经济衰退的恐惧减轻 豪华住房市场进入2020年

谨慎乐观-这是一种情绪，适用于2020年的众多豪华住宅市场。

对全球经济放缓，中美贸易战和不确定性的日益关注，这种不确定性在去年夏天加剧了对衰退的全面担忧，这些都在一定程度上得到缓解。对于全球豪华房地产中心而言，这是令人鼓舞的消息，在这些中心，住房表现与全球经济增长密切相关。

瑞银全球财富管理公司策略师托马斯·韦拉古斯(Thomas Veraguth)说："豪华房地产价格与[经济]增长之间有着良好的联系。"因此，他说，有理由感到乐观，"如果共识是我们不会陷入衰退，甚至周期不会加速。"

从2008年到2018年的十年间，从金融危机到复苏的全球主要经济事件导致大多数豪华住房市场下跌和上涨同步。

但是，随着本地经济条件和国内政策(从库存到税率的变化)压倒全球推动价格上涨和需求的力量，使用一触即可绘制从洛杉矶到迪拜的豪宅价格未来走势变得越来越困难。

Mansion Global对这些因素(包括全球和本地)如何影响2020年的七个主要市场进行了展望。

纽约市

对于纽约市的高端购房者而言，市场情绪不会比2019年更糟-这似乎是纽约房地产专业人士的感觉。

近两年来，这座城市的住房市场已经受到了几种不同经济力量的影响，包括过多的豪华公寓建筑和2018年的联邦税收改革，这减少了关键的税收减免，这些税收减免打击了昂贵，高税率的居民最困难的地区如纽约市。但是，在纽约人消化这两个问题之前，纽约州今年通过提高200万美元以上房屋的财产转让税，打入了该市的高端住房市场。

总部位于纽约的CORE Real Estate首席执行官Shaun Osher说："这是一宗死亡案例，削减了1000人。"他说，现在，他以"保守的乐观态度"展望2020年。

专家称，随着买卖双方继续适应各种税收变化，豪宅价格可能会持平或略有下降，但有理由相信交易量会上升。富裕的购房者将开始走出困境，因为他们发现上涨的豪华房租金吸引力不大，而卖方在价格上的议价能力更高。

奥希尔说："我们已经看到已经待了两年的买家重新进入市场。"

由于需求未能跟上新豪华公寓开发的过剩需求，市场顶部仍然最容易受到2020年价格进一步下跌的影响。

自7月1日起，高额交易受到了特别的打击，当时新的转让税以4.55%的税单使2500万美元或以上的房屋销售蒙上了阴影，这将使超过100万美元的税款继续营业关闭富裕的买家。

Elegran Real Estate首席执行官Michael Rossi表示，尽管最近几周主要股指创下新纪录，但美中贸易协定的持续不确定性以及大选可能会抑制曼哈顿豪华市场的销售。

罗西在准备好的评论中说："在与中国的贸易战结束之前，我们预计500万至1000万美元的细分市场不会很快复苏。""我们相信2020年将是买方市场，并为精明的买方提供了更多机会，以较低的转售价格和新的建筑价格进入纽约市住宅市场。"

伦敦

保守党在本月大选中获胜，提供了英国至少一年没有感受到的政治和经济确定性，在此期间，英国退出欧盟的时间被推迟了三倍。

过去一年的紧张政治气氛仅加剧了伦敦多年来的住房低迷，伦敦住房低迷开始蔓延到该国其他地区，并使英国的房价增长降至七年来的最低点。但最近的选举结果极不可能在2020年发生几起重大动荡，包括混乱的无协议脱欧或重做公投。

房地产经纪人报告称，在12月12日投票后的几天里，交易活动激增，许多人预计这一趋势将持续到2020年初，因为明确性加剧了买卖双方的信心。尤其是外国买家，在原定于1月31日退欧之前，短期内可能会观望，以趁英镑仍然疲软时利用货币兑换的优势。

伦敦房地产经纪公司塔维斯托克·鲍尔(Tavistock Bow)董事杰米·里德(Jamie Read)表示："至少在短期内，英国更大的政治稳定似乎已经解除了僵局。""选举后的第二天，我们的询盘立即激增，全天都被观众预订，主要是国际买家立即提出要约，选择立即采取行动，而英镑转换仍然具有吸引力。"

