

# 美国成屋销量连跌9个月

由于今年利率不断上行,房贷压力剧增,更多美国购房者进入观望阶段。

当地时间18日,美国房地产经纪协会(NAR)公布的最新数据显示,10月成屋销售总数年化录得443万户,如果忽略疫情初期的异常值,该指标创2011年12月以来的新低。上月成屋销售总数同比降幅达28.4%,环比下降5.9%,为连续9个月下滑,创有史以来最长连跌纪录,连跌周期甚至已超过2008年次贷危机时期,凸显利率飙升对美国楼市的沉重打击。

## 库存依旧紧张,市场表现分化

尽管销售放缓,库存仍然较紧张。NAR报告显示,截至10月底,全美待售成屋为122万套,较去年同期下降0.8%,环比减少0.8%。按照目前的销售速度,待售成屋供应量能支撑3.3个月,一般认为,6个月的库存供应量反映市场供需平衡。

NAR首席经济学家云(Lawrence Yun)表示,市场供求不平衡导致一些待售房屋仍有多位买家竞购。“10月,有24%的房屋成交价要高于屋主的标价。不过,那些在市场上停留超过120天的房屋,价格平均下跌15.8%。”



在10月售出的房屋中,约有64%的房屋上市时间不到一个月,平均待售时间为21天,9月时该指标为19天,去年10月,一间房屋在市场上的停留时间仅为18天。

鉴于当前的库存水平,房价暂时跌幅有限。10月全美房价中位数为37.9万美元,房价在6月达到峰值41.4万以后,已经连续四个月出现环比下跌,不过同比则仍有6.6%的涨幅。

按不同价位房源的交投表现来看,售价介于10万至25万美元的廉价房源以及总价高于100万美

元的豪华住宅,表现最为低迷。前者上月销量较一年前锐减35%,后者销量同比下跌31%。低端市场受挫的原因可能是该价位可供销售的房屋严重短缺,而在豪华住宅方面,由于美股等风险资产大幅下跌、通胀居高不下以及经济前景黯淡,均给高端买家带来压力。

## 美国房价或暴跌20%?

美国地产网站Realtor.com首席经济学家黑尔(Danielle Hale)表示,对于许多买家来说,现在购入一套中等价位的房屋,光是抵押贷款利率每周的波动就会导致月

供浮动100美元以上,购房者很难制定和控制预算,现在可能是一个观望时机。

据住房抵押贷款公司房地美(Freddie Mac)数据,30年期抵押贷款平均利率于10月底突破7%,为20年来首次。不过本月以来有所回落,抵押贷款利率上周已降至6.61%。

房屋可负担性接近几十年来的最低水平,越来越多潜在购房者因贷款利率攀升而无法获得贷款,住房市场降温预计将会持续。毕马威首席经济学家斯旺克(Diane

Swonk)表示,除非贷款利率降至6%以下,否则许多首套房买家不太可能负担得起购房费用,“我不太相信我们会很快看到房地产市场快速扭转当前的颓势。”

美联储年内已加息六次,然而加息周期远未结束,上周多位联储官员放鹰,支持下月继续加息。

达拉斯联储15日发表最新研究,称抵押贷款利率大幅飙升,大大增加购房成本以及楼市深度调整的可能性,美国房价可能暴跌20%。达拉斯联储经济学家恩里克·马丁内斯·加西亚(Enrique Martinez Garcia)在报告中指出,房价急剧下跌可能产生连锁反应,给整体经济施压,并进一步削弱楼市。他预计,在悲观情形下,房价将下滑15%~20%,个人消费支出可能下降0.5%~0.7%。“负财富效应将进一步抑制住房需求,加深价格调整,并启动负反馈循环。”他警告说。

该经济学家指出,如果消费受到冲击,同时美联储又迅速加息以控制通胀,避免经济衰退的能力将会受到影响。住房市场的剧烈抛售可能会加剧经济下行,理想(17.57, -0.31, -1.73%)状态是,美联储在不引发房价螺旋式下降的情况下降低通胀。

# 有哪些渠道可以找到纽约市稳租公寓?

## 住进去的好处是什么?

在纽约市找到租金稳定(rent-stabilized)的公寓可能是租房者的生命线,否则他们将难以负担这个城市的租金。与市场单元不同,这些公寓的年租金涨幅通常上限仅为几个百分点,而且在大多数情况下,您有权自动续租。

