

疫情期间湾区房主资产飙升

据《圣荷西水星报》报道,美国大型房地产数据机构 ATTOM 对抵押贷款和房屋价值的分析,湾区房主资产在新冠疫情期间发生飙升,圣马刁和圣塔克拉拉县拥有美国最高比例资产丰厚的家庭。资产(equity)是指房主对房屋欠款与房屋价值之间的差额。

在这两个县,超过七成的房主在他们房产中拥有超过50%的资产,这是个人财富的大幅增长。与此同时,社会其他地区的高失业率和经济苦难仍在继续。

Attom 执行官泰达(Todd Teta)表示,湾区两端的资产水平都有所提高,就像全国各地一样。这

主要是因为房屋价值上升的时候,大多数房主仍然能够支付他们的抵押贷款。即使是那些失去工作、无法继续支付贷款的人,也看到资产得到改善,仅仅是因为房屋价值不断增加。

在疫情期间,湾区房价中位数飙升,这也反映全国趋势。当地房价中位数从2020年3月的101万元上升到今年6月的135万元,增长34%。湾区有五个县跻身于美国资产丰厚的前八个地区。根据 Attom 的说法,“资产丰厚”意味着房产贷款估值不超过其价值的50%。

除旧金山外,湾区所有县在2020年3月至2021年6月期间达到

“资产丰厚”门槛的家庭都有增长。康区科士达(Contra Costa),曾经被视为一个可负担的郊区社区,增幅最大,从43%到57%。阿拉米达从58%增至66%,圣塔克拉拉从66%增至70%,马林从52%增至64%,圣马刁从72%增至74%。

根据分析,在整个湾区9县,资产丰厚的房产比例从疫情开始时的57%上升到今年6月份的64%,几乎是美国平均水平34%的两倍。

正如预期的那样,几乎没有任何湾区的借款人(只有1.2%)在抵押贷款支付上严重过度。但是,拥有美国最高房价的科技发达的湾区,在获得资产方面只是与美国其他地

区的房主持平。特塔说,在 Attom 分析的106个都市区中,圣荷西和旧金山都市区的收益处于中间位置。他说:“底线是,大多数房主可以不为他们的抵押贷款多付一毛钱,仍然会看到资产增长。由于大多数人可能仍然能够偿还他们的抵押贷款,典型的湾区房主在今年第二季度与去年相比拥有更多资产。”

捆绑在湾区房屋上的个人财富为许多家庭创造财务安全,并为房主提供许多利用这些资产的选择。但住房和平等倡导者认为,这项分析也突出该地区房主和租房者之间财富积累差距越来越大。TechEquity 的阿贝尔(Megan

Abell)称,许多科技工作者已经能够在硅谷大展拳脚,但湾区高昂的住房成本和历史性的歧视,意味着有色人种社区被拒之门外,或者要等待更长时间才能买房。

硅谷领导力集团的罗卡(Vince Rocha of the Silicon Valley Leadership Group)说,房屋价值的上升表明,需要用创造性的方法来建造更多工薪阶级住房。根据加州大学伯克利分校最近的一项研究,湾区大约有80%的住宅用地被专门划为单户住宅。罗卡说:“如果教师、消防员和服务人员不能在这里生活,你就不可能有一个健康的经济。”

纽约中城第二季度租金再上升

高于第一季度

根据一项新的研究,在大流行期间暴跌数月之后,中城和地狱厨房的租金价格正在反弹。

根据 patch 报道,房产网站 StreetEasy 研究调查了2021年第二季度全市的上市房源,发现中城所有地区的租金要价比今年第一季度要高。

这种上升趋势始于4月份,当时该市扩大了疫苗接种资格,并且在大流行期间离开该市的雇员开始返回该市。

研究发现,在中城的所有地区,上个季度的租金要价中位数已有所上升。尽管如此,该社区的租金仍然比去年同期便宜。

以下是中城和地狱厨房的市场情况:

