

付不起首付？四种买房的非常规方式

根据《新闻周刊》报道，以下提供了一些可供首次购房者使用的融资方法，附上房地产经纪人有关其利弊的专家建议。

住房市场状况

纽约市 Corcoran Group 的房地产经纪人 Nicholas Athanail 表示，过去两年房地产市场的价格出现了创纪录的上涨，尤其是在凤凰城、奥斯汀、罗利、夏洛特和博伊西等城市。

他告诉《新闻周刊》：“纽约市确实在 2020 年看到了房价暴跌，但已经反弹回来。曼哈顿公寓的平均价格比上一年上涨了 19%，销售额在 2022 年第一季度达到创纪录的 73 亿美元。”

他补充说，经济学家预计这种增长将放缓，但仍预测到 2023 年 2 月房价将上涨 5%。

Athanail 说，大约 70% 的买家为购买房屋贷款，其余的则以现金支付。“全现金买家通常是投资者——他们一直是房价上涨的主要推动力。”

Douglas Elliman Real Estate 首席执行官 Scott Durkin 表示，价格

上涨也受到市场上新建和转售房屋短缺的推动。“价格在上涨，抵押贷款利率在上升，但库存在下降，”他说。

Athanail 说，一项行业研究发现，美国的房屋短缺 300 万套。

家庭住宅的平均价格

根据 Athanail 的数据，美国 2,500 平方英尺家庭住宅的中位价约为 374,900 美元。当然，市场内部和市场之间存在巨大差异。他说，在纽约市，平均公寓面积为 1,124 平方英尺。新开发项目的平均价格为 2,755,000 美元；构成该市大部分市场的转售中位价为 1,182,500 美元。

你需要赚多少钱才能买房？

根据全国房地产经纪人协会的最新数据，如果首付为 10%，购买房屋所需的全美合格收入为 66,978 美元，如果首付为 20%，收入要求则为 59,536 美元。

同样，这因州而异。Athanail 说，在纽约市，贷方可能会期望 30% 的首付，而买方的年收入必须至少为 240,000 美元。

如果您的银行账户没有 20%

的首付，您可能会认为您无法购买房产。但是还有其他途径可以拥有房屋，比如以下四种选择：

一、租给自己

如果您找到了您想要的房子，这个选项允许您在一段时间内租用该房产，然后您可以选择购买它。

签署先租后买协议后，您可以立即搬入您的家。在最初的几年里，您将向房东支付租金，在大多数情况下，这笔租金的一部分将用于支付您房屋的押金。在预定的时间后，您可以获得贷款并完成购房过程。

Durkin 说：“它可以帮您获得良好的信用评分，还可以帮助抵押贷款公司为您提供房屋剩余费用的贷款。”

然而，他补充说，您可能需要支付更高的利率。

二、政府支持的贷款

一些美国人有资格获得政府支持的抵押贷款。这笔钱将来自贷方，但贷款由联邦政府投保，因此条款更优惠。这些抵押贷款通常需要很少或不需要首付，但

申请人必须满足各种标准并通过信用检查。

其中：联邦住房管理局抵押贷款

对于许多首次购房者来说，联邦住房管理局贷款是一个有吸引力的选择。如果您的 FICO 信用评分为 580，您可以从 FHA 批准的贷方获得抵押贷款，押金仅为 3.5%。如果您的信用评分在 500 到 579 之间，您也可以获得贷款，但您需要支付购买价格的 10%。

三、卖方放贷

Athanail 解释说，卖方放贷是指房屋的卖方基本上充当银行，将购买资金贷给买方。在这种情况下，买方和卖方同意贷款条款作为购买的一部分。如果买方无法获得传统的抵押贷款，该选择特别有用，通常也更快。

根据 Durkin 的说法，唯一的缺点是，如果买方的情况发生变化并且您再也负担不起还款，无论您已经支付了多少，房子都会归还卖方。不过，这不应该影响您的信用评分，因为您不是在与金融机构打交道。

四、共同所有

同所有权或共享所有权是指两个或多个人同意出于任何目的

一起购买房产，通常无需首付。

根据 Durkin 的说法，它可以很好地适用于未婚夫妇、兄弟姐妹或密友——只要关系牢固。“您通常可以购买共享所有权的第二个或第三个或度假屋，或者您可以购买共享所有权的双户住宅。我认为这很棒。您只需要找到一家可以为这种所有权提供抵押贷款的银行。如果都是现金，那就容易多了，”他说。

