

新州纽瓦克推出新措施

限制不受租管约束的住宅涨租

新泽西州最大的城市纽瓦克(Newark City)正在限制以前不受租金管制的新公寓的租金上涨,据悉,这是当地为应对可负担住房短缺采取的一项最新举措。

根据Costar报道,纽瓦克市议会批准了一项法令,旨在禁止不在该市现有租金管制条例范围内的较新多户住宅在一年内涨租5%以上。市长巴拉卡(Ras Baraka)办公室在一份关于该条例的声明中表示,该条例建立在州反驱逐法的基础上,规定房东将租金大幅上涨到“不合情理”的程度为违法。

在士绅化日益加剧的情况下,

州和地方官员正在努力寻找解决住房短缺问题的方法,同时又不以高昂的成本为代价。市政府官员表示,新条例保护最贫穷的纽瓦克居民,他们不受租金控制,也不住在公共住房中。

纽瓦克正在经历豪华公寓项目的热潮,许多长期居民表示,他们买不起这些房子。许多机构买家正在购买该市的住宅,据至少一位专家称,这些买家将抬高租金以他们的投资赚钱。

但代表多户家庭房东的团体质疑“不合情理”的租金上涨条例的合法性,认为它试图凌驾于州法

律之上。此外,房东拥护者表示,新的5%租金上限可能会阻止房地产开发商在该市建造更多的多户住宅项目,因为他们担心无法收回投资。

仍有许多公寓未受租金管制

纽瓦克现有的适用于旧房的租管条例规定,租金涨幅上限为消费物价指数或4%,以较小的比例为准。纽瓦克市副市长表示,这些租金管制规定仅涵盖该市70%的公寓。

副市长表示,由于四分之三的纽瓦克居民是租房者,新条例为他们提供了“另一层保护”。

但根据CoStar对该地区的一份报告,包括该市和欧文顿在内的大纽瓦克地区的租金并未大幅上涨。

“虽然它拥有新泽西州北部最大的库存,但大纽瓦克的租金要价是所有地铁子市场中最低的,这主要是因为老化的库存仍然主导着该市,”报告称。“事实上,大约90%的单元建于1980年之前,缺乏当今租户所需的便利设施,极大地限制了房东可以收取的费用。”

报告表示:“在高端库存的推动下,租金要价在过去五年中共上涨了9%,达到每单元约1,450美元,但仍比新泽西北部大都市的水

平低约600美元。”

报告称,由于纽瓦克26%的人口处于贫困线以下,现有人口中的许多人没有办法搬进这些新开发项目。市政府官员表示,他们正在努力帮助这些居民。

“纽瓦克面临负担能力危机,”市长在声明中说。“纽瓦克的房产价值正在迅速增长。在5年前租金仅为750美元的地区,房东现如今收取超过2,000美元的租金。”

根据新条例,违规者将被处以每套公寓最高1,200美元的罚款。

报告:纽约市5月房租为4400美元创历史新高

房地产评估公司Douglas Elliman的一项新研究显示,5月份曼哈顿的典型租金高达4,400美元。

根据Patch新闻网站报道,研究显示,该行政区的租金连续第三个月创下历史新高。很快就会有更多的记录被打破。

“由于租赁季节通常在夏末达

到高峰,因此短期内可能会创下更多新高,”该研究称。

研究发现,布碌仑的租金较低,中位数为3,550美元,但该区也创下历史新高。这是该区的租金连续第二个月创下新高。

研究发现,皇后区5月份的典型租金约为3,400美元,是该行政区的第二高历史记录。

纽约市新开发房产项目火爆 房价预计仍会上涨

根据realdeal报道,春季通常是房市季节性高峰,但还是超出了一些经纪人的预期——尤其是在高抵押贷款利率和银行倒闭影响了4月房售的情况下。

房市活动主要集中在一个领域:新开发项目。

道格拉斯·埃里曼房产公司(Douglas Elliman)的杰西卡·彼得斯表示,利率上升反而提振了对新开发项目的需求,因为潜在卖家不愿挂牌而选择等待较低的利率。开发项目则没有这样的问题。

据经纪人称,新开发项目正在全市涌现,他们表示,由于疫情的封锁以及劳动力和材料短缺造成的新建筑积压终于结束了。

“这是我整个职业生涯中见过的最繁忙的5月,”NestSeekers的比安卡·达莱西奥说,他在5月推出了一座建筑,并计划在6月再建两

座。“我们已经加快了很多上市日期,以免在市场上失利。”

根据数据公司Marketproof的数据,从1月到5月,签订的合同比2015年到2019年同期多了约26%。

在曼哈顿,Steve Witkoff开发的高线1号(One High Line)签下了9个单元,而阿姆斯特丹200号(200 Amsterdam)签下了6个。北一110号(110North First)是布碌仑最畅销的房产,皇后区30街37-28号被称为“Novo LIC”的房产也被抢购一空。

专业人士表示,预计夏季前几个月的活动将保持高位,这尤其受到国际买家重新进入纽约购房的驱动。

随着买家继续抢购新房源,预计房价会上涨。

买房之前租房或利用Airbnb的三大理由



天气是经纪人考特尼·特拉文建议买家租用一整年的原因,她说,“我认为体验所有季节至关重要。如果你住在靠近水的地方,那在夏天再好不过了,但在冬天会很冷。有些人可能对此不满意,而另一些人会非常喜欢夏天,而不会在意冬天好不好。”

3.快速得出结论、踩点

经纪人妮可·波切普透露,不少客户采用了这种方法,形式多样,包括看房、入住酒店或在附近地区进行短期或长期租赁,“这样他们就可以获得对该地区的感受以及购买意愿。”

