

降价出租比滞租可怕！

纽约房东纷纷将房源“下架”

危机也是转机，新冠大流行造就了在纽约市租房的好时机。

根据 patch 报道，公寓的折扣如此诱人，以至于技术工作者例如 Tice 愿意放弃得来不易的稳租一卧 (rent-stabilized one-bedroom)。

2 月份，Tice 从破旧的下东区小型一卧公寓搬到了东村的新住所，那里配备了更多现代电器，翻新的浴室，室外空间以及带有洗衣机和干衣机，价格只不过增加了 200 美元。

他说：“我认为这是斩获一笔好买卖的最后机会。”

纽约市房客“最后机会”将持续多久是一个悬而未决的问题。目前许多房东仍抛出橄榄枝，但可能不会持续太久。

根据 UrbanDigs 的数据，曼哈顿超过 50% 的未出租公寓没有被

放到房源市场。房东宁可承租，也不愿低价出租，他们在等待更好的时机。

保留未出租公寓的做法被称为“仓储”，在大流行期间达到了创纪录的水平。UrbanDigs 的联合创始人约翰·沃克普 (John Walkup) 表示，这是房东正在等待对他们有利的价格上涨。

他说：“如果你是租房者，现在是时候见好就签，过了这村可能没这店。”

但这对于房东来说仓储也是一场赌博。有可能今年租金还会进一步下跌，并最终使纽约市的租房市场触底。

疫情重塑了租赁市场

沃克普说，在冠状病毒大流行之前，该市的公寓出租遵循严格的模式。他说，租赁通常在夏季开始

或停止，以配合秋季的学校课程安排和工作。

他说：“这种做法自以前就一直存在。”

2020 年的新冠病毒大流行动摇了租赁市场。沃克普说，许多租房者离开了纽约市，他们的租约一般都在五月至八月间到期。

沃克普说，房东开始提供折扣，多为一个月的免租，以吸引租房者回来。他说，但是由于全市仍有大量的出租公寓，租金下降也只是时间问题。

的确，租金降了。

根据 UrbanDigs 的数据，曼哈顿和布碌仑的要租租金下降了 20% 或更多。

沃克普说，问题在于房东认为租金一旦定下来是不大能改变的，特别是合同期长达几年的话。

因此，房东开始将空置的公寓收起来。疫情前，“仓储式”公寓的百分比通常为 20% 到 25%。

但是 UrbanDigs 数据显示，在去年 7 月到 8 月之间，这一数字显著上升。

“市场是如此的饱和。”沃克普说，这不是集体做法，每个房东都不约而同做出了相同的决策。

UrbanDigs 的数据显示，现在的下架公寓占 50% 以上。

艾莉亚·穆罕默德 (Allia Mohamed) 是 openigloo 的首席执行官和联合创始人，openigloo 是一款使租户可以对公寓和房东进行评估和评级的应用程序。她说，未来的应用程序更新将收集建筑物中有多少套空公寓的评论。

她说，仓储不是非法的，但是

“感觉不好”。

她说：“这是道德问题，对租房者绝对不利，因为纽约一直以来都有空置问题。”

但穆罕默德说，尽管如此，在全美最昂贵市场之一的纽约市，租房者的杠杆比以往任何时候都要大。她指出，公寓的优惠仍然很高，尽管价格略有上涨，但价格仍然很低。

她说：“我认为我们肯定会看到它们的价格上涨，但绝对不会在明年达到大流行前的价格。”

沃克普同样表示，在接下来的六个月至一年中，情况可能不会有太大变化。

他说：“我认为对于租房者来说，情况比对房东好得多。”

对年轻人投资物业的几点建议

应避免此类房产

房产专家对有志投资时下物业的年轻人提出了建议。

根据雅虎财经报道，专家认为，可以先考取许可证并以经纪人的身份工作一段时间。深入了解市场，包括状况良好的房屋有哪些卖点？状况糟糕的情况下有哪些卖点？目前的就业市场是什么样的？房屋如何出租？

了解市场后可以着手购买房屋，升值市场中买到的旧房子可以稍加修缮后出售，稳租市场中的房子用来出租。年轻人应避免在物业管理费高的社区或收取高额会费的社区中购买康斗公寓，联排屋等。

