

# 郊区地产火! 纽约人买房后喧闹垃圾成堆 邻居要疯了

纽约人的聒噪让小镇居民忍无可忍。

根据纽约邮报报道,新冠疫情袭来时,对防疫精力竭的纽约人以破纪录的数量搬离曼哈顿。

他们迁到纽约郊区的田园小镇以呼吸干净的空气,却也给当地带去了喧闹声、乱扔垃圾和不负责的坏毛病。

“纽约人以为住在新泽西可以像住在曼哈顿一样,整夜不断的喧闹嬉笑声,直到深夜还在接待朋友,”奥尔加·阿夫达耶夫(Olga Avdaev)一直在新泽西州洛克威(Rockaway)过着平静的生活,直到最近被打破。

“我以前也住在曼哈顿,我知道这种心态,但是在郊区住了这么长的时间后,你会习惯宁静和尊重邻里。刚搬来的人想不了这么多。”

根据美国邮政服务局(USPS)的数据,2020年大约有5%的纽约

市人口,即30多万人,特别是收入较高的邮政编码的居民,前往郊区生活。

Realtor.com的数据显示,从新泽西州莱克伍德市(Lakewood)到纽约州比肯市(Beacon)以及介于两者之间的郊区房屋,房屋价值上涨了35%至45%。同时,Zillow表示,纽约市房地产价值下降了。

在康涅狄格州格林威治等城市,房价不一定会上涨,但房源库存迅速减少,因为纽约人抢购了能提供更多户外空间的物业。

虽然这并不是在重演战后郊区房市的火爆,但中上产和创意阶层的专业人才的涌入的确为当地带去了明显的都市风。

35岁的财务顾问阿夫达耶夫(Avdaev)每个星期都看到成批纽约人到她的街道上看房。

她说:“在某个时候,外边泊了有30余辆车,主要是纽约的车牌。”

Zillow的数据显示,该地区的房屋通常售价在35万至60万美元之间,房屋价格在过去一年中上涨了5%。

去年春天,一对夫妇搬到她隔壁的三居室、面积达2,000平方英尺的房子时,他们立即开始施工,这一过程持续了几个月,包括晚上和周末。机器的咆哮和工人的吆喝毁了她孩子的午睡时间,使生活“难以忍受”。

更糟糕的是,夏天7月底的飓风将破坏性的风和洪水带到了三州地区,一棵大树击倒了Avdaev的住所。她感到吃惊,新邻居一点不在意也没问过她的家人是否还好。她说:“他们丝毫没有询问过我们是否需要帮助。”

另一位当地居民在格林威治四卧两浴、面积达2100平方英尺的房屋中居住了30年,由于担心加剧邻里冲突而要求保持匿名,她表示

起初很高兴看到纽约来的新邻居。

根据Redfin的数据,10月,康州费尔菲尔德县的房屋销售增长了80%。

但是当他们的狗在她的草地上撒尿后,事情很快变糟了。

“他们是不能再无礼的新邻居,”她为邻居纽约夫妇叹了口气,他们以160万美元的价格购买了附近的四居室错层式房屋。

当面对狗乱撒尿时,他们不但没有道歉,还说邻居前院的草是“属于大家的”。

“我离开纽约是为了远离喧嚣,”格林威治的另一位居民说。她是一名全职妈妈,两年多前与配偶和小孩一起离开了皇后区。

起初是幸福的,但后来喧嚣还是找上了她。三月份,来自曼哈顿的一对年轻夫妇搬进了街角一个空置了三年的6000平方英尺的房子。新邻居经常晚上吵吵闹闹、深

夜饮酒聚会来让全世界知道他们的存在。

在这些地区,噪音已经成为一个严重问题,房地产中介现在必须在出售之前解决问题。

Suburban Jungle的创始人兼总裁Alison Bernstein说:“无论是清晨还是深夜,音乐都是不可接受的。”房地产咨询和技术平台Suburban Jungle的创始人兼总裁表示,由于曼哈顿居民的涌入,业务增长了500%。“了解您家人的个性和计划,将使您与邻居成功建立关系时更有把握。如果您是一个六口之家,喜欢熬夜、养了两只吠叫狗,那么您可能要考虑在有空间和分隔的地方生活。”

