

最年轻和最富有的美国人 选择移居这4个州

由于许多美国人仍然面临住房困难——无论是高抵押贷款利率、高房价、租金还是低库存，一些最年轻和最富有的房主和租房者已经采取了行动。

富裕的Z世代和26至35岁的千禧一代为了寻找更好的工作机会和生活方式，纷纷搬迁，同时享受某些州的税收优惠。德克萨斯州奥斯汀的Engel & Völkers房地产经纪人Traci Wilson在接受《财富》杂志采访时表示：“他们希望自己的钱能花得更久、更值。在通货膨胀率上升的环境下，每一分钱都变得至关重要。年轻富人会思考，他们是否能够在同一个地方同时发展事业并提高生活质量？”

一些州对这些年轻专业人士显得特别有吸引力。金融咨询公司SmartAsset通过分析IRS数据，排名了那些年收入至少20万美元的年轻人迁居的州。不出所料，排名靠前的两个州——佛罗里达和德克萨斯——由于没有州所得税，吸引了大量的年轻富人。

1. 佛罗里达州

佛罗里达州长期以来一直是退休人员的首选，因为这里气候宜人、税收优惠。如今，年轻人也开始大批迁居至此。2022年，有3870个年轻富裕家庭迁入佛罗里达，净增加超过1700个家庭。这些家庭的平均调整后总收入超过52.6万美元，是当年美国中位数家庭收入的七倍。

《财富》杂志援引道格拉斯·艾丽曼房地产公司经纪人贾克林·比尔德的话表示：“年轻富裕买家被南佛罗里达吸引是因为这里已成为豪华房地产、商业和文化的中心。佛罗里达州提供了高质量的生活、广泛的经济



机会和税收优惠的完美组合。”

此外，像亚马逊创始人杰夫·贝索斯这样的商业领袖也选择搬到佛罗里达州。贝索斯从西雅图搬至迈阿密，此举引发广泛关注，因为人们意识到他将节省巨额税款。今年4月，他以9000万美元购买了南佛罗里达印第安溪岛的第三处豪宅。迈阿密如今也被称为“南方华尔街”，许多金融巨头，如Citadel的创始人肯·格里芬，也搬迁至此。

比尔德表示：“这些高调搬迁让迈阿密成为全球富豪的焦点，吸引了大量富裕买家。再加上税收优惠，许多从纽约或加州迁来的高收入人群发现，只需改变邮政编码，他们的银行账户余额就会大幅增加。”

2. 德克萨斯州

德克萨斯州也见证了富裕的Z世代和千禧一代大批涌入。2022年，该州净增加了1660个家庭，这可能得益于德州免州所得税

的政策。

“很多年轻富人搬到德克萨斯州是因为税收优惠，”威尔逊说，“在德州，你的钱可以比在加利福尼亚等地花得更有价值。”德克萨斯州200万美元的房产相当于加州500万美元的房产。

根据研究，加利福尼亚州的排名较低，失去了超过3000个年轻富裕家庭。高昂的房价和住房危机是主要原因。

然而，年轻人不仅仅是为了省钱，还被德州大城市的生活方式所吸引。

威尔逊解释道：“奥斯汀和达拉斯这样的‘18小时城市’因其更大空间、便利设施、低生活成本和丰富的就业机会，吸引了大量千禧一代。此外，这些地区具有巨大的投资潜力，也让年轻人纷纷扎根。”

3. 科罗拉多州

科罗拉多州在SmartAsset的迁居排名中名列第三。2022年，有720个年轻富裕家庭迁入。

科罗拉多州因其独特的生活方式，长久以来一直吸引着那些热爱户外活动的人群。这里的山脉和丰富的户外娱乐项目为年轻人提供了理想的居住环境。

最近，科罗拉多州部分地区的房屋挂牌量有所增加，显示出房地产市场有所放缓，这让购房和租房变得更加容易。

4. 北卡罗来纳州

北卡罗来纳州的年轻富裕家庭也在逐年增加。2022年，净增加521个家庭，这些家庭的平均调整后收入为37.5万美元，是当年美国中位数家庭收入的五倍。

一项研究显示，北卡罗来纳州的移民大多来自佛罗里达州、纽约州、弗吉尼亚州、南卡罗来纳州和加利福尼亚州。北卡罗来纳大学教堂山分校开发的研究表明，尽管该州征收所得税，但许多年轻富人被该州的多样化景观和生活方式吸引。

U-Haul西夏洛特分公司总裁凯·丘奇表示：“人们搬到北卡罗来纳是因为它有山、有海、有小镇和大城市。无论你想要什么，北卡罗来纳都能提供。”

美国买新房要注意什么

在美国买房，大部分的住宅交易以二手房为主，全新的房子比较少。那么，美国买新房要注意什么？

一、美国新房价格的四个组成部分

1、Base Price基础价格（起步价）

美国买全新房多少钱？通常，新房销售人员一般会递过来一张价格单，上面显示各种房屋户型的售价。比如户型1的房子卖70万，户型2的房子卖80万。这是一个起步价，通常也叫做基础价格。

