

2023年哪些社区最适合大学毕业生?

纽约10大宜租社区一览

恭喜,毕业生们!你们已拿到了文凭,现在准备好进入现实世界了——在纽约市租房可能是下一步。虽然这座城市繁荣的经济和丰富的就业机会每年都吸引着许多应届毕业生,但这也是纽约成为全美租金最高的城市的原因之一。通常建议租房者将年租金支出控制在收入的30%以下,以实现长期财务目标,但现实是许多纽约人在住房成本上的支出远不止于此。

根据 StreetEasy 报道,不断上涨的租金也让应届大学毕业生在纽约市找到负担得起的租金变得更加困难。截至5月,纽约市22至27岁拥有学士学位的应届大学毕业生的平均收入为62,000美元(根据美国劳工局的当前人口调查)。考虑到住在纽约市的应届毕业生的收入中位数——税后每月大约4,000美元,但不包括任何费用——目前全市3,700美元的租金中位数要价似乎令人望而生畏。

为了帮助缩小搜索范围,房产网站 StreetEasy 发现了纽约市最适合应届毕业生的10个街区。在每个街区,一卧公寓的年租金中位数都在纽约市应届毕业生年收入中位数的30%以内。

第一名:东弗拉特布什(East Flatbush)月租中位数1336美元

第二名:瑞吉屋(Ridgewood)月租中位数1400美元

第三名:华盛顿高地(Washington Heights)1475美元

第四名:布什维克(Bushwick)1500美元



第五名:皇冠高地(Crown Heights)1548美元

第六名:贝德福德-史岱文森(Bed-Stuy)1550美元

第七名:弗拉特布什(Flatbush)1638美元

第八名:哈密尔顿高地(Hamilton Heights)1671美元

第九名:阿斯托利亚(Astoria)1850美元

第十名:东哈林(East Harlem)1925美元

纽约市租房入门

除了知道去哪里找房外,纽约市的房地产市场可能很复杂。以下是应届大学毕业生在开始搜索之前应该了解的一些事项:

大多数房东要求申请人支付40倍的月租金。大多数房东寻找的标准是申请人的年租金至少是年租金的3倍(大约是月租金的40

倍)。这是因为普遍接受的租金负担门槛是家庭收入的30%,这意味着如果您在住房上的支出超过这个数额,您就有可能没有足够的钱购买其他基本必需品。一些房东会接受担保人,但请记住,担保人的最低收入要求要高得多——通常约为月租金的80倍。

将申请费、押金和经纪人费用考虑到您的预期搬家成本中。在纽约市,申请费的法定限额为20美元,押金限额为一个月租金。此外,许多房东会要求租客支付中介费,从一个月租金到年租金的15%不等。这是您必须在签订租约时与第一个月的租金和押金一起预付的费用。但是,也有很多公寓不适用此费用,称为“免费”公寓。

StreetEasy 最近的一项分析发现,在任何给定时间,该网站上约有50%的列表被指定为免费。您可以通过

在搜索过程中勾选“免费”框来在 StreetEasy 上过滤这些列表。

快速行动。纽约市房地产市场发展迅速——非常快。在您开始看房之前,请准备好所有文件,以便您在看房后立即申请。申请公寓所需的文件可能会有所不同,但您通常需要一份就业证明信、三份最近的银行对账单、三份最近的工资单、最近的纳税申报单和两种带照片的身份证件。一些房东可能还会要求您提供社会安全卡副本、前任房东的推荐信以及过去支付租金的证明。

知道你的权益。重要的是要了解您作为纽约市租房者的权利和保护,从反歧视法到可居住性保证。这些知识将帮助您避免被利用或受到不公平对待。

把自己打造成一个好租户。做一个好租户不仅对您现在有好

处,而且在你申请新公寓并需要前任房东的推荐时,也会在多年后受益。按时足额支付租金、遵守租约规定、爱护出租物业以及成为良好的沟通者通常就是您所需要的全部。

给应届毕业生的更多提示

这里有一些额外的小贴士,供应届大学毕业生使用,让您在纽约市的租房体验顺畅愉快——无论是现在还是未来。

找一位室友。实际上,纽约市是一个昂贵的居住地,对于许多刚开始职业生涯的年轻人来说,单独租统仓或一卧是不可行的。预计至少与室友同住几年,这样您就可以将更少的收入用于住房,而将更多的钱用于您最初想来这座城市的原因!

