

纽约富人因税收迁往佛州 2021 纽约买方房市已快触底

《大钱能源》的作者瑞安·塞伦特(Ryan Serhant)周一称,高税收正在将财富从纽约州转移到佛罗里达州。

根据福克斯新闻报道,他说,“除非政府重视这一点,并重新激励富人留在纽约市,否则肯定会有持续的财富转移。”

这位房地产高管指出,他每月多达两三次陪同客户一起从纽约飞到南佛罗里达。

“部分原因是家中工作带来的动力,大多数人长期以来一直认为自己必须呆在纽约市,而现在他们可以来佛州,这里有海滩、有学校,然后还有税收节省,这是事实,没有所得税,没有资本利得税,没有州财产税,在佛罗里达州这样的州只有资本自由。”

他接着指出,“最有吸引力的诱因”是没有州所得税。

Serhant指出:“如果您住在纽

约市,并且高于一定收入水平,则将向政府支付近14%的额外税金。”

“所以很多客户都说:‘好吧,如果我要把钱付给纽约,如果我不必去纽约,至少短期内不用,我可以去在佛罗里达州这样的州生活两到四年,我将用省下来的纽约税支付我的海滨新房。好棒!’”

根据美国最大的家居用品搬家公司United Van Lines进行的搬迁后客户调查,在2020年3月至2020年8月之间,从纽约,新泽西州,康涅狄格州和马萨诸塞州到佛罗里达州的实际搬迁量总的来说比去年增加了4个百分点。

United Van Lines此前曾表示,佛罗里达州是逃往东北地区的人们的首选目的地,截止9月,从纽约市到佛罗里达州的搬迁兴趣同比增长了10%。

Serhant说,他认为这种趋势不

会永远持续下去。

“由于这种趋势,仅在过去的45天内,我们就处理了多起纽约以外地区房价超过2亿美元的交易,但我认为,在接下来的12个月中,您将看到人们意识到,纽约市的活力一回来,便与其他任何地方都不一样。”他说。

Serhant继续说“大城市不死,是有原因的”,其中包括雇用新工人、培训新人以及餐厅和街道上的“活力”。

他说:“这就是为什么经济活动永远在城市中最活跃的原因,但就目前而言,我们将尽可能利用低税州的优势,将我们的买家带到佛州。”

Serhant认为,到2021年底,纽约市将开始重新成为卖方市场。

他解释说:“根据这些数字,我们认为纽约的买方市场基本上已经触底。”“2020年是我们所见过的

最多谈判和讨价还价空间的市场。”

“过去一年,我们代表买房在中央公园(Central Park)购房,50%折扣,SOHO则有25%折扣,由于很多库存已经没有,现在开始收紧,”Serhant继续说道。

他指出,“自2021年初以来,所有价格范围的合同数量每周都在增长。”

他还相信,“这种情况将会持续下去,因为越来越多的人开始回到纽约市,意识到他们将不得不回到办公室,他们希望与自己的孩子和朋友一起回来。”

上个月,2020年终房市特征报告发布,其中详细介绍了曼哈顿和布碌仑房地产市场1千万美元及以上房屋的销售活动。

该报告指出,交易总数减少了,2020年,价格在1000万美元及以上的交易达到106笔,与上一年

相比有所下降,公司将这部分归因于“年初的在家避疫,阻止了亲自看房。”

该报告还指出了创纪录的价格,豪宅市场的中位数销售价格为1,605万美元,平均销售价格为22,658,414美元,均创历史新高。

“我们刚刚交易了SOHO的一处房产,要价为3,000万美元,我们的买家能够以2250万美元的价格得到它,”Serhant说。

“可比数据显示,三年前,这处房产的价值在3200到3300万美元之间,”他继续说道。

“我的大多数客户都是拥有购买力的人,他们认为这是一次千载难逢的机会,也许在未来10至20年内都不会再有,因此他们正在利用这一买方市场。”

曼哈顿布碌仑新租约数量创13年来最高

自2008年金融危机以来,纽约市的房地产没有像现在这样遭受如此大的重创。

根据纽约邮报报道,由于顽固的病毒大流行、持续的关闭、犯罪率惊人上升以及人们搬到郊区远程工作,这座曾经繁华的城市至今静寂无声。

但拨开云雾总有一丝阳光。

纽约市繁华卷土重来的第一个迹象已经出现,曼哈顿和布碌仑的租赁签约出现过去13年来的最高增长。

道格拉斯·埃利曼(Douglas Elliman)的最新报告显示,1月份两大区异常活跃,自金融危机以来签下最多的新租赁合同数量。这将标志着连续第四个月出现租

约增长。

曼哈顿签订了6,255份新的租赁合同,而一年前为3,969份,增长了58%。

报告称:“净有效租金中位数的持续下降,创纪录的优惠和高空置率导致新的租赁合同增加。”

撰写该报告的乔纳森·米勒(Jonathan Miller)表示,这是好的开始,标志着纽约已重新站起来,但还有很长的路要走。

“当租金下降到足以引起许多人的兴趣时,新的租赁签约便开始激增。‘这是最终恢复的重要第一步,但这只是个小步骤。由于许多租赁市场指标仍然很弱,因此未来几个月我们可能会看到价格进一步下跌。”

