

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。”