中央公园南:
第二季度租金中位数:6,800美元(高于2021年第一季度租金中位数6,700美元,但仍比去年同期低5.6%)

第二季度房屋要价中位数:2,250,000美元(低于2021年第一

季度的2,547,500美元,但比去年上涨10.2%)

中城东:
第二季度租金中位数:2,995美元(高于2021年第一季度租金中位数2,750美元,但仍比去年同期低6.3%)

第二季度房屋要价中位数:850,000美元(高于2021年第一季度的800,000美元,但仍比去年低1.2%)

中城南:
第二季度租金中位数:3,625美元(高于2021年第一季度租金中位数3,225美元,但仍比去年同期低1.9%)

第二季度房屋要价中位数:914,000美元(低于2021年第一季度的985,000美元;比去年下降8.5%)

中城西(地狱厨房):
第二季度租金中位数:3,049美元(高于2021年第一季度租金中位数2,878美元,但仍比去年同期低6.2%)

第二季度房屋要价中位数:1,177,500美元(高于2021年第一季度的1,160,000美元,但仍比去年低9.4%)

所有中城地区:
第二季度租金中位数:3,100美元(高于2021年第一季度租金中位数2,895美元,但仍比去年同期低6.1%)

第二季度房屋要价中位数:1,005,000美元(高于2021年第一季度的999,995美元,但仍比去年低16.2%)

4月份租金首次开始上涨时,一位行业专家预测,这将是未来发展的征兆。

“总而言之,租金创历史新低的日子似乎即将结束,” StreetEasy 经济学家 Nancy Wu 说。

不过,吴警告说,纽约“还没有站稳脚跟”,理由是失业率居高不下、空置公寓数量众多,而且可能会持续在家办公,这可能会改变该市的市场环境。

月租\$363的阁楼房 租户被多收了\$4000 房东被告上庭

以每月不到400美元的价格在纽约租房?听起来简直是天方夜谭。但的确,有人本应以这个价格入住诺玛区(NoMad)一个阁楼!

根据 real deal 报道,周二提交的一份投诉称,西26街35号大楼的二楼租户克里斯托弗·杰利纳斯被多收了4000美元的租金,而他所住的阁楼由于是稳租公寓,原本的月租只有363美元。这一差异可以追溯到1980年代初。

1984年,当时的业主向阁楼委员会(Loft Board)注册了大楼所有四个单元,该物业可能是一个改作住宅用途的工业空间。

委员会的批准使公寓合法化,并使它们成为稳租单元。委员会设定了初始租金——该单元每月299.75美元——并随着业主在1993年、1995年和2007年达到合规“里程碑”而逐步提高租金,使租金达到目前的363.75美元。

房东解除对阁楼管制的一种途径是买下租户对单元的权利。为了让租户离开,这通常涉及大笔赔付,之后房东可以将租金提高到市场价格。

但是,阁楼法律专家路易斯·巴拉克(Luise Barrack)表示,被委员会标记为骚扰的房东不能这样做。

在委员会将西26街35号大楼合法化大约一年后,它发布了针对该物业当时的所有者 Kiamie Buildings 的骚扰调查结果,理由是拆除走廊的天花板,使该建筑不安全。

Kiamie 有30天的时间来提出异议,但巴拉克拿出的文件显示,骚扰令出了问题。

“因此,它被认定不合时宜,”巴拉克说,“卡住了。”

因此,当大楼的现任业主,另一家有限责任公司,在2016年买断二楼和五楼租户的权利时,阁楼委员会认定当时的骚扰令仍然有效,因而相关单元将保持租金稳定——而且是永远。

