

# 2025年房地产市场的5个预测



在经历了创纪录的高房价和租金竞争后,2025年纽约市的房地产市场将迎来新的趋势。尽管年末抵押贷款利率的暂时下降以及市议会在11月通过的FARE法案带来了些许希望,StreetEasy对2025年的预测显示,住房可负担性将成为推动买卖和租赁市场发展的主要因素。

## 共管公寓将重回舞台

在高房价和可负担住房短缺的背景下,2025年,买家对共管公寓的兴趣将可能大幅上升。共管公寓通常价格较低,今年纽约市的共管公寓平均售价比同类面积和设施的公寓低26%。尽管买家常常因繁琐的审批流程而避开共管公寓,但随着抵押贷款利率和房价的持续高企,更多买家可能会认为

共管公寓值得付出这些额外的努力。

今年,共管公寓的新上市数量较去年减少了4.5%,而公寓的上市数量则增加了7.3%。虽然可负担性问题依然存在,但纽约市销售市场的“黄金时刻”——新库存的增加与买家需求的上升相平衡,为买卖双方提供了机会。

## 郊区竞争将促使纽约买家重新关注市区

随着郊区库存的有限,2025年,那些曾考虑离开城市的买家可能会再次觉得纽约市更具吸引力。根据Zillow市场热度指数,纽约大都会区是一个强势卖方市场,但大部分活动集中在通勤距离内的郊区,价格合理的房屋销售速度非常快。

与附近的郊区相比,纽约市的销售市场今年新上市的房源数量增长更为显著,给买家提供了更多选择和更强的谈判能力。今年截至10月,五个区的新上市房源数量达到29,948套,同比增长16.8%。而与之相比,周边六个县的新上市数量仅增长了1.4%。

## 豪宅市场将迎来繁荣

过去两年,纽约市的豪宅销售市场一直处于低迷状态,但在2025年,豪宅市场有望复苏。近年来高昂的房价以及能够负担这些价格的买家数量减少,导致销售放缓,豪宅租赁的需求上升。到2023年12月,豪宅市场的起始价格已达到495万美元,为2018年以来的水平。

然而,自2023年12月达到峰值以来,豪宅市场的起始价格在今年11月下降了6.1%,这使得更多潜在买家能够进入市场,预计明年豪宅交易将增加。

## 河对岸的租赁市场将愈发火热

2025年,越来越多的租客将扩大搜索范围,向纽约的东、西两侧发展。布鲁克林和皇后区的租赁市场可能会超越曼哈顿,成为纽约市最大的租赁市场。同时,泽西城和霍博肯似乎有望超越布鲁克林,成为曼哈顿以外最昂贵的租赁市场。今年,泽西城和霍博肯的租金中位数为3,160美元,而布鲁克林的租金中位数为3,424美元。

由于纽约市的空置率在2023

年创下60年来的低点,仅为1.4%,新的租赁开发项目在中扮演了越来越重要的角色。许多新开发项目位于布鲁克林和皇后区,这使得这两个区在2024年迅速追赶曼哈顿的租赁库存。预计这一趋势将在明年继续,尤其是随着租客对现代建筑和设施的偏好增加。

## 纽约人将寻找更多理由留在家中

在2024年,租客和买家越来越重视公寓楼内的设施,希望能够在家中享受更多便利。Zillow的数据显示,尽管全国范围内宠物友好是一个基本要求,但在纽约市,带有户外空间的公寓搜索量激增116.6%,而游泳池和健身房的搜索量分别增加了61.8%和11.2%。虽然洗衣机和中央空调仍被视为必

需品,但越来越多的人希望新家能提供额外的舒适体验。尽管公寓设施并不新鲜,但高昂的住房成本使得人们愿意为提升居家体验的设施支付额外费用。此外,混合工作模式的普及和空气质量问题也促使人们寻找更多理由留在家中享受生活。

## CENTRIC 纽约尚萃雅苑, 纽约皇后大道精选公寓

公寓配套:健身中心、屋顶花园、餐厅、共享工作区、宠物中心、匹克球场、游戏室、电影&音乐室、洗衣房及私人储物柜等。极大方便住户生活和体验。

公寓紧邻多条地铁线路,距离曼哈顿仅20mins车程,无论是日常生活还是商务出行都非常便捷。



## 随着利率下调的迫近 美国房屋建筑商信心小幅上升

随着抵押贷款利率下降,美国房屋建筑商信心在9月份小幅上升,打破了连续4个月的下降趋势,但仍处于相对较低水平,因为成本上升继续阻碍建设。

全美房屋建筑商协会(NAHB)周二公布,9月NAHB/Wells Fargo房屋市场信心指数从8月的39升至41。路透调查显示,分析师预计本月该指数将升至40。

这是自去年5月以来对未来房屋销售的首次乐观看法。美联储(fed)将在周三政策会议结束时开始新一轮降息周期。

美联储在2022年至2023年期间将利率上调至5.25%至5.5%的区间,以抑制高通胀,导致房地产市场放缓,但随着美联储发出降息信号,抵押贷款利率一直在下降。

房地美(Freddie Mac)的数据显示,30年期固定利率抵押贷款的平均利率最近已从去年10

月近8%的高点降至6.2%。

NAHB首席经济学家Robert Dietz在一份声明中称,美联储降息“将对抵押贷款利率产生下行压力,并降低土地开发和房屋建设企业贷款的利率。”“降低建筑成本对于应对住房负担能力的持续挑战至关重要。”

