

# 全美哪里百万豪宅最集中？

加州3市比例最高 纽约市仅1成

硅谷真的是百万富翁的游乐场。

根据纽约邮报报道，在LendingTree的一项新研究中，美国百万美元自住房屋比例最高、最集中的城市均花落加利福尼亚州，其中，圣何塞、旧金山和洛杉矶位居全美前三。

“财富、科技和娱乐的集中似乎正在推动加州成为领导者，”位于北卡罗来纳州夏洛特的在线贷款市场LendingTree的高级抵押贷款分析员Denny Ceizyk说，该研究分析了该国50个最大都市区的非出租房屋。

奇怪的是，纽约市只有不到10%的单元为百万美元自住屋——意味着价值100万美元或更多、任何类型的自住房屋，包括联排别墅、公寓、豪宅等。

然而，纽约市的百万美元住宅数量(356,032套)在全美排行第二，

仅次于洛杉矶(359,937套)。

“百万美元住宅集中在加利福尼亚，而纽约的排名并没有更高，这有点令人惊讶，”研究称。

**加州圣何塞**  
47.29%的房屋价值在100万美元及以上

硅谷之家圣何塞拥有美国最高的百万美元住宅，几乎一半的住宅价值七位数。

根据该研究，该市的372,659套房屋中约有176,243套估值在100万美元以上。该研究使用了人口普查局的2019年美国社区调查和五年估计值。

2019年以后，作为卖方市场的圣何塞的价格上涨得更高。根据Realtor.com的数据，今年5月份，圣何塞的挂牌价格中位数为110万美元，即每平方英尺708美元，而实际售价甚至更高——130万美元。

最近在圣何塞一套1,439平方

英尺、三卧和两间浴室的房屋挂牌报价为125.8万美元。

“目前房地产市场面临的挑战是库存问题，”该研究说。“我们将继续看到价格上涨。”

**加州旧金山**  
36.25%的房屋价值在100万美元及以上

与圣何塞相比，旧金山拥有百万美元房屋的比例较低——36.25%的房屋价值至少为100万美元以上，总共931,032套房屋中有337,480套。

5月份的挂牌价中位数为130万美元，即每平方英尺1,000美元。根据Realtor.com的数据，它们的售价通常更高，约为140万美元，这使旧金山获得了“卖方市场”的地位。

根据挂牌信息，最近在旧金山的一套1,125平方英尺、两卧、一浴室的房屋，挂牌要价为115万美元。

**加州洛杉矶**

17.02%的房屋价值为100万美元及以上

洛杉矶，“天使之城”，是美国仅次于纽约市的第二大城市。

它有17.02%的房屋价值超过100万美元——在2,114,788套单元中，有359,937套。研究显示，房价中位数为613,400美元。但有趣的是，就数量而言，它拥有的价值百万美元的房屋甚至比圣何塞还要多。

5月份洛杉矶的挂牌价格中位数为950,000美元，即每平方英尺约617美元。根据Realtor.com的数据，这个对卖家略有好处的市场提供39,000美元的折扣中位数。

根据挂牌信息，最近在洛杉矶挂牌的一套三卧、两浴室、1,574平方英尺的房屋报价为117.5万美元。

百万美元房屋比例最小的地

区

布法罗、克利夫兰和匹兹堡研究指出，百万美元的房屋不一定是豪宅——尤其是在最有可能找到它们的大城市，如圣何塞、旧金山和洛杉矶。

主要都市中，百万美元房屋比例最小的城市是纽约州布法罗、俄亥俄州克利夫兰、以及宾夕法尼亚州匹兹堡，比例只有0.54%、0.66%和0.68%，但当地的百万美元房屋有别于大城市。

根据Realtor.com的数据，在纽约州布法罗，房屋挂牌价中位数为158,000美元，即每平方英尺95美元。而当地的百万美元房屋是怎样的呢？最近在布法罗挂牌的要价135万美元房屋为一套6,780平方英尺的砖房，有五间卧室和5.5间浴室。

## 疫情难挡房价上涨

# 去年全球新增520万位百万富翁

尽管新冠疫情对全球经济造成了重大打击，但在2020年，全世界仍有超过500万人成为新的百万富翁。

据极目新闻客户端报道，BBC称，根据瑞士信贷的报告，“百万富翁”的定义是拥有资产超过100万美元。2020年，全球有超过1%的成年人首次成为百万富翁。在这520万新晋百万富翁中，美国有173万，占了近三分之一，由此美国的百万富翁总数达到了2200万。

从中国市场的表现看，截至2020年底，中国大陆拥有合计530万名百万富翁，占2020年全球百万富豪总人数的9.4%，排名仅次于美国，位居第二。预计到2025年这一数字将增至1020万人。

而中国超高净值人士较2019年新增9830人，达28130人，也仅次于美国。预计到2025年还将新增23940名超高净值人士。

研究人员表示，百万富翁们的财富增加似乎与疫情下的经济困境“完全背道而驰。”



5月2日，美国纽约市曼哈顿区街道上人们着夏装用餐。

然而，疫情使得人们之间的贫富差距却继续扩大，肖洛克表示，如果从财务分析中剔除固定资产价格上涨的因素，比如房价上涨，“那么全球家庭财富很可能是下降的。”

报告称，全球财富总额增长了7.4%。自21世纪初以来，资产在1万美元至10万美元之间的人口数量扩大了两倍多，从2000年的5.07亿人增加到2020年的17亿人。

