

两项重要指数显示

房价年增长率两年来首次跌至个位数



周二(27日)公布的两项备受关注的指数显示,日益脆弱的美国住房市场10月份的房价年增长率跌至个位数,为约两年来首次。当月的房贷利率飙升至7%以上,进一步抑制了需求。

根据英文媒体报道,标普CoreLogic Case Shiller全国房价指数10月份上涨9.2%,低于9月份的10.7%,是2020年11月以来首次个位数上涨。与此同时,监管房利美和房地美的联邦住房金融局表示,10月份的房价年增长率从9月份的11.1%放缓至9.8%,也是该指数自2020年9月以来首次出现非双数增长。

按月来算,标普指数已经是连续第四个月下滑,而FHFA的指数则持平。

联储会大举加息,希望通过削弱经济需求来遏制高通胀,住房市场颇受影响。本月,联储会再次加息0.5个百分点,标志着其基准利率从3月份的接近于零,飙升至目前的4.25%至4.5%,是20世纪80年代以来加息最快的一次。联储会官员预计利率在2023年还会进一步上涨,可能会超过5%。

与其他尚未受联储会举措影响的经济领域不同,住房市场对联储会的举措会有非常及时的反馈。

10月份,30年固定房贷利率自2002年以来首次突破7%,在9个月的时间里上涨了一倍多,让一度因为历史性低位借贷成本而火爆异常的住房市场一落千丈。

上周的数据显示,截至11月,新房和现房的销售速度自1月份以来下降了35%,是有记录以来最大跌幅之一,也是2011年底以来最低水平。上个月,新的独栋房屋开工率和许可证发放跌至两年半来最低点。

不过,经济学家认为,金融危机期间房价崩盘的情况不会重演。当时标普房价指数从2007年3月至2012年4月的整整5年时间里,都在同比下跌。而现在情况不一样,市场上的住房供应仍然很有限,能为房价提供支撑。

纽约房屋业主为什么抢在冬季装修?

专家谈利弊

冬天是许多纽约市业主着手装修的时候。这是有道理的:很多人都想在新的一年里揭开生活的新篇章。虽然房产类型各不相同,但在冬季装修时要避免一些常见的错误。

根据brickunderground报道,如果您计划对纽约市房屋进行重大装修,那么现在是开始的最佳时机。这是因为设计过程平均需要四到六个月,而装修过程平均需要六个月(至少)。根据您要翻新的房产类型,有很多事情需要考虑和处理:地标规则、许可、批准、文书工作、备案等。换句话说,您可以随心所欲地计划装修,但考虑到所有未知数,说“我想在1个月内破土动工”有点不现实。

但是,如果您也计划在冬季装修,以下是要避免的一些重要提示和陷阱。

冬季装修要避免的误区

天气条件。对于联排别墅和赤褐色砂石建筑的重大翻新,最好避免在冬季或低于冰点的温度下进行任何扩建或重大结构工程。市府还要求建筑工人在合适的温度下劳动。

假期和暂时关闭。纽约市是多元文化的,因此,合作公寓和康

斗公寓大楼有好几天都不允许工作。寒假——感恩节、光明节、圣诞节和新年——都会影响施工进度。不仅建筑物关闭,而且交付和供应链整体陷入停滞,从而进一步影响施工进度。

邻居投诉。如果在假期期间有工作产生灰尘或噪音,您可能会收到大量邻居投诉。

冬季装修的好处

“在冬天,并不是每一种情况都是糟糕的——就像生活本身一样,糟糕的情况总是伴随着一线希望。在冬季甚至假期进行翻新有很多好处,业内人士说。

黑色星期五和其他节日促销。房主最好寻找黑色星期五的优惠,因为有时主要零售商会提供固定装置、配件和/或电器的限时折扣。

锁定价格。材料价格通常逐年上涨,许多供应商发送定价通知以避免顾客赶上上涨。一个好的装修公司会提醒他们的顾客注意锁定价格。

新年推动建筑行业统一放假。因此工人和现场工作人员在与家人共度时光后往往会精神焕发。休息良好、精力充沛的建筑工人会带来更好的装修流程。

布朗士67套新建公寓开放申请

月租低至0美元

布朗士梅尔罗斯区栋162街341号(341East162nd St.)现已开放67套新建公寓的抽签申请。符合条件的申请人的年收入不得超过132,000美元,具体取决于家庭人数。

根据brickunderground报道,该建筑旨在为纽约市一些最脆弱的居民提供住房。其中八套公寓,为收入为0至82,750美元的符合条件的申请人预留,将免租。

有14套一卧公寓,每套最多可容纳3人,可供收入为地区收入中位数(AMI)50%的家庭使用。这取决于您与多少人同住。目前纽约市的AMI为一个两家庭106,800美元。这些一卧公寓的租金为每月919美元。

一、二、三卧配备节能电器。

有共用洗衣房、社区中心和自行车储物柜。使用洗衣机需支付额外费用。

最近的地铁站距离位于167街和149街-大广场(Grand Concourse)的大楼有一段距离。该建筑有较好的公交服务,包括Bx6、BX13和BX41,并且非常靠近Metro-North哈林线的Melrose站。

开发商已为NYCHA居民留出25%的租金稳定公寓。此外,50%的公寓将分配给已经居住在该地区的申请人。另外5%的公寓将优先提供给给纽约市的员工。一小部分公寓也预留给有行动能力、视力和听力需求的居民。

