

纽约市租金淡季不跌！最新报告出炉

认为纽约市租金会在今年冬天下降的人这回要失望了，根据最新房产报道，租金仍接近历史高位。

根据brickunderground报道，在曼哈顿，上个月租金中位数为4,095美元，平均租金为5,249美元，均为历史第三高。在布碌仑，租金比8月份的峰值下降，租金中位数为3,300美元。然而，从长远来看，6月以来，租金中位数升至新高，目前已回到3,300美元。

房产评估公司 Miller Samuel 的总裁兼首席执行官乔纳森·米勒说：“租金没有前几年的上升轨迹，但仍相当接近历史高位。”

在皇后区，11月的租金中位数为3,161美元，创历史第二高。

房市放缓的月份，租金并没有降低

冬季通常是租赁比较安静的月份，与此一致，曼哈顿上个月的

新租约签约量出现了自大流行病爆发以来最明显的年度下降。柯克兰房产集团的曼哈顿市场报告指出，许多租户对缺乏租金减免感到失望，他们的反应是留在原地。报告指出：“与10月份相比，租赁活动下降了32%，比往常下降幅度更大，就证明了这一点。”

柯克兰布碌仑报告指出，与10月相比，11月签署的租约数量下降了23%，但比去年上升了10%。

在曼哈顿，空置率连续第七个月上升至2.42%。新开发项目挂牌库存的增长速度也远快于现有租金。新开发项目的租金中位数为5,320美元。

值得注意的是，以优惠方式出租的公寓数量有所增加，例如房东支付中介费或租户获得一个月的免费租金。

米勒说，变化正在慢慢发生，“但还没有反映在租金上。”

在曼哈顿，11月房东提供优惠的公寓市场份额为16%，高于8月和9月约11%的低点。与2020年10月创纪录的60.4%的市场份额相比，这个数字相形见绌。在布碌仑，上个月房东提供优惠的公寓市场份额为21.3%，比10月份的15.5%有所增加。优惠金额名义上也逐月扩大，从1.2个月的免租期增加到1.3个月的免租期。

该数据会否是未来租金下降的迹象，尚不清楚。但米勒表示，他相信只有在经济衰退和大量失业的情况下，租金才会下降。

在皇后区，情况略有不同，房东提供优惠的公寓市场份额连续第16个月下降。即便如此，11月签署的租约中仍有16%带有优惠。

与没有门卫的租金相比，曼哈顿有门卫的公寓，其月租金呈下降趋势。带门卫的公寓租金中位数较上月下降4%至4,789美元。



竞价战仍在发生，但数量有所减少

租金竞价战正在减少，上个月占租金市场份额的13.7%。

米勒指出，在以高于要价出租

的公寓中，支付的金额平均为要价租金的13.1%。例如，如果3,000美元的租金进入竞价战，那么11月份该租金的平均涨幅已接近400美元。

房东卖房，租户如何自我保护？

有华人租户的租约还有一年到期，却发现房东正在出售他们住的大楼。这种情况下，现在可以做什么来保障租户利益、实现顺利过渡？

根据brickunderground报道，发现房东正在卖掉你租用的建筑物可能会令人不安。有的时候，业主以卖屋为借口，目的是驱逐其中的低薪租户，以引入能支付更高租金的新租户。有的时候，是新业主接手，接下来有可能涨价。

您可以采取一些措施来保护自己，包括：

索取公寓的租金历史

您的第一步应该是从纽约州住房和社区重建厅获取一份您公寓的租金历史副本。“这很关键，”权威房产律师说。如果事实证明你住在租金稳定的公寓里，房东不能驱逐你，必须续租。

提醒：租金稳定公寓的租户有权自动续租——因此，如果你按时支付租金并遵守租约，就不会被驱逐。而且，你的租金涨幅不能超过租金指南委员会每年设定的百分比（即使该机构刚刚批准了十年来的最大增幅）。

律师说，如果大楼有六套或更多套公寓并且建筑在1974年之

前完工，通常是稳租公寓，租金需要保持稳定。

“索取租金历史没有任何坏处，”律师说。如果租金历史表明你的公寓租金稳定，您就不用担心，但是你仍然要与新接管的业主打交道，他将以不同的方式经营大楼。

组建租户协会

如果您不认识您的邻居，现在是时候介绍您自己了。

如果新业主进来并且你不喜欢他们所做事情或不喜欢他们所做事情，那么与建筑物中的其他租户联合起来可以施加额外的影响力。你在法律上有权组建租户协会，组建一个团体实际上可以为你提供额外的保护，防止房东的驱逐或报复行为。

创建租户协会还意味着你可以在需要时分摊法律费用。

如果条件恶化或建筑物的特征发生变化，通常更需要租户协会。

找出你的新房东到底是谁

当房东购买建筑物时，他们通常使用有限责任公司来隐藏他们的身份。你可以在纽约市府城市登记信息系统中搜索物业记录，它提供有关新所有权的线索。

买家问津房区是否安全 经纪有口难言？

纽约市罪案上升制造业界窘境

“流血了，才吸睛”是小报头条的指导原则，没想到对住宅经纪人也适用——纽约市犯罪率的上升使犯罪率成为合作客户频频问津的优先事项。

根据 real deal 报道，惨淡的选举周期和无休止的媒体报道使犯罪成为纽约市居民最关心的问题。现实比描述的更复杂：总体犯罪率虽然比近几十年来有所下降，谋杀和枪击事件仍高于大流行前的水平，焦虑情绪的增长速度远远超过了某些类型犯罪的增长速度。

