

新泽西住房市场出现疲软

新泽西州的住宅房地产市场出现疲软迹象。

根据英文媒体报道,在新泽西州的21个县中,有近一半的县的房屋销售放缓,中位房价环比下降。然而,根据新泽西州房地产经纪人在本周公布的7月份数据,该州大部分地区的新挂牌房屋数量仍在下降。

在全州范围内,房屋在市场上停留的天数从26天增加到27天,增加了近4%。房屋售价中位数稳定在510,000美元,自6月以来,新挂牌房源从10,751套下降15%至9,096套。

库存一直是强劲的卖方市场的最大驱动力之一。尽管仍处于历史低位,但7月全州待售房屋数量从18,145套增加到18,779套,部分原因是自6月以来待完成房屋销售量下降了6.5%、已完成销售量下降了近9%。

另一方面,新泽西州房地产经纪人们说:“我们看到市场上挂牌了一些房屋。”他补充说,他

办公室的挂牌量在7月份上涨了17%,并且8月上涨了20%。

市场正处于变化中,房价趋于平稳,有些卖家将他们的房屋挂牌出售,只是为了看看他们是否能得到他们梦寐以求的价格,他说。

“他们可能正在试水,”怀特说。“这是获得最高报价的最后机会,如果不是,我不会出售。”所以我们确实看到了不少挂牌。”

10个县的房屋售价中位数下降:

卑尔根(Bergen)-从711,000美元下降0.84%至705,000美元

伯灵顿(Burlington)-从370,000美元下降2.7%至360,000美元

卡姆登(Camden)-从330,000美元下降4.5%至315,000美元

埃塞克斯(Essex)-从715,500美元下降9.15%至650,000美元

哈德逊(Hudson)-从605,000美元下降7.85%至557,500美元

亨特登(Hunterdon)-从635,000美元下降7.87%至585,000美元

塞勒姆(Salem)-从231,500美元下降8%至212,950美元

萨默塞特(Somerset)-从700,000美元下跌7.92%至644,500美元

苏塞克斯(Sussex)-从379,950美元下降2.88%至369,000美元

联合(Union)-从570,000美元下降0.35%至568,000美元

默瑟县(Mercer)-中位销售价格保持不变,为410,000美元。

“抵押贷款利率的上升降低了购买力,”经纪人詹姆斯·休斯说。“利率提高1%会使一个人的购买力降低10%。”

他说,人们也回到了他们去度假和带孩子去湖边的正常模式,这使得今年夏天成为房地产更典型的一年,这意味着7月和8月的情况会放缓。

“在某些地区,房屋的停留时间要长一些,”他说。“有更少的.....展示和报价的数量。然而,与此同时,价格合理的房产仍在获得多个报价并快速销售。”

“卖家必须现实,”休斯补充



道。

与此同时,10个县的房屋上市天数也有所增加:

卑尔根-25至29

坎伯兰(Cumberland)-32至37

埃塞克斯-26至27

格洛斯特(Gloucester)-16至

19

哈德逊-24比31

亨特登-25至28

米德尔塞克斯(Middlesex)-31至32

海洋(Ocean)-25至29

塞勒姆-28至33

联合-23至26

蒙茅斯(Monmouth)的待售天数保持不变,为26天,萨默塞特为

28天,苏塞克斯为38天。

纽约上州村干部遭遇找房难 “找不到月租\$1200的”

哈德逊河谷的一个村庄严重缺乏可负担住房,以至于其中一名高级官员可能被迫住在其他地方。

据英文媒体报道,纽约上州新帕尔茨村(New Paltz)副村长亚历山大·沃伊西克正在绝望地寻找新家,因为她的房东已将包括她的两卧公寓在内的房产挂牌出售。她

正面临因不续约而被驱逐的境地。

副村长在感叹她这种情况下的人缺乏保护的同时,并没有责怪房东,她说他所做的一切都是按流程走的。

尽管如此,沃伊西克仍面临着一个重大问题。村干部应该住在他们所服务的村子里。那些必须

在紧急情况下搬迁的人可以例外,只要他们计划回来。

沃伊西克支持该地区的可负担住房,并推动正当理由驱逐。

根据她的说法,大约71%的新帕尔茨村居民是租房者。她声称该村的空置率“接近于零”。由于社区的反对和地方政府的限制性

分区,在一些北部和郊区建造公寓一直很困难。与此同时,在大流行期间,那里的住房需求有所增加。

沃伊西克打算每月花1200美元为自己和她的两只猫租一个空间。她一直在熬夜搜索住房委员会、Facebook、Craigslis、Zillow和SUNY New Paltz住房论坛,以寻找一个住

处,最好不要和大学本科生同住。

作为精通租户-房东法的人,沃伊西克对她发现的一些问题感到苦恼,包括需要先交钱才能查看的骗局帖子,以及一些甚至房产不存在的骗局帖子。她还发现了需要预付上个月房租的房源,这在村里是违法的。

