

# 有很多方法可以支付房屋装修费用

## 哪种方法最好?

那个家庭改造项目可能会给你带来你需要的额外空间。但是你要怎么付钱呢?

圣地亚哥全国在线消费贷款机构LightStream 2月份进行的一项调查发现,73%的高收入房主(家庭收入超过10万美元的人)计划用储蓄支付家居装修项目,32%的人将使用信用卡。剩下的钱可以用来申请一笔改善住房的贷款。许多人选择了多种付费方式。但是最好的支付方式是什么呢?

“如果你有现金,你应该考虑付现金,”佛罗里达州博卡拉顿(Boca Raton)的注册理财规划师迈克尔·西尔弗(Michael Silver)说。“尽管你可以以很低的利率借钱,但你支付给银行的贷款金额仍然高于银行为你的现金提供的利息。”

然而,请记住,用节省下来的钱来支付房屋的改善是有机会成本的。“如果你能赚到比你借钱时支付的利息还多的钱,那么你就应该把这些钱用于投资,为项目提供资金,”西尔弗说。

金融专家建议业主避免用信用卡收取项目成本,除非他们计划在账单到达时全额支付。使用信用卡获得航空里程或其他奖励是很棒的,但信用卡的利率很高,所以避免持有余额。

另一个选择是无担保的改善住房贷款,这并不需要用你的房子作为抵押。LightStream提供的贷款从5000美元到10万美元不等,利率3.99%起,不收取任何费用。类似的个人贷款也可以从其他公司获得,比如高盛(Goldman Sachs)的马库斯(Marcus)。

LightStream战略合作伙伴关系高级副总裁Todd Nelson表示:“无担保贷款对消费者来说是一个非常具有吸引力的选择。”但这可能不是每个人都能选择的。尼尔森说,他的典型客户的FICO评分在700分。

许多房主都选择将自己的房屋作为抵押,为装修项目提供资金,而这一做法更具吸引力,因为最近可利用的房屋净值大幅上升。抵押房屋净值是指拥有抵押

贷款的房主可以获得的贷款额度,但其房屋净值仍能保持至少20%。抵押贷款技术和数据公司黑骑士公司(Black Knight Inc.)最近报告称,截至2020年第四季度末,房价的年增长率为10.8%,可动用资产达到7.3万亿美元,创下历史最高纪录。这使得现金转出再融资——当现有的抵押贷款被偿还,并被一个更大的抵押贷款取代,允许借贷者获得现金和房屋净值信用额度的差额,抵押贷款担保的信用额度,具有吸引力的选择。

纽约市 William Raveis mortgage 负责抵押贷款业务的高管梅丽莎·科恩(Melissa Cohn)表示:“如果你有很多资产,借钱装修房子的最便宜方式就是进行套现再融资。”科恩说,银行通常最多会发放相当于房屋价值75%的贷款。对于股权不足25%的房主来说,Heloc可能是唯一的选择。费用从3000美元到4000美元不等,加上所有权成本、适用的税收和录音费用,她说。她补充说,再融资可能

需要两个多月才能结束,因此不适合紧急修复。

对于最近重新融资的房主或对他们抵押贷款的当前利率感到满意的人来说,Heloc是一个很好的解决方案。科恩说,基于比优惠利率高一个百分点的基础上,这些贷款的利率往往高于再融资,而且获得它们不需要支付任何费用,或者费用很低。就像再融资一样,Helocs需要评估。利率变化不定。例如,美国银行目前为贷款期限的前六个月提供2.49%的初始利率,之后将恢复到与优惠利率挂钩的合同利率。7月31日之前,新申请都可以申请。据银行发言人说,从申请到结束大约需要30天。

如果你正在计划一个家庭装修项目,这里有一些事情需要考虑:

确定时间范围:在决定房屋修缮项目的贷款类型时,要考虑你计划在这所房子里待多久。如果你正在寻找一个短期的解决方案——例如,在出售房屋之前更换屋顶——并计划迅速偿还贷款,Heloc