然而，Durkin 警告说，如果你与你的共同所有人发生争执并且关系结束，你最终可能会在法庭上就物业问题相互起诉。

Athanail 说，无论您选择哪种贷款方式，当您购买第一套房子时，您都需要“准备好进行大量谈判、文书工作和讨论”。不过，这将是值得的：“这个过程可能看起来很多，但最终拥有房屋是您为长期财务成功所能做的最好的事情。”



投票了！纽约稳租公寓面临十年来最高涨租

约的租金管制公寓和阁楼(loft)的租金上涨 4%-6%。

对于纽约市租金指导委员会的初步投票结果，租户和房东都不满意。对租户来说，租金涨幅太多，对房东来说租金涨幅还不够。

租户和房东一致认为，如果人们没有稳定的高收入来跟不上老化的房屋，那么稳租公寓的存量将会继续减少。

据统计，纽约市稳租公寓中有 200 多万居民，纽约市租金指导委员会的初步投票结果，对他们来说是一个巨大的打击。

虽然这次的投票是初步的，最

终的投票预计在 5 月底，届时通过的租金涨幅将会接近这次通过的租金涨幅。

投票之前，纽约市租金指导委员会一直在考虑把一年期租约的租金上涨 2.7%-4.5%，两年期租约的租金上涨 4.3%-9%。

9% 的涨幅，将是 1990 年以来的最大租金涨幅。

十多年以来，纽约市租金指导委员会的投票结果，都是阻止房东大幅度上涨租金。

然而，今年房东和租户都以通货膨胀和支出增加为理由而争论。

房东们指出，与租户不同的

是，他们没有得到像租户那样的帮助，与此同时，租户们则大力呼吁冻结租金。

民事律师阿德里安·霍尔德里安 (Adriene Holder) 在一份声明中说道：“100 多万居民居住在稳租公寓中，很多都是低收入者，主要是非裔和拉丁裔，他们把用于购买食品杂货、医疗和其他必需品的钱来支付房租。这些最脆弱的邻居们，租金指导委员会必须优先考虑他们，确保他们可以继续居住。我们呼吁冻结租金，以避免把老人、残障人士和工薪家庭，推向更严重的贫困。”

纽约市的生活成本可能很快就要上涨了！

据 abc7NY 报道，周四(5月5日)晚间，纽约市租金指导委员会(New York City Rent Guidelines Board)召开会议，并提

议了近十年来纽约市稳租公寓租金最大的涨幅。

纽约市租金指导委员会在网络上进行了初步投票，以 5 票同意 4 票反对的结果通过提议，把一年期租约的租金上涨 2%-4%，把两年租

美联储的高利率会为炙手可热的房地产市场降温吗？

几乎每个人都知道美联储在 5 月初将利率提高了 50 个基点，即半个百分点(0.5%)，这一举措引来房地产业主和未来买家的不安，但这究竟意味着什么？实际上，美联储一直在计划加息以应对创纪录的通胀，这意味着它希望阻止我们今天购买的几乎所有东西的价格上涨，从杂货到家庭用品。

根据福布斯报道，利率上升还意味着您可以获得更高的储蓄回报，无论您是通过传统机构银行还是将储蓄存入网上银行。

不幸的是，利率上升还有另一面——借钱将变得比前几年贵得多。利率上升将对需要大额贷款的购买产生最深远的影响，例如房屋和汽车。特别是对于房地产市场，利率的影响很容易在偿还抵押贷款的平均时间表上增加数万美

元(或数十万美元)的额外利息费用。想象一下，您使用 30 年期抵押贷款，利率为 4%，为一个房屋向银行借了 300,000 美元。如果您在整个期间最低还贷 1,432 美元(本金和利息)，那么您最终将在 360 个月内支付 215,608.52 美元的利息。

如果该利率提高到 4.5%，则每月付款将高达 1,520 美元，或每月增加近 90 美元。更糟糕的是，30 年的总利息费用上升到 247,220.13 美元。在整还贷周期，利息增加了

近 30,000 美元。

4.5% 还算好的。我们看到 30 年期固定利率抵押贷款的利率如果接近 6% 呢？300,000 美元的 6% 贷款将每月支付 2,062 美元—比 4% 的贷款每月多 500 美元。

