

纽约人注意!

租到便宜公寓的时间可能不多了

想在曼哈顿租公寓?很好!无需着急,因为你将有很多选择,而且还有很好的选择。租金已经全城下降了,如果房东给的价格比较高,只要你这边坚持,就有谈判的空间。即便是豪宅,它们也给出多达三个月的免费租金。

根据 curbed 报道,然而,好景不会太长。随着纽约市在今年下半年重新开放的前景,曼哈顿租赁市场正迅速回复昔日的凌厉。“优惠窗口正在关闭,”Triplemint 的经纪人卢卡斯·卡勒哈斯(Lucas Callejas)说。“如果状况按照发展的速度继续下去,我敢说,到夏天,租

赁市场将会恢复,那时和新冠之前的价格差可能很小,甚至根本没有。”

取决于租金的削减方式,2月份曼哈顿的租金与一年前相比下降了10%至15%,但许多房产专家表示,曼哈顿租金市场在过去几周发生了巨变。Warburg Realty 的经纪人米哈尔·加滕伯格(Mihal Gartenberg)说,本周曼哈顿市中心的一栋豪华建筑将其优惠从三个月的免费租金改为了两个月,她指出,她有一个客户,因为孩子们搬回了这座城市。种种迹象表明回迁正在发生,接下来有滚雪球效

应。

“过去一个月发生的变化是,年轻的专业人士希望回到纽约市,即使他们在家工作,”加滕伯格说。“我看到了更多这方面的动静,而且公寓出租的速度更快了。如果你有中意的公寓而且价格还不错,现在是时候入手了。”

道格拉斯·埃利曼(Douglas Elliman)2月份的租金报告支持了以上说法。数据显示,过去一个月即2月份曼哈顿的公寓签约数量为2008年以来最高。2月,曼哈顿房东提供给签约方的免费租金比1月份减少了8.7%,经过数月的下跌

后,曼哈顿公寓的租金中位数保持持平,这强烈表明租金已到了底线。

库存量也下降了5.6%,尽管这似乎表明整个流行期间累积的大量未出租公寓已大部分出租,但请记住,许多大型房东决定将其部分物业空置并等待夏季高租时机——一种称为“仓储”的做法,该做法限制了供应并推高了租金。根据房地产分析提供商UrbanDigs的数据,2月份房东从市场上撤走了1,826套公寓。(纽约州众议员琳达·罗森塔尔去年提出了一项法律,将对那些将公寓空置三个月以上的

房东处以罚款。)

幸运的是,对于租房者来说,租赁活动激增后需要花一段时间才能导致要价上涨,所以现在租金还没有大幅回弹。尽管如此,沃堡经纪人比尔·科瓦尔祖克(Bill Kowalczyk)说:“(过去一个月)我负责的公寓房源,都以要价出租,并且没有提供任何形式的免费租金。”“租出去只花了大约两周的时间,而在去年7月或8月,公寓租不动,一直挂在房源网站上边。”

纽约州房价一年涨22% 库存减少31%

纽约州房地产经纪人协会(New York State Association of REALTORS)周一(3月22日)发布的房屋报告显示,2月份的已完成过户和待完成的房屋销售量均上升,这标志着销售量连续第五个月同比增长。

根据雅虎财经报道,2月份的已完成过户的房屋销售量增长了24%,从2020年的7,898套房屋增长到2021年的9,796套。待完成的房屋销售量保持了类似的增长趋势,从去年的9,336套增长到2021年2月的10,938套房屋,增长了17.2%。

2021年库存继续减少,上个月全州库存减少至36,717

套,比去年2月的53,614套住房减少了31.5%。新上市的房屋数量也再次下降,从2020年2月的14,714套下降到今年的11,155套,下降了24.2%。

2021年2月的销售价格中位数升至\$360,000,比2020年2月的中位价格295,000美元上涨了22%。

2月份抵押贷款利率小幅上涨,但仍低于2020年的水平。根据房地美(Freddie Mac)的数据,2月份30年期固定利率抵押贷款的月平均利率为2.81%,与2021年1月的2.74%相比略有增加。

2020全球豪宅售价小幅上涨

由于疫情下需求积压引发购买狂潮,全球豪宅销售价格

在2020年小幅上涨。根据Mansion Global引用的莱坊(Knight Frank)国际住宅指数100,豪华住宅的平均价格在2020年上涨了1.9%,而在2019年则上涨了1.8%。

虽然该指数的100个市场中有29个报告了同比价格下降(相比之下,2019年为21个),但有五个市场记录了两位数的百分比增长,而2019年仅为两个。

其中,新西兰奥克兰市的豪宅销售价格涨幅最大,达18%。中国深圳增长了13%。韩国首尔增长了12%。菲律宾的马尼拉则上升了10%。

分析还着眼于区域豪宅价格变化。涨幅最大的是北美地

区(涨幅为6.3%)以及包括澳大利亚、新西兰和邻近岛屿的大洋洲(涨幅为4.9%)。

全球许多城市的高端房地产销售也有所下降。根据莱坊(Knight Frank)的数据,开普敦(Cape Town)下跌9.2%,而曼谷房屋销售价格下跌7.3%,香港价格下跌6.9%。

