



Samson Properties

真诚对待
耐心专业

电话: 571-267-0327
14526 Lee Road, Suite 100 Chantilly, Virginia 20151

维州全职房地产经纪人

沈黎晨

Kevin Shen

我们的宗旨:
客户受益是我们最欣慰的
客户满意是我们最骄傲的

REALTOR®

1-202

邮箱: sLszj@hotmail.com

危机结束后人们仍然需要一个住所

当前局势正在重塑我们面前的美国生活。突然无法远程完成的工作突然被认为是可以远程办公的。事实证明,我们可以暂时不用篮球生活。带薪病假可以留在这里。现在,我们比以往任何时候都更加认识到我们之间的相互联系,以及我们如何在许多方面挑战关于什么对社会有益和不对社会有益的先入为主的观念。

关于住房市场的假设是需要挑战的。我之所以这样说,是因为我们将在住房混乱中泛滥成灾。我在经济适用房和建筑领域从事企业家工作已超过12年,对于我来说很明显,在许多方面,当前当前局势对经济适用房的影响已经比上次危机更为重要。而且我们只有几周的时间。

我们需要比以往更多的负担得起的住房选择

即使有几个城市和州已经开始阻止驱逐和止赎,但许多人很快就会发现租约期末无处可去,而去那里的钱却更少。政策制定者正试图通过抵押宽容等方式减轻这

种情况,但是随着就业市场的瓦解,人们仍然可以预期对经济适用房的需求将激增。

在最佳情况下,经济适用房稀缺。我住在亚特兰大,长期以来一直被视为工人阶级负担能力的典范,但我们地区一半以上的工人每月收入不足3,400美元,这是买得起市场价一居室公寓所需的数额。

例如,三月份住在我们一间共享房屋中的一位成员叫我们的员工,试图弄清楚如何妥善处理她的损失。她在富裕的社区Buckhead兼职骑自行车课程。课程不见了-健身房在整个开放时间都关闭。这些课程是她从事长期项目时的生命线,这是20多岁的亚特兰大人每天生活的喧嚣。

她有多个室友,因为这就是在上班期间要负担得起住在这里的费用。在纽约,旧金山甚至奥斯丁或新奥尔良也是如此。并非巧合的是,这些城市中的每一个城市都有无家可归的人口,近年来这种爆炸式增长。迄今为止,亚特兰大已经避免了这些城市的严重问题。

但是当前的危机可能是转折点。

揭穿房屋误区

美国的住房政策在以下前提下运作:单户住房是好的;多户住房的情况不好,许多人合住一所房子的情况更糟。在经济动荡之后,一波寻找住房的人将挑战那些早已证明历史是错误的假设。在美国,许多最受欢迎的社区都融合了住房类型和用途,并且已经有数百年历史了。这些街区有什么吸引他们的地方?拐角面包店,步行区,社区学校。但是,我们如何期望在不容纳面包师,店主或老师的情况下重建这些类型的社区呢?

这些工人甚至根本不缺少居住面积,我们只是没有有效地利用我们现有的东西。自1975年以来,美国的平均家庭人数已大幅下降,但平均家庭人数却几乎翻了一番。当然,低收入工人目前无法使用此额外空间,并且几乎没有任何可敬的选择。但是,如果允许的话,我们可以将现有的居住空间用作他们的优质住房。

需要改变住房立法

在亚特兰大市区的郊区,在该地区人口最多的县(迪卡尔布,科布和格温内特),两个未婚夫妇(或四名无关的室友)一起住所目前是非合法的。在许多情况下,这种侵犯行为可能被忽略,而在其他情况下却被严重执行,但是这些与无关人员相关的分区法律仍然是歧视性分区和土地使用政策的遗迹,其可追溯到1917年,直到今天仍然存在。对于尚未阅读《法律的色彩》以在全国范围内追溯此历史的任何人,值得阅读。

从目前的情况来看,仅在亚特兰大都会区就有83个辖区,每个辖区在分区用途上对“家庭”都有不同的定义。不幸的是,在这些辖区中的82个辖区,金女孩会被许多无关的住所驱逐出境。

这是一个可纠正的问题,许多城市,州和直辖市都在探索这一问题。

共享房屋

一种解决方案很简单:反映HUD对“家庭”的定义并建立一致性。担心太多人挤在家里吗?好消息:全国的建筑法规已经对此进行

了规定。

共享房屋可减少房屋内的能源消耗,并节省建造新建筑所需的资源。通过为工人提供更接近其就业机会的住房选择,从而减少了我们城市及其周围的交通。它减轻了政府和纳税人负担新的负担得起的住房或新的公共基础设施以从现有网络中进一步建设所需的负担。它为需要住房的工人创造了额外的储蓄,并为拥有住房的住房提供者带来了潜在的新收入。

