

随着国内财富创造模式的演变，买家对豪宅市场的需求也相应发生了变化

财富流向

私人财富一直在世界各地房地产市场中发挥着重要作用。本节将考察由新经济驱动财富如何推动了需求重心的转移——例如，在旧金山、杭州等技术产业蓬勃发展的城市，住宅价格迎来强势增长；我们还预测了有望从下一轮财富创造中获得上涨动力的豪宅市场

文 Lucian Cook 第一太平戴维斯英国住宅研究部主管

私

人财富一直在世界各地的房地产市场中发挥着重要作用。市场的演变以及资产类别的新旧交替均未影响这一局面。Real Capital Analytics 数据显示，2017至2020年的四年间，全球商业地产私人投资平均超过6,150亿美元，约占投资总额的36%。

不过，豪宅市场才是全球财富水平与房地产走势联系最紧密也最复杂的领域。

豪宅：财富的来源与储存

根据瑞士信贷《全球财富报告》，全球约1%的人口净资产超过100万美元，这些高净值人士的财富合计占全球财富总额的43%。对他们而言，住宅提供了重要的财富储存以及来源方式。

住宅的财富创造功能和储存功能在英国市场得到了充分体现。据我们估计，在这个陆地面积不到全球0.2%的国家，有56.3万套100万英镑以上的住宅，总资产价值约1.15万亿英镑。在20世纪下半叶和21世纪初，数十年来住宅价格的增速持续跑赢通胀，聚敛了非常可观的私人财富。

正如世界上大多数地方的情况一样，英国高端住宅的分布也反映了财富增长的源头。

百万英镑以上的住宅中约有54%位于伦敦，另有22%位于英格兰东南部。在伦敦的万斯沃斯区——伦敦金融和商业服务从业者置业安家的首选，百万英镑住宅的数量相当于整个英格兰北部、威尔士和苏格兰数量的总和。

不断变化的财富创造模式

纵观全球市场，随着各国国内财富创造模式和来源的演变，买家对豪宅市场的需求也相应发生了变化。第一太平戴维斯伦敦私人办公室业务部董事Alex Christian先生表示：“据我们观察，一些历史悠久的豪宅市场已发展成熟。其中一些市场由于市场需求变化，正处于调整期；其他市场则得益于当地经济发展对财富快速增值的刺激，处于快速增长期。”

美国和中国的市场走势或许是最好的例证。据瑞士信贷统计，美国依然是高净值人士数量最多的国家，约占全球总数的39%。在这里，每1,000人中就有76个百万美元富豪。2014年至2019年间，美国的百万美元富豪人数增加了30%。

但在2016年至2020年的五年间，北美金融之都纽约的豪宅价格回落了7%。顶级豪宅板块迎来大量新增供应，市场消化缓慢。还有一个同等重要的原因：近年财富增长的动力更多来自新经济领域而非旧经济领域，美国豪宅市场的需求结构也因此发生了改变。

旧金山即为一个典型案例（技术产业的繁荣发展使得旧金山成为全球亿万富豪最为集中的地方，来源：Wealth-X），最近五年（2016-2020）中豪宅价格上涨了15%。

把目光转向中国，我们会发现，在这个总人口四倍于美国的国家，高净值人士的数量不到美国的四分之一。然而在2015年至2019年间，中国高净值人士数量迅速增加，增幅达到277%。

这为国内快速发展成熟的豪宅市场提供了强劲增长支撑。过去五年里，在与纽约相距11,000公里的北京，豪宅价格上涨了39%。而在以技术产业为主导的杭州，豪宅价格同期增幅达到60%，突显新经济领域的财富创造力。

第一太平戴维斯中国区研究部主管简可先生说：“过去20年中，中国抵押贷款市场的扩张以及经济的快速增长，使得房地产市场成为一个非常强大的财富工厂。”