年轻人在房地产投资方面犯的最大错误是什么？

1. 不计数、不确保剩下足够的钱来获得可观的投资回报。
2. 不要执着于一处物业，何处

无芳草，会有其它差不多的。如果价格谈不拢或超出预算，不要买。

3. 没有足够的预算，也没有现金流用以维修和偿还抵押贷款。如果说大流行教给我们任何东西，就是一个人要有足够的储蓄。

在选择投资物业时，应遵循哪些经验法则？

1. 想好多种退出策略。市场可以在一瞬间发生变化。您的交易可能会在最后一刻失败。为任何事情做好准备，并能够在无法控制的情况下适应环境变化。

2. 如果该物业没有太多的赚钱可能，那就不是项好的投资。

3. 如果觉得古怪，永远不要成交。古怪，只此一家，不寻常，是房地产禁忌。买房子时，普通、传统、或者有趣但普通的投资，才是安全牌。

全市近 9 成近地铁一卧公寓租金下跌

一家房地产数据网站最近发布了一项研究，列出了纽约全市地铁站附近一卧公寓的租金价格，其中上西区 (Upper West Side) 一个地铁站附近的公寓价格在过去五年中的跌幅为全市所有区中最大。

根据 patch 报道，来自 RentHop 的数据科学家发现，从 2020 年到 2021 年，在 473 个纽约市地铁站附近的一卧公寓中，有 418 个出现租金下跌，比例高达 88%。

但是，上西区第 66 街/林肯中心站 (66th/Lincoln Center) 附近一卧公寓的租金下降幅度最大。

这一站周边的一卧公寓租金比去年下降了 23%，是纽约市跌幅最大的。

第 66 街车站并不是上西区唯一出现跌幅的地铁站，实际上，过去一年中，A、B、C 线途经的第 81 街车站附近的一卧租金中位数下降了 21.9%，跌幅在纽约市排名第三大。

以下是全市地铁站附近的一卧公寓租金跌幅最大的前五名：

- 66th St./Lincoln Center—1 号线 (3,100 美元；比去年同期-23%)
- Delancey St./Essex St.—F 号线 (\$2,495；比去年同期-21.9%)
- 81st St.—A/B/C 号线 (\$2,500；比去年同期-21.8%)
- Forest Ave.—M 号线 (\$1,

800；比去年同期-21.7%)

Delancey St./Essex St.—J/M/Z 号线 (\$2,500；比去年同期-21.3%)

根据 RentHop，地铁站附近一卧公寓指的是在车站的半英里范围内找到的至少 50 个出租房源，然后计算租金中位数。如果房源数量少于 50 个，那么房地产网站会将距离扩大到距地铁站一英里。

纽约市仅有 35 个地铁站附近的一卧公寓出现租金上涨。

报告还发现，过去一年中，B、D 线途经的第 167 街车站附近的一卧公寓租金的涨幅为全市最高。

这一站周边的一卧公寓租金比去年上涨了 5.6%。虽然数字不惊人，但仍然值得一提，因为它是全市涨幅最大的。

以下是地铁站附近的一卧公寓租金涨幅最大的前五名：

- 167th St.—B/D 线 (\$1,795；比去年同期+5.6%)
- 238th St.—1 号线 (\$1,890；比去年同期+5.2%)
- Far Rockaway/Mott Ave.—A 号线 (\$1,673；比去年同期+4.6%)
- New Lots Ave.—3/4 号线 (\$1,724；比去年同期+4.5%)
- 183rd St/Fordham Rd—4 号线 (\$1,775；比去年同期+4.4%)

3 月新屋开工飙升至 15 年来最高

独栋屋竣工量创纪录



3 月，美国新屋开工量飙升至近 15 年来的最高水平，但由于供应紧张、木材价格飙升可能会限制建筑商提高产量的能力及缓解房屋短缺的情况，这可能会减慢房地产市场的发展势头。

根据 amny 报道，美国商务部上周五公布的经济反弹进一步说明了 3 月份以来零售的强劲增长，同时表明 2 月暴雪带来损失后经济在重振高涨。越来越多的疫苗接种，天气转暖和大规模财政刺激措施正在推动经济发展，预计今年的增长将是近四十年来最强劲的。