根据brickunderground报道,租金稳定计划是市府旨在保护可负担住房的举措之一。2019年,《住房稳定和租户保护法》加强了对租金稳定公寓租户的保护,使房东更难从该计划中退出。

那么,您如何找到这些令人垂涎的公寓之一呢?该市约有100万套公寓租金稳定,约占纽约市出租公寓总数的44%。他们很快就被抢一空,而租客往往会留在原地,但有门路的话,仍然可以找到。

## 1、如何找到租金稳定的公寓?

稳租公寓的租户通常会长期持有,因而此类公寓流动性不高。

您可以通过邮政编码搜索住房和社区重建部门(Division of HOusing and Community Renewal)网站,以获取特定社区中具有租金稳定公寓的建筑物列表。此列表不会向您显示建筑物中的空缺,但您可以将这些地址输入房源网站查看是否有空置公寓。

虽然有一些例外,但经验法则是,在1974年7月1日之前建造且没有“实质性修复”的拥有六套及以上公寓的建筑物几乎都是稳租的。在曼哈顿,这些建筑通常是第96街以北的无电梯或战前电梯建筑,位于华盛顿高地、内木和哈林区。您还可以在南布朗士、布碌仑东部地区(包括皇冠高地)和皇后区的小型多户住宅中找到租金稳定公寓。然而,并非这些建筑物中的所有公寓都一定是稳租。

有时,新出租建筑的开发商会获得税收减免,作为回报,他们必须将一些单元指定为稳租公寓。您可以在线查看地址是否收到了J-51或421a减排,这是建筑物有稳租公寓的明确标志。

您还可以在StreetEasy、rentHop

和openigloo等房源网站上进行搜索。如果您在关键字段中添加“租金稳定”,一些租金稳定公寓将出现在搜索结果上。

获得租金稳定公寓的另一条途径是通过NYC Housing Connect,也称为纽约可负担住房抽签。这些公寓位于全新的建筑内,通常配备户外空间、健身房甚至游泳池等热门设施。要获得这些公寓的资格,您需要满足特定的收入要求,每栋楼的收入要求各不相同。在许多情况下,当您申请时建筑物仍在建设中,这个过程可能需要很长时间。大多数成功的申请人多次申请许多不同的建筑物,并且只有在多年的坚持之后才会成功。

专业提示:要在纽约市租公寓,大多数房东要求您的年薪至少是月租金的40到45倍。如果您不这样做——或者如果您是一名国际雇员、个体经营者、有资产的非雇员、退休人员、国际学生或美国学生——您需要为您的租约找到一名收入为至少是月租金的80倍,住在纽约、新泽西或康涅狄格的担保人。或者您可以求助于Insurent Lease Guaranty。Insurent Lease Guaranty被全市超过4,700座建筑物接受,代表超过475,000套公寓,是获得您想要的公寓的快捷方式。

## 2、如何知道我的纽约市公寓租金是否稳定?

您可能住在您怀疑是租金稳定的公寓里。要查看公寓的状态,请查看网站Am I Rent Stabilized上由DHCR维护的数据库。除了调查建筑物的状况外,您还需要确保公寓的租金实际上是合法租金。要找出答案,请向DHCR索取租金历史记录,它会向您显示房东每次增加租金的时间以及原因。请记住,不法房东可能会通过多种方式试图非法将公寓从租金稳定中移除,因此您可能需要进行一些调查。

另一个过去几年发生的变化是,现在租户更容易挑战公寓地位

——如果你签署了市场价格的租约,但认为你的公寓应该稳租下来,你可以证明公寓被非法解除管制。如果是这种情况,您可能会成功退还租金。

房东应该在所有新租约和续约中包括稳租条款,告知租户他们的合法权利。实际上,房东并不总是将公寓的状况告知潜在租户。

新来者往往不知道要问公寓是否稳租。从经纪人或房东那里得到隐瞒或错误信息的情况并不少见。

事实上,您可能想避免向房东询问公寓的状况,就算问了,他也不一定告诉你。最好自己做一些跑腿工作,看看公寓是否稳租。如果你问房东关于租金稳定的问题,有律师表示房东可能会担心你举报,转而租给其他人。