但现在许多人在家工作,如果尽早决定买房/不买是您的目标,走短期租赁路线是最好的检验。由于“大部分时间都在家里/附近上班,而不是在办公室或通勤路上度过一天,你可能会更快地得出结论或感觉到房子不适合,不用几个月,可能是几周或几天。”

此外,当您住在附近时,您可以遵循一些关于买房的经典建议。

“多次踩点很重要:不同的日子、一天中的不同时间和不同的季节,如果可能的话,这样才能真正了解你打算买房的社区以及那里的生活。”

先租后买是度假屋买家通常会做的事情——这也是购房者可以利用的模式——而选择Airbnb是一种更容易、耗时短的承诺。

根据brickunderground报道,以下是您应该在买房前选择Airbnb或租房的三个原因。

1.三思而后行

Brown Harris Stevens房产公司经纪人埃里·哈克夫说:“当人们从洛杉矶等其他地方搬到纽约而不先在这里租房时,我总是感到惊讶。”“你怎么知道哪种类型的住房或哪个社区真正适合你?人们只能在房屋参观日待上20到30分钟。”

出于这个原因,他建议买家

在做出重大生活方式改变时先租房。但根据他的经验,只有少数新来纽约的买家采纳了他的建议。为什么?他说,这可能是因为这“不是常见的做法,而且”我们习惯看别人怎么做,我们怎么做。”

他说,先租房可以避免你做出纯粹情绪化的买房决定。

2.了解天气风险

气候变化提供了许多警示教训,随着风暴频率和强度的增加,屋漏和洪水成为业主头疼的问题。测试建筑物的风暴坚固性或查看社区是否有洪水倾向可以帮助您避免以后犯下代价高昂的错误。

担心夏季电费飙升? 四种减少电费的设备

夏日炎炎,您是否害怕每月看到高昂的电费账单?许多美国人正在寻找使用更少电力的方法,以降低账单并减少对环境的影响。幸运的是,有很多小工具可以帮助您节省能源和金钱。根据gobankingrate.com,以下这些设备易于安装使用,不需要您大费手脚。

LED灯泡

与传统的白炽灯或荧光灯相比,LED灯泡具有多项优势。它们非常节能,产生相同数量的光消耗的电力要少得多。LED灯泡的使用寿命也更长,比白炽灯泡长25倍,比荧光灯泡长得多。

“这些灯泡的能耗平均比白炽灯泡低90%,”Arbor首席执行官安德鲁·迈耶说。“有众多品牌可供选择,例如Cree、Feit、Philips和GE,等等。”

您可以从Home Depot以不

到9美元的价格购买两个Cree软白色灯泡。

还可以考虑智能灯泡,例如Phillips Hue。这些具有通过智能手机应用程序可调光和控制的额外好处。您还可以设置一个时间表,这样灯就不会在您不需要的时候亮起。

智能恒温器

“拥有智能恒温器是提高家庭能源效率和减少电费支出的好方法,”Gadget Review首席执行官克里斯汀·柯斯达说。“当没人在家或将恒温器调得太高或太低,可能意味着您在为房子或人流量最少的房屋供暖和制冷方面浪费金钱。”

“智能恒温器可以通过调节温度来帮助控制家庭的能源消耗,以减少低使用时间——例如大多数人工作的周一至周五的白天——的能源消耗。此外,借助地理围栏和可编程性等功能,您不必担心回

到冬天是冰箱或夏天是火炉的家。”

据悉,智能恒温器平均可为您节省10%至12%的供暖费用和15%的制冷费用——每年将近145美元。

这个领域的两个最大竞争者是Google Nest Thermostat和Ecobee Smart Thermostat。两者都是不错的选择,决定很大程度上取决于个人喜好。但如果您已经投资于Google的生态系统,请选择Nest。如果您更喜欢Apple产品,请选择Ecobee,它可以与Apple的HomeKit无缝配合。

智能百叶窗

智能百叶窗是一种自动窗帘,可以方便地进行编程或远程控制,以在特定时间打开或关闭。通过与智能家居系统和语音助手集成,这些百叶窗提供无缝连接,可以通过简单的语音命令或智能手机应

用程序进行操作。

EarthEclipse创始人苏尼亚·马丹说:“你可能想知道这如何能节省你的电费。”“这一切都与温度控制有关。在一天中最热的时候关上百叶窗,可以大大减少对空调的需求。在凉爽的月份,打开百叶窗让阳光进入可以帮助您的房间自然升温,从而减少取暖需求。”

“我去年在家里安装了这些,我对它们所带来的改变感到惊讶,尤其是在夏天。通过利用自然光和阴影,我伸手去拿空调遥控器的频率要低得多。这就是为什么,鉴于智能百叶窗的节能潜力,我认为智能百叶窗可以成为任何家庭的绝佳补充。”

市面上的智能电动百叶窗很多,例如MUSCLEAREA,在亚马逊上有售,售价113.99美元(截至6月2日)。

智能插头和电源板

“事实是,仅仅因为你关闭了设备并不一定意味着它停止用电,”OhmConnect首席执行官西斯科·德福莱说。“一些关闭但仍插入电源的电子设备将继续消耗电力——这些设备被称为能量吸血鬼。”

“有线电视盒/DVR和游戏机、微波炉、咖啡机、空间加热器、电话费和电动牙刷等设备可能占您每月电费的20%。要克服这些能量吸血鬼,请使用智能插头或智能电源板。这些智能设备将检测到您何时不使用设备并关闭电源等。”

节能专家大卫·巴克推荐Kasa。“这款智能电源板可让您轻松关闭不需要充电或耗电过多的插座。通过关闭插座,您可以节省更多的钱。”