

全美租金涨幅恢复至疫情前水平

不再一路狂飙

一份新报告显示,租金上涨正在恢复到新冠大流行前的水平。

根据NY1报道,房地产网站Zillow.com的最新租金报告显示,5月至6月平均租金要价上涨了0.6%,约合12美元。全国典型的租金要价为2,054美元。

0.6%的租金涨幅与2015年至

2019年疫情前的平均水平相符。之后的新冠疫情极大改变了租赁市场。2020年租金要价缓慢,但在2021年和2022年购房热潮中却飙升。而在过去7个月,由于抵押贷款利率导致房价下跌,租金增长低于平均水平。

研究发现,东北部和中西部地

区的租金上涨最快。过去一年,租金上涨最快的是波士顿(上涨7%)、哈特福德(上涨6.9%)、普罗维登斯(上涨6.9%)、辛辛那提(上涨6.8%)和芝加哥(上涨6.3%)。

美国租金最贵的主要市场是圣何塞,典型月租金为3,411美元,其次是纽约市(3,405美元)、圣地亚

哥(3,175美元)、旧金山(3,168美元)和波士顿(3,045美元)。

Zillow表示,由于未来两年上市的多户住宅建设量创历史新高,以及出租房空置率不断上升,预计到年底之前租金涨幅将低于平均水平。

划重点:
全国5月至6月平均租金要价

上涨0.6%

0.6%的涨幅与2015年至2019年的平均涨幅一致

过去一年,东北部和中西部主要城市的租金涨幅最大;西部城市最小

Zillow预计今年剩余时间租金涨幅将低于平均水平

与买家无关!

市面上房贷被拒绝或延迟的6大原因

即使是一名合格的纽约市买家,拥有良好的信用和银行存款,如果申请购买的大楼出现问题,也可能难以获得公寓抵押贷款。

根据brickunderground报道,这些问题包括大楼缺少入住证、大楼缺乏储备金、业主占用率低、产权问题和留置权:所有这些问题都有可能延迟或阻碍房贷审批。在某些情况下,问题是可以解决的,但随着利率上升,即使是短暂的延迟也不利于买家。

因此,在签署合同之前,也请确保您得到贷方的保证,贷款能批下来。以下是您要避免的问题。

1. 临时入住证已过期

入住证明(Certificate of Occupancy)的问题可能会导致您的房贷流程中断。银行至少需要临时占用证书(TCO)才能发放融资。这些证书确立了建筑物的合法用途,并且需要与物理空间相匹配。如果建筑物没有最终入住证明,您需要确定TCO的状态。TCO通常按季度失效。

业界人士表示:“只要双方准备好成交时持有有效的TCO,大多数贷方都可以批出贷款。”在这些情况下,房贷将被推迟而不是被拒绝。

2. 大楼没有足够的维修储备金

银行希望看到公寓楼财务状况良好。如果没有,他们可能会拒绝借给你钱。房利美(Fannie Mae)是政府支持的从银行购买贷款的实体之一,该机构发布了今年生效的新指导意见,指出贷方需要确保建筑物预算的10%用于维修、保养和特别评估。业界人士表示,大多数新建建筑都不符合这些准则,这意味着他们无法证明预算中有10%的维修储备金项目。

您可以在购买过程中随时查

看建筑物的财务报表,以了解贷款人是否愿意接受。银行正在尝试在这些情况下找出不同类型的批准方式。

也许可以通过货比三家银行获得批准,但如果银行认为缺乏储备金会令风险增加,您就不太可能获得您想要的利率。

3. 大楼内转租过多

贷款人不希望在您计划购买的建筑物中看到太多转租或非业主占用的公寓。合作公寓通常对转租有限制,但许多建筑在过去两年放松了这方面的规定。仍然有一些建筑物的转租比例高于一些银行的指导方针。