扩大附近范围。您希望确保您的社区提供的不仅仅是一个睡觉和工作的地方。除了公寓本身,寻找符合您兴趣和偏好的社区产品。现在,在 StreetEasy 应用程序上,您可以根据与所需社区设施(如餐厅、酒吧、健身房、咖啡店、公园)的距离来搜索公寓,别忘了自助洗衣店。

不要忘记检查附近的地铁线路。能否使用公共交通工具是选择纽约市居住地的关键,因为您几乎可以乘坐地铁、公共汽车前往城市的任何地方。一个好的经验法则是距离最近的地铁站步行15分钟(约一英里)以内。也不要忘记检查您到办公室的通勤时间!

曼哈顿格拉梅西社区推出可负担房抽签申请

月租836美元起

曼哈顿最受追捧的社区之一推出了可负担住房抽签。

根据 6sqft 报道,曼哈顿格拉梅西公园(Gramercy Park)的 Gemma Gramercy 由 Hill West Architects 设计,符合被动式节能楼(Passive House)标准,是一栋20层的建筑,具体位于东23街200号,与传统建筑相比,能源消耗减少85%。

收入达到该地区收入中位数40%、60%和130%的合格纽约人可以申请公寓,租金价格从统仓每月836美元到两卧公寓每月3,490美元不等。

Gemma Gramercy 由 SMA Equities 开发,包含108套由 Whitehall Interiors 设计的住宅。公寓拥有开放式平面图、11英尺高的天花板、宽木板地板以及带石英台面和集成电器的厨房。所有公寓均配备博世无气干洗衣机;部分公寓设有私人露台。

便利设施位于二楼,那里设有联合办公空间、带座位的公共小厨房和设备齐全的健身中心,而在20楼,您会发现郁郁葱葱的屋顶露台和室外游泳池和躺椅。露台旁边是一个休息室,非常适合招待客人。

Gemma Gramercy 始终使用可持续材料,是绿色生活的典范。环保功能包括连续的外部空气屏障、三层玻璃窗、经过调节的新鲜空气和能量回收管道进入所有单元,以及在外墙使用鼓风机门测试来监测空气泄漏。

今年2月份 Gemma Gramercy 推出市场租金租赁。根



据 CityRealty 的数据, Gemma Gramercy 提供三种出租方式:租金每月4,658美元的统仓、租金每月7,000美元的一卧和每月8,721美元的两卧。

符合条件的纽约人可以在2023年7月31日之前申请这些公寓。曼哈顿第6社区的居民将优先获得50%的公寓。

布碌仑贝德福德-史岱文森房屋销量急跌50%

与去年相比,2023年对布碌仑贝德福德-史岱文森(Bed-Stuy)的房屋销售来说是个不走运的年头。

根据 patch 报道,研究发现,在2023年前三个月, Bed-Stuy 的房屋销量与2022年同期相比下降了50%以上。2023年初仅售出71套房屋,而一年前为147套。

这一下降使 Bed-Stuy 成为纽约市表现最差的一些地区之一——但根据 Property Shark 的数据,布碌仑其他许多社区的销售额也出现了类似的下降,包括公园坡(Park Slope)、威廉斯堡

