



大流行对纽约市的房地产市场造成的打击尤其严重,导致2020年的销售额与2019年相比下降了32%,而该市的中位售价仅上涨了1%。但随着广泛的疫苗接种和经济开始复苏,买家兴趣也随之增强。

根据PropertyShark报道,2021年全市的销售活动比上一年增长了79%,在1月1日至12月8日期间,注册交易达到38,383笔,12月底,销售额已超过40,000笔。同样,纽约市的中位销售价格也大幅上涨,2021年上涨14%,达到750,000美元。纽约市的销售活动及其房价趋势均达到了10年来的最高水平。

2021 总结:

纽约 50 个最贵社区位于哪些区?

房价、销售创下 10 年来最高

纽约市最昂贵社区中有 35 个, 房价超过 100 万美元

PropertyShark 报告发布的 50 个最高中位售价的社区中, 35 个社区的价格出现正增长, 包括 7 个社区的同比涨幅达到 20% 或更多。其中, 两个位于曼哈顿, 五个位于布碌仑——包括价格增长率最高的贝德福德-史岱文森社区 (Bedford-Stuyvesant), 比 2020 年增长了 29%。

值得注意的是, 中位数为 100 万美元或以上的社区数量也有所增加——从去年的 29 个增加到今年的 35 个。因此, 中位售价超过 100 万美元门槛的纽约社区数量比 2020 年增加了 21%。其中, 17 个位于曼哈顿, 15 个位于布鲁克林, 3 个位于皇后区。

纽约市最昂贵社区的价格上涨也体现在最高中位售价的第 50 名: 虽然布碌仑的皇冠高地 (Crown Heights) 在 2020 年以 775,000 美元的中位价列第 50, 但曼哈顿的海龟湾 (Turtle Bay) 在 2021 年以 840,000 美元的中位价取代了皇冠高地——比去年的最低定价门槛高 8%。

另一方面, 有 15 个街区的价格出现了下跌, 其中包括中城中 (Central Midtown), 它的价格收缩幅度最大, 同比下跌 52%。特别是, 这是因为毗邻 MoMa 的 53 West 53 超高层摩天大楼的销售枯竭——占该社区 2020 年销售额的近四分之一——而今年, 这个豪华公寓项目仅贡献给中城 2% 的销售总额。因此, Central Midtown 从 2020 年最贵的第 7 名一路跌至 2021 年的第 47 名。

该市几乎所有最昂贵的社区的销售活动都在上升, 只有皇后区的贝尔港 (Belle Harbour) 和布碌仑的郭瓦纳斯 (Gowanus) 分别同比下降 5% 和 13%。除此之外, 纽约市其他最昂贵的社区均出现交易活动的狂热, 因为去年因大流行而被搁置的买家带着更大的胃口重返市场。

23 个社区的销售活动增加了一倍多。事实上, 熨斗区 (Flatiron) 和哈德逊广场 (Hudson Square) 的销售额分别比 2020 年增长了 202% 和 278%。但登波 (Dumbo) 绝对增长率最高, 同比增长了惊人的 342%。

哈德逊城市广场 (Hudson Yards) 和翠贝卡 (TriBeCa) 连续第

三年房价领先

2021 年的 50 个最高中位售价社区以曼哈顿和布碌仑为主, 分别有 23 个和 21 个社区, 皇后区有 10 个社区。进一步来说, 纽约市 10 个最昂贵的社区中有 9 个来自曼哈顿, 布碌仑仅有排名第 7 的醋山 (Vinegar Hill)。

像往常一样, 布朗士的价格水平还不足以令其任何社区成为该市最昂贵的街区, 尽管该区的中位价与 2020 年的数字相比确实增长了 12%, 达到 365,000 美元。

回到最昂贵的地区, 哈德逊城市广场 (Hudson Yards) 在 2021 年连续第三年在纽约市最昂贵的社区中排名第一。它的中位售价同比上涨 5%, 以 475 万美元收盘。此处的交易活动也有所增加, 从 2020 年的 23 笔交易增加到 2021 年的 44 笔交易。

