纽约市越来越多的写字楼所欠债务高于价值

新数据显示，纽约市越来越多的写字楼的债务超过其目前的价值。

抓重点：

专家表示，成本上升和收入下降可能会让一些业主考虑放弃手头的写字楼

商业房地产公司Trepp的最新数据显示，五个行政区有70多栋不良商业建筑

纽约大学和哥伦比亚大学今年春天的一项联合研究预测，到2029年，纽约市写字楼价值将下降44%

根据NY1报道，新冠疫情改变了许多纽约人的工作方式，从而引起商业房地产市场发生变化。

最终，业主将不得不提出一个重要问题：值得继续保留手头的商业建筑吗？

房地产分析师表示，他们正在关注这一情况，大量写字楼的贷款将于明年到期，需要再融资。

根据纽约大学和哥伦比亚大学的一项研究，现在的问题是纽约市超过五分之一的办公空间空置。许多写字楼带来的收入减少，与此同时，它们的商业贷款却需要在利率大幅上升的时期进行再融资。

成本上升和收入下降将使一些业主可能放弃写字楼并将钥匙交还给贷方。

NY1联系了数十家商业房地产公司、律师和银行，试图了解有多少写字楼可能面临这种情况的危险。

一位律师表示，他有两名客户已将自己的建筑返还给贷方。

大多数公司拒绝置评。其中包括布鲁克菲尔德物业(Brookfield Properties)和迈克地产(Mack Real Estate)，这两家公司最近参与了百老汇1619号(俗称布里尔大厦Brill Builidng)的交易。20世纪中叶，作家们在这座大楼的大厅里创作了一个又一个热门作品。

然而，市政府文件显示，布鲁克菲尔德地产公司将该房产转让给了麦克房地产公司，麦克房地产公司起初借给了布鲁克菲尔德地产公司建造该建筑的资金。

房地产公司JLL的研究显示，曼哈顿有500多座写字楼自购买以来已经贬值，总价值超过380亿美元。

此外，第二季度有112座写字楼的债务超过它们的估值。第一季度，则有73座写字楼的债务超过估值。

房地产分析师表示，影响写字楼欠债的因素有很多，包括公司的财务前景、大楼和社区的长期潜力(或缺乏潜力)、写字楼的便利设施以及租赁是否正朝着更有希望或令人担忧的方向发展。

商业房地产公司Trepp的最新数据显示，五个行政区有70多栋不良商业建筑。

Trepp研究总监布施博姆表示，不良的范围包括业主迟付贷款和止赎等。

Trepp报告称，2022年12月该市写字楼贷款拖欠率仅为0.19%。今年6月升至2.07%。

然而，布施博姆表示，他担心今年晚些时候和明年的数字可能会变得更糟，因为到明年底将有数十亿美元的贷款需要再融资。

“那时我们才真正要看看到期贷款最终违约的比例是多少，”他说。

“对于今年到期的贷款来说，高利率、限制和更严格的信贷条件，令业主几乎不可能为写字楼再融资，”他说。

布施博姆等研究人员表示，最糟糕的情况是银行控制一座大楼。而且他们并不总是从事写字楼的运营，甚至并不想要建筑物。从长远来看，这可能会对写字楼产生破坏性影响。

另外，纽约房地产委员会的数据显示，重返办公室的人数达到了2019年以来的最高水平。但这一数字仍比2019年低了27%。

另一个悬而未决的问题是商业地产的变化将对财产税收入产生什么样的影响。

纽约大学和哥伦比亚大学今年春天的一项联合研究预测，到2029年，该市写字楼价值将下降44%。

据纽约市独立预算办公室称，地税是该市最大的收入形式。该市审计长今年夏天发布的一份报告称，该市约20%的地税收入来自这些写字楼。

乐观来讲，2025财年收入将增加数千万美元，2027年将增加数亿美元。但悲观的预测显示，从2025年到2027年，收入每年将比乐观预测减少至少1.2亿美元。

价值50万美元的住宅现已成为新泽西州8个县的常态

在新泽西，50年前的房价和现在差了10倍不止。例如一间简单的3间卧室、1,204平方英尺的房子，1975年的售价为34,000美元。今天，根据Zillow.com的数据，它的价值为411,000美元。

根据nj1015报道，6月份新泽西州平均房价484,467美元，高于全国348,853美元。这已经成为常态。nj.com上的一篇文章称，新泽西州8个县的平均房价现已超过50万美元。

它们是：

8：联合县(Union County)

平均房价$532,543

7：亨特登县(Hunterdon County)

$547,204

6：哈德逊县(Hudson County)

$558,814

5：埃塞克斯县(Essex County)

$560,309

4：萨默塞特县(Somerset County)

$572,963

3：莫里斯县(Morris County)

$598,947

2：卑尔根县(Bergen County)

$638,016

1：蒙茅斯县(Monmouth County)

$639,425

在这些县中，萨默塞特县的同比增幅最大，为3.59%。

由于新泽西州的库存非常低，长期来看房价不会下跌。

近北方铁路/美铁、毗邻医院公园！

纽约威彻斯特开放65套可负担住房抽签

位于纽约州威彻斯特郡(Westchester)新罗谢尔(New Rochelle)市的威彻斯特广场8号(8 Westchester Place)新建一栋六层现代化建筑The Atelier，近日推出65套可负担住房抽签。抽签将优先考虑经过认证的艺术家、当地工人和居民。

根据Patch网站报道，租赁提供给那些等于或低于该地区平均家庭月收入80%的人。为了符合资格，单身人士的最高收入可以为82,250美元，一个两口家庭的最高收入可以为94,000美元，一个三口家庭的最高收入可以为105,750美元，一个四口家庭的最高收入可以为117,450美元。

