



曼哈顿高端公寓 房价创历史新高

富人狂买豪楼顶层公寓

伴随着买家重回纽约,对高端公寓的需求反弹,曼哈顿房价在二季度攀升至历史新高。其中,超500万元的豪华公寓以及动辄上千万元的顶楼公寓(penthouse)在富人当中的受欢迎程度飙升。

根据地产公司 Douglas Elliman 和 Miller Samuel 周四公布的数据,今年二季度,曼哈顿二手公寓房价中位数攀升至99.9万元,创下历史新高。而曼哈顿二手公寓的房价平均数则攀升了12%至190万元。

Miller Samuel 公司 CEO Jonathan Miller 表示,“这是曼哈顿楼市狂热的信号之一。这种反弹速度超出大多数人的想象。”

二季度,曼哈顿共计售出3417套二手公寓,较去年同期高出150%。疫情爆发后的隔离关停时期,看房活动也不得不中断,不少买家不得不通过线上视频看房。另外疫情也让更多人希望离开都市环境搬到郊区。而现在,不少曼哈顿房源重新启动实地看

房和开放参观日(open house)。

另外住房抵押贷款利率位于历史地位,曼哈顿房价相较其他城市仍显疲弱,这都刺激了购房需求。目前,针对曼哈顿房源的竞价现象是近两年半来的最高水平。而当前曼哈顿公寓库存较去年同期下滑了27%,仅供6.9个月的销售,这一库存水平低于历史上平均8-9个月的水平。

富人的脚步也重新回到曼哈顿。根据市场研究公司 Corcoran 的数据,今年以来曼哈顿共出售了220套顶楼公寓(penthouses),打破历史记录。疫情前也就是2019年同期仅出售了164套顶楼公寓,今年的涨幅高达35%。

Corcoran 公司 CEO 表示,“纽约持续重开,顶楼公寓集合了超大的平方呎空间、私密的户外空间以及奢华的配套设施。对于高净值人士来说,购置‘天空中的豪宅’从未像现在这么无法抗拒。”

顶楼公寓的畅销改变了以往大楼的出售模式。疫情前,通常

开发商会将顶楼公寓留到整栋大楼大部分房源销售完之后再出售,以此制造独特性和稀缺性,希望买家能出价更高。但是现在,富人更愿意花钱拥有更大的空间和户外阳台,因此顶楼公寓很早就以开发商满意的价格卖出。

疫情后另一个显著变化是,曼哈顿的高端公寓——尤其是超过500万的公寓如今是推动销售的引擎。在2020年之前,高价公寓供应充足,买家也不希望降价,因此超500万的公寓销售放缓,而100万-200万之间的公寓销售强劲。但是现在,超500万的公寓需求上涨。分析认为这是因为得益于美股的节节攀升和资本市场的宽松货币政策,富裕人群在疫情期间变得更为富裕。

对更大空间、更适合家庭居住的公寓需求攀升。曼哈顿三到四居公寓价格中位数在今年二季度较一季度出现了两位数的增长。

考虑可调利率抵押贷款？ 一定要完全了解其中的风险

传统上的平均固定利率美国30年期抵押贷款利率为5.09%,高于11月的3%以下,为2018年底以来的最高水平。

相比之下,5/1 可调利率抵押贷款的初始利率是4.04%。

这是需要知道的关于这些抵押贷款是如何运作的。当利率上升时,一些购房者通常会考虑可调利率抵押贷款对他们是否有意义。

与传统的30年期固定利率抵押贷款相比,ARM的吸引力在于其较低的初始利率。然而,随着时间的推移,这一比率可能会发生变化,有时对你不利。

纽约创意金融概念公司的规划总监、注册理财规划师大卫·孟德尔(David Mendels)说:“在具体条款中,利率可以上升多少以及速度有很多变数。”

“没人能预测利率走势,但有一件事是明确的,那就是上行空间比下行空间大得多,”Mendels 称。

从历史角度来看,利率仍处于低位,但在美国房地产市场已经对购房者的负担能力构成挑战之际,利率总体上一直在上升。据 Realtor.com 的数据,美国房价中值为44.7万美元,较上年同期上涨17.6%。

圣路易斯联邦储备银行(Federal Reserve Bank of St. Louis)的数据显示,30年期抵押贷款的平均固定利率为5.09%,高于去年11月的3%以下,为2018年以来的最高水平。相比之下,一款流行ARM的平均入门率为4.04%。

抵押贷款银行家协会的数据显示,截至5月底,大约9.4%的抵押贷款是arm。这个数字低于本月早些时候的10.8%,但高于1月份的3.1%。

在这些抵押贷款中,初始利率在一段时间内是固定的。在那之后,利率可能上升或下降,或保持不变。这种不确定性使得ARM的风险高于固定利率抵押贷款。这是真实的,无论你是否使用ARM购买一个家或再融资的房屋贷款,你已经拥有。

如果您正在研究 ARM,有几件事需要了解。

最基本的
对于初学者,请考虑 ARM 的名称。例如,对于所谓的 5/1 ARM,起始费率持续 5 年(“5”),之后费率每年可以改变一次(“1”)。

一些贷款机构还提供 ARM 的入门利率持续三年(一个 3/1 ARM),7 年(一个 7/1 ARM)和 10 年(一个 10/1 ARM)。

除了知道利率什么时候开始变化和变化的频率之外,你还需要知道调整的幅度以及最高利率可能是多少。

“不要只考虑 1% 或 2% 的增长,”孟德尔说。“你能应付最大限度的增长吗?”