据Mansion Global报道，有一位海外买家甚至在投票后的几天里创造了当年最大的公寓销售纪录，他们同意以6500万英镑(合8470万美元)的价格在伦敦豪华的Belgravia附近购买一套顶层公寓。

买卖双方的热情冲动将促进伦敦住房市场在2020年的销售和人气，尽管房价不太可能以任何重大方式反弹。莱坊预测，伦敦市中心黄金地段的房价明年将仅上涨1%，在过去四到五年内市场经历了20%的跌幅之后，这一消息值得欢迎。

"经过一段时间的僵局，这给买卖双方带来了活跃市场的真正希望，"中介Heaton&Partners创始人爱德华·希顿(Edward Heaton)表示。

洛杉矶

即使在洛杉矶录得惊人的六笔超过8000万美元的交易的一年中，2019年也证明了La La Land也不免过份发展和定价过高。

近年来，当地经济震撼人心，令人羡慕的气候以及豪宅的泛滥，使洛杉矶成为了轰动一时的房屋销售的中心。这些一次性的大交易将继续出现在客串中-目前有八套待售房屋的价格超过8000万美元-但可协商性的提高和奢侈品供应的增加将在明年的前景中起主导作用。

"有大量的房屋供应价格令人向往。独立库存经纪人本·巴卡尔(Ben Bacal)说。"市场上有近200套房屋，价格在1000万至3000万美元之间。那是一个很大的数目。三年的库存。"

当涉及土地，位置和视野等因素时，丰富的奖杯房屋只能使富裕的购房者更能分辨。这也为市场上的买家提供了一个明显的机会，供他们购买许多现代玻璃外壳规格的房屋。

道格拉斯·埃利曼(Douglas Elliman)西部地区经纪商首席执行官史蒂芬·科特勒(Stephen Kotler)说："这里有很多投机活动。""在许多情况下，三年前，当污垢的价格更高时，建筑商就购买了污垢。"

结果，在某些情况下，开发商设定了不切实际的价格，并且由于不得不讨价还价，科特勒先生补充说。他指出了最极端的例子之一：10月在Bel-Air出售了一个以路易威登为主题的保龄球馆和直升机停机坪的富丽堂皇的规格房屋，价格为9400万美元，不到其最初2.5亿美元价格的一半。

尽管如此，即使豪华价格在2020年持平，对洛杉矶房屋的需求也将保持强劲。

科特勒说："洛杉矶正处在重要时刻。"

旧金山

湾区豪华住宅市场某些区域的过度建设将在明年为精明的买家提供机会。

旧金山将迎来一个强劲的2019年，届时将从Uber到CrowdStrike的一系列破坏市场的巨型公司上市，并将数十亿美元的资金流入这座城市，包括高端房地产。Compass首席经济学家帕特里克·卡莱尔(Patrick Carlisle)表示，这种财富注入很可能会在2020年逐渐消失，使这座城市拥有的豪华公寓数量超出了买家能够轻易吸收的数量。

卡莱尔先生说："市场中最薄弱的部分是超豪华市场，"他保守地将其定义为超过300万美元的公寓。"我们拥有数量庞大的华丽公寓的数量不断增加，而且购买者还不多。"

他补充说，目前，每个买家有大约10到20个公寓清单，这"并没有产生太大的紧迫感"。"两年前闻所未闻。"

这可能会给开发商施加压力，要求他们调整价格或提供其他形式的优惠，当然，这也会给有钱的公寓买家带来麻烦。

但是，在那部分市场之外，只要美国经济避免衰退，北加州这座城市的房价就可能会保持稳定但不显着的增长，而卡莱尔还没有完全摆脱衰退。

卡莱尔说："价格将保持相对稳定，需求将保持不变-这是假设没有股市崩盘，而且贸易战不会进入新的水平。""无法预测这些旋转盘中的一个何时会坠落。"

迈阿密

迈阿密面临着从佛罗里达州的次级海滨城市到其北部和西部的激烈竞争，这一趋势很可能会持续到2020年，来自美国以外州的大量购买者将目光投向了更广阔的价值和其他生活方式选择。