根据地区收入中位数(AMI)，可负担住房的房型和月租金为：

统仓公寓(31套单位可供选择)：1,853美元

一卧公寓(26套可供入住)：1,975美元

两卧公寓(8套可供入住)：$2,063

Atelier位于新罗谢尔市中心，步行即可到达北方铁路/美铁(Metro-North/Amtrak)车站、零售商店和餐馆。它还靠近爱奥那学院和门罗学院、新罗谢尔公共图书馆和蒙蒂菲奥里新罗谢尔医院。附近的休闲区包括哈德逊公园和海滩以及长岛海峡的五岛公园。

布碌仑好区开放40套可负担住房抽签申请

收入要求4万起

富尔顿街(Fulton Street)1430号(位于布碌仑贝德福德-史岱文森的一栋七层混合用途建筑)启动可负担住房抽签。

根据YIMBY NY、NYC Housing Connect报道，该建筑由Karl Fischer设计，由CS Real Estate Group开发，共有64套住宅。NYC Housing Connect上有40套单元，适合地区中位收入(AMI)130%的居民，符合资格的收入范围为45,360美元至227,630美元。

便利设施包括宠物友好政策、带指定停车位的车库、自行车储物柜、共用洗衣房、公共区域无线网络、包裹储物柜、健身房、娱乐室、商务中心、儿童游戏室和屋顶露台。住宅配备名牌厨房用具、台面、节能电器、对讲机、空调、硬木地板以及庭院或阳台。租户负责电费。

AMI的130%中有15套统仓，月租金为2,156美元，收入从73,920美元到146,900美元不等；18套一卧公寓，月租2,245美元，收入要求在76,972美元至165,230美元之间；6套两卧公寓，月租为2,710美元，收入在92,915美元至198,250美元之间；一套三卧公寓，月租为1,323美元，月租比一卧两卧都低，收入要求在45,360美元至227,630美元之间。

潜在租户必须满足收入和家庭规模要求才能申请这些公寓。申请必须在2023年10月3日之前加盖邮戳或在线提交。

持有第8节租房券或其他补助券 在纽约找房有哪些注意事项？

根据纽约市人权法，基于住房补助券对潜在租客进行歧视是非法的，但多位补助券持有人表示，房地产经纪人不愿意向他们出租，或者根本不愿意回应他们。纽约法律服务部公共福利总监杰克·牛顿表示，当这些租客确实找到公寓时，租客和房东需要提供的大量文书工作可能会成为另一个阻碍。

根据brickunderground报道，以下是经纪人对租房券持有人的一些建议：

1.准备好文件

持补助券申请公寓，您将需要大量的文书工作。

CityFHEPS是由社会服务局(DSS)管理的纽约市租房补助券计划，如果租户的收入达到联邦贫困线的200%或更低，并且在某些情况下面临被驱逐或无家可归，则该计划将为租户支付租金。

走申请流程的人，需要与DSS批准的名为“homebase”的非营利组织会面以确定资格，然后需要提交一份详细的文件清单才能获得公寓的批准。

根据纽约市人力资源管理局(HRA)的说法，您将需要您的租约、您的租房信(该文件详细说明您可以负担得起的公寓类型和价格)以及房东提供的证明他们拥有该公寓、详细说明所提供的公用设施等的文件。

根据纽约市住房管理局(NYCHA)的说法，第8条租金补助也要求类似类型的文书工作，包括租赁批准请求、含铅油漆披露、房东的纳税表格和其他文件。

收集这些文件不仅对于您申请租房券计划至关重要，而且最好保留副本以供公寓看房、与潜在房东会面以及以防市政府要求多份副本。

2.与您的案件经理合作(如果您有)

根据市政府的说法，如果您住在收容所，您应该有一名案件经理或住房专家，他们可以帮助您确定您是否有资格参加CityFHEPS并进行申请。

3.寻求额外帮助

如果您不在收容所但需要帮助留在社区，您可以前往家庭基地(homebase)，该基地会筛选纽约人的CityFHEPS资格并帮助他们申请CityFHEPS。您可以使用城市的搜索工具找到最近的基地https://www.nyc.gov/site/hra/help/homebase-locations.page。

该市称，第8节补助券持有者可以拨打311寻求援助，或致电NYCHA客户联系中心：718-707-7771。

据纽约市人力资源管理局称，家庭基地还可以帮助预防驱逐、提供短期紧急资金以及房东与租户之间的调解。但法律援助协会的高级专职律师苏珊·巴恩表示，总部也面临着案件积压和人员短缺的问题。

“自大流行以来，基地完全不堪重负，”巴恩说。“有时长达六个月都预约不到。”

要自己寻找住房，您还可以寻找租金稳定的公寓，这种公寓可能更便宜，因为每年租金涨幅限制在一定的百分比。

4.如果您怀疑存在歧视，请获取证据

房东或中介根据收入来源(包括CityFHEPS和第8节)歧视潜在租户是违法的。但房东和中介仍然对租户隐瞒，或告诉他们某些社区不接受补助券租户。

专家建议收集尽可能多的证据。您可以收集书面通信，例如短信和电子邮件，并保留您在纽约州内的通话记录。用户可以向纽约市人权委员会举报歧视行为。

您可以在线或通过电话212-416-0197向州人权部门、纽约市人权委员会举报歧视，或致电311询问“人权”。

5.不要放弃

使用租房券寻找公寓可能会令人沮丧且耗时。但坚持很重要。

许多补助券持有者通过城市计划找到了公寓。据市社会服务局(DSS)发言人称，自2014年以来，DSS已为超过58,000个家庭安排了CityFHEPS及其前身计划。目前有超过25,000名业主参加了NYCHA的第8节援助计划。