

美国买房可能遇到的五大问题和解决办法

对大多数人来说,买房是人生的一个重大决定,本该是快乐和喜悦的。但购房者经常担心会遇到一些棘手的问题,让买房过程充满焦虑。如果你对买房也有很多顾虑,不妨看看这篇文章由美国知名在线房产网站专家们的支招,为你解析买房时可能遇到的五大问题和解决办法。

“刚买的房子就需要维修”

好不容易买来的新房子却需要翻修,真是一件让人头疼的事。很多购房者在遇到自己心仪的房子时,甚至都不敢检查——万一查出房子有问题,比如地板干裂,或屋顶和地基有问题,怎么办?

虽然这些问题可能出现,但不能因为这些担忧就不敢买房。大多数房子都需要例行维护,一个好的检查员会帮你指出这些问题。但是检查员发现的问题仅供参考,并不是每个问题都需要马上维修,他只是负责指出他发现的每个问题。这时候你可以询问他,这些问题有多糟糕,在不得不维修前还能撑多久。如果发现了需要立即维修的问题,就联系卖方,看他们是否能帮你维修或补偿维修费用。

“我会损失中介押金”

购房者通常会在签署购房合同后,交3%的预付金。有些购房者会担心他们的押金收不回来。其实这种担心大可不必,因为对于这部分定金,卖方不能立即兑现。相反,这笔钱会存入托管账户,没有双方的签名不能被使用。

如果房产合同中有特殊条款(contingency;指在该有效期内,如发生特殊情况,购房者有权终止合同并拿回定金),比如房屋检查特殊条款、估价特殊条款和贷款特殊条款,请和你的房地产经纪人在日历上将这些条款的有效期标注出来。如果需要取消这些特殊条款,请在有效期内提前提出。如果在临近特殊条款日期时协商,请务必延长附带条件日期,保证合同的有效性。

“我抢不到心仪的房子”

如果你找到了心仪的房子,要赶紧行动了。尤其是在竞争激烈的市场中,很多房子在首次开放参观日前就卖给了行动迅速和积极的购房者。

如果您看到新的待售房子上市,请立即通知您的经纪人,并预约看房,越快越好。同时,尽快了解该房子的卖方经纪人如何处理

收到的房子报价。有时他们会接受第一个报价的买家,尤其是当这个报价还不错时。更多情况下,卖方和经纪人会设一个日期来审查所有报价,或在某一天决定最高报价。

如果您正在旅行或忙于工作,要经常与经纪人保持联系,并时刻跟进您满意的房子,确保不会错过心仪的房子。

“我的经纪人没有保护我的最大利益”

优秀的经纪人会不断挖掘新房源、密切关注市场并一直保护购房者的最大利益。

但有一些购房者担心他们的经纪人可能有不同的动机,或者和他们没有达成共识。如果你怀疑你的经纪人的没有考虑你的最大利益,请换一个经纪人。不要将就,也不要随便决定一个经纪人。

你和你的经纪人应该互相信任。在开始购房前,一定要坐下来与你的经纪人好好沟通,就像工作面试一样。如果你怀疑经纪人的能力或动机,就换一个经纪人。

“我不能按时买到房了”

买房过程不应该匆忙。如果你临近了某个固定的截止日,那么



请制定一个Plan B。

例如,许多购房者都面临房子租约将要到期或学校申请截止日。如果离截止日还不到三个月仍未找到房子,也不要太有压力,这时可以制定一个备用计划。

买房是一笔昂贵和复杂的交易,你也不希望急于求成而犯下错误。不如再租一间房,或找一处暂时住所,或尝试一些别的方法。虽然这样可能会有些不便,但更安全一些,也是可以操作的。

如果你对买房有些顾虑,不论

是处于对购买流程还是第三方中介的担忧,你大可以说出这些顾虑,倾听自己理性的声音,相信自己的直觉。

随着购房者越来越深入地进入市场,许多购房者最初的恐惧感会慢慢消失。总之,买房要慢慢来,必要的时候可以后退一步,给自己留出时间和空间把问题想清楚。最好从容地计划整个过程,才不会让购买心仪的房子成为一个噩梦。