(Williamsburg)、科布尔山(Cobble Hill)和登波(Dumbo)。

根据这项研究, Bed-Stuy 的中位售价停滞不前,约为80万美元,但有一些好消息——它的周边社区房价则飙升。

所有五个行政区的销售额降幅最大的是史坦顿岛的东安山(Dongan Hills),销售额下降了86%,仅次于霍姆克雷斯特(Homecrest),下降了82%。

销售额增幅最大的是布碌仑展望莱福茨花园(Prospect Lefferts Gardens),以100%的增幅位居榜首——2023年前三个月售

出20套房屋,而2022年为10套。同期,销售价格上涨了50%以上。

五大区销售价格涨幅最大的是布朗士菲尔德斯顿(Fieldston),上涨近150%,达到840,000美元的中位销售价格。

在布碌仑,售价涨幅最大的是湾脊(Bay Ridge),那里的房价上涨了53%。

该研究调查了225个自2022年1月以来每季度至少有5次销售的纽约市社区。所考虑的绝大多数社区(193个)的销售额都出现了下降。

最新报告:

Astoria 成为纽约市最热门的租房社区

根据一份新报告,阿斯托利亚(Astoria)目前是纽约市最热门的租房社区。

根据 brickunderground 报道,租房列表网站 RentHop 分析了过去三个月纽约人的数百万次搜索查询,以最新了解最受租房者欢迎的50个社区。阿斯托利亚(Astoria)从第九位跃升至今年的榜首,其次是上东区(Upper East Side)位居第二,东村(East Village)位居第三。

报告发现,得益于新的搜索量激增,北布碌仑的贝德福德-史岱文森(Bedford-Stuyvesant)、威廉斯堡(Williamsburg)、布什维克(Bushwick)和绿点(Greenpoint)社区跻身前15名。贝德福德-史岱文森现在是 RentHop 上搜索次数最多的第四大街区,威廉斯堡排名第6,布什维克排名第7,绿点排名第

14。

报告的其他发现:长岛市跃升了6位,成为第18名最受关注的街区。

华盛顿高地(Washington Heights)的排名上升了8位,排名第20,击败了苏荷(Soho)和翠贝卡(Tribeca)。

西哈林(West Harlem)排名第34位,比去年的排名上升了12位。

登波(Dumbo)上升了5位至第37位,击败了郭瓦纳斯(Gowanus)和波恩兰姆小丘(Boerum Hill)。

曼哈顿几个主要地区的需求仍然很高,但与去年相比,它们的受欢迎程度有所下降,因为租房者寻求租金更便宜、设施更好、空间更大的地方:格林威治村(下跌8位)、西村(下跌7位)、切尔西(下跌6位)。

5月曼哈顿布碌仑住宅市场火爆

纽约市的住宅市场在5月份重振旗鼓。

根据 real deal 报道,房产公司米勒·塞缪尔(Miller Samuel)发布的月度报告显示,上个月新签订的合同显著增加,签约活动的增长超过了上市的新房源。

报告作者乔纳森·米勒(Jonathan Miller)说:“飙升的房源已经耗尽。”“5月份新增房源跟不上新增需求。”

五月通常是春季销售旺季,但米勒说,曼哈顿合同活动的增长超出了季节性预期。

在曼哈顿,签署的合同与4月份相比增长了22%,这是四个月内的第三次增长。新挂牌量今年首次下降,比4月份下降10%。

布碌仑的合同活动也有显著增长,新签订的合同比4月份增加

了近50%。新挂牌量三个月来首次下降,环比下降4%。

上个月新签合同和新挂牌数量低于2022年5月,但由于去年上半年的销售数字异常高,年度比较难免出现偏差。

但市场正接近这一“扭曲期”的尾声,米勒表示,他预计数据将在7月份恢复正常,去年同期,抵押贷款利率上升帮助稳定了市场。

上个月曼哈顿的新合同签约量比全年同期下降28%,从1254套下降到907套。同期新挂牌量从1944套下降到1553套,年降幅为20%。

布碌仑的新签合同同比下降14%,从641套下降到549套。新挂牌量每年下降25%,从2022年5月的1107套下降到上个月的826套。