但是，由于大流行何时结束仍然不确定，并且通货膨胀正显示出升温的迹象，因此消费者开始谨慎购买。周五的其他数据显示，4 月初，消费者的谨慎态度有所上升。

弗吉尼亚州经济学家罗伯特·弗里克 (Robert Frick) 表示：“我们处于独特的形势下，经济已从大流行的最严重时期开始反弹。”“不确定性仍然存在，许多企业仍未恢复营业，失业率仍然很高，疫情水平降低但持续存在。”

上月新屋开工 (Housing starts) 激增 19.4%，达到 17.39 百万套，为 2006 年 6 月以来的最高月份水平。路透社调查的经济学家此前预测，3 月份新屋开工将上升至 16.13 百万套。

开工也比去年同期激增 37.0%。东北、中西部和南部的开工活动有所增加，而西部则有所下降。上个月，未来房屋建筑的许可数量增长了 2.7%，达到了 176.6 万套，仅弥补了 2 月份 8.8% 的暴跌的一小部分。与 2020 年 3 月相比，它们增长了 30.2%。

房利美 (Fannie Mae) 驻华盛顿的首席经济学家道格·邓肯 (Doug Duncan) 说：“虽然房屋需求预计将保持强劲，但我们预计它将随着一年的发展而有所减少。”“房屋建筑商继续面临供应限制，包括木材和其他材料价格上涨。”

住房市场正受到对更大，更昂贵的住宿需求的推动，随着大流行进入第二年，数百万的美国人继续在家中工作，而远程教育仍然存在。住房供应不足，旧房库存创历史新低。这是新房建设的大前提。

全国房屋建筑商协会 (National Association of Home Builders) 4 月进行的一项调查显示，由于买家流量旺盛，4 月份独栋屋 (single family) 建筑商的信心有所提高。建筑商呼吁提供解决方案，“以在 2021 年经济大热的情况下增加建筑材料的供应。”

4 月初消费者开始担心通货膨胀。密歇根大学周五发布的另一份报告显示，其初步消费者信心指

数从 3 月的 84.9 升至 86.5。经济学家此前预测该指数将升至 89.6。

一年通胀预期从 3 月的 3.1% 跃升至近十年来的最高水平 3.7%。该国的五年通胀前景保持不变，仍为 2.7%。

本月的报告显示，由于强劲的国内需求推动了供应紧张，3 月份消费者和生产商价格均大幅上涨。美联储主席杰罗姆·鲍威尔 (Jerome Powell) 和许多经济学家认为，较高的通货膨胀是暂时的，供应链有望适应并提高效率。

与防疫相关的供应中断正在推高商品价格。根据上周公布的最新生产者价格数据，用于房屋框架和桁架的软木木材，3 月份同比增长创纪录的 83.4%。胶合板等其他建筑材料的价格也大幅上涨。

美国供应管理协会 (Institute for Supply Management) 本月初发布的调查显示，西海岸的港口拥堵以及加拿大的冬季天气导致工厂关闭，卡车运输受到限制。

独栋屋仍然占了住房市场的最大份额，3 月份，新屋开工猛增了 15.3%，达到了 123.8 万套。尽管如此，统计数据仍低于去年 12 月的峰值，这可能是受更昂贵的建筑材料的限制。

独栋屋许可数量增长 4.6%，达到 11.99 亿套。

FHN Financial 驻纽约的首席经济学家克里斯·洛 (Chris Low) 说：“尽管大多数地区存货紧张，独栋屋已开始完全恢复到去年冬天的高峰水平。”

多户住宅市场的新屋开工量飙升 30.8%，达到 501,000 套。多户住宅项目的建筑许可下降了 1.2%，至 56.7 万套。

上个月房屋竣工量 (housing completions) 增长了 16.6%，达到 158 万套，为 2007 年 3 月以来的最高水平。独栋屋竣工量增长了 5.3%，达到了 109.9 万套，为 2007 年 11 月以来的最高水平。

房地产经纪人们估计，独栋屋的开工率和竣工率需要在每月 150 万至 160 万套之间，以弥合库存缺口。

在建房 (housing under construction) 数量增加了 0.8%，达到了 130.6 万套，是 2006 年 9 月以来的最高水平。