

40 万美元房子需要多少收入和首付?

你是否一直在找房子,但又担心买不起40万美元或价格更高的房?仅仅因为房价上涨并不意味着你不能实现拥有住房的目标。

根据TAPINFO报道,美国2023年第一季度的房价中位数为42.9万美元。这意味着大多数人申请的住房抵押贷款将超过40万美元。

你可以采取几个步骤来提高你负担40万美元或更高价格的房子的能力。为首付款存钱,减少个人债务,管理你的信用评分,这些都是让你买得起美国房价中位数房子的几个方法。

需要多少收入才能买得起40万美元的房子?

要买得起一套40万美元的房子,假设首付20%,30年期抵押贷款的利率为6.5%,你需要大约7,786.55美元的月总收入。

要了解如何得到这个数字,你首先要了解你每月还款额是多少。按上述条件计算,每月还贷为2,348.22美元。假设你每月还有1000美元的债务,加上你的债务,就是3348.22美元。然后用你的还贷除以43%的债务收入比(DTI)。

在上述条件下,你每月必须有7,786.55美元的收入,才能买得起价值40万美元的房子。

请记住,抵押贷款机构看债务收入比,以帮助确定负担能力。DTI比率衡量的是你赚了多少钱与你在债务上花了多少钱。它的计算方法是每月偿还的债务除以你的月总收入。作为一般指导方针,您的DTI比率需要低于43%才能考虑大多数抵押贷款。

对于40万美元的抵押贷款,首付选项有哪些?

当购买价值40万美元的房子时,你有几种首付选择。首付款是你为房屋的总成本支付的首期预付款。以下是一些常见的首付选择:

20%的首付款

首付房屋购买价的20%是传统和理想的首付选择。对于一套价值40万美元的房子,20%的首付就是8万美元。这个选项可以帮助您避免私人抵押贷款保险(PMI),并可以获得更有利的贷款条件。

15%的首付款

一套40万美元的房子,15%的

首付就是6万美元。这是一种适度的首付选择,可以帮助减少初始现金支出,同时与低首付选择相比,其潜在的低月供提供不少好处。

10%的首付款

一套40万美元的房子,10%的首付就是4万美元。这是一个较低的首付款选择,可能适合那些想要尽快购买物业,初始现金要求较小的买家。

5%的首付款

一套40万美元的房子,5%的首付就是2万美元。这是一个较低的首付选择,但它可能导致更高的每月抵押贷款支付和需要私人抵押贷款保险(PMI)。

3%的首付款

一些贷款项目,如某些类型的传统贷款和政府支持的贷款(如联邦住房管理局贷款),提供低至3%的首付款选择。对于一套价值40万美元的房子,3%的首付就是1.2万美元。虽然这可以让人们更容易获得住房,但它往往伴随着更高的月供和PMI成本的增加。

虽然较低的首付款可以使房屋所有权更容易实现,但由于利息

支付和潜在的抵押贷款保险费的增长,它也可能导致更高的长期成本。此外,每个贷款机构可能对首付有不同的要求和选择,所以有必要对比不同的贷款计划,并与抵押贷款机构讨论你的具体情况,以确定最适合你的首付选择。

支付40万美元抵押贷款的关键技巧

要负担40万美元的抵押贷款,请遵循以下建议来增强您的财务准备:

为首付款存钱

目标是存下购房价格的10%到20%,一套价值40万美元的房子需要4万到8万美元。支付更多的首付款可以获得更好的抵押贷款条件和更低的月供。

提高你的信用评分

良好的信用评分将使你更容易获得利率优惠的抵押贷款资格。按时支付账单,减少债务,在申请抵押贷款之前避免开设新的信用卡。

评估你的预算

分析你目前的收入、支出和储蓄,以确定你可以挪出多少住房成

本。保持43%或更低的债务收入比很重要,可以让你的财务状况保持在获得抵押贷款批准所需的水平。

获得抵押贷款的预先批准

获得抵押贷款的预先批准,了解贷款人愿意借给你多少钱。这将帮助你设定切合实际的期望,缩小你的房屋搜索范围。

考虑额外费用

记住,除了抵押贷款,拥有住房还需要额外的开支,比如地税、保险费、维护费和水电费。在购买房屋时,你应该把这些因素考虑到你的预算中。

为抵押贷款货比三家

不同的贷款人提供不同的利率和条款,所以比较抵押贷款选择,找到最适合你的情况的抵押贷款计划。

要有耐心和现实

偿还40万美元的抵押贷款可能需要时间和自律。不要急于购买会使你的财务状况紧张的物业,在找房子的时候要有耐心。

报告:纽约州对房地产投资最感兴趣

根据Visio Lending的研究,纽约被确定为对投资房地产最感兴趣的州。这一结论是通过研究11个与房地产相关的常见搜索词以揭示每个州的平均月搜索量而得出的。

根据qns报道,研究根据每10万人口的搜索量,将这些州按“最感兴趣”到“最不感兴趣”排序。

纽约州每10万人中有124次搜索,远远超过第二名麻省的108次。在过去的一年里,纽约州平均每月搜索24313次。其中,7475

次搜索是“房地产投资信托”。

唯一一个平均月搜索量高于纽约的州是加利福尼亚州,为38,783次。然而,该州每10万人的搜索量为99次,距离达到三位数仅差一步之遥。

排在纽约和麻省之后,每10万人搜索次数最多的前10个州分别是新泽西州(100)、前面提到的加利福尼亚州(99)、马里兰州(98)、佐治亚州(97)、夏威夷(94)、弗吉尼亚州(94)和科罗拉多州(94)和华盛顿州(90)。

纽约市4000美元的租金 在其他城市能租到什么样的房子?

房产公司Zumper最新的全国租金报告显示,纽约市一卧公寓的租金中位数超过了4000美元,他们决定调查一下,在美国其他城市,这样的月租金能带来什么。这项研究共考察了10个城市,其中包括纽约市。



根据qns报道,这项研究中包括的其他城市是密尔沃基、斯科茨代尔、拉斯维加斯、哥伦布、亚特兰大、迈阿密、丹佛、奥斯汀和博伊西。

在纽约市,使用的是西村一套500平方英尺的一卧公寓。它的月租金为3985美元。该单位的设施包括洗碗机、空调和洗衣房。

与纽约形成鲜明对比的是,在密尔沃基,3900美元可以租到一套三卧的顶层公寓,可以看到城市全景。这处房产的面积几乎是纽约市房产的四倍。

在斯科茨代尔,一套新装修的带室内游泳池的三卧住宅每月租金为3700美元。这处房产面积为1896平方英尺。

而每月花费4,000美元,就可以在拉斯维加斯租到一套带有艺术气息的当代阁楼建筑。阁楼有三间卧室、两间浴室、一间巨大的主套房、最近装修过的高档厨房和一处带热水浴缸的宽敞后院。这栋3381平方英尺的房产距离拉

斯维加斯大道、突袭者体育场和机场仅几步之遥。

在哥伦布,一套两层、面积3550平方英尺、有四间卧室的房子每月租金为3500美元。这间物业设有拱形天花板、一间大地下室、一间附属车库和带大露台的宽敞后院。

迈阿密同等租金的房产位于一栋高层建筑,有一个屋顶游泳池。这套面积为2027平方英尺的房子位于丹佛,距离丹佛动物园和城市公园高尔夫球场只有几个街区。

奥斯汀同等租金可以租到2,147平方英尺的住宅,可以方便地前往附近的公园、学校、餐饮、娱乐和奥斯汀市中心的文化景点。

Zumper的这一对比反映了对纽约市任何类型房产的巨大需求,很大程度上是由于空置单元的溢价。此外,Zumper的报告最终可能会让一些人决定离开纽约市,搬往以上提到的城市之一。

新泽西房屋库存告急

同一条街的房子以高出要价50%的价格售出

在新泽西州蒙特克莱尔(Montclair)的同一条街上,两幢相邻的房子都以比要价高出50%的价格售出。

根据nj.com报道,当地房地产经纪卡琳·卡森负责南富勒顿大道92号和94号的房产。

南富勒顿大道92号在7月份以109.5万美元的价格上市,在九次竞价后以165万美元的价格售出。

这是一栋五卧室、三间半浴室的住宅,占地0.32英亩。这栋房子建于1890年,但经过了彻底的翻修。房子里有中央空调、即热式热水器、更新过的厨房和浴室、阁楼被改造成了两间卧室和一间浴室。

南富勒顿大道94号则在5月份以79.9万美元的价格上市,在八次竞价后以112.5万美元的价格售出。

这是一栋四卧室、两间半浴室的住宅,占地0.31英亩。这栋房子建于1900年,没有像它的邻居那样进行升级——厨房已经过时,用的是绿色胶木台面,没有中央空调,阁楼也没有装修。

“每套房子都有买家,”卡森说。“对于94(南富勒顿),买家将想要自己做住宅装修。对于92(南富勒顿),买家不需要做任何事情。”

