

纽约租金走势出现两极分化

纽约上个月的租金表明,在通货膨胀的顽固压力下,贫富差距不断扩大。

根据 real deal 报道,在曼哈顿最富有的阶层中,租金创下一系列新高。

根据评估公司 Miller Samuel 提供的一份报告,拥有优惠的豪华公寓的中位租金达到了创纪录的16,119美元。顶级公寓的平均租金和中位数租金也刷新记录。

这些情况将豪宅市场的门槛租金推高至创纪录的9,000美元,比上个月上涨了500美元。

总的来说,曼哈顿排前十分之一的公寓的平均租金自7月以来飙升了20%以上。

另一方面,曼哈顿最低价房产的租金同期下滑了5.5%。

市场底部三分之一的单元价格在10月份下跌1.7%至2,550美元。

“10月份的结果确实继续说明

两极分化的市场,”报告作者乔纳森·米勒说。

这种K型分裂可能源于通胀的不均衡影响。收入中位数较高的家庭能够更好地吸收不断上升的成本,而收入较低的家庭则更快感受到痛苦。

在大流行的大部分时间里,租户都被困在家里靠着纾困金过日子,如果他们保持收入,就可以增加储蓄。但在将近一年半的时间里,工资没有跟上通货膨胀的步伐,低收入的租户不再有积蓄来支付不断上涨的成本。

消费者金融保护局6月报告称,低收入租房者的信用卡债务(衡量财务不安全感的指标)比2019年6月的水平飙升了20%。

上个月,米勒承认,鉴于这些支出限制,租金可能已经上涨到低收入租户可以承受的最高水平。

不过,这些相互矛盾的价格走势最终会稳定租金。

10月份曼哈顿的租金中位数仅比9月份下降了0.3%,这表明自8月份以来环比下降的速度已经放缓。

米勒说:“当我们深入研究时,前10%的实力使整个市场保持横向走势。”

这种趋势也适用于布碌仑。10月份市场前10名的公寓租金中值环比上涨7.6%,达到7,500美元。与此同时,金县的租金中位数没有变化。

豪宅租金整体上推高了价格,但米勒警告说,“如果没有豪宅,其余部分总体上只会小幅下滑。”

米勒预测,除非经济衰退导致失业率上升,否则租金不会下降。

上周五公布的数据显示,尽管美联储不断加息,但10月份的失业率仅上升了0.02个百分点,达到3.7%,略高于50年来的低点。

“失业率一直非常有弹性,”米勒上个月表示。“在我看来,这将是使租金更便宜的力量。”

皇后区上个月平均租金上涨1.36%

根据一份新的MNS报告,过去一个月,皇后区的平均租金价格上涨了1.36%,从9月份的2,687美元增至10月份的2,723美元。

最新报告还显示,森林小丘是环比涨幅最大的社区,其中一卧公寓的平均租金从2,242美元上涨7.4%至2,407美元。

相比之下,环比降幅最大的社区是阿斯托里亚,那里一卧公寓的平均租金下降了3.8%,从2,328美元降至2,241美元。

MNS还能够观察到皇后区房地产的不同趋势。在长岛市,租

户会发现统仓、一卧和两卧单元的租金最贵,平均价格分别为3,311美元、3,938美元和5,873美元。

上个月瑞吉屋的租金价格也有所上涨。据MNS称,附近的两卧公寓租金上涨了7.1%。9月,瑞吉屋的平均租金价格下降了7.1%。

法拉盛的统仓公寓价格最低,平均租金为1,694美元。

据MNS报道,总体而言,皇后区的平均租金比去年同期上涨了16.28%。

布碌仑新建大楼开放16套可负担住宅抽签

诺斯特兰德大道2001号是布碌仑弗拉特布什一栋六层新建住宅楼,已经推出可负担住宅抽签。该建筑由DJLU Architects设计,由The Edge Developers开发,可提供53套住宅。

