

根据房产网站 Realtor.com 收集的6月份数据,与该州其他地区相比,纽约市的房市似乎徘徊不前。

根据 Silive 报道,住宅平均在市场上停留的时间较长。例如,史坦顿岛的中位天数为53天,销售速度已是五大区最快。

纽约市平均上市天数:

史坦顿岛-53天

布碌仑-64天

皇后区-68天

曼哈顿-68天

布朗士-74天

虽然该市的销售似乎低迷,但该县其他地区的房屋有能力在几周内出售。这些县大多数有什么共同点呢?它们主要位于纽约州西部。

根据 Realtor.com 的数据,以下是纽约州房产销售最火爆的几个县:

10. 普特南县 (Putnam) 和安大略县 (Ontario)-33天

普特南县距纽约市仅不到两小时车程,是普特南谷和布鲁斯特山等目的地的所在地。安大略县位于更西边。2020年美国人口普查显示,人口分别为97,668人和112,458人。

9. 罗克兰县 (Rockland)-32天

该县位于纽约市北部,哈德逊河西岸,拥有斯托尼角 (Stony Point) 和新城 (New City) 等城镇。根据2020年美国人口普查,该县有338,329名居民。

8. 卡特罗格斯 (Cattaraugus)、卡尤加 (Cayuga)、泰奥加 (Tioga)、伊利县 (Erie) 和耶茨县 (Yates)-31天

纽约市内住宅市场停滞不前 纽约州西部房市火爆



这五个县主要分布在纽约州西部的部分地区,其中包括布法罗和奥本等城市。人口最多的地区是伊利县,该县是布法罗的所在地。根据2020年美国人口普查,该县位于伊利湖沿岸,拥有954,236人。

7. 怀俄明县 (Wyoming)-28天
怀俄明县位于杰纳西奥和布法罗之间。根据2020年美国人口普查,这里有本宁顿、华沙和银泉等小镇,人口总数高达40,531人。除了古色古香的村庄外,该县还拥有“东方大峡谷”莱奇沃斯州立公园 (Letchworth State Park)。

6. 汤普金斯县 (Tompkins) 和斯凯勒县 (Schuyler)-26天
汤普金斯县以前纽约州长兼

国家副总统丹尼尔·D·汤普金斯 (Daniel D. Tompkins) 的名字命名,以其土地和大学而闻名。该县的著名大学包括康奈尔大学和伊萨卡学院。2020年美国人口普查显示,汤普金斯县有105,740名居民。

斯凯勒县位于汤普金斯县左侧,是纽约州人口第二少的县,根据2020年美国人口普查记录,只有

17,898名居民。在这里您可以找到沃特金斯格伦村 (village of Watkins Glen) 和手指湖国家森林 (Finger Lakes National Forest)。

5. 奥尔良县 (Orleans)-25天
该县坐落在尼亚加拉瀑布和罗切斯特之间,拥有靠近城市的乡村土地。奥尔良拥有一系列小镇,北临安大略湖。根据2020年美国人口普查,该县有40,343人。

4. 利文斯顿县 (Livingston)-20天

利文斯顿位于手指湖地区。农业一直是利文斯顿县的支柱产业,根据2020年美国人口普查,该县有61,834名居民。

3. 韦恩县 (Wayne)-18天
韦恩县位于安大略湖南岸,罗切斯特和雪城之间。伊利运河穿过乡村,有成熟的果园和丰富的鱼产。根据美国人口普查,截至2020年,人口为91,283人。

2. 杰纳西县 (Genesee)-12天
杰纳西县位于布法罗和罗切斯特的中间。巴达维亚市 (Batavia) 是该县的枢纽,许多道路都在该镇汇聚。杰纳西是六旗游乐园、达连湖 (Darien Lake) 和易洛魁国家野生动物保护区保护区的所在地。根据2020年美国人口普查,杰纳西的人口为58,388人。