2017年底通过的联邦税制改革加速了向佛罗里达州的国内移民，那里的低税率和温暖的气候吸引了想要保留财富的婴儿潮一代和富裕人士。根据道格拉斯·埃利曼(Douglas Elliman)和米勒·塞缪尔(Miller Samuel)的最新联合报告，大量的收入来源推动了诸如圣彼得堡等墨西哥湾沿岸社区的繁荣发展，并加剧了木星岛和东海岸棕榈滩周围的活动。但是大量涌入已经使迈阿密及其隔离岛脱离了党派。

"在整个沿海地区，所有这些市场都不只是昏昏欲睡的小镇，"位于佛罗里达州罗盘的迈阿密大陆经纪人马德琳·罗曼内洛说。

"我们还有更多竞争。我有三组买家，我们正在与西海岸和金银海岸的房地产竞争。

在过去三年的大部分时间里，迈阿密豪宅价格一直处于动荡或停滞不前的状态，它继续关闭了潜在的购房者，而大量的库存使真正的购房者没有紧迫感。

"在过去的两三年中，我们在如此众多的细分市场中定价过高，令人感到困惑。尤其是对于外地买家来说，有什么真正的价值问题?"罗曼内洛女士说。"买家只想拉动价格正确的房屋的触发器。"

有很多信号表明，如果不是在2020年，那么到2021年，迈阿密的奢侈品价格将最终好转。首先，买主最终将吸收一波新公寓开发浪潮，这些浪潮抑制了该市多年来的价格。同时，这座城市对一群逃离纽约市和康涅狄格州格林威治高税中心的金融服务公司特别有吸引力。

这些趋势加在一起，意味着在未来几个月内进行购买的富裕买家的未来上涨空间，而可转让性却比比皆是。

悉尼

由于悉尼已经避免了伦敦，纽约和迪拜持续的那种持续的低迷，悉尼的买家利用机会来利用价格下跌的机会正在迅速关闭。

悉尼的房地产市场已经开始从2018年的房价暴跌中恢复过来，这是多年来连续两位数增长的急剧下降。业内专家的共识是，2020年房价将恢复健康增长。

从穆迪分析(Moody Analytics)到澳新银行(ANZ Bank)的金融分析师预测，到2020年，房价将从6%上涨至7%。

根据全球房地产咨询公司莱坊(Knight Frank)的预测，未来12个月，尤其是奢侈品市场的房价将上涨约4%。以这个速度，该市富裕的房主看到他们的投资表现优于大多数主要的奢侈品中心，包括洛杉矶，纽约，香港和墨尔本。

莱坊的全球住宅研究主管凯特·埃弗里特·艾伦(Kate Everett-Allen)表示："更低的利率和有限的供应管道"正在推动人们对悉尼市场的新信心。

莱坊表示，缩小尺寸有助于推动对优质房屋的需求上升，尤其是"靠近市中心位置的易于维护的物业"。

迪拜

2020年世博会是世界博览会，预计将吸引2500万游客到迪拜，它将在10月开幕，这是一项大型活动，最终可能有助于扭转该市房价持续多年下滑的局面。

世博会将全球焦点放在中东金融中心，业内专家称这将推动2020年下半年和2021年对该城市的投资需求。这些买家准备在迪拜进行交易，那里的房屋交易价格很高。只是五年前的一小部分。高档社区的房价，例如标志性的哈利法塔(Burj Khalifa)摩天大楼市中心和人造朱美拉群岛(Palm Jumeirah)群岛上的房价，比2014年的峰值下降了约25%至30%，之后油价暴跌收紧了纽约市的钱包。地区的精英。

来年的房屋狩猎者将继续受到选择。迪拜房地产研究主管Haider Tuaima表示，自2018年以来，大量新建筑大量涌入迪拜的住房市场，这意味着买家可以以折扣价购入新建公寓和别墅，并获得开发商的让步，包括竞争性付款计划。基于ValuStrat。

世博会的筹备和启动将推动销售活动，但卖家之间的竞争将继续影响价格。Tuaima先生说，明年大部分时间，即使不是全部，该城市的平均价格将可能继续下降，并在2021年达到某种程度的停滞甚至增长。

同时，酋长国的一系列政策变化为长期稳定奠定了基础，其中包括向占城市人口80%的某些外籍人士提供长期签证的改革，以容纳富裕的退休人员并提供更开放的业务环境。

Tuaima先生说："2020年世博会肯定会影响市场心理并建立更多信任。""我们不希望看到突然的飙升或任何疯狂的事情。这将是一个缓慢而缓慢的过程，这是一种常识性的市场。"