这几步一定要走 助你快速挑到对的房子

在纽约市寻找新租屋可能具有挑战性,而飙升的租金使今年尤其困难。但是你可以做一些事情来简化这个过程。

根据英文媒体报道,无论是第一次还是第10次租房,在寻找一个可以称之为家的新地方时,需要考虑以下几件事:

需要VS想要

Redfin旗下的公寓搜索网站Rent.com的高级执行编辑布赖恩·卡伯里(Brian Carberry)说,首先,你需要确定你的优先事项是什么,以及你能负担得起什么。

可以根据你所在的位置、月收入和每月支出,估算每月可以支付的租金。

然后你应考虑位置和便利设施。

Apartments.com、Rent.com、Zillow、Apartment Guide和Zumper等公寓搜索网站可以帮助你进行搜索。

另一种选择是使用经纪人来帮助您进行搜索。一些被称为免费经纪人的人向租赁管理公司收取费用,而不是向你收取费用。

如果您以前从未与经纪人合作过,请务必事先提出问题并在Yelp等网站上查找评论。在纽约等大城市,StreetEasy等网站允许租户输入“无手续费”公寓来进一步缩小搜索范围。

了解市场

与任何重大的人生决定一样,做研究总是好的。城市或州之间的租金可能会有很大差异,最好了解市场以了解不同价格范围内的预期。

一个很好的起点是来自Apartment List和Redfin等网站的全国租金报告。



如果不着急,你可以等到九月之后。

“如果你有力量在冬天的几个月里看看,那是个好时机,因为没有很多人想要搬家,你可能更有可能找到一些交易,”卡伯里说。

根据Apartment List的说法,届时租房者可能还有更多的谈判筹码。但由于租房需求很高,今年的冬季放缓可能不会像大流行之前那样急剧。

在冬季搬家的一个缺点可能包括选择较少,如果你住在下雪的地方,搬家可能会遇到恶劣的天气。

在社区附近兜个圈

虽然很多房东在包括Facebook和Craigslis在内的在线网站上列出了他们的公寓或房屋,但有些真的是“照骗”,也有些根本不在线上。

租户仙蒂开车绕着不同的街区转了一圈,在几个单元外发现了“出租”标志。

“这真的很有帮助,”她说,“我发现很多房源都没有在网上列出,只是在外边贴标志。”

花点时间(但不要太多)

尽可能多地学习并做出明智的决定很重要。但在竞争激烈的市场中,你不可能总是花尽可能多的时间来考虑所有的选项。关键是提前做尽可能多的研究,这样当你看到你喜欢的租屋时,你就可以申请了。如果您知道您的租约即将到期,请尝试提前几个月开始研究。这可以包括寻找物业管理公司或社区的评论。

“你需要准备好为此花费大量时间和精力,”仙蒂说,她花了一个多月的研究才找到她现在的公寓。

了解房东/租赁物业

最近在圣地亚哥找到了一套公寓的阿瑟建议向潜在的房东询问许可证号码、物业管理公司的名称以及该单元的详细信息。

你可以在Yelp、ApartmentRatings.com和RentMyLandlord.com等网站上搜索潜在房东或物业管理公司的评论。也可以尝试与他们联系并提出问题。

亲自参观

了解您的潜在住所的一个关键方面是亲自拜访。你可以查看附近的情况、主要道路上的交通情况以及电器是否正常工作。

卡伯里说,“看看油漆和电器之类的东西,这些是你在虚拟参观中可能看不到的东西,你可以进去近距离观察。”

虽然亲自参观总是首选,但如

果你要搬到另一个州并且无法先行过来,请让朋友或同事为你检查这个地方。

带上一个朋友

在参观公寓时,眼睛越多越好。如果房东或中介给你详细信息或者你正在提问,你的朋友或家人可以帮助环顾四周。

参观时准备好申请

在旧金山、纽约和奥斯汀等市场竞争激烈的城市,公寓往往有多个申请人。

仙蒂在短短两周内找到了一套公寓。因为有很多人参观她想要的单位,她知道她必须快速行动。

她已经打印了几份文件,并在参观结束后立即打印更多文件,以便她可以在几个小时后提交她的申请。

“时间真的是一件大事。在我之前和之后有很多人,并且已经准备好文件,我能够快速提交我的申请。是在先到先得的基础上。”

了解你的权益

了解您所在州的租户权利至关重要。

“大多数租户认为,因为房东拥有房子,他们可以随心所欲,然而,这是不对的,”位于旧金山的租户权利倡导组织Causa Justa的住房顾问莱乐表示。

了解权利的一个好地方是美国住房和城市发展部(HUD)的租户权利网站。

在签署之前了解你的权利并仔细阅读你的租约将帮助你避免冲突或混乱。如果你有具体问题并需要与某人交谈,你周围的社区组织可能会提供帮助。

租户可以在HUD的网站上搜索全国各地的住房咨询机构。