这些优势是我们与亚特兰大地区委员会,HUD,城市土地研究所以及全国各地其他住房倡导者一起建议共享住房作为可行的住房创造策略的重要组成部分的某些原因。几个世纪以来,与室友非正式地进行房屋共享,通过长沙发冲浪或更专业地通过共同生活来进行房屋共享,对我们国内外的住房起着至关重要的作用。

这些选项继续存在,因为它们必须存在。供求定律是不可避免的。唯一剩下的问题是我们承认它需要多长时间。

纽约市的房地产销售和租赁受到各种情况的影响

纽约市的房地产销售和租赁受到各种情况的影响,从一年中的时间到市政府和州政府实施的新法律法规,都受到影响。

随着利率创下3.29%的历史新低,这似乎是购买的绝佳时机。但是随着当前局势交易的减少,加上选举年的到来,春季和夏季比往年要安静的可能性更大。总统选举期间房地产的趋势表明,从今年6月到10月,销售将放缓。

房地产市场的这种调整意味着现在是成为买家的好时机-您将可以分析更多库存,以查看它是否适合您。对于卖家而言,如果可能的话,是一个更好的时机,推迟上市,直到市场好转。

随着纽约州立法机关通过并由州长签署成为法律的各项法律,纽约市的租赁市场也正在发生重大变化。具体来说,房东可以增加租金稳定公寓的租金的幅度已大大减少。

此外,纽约市议会正在考虑针对商业租户的租金稳定法。作为我自己的商业租户,我认为这部法律似乎非常不必要。纽约市的许多租约,例如我的租约,已经有固定的按比例递增百分比,持续了十年。房东和房客都可以就此增加进行协商并达成协议。作为房客,我发现比预期的和预期的租金增加更多的负担是房地产税的不稳定和不可预测的增加。多年来,财产税增加的转嫁费用已经远远超过了我的租金上涨幅度。我还感到,如果立法者通过这项议程,将

会造成政治风险感并阻碍投资,而且对于面临不断增加的支出且无力收回它们的房东来说,这是不公平的。

在纽约市可能通过更严格的商业租金法律后,将成立一个董事会,该委员会将设定初始费率,然后监督每年的增长。然而,即使是经验最丰富的商业房地产代理商,这些计算也很困难。

奥尔巴尼(Albany)也正在考虑制定通用的租金控制立法,该法案将限制房东可以提高公寓租金的金额,并覆盖该州几乎所有公寓,从而影响整个纽约州。房东担心

这一想法的实施将导致无法对其财产进行投资,从而导致结构破旧和不安全。根据我对账单的分析,租用公寓的公寓所有者甚至有可能无法腾空单位并将其出售给最终用户。如果这些法律获得通过,我认为它们将对此类单位的价值产生巨大影响。

然而,在激烈的言论中,我们也看到纽约人的日常生活得到了改善,采用了有关保证金和预付租金的新规定。以前,房东可能需要缴纳六个月或以上租金的保证金,并要求房客预付全年的租金。但是,为了使租房更加负担得起,即

使您来自外地或信誉欠佳,保证金现在也只能限制为一个月租金,并且在签订租赁合同时接受超过一个月的预付租金是违法的。

对于纽约人来说,这是一个巨大的变化,对于某些纽约人来说,以前的押金规定使他们无法搬到新的,也许是更昂贵的公寓。虽然这对某些租户来说是一个积极的步骤,但其他租户却遇到了获得特定公寓资格的问题,并被某些租户完全拒绝,因为房东无法感觉到经济上的保障。

我已经看到使用租金保险公司来保证向房东支付的租金大幅

度增加。对于某些租户来说,这甚至可能增加公寓的总成本。一些保险公司收取高达一个月的租金以担保租赁。一些租户可能宁愿将六个月的押金(可退还),而不是将额外的一个月支付给保险公司并且不退还。

当搬迁确实发生时,现在要求房东在14天内退还保证金,这对房东来说是个难事,但受到房客的欢迎。尽管房东担心能否处理搬迁并迅速退款,但这种过渡将确保租户有更多的资金使用渠道。

根据纽约的新租赁法律,滞纳金也有所减少,上限为50美元或月租金的5%,以较低者为准。以前,房东在可收取的滞纳金方面拥有更大的酌处权,但是新的州法律使纽约市的居民负担得起滞纳金时,负担得起,惩罚性降低。

纽约市正在修订法律,这意味着有关如何租用公寓的规则正在改变。大多数租户都欢迎更改,而大多数房东则有保留。然而,如今要使住房更加负担得起的变化是我们所有人都想争取的目标。随着租金价格一直在上涨,我们欢迎客户接受这些变化,并希望这能使他们能够负担得起否则可能被忽视的公寓。

随着每一次市场的调整,我们看到一个地区的运动比另一个地区更大。选举年对市场的影响,再加上奥尔巴尼(Albany)出台的新租赁法,我们预计租赁市场将更加活跃,销售市场将更加安静。