是一个很好的选择,因为它具有灵活性。但是利率是波动的,所以如果你想要长期融资,那就去再融资吧。“以3%的利率借款更谨慎,不用担心利率调整,”科恩说。

四处寻找:虽然Helocs提供优势,主要是没有预付费用,但提供这些贷款的银行数量已经减少。例如,富国银行(Wells Fargo)在2020年4月底暂停了新Helocs的研发,目前也不提供这种产品。所以再融资可能是你唯一的选择。

考虑其他选择:科恩说,对于重大翻修,一笔建筑贷款或许是个不错的选择。她说,有了这种贷款,银行最多可以贷出房屋未来价值的80%,换句话说,就是房屋完工后的价值。理财规划师西尔弗说,他的很多客户都选择投资信贷额度,用他们的投资作为抵押。“这非常简单,非常灵活,利率取决于账户的规模,”他说。“几乎每个持有你的证券的托管人都有某种选择。”他说,目前的利率在1.36%到3.75%之间。

## 共管公寓主导了曼哈顿豪华房地产的反弹

根据Olshan Realty周一的一份报告,在曼哈顿繁忙的房地产市场上,高端共管公寓单元仍然是富裕买家的首选。

每周发布的新闻稿称,在截至周日的一周内,纽约市共签署了33套豪华住宅的合同。豪华住宅的定义是价格在400万美元或以上的住宅。

这些资产总计价值2.783亿美元。

在上周找到买家的33套豪宅中,有26套(相当于79%)是共管公

寓。其余的住宅包括四幢联排别墅和三幢合作公寓。

而在前一周,豪华公寓占总交易量的75%。

该报告的作者、同名公司的总裁唐娜·奥尔山写道,“从2020年12月中旬以来,共管公寓的销量每周都超过合作公寓。”

它们也是上周最昂贵的交易。最贵的房子是翠贝卡的56 Leonard公寓,要价3450万美元。这栋由赫尔佐格和德梅隆(Herzog & de meuron)设计的公寓楼里,有

五间卧室的共管公寓,占地5489平方英尺,有两个露台,一间图书馆,可以俯瞰城市、哈德逊河(Hudson River)和自由女神像(Statue of Liberty)。

第二昂贵的交易是上西区(Upper West Side)即将完工的阿姆斯特丹200号(200 Amsterdam)的一套全层公寓。这套公寓要价1930万美元,面积3933平方英尺,有三间卧室、一间正式餐厅和一处可以看到中央公园(Central Park)景色的大露台。



打算买房的看过来!

## 2021 十个纽约社区供您参考

房源最多、房价可负担

今年是纽约市火热的购房年。根据房产网站StreetEasy,由于市场上的房屋数量众多、抵押贷款利率低且价格稳定,许多买家将2021年视为购房年。即使在这个物价超高的城市,也有不少地区可供选择负担得起的住所。由于也正好是秋季购房季,以下提供了全市十个最好社区,供首次购房者参考。

纽约市哪里买房好?

StreetEasy发现了纽约市的10个街区,这些街区对首次购房者来说是房源最多的。排在榜首的是羊头湾(Sheepshead Bay),第二是森林小丘(Forest Hills),第三是布朗士河谷(Riverdale),第四是杰克逊高地(Jackson Heights),第五是中城东(Midtown East),第六是上东城(UES,新上榜),第七是湾脊(Bayridge),第八是法拉盛(Flushing,新上榜),第九是雷哥公园(Rego Park),第十是中木(Midwood)。可以看出,前十中有多个社区位于布碌仑和皇后区。分析甚至发现曼哈顿有几个社区对于首次购房者来说相对实惠。

十个社区为年收入中位数为70,406美元的25至44岁纽约人提供了负担得起的房屋。根据StreetEasy最近的一项调查,千禧一代占纽约市首次购房者的大多数。典型的新买家年龄为37岁。为了找到这些买家选择最多的社区,StreetEasy查看了特定区域内在2021年6月至8月之间的所有

待售房源中可负担房源的绝对数量。

“负担得起的”因素包括20%首付,以及维护、税收和一般费用的成本,得出的最高每月支出为2,346美元。那么这意味着什么呢?这10个社区中所有可以负担得起房屋的房价中位数为352,780美元。

