

Woningmarkt New York gaat door het dak

Tijdens de coronapandemie konden huurders op zoek naar een woning in New York scherpe deals sluiten. Maar die tijd is voorbij. Nooit eerder waren de huren er zo hoog als in de maand augustus.

Als de liftdeuren openen, staan we meteen midden in het appartement op de negende verdieping in Manhattan. Er is dus geen hal of gang die je deelt met anderen, dat betekent meer privacy. Dit is zo'n typische gewilde voorziening die je alleen vindt in het duurste segment. De portier beneden houdt in de gaten wie er het gebouw binnenkomt.

De makelaar trekt zijn witte sneakers uit en gaat voor, de lichte woonkamer in. Deze gemeubileerde duplex van zo'n 250m² met in totaal drie slaapkamers en drie badkamers staat te huur voor een duizelingwekkende \$22.500 per maand. Wie daarvoor een vrij uitzicht op de skyline van de stad en luxe faciliteiten als een zwembad verwacht, heeft het mis. In de kelder zit weliswaar een kleine gemeenschappelijke fitnessruimte met sauna, maar, tempert de makelaar de verwachtingen, die wordt nu deels gebruikt als rommelhok.

Het is de centrale locatie in de wijk Flatiron, op korte afstand van alle plekken waar de stad New York bekend om staat, die de hoge prijs bepaalt. Dit soort objecten is in trek bij techondernemers, Hollywoodacteurs en vermogenden die een koopwoning zoeken maar nog niet iets naar hun zin kunnen vinden. Deze woning is ook te koop, voor bijna \$4,5 miljoen.

De vastgoedmarkt in New York is geëxplodeerd na een flinke dip tijdens het begin van de coronacrisis. Toen verlieten veel New Yorkers de stad op de vlucht voor het besmettelijke virus. De inwoners die bleven, gingen massaal op zoek naar meer ruimte. Het thuishok werd een favoriete zoekterm. Huisbazen gaven in 2020 tot wel drie maanden korting op de jaarlijkse huurprijs. Maar de tijd van deals scoren is voorbij. Dit is de tijd van cashen.

GEMISTE INKOMSTEN GOEDMAKEN

Buiten komt een brandweerwagen met gierende sirene voorbij. Een sliert gele taxi's bij het stoplicht toert, terwijl de voorste auto wacht met afslaan tot de slenterende toeristen het zebrapad op Broadway zijn overgestoken. Hotels, restaurants en winkels doen goede zaken op Manhattan en er hangen weinig te huur-bordjes op de gevels. Maar het personeel van deze gelegenheden kan het zich niet veroorloven in deze buurt te wonen. De barman verklaart dat hij in Brooklyn huist, net als de receptionist in het hotel.

Brooklyn is het populaire district ten oosten



van Manhattan, wat rustiger en minder luidruchtig. Het trok de afgelopen jaren van alle New Yorkse districten de meeste nieuwe inwoners aan. 'Brooklyn is enorm veranderd', vertelt emeritus hoogleraar stedelijke ontwikkeling Robert Beauregard, die er zelf ook woont. 'Overall wordt gebouwd.' Langs de kade van de East River verzeppen wolvenkrabbers met een prachtig uitzicht op het Chrysler-building of de Freedom Tower. Om daar te wonen, betaal je inmiddels natuurlijk ook de hoofdprijs. In Brooklyn stegen de huren het afgelopen jaar het hardst. Maar op een half uur reizen met de expresmetro vanaf het midden van Manhattan vind je er relatief betaalbare opties in wijken als Sunset Park, Flatbush en Brownsville.

New York is de duurste metropool voor huurders in Amerika. Dit jaar worden er maand op maand recordhoogtes gebroken. De gemiddelde huurprijs voor een driekamerappartement

op Manhattan was in augustus \$5113. 'De verhuurders willen goedmaken wat ze tijdens corona zijn misgelopen', zegt Barbara Konings. De Nederlandse werkt sinds 15 jaar in de vastgoedsector van New York.

Zelfs in Jersey City, waar geboren New Yorkers hun neus voor ophalen, gaan de huren door het dak. De stad ligt in de staat New Jersey, maar wordt enkel door de Hudsonrivier gescheiden van New York en valt zodoende binnen de metropool. Ondanks de afwijkende postcode is wonen er populair geworden vanwege de ruime nieuwbouwapartementen.

Stegg lanelijk gezien de mediane huur van een tweekamerappartement in augustus met net geen 12% ten opzichte van een jaar eerder, in New York was de jaarstijging 39,9%, blijkt uit het National Rent Report van onlineverhuurplatform Zumper. New York kent overigens ook zogeheten *rent stabilized* appartementen, waarvan

Huisbazen gaven in 2020 tot wel drie maanden korting op de jaarlijkse huurprijs. Dat lijken ze nu goed te willen maken. FOTO: BLOOMBERG

de overheid heeft vastgesteld dat de prijs dit jaar niet meer dan 3,25% mag stijgen. Die woningen zijn moeilijk te bemachtigen.

