

曼岛布碌仑皇后区租金达历史新高

短期内降租可能性为零

曼哈顿、布碌仑和皇后区三个行政区的平均租金已达到历史新高。

根据纽约邮报报道,从上个月开始,有几个因素导致了高昂的租赁市场,包括库存不足、抵押贷款利率上升、旺季以及2019年启动的《住房稳定租户保护法》——该法案启动了针对租户驱逐的新保护措施。

美联储利率上升导致潜在购房者转向租赁市场,使紧张的市场更加紧张。

“那些考虑搬到其他地方的人,比如说在郊区,12月底的抵押贷款利率是3.1%,现在他们变成了5%;这是一个明显的增长,”分析调查结果的房产公司 Miller Samuel 的乔纳森·米勒说。“因此,那些可能买房的人可能会按兵不动,继续租房,这样会减少市场上的公寓房源。因此,美联储的这一举措具有讽刺意味的是,它在冷却购房市场的同时,却给租赁市场带来了更大的压力。”

纽约经纪公司 Douglas Elliman 最新发布的一份报告分析了各行政区租赁市场的平均成本——而且似乎不会很快降下来。

Douglas Elliman 的租赁执行经理哈尔·贾瓦吉告诉《华盛顿邮报》,“这是一场大流行带来的房产风暴。”“房东有很多杠杆作用,对租房者来说没有那么多。”

他解释说:“我们已经看到很多潜在租房者在看不到公寓的情况下还是租下,这是许多潜在租客感到沮丧的直接因素。”“他们正在失去一个又一个公寓。所以他们只想在进入单位之前立即申请。”

曼哈顿



平均租金: \$5,058; 中位数: \$4,050

根据 Douglas Elliman 和 Miller Samuel 编制的6月份市场报告,曼哈顿的租金中位数现在为4,050美元,比一年前增加了800美元。

具体来说,曼哈顿的平均租金在大苹果历史上首次达到5,000美元。

租金中位数是总价格样本的中点值。平均租金是所有租金的总和除以样本数量。

平均租金为5,058美元,这意味着租户每年要花近61,000美元住房,而租金中位数连续第五个月创下纪录。

新租约连续第五个月环比增长,空置率连续第七个月保持在2%以下。

对于一个简单的统仓,您的平均租金为3,145美元,而一卧的平均租金为4,278美元,而两卧的平

均租金为5,722美元。

“我们看到需求大大超过了库存,”贾瓦吉说。“租房者在大流行高峰期租房,都利用了当时的折扣率,从20%到50%的折扣,我们预计这些租房者中有很大一部分是是时续租,他们会发现自己无法负担或另觅住处的时候到了。”

“而且我们并没有真正看到这会带来很多空缺,”贾瓦吉继续说道。“最终发生的事情是,那些租房者环顾四周,意识到库存如此之少,搬家成本甚至找到其他东西都是没有意义的,他们决定留在原地接受涨租的任何可能。”

布碌仑

平均租金: \$3,822; 中位数: \$3,300

布碌仑的平均租金达到每月3,822美元,比上个月的平均水平高出约100美元。这标志着该行政区连续第二个月创下新高。

根据最新报告,统仓现在平均

每月租金2,284美元。一卧的平均租金为3,240美元,两卧的平均租金为4,040美元。

相比之下,大约在去年这个时候,中位数价格便宜了500美元,每月约为2,700美元。

去年夏天,租房者的价格大幅下跌,统仓提供11.2%的折扣,一卧公寓提供25.3%的折扣,两卧提供26.8%的折扣。

但从那以后,价格上涨了20%到50%。

“行政区之间的定价当然很重要。曼哈顿正在看到更高的租金,而布碌仑和皇后区则每个月都在与之抗争,”米勒解释道。“但总的来说,布碌仑的租金比我们在租金研究中涵盖的皇后区(皇后区西北)要贵。”

西北皇后区(长岛市、阿斯托利亚、阳边、杰克逊高地)