2、Lot Premium地价

主要是指房子所在的位置，它的附加价值很好理解，因为就算在同一个小区，不同的位置其实也是不一样的，好的位置，比如院子大的肯定就会更贵。

3、Elevation 外观

通常，美国的住宅即使在同一个小区，所有的房子外观看上去都不太一样。建商会把同一个户型设计出几种外观，所以感觉从来没有一样的街道，也没有一样的房子，这比较符合美国文化的多样性，业主们也会觉得自己买的房子很特别。有的建商可能会根据颜色不同、材质不同分别加价5000美元或者一万多美元。

4、Options 升级（分为结构性升级和非结构性升级）

(1) 结构性升级

例如，在一个开放式的空间，您可以要求建商做成一个房间。其实很简单，加一面墙，再加一个门，最后加一个衣柜，这样子可能3000到5000美元的升级费用。再比如卫生间是没有淋浴房，那么把它升级成带淋浴的，这可能要大几千的花费。为了采光好一点，想多开几扇窗，也可以向建商提出要求，每一处升级都是钱。注意：结构性升级需要到市局去审批。

(2) 非结构性升级

比方说地面，要选择不同的材质，或者是橱柜的颜色，厨房的台面淋浴房的瓷砖等材质上的升级。这些费用基本上在买房子的时候是看不到的，一般是在签完合同以后，建商会安排买家和设计师见面，当面来选材质，然后现场计算升级价格。

想在美国最贵16个城市买房 需挣多少？

抵押贷款分析公司HSH最近对今年第一季度美国前50大城市的买房成本进行了分析，并总结了这些城市的房价中位数以及购买中价位房产所需的年薪。

加州的圣何塞(San Jose)成为买房最昂贵城市，一个家庭的年收入需要达到463,887美元才能负担得起购买一栋中价位房屋。

2024 买房成本再次上升

与2023年最后一个季度相比，2024年第一季度的抵押贷款利率出现实质性下降，这有助于提高购房的可负担性。

但现房市场上可负担得起的理想住宅仍然太少，待售住宅库存也很少，这使得房价居高不下，今年季节性降价的情况不如往年普遍，这至少部分抵消了抵押贷款利率的下降对购房所带来的益处。

HSH说，与去年第四季度相比，今年第一季度排名前50的大城市中，有24个城市的房价中位数在2024年初有所上涨，所有市场的季节性价格折扣中位数为零。

相比之下，去年同期仅有11个大都市的房价上涨，50个地区的房价中位数下降了2.06%。

根据HSH的分析，今年第一季度购买一栋全美中价位房产所需的年收入为104,339.02美元，比2023年初所需的97,161.10美元高出7.39%。

全美50个最大城市中，前16个买房最昂贵城市

1. 加州圣何塞(San Jose)
房价中位数:1,840,000美元
所需收入:463,887美元
2. 加州旧金山(San Francisco)
房价中位数:1,300,000美元
所需收入:336,170美元
3. 加州圣地亚哥(又称圣迭戈, San Diego)
房价中位数:981,000美元
所需收入:241,784美元
4. 加州洛杉矶(Los Angeles)

5. 华盛顿州西雅图(Seattle)
房价中位数:755,300美元
所需收入:191,332美元
6. 纽约州纽约市(New York City)
房价中位数:659,200美元
所需收入:186,123美元
7. 马萨诸塞州波士顿(Boston)
房价中位数:704,700美元
所需收入:186,059美元
8. 科罗拉多州丹佛(Denver)
房价中位数:651,000美元
所需收入:160,874美元
9. 佛州迈阿密(Miami)
房价中位数:625,000美元
所需收入:159,528美元
10. 华盛顿特区(Washington, D.C.)
房价中位数:600,200美元
所需收入:155,370美元
11. 加州河滨-圣贝纳迪诺(Riverside/San Bernardino)
房价中位数:579,900美元
所需收入:146,792美元

12. 俄勒冈州波特兰(Portland)
房价中位数:574,000美元
所需收入:146,483美元
 13. 加州萨克拉门托(Sacramento)
房价中位数:533,900美元
所需收入:139,283美元
 14. 德州奥斯汀(Austin)
房价中位数:466,700美元
所需收入:135,333美元
 15. 盐湖城(Salt Lake City)
房价中位数:551,200美元
所需收入:134,692美元
 16. 罗德岛州普罗维登斯(Providence)
房价中位数:470,700美元
所需收入:129,565美元
- 这些美国城市买房最便宜
在评比的50个最大城市中，俄亥俄州第二大城市克里夫兰(Cleveland)是买房最便宜的城市，其房价中位数为191,900美元，购房者所需年薪为58,403美元。
- 买房第二便宜的城市是宾夕法尼亚州的匹兹堡(Pittsburgh)，该市房价中位数为207,100美元，购房者所需年薪为59,604美元。

