

# 2021 纽约商业住宅房市何去何从 投资者和业主会等来崩盘吗?

最近,谷歌数据显示,其网站上的搜索词“房屋市场何时崩盘?”过去一个月增长了2,450%。很多人在等待这个时机。

根据msn报道,然而,如果这些疯狂搜索是纽约的房屋投资者进行的,那么有个好消息:尽管大流行后纽约市仍在艰难地恢复一败涂地的商业房地产市场,但住宅市场却很火爆。即使在疫情期间有大量居民从曼哈顿人口稠密的大批撤离,住宅市场已恢复生气,在其他四个区正蓬勃发展。

### 曼哈顿

知名房地产公司Compass经纪人迈克尔·弗朗哥(Michael J.Franco)表示:“我看不到卖方市场的崩溃。”他指出,尽管全美其他地区房市已大热,但纽约才刚刚起步复苏。

弗朗哥指出,曼哈顿房屋平均要价上涨。根据UrbanDigs的一份报告,曼哈顿最新一套售出公寓的价格升至120万美元,比使市场陷入混乱的2020年3月增加了14%。

弗朗哥说,在大流行开始之初,卖方并没有真正降价,因此要价上涨可能是由于卖方及其代理商对市场的乐观看法所致。在某些细分市场,库存也很有限,因此卖方有能力要求更高的价格。

关于曼哈顿有一个标准要注意:与其使用房地产的中位数价格作为度量标准,不如

查看每平方英尺的价格(PPSF)。UrbanDigs联合创始人John Walkup的最新报告指出,人们正在以较低的每平方英尺价格购买较大的单位,这意味着PPSF的复苏可能是更合适的晴雨表,用于确定曼哈顿房地产的价值。

### 布碌仑

Warburg Realty的经纪人史蒂芬·戈特利布(Steven Gottlieb)说:“布碌仑比曼哈顿更好地适应了疫情下的市场,并且随着人们重返纽约市而变得越来越热。”“疫苗的成功推出,天气转暖以及活力重返纽约市,已经使消费者对市场重新充满了信心,购买者倾巢而出。”

戈特利布说:“我看不到市场崩溃,而且我认为只要新冠疫情持续改善,最坏的情况就过去了。”他提到布碌仑很受曼哈顿人欢迎,他们希望有更多的自由呼吸空间,纷纷到布碌仑看房。

“上东区合作公寓的传统买家正考虑公园坡(Park Slope)或科布尔山(Cobble Hill)或波恩兰姆小丘(Boerum Hill),在这些地方生活,可以支付较低的房地产税并且不与陌生人共享电梯,”他说。

### 皇后区

Triplemint的经纪人卢卡斯·卡列哈斯

(Lucas Callejas)表示:“我不认为皇后区会出现崩溃,因为房地产的每平方英尺价格仍然低于疫情之前的价格,仍有待下一步反弹。”

卡列哈斯指出,尽管中位数价格上涨是因为买家花了更多的钱,但与2019年末或2020年第一季度相比,他们也得到了更好的性价比。他说,随着买家兴趣的增加,皇后区将恢复更为正常的市场。利息再次上涨,而卖家不愿压低价格。

### 皇后区也从曼岛迁移中受益。他说:

皇后区市场受益于搬出曼哈顿的人口。他们正在寻找拥有更多空间的社区。我们仍然看到在疫情期间被压抑的需求。随着库存进入正常范围,2020年的买家群体逐渐枯竭,市场将恢复正常。

### 布朗士

DKC Realty Group的副经纪人贾斯汀·西蒙斯(Justin R.Simmons)表示:“我不认为我们会出现房地产泡沫,而是供应不足。”他引用了历史上较低的利率创造了更多的需求,并指出随着利率再次开始攀升,一些买家将被赶出市场。

他说:“与大萧条相比,如今的房主们也处于非常稳健的地位,而现在实行的抵押贷款标准应该意味着大多数人都能负担得起

所购房屋的价格。”虽然止赎仍是一个问题,但西蒙斯说,鼓励贷方向买方提供替代方案,尤其是对那些自住者。

### 史坦顿岛

Joan Camerlengo Realty的经纪人乔恩·卡梅伦戈(Joan Camerlengo)表示:“截至2021年3月,库存达到3.5个月,史坦顿岛进入卖方市场。”Joan Camerlengo房地产经纪人卡梅伦戈说:“房屋的平均销售价格增至615,737美元。与2020年3月的580,317美元相比,增加了6.1%。”

卡梅伦戈指出,如果利率继续上升,它将影响买房有资格获得的贷款金额。发生这种情况时,通常意味着对住房的需求会减少,从而导致房价趋于稳定,甚至在某些情况下会下降。他说:“虽然我没有预见到房地产市场崩溃,但我在房地产销售方面的27年经验告诉我房地产市场是周期性的。”