## 3、纽约稳定公寓租金能涨多少?

年度租金涨幅由租金指导委员会设定,该委员会是一个城市机构,每年6月开会,就一年期和两年期租约的涨幅进行投票。

今年,RGB批准了近十年来最大幅度的租金上涨,投票赞成将2022年10月1日至2023年9月30日开始的年期租约的租金上涨3.25%;同期开始的两年期租约为5%。

您的租金也可能会因为重大资本改进(MCI)而上涨——对建筑物进行升级,例如更换电梯、防火梯和水箱。在租金法修改之前,租户可能期望看到每年租金上涨6%以支付维修费用,现在上限为每年2%。房东必须向DHCR申请MCI批准,租户也可以质疑或反对MCI申请。

个人公寓改善(IAI)有两种类型:一种是在单元空置时进行工程,另一种是在您居住期间进行工程。对于第二种类型的IAI,房东必须获得您的书面许可才能进行升级。

如果工程得以实施,改善公寓对租户带来的费用上限为15年内

15,000美元。

负担得起的租金无疑是租户改变生活的福利,但租金稳定的公寓并不总是比他们的市场价格同行便宜。房东有时会收取低于技术上允许的“优惠租金”,因为法定租金对社区来说太高了。这在城市的较便宜地区尤其普遍,尤其是在外围行政区。

## 4、租金稳定公寓是根据收入计算的吗?

该市的大多数可负担住房计划(例如Mitchell-Lama合作公寓、80/20租金和第8节租金补助)都对居民收入有限制。租金稳定并非如此。获得稳租公寓与您赚到的钱数无关——除非您正在申请住房抽签——一切都与您能否找到这些地方有关。当然,房东仍会想确认您的收入是否足以支付房租。

如果您在满足收入要求后通过抽签赢得了一套公寓,并且随着时间的推移收入超过了合格限额,您不会失去这套公寓。在这些情况下,无论您的收入在租赁期间如何变化,您的租金都将保持稳定。

“一般来说,你入住的时间越长,你的租金就越低,”Himmelstein说。

## 5、租金稳定租赁的好处是什么?

租金稳定的一个重要特征是它为租户提供了安全保障,因为房东每年都需要续租,而且只有在某些情况下您才能被赶出公寓。

林女士是一位全职妈妈,她与丈夫和两个年幼的孩子每月支付不到2,000美元在曼哈顿的一卧公寓居住,稳租是主要优势之一,让她能够计划生活每年的预算。

“一旦你得到一套租金稳定的公寓,你就会觉得这是长期的,”她说。

当然,要获得这种安全感,您需要了解自己的权利。

“人们认为当租约到期时,他们可以带上法庭并被驱逐,但事实并非如此,”有律师说。在您的租约到期前90到150天,您的房东

应该为您提供续约,或者,如果有不续约的正当理由——例如计划将房东的家庭成员搬进您的公寓,或者如果房东声称公寓不是您的主要居所——他们需要向您提供不续约通知。

在某些情况下,房东可以驱逐您。如果您违反租约条款——例如,不将您的公寓用作主要住所,或者在违反规定的情况下养宠物,或者在Airbnb上非法转租——您很容易被赶出去。不过,在大多数情况下,住房法庭法官会在裁决驱逐您之前给您“治愈”(即解决问题)的机会。

租金法的变更使您更难被驱逐。过去,房东可以收回任意数量的公寓供业主自己使用。现在,它们仅限于每栋楼一套公寓,并且必须证明是迫在眉睫且令人信服的必要性的。

如果房东计划拆除建筑物,您可能不得不离开——但这可能不完全是坏消息,一些租户在这种情况下通过谈判获得了有利可图的买断权。

## 6、如果这不是您的主要住所,您可能会被驱逐

房东驱逐租户的一种方式证明他们的公寓不是他们的主要住所。

如果房东怀疑您住在其他地方,他可以将您告上法庭并获取您的银行对账单、信用卡记录、航班记录等,所有这些都是为了让法官相信您实际上并不住在公寓内并驱逐您。这些记录会创建一个档案,显示您是否曾身处纽约市。至少有50%的时间在公寓内居住是法院认定主要住所时使用的最重要因素。

如果您的文书工作(例如选民登记和税务申报)支持您声称该公寓仍然是您的主要住所,那么如果房东提出非主要住所索赔,法院往往会对您有利,只要您还满足实际存在要求。