3月或结束“最低利率” 目前房市仍利于买家

哈德逊以西受青睐

随着全球各地的人们在2022年开启新篇章,房市也在回顾由新冠疫情主导的又一年所经历的考验和磨难。房地产市场研究人员还预测了房主潜在买家可以在新的2022年看到的趋势。

根据amny报道,“对于住宅房地产价格而言,2021年是令人难以置信的一年,”房地产网站Realtyhop的研究人员表示,该网站以利用房地产市场的“量化指标”而闻名。

12月下旬,Realtyhop通过分析美国50个最大城市的2021年房地产市场趋势及其触发因素,对2022年的房地产市场做出了预测,并将其编制成一份报告。

研究人员从2021年的市场数据中得出的关键预测之一是房价继续上涨,并指出2021年全国房价上涨了14%。

对这一趋势持续存在的预期基于美联储上周宣布的计划,即计划从2022年3月开始提高利率,结束“最低利率时代”。

“到2022年底,利率可能会上

涨75个基点,”Realtyhop表示。他们估计30年期固定抵押贷款利率将达到“3.7%,5/1ARM将成为更具吸引力的选择”,因为预计上升趋势将持续到2024年。

尽管利率上升可能会减少住房需求,但研究人员指出,这种转变的影响可能很小,因为目前的利率仍然有利于潜在的房主。

正如我们在2021年观察到的那样,远程工作是个人从拥挤的城市公寓搬到郊区寻找更大生活空间的重要推动力。“在得克萨斯州奥斯汀,平均每天有180名新居民迁入该市,到2021年,要价中位数飙升了27.7%,”Realtyhop的数据显示。与此同时,宾夕法尼亚州费城的房价同比下跌2.8%。

在纽约州,数据科学家Shane Lee注意到,哈德逊以西的某些城市在过去一年中房市增长幅度更大,包括:“Saugerties(24.6%),New Windsor(28.0%),Newburgh(19.7%)和Catskill(27.7%)。”

Lee补充说,“在大流行引发的

房地产繁荣和移民潮之前”,与哈德逊河以东的城市相比,以西的这些地区通常不那么受欢迎。

除了搬离大都市区外,研究人员还发现,自2020年3月(大流行开始时)以来,对更大型房屋的需求激增,他们预计这种情况将持续到2022年。

研究人员预测,人们更喜欢二卧三卧住宅,程度将超过统仓和一卧住宅。

“尽管建筑成本上升,还是阻挡不了对空间的需求,”研究人员说,指的是木材的价格。根据纳斯达克的数据,该价格已飙升至每千板英尺1,100美元(比一个月前高出41%)。

由于新的Omicron病例仍在肆虐,房地产市场的利率似乎只会飞涨;为财务不安全的个人创造一个不稳定的环境。

然而,Realtyhop研究人员预计住房需求很快将“平稳”。

“市场可能会降温,但在供应赶上之前会保持强劲。”

纽约市去年租金飙涨、房源跌了5成 2022年或得到缓解

一项新的研究显示,纽约市飙升的租金、创纪录的50%的房源跌幅为租户开启了艰难的一年。

根据patch报道,最近发布的一项StreetEasy研究显示,该市的租赁库存从2020年最后三个月的约128,000套减少到2021年同期的略高于60,000套。

“在经历了近两年的不确定性之后,市场正处于正常化过程中,”StreetEasy经济学家Nancy Wu解释道。“这对于整个城市的复苏来说是个好消息,但可以理解的是,许多租房者或潜在的租房者现在可能感到不安。”

该研究还发现,2021年租金大幅波动——没能让租房者受益。

2021年初,全市公寓的典型租金为2,420美元,这是StreetEasy的最低记录。

根据这项研究,到2021年

底,租金飙升至2,700美元——比第一季度增长了约11%,也比2020年的同期上涨了约8%。

研究称:“这是StreetEasy记录中任何给定季度租金的最大年度增幅。”

研究发现,租金仍未达到2019年夏季约2,820美元的疫情前高位。

研究表明,因为在大流行期间达成交易的租房者可能会终止合同,2022年可能会有更多公寓可供出租,这可能会影响租金。

Wu说:“房东在去年初给予的优惠将到期,许多租房者别无选择,只能搬出他们在疫情期间拿到租金折扣的公寓。”