1. 门罗县 (Monroe)-9天

门罗由19个镇、10个村庄和罗切斯特市组成,拥有众多景点。罗切斯特被誉为世界影像之都,是该县的工业前沿。此外,该县拥有九所学院和大学,吸引着世界各地的学生。根据2022年美国人口普查,人口估计为752,035人。

纽约市三大区租金创十年来历史新高 房源跌幅大

根据最新数据,纽约市的租金中位数正创下历史新高,在某些情况下一些相当平庸的房产也出现了竞购战。

根据雅虎财经报道,房产网站 StreetEasy 的报告称,曼哈顿的租赁市场于今年6月达到顶峰。曼哈顿的租金中位数达到每月4,396美元。布碌仑和皇后区的租金中位数分别为3,400美元和2,850美元。三个行政区6月份的租金是自 StreetEasy 2010年1月1日开始追踪以来最高的。

今年6月,纽约市(包括所有五个行政区)的平均租金中位数达到3,750美元,同比增长7.1%。StreetEasy 的数据显示,与两年前相比,租金中位数从2021年3月的2,495美元飙升了33.5%。曼哈顿的租金涨幅更大,从2021年1月的2,760美元上涨到今年6月的4,396美元。布碌仑和皇后区的租金也出现了两位数增长,分别为29.4%

和29.8%。

特别是曼哈顿和布碌仑的租金,大大高于全国平均水平。根据 Zillow 的租金追踪系统,曼哈顿的租金已经是全国平均租金要价2,048美元的两倍。

房产集团柯克兰经纪人麦克劳德说:“所以我称之为疫情后反弹,纽约的许多公司适应了混合工作模式,员工在办公室和家里工作。租金上涨与部分时间重返办公室有关。”

而不在该市的公司也推动了租金上涨。麦克劳德说,他遇到不少从加州、中西部和得州等地搬来纽约市的外地租客,因为他们可以远程工作。

根据2023年发布的 Today's Homeowner 报告,Z世代是移居纽约州的最大群体。总体趋势显示,纽约等大城市吸引着Z世代,已有超过43,104人搬入,净迁移人数为3,043人。

需求旺盛但供应量很少

“全球金融危机之后,纽约市增加了超过50万个就业岗位,但仅创造了约30万套新住房,” StreetEasy 的专家解释道。

曼哈顿、布碌仑和皇后区的出租房源数量持续减少。布碌仑的跌幅最大,达到35%。2023年平均出租房源从2018年15,230套降到9902套。同期,曼哈顿减少了4,340套,即跌幅22%,皇后区跌幅21.4%,即减少了1,112套。根据 StreetEasy 发布的数据,布朗士和史坦顿岛的租屋供应在过去5年中保持相对平稳。

该城市的房屋空置率也有类似的情况。根据美国贷款公司的数据,尽管曼哈顿的空置率从一年前的1.90%升至2023年6月的2.78%,但健康的空置率应在5%-8%左右。

新泽西州两个镇的房屋价值 跻身全国前50名

众所周知,新泽西州总体的房价很贵,但有些城镇的房价比其他城镇更贵。尽管全州各地都爆发了房地产竞购战,但新泽西州只有两个城镇的房屋价值跻身全国前50名。

根据 NJ.com 报道,房产网站 Zillow 就房屋价值对全国各地的邮政编码进行了排名。

前十名主要是加利福尼亚州的邮政编码;湾区阿瑟顿 (Atherton) 5月份的典型房屋价值为7,600,430美元,位居全国榜首。



新泽西州两个房屋价值最高的邮政编码是:迪尔 (Deal, 07723),其典型房屋价值为3,260,106美元,使其成为全国第29位房价最贵的邮政编码;以及阿尔派恩 (Alpine, 07260),其房屋价值为2,654,956美元,在全国排名第46位。

在前50位之外,我们还可以找到其他新泽西州邮政编码:阿瓦隆 (Avalon, 08202) 5月份的典型房屋价值为2,272,378美元,排名第72。斯通港 (Stone Harbor, 08247) 的典型房屋价值为2,140,232美元,排名第86位。艾伦赫斯特 (Allenhurst, 07711) 的典型房屋价值为1,843,755美元,排名第128位;肖特希尔斯 (Short Hills, 07078) 则以1,778,615美元排名第146位。曼托洛金 (Mantoloking) 刚刚跻身前150名,排名第149,典型房屋价值为1,769,181美元。

持租房券的纽约人会被拒之门外?

