

专家预测:

美国房价明年可能暴跌20%

一位著名经济学家上周表示,随着抵押贷款利率飙升导致房地产市场陷入停滞,美国房价可能在明年内暴跌20%。

根据纽约邮报报道,全国房地产经纪人协会的数据显示,9月份成屋销售连续第八个月下降,环比下降1.5%,调整后的年率为471万套。这是自2007年以来最长的一次下滑。与一年前相比,销售额下降了近24%。

万神殿首席经济学家伊恩·谢泼德森(Ian Shepherdson)表示,随着抵押贷款利率飙升至7%,房屋销售下降仍然“看不到底线”。他预计,由于需求下降,明年房价将下跌15%至20%。

“如果你打算换新家并需要新的抵押贷款,你将面临利率大幅上涨,”他说,“即使是换成便宜一点的房子也完全有可能面临更高的月供;这构成很好的理由留在原地,也会限制房屋供应。”

“但价格必须大幅下跌才能恢复平衡;住房的供应曲线并不平

坦,因此需求暴跌将压低价格,”他补充道。

抵押贷款利率阻碍了潜在买家的负担能力,他们已经面临数十年的高通胀和在大流行时期的房地产繁荣期间飙升至创纪录水平的高房价双重危机。负担能力紧缩促使更多买家和卖家离场观望,市场已大幅降温。

根据房地美的最新数据,截至周四,30年期固定抵押贷款的平均利率为6.94%。抵押贷款利率处于2002年以来的最高水平,并且自1月份以来翻了一番多。

万神殿预计,由于抵押贷款申请因利率上升而急剧下降,房屋销售将下降到明年年初。

“到那时,销售额将下降到不可压缩的最低水平,唯一搬家的人是那些由于工作或家庭情况而别无选择的人,”谢泼德森补充说。

根据全国房地产经纪人协会的数据,9月份现房价格中位数为384,800美元,与去年同期相比上涨8.4%。然而,自6月份创下413,



800美元的历史新高以来,中位价已连续三个月下跌。

房地产公司 Redfin 表示,上个

月美国的房屋销售和新房挂牌量跌至新低。该公司的一位分析师警告称,由于抵押贷款利率上升,

市场“在好转之前会变得更糟”。

布碌仑好区推出可负担公寓抽签

月租1119美元起

本周,布碌仑克林顿山(Clinton Hill)一个新开发项目推出41套混合收入单元的住房抽签申请。位于540 Waverly Avenue的九层出租公寓为租户提供全新的豪华单元和各种便利设施。

根据6sqft报道,纽约人的收入是该地区中位数收入的80%和130%,即单身41,315美元至五口之家187,330美元之间的纽约人可以申请,房型从每月1,119美元的统仓到每月3,344美元的两卧公寓不等。

由The Daten Group开发并由Kutnicki Bernstein Architects设计,540 Waverly 总共包含135套单元,

具有开放式布局、明亮通风的内部空间和落地窗。

据称,94套市场价格单位的租赁已于9月启动,价格从每月2,870美元的统仓到每月4,957美元的两卧两卫不等。

所有厨房都配备了两种色调的橱柜、石英台面、现代镀铬饰面和高端电器。一卧和两卧公寓配有洗衣机和烘干机单元。

设施包括带烧烤设施的带家具的屋顶露台、带私人屋顶小屋的日光浴平台、先进的健身中心、休息室露台、宠物水疗中心、自行车存放处和私人停车场。

该开发项目位于大西洋大道

和韦弗利大道的交汇处,位于布碌仑最繁华的地区之一,可以使用公共交通以及享受丰富的就餐、购物和文化活动。

附近有2、3、4、5、D、N、R、G、A、C地铁线,还有B25、B26、B45、B69巴士。

符合条件的纽约人可以在2023年1月3日之前申请负担得起的单位。布碌仑第2社区委员会的居民将优先获得50%的单位。有关如何申请的完整详细信息,请点击此处 <https://housingconnect.nyc.gov/PublicWeb/details/3036>。其他安问题请拨打311咨询纽约市的Housing Connect部门。

健身房、娱乐室和户外空间。

Parkchester位于布朗士中心,可通过跨越布朗士高速路和布朗士河公园路以及卡斯特山大道6号线轻松抵达。

符合条件的纽约人可以在2022年12月24日之前申请可负担住房。有关此优惠的问题请拨打311咨询纽约市的Housing Connect部门。

布朗士开放153套低收入新建公寓 62岁以上人士可申请

本周,布朗士一处新建的高级住宅开发项目为其中的153套公寓开放了住房抽签申请。

根据6sqft报道,Parkchester Gardens位于珀迪街1701号,是一栋八层楼的出租公寓,共有221个单元,其中67个单元留给以前流离失所的老年人。

申请人必须有至少一名62岁或以上且年收入不超过60,050美

元的家庭成员。

Parkchester Gardens由Olshan Properties和O'Connor Capital Partners开发,由Dattner Architects设计,将为居民提供自助社区服务的现场服务和规划。该开发项目于去年春天破土动工,预计将于明年年中开放。

公寓配备不锈钢器具,包括洗碗机,居民可以使用共用洗衣房、

去世后 可以将co-op留给继承人吗?

