

纽约买房大小房贷种类及优缺点

打算买房的你,可能从低端到内部结构都了如指掌。但是,你了解所有不同种类的房屋贷款吗?纽约市的房屋抵押贷款非常复杂。根据Streeteasy报道,有许多因素可以帮助你选择买房所需的最佳房贷。

首次购房者的房贷:

在纽约市首次购买房屋可能令人生畏。这里的价格比郊区更高,为首付而存钱似乎是不可能的。此外,该过程可能很棘手。但是,有几种房屋贷款专门针对首购房者。

联邦贷款

美国住房和城市发展部提供FHA贷款和V.A.贷款计划。

FHA贷款: 联邦住房管理局(Federal Housing Administration)的贷款是政府支持的抵押贷款,允许借款人首付低至3.5%。贷款人从FHA(HUD的一部分)获得保险保护,"William Raveis Mortgage的执行抵押银行家Melissa Cohn说。"但是他们需要抵押保险。该费用可以预先支付,也可以通过贷款金额支付,第二种方式比较常见。"

V.A.贷款: 退伍军人事务部为合格的军人和退伍军人提供100%的资助。V.A.担保这些贷款。不利的一面是,它们通常仅限于符合规定的贷款金额(请参阅"常规抵押"下的更多内容。)但是,一些贷方的最高贷款额将高达150万美元。

请务必注意,巨额抵押贷款、支付利息贷款、大额尾付抵押贷款不是政府能提供的。

纽约州和市贷款

除了联邦贷款计划外,还有一些针对纽约新购房者的州和市计划。

HPD's HomeFirst: 合格的首次购房者可通过纽约市住房和发展部(HPD)获得高达40,000美元的首付或交易费用。

Achieving the Dream: 低收入首次购房者可以获得较低的首付和折扣利率。

Low-interest Rate Program: 针对首次购房者的纽约州抵押机构(SONYMA)标准抵押贷款计划,首付要求低至3%,而且具有竞争力的利率。

SONYMA's Conventional Plus Program: 新的抵押贷款计划将

30年固定利率抵押贷款与SONYMA首付援助结合在一起。

Homes for Veterans Program(退伍军人住房计划): 合格的退伍军人和现役美国军事人员可以以更优惠的条件申请任何SONYMA计划。

RemodelNY: 此附加计划允许首次购房者以低固定利率抵押贷款买房并支付翻新费用。

DPAL(首付援助贷款): 另一个附加计划,可以为你提供高达15,000美元的首付或抵押保险费。

Gives Us Credit: 该试点计划对于首次购房者的资格要求非常灵活。这有助于那些依靠非传统储蓄和收入来源的人。

Conventional Plus Program: SONYMA为具有一定收入限制的人提供首付援助。

固定利率房贷(FRMs)

对于房屋贷款类型,固定利率抵押贷款是指在贷款期限内保持固定利率的抵押贷款。它们可以是任意长度,但通常以15年,20年,25年和30年的期限提供。

优点

由于固定利率抵押贷款期间

的利率是固定的,因此每月还款额将保持不变,并且在贷款期限内不会改变。"它为住房预算提供了可预测性和稳定性,"GuardHill Financial Corp的首席执行官兼创始人Alan Rosenbaum说。

缺点

如果你以更长的期限(例如标准的30年)还贷,你的每月还款额会比较低。但是你也可能在贷款期限内支付更多利息。短期贷款(例如15年期定期贷款)的利率通常较低。这使你可以在贷款期限内支付较少的利息,只是每月还款额较高,因为贷款本金的偿还期更少。

可调利率房贷(ARM)

对于浮动利率抵押贷款(ARM),利率将保持在预先指定的时间段内,然后在此之后进行调整。ARM的类型不同,取决于利率保持固定的年限。常见示例是3/1、5/1、7/1和10/1。第一个数字是固定年数,第二个数字是利率以年为单位调整的频率。因此,将10/1 ARM固定10年,然后每年进行调整。

优点

"这些抵押贷款的好处是,你在初始期限内通常可以获得的利率要低于固定利率抵押贷款,从而降低了还款额,并使合格变得更容易,"Cohn说。此外,它使希望短期内买房的借款人可以在计划买房的同一时期内享有较低的利率。

缺点

不利的一面是,在调整结束时,利率可能会上升,因此付款可能会增加。Rosenbaum说:"调整后费率和付款可能会增加,这可能会给您的预算带来冲击。"

常规房贷

常规房贷可以通过私人贷方获得。它们也可以通过两个政府资助的实体获得:房利美(Fannie Mae,联邦国家抵押贷款协会,简称FNMA)和房地美(Freddie Mac,联邦住房抵押贷款公司,简称FHLMC)。这些贷款必须符合某些借款人和贷方标准。通常称为Q.M.消费者金融保护局的合格抵押(Q.M.)规则提供的贷款。常规贷款既可以是合格贷款,也可以是巨额贷款。

长岛房价涨后趋于平稳 房屋供应量将回升

房源上市服务公司OneKey MLS首席执行官吉姆·斯佩尔(Jim Speer)表示,长岛的房价与去年相比仍保持较高水平,但似乎已达到平稳状态。

根据OneKey MLS上周发布的报告,在萨福克郡(Suffolk County),上个月(1月)房屋售价中值为475,000美元,比去年1月增长了18.8%。在纳苏郡(Nassau County),上个月房屋中位数价格达到600,500美元,比2020年1月增长13.4%。

斯佩尔说,由于库存有限以及对郊区房地产的强劲需求推高了房价,价格自夏末以来一直保持稳定。OneKey MLS报告显示,萨福克郡的房价中位数从12月到1月下降了1.04%,而挂牌中位价470,000美元在过去5个月中有4个月中保持不变或下跌。纳苏郡的房价中位数从12月至1月下降了0.74%,而挂牌中位价较12月份增长2.48%,至1月份为614,900美