平均租金: \$3,352; 中位数: \$2,973

在租房方面,皇后区仍然是更便宜的选择,但仍然处于历史最高水平。

租金平均每月3,352美元,中位价为2,973美元。客观地说,大约在去年这个时候,皇后区西北地区的租金中位数为2,700美元,比现在低了近300美元。

根据最新报告,统仓的平均租金约为每月2,782美元。一卧公寓的平均价格略高于3,000美元,而两卧的月租金约为4,168美元。

“库存不足一直是反复出现的问题,导致价格走高,”米勒重申。“但在这种情况下,最新的问题是抵押贷款利率的飙升,这正在推动那些被定价退出购买市场的人进入租赁市场。”

米勒说,对于纽约人或希望等待的人来说,您可能需要再坚持一段时间。

“租金上涨的反面不是租金下跌。如果租金达到了一个无法承受的水平,即无法再涨,这并不意味着他们会下跌,而只是意味着他们不会涨得更高,”他解释道。

米勒补充说,基于美联储持续加息、办公楼空置率为40%、通胀上升以及与俄罗斯和乌克兰的持续战争,他预计短期内不会出现降租。

“我认为,如果出现真正的衰退,一场有意义的衰退,其特点是失业。失业伴随着租金疲软。失业带来的是租金疲软。这确实是今年余下时间唯一可能降低租金的情况。”

“9月后,在租赁旺季之后,情况就不太清楚了。”

大半生住在出租屋的她 为买房做了以下规划

纽约的王女士几乎一生都住在出租屋里,除了小时候的几年和成年后的两年。2010年,她在她生活和工作的城市买了一套房子,但在公司裁员和离婚后,两年后她再次成为租房者(然后对该房产进行了卖空)。她曾住在美国各地,住在各种公寓和单户住宅中。自清空房子后,她在过去10年里搬了10次家。

根据 ascent 报道,2021年她转向远程工作,现在可以决定想住在哪里。于是她开始计划在接下来的几年里买房。以下是王女士从现在开始就准备的:

评估开支并增加收入

作为租房者,住房成本很容易计算出来。王女士知道她每个月要支付多少租金(并且该费用每年由她签署的租约担保)以及每月的水电费大概是多少。但她无法如此自信地初步预测拥有房屋的成本,因为其中一些会随着时间的推移而变化,并且拥有房屋可能会以维修和保养的形式带来财务惊吓。但现在通过增加收入,王女士确保未来可以将住房成本控制在收入的28%或更低。

还清债务并改善信用

2022年王女士专注于还清债

务,让自己信用良好。在经历了多年的财务挫折、昂贵的州外搬迁以及工资不足以之后,她终于能够做出积极的改变了。在寻求抵押贷款的预先批准之前,这具有提高信用评分和降低债务收入比的额外效果。摆脱债务并改善信用状况将使王女士有最好的机会获得最具竞争力的抵押贷款利率。

为首付和其他费用存钱

计划的最后一部分是为首付和交易费用省下钱,以及在拥有房屋的第一年左右可能产生的其他杂项费用。王女士想支付20%的首付,这样就可以避免支付私人抵押

贷款保险(private mortgage insurance),并成为对贷方更具吸引力的借款人。使用互联网很容易跟踪目前家附近的房屋成本,所以即使现在房地产市场很热,王女士也有一个坚定的想法,即需要为这笔首付存多少钱。

房屋的成交成本可能是未来房屋购买价格的2%到5%。所以王女士想留出额外的钱来支付可能立即承担的其他额外费用。维护成本的一个好的经验法则是预计每年花费未来房屋价值的1%来维护它,而对于纽约市来说,这可能会更高。

目前,王女士已经决心至少在未来两年内继续租房。但她为支撑现有财务状况、计划购房成本、偿还债务和存钱所做的工作将提高她在几年内成为房主的机会。

以下是王女士计划中的关键点,读者不妨参考:

在您尝试买房之前,妥善处理您的收入和支出平衡是很重要的。还清债务可以提高您的信用评分有助于拿到贷款。

房屋所有权从一开始就需要花钱,因此尽可能多地储蓄是准备买房的好方法。

伴侣婚前一起买房,有哪些利弊?