本月早些时候的数据显示,由于供应增加对单户住宅建设造成压力,美国7月份建筑支出下降幅度大于预期。NAHB还指出,由于房屋库存增加,建筑商之间的竞争加剧,这是潜在的不利因素。

不过,9月份对未来6个月销售预期的信心较上月上升4点,至53点。抵押贷款利率的放松也让建筑商推迟了房价的下跌。本月降价的建筑商比例自4月份以来首次下降,而平均降价幅度为5%,这是自2022年7月以来首次低于6%。

## 美国新屋开工增长至4月以来最快速度

美国8月份新屋开工数在上月大幅下滑后出现反弹,表明住宅建设不均衡,因为建筑商在权衡库存水平和借贷成本下降带来的需求前景。

政府周三(9月18日)公布的数据显示,上月新屋开工率增加9.6%,至136万户,为4月以来最快速度。彭博社调查的经济学家预估中值为132万。

报告显示,整体建筑许可(衡量未来建筑的指标)环比年率上升5%,至148万户,独栋房屋许可可升至四个月高位。

单户住宅新建量同比增长近16%,至99.2万套,为3个月来的最高水平。多户住宅项目开工率自5月份以来首次下降。

建筑商正在等待需求的持续

回升,以帮助减少未售出房屋的数量。由于预期美联储将放松货币政策,抵押贷款利率已降至2022年以来的最低水平。这被视为支撑销售并有助于减少库存。

不过,要实现住宅建设的持续增长还需要时间。亚特兰大联邦储备银行(Atlanta Fed)在最新开工数据公布前发布的GDPNow预测显示,尽管房屋建设在2023年下半年和今年年初对经济增长做出了贡献,但预计第三季度国内生产总值(gdp)将下降0.3个百分点。

由于预期房地产市场将有所改善,投资者青睐美国建筑商的股票。iShares US Home Construction交易所交易基金(etf)在过去3个月上涨了约20%,处于创纪录高位。

美国南部的房屋开工率跃升至15.5%。一个月前,飓风贝丽尔(Beryl)导致该地区的新屋开工率降至2020年年中以来的最低水平。8月份中西部和西部的房屋建设也有所增长。

新单户住宅竣工量下降5.6%,为3月份以来的最低水平。多户住宅竣工量大幅上升。

新屋开工数据波动较大,政府报告显示,有90%的人相信,月度变化幅度在下降1.8%至上升21%之间。

周四,全美房地产经纪人协会(National Association of Realtors)将公布8月份成屋销售数据。与新建住房不同,二手房市场受到库存不足的制约。

## 在美联储降息之前 美国抵押贷款利率降至两年低点

由于预期美联储(fed)将降息,美国抵押贷款利率上周降至2022年9月以来的最低水平,引发了购房和再融资申请的大量涌入。

美国抵押贷款银行家协会(mortgage Bankers Association)周三(9月18日)公布的数据显示,截至9月13日当周,30年期固定抵押贷款合约利率下降14个基点至6.15%。失业率已经连续七周下降,这是自2018-2019年以来持续时间最长的一次。

15年期抵押贷款的平均合约利率下滑29个基点,至5.42%,也

是两年来的最低水平。可调利率抵押贷款利率降至5.66%。

抵押贷款利率跟随美国国债债券走势,10年期美国国债收益率徘徊在2023年中期以来的最低水平附近,此前美联储预计将进行一系列降息。人们普遍预计,央行官员将于周三晚些时候开始放松货币政策,但经济学家和投资者对降息幅度存在分歧。

更低的借贷成本推动该集团的购房申请指数上涨5.4%,至3个月高点。再融资指标飙升逾24%,至2022年4月以来的最高水平。

抵押贷款利率持续下降可能有助于进一步提振房屋建筑商信心,9月份房屋建筑商信心六个月内首次上升。较低的借贷成本也有助于吸引更多潜在买家和卖家重返受售房屋数量有限限制的转售市场。

这项MBA调查自1990年以来每周进行一次,调查采用了抵押贷款银行家、商业银行和储蓄机构的回答。这些数据涵盖了美国75%以上的零售住宅抵押贷款申请。