元,但该数字自9月份以来一直徘徊在61万左右。

斯佩尔说:"买家愿意支付多少是有上限的。"尽管利率仍然很低,而且需求量很大……还是有限制的。"

根据位于曼哈塞特和华盛顿港丹尼尔·盖勒·苏富比的国际房地产经纪人盖尔·基南,自大流行初期以来,市场已经平静下来,但仍然交易频繁。OneKey MLS报告显示,萨福克郡的销售数量同比增长10.7%,待完成的交易同比增长17.8%;纳苏郡的销售量同比增长21.9%,签约房屋同比增长35.8%。

基南指出,自2月11日进入市场以来(包括2月13日的开放日),位于华盛顿港的四卧、开普风格的房屋吸引了近20位潜在买家。基南说,买家提出了"很高"的报价,但不愿透露与报价109.9万美元相比是多少。

基南说:"我可能会得到三个

甚至四个[出价],高峰期会有六个或七个出价。"她说,当人们在人口密度较低的社区寻找房产时,招标战爆发了。

供应仍然很紧张,一些业主推迟出售,因为在大流行期间他们不愿让潜在的买家造访。根据OneKey MLS的报告,萨福克的挂牌数量同比下降43.1%,纳苏的挂牌数量同比下降27.6%。以上个月的待售速度计算,出售萨福克列出的所有房屋只需要2.47个月,出售纳苏市场上的所有房屋只需要2.98个月。经纪人说,一个典型的、平衡的市场有六个月到八个月的供应期。

斯佩尔预计,随着长岛居民能够接种疫苗并阳性率下降,供应量将会增加。

他说:"随着业主意识到售价不会再上涨,我认为一些卖家将不得不把房屋推向市场。"



纽约“最差”公寓月租竟要1650! 视频火爆全网

纽约一名房地产经纪人在抖音上发布了一段视频,展示了一套月租金1,650美元的公寓,面积之小、环境之差震惊了网友。

根据每日邮报DailyMail报道,这套公寓位于西村(West Village),是个统仓,全屋没有煤气灶、烤箱,只有一个小冰箱和一个小壁橱,而且没有独立卫浴。

取而代之的是,住户每月需交租1,650美元,与整个大楼共用厕所和淋浴间(它们位于大楼过道)。

租客必须带上钥匙,方可进入浴室和淋浴间。

公寓位于纽约大学附近的第5大道和11街交界,它如今的“天价”甚至还没到大流行前的水平。由于富有的纽约人仍往外州迁移,租金继续下跌。

该视频由抖音(TikTok)帐户“纽约市房地产经纪”

(@newyorkcityrealtor)发布,该帐户由Cameron Knowlton和Tatum Kelly经营,他们的6个视频在不到一周的时间内就获得了240万个赞。

前几个视频展示了每月租金10,000美元以上的豪华住宅后,Knowlton决定给网友们看他所知的最糟糕的地方,就是上面这套统仓,并指出作为房地产经纪人,他无权设定租金。

他解释说:"早在几年前,我就在脸书上贴出了有史以来最糟糕的公寓。"

当时,我刚开始涉足房地产行业,我想诚实的告诉消费者。那也是我的第一篇文章,发布后我收到了死亡威胁。

业主会整天打电话给我,侮辱我。他们说我是有史以来最糟糕的经纪人。"

他决定今年用他的新TikTok帐户再试一次。

Knowlton表示,他与该大楼没有任何裙带关系,拥有房地产执照的人都可以向潜在的租客展示。

"人们问我,您见过的最糟糕的公寓是什么,我给你们看看,"Knowlton在TikTok视频中说道,然后镜头切入统仓。

"是的,这是一套真实存在的公寓,月租\$1650。"

"一台迷你冰箱,没有炉灶,没有烤箱,只有一个壁橱。"

他在几秒钟内拍遍了整个公寓。

在第二个视频中,他透露了洗手间状况,他声称状况"正如您所能想象的一样糟糕。"

"这里是浴室的第一部分,出于安全目的,您需要钥匙。"

"这是共用的厕所。您会看到

它实际上还挺干净。"

他补充说:"但是,如果您想洗个澡,您将不得不穿过走廊的另一部分。"

"记住带上您的钥匙,此处是淋浴。还算不错,也不太破旧,如果您需要的话,这里有一些共享肥皂。"

在TikTok上观看的人对此感到震惊,他们在下面的评论中声称"这一定是个玩笑"。

一位用户说:"这是我在得州1900平方英尺房屋租金的两倍。"

Jilly问,"这是怎么合法上市的",而Blyssed说,"大学宿舍比这更好。"

"那不是公寓。这是一个车厢,"一位名叫Reanie的用户评论道。

另一名叫Kels的人说:"当我们说纽约市的公寓就像壁橱时,人

们以为我们在开玩笑。"

Yasmin Aubry说:"监狱里的人生活得更好。"

大部分评论是关于洗手间的情况,网友们开玩笑说"星巴克的厕所就在3个街区之外"。

一位名为Brendan的用户写道:"尴尬的扣出两室一厅。"

"整个大楼?!没有洗手池,什么鬼!!!"Sumaya用户说。

尽管受到批评,但仍有一些人租了公寓,尽管时间不长。

它的最新租用时间为2019年10月,这意味着其最后一位入住者可能会停留一年多。

Knowlton还表示,与上次他贴出"纽约市最差的公寓"相比,这次收到的反馈已经"100%正面",他现在正利用TikTok视频为无家可归者筹集资金。