

2022 纽约市最好的社区有哪些？

房地产投资成功很大程度上归结为勇敢地与世人不一样——购买其他人现在不买但以后每个人都会想要的物业。

根据 brickunderground 报道，在纽约，购买一处物业用于出租也是“与众不同”，因为许多买家购买都是用于主要住宅 (primary residence)。

然而，今年夏天的销售情况“死水一潭”，因为买家很害怕——他们正在等待抵押贷款利率上升和当前的经济不稳定，所以把自己停在租赁市场上。这导致租金飙升。根据 Elliman 报告，曼哈顿公寓的平均月租金在6月创下5,000美元的新高。

如果投资者要购买公寓出租，以上两个因素都对您有利 (合作公寓 co-op 并不适合投资者，因为对转租的限制以及董事会对投资者所有者的传统反感)。

“人们不喜欢在事情不稳定时做出决定，” Living New York 高级董事总经理拉哈说。“感觉世界正在走向地狱，所以现在不是购买的时候”。但买家“愿意为租金支付更多费用。感觉更灵活，他们愿意支付溢价，”他说。

他说，大多数投资者“精明且乐于立即购买”，并称现在是“谈判的最佳时机”。比要求低8%到10%的报价不再被视为不可能。

那么，重要的问题来了：购买公寓用于出租的投资者应该考虑购买哪些社区？

一种策略是查看租房者在哪儿寻找公寓。根据租赁列表和建筑评论平台 openigloo 的说法，在2022年5月之前的几个月里，搜索量最高的社区是上西区、西村和切尔西。自5月以来，上东区、下东城和东村的搜索量有所增加。原因是，曼哈顿西区受欢迎的街区缺乏房源“促使租房者到其他地方搜索”。

在年轻租房者想去的地方购买

下东区、东村、布什维克、贝德福德-史岱文森

拉哈说，尽管下东城和东村在大流行期间遭受了痛苦并且尚未完全康复，但对于喜欢真正的、“坚韧不拔”的市中心生活感觉的年轻租房者来说，他们仍然是首选。

他说，下东城的房价“遭受重创”，该社区“存在无家可归问题，零售业没有恢复”。如果你在考虑“啊，不行”——那么你可能缺乏投资眼光。

“租金飙升。人们会在这里

支付很多租金，”他说，并指出从下东城抵达其他热门目的地是多么容易。“他们愿意每月支付5,500美元，因为同一个地方在Soho区将是7,000美元或8,000美元。”

东村——也靠近许多吸引年轻租房者的地方——也是投资者的不错选择。拉哈说，那里的价格也“受到打击”，可以给投资者“非常好的回报”。

“布什维克的价格开始下降，但租金却在飙升，”拉哈说，这使该社区成为买家可以找到好交易的另一个例子。Bed-Stuy 也看到了较低的价格，“但租金从未如此之高。和布什维克一样，它有酒吧、餐馆，而且靠近地铁，”他说。此外，它可能会看到更多的发展。

在库存有限且独特的地方购买

翠贝卡和西村

房产公司 Compass 经纪人说，纽约人 (以及那些想住在这里的人) 对某些社区有着强烈的、甚至是不合逻辑的偏好。

“大多数人都是特定社区的，”经纪说。“即使是搬到纽约工作的人，以前从未住过这里的人，也已经对他们想去的地方有了先入为主的想法。”

考虑到这一点，专家对投资者的建议是购买库存较少且需求量大地方：西村和翠贝卡。

例如，如果您在 StreetEasy 搜索待售的一间卧室，您会发现翠贝卡目前有33套，西村有55套，上东区有55套，超过470套。如果离开房源少的翠贝卡和西村，投资者面临租房者的竞争就会减少。

“当你投资一些独特的东西时你所拥有的东西不容易找到，就给你带来价值，”专家说。

东村和西村都有“大约150处房产可供选择，这使得竞争更加激烈，价格也更难商量。尽管如此，这些社区的租金仍然是该市最高的，应该会给投资者带来丰厚的回报，”SERHANT 市场情报总监德里安说。

购买具有许多便利设施的新开发项目

布碌仑市中心、格林堡、登波、威廉斯堡、克林顿山

Coldwell Banker Warburg 的经纪人说，对于许多纽约人来说，租用新的开发项目是一种获得更好的装修和便利设施的方式，这是他们购买时无法负担的。

“租户被吸引到具有便利设施和福利的新的、闪亮的开发项目。健身房、游泳池、屋顶平台和门卫对租房者来说是猫薄荷，他们可能买不起拥有‘迷人’福利的建筑物中的公寓，”经纪说。

经纪说，这些租房者想要带洗衣机/干衣机、露台、类似水疗的浴缸和“令人印象深刻的厨房，即使他们不做饭”的公寓。

经纪建议投资者看看 Brooklyn Point，这是一座拥有一长串豪华福利的公寓大楼。

该建筑“不仅提供了一个便利的位置和多种交通选择，而且还拥有该市最近25年的减税政策之一。通过在减税的建筑物中购买，买家的持有成本显著降低，同时仍然获得高额租金。”