银行通常会考虑有多少单位需要租赁,可能会发送独立调查问卷以找出有关建筑物的所有详细信息。

4. 公寓估价低于销售价格

在某些情况下,估计低于售价会让买方获得合同中规定的贷款金额。如果出现此类意外情况,您可以取消申请并取回押金或尝试重新协商价格。

5. 存在留置权、产权问题或开放许可证

业界人士表示,在留置权搜查过程中,可能会发现该单位拥有留置权,如果不能解决这些问题,交易可能无法完成。如果卖方未支付市政费用,包括维护税和房地产税,则可能会出现这种情况。

如果公寓卖家有未缴的房地产税,产权公司不会为交易提供保险。美国国税局(IRS)会签发一份豁免书,以便买方和贷方可以获得产权保险。因此,虽然留置权问题通常可以解决,但它可能会延迟您的交易。

贷款人也可能对公寓或联排别墅的建筑开放许可证感到担忧,因为工作不符合规范可能存在安全风险。然而,在这些情况下,律师通常会找到一种解决方法,将资金托管起来,以激励卖方处理开放许可证。通常,私人投资组合贷款机构比传统银行具有更大的灵活性,可以通过托管资金完成买房的交易。

6. 建筑物的保险失效

银行希望了解该建筑的主保险政策是否符合房利美和房地美的指导方针。买房的交易可能因建筑物的保险失效或主保险不符合标准而出现延误。

距离97号建筑排放法案生效不到半年 纽约市康斗合作公寓业主忧虑重大支出

纽约市的康斗公寓业主和合作公寓楼管可能很快就会了解到,除了夏日高温、雷雨风暴、水浸和加拿大浓烟之外,气候变化还带来其他重大成本,伤及大楼利益。

对于纽约大型住宅楼的业主来说,距离遵守2019年通过的温室气体法案的时间已经不多。

该法案将于2024年1月生效,旨在遏制建筑排放。

然而,全市许多合作公寓和公寓业主担心,这项被称为“第97号地方法”的实施将为未能将排放标准降低到设定值以下的业主带来严厉处罚。

一些业主担心,处罚将导致他们的评估和每月维护费用激增,而改造旧合作公寓的成本将高达数百万美元。

现在他们面临着真正的困境:要么进行成本高昂的技术升级,要么接受骇人的罚款。

第97号地方法有什么要求?根据规定,25,000平方英尺或以上的建筑必须在2024年之前达到新的能源效率标准并遵守温室气体排放限制,更严格的要求将于2030年生效,并在2050年之前变得越来越严格。

新规则的目的是到2030年将建筑排放量比起2005年的水平减少40%,到2050年减少80%。据

了解,该市近70%的温室气体排放来自建筑,监管机构希望减少排放量。

虽然大多数现代建筑将满足2024年的要求,但许多较旧的康斗公寓和合作公寓建筑却无法满足,因此可能面临罚款。随着排放标准变得愈发严格,2030年及以后的罚款也将增加。

皇后区东部格伦奥克斯村开发项目的董事会主席鲍勃·弗里德里希认为,这项立法伤害了中产阶级。他表示,他的2,904个单元的开发项目中的合作公寓业主可能需要花费数百万美元来改造房产以遵守规定。

他表示,使该开发项目完全符合第97号地方法成本将接近5000万美元。他说,整个开发项目必须重新布线,所有单元都安装电加热器。他说每单位的成本约为20,000美元。

如果不完成工作,从2024年开始,他的开发项目每年将被罚款39.4万美元,到2030年,罚款将升至每年150万美元,并继续攀升。他估计,到2050年,罚款总额将达到约3800万美元。

