人提出了从曼哈顿到迈阿密戴德县的永久住所变更,有1741人提出了从曼哈顿到棕榈滩县的永久住所变更。外州搬迁占了9%,比2019年的6%有所增加。

但是,尽管最初佛州是大热门的搬迁地,但更多的曼哈顿居民实际上搬到了泽西城,洛杉矶,费城,芝加哥和霍博肯等地方,远超过迈阿密或棕榈滩。

同时,穆德里克预测,向南迁的“雪鸟”们将很快返回,纽约将重新开放。

他对彭博社说:“您将在这里看到前所未有的复苏。”“大家会回来纽约买房并出售佛罗里达的别墅,纽约要逆风翻盘了。”

## 仅1成办公室雇员返回曼哈顿 房地产返回比率最高

尽管纽约市于去年6月进入重新开放的第二阶段,该阶段允许办公室向非必要人员重新开放,但截至今年3月,曼哈顿仅有10%的办公室雇员返回了工作场所。纽约市伙伴关系组织(Partnership for New York City)最近发布了一项针对大型雇主的调查,以了解曼哈顿的100万名上班族将继续在家里工作多长时间。结果显示,雇主预计到9月,只有不到一半的雇

员重返办公室。

根据6sqft报道,该组织于2月24日至3月8日对174名雇主进行了调查,这些人代表209,000名员工。大多数受访者的办公室设在中城西,中城东和金融区。

根据调查,房地产行业雇员办公室的比率比其他行业更高,其中超过51%的房地产雇员已返回办公室。雇主回答说,他们希望82%的雇员能够在9月前恢复面对面工

作。

科技和金融领域的雇主表示,他们相信分别有51%和50%的员工将在秋天之前回到他们在曼哈顿的办公室。

大多数接受调查的雇主说,他们将实施“混合”模式,允许雇员有几天在家工作。大约22%的受访者表示,他们将要求其员工全天坐班。

在接受调查的174位雇主中,

只有11位表示他们将要求返回的雇员接种新冠疫苗。大约61%的雇主不会要求返回的雇员接种疫苗,但其中有37%会积极鼓励接种疫苗。

市长白思豪(Bill de Blasio)市长上周四表示,随着越来越多的居民接种疫苗,他希望所有纽约市雇员都能在5月返回。“纽约市一直在变得越来越安全。我们目前有80%的员工正在工作,因为他们中

的大多数人都从事前线工作,但是20%的人是办公室员工,期待他们于5月回来。”

“我们将与工会紧密合作。我们将专注于健康与安全。”

去年夏天,纽约州发布了办公室指南,其中包括不超过最大容纳人数的50%,保持社交距离,遮盖口罩,以及清洁和消毒等要求。