纽约的合作公寓(co-op)和康斗公寓(condo)运作规则大不同,有市民认为,去世后指定将物业留给后代是理所当然,程序上不应受阻的事,但这种想法可能大错特错。

问:我和我的配偶在一栋合作公寓大楼购买了一套统仓,我们有一个成年儿子,是需要特殊照顾人士,能够在护工支持下独立生活。我们最近要求合作公寓董事会允许我们将物业转让给不可撤销的信托,这样当我们死后他仍然有住的地方。董事会拒绝了我们的要求。现在我们陷入了困境。我们的儿子不能直接继承物业,否则他将无法再获得支持他的政府福利。我们如何处理这种情况?

答:父母可以通过遗嘱或信托将合作公寓留给孩子——但这并不意味着他们的继承人最终一定会获得拥有或居住在该公寓的权利。

在大多数情况下,合作公寓董事会有很大的自由来批准或拒绝股份转让和专有租约。“如果他们否认,公寓就会被卖掉,孩子们会得到股权,”曼哈顿律师事务所

SSRG的合伙人、专门从事房地产、信托和不动产的合伙人明迪·斯特恩说。“仅仅因为遗嘱上写着‘我要把它留给我的孩子’,这并没有赋予他们获得股份或住在那里的绝对权利。”

在某些情况下,专有租约表明,董事会不会无理拒绝将公寓转让给有经济责任的家庭成员,“但很少有人将这一概念扩展到包括信托在内,”斯特恩说。

您可以向您的遗产执行人留下明确的指示,说明如果董事会拒绝将物业转移到您儿子的信托中的请求,该怎么办。但这使每个人都处于不稳定的境地,未来有多年的不确定性。

作为替代方案,您可以现在出售合作公寓,将收益存入特殊需求信托,然后通过该信托购买康斗公寓,届时您的儿子会搬家。与合作公寓不同,康斗公寓通常允许在遗产规划内进行转让,而无需批准。尽管过程会兜兜转转,但您会更加安心。但是,在您购买康斗公寓之前,请确保房地产和信托律师审查了建筑物关于死后转让单位的规定。

更多老年人和残疾人士将符合纽约市“免加租”资格

一份新的报告称,更多的老年人和残疾人将有资格注册该市的租金冻结计划(Rent Freeze Program)。该计划旨在保护居住在可负担住房中符合条件的租户免受未来租金上涨的影响。

根据silive报道,纽约市财政部周一发布的2022年度报告详细说明了扩大外展工作,以让更多符合条件的纽约人参与该计划。纽约市租金冻结计划,其中包括老年人租金增加豁免(SCRIE)计划和残障人士租金增加豁免(DRIE)计划,通过冻结租金帮助符合条件的人留在可负担住房。只要他们留在该计划中,这可能会为他们每月节省数百美元。

“SCRIE和DRIE计划是确保老年人和纽约残障人士能够继续支付房租的关键工具,”纽约市长亚

当斯说。

纽约市财政局长普雷斯顿·尼布莱克(Preston Niblack)表示,虽然财政部的报告称,数以万计的老年人和残疾纽约人继续依赖租金冻结计划,但近年来参与人数有所下降。

根据财务局的数据,在2016年至2019年期间,纽约市的租金冻结家庭数量每年都在增加,从2016年的72,299户增加到2019年的75,515户。

根据财务局的数据,2020年,总数下降了5.1%,为71,665户;其中59,862户获得了SCRIE福利,其中11,803户获得了DRIE福利。

根据财务部的数据,受助人参与该计划的平均年限从史坦顿岛的7.2年到布朗士的8.5年不等,布碌仑、曼哈顿和皇后区的平均年限

在9.0到9.6年之间。该计划的年限越长,月平均福利金额越高。

从11月开始,财务局的外联部门将每周在五个商业中心(每个行政区各一个)提供步入式注册时间,以继续其常规注册服务。纽约人还可以在<https://www1.nyc.gov/>上安排预约。

财务部工作人员将在以下地点为想要申请该计划的人提供帮助:

- 史岛 350圣马克斯广场#301 纽约史岛10301 周二,上午9点至下午12点
- 布碌仑 布碌仑市政大楼 乔拉莱蒙(Joralemon)街210号 纽约布碌仑11201 周三,上午9点至下午12点
- 曼哈顿 约翰街(John St)66号,二楼 纽约10038 周二,下午1点至下午4点。
- 皇后区 第94大道144-06号 纽约牙买加11435 周一,下午2点-下午5点
- 布朗士 第三大道3030号,二楼 纽约布朗士10455 周四,下午2点-下午5点

租金冻结计划的资格要求如下:

SCRIE资格: 年龄:62岁或以上。 家庭总收入:50,000美元或更少。

超过三分之一的家庭月收入必须用于房租。 除了居住在符合条件的单位

外,申请人还必须在租单上注明姓名或拥有租约继承权。

居住在受租金管制或受《私人住房融资法》约束的公寓中。

DRIE资格: 年龄:18岁或以上。 家庭总收入:50,000美元或更少。

超过三分之一的家庭月收入必须用于房租。

除了居住在符合条件的单位外,申请人还必须在租单上注明姓名或拥有租约继承权。

申请人必须已获得补充保障收入、社会保障残疾保险、与残疾相关的医疗补助,或美国退伍军人事务部或美国邮政局残疾抚恤金或残疾补偿。

居住在受租金管制或受《私人住房融资法》约束的公寓中。