他指出这个拥有80年历史的合作开发项目由教师、护士、公务员和老年人居住,是可负担住房,许多居民将难以支付高额的转嫁费用。

皇后区阿斯托利亚全新老人公寓开放抽签申请 家庭收入5万起

位于皇后区阿斯托利亚(Astoria)第四街26-46号的八层多功能老人公寓Pianist Senior启动可负担住房的抽签申请。

根据NYC Housing Connect、YIMBY报道,该建筑由Angelo Ng + Anthony Ng Architects Studio设计,共有69套住宅。NYC Housing Connect上有24套单元,适合该地区中等收入(AMI)80%的居民,符合资格的收入范围为55,269美元至122,000美元。

设施包括户外娱乐室、自行车储物柜、电梯和社区中心。单位配备洗衣机和烘干机、名牌台

面和饰面、节能电器、对讲机和空调。租户负责电费。

AMI的130%中有5套统仓,月租金为1,513美元,收入要求从55,269美元到90,400美元不等;6套一卧公寓,月租金为1,613美元,收入在59,143美元至101,680美元之间;13套两卧,月租金为1,921美元,收入要求在70,698美元至122,000美元之间。

个人或家庭必须至少有一名在申请时年满62岁的长者,并符合收入和家庭规模。申请必须在2023年9月25日之前加盖邮戳或在线提交。



曼哈顿 vs 布碌仑 哪区房屋卖得又快又好?

房屋参观日(Open House)在房地产市场中发挥着至关重要的作用,让潜在买家能够亲身体验房产,而不仅仅依赖网站图片。福布斯报告分析了开放房屋与签订合同的比率,以衡量曼哈顿和布碌仑的市场实力。

季节性

春季和秋季传统上是房地产的旺季,这段时间参观日的房屋数量也因此增加。签订的合同量通常在3月至5月之间达到峰值。

开放日与已签订合同比率

根据福布斯报道,为了评估市场的健康状况,报告分析了开放日

与已签订合同的比率(OHCS)。较低的比率表明市场走强,每笔交易需要的开放日较少,而较高的比率表明市场较弱,需要更多的开放日。此外,较高的OHCS表明价格可能是阻碍,而较低的OHCS则暗示供不应求。

曼哈顿市场正在降温

2022年初,随着复苏市场达到顶峰,OHCS比率仍保持在较低水平。在抵押贷款利率上升的不确定性推动下,这一数字在夏季稳步攀升,并于2022年10月达到顶峰。随后,该比率在2023年旺季开始时有所下降。值得注意的是,

2023年6月的合同量比10年平均水平下降约6%,导致开放房屋数量增加,OHCS比率上升。总体而言,自3月份以来,OHCS一直呈上升趋势,这表明曼哈顿市场的卖家面临着持续的挑战。

布碌仑市场火热

与曼哈顿不同的是,布碌仑OHCS比率呈现较低趋势,表明买家群体更加稳定。布碌仑的市场正在走强,尽管与曼哈顿相比起步较慢。

买卖双方比较

比较两个行政区的OHCS比率揭示了截然不同的动态。曼哈顿

的比率正在上升,5月份的低点超过了3月份的低点。另一方面,与3月份相比,布碌仑5月份的比率较低。尽管我们预计OHCS比率在通常较慢的夏季会增加,但目前的水平表明,在曼哈顿出售房产仍然比布碌仑更具挑战性。

曼哈顿买家:与春季相比,夏季通常较为清淡,加上OHCS比率不断上升,这意味着更多的选择和谈判能力。对于那些在曼哈顿积极购房的人来说,现在可能是更有选择性并协商更好的条款或价格的好时机。

布碌仑买家:OHCS比率的总

体下降趋势表明布碌仑市场仍在快速发展。在布碌仑的买家可能需要更快地做出决定,谨慎说不。

曼哈顿卖家:活跃的曼哈顿卖家应该从不断上升的比率推断出卖房变得越来越难。考虑到这一点,他们可能需要考虑调整价格或提高房产的吸引力以吸引买家,例如新装修、看房观感、设备升级等。

布碌仑卖家:OHCS比率下降标志着市场走强,房屋变得更容易出售。持热门房产的卖家可以坚持要求获得更高的报价。