搬到郊区的纽约人也扔了不少垃圾。

“每天就像圣诞节一样,”哈德逊河谷的一名环卫工人谈到垃圾数量激增时说。

## 全美第一幢3D打印房屋长岛开售

建造价格减少50%

目前Zillow网站上出现一幢3D打印的房屋,地址位于纽约州长岛,售价299999美元,这是全美第一幢获得居住授权的3D打印房屋。

据abc7NY报道,数十年来3D打印技术不断发展,陆续出现了3D打印的口罩、手臂等等。如今纽约州一家名叫SQ4D的公司使用3D打印技术在纽约州长岛苏福克郡河源镇(Riverhead)建造了一幢3D打印房屋,目前这幢房屋在Zillow网站上售卖,标价299999美元。

据了解,这是美国第一幢用3D打印技术建造的房屋。

SQ4D公司运营总监柯克·安德森(Kirk Andersen)说道:“毫无疑问,这是一幢未来的房屋,在建造速度、价格和结实性上,都比普通房屋高出很多。”

据悉,SQ4D公司在建造场地设置自动机器人建筑系统只需6至8小时时间,接下来就可以一层一层的打印混凝土、屋顶、地基、内部结构和外部结构。

安德森指出:“这完全是颠覆性的技术。”

3D打印房屋的低价优势将会吸引大量潜在的房屋购买者。

Zillow首席中介斯蒂芬·金



(Stephen King)说道:“我们的建造花费比河源镇采用传统方式建造房屋的花费足足减少了50%,而且建造速度提高了10倍。”

据悉,这幢3D打印房屋,1407平方英尺的生活空间都是用混凝土建造的,拥有3个卧室,2个浴室和可以停2.5辆车的车库。

安德森表示道:“我希望人们不要害怕自动化,这仅仅是不同的方式和方法而已,但所制造出的产品是一样。”

SQ4D公司3D打印样品房屋将在周六(2月13日)对公众开放参观。

据SQ4D公司称,Zillow网站的3D打印房屋是第一个获得居住授权的3D打印房屋。

安德森强调道:“我们的房屋是可负担的,也更安全,使用3D打印技术可以为无家可归者建造房屋,也可以为遭受自然灾害的民众提供暂居处,而且非常环保。”

## 纽约房市:这些社区过去十年住宅数量减少

尽管过去十年来,纽约市兴建了许多新大楼,但在这段时间里,全市仅增加了206,000个住房单元,在某些高档区,住房实际上面临减少。

根据real deal报道,城市规划部(Department of City Planning)最近进行的一项报告分析了自2010年以来建筑部批准的所有房屋建筑和拆除工作。该报告研究了截至2020年6月的数据。

结果显示,该市大多数社区增加了一些住房单元,其中接近公共交通的社区占了大部分增长。重新分区(rezoning)的社区,例如哈

德逊广场,长岛市(Long Island City),威廉斯堡(Williamsburg)以及布碌仑市中心,每英亩增加了多达65个新单元。

但是较富裕的社区却蒙受了损失。在过去的十年中,上东区建造了2000多套住宅,但是由于许多业主合并了这些单元,因此房屋总数减少了。

上东区并不是唯一一个;报告称,在中央公园旁边的上西区,苏荷区(Soho)和西村(West Village)的大部分地区在过去十年中平均每英亩损失了0.5至6个单元。这些地区的损失也是单元的

变更和组合所致。

“当大楼平地而起时,当新楼盘动土时,人们会说住房需求在垂直扩散,但他们没有看到的是住房需求也在水平扩散。”城市规划部发言人说。“在没有这些新单元增加的情况下,由于富人占用更多的空间和更大的住房,因此得到的是房屋总数减少。”