综上所述,投资者可以暂时取消疯狂的Google搜索。纽约市的住宅房地产市场形势看起来不错。但防范于未然,保持一点警惕还是必要的。戈特利布说:“如果出现另一波疫情或病例激增,而我们又回到封锁状态,那么我们可能会看到房地产再次开始萎靡,市场活动再次陷入低谷,但这并不符合目前各界的预测。”

## 面临超级卖方市场,美国楼市疯狂不已

据华尔街见闻报道,在低利率,房屋供求失衡的形势下,美国正在上演一场“房屋争夺战”。

分析人士表示,以今年1月份的销售速度估算,市面所有挂牌成屋售罄仅需1.9个月,远低于六七个月售罄的供需健康水平。

如今,火热的美国房地产市场,已经创下十五年来销售最快增长记录。

First American Financial 首席经济学家 Odeta Kushi 表示:这真的只能被形容为超级卖方市场,而不仅仅是卖方市场,供需失衡不会很快消失。

### 火爆的房地产市场

当前,美国房地产市场正在经历2006年以来最大一波上涨行情,与上次行情不同的是,如今,购房者的信用评级更高,出手更加阔绰,预付的定金也更多。

现在,美国二手房销量飙升至15年来的最高水平,许多经济学家预测,这一趋势在今年还将延续。

全美房地产经纪协会(National Association of Realtors)本月早些时候公布的数据显示,2月底美国共有103万套待售房屋,与1月份持平,1月份是1982年以来的最低数据。

标准普尔Case-Shiller房价指数显示,在截至1月份的一年里,全美主要大城市平

均房价上涨了11.2%,创下2006年2月以来的最高涨幅。

此外,美国联邦住房金融局(Federal Housing Finance Agency)周二公布的房价指数显示,1月份房价较上年同期上涨12%,刷新1991年以来的年度涨幅纪录。

包括爱达荷州和亚利桑那州在内的山区年度涨幅最大,为14.8%,包括得克萨斯州和路易斯安那州在内的中西部地区年度涨幅最低,为10.2%。

“超级卖方市场”使得美国各地的卖房者和房东成为最大受益者,同时首次购房者和其他收入较低的人更难“上车”。

### 背后推动因素

抵押贷款利率曾一度降至3%以下的历史低点,数以百万计的千禧一代进入了购房的黄金年龄,新房建设滞后于需求,在新冠疫情影响下,房东卖房意愿较低。

美国楼市火爆的背后,低利率和房屋供应紧张成为主要推手。

标普道琼斯(33745.3984,-55.20,-0.16%)的指数投资策略全球主管 Craig Lazzara 曾指出,去年初疫情开始影响经济,对房价的影响并不明确,5月和6月房价增速加速放缓,此后一直稳步加速增长。

由于潜在卖家担心让陌生人看房会增加病毒感染风险,全美房屋供应被推至创纪



录低点。

此前有分析称,以今年1月份的销售速度估算,市面所有挂牌成屋售罄仅需1.9个月,远低于六七个月售罄的供需健康水平。

自新冠疫情爆发以来,各国央行希望保持低利率,维持疫情后的复苏,美国30年期

抵押贷款利率曾一度跌至3%以下的历史最低水平。

下降的借贷成本为房地产市场的繁荣奠定了基础,也给房主提供了再融资获得更便宜贷款的机会。

券商代理 投资顾问 **袁博士为您一一解答** 5-161

- “股市跌宕,债市低迷,都有哪些避险资产?”
- “银行利息太低,上哪儿找稳健高息的投资?”
- 市场联动型定期存款(本金FDIC insured)
- 如何给股票指数投资设立保护机制?

**Dr. Ryan Yuan** 15245 Shady Grove Rd  
**(410) 988-4451** Suite 310  
ryuan@uprightplanning.com Rockville, MD 20850

Independent Financial Group, LLC Upright Planning and IFG are not affiliated entities.

**赖志成** 注册税务师  
Enrolled Agent  
独立保险代理人  
Independent Insurance Agent

代理多家A级保险公司

- 提供个人,自雇及小型公司的税务申报
- 代回信件和代与查帐人员交涉
- IRS eFile Provider, 免费电子传送税表
- 汽车保险
- 房屋保险
- 商业保险

电话: 240-476-0382 传真: 240-780-9176  
Email 地址: zhicheng.lai@gmail.com 5-088

**为您 保驾护航**

人寿保险 ● 养老金保险 ● 资产规划  
● 伤残收入保险 ● 长期护理保险

并且代理多家保险公司个人及团体医疗保险,老人附加医疗保险

**纽约人寿**  
《财富》杂志美国百强企业之一  
十位总统的共同选择

**袁菲**  
Fanny Yuan  
百万元圆桌终生会员  
保险师协会会员  
纽约人寿  
优秀业绩奖会员

Agent, New York Life Insurance Company 二十八年以上专业经验

703-628-2608(手机) 703-723-1299(维州办公室)  
Email: fyuan@ft.nyl.com 301-214-6793(马州办公室)

6905 Rockledge Dr., Suite 900, Bethesda, MD 20817-1817 5-071