申请必须在1月30日之前在线提交或以邮戳为准提交。

纽约市稳租公寓数量暴跌

2019年至今减少10万套

尽管2019年的一项州法律在很大程度上禁止房东解除对租金管制公寓的管制,但正如各界报道的那样,纽约市租金稳定单元的数量已大幅下降。调查结果表明,目前可能有数千名租户支付的租金超过了之前管制的金额。这些租户也缺乏居住在租金管制单元中的纽约人的权利,例如保证能续租和限制租金上涨。

根据6sqft报道,2019年,州立法机构通过了《住房稳定和租户保护法》,这是一套全面的法律,为纽约州受租金管制的租户提供了新的保护。该法案还废除了空置解除管制——即一旦租金达到每月2,774美元,房东就可以解除对空置公寓管制的规定。

根据纽约州住房和社区重建部(DHCR)的数据,尽管废除了空置解除管制,但截至2022年11月,登记为租金稳定的公寓数量已从2019年的974,000套减少至858,000套。

根据房东团体的说法,租金稳

定单元减少的原因是每年登记公寓的“自然滞后”。

“数以万计的公寓从注册中消失的想法是荒谬的。这只是我们每年在登记公寓时看到的自然滞后,”社区住房改善计划执行主任马丁回应说。他指出,2018年大约有50,000个未注册的单位最终被报告给了DHCR。

根据该市租金指导委员会的数据,数据显示,自2019年以来,租金稳定单元数量增加了31,382个,减少了30,788个。增加的大部分是通过减税计划获得的。

这些公寓可以通过多种方式合法解除管制。一种方法是在这些税收减免到期时,另一种方法是通过称为“实质性修复”的过程,该过程允许业主解除对整栋建筑的管制,前提是它们能够证明整栋建筑处于“恶化状态”,即75%的建筑系统需要修理。

租户倡导者一直在反对这一漏洞,一些人在上个月的州住房机构听证会上作证反对。然而,RGB

数据显示,自2019年以来,只有593套公寓通过大规模修复解除了租金管制。

曼哈顿上城的租户组织者亚历杭德罗·科里亚特(Alejandro Coriat)称:“因为多收租金的投诉需要很长时间才能确定,你实际上是在强迫人们搬走,并在你离开后才确定多收索赔。”

租户倡导者还称,该州在确保其执行自己的租金监管规则方面做得不够,声称该州隐瞒了《住房稳定和租户保护法》要求公开的信息。

“房东实施租金欺诈是因为他们逍遥法外,因为他们知道州或市政府中没有人在看,执法完全落在租户的肩上。”

“我希望数据公开,但我更希望他们追究房东的责任并执行注册要求,”邻里和住房发展协会的高级研究和数据助理露西·布洛克说。

根据布洛克的说法,DHCR的注册数据包含的信息应该对公众开放并显示潜在违反租金监管法的行为。

年底记得给门卫小费!

给多少? 不给被视为“极大的侮辱”

每逢年关,住在公寓大楼的纽约人就得考虑向楼管、门卫给“红包”,通常是一笔数额较高的年终小费,以感谢他们一年来对大楼的维护和照顾。根据纽约时报报道,具体该给多少呢? 给多少被视为合适?

问:我们今年夏天才搬到纽约市,所以我们不熟悉假日小费的约定俗成。能否就工作人员为13人的中型合作公寓的小费范围提出建议?

答:纽约人非常重视假日小费。一些建筑物会向住户提供工作人员名单,甚至包括提供多少的建议。有的大楼提供定额集资,居民可以一次性缴钱,总额在大楼员工之间分配。但许多建筑物将决定权留给租户。那么,作为这个传统的新人,您如何决定给多少呢?

答案因您的建筑独有的因素而异。合作公寓和康斗公寓的工作人员往往期望得到比普通

出租房更多的慷慨小费。在提供全方位服务的大楼,小费要比没有门卫的大楼更多。向您所在楼层的邻居征求意见。“你可以说,‘我知道,这是私人话题,因为它涉及到钱,但你有什么建议吗?’”“你不是在问他们付了多少钱或给了多少小费,而是在说:‘你对这座大楼和里面的员工有什么小费范围的建议吗?’”

小费计算器可以提供帮助。Tip-o-Meter根据您公寓的大小、您在其中居住的时间以及您给小费的慷慨程度等因素计算小费范围。

您应根据自己的情况调整。如果您每周有四天在DoorDash和亚马逊网购,并且在每个假期周末后都需要门卫帮助卸行李,那么您的门卫会希望收到更厚的信封。但是,如果您从不在家,甚至不确定工作人员是否知道您住在那里,则您不需要大手笔地给小

费。

也要考虑大局。我们生活在一个通货膨胀的时代,所以今年的小费虽数额和去年一样,实质上都不可能像去年一样买到同样价值的东西。如果您有能力给更多的小费,今年最好这样做。

但是,如果您像许多家庭一样面临经济困难,则可以缩减开支。制定预算并将总额平均分配给员工。附上一张带有便条的节日贺卡,以表达您的感激之情。

不管您给多少,多少都要给点。这包括您不喜欢的大楼工作人员。您可能拥有您最喜欢的门卫或与之关系融洽的人,但不要忽视您从未见过的守夜门卫,或一年来让您感到沮丧的工作人员。他们都在等小费。

“不给小费是一种极大的侮辱,”地产人士称,“你不想怠慢在你大楼里工作的人。”