根据NYImby报道,有16套单元推出申请,占地区收入中位数(AMI)的130%,收入从75,429美元到187,330美元不等的纽约人合格申请。

住宅设有高天花板、空调和名牌厨房电器、台面和饰面。单位设有大落地窗或露台,美景一览无余。便利设施包括健身房、车库、

屋顶露台、储藏室和共用洗衣房。租户负责电费。

有四套一卧月租金为2,200美元,收入要求从75,429美元到156,130美元不等;七间一卧月租金为2,250美元,收入从77,143美元到156,130美元不等;三套两卧,月租金为2,450美元,收入在84,000美元至187,330美元之间;两套两卧,月租金为2,500美元,收入从85,715美元到187,330美元不等。

潜在租户必须满足收入和家庭人数要求才能申请这些公寓。申请必须在2022年11月25日之前以邮戳为准或在线提交。

楼上空置单元漏水应该找谁负责?

根据纽约时报报道,有市民住进合作公寓后,发现楼上空置公寓漏水,谁应为此负责?

问:我们楼上的公寓多年来一直空置,因为业主住在疗养院,然后去世了。他的家人最近去了趟公寓,用了厕所,结果年久失修的厕所漏水,水漏入了我们的单元,损坏了我们的浴室。我们的保险承担了500美元自付额以外的费用。我们想让楼上单元承担500美元自付额,但我们合作公寓大楼的管理层不告诉我们现在谁拥有公寓,或者目前所住的那家人是否有保险。这引发了关于空置公寓的令人担忧的问题。例如,虫子、气体泄漏、烟雾探测器呢?我们可以强迫管理层检查公寓并分享有关现在谁拥有该单元的信息吗?

答:你有权知道谁拥有你楼上的公寓。向管理层询问业主的联

系信息。如果他们拒绝,请提醒他们州法律要求合作公寓(co-op)保留所有业主及其邮寄地址的名单,并将该信息提供给其他业主。

“如果你出于合法目的使用这种联系信息,你就有权使用它,”权威房地产律师说。

联系公寓业主,尝试要求对方承担500美元的自付额。此外,要求所有者和董事会向您保证导致漏水的根本问题已得到解决。否则,下次有人上厕所时可能会再次发生这种情况。

大多数合作公寓都有规定,管理层有权进入公寓进行检查和修复违规行为,以及解决其他问题和应对紧急情况。董事会需要行使其职权。要求业主定期检查公寓,或让楼管为他们做。

您的要求不仅符合您的最大利益,也符合建筑物和其他公寓业主的最大利益。

担心搬走时房东不退押金,该怎么办?



纽约人租房不易!有租客担心,租约到期搬出公寓,房东会扣掉押金,怎么办?根据纽约时报报道,房产专业人士进行了解疑。

问:我要搬出纽约市,我担心我的房东不会退还我一个月的押金,即使我离开的公寓状况良好、干净。(房东有“不退押金”的“臭”名声。)我不能损失这些钱,现在物价高,生活不易,哪哪都需要钱。如果押金被扣留,将面临追回的法律挑战。为了避免风险,我想用押金作为我最后一个月的租金,尽管租

约中不允许这样做。这样可以吗?

答:完全不付最后一个月的租金是有风险的。最好的情况是,您付部分租金,然后房东用您的押金以支付未付的租金,这是法律允许的,这样就可以安心离开公寓了。

房东可以决定就未付租金起诉您。代表租户和房东的曼哈顿律师卡罗尔·安妮·赫利希(Carol Anne Herlihy)表示,您可能不得不返回纽约为自己辩护,否则将面临对您不利的缺席判决。如果您输了官司(这很可能),您可能需要

支付房东的法律费用,具体取决于您的租约条款。

不用押金支付最后一个月的房租有财务风险,但不必担心房东不退钱,因为确实有一些法律保障租户权益。2019年,纽约州对租户保证金实施了更强有力的保护。法律为租户提供了反击房东扣留押金的工具,并规定了房东必须遵守的基本规则。