假设符合收入中位数的买家每年将总收入的10%存起来,那么他们大约需要10年的时间才能为这样的房子存下标准的20%首付。这可能听起来很长一段时间!但是,为949,000美元的房屋(这是整个纽约市的房价中位数)付上首付将需要更长的时间——27年。

羊头湾(Sheepshead Bay)适合首次购房者

布碌仑的羊头湾以其海滩和美味的海鲜选择而闻名,在十大社区名单中名列前茅。今年6月至8月期间,它在市场上有330套公寓,属于负担得起的月度支出范围。羊头湾与布莱顿海滩和格里森海滩接壤,靠近布碌仑的其他主要地区,为买家提供了许多不同的住房选择。从新开发项目

到历史悠久的平房,种类繁多,使其对各种预算都具有吸引力。

布碌仑的另外两个社区也符合普通首次购房者的负担能力:湾脊(Bay Ridge)和中木(Midwood)。这些地区都需要大约一个小时的地铁才能到达中城。不过,对于不介意住得更远的买家来说,有一些好消息。布碌仑这些社区的要价中位数明显低于929,000美元的布碌仑全区中位数(截至2021年7月)。

上东区(Upper East Side)和法拉盛(Flushing)现在也更可负担了。

名单上的10个社区中有8个也在2019年上榜。今年有两个新社区进入前十:上东区和法拉盛。StreetEasy介绍,这些地区之所以能上榜,是因为它们在2021年都获得了更多的库存。随着库存的增加,更多的可负担住房会满足首次购房者的预算。

曼哈顿也有经济实惠的房源? 确实存在

曼哈顿可能不是怀揣预算的首次购房者在寻找地点时首先考虑的地方。然而,中城东和上东区有一些惊人的发现,所以分别

在名单上排名第5和第6位。

当然,这些社区仍然很贵。在分析中,只有5%的上东区房屋符合可负担性,9%的中城东房屋符合条件。然而,这两个区域都为精打细算的买家提供了选择,这在很大程度上是因为它们的面积。它们是纽约市最大的两个街区,高层建筑密集。这意味着大量的房源——在2021年7月有超过3,550个。仍有322套房屋供普通收入的购房者使用,尽管占了两区域总库存的一小部分。

关注这些曼哈顿社区的买家需要注意一个警告。这些地区的许多低价单元都是合作公寓(co-op)。因此,他们通常要求买家拥有远大于首付的现金储备或资产。

买家:不要气馁或害怕谈判

与往常一样,纽约市的“负担能力”是相对的。这份纽约市最适合首次购房者社区的名单上有10个不同的区域。虽然其中一些房源中近60%的房源对于普通首次购房者来说是负担得起的,但在其他一些房源中,可负担房源的份额仅为5%。

纽约市房地产市场正在升温。

买家之间的竞争比我们在过去几年中看到的要多。但好消息是,买家正在寻找一个可供他们选择的市場。低抵押贷款利率和高库存提供了获得好交易的绝佳机会。

即使没有列入此名单的社区也能提供各方面不错的房源。2021年第二季度,StreetEasy上一半以上的挂牌屋成交价均低于要价。所以谈判是关键。

购买时,要长远考虑

许多纽约租房者问自己的一个问题,是时候买房了吗?有可负担房源的事实并不意味着每个人都适合买房。

在纽约市购买房屋的前期成本很高。得起码生活需要六到八年才能实现比租房更经济。纽约市的大多数买家确实会长期留在自己的家中:71%的房主仍然住在他们首次购买的房屋。房主在他们购买的房屋中停留的中位数为18年。

如果您打算买房,请考虑您负担得起的房屋是否足够宽敞以容纳您未来的计划和愿望。并考虑一下您是否会在十年的大部分时间里住在此处并感到快乐。

是否买房始终是个人的决定,需要大量研究和仔细规划。但现在,纽约买家肯定有对他们有利的市场动态。这10个社区提供了一些背景信息,即首次购房者需要怎样的收入中位数,以及在哪些地方可以有大量房屋可供选择。