

纽约市3成屋售是全现金

纽约州房价涨幅为全美第7低

在过去五年中,美国各地的房价都在攀升,但并非所有州的房价都出现了同样的上涨。

根据 silive 报道, Boulder Home Source 最近的研究揭示了过去五年中房价涨幅最大的州,以及涨幅最低的州。

那么,纽约如何呢?

不幸的是,如果您要出售,则消息并不好:纽约是房产价值增长百分比最低的州之一。

但如果您要买,房价涨幅不大,可能是个好消息。

“在过去的五年里,房地产市场经历了很多动荡,导致全美房价上涨,”研究报告说。“这项研究提供了洞察力,让我们了解价格不太可能经历波动上涨并且更有可能保持相对稳定的房市。这可以作为任何希望在未来几个月或一年内购买房产的人的有用指南。”

涨幅创历史新高

数据显示,自2018年以来,几个州的房价涨幅创历史新高。

根据研究,这些州包括爱达荷州,该州的房价上涨了令人难以置信的91.9%。蒙大拿州增长了79.4%,佐治亚州增长了76.5%。

排在前五位的还包括新墨西哥州,涨幅为76.2%,田纳西州的售

价涨幅为75.8%。

最低涨幅

根据 Boulder Home Source, 以下是自2018年以来房价涨幅最低的州。

北达科他州被发现是所有州中涨幅最低的州。那里的价格在过去五年中仅上涨了22.7%。该州的平均房价目前为238,509美元。

路易斯安那州的房价涨幅在所有50个州中排名倒数第二。在过去五年上涨23.6%之后,路易斯安那州的平均房价现在为186,795美元。

房价涨幅第三低的州是阿拉斯加。阿拉斯加的平均房价为336,015美元,自2018年以来上涨了26.7%。

马里兰州过去五年房价上涨了33.9%,成为房价涨幅第四小的州。马里兰州的房价目前平均为382,154美元。

密西西比州的房价涨幅排名第五,过去五年平均上涨36.7%至163,052美元。

伊利诺伊州和纽约州分别排名第六和第七。

伊利诺斯州的房价在过去五年中上涨了37.3%,在所有州中排名第六低。



纽约州过去五年房价上涨了39.3%,该州目前的平均房价为629,516美元。

康涅狄格州紧随纽约之后,成为房价涨幅第八小的州。截至2023年,康涅狄格州的平均房价为350,651美元,过去五年上涨了39.4%。

西弗吉尼亚州的房价涨幅排

名第九,过去五年平均上涨40.0%至144,330美元。马萨诸塞州是过去五年房价涨幅第10小的州,涨幅为40.9%。

新趋势?

新的房地产数据和报告最近显示,近三分之一的美国购房者正在回避抵押贷款并通过纯现金交易购买房产。

美国全国房地产经纪人协会首席经济学家 Lawrence Yun 最近对《华尔街日报》表示:“基本上只有富人在买房。”他回应了房地产公司 Redfin 提供的数据,该数据表明全现金销售量突然上升。

据统计,纽约市31%的房屋销售是无贷款的。

纽约市可负担住房面临逾1.45亿美元的欠租

根据非营利组织纽约住房会议(New York Housing Conference)的一项新分析,五个行政区的可负担住房正在艰难地背负着超过1.45亿美元的租金拖欠。

根据 politico 报道,该报告调查了49,121套可负担住房,特别是那些在政府监管协议下运营的公寓,这些公寓根据收入限制租金金额。其中约31%(即15,237户)的租户拖欠了两个多月的租金——平均拖欠9,565美元。10%的租户,即4,826户,拖欠的金额更大,平均欠款超过22,000美元。

该报告描述了营利性和非营利性可负担住房所有者的“严重财务困境”——住房会议认为这是一

个普遍存在的问题——原因出自2020年以来低收入租户的大量欠款,以及运营成本随着通货膨胀而上升。

报告指出,可负担住房“是在预算紧张的情况下开发和运营的,租金水平是根据与政府机构达成的监管协议设定的,涨幅遵循租金指导委员会的规定。”

报告称:“在正常情况下,面对像这样的巨额欠款,维持住房是很困难的。”“然而,不断上涨的成本和受管制的租金涨幅很小,给可负担住房的业主带来了额外压力,再加上拖欠房租,威胁着可负担住房开发的可行性。”

一些接受补贴的可负担住房

的租户确实通过该州的紧急租金援助计划获得了援助,该计划于1月关闭了其申请门户,但其他租户则未获得援助。该报告援引一位可负担大楼经理的数据说,他们近6,100名租户申请了租金援助,近4,000人获得批准并获得援助,但还有2,100人仍在等待。

报告指出,纽约市房屋管理局也面临大量拖欠租金的问题,该机构2022年的租金收取率为65%,低于2019年的88%。包括参议员卡范纳(Brian Kavanagh)在内的州立法者呼吁在今年的预算中为公共和补贴住房租户提供3.89亿美元的援助。