新冠疫情的影响

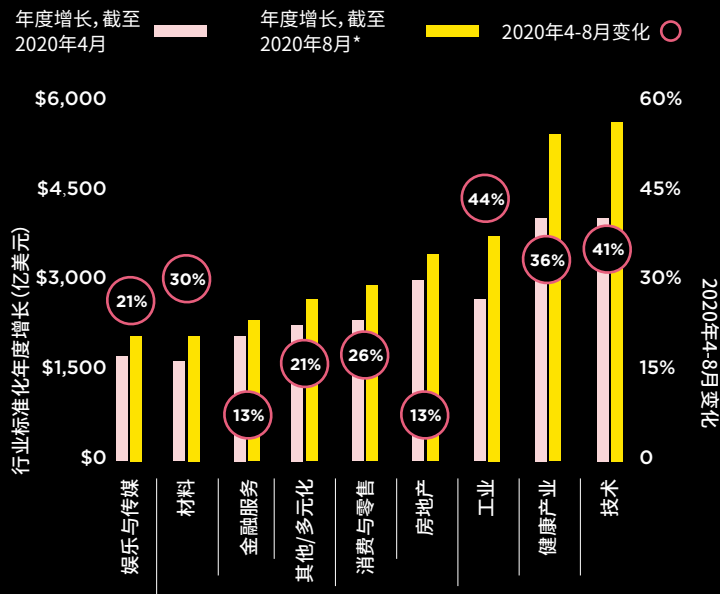
除了财富创造的地域及行业差异化趋势以外，新冠疫情对全球豪宅价格增长模式的演变起到了多大影响？

据国际货币基金组织估计，全球经济产值在2020年缩减3.5%，但这对高净值、超高净值和亿万富翁群体的财富总值的冲击似乎非常短暂。

据瑞士信贷估算，虽然各国所受冲击不一，但在2020年上半年，全球高净值人士的总数仅减少了0.11%，而超高净值人士仅减少122人（总人数超过17.5万）。另据Wealth-X数据显示，截至2020年底，财富总值在500万到3,000万美元之间的人士数量增加了1.3%。

瑞银集团在《2020年亿万富翁报告》称，截至2020年7月，位于财富金字塔最顶端的人士的财富总值达到10.2万亿美元，创历史新高。瑞银集团认为，这反映了资产价格的V型反弹走势，以及技术、生命科学等前沿领域的创新者、颠覆者们强大而持续的财富创造力。

亿万富豪财富总值,按行业



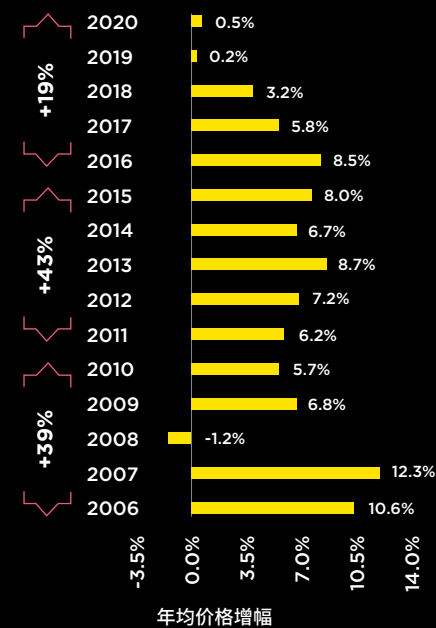
说明 *2019年4月-2020年8月
来源 《2020年亿万富豪报告》(瑞银集团、普华永道联合发布)、第一太平戴维斯研究部

全球约有200万人资产总额超过千万美元

	拥有千万美元以上资产的人士		五年变化	
	数量	平均每百万人	数量	百分比
北美	1,129,550	4,117	257,586	29.5%
欧洲	383,251	650	13,244	3.6%
亚太区	239,976	201	74,856	45.3%
中国	174,952	160	114,249	188.2%
印度	36,901	43	24,999	210.0%
拉丁美洲	34,844	79	2,476	7.6%
非洲	6,393	10	-995	-13.5%
全球	2,005,867	394	486,415	32.0%