在搬出之前使用这些工具来保护自己。通知房东您要离开,并以书面形式要求至少在您搬出前两周参观公寓。您的房东必须向您提供一份可从您的押金中扣除的任何损失的明细清单,并让您有机会改正这些问题。

在您搬出后,您的房东有14天的时间退还您的押金或就扣留押金给出详细解释。律师说,如果他们扣留押金的理由不充分,除了押金本身,他们可能会被责令向您支付与押金金额相等的损害赔偿金。即使您已经离开了这座城市,您也可以向纽约总检察长办公室提出投诉,这可以帮助您收回这笔钱。您也可以在小额索赔法庭起诉房东以收取损害赔偿。

在纽约市租房

遇到房东要信用报告 他们究竟在查什么?

当申请出租公寓时,纽约市的房东通常会要求租户提供信用报告,但他们到底看的是什么?什么样的危险信号会让你失去租房资格?

根据brickunderground报道,大多数的纽约房东通常只关注一件事——信用评分。根据经纪人的说法,他们的偏好可能会因你尝试租用的公寓类型而异,但大多数人希望看到至少675至700的分数。

如果一些房东看到您的分数很低,他们会仔细过目你的信用报告——他们想看看是什么影响了你的信用,从而在你和其他申请人之间做出选择。

你完全错过信用卡付款

经纪人大卫·施拉姆说,迟付或更糟——完全错过付款——是租房者搞砸信用评分的常见方式。他解释说,这通常是偶然的。

小额账单可能会发生这种情况,例如你忘记支付的56美元医疗账单余额或83美元的Verizon账单。

真正糟糕的是,如果一家公司试图让你支付错过的款项但没有

成功,然后关闭了你的账户并将债务送去催收。这是一种罕见的、最坏的情况(信用卡公司称之为冲销),您一定要避免。

联邦法律允许你每12个月从以下每家信用报告公司免费获得一份信用报告副本:Equifax、Experian和TransUnion。

你已经刷爆信用卡

信用报告中有很多关于你的信用卡的详细信息,包括你的账户余额、每月还款额和信用额度。

在线租赁申请平台RentSpree的首席执行官迈克尔·卢卡雷利表示,如果申请租房,信用卡已用尽可能是房东转向另一位申请人的原因。

您可能习惯于在接近信用额度时立即还清信用卡账单,或者您可能花钱大意而疯狂地超支。无论哪种方式,大多数房东都不太关心找出答案,因为他们不想冒险。

卢卡雷利建议租房者监控他们的信用报告,以减轻任何可能成为危险信号的情况。你需要注意是否存在不准确之处,例如之前已付清的款项显示为未付款。他说,

随时掌握信用卡付款以管理余额。

你借了太多贷款

卢卡雷利说,请注意申请贷款、买车和获得另一张信用卡等大事情可能会引发严重的信用查询,从而降低您的信用评分。从本质上讲,此查询表明您将承担更多债务。他建议,在申请公寓后,再安排这些事情。

你是身份盗窃的受害者

经纪人菲利普·塞勒姆说,他在纽约看到很多让租房者上当受骗的事情,身份盗用就是其中之一。他说,这是一个日益严重的问题。

当小偷以您的名义打开信用卡然后不支付账单时,您的信用评分会受到打击。在您的信用报告中拖欠账户将是一个大危险信号。

一旦你发现自己是身份盗窃的受害者,有很多亡羊补牢的建议,包括在信用报告中设置一年的欺诈警报。这是免费的,可从全国三个信用局获得。一个事实:你只需要注册一个,他们就会告诉另外两个发生了什么。



虽然你无法在一夜之间修复信用问题,但你可以向未来的房东提供一封解释信以及一份优秀的申请材料。考虑多位房东的额外推荐信(如果租过不止一次)。雇主的推荐信是必须的。

“纽约市的房东比任何其他城市都强硬,”塞勒姆说。“这就是为

什么展示全貌并整理好所有文档很重要。”

塞勒姆解释说,纽约房东很有大局观:如果某人有出色的推荐信,收入是房租的40多倍,收入不错,唯独信用有问题,他们不会将此人踢出局。