翠贝卡 (TriBeCa) 也连续第三年位居纽约市第二最贵的社区, 2021 年的中位数为 3,495,000 美元。在 Hudson Yards 起飞之前, TriBeCa 多年来一直统治着纽约市的社区排名。该社区在整个 2021 年也出现了重大复苏: 其中位售价比 2020 年的数字增长了 11%, 而交易活动猛增了 83%, 2021 完成了 363 笔交易。

纽约市最昂贵社区的另一位“资深”社区, 苏荷 (SoHo) 在其中位销售价格同比上涨 9% 后排名第三, 稳定 2,675,000 美元。与 2020 年相比, 这一增长——加上小意大利 14% 的价格下降——扭转了这两个社区的排名。

小意大利以 2,365,000 美元的价格成为 2021 年纽约市第四最贵社区。

然而, 这两个地区的销售额都在上升, SoHo 的交易活动同比增长 167%——在该市最昂贵的社区中增幅第七高——而小意大利的销售额比 2020 年交易低迷的市场高出 34%。

哈德逊广场 (Hudson Square) 保持了纽约市排名第五最贵社区的地位。尽管销售额增长了 278%, 但其中位数几乎没有变化, 2020 年收盘价为 210 万美元, 2021 年收盘价为 209 万美元——在该市顶级社区中销售增速第二快。

布碌仑录得全市最大的房价涨幅, 登波 (Dumbo) 销售额同比增长 342%

与此同时, 布碌仑仅有一个

社区列入全市 10 个最贵社区。而且, 这不是登波 (Dumbo)、科布勒山 (Cobble Hill) 或卡罗尔花园 (Carroll Gardens) 等常见社区, 随着销售活动的激增, 这三个社区的销售价格中位数均出现同比收缩。

相反, 布碌仑最贵社区和纽约市排名第 7 的社区醋山 (Vinegar Hill), 价格为 154 万美元。值得注意的是, 由于交易活动不足, Vinegar Hill 没有出现在 2020 年的排名中。该社区的销售额往往会随着季度的变化而大幅波动, 这使得 Vinegar Hill 在该市最贵社区中的存在只是昙花一现的。

此外, Vinegar Hill 成为布碌仑最贵社区的位置也取决于 Dumbo 的 13% 的同比价格下降。后者在 2020 年以 1,625,000 美元收盘, 但随着 2021 年销售活动的恢复, 其销售中位价后来降至 1,409,000 美元——使 DUMBO 成为布碌仑排名第二的最贵社区。这一下降也将 Dumbo 赶出了纽约市 10 个最贵社区中的“常客”位置, 在全市排名第 11 位。

与此同时, 布碌仑排名第三的最贵社区是卡罗尔花园, 它的中位数也出现下滑, 同比下降 3%, 稳定在 1,408,000 美元。因此, Carroll Gardens 也是纽约市第 12 最贵社区, 与 2020 年相比下降了一位。

在销售活动方面, 布碌仑也是纽约市增幅最大的地区, DUMBO 的销售额飙升 342%——从 2020 年的 38 笔交易增加到 2021 年的 168 笔交易。与此同时, Cobble Hill 的销售活动几乎翻了三倍, 从 2020 年的 44 个上升到 2021 年的 129 个。

该市 50 个最昂贵的社区中仅有两个社区, 其销售额与 2020 年相比有所放缓, 布碌仑的郭瓦纳斯 (Gowanus) 占了一, 2021 年的销售额比 2020 年减少 13%。Gowanus 在 2020 年的交易活动中逆势而上比 2019 年的水平飙升 113%。第四大道 554 号和第九街 229 号的 LUNA 的销售额推动了这一飙升, 这两者合计占 Gowanus 2020 年住宅销售额的 52%。

虽然 Gowanus 的销售活动可能有所减少, 但该地区也是该市最贵社区中中位售价涨幅最大的社区之一。事实上, 纽约市五个最高的中位售价涨幅来自布碌仑的五个社区和曼哈顿的华埠。

具体来说, Bedford-Stuyvesant 录得全市房价最大涨幅, 同比增长 29%, 中位售价上涨近 200,000 美元至 888,000 美元。其销售额的 14% 来自 Marcy Ave. 567 号和 Stockton St. 92 号的出售, 中位售价分别为 970,000 美元和 957,000 美元。

绿点 (Greenpoint) 在该市的房价涨幅中位居第二, 同比增长 28%, 这将其将中位售价提高了 266,000 美元, 到 2021 年以百万美元的价格收盘, 达到 120 万美元。

