

# 纽约市这10个社区 房子卖的最快

## 卖家优势多



秋冬房屋购物季来了,纽约市买家正全力抢购。7月至9月期间,曼哈顿、布碌仑和皇后区的第三季度销售合同数量均创历史新高。这对纽约市的卖家来说是个好消息,因为他们摆脱了多年的高库存和价格下跌。总体而言,房屋的销售速度比2019年(大流行前)快了一周多,并且更接近要价。去年,纽约市的销售与标价比率中位数——卖家与原始要价的接近程度——为92%。在2021年第三季度,这一比例为96%。那么,现在哪些地区为全市房屋销售最好的市场?

**哪些社区的房市为卖家市场?**  
根据房产网站 StreetEasy 报道,卖家在某些社区比其他社区更

得益于市场火爆。StreetEasy 揭示了房屋卖家在哪些地区具有异常高的谈判能力。这意味着这些地区的卖家不仅比买家也比整个城市的其他卖家拥有的权力更大。以下是卖家占上风的前10个社区:

1. 布碌仑科布尔山 (Cobble Hill)
2. 布碌仑公园坡 (Park Slope)
3. 布碌仑展望高地 (Prospect Heights)
4. 布碌仑市中心 (Downtown)
5. 布碌仑克林顿山 (Clinton Hill)
6. 布碌仑展望莱弗茨花园 (Prospect Lefferts Gardens)
7. 布碌仑卡洛尔花园

- (Carroll Gardens)
  8. 皇后区洛克威 (Rockaways)
  9. 布碌仑贝德福德-史岱文森 (Bedford-Stuyvesant)
  10. 布碌仑皇冠高地 (Crown Heights)
- 排行榜使用四个因素来确定以上卖家社区:

1. 市场平均天数
2. 邻里降价份额
3. 销售中位数与标价比率
4. StreetEasy 房源网站上购房者询价次数的年度变化

有利于卖家的市场将有相对较短的上市天数,很少有降价,最终售价接近或接近初始要价,且买家表现出很大兴趣。

**排名前10的卖家社区中有9个位于布碌仑**

毫无疑问——布碌仑房市现在很热。在大流行期间,它已成为许多购房者的默认行政区,这是一种从去年秋天开始并持续到今年的住房预测趋势。榜单上的许多布碌仑社区都可以轻松前往公共交通、大量绿地和大量当地设施。买家肯定会注意到。

科布尔山 (Cobble Hill) 在卖家有优势的社区榜单中名列前茅。从2019年到2021年,发送给经纪人的有关待售房源的消息数量几乎翻了两番。当地房屋在全市的上市时间也最短,仅为35天。布碌仑全区而言,房屋在2021年第三季度的市场上平均待售天数为

61天。科布尔山也以1,765,000美元的中位价位列榜单上最昂贵的街区。

在榜单上排名第5的克林顿山是前10名中最实惠的布碌仑社区。有兴趣的买家发送的有关克林顿山上市的询盘在2019年至2021年间翻了一番,房屋的平均待售时间为44天。

**前10名唯一不在布碌仑的区**

我们唯一一个不在布碌仑的热门市场是洛克威。大流行可能是皇后区这个社区崛起的主要因素。随着在家工作变得越来越普遍,通勤时间对一些纽约人来说变得不那么重要了。而这个地区,虽然需要很长的地铁或轮渡才能到达中城,但它就在海滩上。随着2019年至2021年间询盘量增加149%,洛克威在过去六个月中也只有2.3%的房屋降价。没有降价表明卖家定价正确,买家愿意支付要价(或接近要价)。

**这些市场的卖家可以在价格上保持坚挺**

在这些卖家社区,房屋中位数收盘价是卖家首次要价的99%或100%。相比之下,纽约市整体房屋收盘价为要价的96%。

过去六个月,公园坡、展望高地、克林顿山和洛克威的售价与要价比率均达到100%。许多买家正在这些地区经历竞标战。对于卖家来说,这意味着更有机会找到愿意支付接近甚至高于初始要价的

买家,在上市和成交之间几乎没有谈判余地。这也意味着整体市场上的停留时间更少。事实上,与全市平均72天相比,所有10个热门市场的上市天数中位数都低于60天。

**买家应为竞争做好准备**

希望在热门市场购买的买家应该为来自其他购物者的激烈竞争做好准备。他们可能不得不为他们所爱的家快速行动。

待售库存正在从大流行期间的高位回落。虽然曼哈顿市场上的房屋数量在一年中的这个时候仍然相对较高(在2021年第三季度,待售房屋数量比2019年第三季度增加了6%),但布碌仑和皇后区的库存量已出现紧张。

StreetEasy 经济学家 Nancy Wu 预计这种情况不会很快改变。“经过多年的放缓,这是我们第一次能够在相当长的一段时间内宣布纽约市为卖方市场,”吴说。“只要卖家继续按照当前市场定价,并且抵押贷款利率保持稳定,买家的迅速入手就不会很快放缓。”

那么纽约市买家是否能占上风?