In een markt als deze worden concessies gedaan aan het woongenot. Dus neemt de woningzoeker genoegen met een douche in de keuken, het ontbreken van voorzieningen als een wasmachineaansluiting, uitzicht op een blinde muur of woont tot ruim voorbij zijn dertigste nog samen met een paar huisgenoten. Zaken die in een oververhete kopersmarkt gebruikelijk zijn, zoals overbieden of een woning ongezien accepteren, gebeuren nu ook op de New Yorkse huurmarkt.

KOPERSMARKT

Zumper signaleert dat kortetermijnhuur in opkomst is. Platforms als Airbnb en VRBO hebben woningen aan de gewone huurmarkt onttrokken. Woningzoekers speuren uit nood op die platforms naar plekken waar ze een, twee of drie maanden kunnen verblijven. Dan hebben ze weer even een periode overbruggen en in ieder geval geen duizenden dollars borg hoeven te betalen.

Op de kopersmarkt waait al een koelere wind. Woningen gaan minder snel van de hand. We beginnen nu de gevolgen te zien van de opklimmende rente, zegt hoogleraar Real Estate Stijn

\$5113

Gemiddelde huurprijs voor een driekamerappartement in augustus in Manhattan: \$5113

39,9%

De huur voor een tweekamerappartement lag 39,9% hoger dan een jaar eerder

Van Nieuwerburgh. De Belg is verbonden aan de New Yorkse Columbia Business School. Het plafond is bereikt, stelt hij. 'Mensen kunnen niet kopen als de prijzen te hoog zijn.' Vastgoed is volgens hem niet meer de gewilde investering die het lang was. 'De koopmarkt kijkt vooruit, dus de huren zullen deze trend volgen. Mijn verwachting is dat de huizenprijzen gaan dalen, landelijk en ook in New York.'

VERTREK UIT NEW YORK

Bovendien vertrekken er meer mensen uit New York dan dat er bij komen, blijkt uit de bevolkingstelling US Census. Een voorzichtige trend die al een paar jaar gaande is, tijdens corona even versnelde, en nu nog steeds voortduurt door de historisch hoge inflatie. Ook werken Amerikanen sinds de coronacrisis thuis, vooral in de tech- en financiële sector, waardoor bedrijven minder behoefte hebben aan kantoorruimte. Twitter, bijvoorbeeld, kondigde medio 2020 aan dat zijn werknemers voor altijd op afstand kunnen werken. Het technologiebedrijf maakte deze zomer bekend flink te snijden in het aantal gehuurde vierkante meters kantooroppervlak in New York en op andere plekken. Leegstaande kantoren ombouwen tot woningen is echter zo makkelijk niet. Er moet vaak zoveel aan veranderd worden, dat conversie onrendabel is.

Leegstand kantoren is een probleem

In New York staat meer kantoorruimte leeg dan in andere grote zakencentra in de VS, zoals Chicago en Los Angeles, blijkt uit gegevens van Kastle Systems, dat de wekelijkse bezettingsgraad registreert.

Kantoren en winkels zijn financieel interessant voor New York. Uit de Freedom Tower, met 78 verdiepingen kantooroppervlakte, haalt de overheid meer belasting-

opbrengsten dan uit pakweg duizend eengezinswoningen in de Bronx. Minder inkomsten betekent minder geld voor scholen, de politie en de metro.

Ook de bouwsector is pessimistisch over deze ontwikkeling. Na de financiële crisis werden veel nieuwe projecten opgestart en bouwbedrijven beleefden gouden tijden. Neem het New Yorkse prestigeproject

Hudson Yards, dat een gebied omvat van de 30ste tot de 34ste Straat. Daar is een combinatie van kantoren, high-end-winkels en woontorens voor de allerrijksten gerealiseerd. Deel 1 is gereed, maar een derde staat leeg. Mediabedrijf WarnerMedia en de bank JPMorgan Chase, die erin zouden trekken, proberen nu van hun ongebruikte vierkante meters af te komen. En dan

moet de ontwikkeling van deel 2 nog beginnen. Toch kondigde de staat New York vorige maand aan het gebied rondom Madison Square Station volledig op de schop te willen nemen. Zo moeten er tegen 2040 onder andere tien kantoor-torens verrijzen. 'Waanzin', zegt hoogleraar Real Estate Stijn van Nieuwerburgh. 'New York heeft veel te veel kantoorruimte.'



Barbara Noordermeer is correspondent in Washington voor Het Financieele Dagblad

In het kort

- De gemiddelde huurprijs voor een appartement voor Manhattan bereikte recordhoogte.
- Huurders doen concessies aan het woongenot en douchen in de keuken.
- Het plafond van de prijsstijging lijkt bereikt: meer mensen verlaten de stad dan erbij komen.