他解释说,尽管开始分发疫苗,但接种疫苗的速度却停滞不前,这给纽约经济造成了滞后。

米勒补充说:“在秋季疫苗广泛分发之前,很难看到租金稳定下来。”“关于租金是否从秋季开始上涨,不少人感到乐观,但这实际上取决于全市经济反弹的速度。”

全市就业人数仍比2月大流行前低了12.2%。受雇于零售、餐饮和酒店旅游业的年收入低于40,000美元的居民失业程度最大。

美国邮政局(US Postal Service)的数据显示,自疫情袭击该市以来,已有33.3万纽约人逃离了纽约州,3月至11月之间,超过692,000名纽约市居民请求更改地址。

拜登延长房屋止赎禁令3个月

业主可继续延期还房贷

总统拜登总统将房屋止赎的禁令延长至今年6月30日,以帮助在新冠病毒大流行期间挣扎的业主。

根据美联社报道,美国联邦住房管理局对房屋业主的止赎禁令原定于3月31日到期,现在政府将其延至6月30日。在拜登任职的第一天,拜登就将该禁令的结束日期从1月31日推后至3月。人口普查局的数据显示,几乎有12%的房主拖延了还贷。

白宫表示,住房和城市发展部、退伍军人事务部和农业部周二(2月16日)还将宣布延长申请“房贷延期支付”(暂停或减少还

款)的注册窗口至6月30日。该延期支付计划也原定于3月结束。

白宫说,超过一千万的房主拖欠房贷,拜登的行动旨在缓解大流行引发的“住房负担能力危机”。报告说:“当我们面对前所未有的国家紧急状态时,房主将获得急需的救济。”

拜登政府表示,延长“房贷延期支付”计划“将为少数族裔房主提供重要支持,他们在借款人中占的比例很大”,由于疫情下遭遇困难而难以偿还贷款。

周二并未宣布是否延长3月31日到期的房客驱逐禁令。



美国劳工部2月12日公布的上周初请失业金报告显示,1月底,约有2043.5万美国人申请了各类失业金,比1月中增加了260万人,这也意味着美国劳动力市场继续停滞不前,初次申请失业金人数仍然停留在令人痛苦的高水平。

尽管,对新冠疫苗刺激美国经济的乐观情绪已经被媒体过度炒作,但首次申请失业救济总数达到了7200万人,其中,有640万人已经失业超过六个月,比美国历史上的任何时期都多得多,对他们来说,最大的问题仍然是当援助金停止时会发生什么?

2月11日,美联储主席鲍威尔在纽约经济俱乐部举办的线上活动讲话中继续向市场发出偏向

派的喊话,并表示美联储承诺将竭尽所能地促进就业,一项研究得出的结论是,新冠病毒在美国蔓延期间,有42%的工作机会流失,且将是永久性的,超过一半的企业关闭是永久性的。

这些反映美国经济体质的硬指标都在暗示美国将陷入持续的衰退之中,上周,穆迪预测约1500万个家庭可能会停止偿还抵押贷款,接下来投资者将需要密切关注一些领域,其中之一就是商业房地产市场。随着空置率的飙升,几乎所有与商业房地产相关的资产类别都承受着巨大的下行压力。

摩根士丹利汇编的TREPP汇款数据显示,美国几乎所有的商业抵押支持证券的26%可能处于

26万亿将从美国撤离 去美元化推手出现

中国买家抛270亿美国房产

风险边缘,且随着多米诺骨牌效应,这将使2008年的次级抵押贷款崩溃不值一提,因为,2008年由美国楼市次贷危机引发的海啸告诉我们,当有千万计的美国人失业时,则需要花十多年才能让就业市场恢复常态。

据美国房地产经纪人协会发布的最新数据显示,不少中国买家已经提前从美国商业地产市场开始撤离,据路透社和美国多家房产机构联合在几周发布的消息统计到数据显示,截止2020年12月的38个月内,包括美国商业和住宅市场在内,中国投资者至少出售达270亿美元的房产,另外,路透社援引的最新数据还显示,自2019年6月以来,中国买家对美国房地产的咨询数据也要比一年前下降31.9%,这是事情的最新进展。

这样带来的结果就是,越来越多的聪明投资正在从美国的房地产和债券资产市场中撤离出来,事实上,早在数周前,另外一位华尔街金融大鳄乔治·索罗斯就警告说,随着新冠病毒在美国的二次传播,因此使至少使26万亿美元的聪明资金将从美国

资本市场转移出来。

比如,据美国财政部在上个月最新公布的国际资本流动报告显示,外国投资者继续出售长期美债达228亿美元,且是过去的32个月内第27个月净出售美债,这些最新市场数据都在暗示美国将陷入衰退中,值得玩味的是,几周前,据外媒称,美国前国务卿亨利·基辛格博士做出了“如果美国倒下了,谁也别想好过”这

一阐述,并警告说,新冠病毒在美国的蔓延将改变经济秩序。

紧接着,摩根大通也二周前在其最新发布行业报告中表达了美元作为全球主要储备货币的质疑,并直言不讳地指出,正是美联储的极度宽松政策才使得美元的储备货币地位会受到威胁,这才是目前全球多国去美元化的幕后推手。