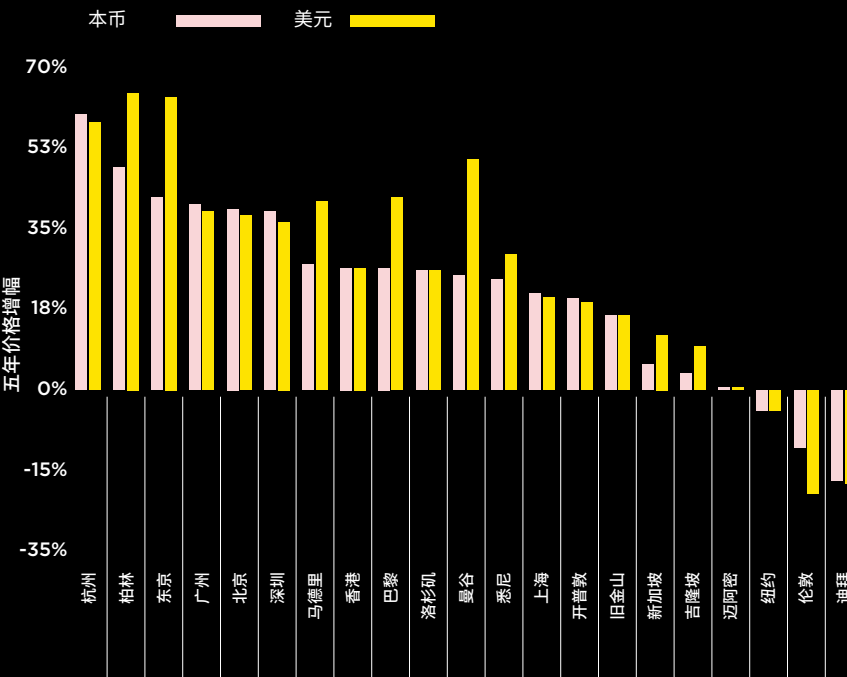
来源 瑞士信贷《2019年全球财富报告》、第一太平戴维斯研究部

第一太平戴维斯豪宅价格指数
全球30城平均增幅



来源 第一太平戴维斯研究部

豪宅五年价格增幅(至2020年12月)



来源 第一太平戴维斯研究部

成熟超豪华住宅市场的走势如何,将取决于它们是否有能力维持对日益多元化社区的吸引力

“2021年胡润全球富豪榜”显示,至2020年底,亿万富豪群体的财富总值已经进一步增加,这主要得益于中国和印度亿万富豪数量的迅速增加。2021年4月《福布斯》杂志发布的富豪榜显示,2020年全球亿万富豪上榜人数增加了660人。

豪宅价值

第一太平戴维斯世界城市豪宅价格指数显示,全球主要城市的房地产价格走势基本类似;到2020年底,价格平均比年初水平略高出0.5%。

需要指出的是,这个平均值掩盖了不同国家、不同城市之间的巨大差异。例如,新加坡的房价下降了3.4%,而东京的价格上升了2.4%;伦敦的房价基本维持原有水平,而在供应严重稀缺的柏林,房价上涨了6.4%。

新冠疫情之下,高净值人士及超高净值人士对主要住所和第二居所的诉求发生了变化。第一太平戴维斯全球住宅部主管Justin Marking先生对此做了简明扼要的概括:“买家想要更多的室内空间以及室外空间。在需求刺激下,交易活动显著升温,无论在通勤带还是主打生活方式的住宅市场。纽约的汉普顿、法国的蔚蓝海岸、英国的科茨沃尔德等豪宅市场市场都涌现了一股购房热潮。”

冲刺顶峰

买家在财富金字塔上爬得越高,所购住宅的豪宅属性就越强。豪宅购买自由度更高,买家来源也更加国际化。

由于疫情期间国际旅行基本停滞,全球许多超级豪宅市场交易显著降温。相反,在以刚需型买家为主导的豪宅市场,交投气氛更为热烈。Alex Christian先生指出:“我们也要看到,在交投缺乏的背后,是受抑需求的不断累积。”

2020年至2021年上半年,伦敦中心区豪宅市场达成的

500万英镑以上交易主要来自本土买家、非英国籍人士以及在英国有代理的境外买家。

伦敦豪宅市场价格低于2014年的历史高点,全球范围内而言性价比较高。我们预测,随着国际资金流回归,未来五年内价格增幅将超过20%。

摩纳哥豪宅市场的表现与伦敦类似。价格在2020年略有回落,但1,000万欧元以上房产的成交减少了39%。

第一太平戴维斯摩纳哥分公司联席管理合伙人Irene Luke女士表示:“摩纳哥位于欧洲中心,拥有优惠的税率、完善的设施以及出色的卫体体系,因此一直为超高净值群体所青睐。而摩纳哥的豪宅市场供应有限,因此从资本保值的角度来看,也是一个安全性较高的市场。这些基本面因素都不太可能发生变化。”

如此成熟、健全的超级豪宅市场最终走势如何,将取决于它们是否有能力维持对财富金字塔顶层人士的吸引力;而这一群体也在不断演变,且组成日益多元。

纵观全球,豪宅市场的未来最快增长点将是那些能够成功捕捉新一轮财富创造机遇的市场——正日益成为房地产投资界焦点的技术城市和科学城市。

摩纳哥对超高净值买家群体拥有长久吸引力



图片: Getty