报告:皇后区租金创历史新高

根据房产公司 Douglas Elliman 发布的最新报告,皇后区的租金均价和中位数均创历史新高,平均租金为5,186美元,中位数为4,095美元。

根据 QNS 报道,2023年2月的租赁市场报告显示,皇后区西北部的最新租约创下2月史上第二高纪录。本月皇后区录得499笔新租约,而2022年2月录得524笔新租约。

与去年同期相比,平均租金价格上涨12%,租金中位数同比增长12.1%,涨幅类似。

报告表示:“租金价格的上涨

趋势反映出相对强劲的城市经济,吸引消费者进入市场以利用工作机会。”“此外,可能最重要的因素是抵押贷款利率的飙升将潜在买家推向租赁市场,使本已紧张的市场更加紧张。”

曼哈顿和布碌仑的平均租金价格也有所上涨,其中布碌仑租金价格同比上涨18.3%,曼哈顿租金价格同比上涨5.7%。

除了租约、租价上升之外,皇后区西北部的出租物业也出现了挂牌房源折扣减少。据报道,房源折扣为-4.6%,与1月份一致,但上一年为-0.5%。

纽约市公寓买卖交易失败 卖家需要知道的7个原因

出售纽约市的康斗公寓或合作公寓,现实定价始终是关键,让尽可能多的合格买家看到您的公寓也很重要。但是你有没有考虑过你临时决定更换客厅照明灯具可能会导致交易失败?

根据 brickunderground 报道,还有一些其他意想不到的问题可能会影响您的销售,包括限制性的租客规则,或在冬天空调设备关闭,甚至是您自己的自负。房产网站提供了有关如何识别这些情况以

及如何避免它们破坏交易的技巧。

1.高档客厅吊灯

买家通常会假设所有固定装置都将包含在销售中。

住宅房地产部门的合伙人、律师斯蒂芬·艾伦说:“如果某个项目未被视为排除在交易单中,则它被视为包含在内。”如果买家后来参观并发现价值2,500美元的枝形吊灯已被更换为劣质灯具,这可能会破坏交易。

房产专业人士科比·拉哈在一

项价值300万美元的公寓交易中看到了这种情况。卖家不想把这个固定装置送人,因为他们已与它建立情感联系,但对于买家来说,它成为了对他们隐藏的其他东西(例如身份)的象征。“这不是钱的问题”,拉哈说。

作为卖家,如果您打算拆除任何固定装置或电器,请尽早明确。

2.冬天关空调

经纪人金伯利·杰伊与许多买家合作过,他们不会购买在冬季月份关闭空调的建筑物的公寓。

有很多楼都是物业管控暖气的,冬天开不了空调。一些带有落地窗的南向公寓在冬天会让人感到热过头,另外,如果空调在暖气季不让开,则无法在炎热的夏季之前检查它是否正常工作。卖家需要对这些情况保持透明。

3.非常严格的访客规则

杰伊曾在一栋合作公寓大楼中与买卖双方合作,该公寓大楼在业主不在场时不允许任何客人入内。该建筑允许临时住所,但合作公寓董事会阐明了非常严格的客人规则。

作为卖家,您应该非常清楚任何严格限制的入住规则,例如当您

出城时朋友和家人不能过夜。

杰伊说,这种情况突出了康斗公寓和合作公寓之间的主要区别之一。合作公寓的结构方式赋予了董事会更多的控制权。

4.合作公寓关于窗户的规定

另一个有争议的问题是窗户更换规则。如果你在卖房,你应该知道谁负责窗户的维修和更换。有时,这在专有租约、章程或销售包中有所概述。有些建筑物需要新业主在必要时修复窗户。

如果新买家需要更换窗户,您应该知道这个问题很可能是销售合同谈判的一部分。另一种选择是在出售前进行维修。

5.公寓翻新的许可问题

未经许可的翻新工程会带来安全风险、行政难题和可能的保险问题。大多数合作公寓和康斗公寓都有很多关于装修的规定,要求您提交改建协议、获得保险证书以及申请相关许可证。合并后的公寓可能会出现许可问题。买卖双方可能就如何处理此事进行谈判,也可能产生分歧。

6.遗漏通知

作为卖家,请确保您打开了管理层的所有通知。

“打开你从管理公司收到的每一个信封,因为里面可能有类似于地方法152煤气检测的东西,”艾伦说。当地法律要求每四年进行一次燃气管线测试。如果发现泄漏,可能会出现服务中断,这会影响到出售系统和设备正常工作的公寓的能力。

律师艾伦最近遇到这样一种情况,卖方不知道整栋楼的燃气服务将关闭五个月以方便维修,导致公寓内的燃气灶无法使用。

如果没有天然气服务,这笔交易可能会失败。

7.成功销售的自我管理

作为卖家,这可能很难接受——但有时你需要让步。杰伊讲述了一次销售,买家要求在公寓销售中包含一个定制的洗衣篮,它与主人套房的装饰相得益彰。卖家——由于对没有得到他们想要的价格感到恼火——就说买家不能装上这个洗衣篮——导致交易破裂。

在这些情况下,请记住大局。“不要因小失大,”艾伦说。