租户抱怨困难重重房东中介不愿接手

纽约人艾里克·迪亚兹一直在为自己和他九岁的儿子寻找一套公寓。他说,尽管联系了数百栋建筑的经纪人并参观了大约40个单位,经纪人却总是给出不同的拒绝理由,他怀疑这是因为他持租房券付租。

根据 brickunderground 报道,迪亚兹是数千名使用 CityFHEPS 的纽约人之一, CityFHEPS 主要服务于面临驱逐、无家可归或收入低于联邦贫困线200%的租户,是一项帮助付租的补助券计划。自2018年以来 CityFHEPS 已为26,000个家庭提供帮助。

根据纽约市人权法,房东拒绝

接受 CityFHEPS 补助券或任何其他形式的租赁援助是违法的,补助券持有者可以通过在线表格、致电 212-416-0197 或致电 311 向纽约市人权委员会报告歧视情况。

尽管法律站在他一边,迪亚兹表示,用2,387美元的补助券寻找公寓比他想象的要困难。

迪亚兹渴望搬家,他在布朗士的收容所度过了“一生中最大的八个月”。这位土生土长的纽约人不仅要为母亲提供家庭护理并照顾患有脑瘫和癫痫的儿子,而且还要花很长时间寻找一套一卧公寓。

“我从没想过找公寓会这么累、压力这么大,”迪亚兹说。

他说,中介和房东不愿意接受他的 CityFHEPS 补助券,这阻碍了他的找房,而纽约市缺乏可负担住房也让他的寻找变得更加困难。曼哈顿的租金中位数在6月份上涨至每月4,300美元,并且今年租金已稳定在历史新高。

无独有偶,另一位租客杰拉尔丁·费雷拉斯也花了很长时间寻找公寓。她与两岁的女儿和刚出生的双胞胎住在布朗士的一套统仓里,正在寻找曼哈顿的两卧公寓,希望离父母更近。

她持有第8节租房补助,她联系过中介,他们会说公寓无法提供,即使该公寓已在网上列出。

与此同时,另一位住房券持有者安吉丽卡·奥尔蒂斯表示,中介直接地她拒之门外。

奥尔蒂斯正在寻找两卧或三卧,她的住房补助券价值为2,696美元(包含水电费)。奥尔蒂斯过去六年一直在弗吉尼亚州使用第8节住房补助券,并于6月份将其转移到纽约市。她目前的补助券将于10月到期,她担心自己无法在纽约找到一套公寓。

就连帮助他们的中介也反映经常被人欺负。黛博拉·彼得斯是纽约经纪人,她试图帮助迪亚兹、费雷拉斯找到公寓。她说,房东的经纪人曾经将她推荐给处理补助券的特定部门,但她无法联系到该部门,并且不知道该部门是否真的存在。

认为自己受到歧视的住房补助券持有者可以向州人权司和纽约市人权委员会提出索赔。

彼得斯说,尽管有法律规定,但公寓接受市政府检查和批准所需的时间会阻碍房东和经纪人接受补助券。CityFHEPS 和第8节补助券都需要对公寓进行检查,以确保其符合最低安全标准,从而减慢了获得租赁的过程。

“纽约人平均在两周内就可以申请并搬进公寓,”彼得斯说。“如果房东有这么多人可以出租,为什么房东要把公寓空置三个月,就为了得到市政府的批准呢?市面竞争非常激烈。”

对于愿意重视补助券的房东来说,有一些激励措施。社会福利局向为租房券持有者出租公寓的房东提供一个月的额外租金,并将支付高达年租金15%的经纪人费用。如果房东在某些较昂贵的邮政编码地区向 CityFHEPS 租房券持有者出租房屋,则可以获得额外两个月的租金。