抵押贷款机构采用一个指数,并加上一个商定的百分点(称为保证金),就得出你支付的总利率。

因此,如果贷款机构使用的指数是 1%,而你的保证金是 2.75%,你需要支付 3.75%。5 年 5/1 ARM 后,如果指数是 2%,你的总收益是 4.75%。但如果五年后指数达到 5% 呢?你的利率能否跳得那么高取决于你的合同条款。

ARM 通常在年度调整和贷款期限上都有上限。然而,它们可能因贷款人而异,这使得充分理解你的贷款条款变得很重要。

初始调整上限。这一上限表示固定利率期限届满后,利率第一次调整时可以上调多少。这一上限通常为 2%,这意味着在第一次利率变化时,新利率不能比固定利率期间的初始利率高出超过 2 个百分点。

后续调整帽。这一条款显示了在随后的调整期利率可以提高多少。这个号码是 commo 只有 2%,这意味着新利率不能比前一个利率高出超过 2 个百分点。

终身调整上限。这一术语意味着在贷款的整个期限内,利率可以增加多少。这个上限通常是 5%,这意味着利率永远不能比初始利率高出 5 个百分点。然而,一些贷款机构可能有更高的上限。

对于预期在初始利率到期前搬家的买家来说,ARM 可能是有意义的。然而,因为生活就是这样,而且不可能预测未来的经济状况,考虑你无法搬家或出售的可能性是明智的。

房贷经纪人 Rinaldi Group 的总裁兼创始人 Stephen Rinaldi 说:“如果你买的 ARM 首付很低,我也会担心。”“如果市场因为某种原因而调整,房屋价值下降,你可能会被房子淹没,无法退出 ARM。”

里纳尔迪说,对于更昂贵的房子来说,arm 往往是最有意义的,因为最初的利率每年可以节省数千美元。

他说,对于低于 20 万美元的抵押贷款来说,节省下来的钱更少,可能不值得选择 ARM 而不是固定利率的抵押贷款。

纽约租房一定要知道的七个注意事项

在纽约租房很困难,而且比美国其他地区要贵得多。但是,一旦您了解了纽约房地产市场,您就可以让它为您服务。

根据雅虎财经报道,以下是您在纽约市租房时一定要知道的七个注意事项,可以少走弯路:

纽约夏季房市极具竞争力

房产网站 RentHop 的经纪人瓦德尔(Allyson Waddell)表示,目前纽约的房地产市场对租房者来说竞争激烈,尤其是在夏季旺季。

对租房者来说更具挑战性的是,竞争并没有准备好在短期内放松。

“随着大流行的结束和更多人继续搬到纽约,我们预计这个数字将在未来几个月内增长,”瓦德尔说。“库存的增长速度无法与寻求住房的涌入相比,因此租房者之间

的竞争应该会继续加剧。”

值得信赖的房地产经纪人是刚需

新来纽约的人最好不要独自寻找公寓。Compass 的持牌房地产销售员加农(Carolyn Gagnon)建议找一个值得信赖、信誉良好的房地产经纪人。

“熟悉该地区并了解常见租金曲线的房地产经纪人对于您的租赁成功至关重要,”加农说。“在那里,知道你的实际期望值是什么——可行的预算(这可以决定是否需要室友)、所需的规模、所需的位置和建筑设施,是否需要一座宠物友好的建筑,以及其他考虑因素。”

准备关键租赁文件

申请公寓时,不要空手而去或匆忙地寻找关键文件。Gagnon 建议准备好以下文件:

最近的银行对账单

最近的纳税申报表
带有近期工资单的雇佣信
带照片的身份证复印件

担保人
另一个重要的项目是了解广告净有效租金和总租金之间的区别。加农说,净有效租金是房东给租户折扣后的,而总租金是房东收取的总费用。

您必须满足收入和信用要求
根据您想在纽约租公寓,申请人的年收入通常需要远远大于他们的月租金。

瓦德尔说,潜在租户的年收入通常必须是月租金的 40 倍。每月租金为 1,500 美元的公寓要求其租户每年的年薪至少为 6 万美元。此外,申请人必须具有可接受的信用记录。这意味着信用评分高于 680。

如果你不满足这些要求怎么

办? 这是担保人进入申请协助的地方。瓦德尔说,担保人的年收入要求为月租金的 80 倍。没有担保人的租房者可以租用在线担保服务网站通过他们申请公寓。然而,瓦德尔说这要另花钱。决定与在线担保合作的租户需要准备好每月向在线服务网站偿还款项。

您可能需要支付经纪人费用

一些房地产经纪人要求租房者支付经纪人费用——这可能非常昂贵。

“经纪人的费用可以从一个月的租金到年租金的 15% 不等,”瓦德尔说。“这笔现金通常是在你签下公寓时到期的,再加上第一个月的租金和押金,对租房者而言不是小数目。”

但请注意,并非所有中介都收取此费用。Wader 建议租房者在看房前询问他们的经纪人是否需

要中介费。如果是这样,找出它是多少以及何时到期。

晚上踩点

白天你梦想中的纽约公寓在晚上可能会大不相同。例如,一到夜晚非常嘈杂。

“晚上检查可能出租的区域,以了解您每晚睡觉的城市噪音水平,”加农建议道。

“好公寓很快没”

还记得我们之前所说的纽约房地产市场竞争激烈。租房者不能为房源添加“喜爱标签”,并期望他们回来时它还会在那里。该房源可能在同一天就租出去了。

瓦德尔说,“如果租房者在看到某个公寓时喜欢它,我们会建议尽快提交申请。”“好的公寓有时会在一天之内就下架,而租房者排队查看单元的先后次序可能就是获得钥匙或空手而走的区别。”