经纪人表示，在纽约市，人们越来越意识到危险是生活的一部分，这让客户感到紧张。

“有很多相互矛盾的信息，但它肯定会影响曼哈顿生活的方方面面，包括房地产，”Compass 经纪人帕米拉说。

公职人员的更多审查和媒体

的关注为已经在应对市场放缓的经纪人增加了额外的压力。与外地买家和希望搬到其他行政区的客户的沟通也变复杂。

“当我与买家沟通时，对犯罪率的考虑比过去要多得多，”经纪人罗宾逊说。“尤其是为孩子买房的买家。”

经纪人发现自己面临购房者提出的令人不安的问题，而引导有关当地犯罪、安全和无家可归者的对话很棘手，因为经纪人不能引导买家前往或远离特定社区，也不能讨论社区人口统计数据，担心这样做会违反公平住房法。

经纪人反映，许多买家都搬到离他们工作的地方或孩子的学校更近的地方，以避免地铁。

前警察局长、现任市长埃里克·亚当斯(Eric Adams)最近公布了一项计划，将一些无家可归的组

约人安置在医院。批评者质疑其执行和潜在后果。

“纽约人迫切希望为精神病患者提供更好的服务，虽然我不认为亚当斯提出的是‘创可贴’，”罗宾逊说。“但作为经纪人，任何能让城市看起来更安全的东西对我们都有好处。”

当出现有关犯罪和安全的问题时，业界资深经纪彼得斯建议经纪人避免就生活质量问题向客户提供建议。

“我有时会向人们提出经济论点，但关于生活质量问题，真的必须由他们来决定，”他说。“在那种情况下，我无疑会说我一辈子都住在这座城市，我看到犯罪潮起潮落，这是纽约市常态，但这是买家你的决定，是一个重大的财务决定，你自己必须对此感到舒服。”

新泽西一市考虑取消涨租上限20美元的旧规

新泽西州的伊丽莎白(Elizabeth)市议会定于本周就改变该市的租金控制政策进行投票，该政策目前包括租金上涨20美元的上限。

根据 nj.com 报道，上个月，居民组织了集会，要求市议会继续保护租户，以压低新泽西州第四大城市的租金。

伊丽莎白目前的租金控制政策规定，房东每年不能将租金提高超过3%，或20美元，以较低者为准。预计市议会成员将于周二投票决定是否在全国通胀的大环境下取消20美元的上限，为房东谋得涨租空间。

“这可能会非常可怕，”新泽西州道路行动组织的杰拉尔多·贝纳德斯(Gerardo Benavides)说，该组织是一个移民和工人阶级权益倡导组织。“对租户来说，这可能是

付了房租却没有钱付食杂的区别。”

市议员格罗瓦(Manny Grova Jr.)表示，他相信九人市议会中的大多数人将投票取消20美元的限额。然而，该委员会计划保留其他租金控制规则，这些规则将禁止大多数房东每年将租金提高超过3%。

“大多数人认为20美元的上限已经过时，”格罗瓦说。

伊丽莎白是新泽西州最近考虑修改租金管制法的几个城市之一。

随着全州许多房东今年提高了成本，围绕租金管制政策争议不休。

根据非营利组织全国低收入住房联盟7月份的一份报告，新泽西州在全国房租最贵的州中排名第七。同一份报告显示，新泽西州

居民平均每周工作40小时以上才能买得起一卧公寓。

伊丽莎白的租户表示，他们希望市议会能够保留现有的租金控制政策，限制房东涨租上限为20美元。

该市议员赛德诺(Carlos Cedeño)则表示，他仍然支持20美元的租金上涨上限，但他认为自己在市议会中属于少数。他称20美元的限额是“必不可少的”，并表示他计划投票反对取消该限额。

令许多房东感到鼓舞的是，市议会正在考虑取消租金上涨20美元的限制。

代表房东的非营利组织新泽西公寓协会的戴维·布罗根(David Brogan)表示，20美元的上限是“武断的”。他说，取消该政策将是承认住房成本上升的“积极步骤”。



纽约新泽西3个地区上榜全国最具竞争力的租房市场

如果可以用一个词来概括一年，对于美国许多人来说，2022年就是：昂贵。

根据pix11报道，通货膨胀和新冠的反弹使住房成本飙升。根据Credit Karma的一项研究，从2021年到2022年，全国范围内的租金上涨了约14%。Credit Karma发现，在佛罗里达州等一些州，房租上涨了22%以上。田纳西州、南

达科他州、纽约州和北卡罗来纳州紧随其后。

RentCafe周一发布的《20个最具竞争力的租赁市场》深入地研究了哪些租房市场最“有竞争力”，这意味着它们有很多潜在的租户在争夺相对较少的空置公寓或房屋。竞争通常会推高租金。每个市场的得分都是通过结合五个指标来确定的：公寓的平均空置天

数、公寓被占用的百分比、潜在租户的数量、续租率和新公寓的份额。

佛州的迈阿密-戴德县高居榜首，但新泽西和纽约有三个地区跻身前十名。

根据这项研究，北泽西(North Jersey)97.2%的公寓已出租，平均空置时间仅为32天，排名全国第五。紧随其后的是泽西中

部(Central Jersey)，排在第七，那里面有96.8%的单位已出租，平均空置时间41天。

与此同时，纽约以罗切斯特(Rochester)名列榜首，以96.2%的公寓入住率和平均空置持续35天的成绩排名第九。

2023年的租房趋势还有待观察，但专家们给出了希望。美联储主席杰罗姆·鲍威尔在上周的一次

演讲中指出，商品价格下跌是一个令人鼓舞的迹象。鲍威尔建议，住房成本，包括一直是通货膨胀主要驱动力的房租，明年也应该开始放缓。

美国11月批发价格较上年同期上涨7.4%，连续第五次放缓，这是一个充满希望的迹象，表明整个经济体的通胀压力正在继续降温。