## 纽约市长选举尘埃未定 房地产或是最后赢家

纽约市长的竞选还没有定论，但房地产业已处于胜利的边缘。

根据real deal报道，最新的民意调查表明，该行业将有一位可以与之合作的市长：最新民调中排第一的埃里克·亚当斯，又或者排第二的凯瑟琳·加西亚。

仅在两年前，这似乎不太可能。随着住房成本的上升，反房地产势力也随之上升。政治候选人越来越多地将士绅化和租金负担归咎于房地产行业，并拒绝接受其捐赠资金。州立法机关和州长葛谟推出最强租客保护法压制房东。

市长白思豪——一位曾在2000年期间支持大西洋码头大型项目、一度支持房产增长的政治家——紧随其后。市议长张晟也是如此：他反对亚马逊的总部项目并停止接受房地产行业捐赠。房地产游说团体变得如此人人喊打，以至于它不得不结成联盟来让立法者倾听。

但是，随着6月22日民主党初选的临近，无论是亚当斯，还是加西亚，他们都对房地产友好。亚当斯是一位拥护商业的中间派，被称为“具有亲房东观点的房

东”，并且正受益于来自房产行业的竞选捐款。

加西亚也是一名温和派，她坚持这座城市需要建立而不是管制其可负担性的方式。她的住房政策的第一句话是：“在过去十年中，我们增加了500,000名纽约人，但只有100,000套新住房。”她是白思豪的反面——行动派，而不是理论家。

所有这一切都表明，在经历了艰难的几年之后，房地产业取得了有利的结果。

“纽约可能是一群社区，但它也是一个城市，我们都应该一起参与这次复苏，”亚当斯在他的竞选网站上说。“让我们开始努力吧。”

然而，布碌仑区长认为，在低收入地区增加住房“导致高收入的人搬进来，使社区的负担能力降低，会经常迫使长期居民离开。”此番言论不免引起房地产开发界担忧。但无论如何，开发商更愿意在高收入社区建造房屋，而亚当斯对此持乐观态度。这也是他在竞选初期成为房地产界首选的原因之一。

# 长岛市租金优惠或很快结束

取决于9月返回率

为什么许多人喜欢住在长岛市？尽管它有魅力(MoMA PS1、野口博物馆、龙门广场州立公园)，但大多数居民给出的答案是，“性价比”。这是一个大多是新建的社区，建筑干净、实用、设施齐全，而且比住在河对面便宜。最重要的是，这里有前往曼哈顿的超快速通勤。

根据Curbed报道，去年，当大流行来袭和通勤结束时，长岛市的优势也结束了。办公室工作人员成群结队地离开纽约市，快速通勤进曼哈顿不在任何人的愿望清单上。长岛市的公寓虽然比曼哈顿的大，但不够宽敞，无法提供舒适的在家工作环境。房东并没有完全放弃，但至少按照纽约的标准，它已经接近了底线：该区提

供的租屋优惠“在一段时间内很具压倒性”。

房地产公司TF Cornerstone在长岛市拥有并经营七栋高层租赁物业。“当时的标准是免租三到四个月，”负责人兼高级副总裁艾嘉纳洋(Zoe Elghanayan)说，“这不是我们喜欢的方式。优惠持续的时间之长、免租的月数之多是前所未有的。”

现在经济开始反弹，长岛市租金出现上涨。根据经纪公司MNS的数据，5月份比4月份上涨了5.82%，这一数字可能表明在大流行期间离开的员工正在返回。(这大约是全市涨幅的三倍：皇后区租金总体上涨1.73%，曼哈顿租金上涨1.54%)。Elghanayan的公司已将优惠措施从三个月的免费

租金降至一个月。

纽约邦德的房地产经纪人梅茨格(Mark Metzger)表示：“有大批人返回这座城市，许多人选择前往长岛市。”据MNS称，5月，长岛市扣除优惠之前的平均租金为3,204美元，比1月份的低点2,895美元上涨了10.67%。两卧公寓是推动这一增长的一个重要驱动因素，可能是因为人们希望混合工作模式，每周几天远程在家工作。

MNS首席执行官巴罗卡斯(Andrew Barrocas)表示，在大流行初期，长岛市似乎很好。“在去年6月和7月，人们仍然认为他们会在劳动节前回到办公室或学校，”他说。但是，当这一切显然不会发生时，人们纷纷撤离，租金下降，优惠变得疯狂。巴罗卡斯

说，他听说一些较大的公寓楼甚至提供五个月的免租，并且空置率飙升至50%。

29岁的会计师惠勒(Jonathan Wheeler)于2015年搬到长岛市，当企业停摆时，他和他的女朋友“在一间卧室里宅家工作，空间不大，”他说。去年9月租约到期时，他们搬到了奥尔巴尼。“长岛市的租赁市场由两大群体组成：在中城东工作的员工和国际学生，”巴罗卡斯解释说。“有能力离开的，都离开了。”

Corcoran的经纪人史密斯(Patrick W.Smith)表示，与该市的其他地区一样，在租金回升之前，售房市场一早被炒热。2021年第一季度，长岛市房市每周成交15份合约，甚至超过了当

年亚马逊入驻消息传出后的每周10份合约。史密斯说：“自从我2006年开始跟踪市场以来，我们从未像现在这样忙碌过，”他补充说。

根据纽约市伙伴关系最近发布的一项调查，到今年9月底，预计62%的员工将返回办公室，尽管截至5月下旬只有12%的人回来了。

尽管长岛市可能缺乏威廉斯堡或绿点的吸引力，但梅茨格指出，它比威廉斯堡和绿点便宜，而且公寓更大。“此外，许多建筑物的单元中都内置了洗衣机和烘干机。他们是全新的建筑。曼哈顿的建筑物更旧。”