2019年阁楼委员会又再次明确了骚扰令。

尽管如此,一年后,该有限责任公司以每月4,300美元的价格与现租户杰利纳斯签约。

现在,杰利纳斯要求房东赔付141,000美元,以支付近50,000美元的多收租金,他说两个月的保证金是非法的,外加利息和律师费。

业主可以通过证明骚扰指控没有根据来反驳——以前的业主拆除天花板不是为了骚扰租户,而是出于对他们安全的担忧——但这在近四年后可能很难证明。

稳租公寓涨房租 规则有点复杂

一系列问与答帮你续租&避坑

如果你住在纽约市近100万套租金稳定(rent stabilized)的公寓之一,你在今年续租时应了解自己的权利,因为这类型公寓提高租金的规则有点复杂。

根据 thecity 报道,决定稳租公寓每年可以增加多少租金的全市租金指导委员会宣布,对一年租约冻结前6个月的租金,然后允许后6个月有限加租。

你需要确保新租约明确显示了以上更改,以免房东向你收取过多费用。

以下是在续租前需要知道的一切。

首先,你的公寓为租金稳定(rent stabilized)吗?

如果您不确定您的公寓是否租金稳定,该网站可以帮助你查到 <https://amirentstabilized.com/>。但是,你必须向州索取租金历史记录。

租金稳定公寓的续租如何运作?

租金稳定公寓的租金每年可能会上涨一定的百分比。全市租金指导委员会的小组决定了这个百分比是多少以及租金可以增加多少。

你的房东需要在你的续租日之前至少90天或大约三个月向你发出一份续租机会的书面通知。因此,如果你的租约10月到期应续租,房东应该在7月1日之前通知你续租。如果你的租约11月到期,你应在8月1日之前收到续租通知。

作为租金稳定的租户,你有权续租。你可以选择续租一年或两年,并且你需要在收到续租通知后60天内让房东知道你的选择。

明年租金涨了多少?这就是它变得有点棘手的地方。租金可提高,但仅限于下半年。

今年如果你从10月10日或之后续签一年的租约,1、租金将在前六个月保持冻结。然后,它可以在后六个月内最多增加1.5%。

你没听错:上半年冻结,下半年可能会涨。这就是让租户和房东都感到困惑的地方。

对于两年续订,租金最多可增加2.5%。

那么我如何知道房东给我的是对的租约?

你的租约现在必须反映租金在上涨前六个月将保持不变

大都会住房委员会的项目经理 Andrea Shapiro 建议租户自己做下数学。她说弄清楚你租金的1.5%是多少,并确保它只在最后六个月中加租,而不是全年。

举个例子:如果你的租金是每月1,000美元,那么在新租约的前6个月里,租金应该保持在1,000美元。然后从第7个月起,它最多可以增加1.5%,即每月增加15美元。因此,在租约的最后6个月,租金为1,015美元。你的租约应该清楚地说明这一点。

如果房东寄来不正确的续租合同,应该怎么做?

根据你和房东的关系,你可以要求他们确保给你的租金是正确的。如果他们搞错了,你可以在签署之前要求他们更改租约。你还可以将对的、最新的租约合同发送给他们使用。

社区住房改善计划(CHIP)的发言人 Michael Johnson 是一名支持拥有租金稳定公寓的业主组织,他说,一些业主对这些变化感到困惑,可能错误地向租户发送了不正确或旧的合同。

来自大都会委员会的 Shapiro 表示,她认为,根据这些新规定,房



东续签租约并收取不正确的租金可能会变得很普遍,至少在最初几个月是这样。

如果房租错了,房东不改怎么办?

如果你知道续租时租金不正确,但房东不会更改,你可以填写此表格 <https://hcr.ny.gov/system/files/documents/2021/05/ra-90-fillable.pdf> 并将其发送给州住房和社区更新部门-或直接致电 HCR 的租户保护部门 718-739-6400 或发送电子邮件至 tpinfo@nysher.org。

有没有办法避免租金上涨?

有的。如果你符合州紧急租金减免计划的资格并获得批准,你的租金将冻结一整年。

租金减免计划仍然开放,现在申请还为时不晚。

如果房东不让我续租怎么办?没关系。

租金稳定的租户不需要新的租约。你仍将拥有所有相同权利。只是意味着你不应该被加租。