加息会减缓火热的房地产市场吗？

显然，只有当利率上升或您借入超过 300,000 美元时，影响才会上升。考虑到这一点，聪明人想知道，加息是否会通过降低房屋的平均价格或通过减慢销售的平均时间来使炙手可热的房地产市场“降温”。

根据专家的说法，利率上升肯定会房地产市场产生影响，尽管这种影响的程度以及何时会受到最大的影响众说纷纭。

房产公司 Douglas Elliman 的经纪人皮特斯(Jessica Peters)指出，除了支付更多的利息外，抵押贷款利率上升还可以降低借款人可以获得的抵押贷款金额。

“在购买房产方面，买家贷款利率每增加 1%，他们的购买力就会降低约 12%。”她说。“换句话说，如果买家没有大量储蓄或收入超出最初分配的预算，购买房屋的总体预算将大幅减少。”

根据 RedFin 首席经济学家 Daryl Fairweather 称，大多数购房者仍在

遭遇竞拍战，但随着借款人重新评估他们的目标，竞争开始降温。Fairweather 预计，随着抵押贷款利率的上升，越来越多的买家无法购买他们想要的房屋，竞拍战将大幅降温。

她说：“这应该会让那些仍然有能力购买的人松了一口气，因为他们可能会面临更少的竞争性报价，并且可能不再需要大幅超过要价才能获胜。”“不幸的是，竞争的放缓无助于那些已经被高房价逼退市场，现在正努力应对飙升的租金成本的人。”

担任两党政策中心特威利格住房政策中心执行主任的丹尼斯·谢伊(Dennis Shea)表示，他绝对预计炙手可热的房地产市场将在未来几个月降温。

然而，随着抵押贷款利率的上升，即使房屋价值下跌，房屋拥有成本仍将继续增加。不幸的是，这只会给租房者带来更多的住房痛苦。

“随着越来越多的家庭无法拥有房屋，我们可以预期租金需求会增加，租金将继续上涨，”他说。

更多的加息可能正在进行中。根据在数字抵押贷款市场 Morty 担任抵押贷款副总裁的罗伯特·赫克(Robert Heck)的说法，事情从这里开始可能归结为通货膨胀

以及市场是否稳定在这些利率水平。

他说，如果通胀失控，美联储采取更激进的行动，利率可能会上升到一个高水平，在这个水平上，需求和负担能力会急剧下降。

尽管如此，赫克指出，目前的市场指标并未预测未来十年的利率水平会达到使抵押贷款基准超过 7% 的水平。所以现在可能仍然是购买的好时机。

“随着价格和利率的上涨，可负担性当然受到了打击，但对于那些准备买房的人来说，市场上仍有希望，而且目前的利率水平并不意味着你应该完全退出市场。”面对不断上涨的利率，重要的是要记住仍然存在房源短缺——没有那么多待售房屋。鉴于当今大多数房主已将自己的抵押贷款锁定在 4% 或更低的年利率，因此将他们的房屋挂牌出售以搬到别处可能是一个艰难的财务决定。

因此，可能不会有大量库存涌入市场以帮助降低房价。

如果您希望在利率进一步上涨或租金价格上涨超过现有水平之前进入房地产市场，那么有一些策略可以帮助您获得抵押贷款的资格。纽约 Compass 的持牌房地产经纪人卡兹(Ian Katz)表

示，您的第一步应该是稍微缩减预算，并寻找提供更多价值或折扣机会的房产。

例如，低于买家最高价格预算 10% 的房产将“允许较低的购买价格和贷款规模，以抵消利率上升的环境，”他说。

卡兹建议的第二个策略涉及寻找创造性的融资方案，或考虑 7/1、10/1、7/6 或 10/6AR AR-10.6%M 抵押贷款。与 30 年固定利率相比，这一举措可为您节省 0.375% 至 0.5% 的成本。

尽管如此，卡兹警告说，走这条路的买家应该谨慎行事，并相信他们可以完全偿还抵押贷款或在固定利率期间进行交易，以免受到贷款后期可调整重置的影响。

“虽然浮动利率会有上限，但该利率仍将相对较高，”他说。

最后，Home.LLC 的首席执行官沙恩(Nik Shah)说降低抵押贷款成本的一种快速方法是支付高额首付。通过这种方式，您不仅可以减少借款并支付较低的整体利息成本，而且贷方可能会为您提供较低的启动利率。

沙恩说，如果您首付 20% 或更多，您还可以免除私人抵押贷款保险(PMI)和每月抵押贷款保险费费用。