“这应该会增加最具竞争力社区的租赁房源,并让市场上的租房者从2021年一路的租金飙涨中得到一些缓解。”

走入历史悠久的布碌仑社区威克斯维尔

纽约市历史悠久,几乎每个角落都藏着尘封的故事。特别是这个地区——布碌仑的威克斯维尔(Weeksville),它是皇冠高地(Crown Heights)的一部分,19世纪由被解放的奴隶建立,是美国史上首批非裔社区之一。

根据房产网站StreetEasy报道,如今,游客和居民仍然可以漫步皇冠高地,通过威克斯维尔遗产中心和历史建筑感受历史。Compass经纪人安德森·托尼(Anderson Toney)说:“社区在凝聚力方面很强大——当你走在街上时,人们会向你问好。”以下是您需要了解的威克斯维尔地理、租房、买房等信息。

历史

布碌仑的威克斯维尔作为美国首批非裔社区之一,在历史上发

挥着重要的作用。在1830年代——就在纽约州废除奴隶制大约十年后——詹姆斯·威克斯(James Weeks),一名从奴役中解放的自由民,购买了一大块土地,建起了一个繁荣的社区——“威克斯维尔”。该社区以其创始人的名字命名,逐渐壮大为拥有500多名居民的繁荣避风港,其中包括医生、教师、商人和知识分子。在19世纪的大部分时间里,该地区仍然是废奴主义者和平等权利运动的堡垒。

随着街道的日益繁华和都市的扩张,该社区的非裔身份开始减弱,但它的重要历史因1960年代后期威克斯维尔遗产中心的开放而得以保留。

威克斯维尔在哪里?

布碌仑威克斯维尔被认为是较大的皇冠高地社区的一部分,享

有中心位置,可轻松搭乘地铁。“它离一切都很近,”托尼解释说,并指出贝德福德-史岱文森(Bedford-Stuyvesant)、海洋山(Ocean Hill)、东公园路(Eastern Parkway)、布碌仑市中心及其景点(如布碌仑博物馆)都在不远处。此外,C线列车位于Ralph Avenue,A线快线列车距离尤蒂卡(Utica)10个街区,前往曼哈顿中城大约需要45分钟。

租房

那些希望搬到威克斯维尔的人会发现各种住房选择,从多户褐砂石公寓到时尚公寓。托尼指出,许多新的装修正在进行中,她预计这将转化为蓬勃发展的房市景象。

StreetEasy数据显示,截至2021年11月,皇冠高地(包括布碌仑的威克斯维尔)的租金中位数为2,505美元。

买房

如果您有兴趣在布碌仑的威克斯维尔扎根,请放心,您将投资于一个越来越受欢迎的社区。根据The StreetEasy Data Dashboard的数据,截至2021年11月,皇冠高地的房屋中位要价为110万美元。但不要让这阻碍您的搜索;毫无疑问,可以在威克斯维尔找到低于该价格范围的选择。

玩乐景点

1968年,布碌仑普拉特研究所的一个小组发现了四座建于1840年至1880年之间的木制排屋,这是布碌仑老威克斯维尔的最后遗迹。这些排屋现在被称为Hunterfly Road Houses,是威克斯维尔遗产中心的一部分,对于历史爱好者和学习者来说,特别值得一游。游客可以在威克斯维尔这

个繁荣的社区和历史中心享受游览、现场表演和非裔艺术家的展览。请注意,由于纽约市疫情,历史建筑的现场参观已暂停。与此同时,可以在网上接受3D导览。

几个街区外,占地17英亩的林肯露台公园是威克斯维尔绿树成荫的绿洲,里面有网球场、手球场、棒球场、篮球场和一个大的跑道。

尤蒂卡大道是该地区的主要地带,可以吃东西或购物。想要品尝一流的西印度美食,不妨前往以肉饼闻名的Tropical House Baking。地中海饮食的爱好者不应错过Mama Kitchen,它提供皮塔饼三明治和鹰嘴豆泥等令人垂涎的美食。由于威克斯维尔的便利位置,居民还可以轻松前往皇冠高地或布碌仑市中心的其他地方,品尝各种国际美食和参加娱乐活动。