

纽约住房法庭 开始处理20万起驱逐案

众多租户没有律师协助

曼哈顿区长李文(Mark Levine)表示,房东驱逐的速度比该地为面临住房问题的租户提供律师的速度还要快。

根据NY Daily报道,住房法庭将于周一开始审理积压案件,但区长说,除非租户有法律代表,否则法官不应开庭。

李文说,虽然根据市府法律,许多租户都有资格获得免费律师,但由于需求旺盛,他们中很多人没能申请到律师。

“如果租户没有律师,我们不希望任何案件继续进行,”李文说。“这是在这些程序中保证公平和正义的唯一途径。”

李文称,在纽约州的驱逐暂停令于1月结束后,有超过219,000起驱逐案开始活跃,等待法庭处理。他估计,没有获得免费法律帮助的租户数量有“数百人”。

案件激增给根据该市“律师权”法为租户提供免费服务的律师事务所造成了巨大压力。根据纽约市律师权联盟的说法,一些律师每人处理60到80起案件。

该组织最近在给纽约州上诉法院首席法官迪菲奥里(Janet DiFiore)的一封信中表示,在布朗



士区,法官每15分钟审理两起案件,高于每半小时审理一起案件。

“在这种情况下,驱逐案件会向前推进,这太离谱了,”李文说。

然而,在最近关于恢复亲自审理案件的指示中,迪菲奥里没有对法律联盟的呼吁做出任何让步,即要求法官只审理租户有律师的案件,并在律师能够受理更多案件之前暂停其余案件。

李文和布朗士区长吉布森(Vanessa Gibson)计划周一在布朗士区住房法院外就这个问题举行新闻发布会。

李文说:“我们希望阐明,法院未能保障这一合法确立的租户权(有律师代表),我们将采取行动解决它。”

买房更难了!

全美现库存危机 房价将一路涨至2023年

在经历了2021年秋季的短暂上涨之后,过去5个月,全美住房库存一直在下降——这使得购房者比以往任何时候都更难买得起房。

根据《财富》报道,Zillow报告称,2022年2月份美国库存下降至729,000套房屋挂牌,比2021年2月下降25%,比2020年2月下降48%。

总体而言,上个月的住房库存比2022年1月低11.9%,但在某些城市,情况比其他城市更糟。Zillow研究了50个最大的都市区,并将2020年的库存水平与2月底的水平进行了比较。其中四个城

市因空置房屋特别少而引人注目。北卡罗来纳州罗利(Raleigh)(-69.7%)

康涅狄格州哈特福德(Hartford)(-63%)

罗德岛普罗维登斯(Providence)(-61.8%)

佛罗里达州迈阿密(Miami)(-61%)

降幅最小的城市是旧金山(-7.8%)、圣何塞(-17.9%)和奥斯汀(-26.9%)。

在这些城市中,库存减少导致房价上涨比全国其他地区大得多。罗利的房价在过去一年上涨了33.1%(过去一个月上涨了

2.6%)。奥斯汀可以说是最热门的房地产市场,去年房价增长了45.4%。

Zillow表示,缺乏房屋应该会导致房价到2023年仍持续上涨。

该公司在其2022年2月的市场报告中表示:“年度房屋价值增长可能会在整个春季继续加速,在5月份达到22%的峰值,然后到2023年2月逐渐放缓。”“预计到2022年将出售超过640万套现房。”

以实际美元计算:根据Zillow的说法,典型的美国房屋现在价值331,533美元。到2023年2月,它的价值预计将超过400,000美元。

华埠推出多套可负担住房 交通便利月租\$677起

由当地著名建筑事务所 ODA Architecture 设计的下东城一处新楼盘正推出20套混合收入可负担单元的抽签申请。

根据6sqft报道,由Nexus Building Development Group开发,位于华埠基丝汀街(Chrystie Street)171号的16层建筑拥有复杂的几何设计和眺望曼哈顿下城的黄金地段。

收入分别为该地区中位数收入的40%、60%和130%的纽约人,或单身收入24,789美元至五口之家108,680美元之间的纽约人有资格申请公寓,房型从每月租金677美元的统仓到每月2,689美元的一卧公寓不等。

设施包括配备Peleton自行车健身中心、红外线桑拿浴室、宠物美容站、自行车存放处以及面对

面和虚拟门卫。居民公共空间包括一个共同工作区、带露台的居民休息室以及带小屋和烧烤站的屋顶露台。

该建筑的住宅采用现代装饰和最先进的电器。该单元的卧室设有超大窗户,可欣赏到绝美的城市景观、豪华地板和大壁橱。浴室包括石英台面、哑光瓷砖和定制橱柜。

该物业靠近公共交通,包括4、6、J、M和Z列车。该建筑位于华埠罗斯福公园(Sara D.Roosevelt Park)的街对面。

符合条件的纽约人可以在2022年5月23日之前申请可负担住房。50%的单元留给曼哈顿第3社区委员会的居民。有关此优惠的问题可拨打311咨询纽约市Housing Connect部门。

买入的公寓仍住着租户 是赶走他们好,还是留下?

买房是华人生活的一件大事。根据纽约时报报道,对于手头预算有限的人来说,除了要掌握按揭买房的流程,业主必须对交付的房屋提前做好功课。只有这样,才可以少走弯路,不为人生重要的决定后悔。

一名计划买房的未来业主请教了房产专家以下问题。

问:我们正在考虑购买一套租户占用的公寓。租户自2019年8月以来一直住在那里,市场价租将在四个月后到期。卖方的经纪人说他们可以交付空置的公寓,但如果我们保留租户,会对目前售价有更好的影响力和讨价还价的余地。我们参观了公寓,租户保持一切清洁和良好状态。我们并不急于占用公寓,在此期间有一些收入也不错。在做出决定之前,我们应该注意哪些陷阱?