一方能有多吃亏?

1980年,由一对未婚伴侣(计划结婚的情侣)和一名离婚者组成的不太可能的三人团通过一起申请抵押贷款而成为震撼美国的新闻。一位当地的信贷员说,如果这三个人在过去十年试图一起买房,“每个人的下巴都会掉到胸前。”然而,今天,婚前买房的比例已逐渐上升。

根据 quickenloans 报道,从2013年到2021年,未婚伴侣购买房屋的比例从8%上升到9%,而未婚伴侣的最大比例是22-30.3岁的Z世代/千禧一代,然而,没正式结婚就一起买房,这是个好主意吗?

总的来说,婚前买房可以帮助两人更快地建立资产,并可能节省昂贵的租金。但是,承诺可能会导致财务或责任方面的关系

紧张。以下我们将聊聊婚前伴侣购买房屋的利弊,看看它是否是您的正确选择。

买房的想法对任何人来说都是令人兴奋的,无论是已婚还是单身。但这里面有没有坑呢?无论您是否已婚,购买房屋的许多利弊都适用。但是,婚前买房确实有一些独特的优势和劣势。如果您正在考虑在结婚前与您的伴侣一起买房,请务必考虑以下几点。

优点:

1、可以节省租金:租金可能很贵,价格平均每年上涨3%至5%。4不仅如此,分开居住意味着支付两次租金。将您的生活成本合并到一个共享抵押贷款中可以每月为您节省数百美元。

2、尽早建立资产:如果您已

经知道自己想长期与伴侣呆在一起,那么尽早入住意味着您可以更快地开始建立资产。毕竟,你等待的时间越长,房价上涨的可能性就越大。

3、独立感:无论您是第一次搬出还是已经独立生活了一段时间,买房都能带来一种值得的独立感。这是许多人期待的人生里程碑。

4、共同签署人有助于银行预先批准:如果您决定继续进行联合申请,让您的合作伙伴共同签署有助于预先批准。额外的收入可以帮助您以较低的利率获得抵押贷款的资格。

5、双收入分摊水电费:通过一起搬家,您不仅可以分摊每月的付款,还可以分摊公用事业。

节省生活成本可能是一个明智的财务决策。

6、分担家庭责任:做饭或清洁等家务可能很耗时。通过一起搬进一个家,你们可以分担家庭责任,这样你们俩就可以节省宝贵的时间。

缺点:

1、财务纠葛:与您的伴侣获得抵押贷款可能会给关系带来财务压力,因为金钱问题通常是争论的首要原因。在以这种方式结合您的财务之前,请确保您已经深入讨论了两者的财务习惯和对金钱的看法。

2、时间承诺:许多抵押贷款是30年的承诺,金融专家建议在出售前至少在家里呆5年。如果关系恶化,这个时间承诺可能会

出现问题。

3、错过的税收优惠:已婚夫妇可以获得一些税收优惠,如果您以单身提交,您可能会错过。例如,已婚夫妇共同申报的财产税最多可扣除10,000美元,而单身人士、未婚伴侣最多只能扣除5,000美元。

4、没有公平分割的协议:如果关系不持久,已婚人士可能会有更多的法律保护。法律要求在离婚期间公平分配资产,但很少有法律适用于分手的未婚伴侣。

5、关系紧张:聚在一起可能会导致关系紧张,原因有很多。例如,如果一个人总是关灯而另一个人从不关灯,那么增加的水电费成本可能是一个冲突点。如果一个人觉得自己分担了不公平的家务,也会出现分歧。

6、没有一纸婚书时可能错过的资产和导致的地位卑微:如果伴侣一起买房,但只有一个人在抵押贷款和产权上,另一个人可能会错过资产。在没有所有权担保的情况下每月支付抵押贷款可能会导致地位卑微。