紧随其后的是布碌仑高地, 以 27% 的涨幅位居纽约市第三高, 同比上涨近 300,000 美元, 达到 1,385,000 美元。

接下来, Gowanus 与布碌仑市中心并列第四, 同比增长 26%, 这将两个社区的中位数推高到 100 万美元以上。在这两种情况下, 上涨都是新开发项目集中销售的结果, 其中为售价远远超过了社区通常的定价水平。例如, 布碌仑市中心 2020 年的收盘价为 894,000 美元, 但后来飙升至 112 万美元, 原因是布碌仑角 (Brooklyn Point) 豪华混合用途开发项目的 134 笔销售以 190 万美元的中位数成交。

玛尔巴 (Malba) 中位数同比下降 22%, 纳朋锡 (Neponsit) 为皇后区最贵社区

尽管皇后区尚未跻身纽约市 10 个最贵街区之列, 但它仍然在该市 50 个最贵街区中占了 10 区。事实上, 皇后区最贵的三个——洛克威南的纳朋锡 (Neponsit)、毗邻大学点的玛尔巴 (Malba) 和亨特点 (Hunters Point)——的中位数都超过了 100 万美元。

而且, 在该市排名前列的 10 个街区中, 有 9 个也出现了价格上涨。特别是, 皇后区 2021 年排名第一的最昂贵社区是 Neponsit, 中位售价为 1,225,000 美元, 其次是 Malba, 排名第二。尽管过去几年 Malba 在房价方面一直在全区领先, 但 Neponsit 的中位数同比增长了 9%。

所以它超过了 Malba, 而后者经历了 22% 的同比价格收缩, 从 2020 年的 135 万美元下降到 105 万美元——这是由于 2021 与 2020 年相比, 更多的小型房屋交易手的结果。具体来说, 2020 年马尔巴售出的平均房屋面积为 2,640 平方英尺, 而 2021 年这里售出的平均房屋

面积为 2,114 平方英尺。

与此同时, Hunters Point 是皇后区第三大最贵社区, 同比增长 17%, 使其达到百万美元的区域, 中位数为 1,039,000 美元。值得注意的是, 148,000 美元的涨幅是皇后区最贵社区中最高价格涨幅——无论是绝对美元还是增长率。

同样, 这里的交易活动也在升温: 皇后区 10 个最贵社区中有 9 个比 2020 年的数字增长了两位数或三位数。为此, Malba 的增长率最高, 为 164%, 但必须指出的是, 这意味着 2021 年总共 29 笔销售仅增加了 18 笔交易, 而去去年仅为 11 笔。

而且, Hunters Point 的销售增速在皇后区顶级社区中排名第三, 同比增长 110%, 实际销售数量增幅最高, 从 2020 年的 352 套增加到 2021 年底的 741 套。

纽约市 50 个最昂贵的社区中仅有两个看到销售放缓, 除了布碌仑的 Gowanus, 皇后区的 Belle Harbour 也是其中之一。与 2021 年相比, 它的销售额减少了 5%, 即完成了 35 笔交易, 比 2020 年减少了 2 笔。

2021 年总结

总体而言, 尽管 2020 年是销售活动处于历史低位的一年, 但被压抑的需求已完全释放到 2021 年市场上: 纽约市的销售额同比增长 79%, 截至 12 月 8 日, ACRIS 注册了 38,383 笔交易——2021 年底已超过 40,000 笔。

就五大区而言, 布朗士的销售额增长了 41%; 皇后区增长了 52%; 布碌仑增长了 80%, 曼哈顿在 2020 年初以前所未有的速度枯竭, 然而 2021 销售活动猛增了 113%, 总计超过 15,000 笔交易。

同样, 房价也在上涨, 纽约市的中位售价创下了 750,000 美元的新纪录, 比 2020 年的数字增长了 14%。曼哈顿的中位售价也有所上升——尽管同比增长 7%, 达到创纪录的 110 万美元。皇后区的中位价也上涨了 10%, 到 2021 年收于 570,000 美元, 而布朗士的中位售价上涨了 12%, 达到 365,000 美元。布碌仑的中位销售价格涨幅最大, 上涨了 14%, 达到 810,000 美元。