答:如果您想将公寓用作投资物业,买入后也会出租,那么现在拥有可靠的租户可以节省您寻找新人的时间、压力和成本。它还为您提供连续性——如果您打算出租公寓,他们也不必搬家。但是,如果您本人之后想住在公寓里,只是将现有租户视为节省一些前期成本的短期方式,您应该权衡风险与收益。

“这完全取决于风险承受能力,以及四个月后你对空间的渴

望程度,”专门研究房东-租户法的曼哈顿律师卢卡斯·A·费拉拉表示。

根据纽约州法律,如果租约不续签,必须提前90天通知在公寓中居住两年或更长时间的租户。因此,时间在流逝——如果希望在租约到期时公寓是空置的,则当前所有者必须尽快启动该过程。

租客可能会在租期结束时悄悄离开。但目前租赁市场竞争激烈,租金上涨,库存低。理论上,租户可以对终止租约提出异议并拒绝离开。最坏的情况:您最终会陷入拖延数月的旷日持久的驱逐案件,并花费您大量金钱和压力。

费拉拉律师说:“一个糟糕的房东-租客案件可能会花费数万美元,”并且持续了一年。“这可能非常烧钱。”

算一算。对于租户占用的公寓,您可以获得多少售价的折扣?前几个月的租金收入将抵消您的其他成本多少?如果您与租户的关系恶化,利润是否足以证明风险是合理的?您还应该考虑是否想成为房东,即使是几个月。您也考虑清楚是否要成为终止某人租约的业主,因为一不小心可能成了“冤大头”。

春季到全市挂牌屋大增 很快或有更多卖家降价

纽约市春季购房季即将来临,随着需求增加和市场上库存的房源减少,对于潜在买家来说,这将是一个竞争激烈的季节。好消息是库存正在重返市场,这应该会缓解购房者的一些压力。

根据房产网站StreetEasy报道,2月,4,078名卖家在纽约市的市场上挂牌出售他们的房屋。这是StreetEasy记录以来新房源数量最多的2月——这表明在大流行复苏期间市场仍在反弹。之前的高点是在2018年2月,当时市场新增3,538套房屋。

销售库存上升但仍低于去年。在待售库存下降三个月后,StreetEasy的数据显示,1月至2月期间房屋库存数量有所增加。2月份纽约市共有16,622套待售房屋,比1月份增加了549套。尽管如

此,库存仍比去年2月下降12.2%,因此库存仍有完全恢复的空间。

Triplemint的持牌房地产销售员比亚拉(Mike Birylya)表示,挂牌量的增加表明家庭购房季正在回归。

“随着天气转好,许多卖家发现这是展示他们房产的机会,‘绿树成荫的街道’为卖房增色不少,”比亚拉说。“房源的增加也带来了买家的增加,随着越来越多的公寓上市,买家有更多选择,也能更精准地找到梦想中的家。”

许多卖家没有提供降价,但这可能很快就会改变

提供降价的房屋数量很好地表明了买家需求的强劲程度。2月,纽约市8.1%的待售房源宣传降价。这与去年2月的数量相同,但低于大流行前2020年2月的

10.2%。截至2月,纽约市房屋的中位要价为950,000美元,与一年前持平。

不过,更多的降价可能会到来。纽约市的售价与挂牌价格比率正在下降,这意味着卖家正在削减其原始挂牌价格和收盘价之间的价格。1月份,曼哈顿房屋的销售与挂牌价格比率中位数为98.7%,这意味着该行政区的卖家非常接近他们的原始挂牌价格。2月份,这一数字下降到90.9%。这意味着最初要价100万美元的房屋以909,000美元的价格售出。尽管可能会有更少的卖家在宣传降价,但这一数据表明,买家仍有谈判空间并有望在成交前获得更低的价格。

房屋上市速度比去年快了近一个月

2月份纽约市房屋的上市时间中位数为88天,比去年快了28天。在本报告分析的行政区中,布碌仑的房屋以79天的速度离开市场,速度最快。买家可能会注意到,在进入购房旺季的时候,房源下架的速度也加快了。

StreetEasy家居趋势专家罗伯特·罗伯茨(Casey Roberts)表示:“纽约市场已经经历了两年的不可预测性,但这些数据表明销售市场的季节性又回来了。”

“今年春天对于购房者来说将具有竞争力,但我们看到的新库存增加是有希望的。最近房价的上涨应该会激励更多的卖家将他们的房屋挂牌出售,让买家更容易、更有可能找到并赢得他们喜欢的房子。”

曼哈顿房价和新库存攀升而

租金破纪录

在曼哈顿,2月份有1,926套房屋挂牌上市。这比去年增加了25.6%,这对曼哈顿买家来说是个好消息。整个区2月份共有8,099套待售房屋,比去年下降17.5%。

2月份曼哈顿的要价中位数为1,470,000美元,比去年高8.9%,但比1月份的1,495,000美元下降了25.000美元。

曼哈顿的租金中位数达到3,800美元的新高。这比去年高出36%。2月份,曼哈顿有10,327套出租房屋,比去年减少66%。这一同比降幅是自2021年9月以来最小的,这表明租房库存的急剧下降可能很快就会降温。