StreetEasy 发现市场上仍有一些经济适用房可供选择——即使在曼哈顿也是如此。因此,对于希望卖房后买入的卖家,您也有很多不错的选择。

## 纽约上西区一邮编房价跌幅全美最大

去年这个时候,纽约上西区(Upper West Side)一邮政编码区成为全美房价涨幅最大的地区,业主笑的合不拢嘴,然而,一年后的今天,该邮编区竟一落千丈,成为全美房价跌幅最大的区。

根据 patch 报道,2021年,纽约上西区的10069的房屋售价跌幅最大,超过了全美国其他任何一个邮政编码区。

Property Shark 最近发布的研究报告“2021年美国最昂贵的邮政编码:10个地区的售价中位数超过

400万美元”揭示了这一惊人的统计数据。

房地产数据网站的研究发现,10069的房屋售价中位数在2021年下降了39%。该地区的房价中位数目前为1,663,000美元,而2020年则为2,725,000美元。

“值得注意的是,这个邮政编码实际上是2020年价格增长的领头羊,当时它的房价中位数同比上涨了42%,”Property Shark 研究的作者写道。

尽管如此,上西区这一邮编仍

然在2021年全美最贵邮编中排第93位。

据悉,10069是构成上西区的4个邮政编码中面积最小的一个。

它覆盖西区大道西59街到西72街,纵向包括河滨公园(Riverside Park)。

当地平均房价从2019年的192万美元大幅增加到2020年的超过270万美元。

业内人士分析,这一巨大的价值飞跃是由位于西59街675号的新晋豪宅、名为 Waterline Square

的顶级水岸豪宅项目推动的。

据 Property Shark 称,该豪宅项目于2015年以209,623,082美元的巨额买入。

2021年房屋销售中位数价格可能大幅下降的部分原因是,在前几年买家抢购之后,目前 Waterline Square 综合大楼缺乏待售单位。

另外,10069 还以一组被称为特朗普大厦(Trump Towers)的建筑而闻名。

据《纽约时报》报道,特朗普

总统于1985年在哈德逊河附近购买了当时废弃的铁路站场,最初想建造一个名为“特朗普城”的建筑群。

该计划从未完全实现,但在西59街和72街之间确实建造了六栋豪华公寓大楼,正面涂上了镀金的“Trump”字样。

然而,特朗普2016年当选总统后争议不断,六栋大楼的住户决定将他的名字从大楼外观上抹除。

## 马斯克“无房梦”即将实现 最后一套豪宅已找到买家



特斯拉CEO马斯克似乎已为他的最后一套豪宅找到了买家。有消息称,马斯克已经接受了对他位于旧金山湾区的这座庄园的初始报价。

**最后一套住宅被出售**

美国房地产网站 Zillow 的信息显示,目前该房产在其网站上被列为“contingent”,意思是卖家已经接受了出价,但仍在就出售条件进行谈判。

这座占地47英亩的房产位于加州希尔斯伯勒,靠近旧金山,建于1912年左右,2017年被马斯克以2340万美元购入。

去年5月,马斯克宣布计划出售几乎所有有形资产,并逐渐兑现

诺言,出售了大部分房产。今年6月,马斯克发推(Twitter)称,他已决定出售自己的最后一套住宅,当时的报价为3750万美元,但因一度未能找到买家而将其下架。

上个月,马斯克将这套房重新挂牌出售,并降价至3199万美元,但最终售价尚不得而知。

目前住在37平方米的折叠房中

北京《中国经济周刊》此前报道,目前马斯克住在得州从 SpaceX 那里租的一栋价值5万美元的房子,稍加修缮后,相信它现在值6.9千万美元了。

从媒体曝光的住宅照片来看,这是一个只有400平方英尺(约37

平方米)、可折叠的预制住宅,这种住宅安装速度很快,运输也很方便,也足够轻,可以被 Model X 拖拽,售价只有5万美元。

马斯克在参加一档节目时回应卖豪宅原因,他表示,财富让人感到压抑,抛售所有资产以后人们就不会因为他是亿万富翁而“攻击”他,卖房以后他打算租房子住。

马斯克认为,亿万富翁已经逐渐成为了一个贬义词,巴菲特的工作其实很无聊。他直言,自己不是“股神”巴菲特的忠实粉丝,因为巴菲特做了许多资本配置的事情,读了许多公司的年报,这很无聊。他还说自己遭遇了隐私问题,其中一些人翻墙到他家,为此他不得不

买下住宅周围的其他房子。

这位全球首富曾多次表示,他希望为帮助人类殖民火星保留尽可能多的资本。

据福布斯实时富豪榜数据显示,马斯克目前身价为1628亿美元,位居福布斯世界富豪榜第三名的位置。

身价千亿,却住37平方米的

流动租房,对此,有网民评论称:“感觉他是在提前适应火星生活”“火星上将来就先用这个”“换太空房吧”。还有网民好奇:“他那么多小孩住哪了?”“6个孩子,住37平方?这是想申请低保?”还有网民表示“就不买房,就是玩儿!”“一个集装箱被说得那么高大上”。