纽约凯勒威廉姆斯的经纪人莱文说，布碌仑市中心、威廉斯堡、绿点和克林顿山吸引了高收入的年轻专业人士，他们因为财务而推迟了买房。

“布碌仑市中心的新开发项目是投资者关注的好地方。该社区与所有主要地铁线路相连，设施丰富的建筑物正在获得最高租金。回报高于我们在纽约通常习惯的回报，”莱文说。

他补充说，威廉斯堡和绿点有几栋公寓楼的减税期限还有几年，这为投资者提供了机会。“在类似的曼哈顿建筑中，两卧公寓的交易价格接近每英尺2,000美元，目前交易价格约为每英尺1,350美元。”

最后，莱文说，“我们也很喜欢克林顿山，因为它的价格低于邻近的展望高地和格林堡。库存稀缺，租金与价格较高的布碌仑地区相似。”

在房价有打折的地方买

华盛顿高地、中哈林区、约克维尔、地狱厨房和中城东

如果您是寻找更实惠公寓的投资者，莱文建议位于上东区的约克维尔。

“自从Q号线扩建以来，更多的租房者涌向附近。目前，只有不到400套房屋可供出售，中位要价为998,000美元。价值保持稳定，比去年增长0.3%，”他说。(相比之下，位于南部的 Lenox Hill 社区的中位要价为1,900,000美元，同比上涨2%。)

另一个相对更实惠的社区是地狱厨房。专家表示，这里的待售房屋同比增长13%，达到近350套。

“作为第59街以南更实惠的选择之一，投资者有机会同时关



注转售和新开发项目。靠近剧院区和市中心的办公室也是一个好处，”他说。

莱文说，新开发项目为投资者提供了谈判能力和获得高租金的能力。

“我们刚刚以每月14,000美元的价格为中城东区的投资者客户推荐了一个新的开发单元。几天之内，我们收到了多个报价，只接受了一个高于我们要求的报价。几年前，我们无法想象这可以以每月租金超过10,000美元。我们能够通过谈判将该特定单元的购买价格比其要价 (约4,000,000美元) 降低10%以上。”

“特别是在这些社区，豪华两卧的存量现在非常低，潜在租户并没有对要价犹豫不决，”他说。

中城东这样的合作公寓是可取的，因为它们在许多办公楼的步行距离之内。“很多公司都在采用混合模式”，即使他们只去办公室几天，员工也希望住在附近。

与曼哈顿黄金地段相比，哈

林区中部的价格“有点疲软”，但租金却在上涨。在2019年之前，您没有看到超过4,000美元的租金，但随着该地区从125街到155街的新建筑的兴起，情况发生了变化，两卧的租金为4,200至4,500美元，三卧的租金为5,000至6,500美元。

关于选择社区的最后一句话

专家建议，将目光所及超越你正在考虑购买的建筑物，想想未来会怎样。

“当你投资时，看看街区和附近发生了什么。这一切都与预测有关，”有什么吸引租房者的社区，比如新的公园、学校或渡轮路线？这就是人们最终支付溢价的原因，”专家说。

毕竟，租房者有他们想要住在某个地方的理由——你需要像他们一样思考才能投资有道、盆钵钵满。

警惕房契盗窃

布碌仑一律师骗走多处房产权 还利用市府

尽管对基于契约盗窃的投资组合进行了认罪，纽约布碌仑一名前律师仍在从检察官和业主提出争议的建筑物中获利——而且他得到了该市的协助。

据《纽约时报》、real deal 报道，法庭文件和城市记录显示，桑福德·索尔尼(Sanford Solny)从通过有争议的方式获得的一系列建筑物中获利，向19处房产的租户收

取租金，他被指控欺诈业主。

市政机构通过补贴部分房产的租金，包括通过租户申请的可负担住房券，助长了索尔尼的利润。

索尔尼被指控欺诈，向面临房屋法拍的房主提出帮忙偿还抵押贷款，同时秘密地让他们以低廉的价格签下房契合同。然后抵押贷款没有得到支付，房主仍面临债务，也失去他们的物业。

报告称，索尔尼和他的公司在过去10年中与大约140处房产的所有权有关。这些财产中超过四分之一的前所有者声称是房契盗窃 (deed theft, 此处指业主签署契据交给诈骗者，被骗走房屋产权) 的受害者。

2016年，索尔尼和他的同伙被指控犯有与皇后区10所房屋有关的房契盗窃罪。他承认了一项较

轻的指控，被判处最长五年的缓刑。他还支付了罚款和退还租金，其中五份契约无效。

尽管遭到了指控，但索尔尼似乎一直坚持下去。在皇后区认罪交易数年后，调查在2019年又发现了至少一笔可疑交易。

2020年，索尔尼因在布碌仑实施价值800万美元的契约盗窃计划而被起诉，他被指控通过诱骗受害者签字放弃其房屋从而窃取八处法拍屋的契约。

“这些客户会失去家园的事实早在他们遇到索尔尼先生之前就已成定局，”索尔尼的一位律师在给《纽约时报》的一份声明中

说。“当他们寻求他的帮助来管理这个不幸和复杂的现实时，这些客户执行的文件清楚地表明他们向索尔尼先生转交了他们的财产。”

众所周知，契约盗窃很难起诉，因为必须证明犯罪意图；被告可以要求在商业交易失败的情况下采取行动。民事诉讼通常是受害者夺回房产的最佳机会，但在贫困社区，普遍存在的房契盗窃案件对无力承担代理费用的受害者而言，是一场漫长艰苦的维权路。