调查结果发布的当下,纽约市长候选人正在将住房生产作为其竞选活动的关键话题。纽约一些较富裕的地区正面临推出更多可负担住房,包括苏荷区(Soho)。

## 曼哈顿豪宅市场升温

创2019年11月以来最大合同量

买家重返纽约的豪宅市场,上周,曼哈顿要价在400万美元或以上的物业签订了自2019年11月以来的最大数量合同。

根据realdeal报道,Olshan Realty的最新市场报告显示,上周总共签订了30份此类合同。其中,有21个是康斗公寓,有4个是合作公寓,有5个是联排别墅。

这种增长是建立在去年下半年豪宅市场出现上升趋势的基础上的,为疫情后销售下降的开发商提供了希望。

“这是一个非常乐观的报告,因为它显示了消费者还在这里,并积极地看纽约视为安家置业的地方,”追踪豪宅销售的唐娜·奥尔山说。

上周签订合同中最昂贵的房屋是位于麦迪逊大道1045号的纳夫塔利集团Benson康斗公寓的第

10层和11层。整栋公寓有15个单位,最近签了一连串大额合同。

报告称,该单位面积为8386平方英尺,买方希望改造成复式双层,将支付所需的额外改建费用。

代表买主的布朗·哈里斯·史蒂文斯的博·波尔森(Bo Poulsen)说,他的客户从未参观过该单元,而是虚拟地进行了交易。

“我们看了好几年,”他告诉奥尔山。“该公寓终于被选中。”

占地4193平方英尺的单位要价1,990万美元,低于去年的2,520万美元。它有三间卧室,三个半浴室,并俯瞰中央公园的景色。

随着开发商降价以满足市场需求,最近交易的开发商自己的单元数量越来越多。

根据奥尔山的报告,在过去两周内签订的57份合同中,约有一半是开发商单元。

## 2021房屋首购族面临竞价和多次出价

首次购房者正逐渐意识到2021购房市场的现实。

根据realtor报道,新冠病毒大流行推动了房地产市场的发展,低抵押贷款利率吸引了购房者疯狂寻求更多空间的居所,令市场房源供不应求。另外,也存在家庭扩大的现实:许多千禧一代的年龄达到30岁,他们希望住房能够容纳不断增加的家庭人口。待售房源出现历史性短缺,其结果是竞价和创纪录的高价。这足以使首次购买者怯步不前。

根据最新的realtor.com住房调查,不到一半的首次购房者和超过三分之一的潜在购房者为了购房如今出价过高,又或者发现自己突然负担不起。这些买家中大约有五分之一在接受一个买家之前对不同的物业提出了五次及更多出价。

Realtor.com于1月7日至11日对1,000名近期和首次购房者进行了调查。realtor.com高级经济师George Ratiu说:“市场竞争异常激烈。”“存在严重的待售房屋短缺,这导致多次竞标已成为全国范围内的惯例。”

他补充说:“特别是对于初次购买者,这种竞价环境意味着将贷款和预算结合在一起考虑至关重要。”

但这不是坏消息。调查显示,约47%的首次购房者兴奋地发现自己的预算超出了购房预期。据房地美称,这主要归因于抵押贷款利率,在截至1月28日的一周中,抵押贷款利率为30年期固定利率贷款的平均利率仅为2.73%。但是,仍有21%的人发现他们的预算达不到购房预期。

即使是财务状况较好的人,仍然必须在房屋条件和所在地理位置上妥协。大约有五分之一的人被迫去较便宜的地区看看。另外五分之一的人必须花费比他们最初计划更多的钱,还有五分之一的人不得不放弃他们愿望清单上的一些家庭功能。其中包括车库,大后院,地下室和游泳池。

为了节省首付款,许多人还不得不做出牺牲。一半的首次购房者用了三年的时间内储蓄了买房的钱,他们每月留出一部分薪水,减少了对娱乐用品的可支配收入,并在银行存了意外之财,如退税和奖金。

略高于一半(52%)的人向家人和朋友寻求帮助。

Ratiu说:“首次购房者往往更年轻。这一代人的债务比任何一代都高,他们没有足够的钱。”“因此,由家人提供首付援助在当今市场中起着重要作用。”