根据Case-Shiller上周发布的一份报告,在美国,12月的房屋销售价格同比上涨了10.4%。这是大流行以来连续七个月增长。

大流行和偏远地区工作的激增刺激了美国郊区和农村地区的买房,同时在纽约等城市市场触底反弹。最近也显示出复苏的迹象,在截至1月的三个月中,大城市的房价上涨了15%。



众多政府楼居民、房屋维权人士23日集会,抗议NYCHA“改革蓝图”计划。

拒绝市房屋局“改革蓝图”计划

政府楼居民及房屋维权人士曼哈顿抗议

包括华裔在内的众多政府楼居民、房屋维权人士和机构23日在位于曼哈顿下城的市住房管理局(NYCHA)办公室前集会,抗议其“改革蓝图”(Blueprint for Change)计划,表示该计划将导致公共住房私有化。

“改革蓝图”旨在创建一个独立于NYCHA的政府楼管理机构,即“公共房屋维护信托基金”。NYCHA与该机构签订长期土地租约,该信托基金利用公共机构获取租客保障券(TPV)用于修复老旧房屋,并通过私人债务组合

进行租赁。然而若信托基金无法偿还其承担的债务,则债权人将有权取消信托基金对该物业的租赁,并以私人房东代替信托基金。

集会者对NYCHA利用疫情加快推动该计划的实施表示不满。他们指出,政府楼居民因住房条件恶劣、卫生状况无法保证等被就面临更多感染病毒的风险,而NYCHA却不关注于居民亟需解决的问题,以维持为由推出各项方案来掩盖长期以来的过失。

州议员牛毓琳表示,“改革蓝

图”将导致公共住房私有化,并鼓励在维护和保养方面的最低投资,这将对政府楼居民日常以来的服务产生不成比例的影响,NYCHA应获得公共资金以支持和改善政府楼服务。

亚裔反暴力联盟(CAAAV)成员林女士称,改革计划的目的是将房屋用作抵押资产并承担私人债务,改变公共住房的地位。政府楼居民、租金管制楼宇居民等必须团结一致,坚决反对公共住房私有化,避免发生逼迁、确保维护可持续住房的发展。

长岛房价一年涨7万多! 库存紧张,再不买或来不及

房源数据库OneKey MLS的数据显示,一年间长岛的房屋销售中位数价格至少上涨了73,000美元,这是由于买家需求旺盛和房屋存货不足所致。

根据abc7ny报道,房地产经纪人克里斯汀·塔巴科-韦伯(Christine Tabacco-Weber)说:“现在是卖家的好时机。”“对买家来说,是艰难的时刻。”

根据OneKey MLS的数据,萨福克郡(Suffolk County)2020年2月的房屋销售中位数价格为402,

444美元,而2021年2月为475,000美元。

纳苏郡(Nassau County)2021年2月的房屋销售价格中位数价格为600,000美元,而2020年2月为525,000美元,增加了75,000美元。

同时,自去年同期以来,房屋库存已大幅下降,从而在买家之间引发了全面的竞拍战。

韦伯(Tabacco-Weber)表示,很多人仅仅在网上查看图片后就加入竞拍,连实地看都不用。

她说,买主包揽了卖家的搬家费、交易费,为了拿下房子,甚至提出帮卖家支付租金或让他们免费留在房子一段时间。

她说:“如果你想离开纽约,现在是时候了。”“你的房子可能会在一个周末内卖掉。”

房产公司经纪人康奈尔(Deirdre O'Connell)说,目前大多数购买者是长岛居民,他们正在寻求住房的改变。

她说:“他们在大流行期间已经在原有住所呆了一年,而那个地

方已经不再能满足他们的需求了。”“需要额外的空间来教孩子、在家工作。”

拉里(Larry)和辛迪·斯塔尔(Cindy Starr)最近在亨廷顿(Huntington)购买了房屋。

斯塔尔(Cindy Starr)表示:“我们开始提出更高的价格,但还是不够。”

他们找房所经历的竞争令人难以置信。

斯塔尔说:“这一路上,我们错过了许多感兴趣的房屋。”

终于,这对夫妇买到了新房,花了比要价高出6,000美元的钱。

韦伯说,尽管目前市场对寻求获利的卖方来说仍没有完全恢复,但他们确实有了更多的选择权。

她说,卖方卖了房子后,可以与亲戚住在一起,租一套房子或公寓,甚至可以在旅馆住上几个月,直到他们找到另一套要购买的房。