她说,低库存和蒙特克莱尔的吸引力帮助这些房屋以远高于要价的价格售出。

“买家的需求超过了蒙特克莱尔的供应,因此价格上涨。”

目前,整个新泽西的库存都很低。根据奥特集团的数据,2019年9月,花园州约有4万套待售房屋。到2023年9月,这一数字只有1.2万。

“这就是房价没有开始下跌的原因,”房地产经济学家、奥特集团总裁杰弗里·奥特说。低库存“暂时支撑了房价”。

新泽西房地产经纪人提供的最新数据显示,2023年8月份,蒙特克莱尔单户住宅的销售价格中位数为135.75万美元。这比2022年8月的售价中位数(113万美元)上涨了20%。数据显示,蒙特克莱尔的单户住宅库存较上年同期下降了近54%。

卡森回忆说,2006年春天,蒙

特克莱尔有226套房子待售。现在大约有25套。“然而,我们的买家似乎比以前多了,”她说。

数据显示,蒙特克莱尔8月份的房屋成交价为标价的129%。在全州范围内,房屋的售价约为标价的104%。

住在南富勒顿大道的布雷特·杰克逊说,这里的房屋刚刚以高于要价50%的价格售出。他所在社区的房价越来越高,这让他开始考虑卖掉房子。

卡森说,她上周在蒙特克莱尔卖出了一套待售房屋,有32人竞价。她负责的公园街(Park Street)的另一套房子刚刚以1,502,000美元的价格成交,比99.9万美元的要价高出50%。

蒙特克莱尔的许多买家都是从曼哈顿、布碌仑、霍博肯或泽西市搬来的。

“很多买家被蒙特克莱尔吸引,因为他们想从城市搬到郊区更容易过渡,蒙特克莱尔以其兼收并蓄的商业、多样性、可步行性和好餐馆而闻名。买家搬到郊区而不觉得自己失去了城市的所有优点。”

新法案将为一些面临97号地方法律罚款的康斗和合作公寓提供救济

纽约市议会的一项新法案将减少一些合作公寓(co-op)和康斗公寓(condo)建筑在未能达到第97号地方法律规定的碳排放上限时可能面临的经济罚款。第97号法于2019年通过,旨在减少纽约市的温室气体排放。

新法案将通过改变计算排放上限的公式,提高康斗公寓和合作公寓的排放限制。该法案还将大幅减少对平均评估价值(占市场价值的百分比)低于6.5万美元的康斗公寓和合作公寓的处罚,直至2045年。

据纽约时报报道,民主党议员李琳达上周提出了这项法案,目的是减少对非曼哈顿的外围区的旧公寓和合作公寓的罚款。据悉,该法案并不是第一次试图限制97号地方法律罚款的努力。

市长埃里克·亚当斯(Eric Adams)今年9月宣布,到2025年罚款的第一年,那些“真诚努力”遵守

第97号地方法律的建筑将获得罚款减免。真诚努力的证明包括跟踪建筑物的照明升级,并提交建筑物的脱碳计划。

房地产行业团体担心,第97号地方法律对面积超过2.5万平方英尺的建筑设定了碳排放上限,可能会对多户建筑处以高额罚款。但根据该市的数据,在该法的第一个执行期内,即2024年至2029年,预计只有11%的建筑将超过其碳排放上限。

根据两名议员新提出的法案,超过碳排放限制的康斗公寓和合作公寓将在2036年之前不会被罚款,而从2036年到2040年,罚款将减少50%,从2041年到2045年,罚款将减少25%。该法案还将把康斗公寓和合作公寓的户外空间纳入其排放上限的计算范围,这实际上是提高了房产的碳排放量,因为排放上限是根据一栋建筑的平方英尺计算的。

此外,如果康斗公寓和合作公

寓改造或安装了太阳能电池板,它们可能会获得排放更多二氧化碳的特别许可。

该法案出台之际,纽约市的建筑正在为第97号地方法的执行做准备。虽然该法律旨在减少纽约市的碳排放(主要是由建筑物引起的),但为遵守法律改善碳排放,建筑物需要筹资,康斗公寓和合作公寓的业主为此提出担忧。

曼哈顿第11大道和百老汇交汇处一栋拥有144个单元的合作公寓的总裁马克·范伯格说:“最终,买单的将是住户股东。”“如果所有这些建筑都被迫遵守规定,那么就会推高它们的成本。它们将不得不寻找资金来进行所有这些改进。”

与此同时,气候变化已经影响了纽约的天气和住宅房地产市场。随着气温上升,风暴和洪水预计在将来会变得更为严重,它们破坏物业,并可能影响物业价值。