

年轻人都跑了 美国这些高房产税州 恐陷养老真空危机

一张由约翰·伯恩斯研究与咨询公司发布的全美房产税地图,揭示了当代美国老年人口迁徙的深层动因。研究显示,房产税占房屋价值2%以上的深红色区域(纽约州、新泽西州及伊利诺伊州等地)正引发大规模退休人口外流。

美国房产税的征收基于房屋及其所占土地的价值,税率因城镇、城市、学区、县和州而异。其主要用途是为地方政府、公立学校、道路维护以及其他市政服务提供资金。

数据显示,纽约州大部分地区,以及邻近的新泽西州和费城大片区域,房产税中位数介于1.75%至2%甚至更高。

相比之下其他东北部各州的情况要好一些,马萨诸塞州、康涅狄格州、新罕布什尔州和佛蒙特州等东北部州的房产税则相对较低,大多在1.25%至1.5%之间。

在中西部地区,伊利诺伊州房产税率最高,该州大部分地区的房产税率在1.75%至2%之间,部分地区甚至超过2%。附近的威斯康星州、爱荷华州、堪萨斯州和内布拉斯加州等邻近州的房产税也较高,大多在1.25%至1.5%之间。

在南部,德克萨斯州则以高房产税而闻名,休斯顿和圣安东尼奥部分地区的房产税率高达1%至2%。值得注意的是,德克萨斯州是美国仅有的八个不征收州所得税的州之一,这也在一定程度上抵消

了高房产税带来的负担。

另一方面,许多西部和南部各州的房产税在美国最低。内华达州、亚利桑那州、犹他州、科罗拉多州、路易斯安那州、阿拉巴马州、南卡罗来纳州、田纳西州和西弗吉尼亚州等州,房产税率则低于0.5%。

是什么驱动了这场老年人迁徙潮?

退休人员的迁移趋势受到多种因素影响。虽然跨州迁移的退休人员比例不高,但由于美国退休人口数量庞大,其迁移仍然值得关注。年轻一代的迁移是驱动因素之一,例如,高税收地区年轻专业人士迁移到更负担得起的州,他们的父母也可能随之迁徙。总体趋势是,退休人员倾向于离开寒冷且生活成本高的东北部和中西部,前往南部和西部寻找温暖气候和更实惠的住房。

最受老年人欢迎的目的地数据显示,佛罗里达州仍然是美国最受老年人欢迎的目的地,尽管其房产税率远非最低。就迁移人数而言,德克萨斯州位居第二,其次是亚利桑那州。北卡罗来纳州、宾夕法尼亚州和加利福尼亚州也位列前十。

波特预测,北卡罗来纳州和南卡罗来纳州将成为更具吸引力的目的地。随着时间的推移,卡罗来纳州也会成为老年人的选择。

南卡罗来纳州默特尔比奇(MyrtleBeach)是老年人的热点之

一,其周边地区的房产税率是东海岸最低的。

西弗吉尼亚州

将凭借其高性价比和低房产税的优势,继续受到美国老年人的欢迎。

人口普查数据印证研究人员的预测

根据美国人口普查局最新的预计,2020年至2023年期间,南部城市65岁以上人口的增长最为显著,其中默特尔比奇的增幅最高,达到23.1%。北卡罗来纳州尽管房产税略高(在0.50%至1%之间),但也有四个城市进入了65岁及以上人口增幅最大的前十名,包括威尔明顿(Wilmington),增幅为18.4%,位居第二,其次是罗利(Raleigh),增幅为18.3%。

尽管总体房产税较高,但德克萨斯州仍然吸引了大量老年人,其四个主要城市进入了前十名:大学城(CollegeStation)(+17.6%)、奥斯汀(Austin)(+17.3%)、休斯顿(Houston)(+15.3%)和达拉斯-沃斯堡(Dallas-FortWorth)(15%)。

此外,南卡罗来纳州查尔斯顿(Charleston)和犹他州普罗沃(Provo)这两个房产税率低于0.5%的城市,也一直在吸引着寻求经济适用房和温暖气候的老年人。这些数据都指向一个共同的趋势:高房产税正在改变美国老年人的居住选择,低税州正成为他们安度晚年的新乐土。



特朗普关税推高建材与家电价格 新房与装修成本飙涨

准备购买新房或翻新厨房、安装新露台的美国家庭消费者,近期将面临更高的支出。特朗普政府对来自加拿大、墨西哥和中国的进口商品征收的新一轮关税,部分已实施,其他将在几周内生效,这些关税已推动新房建设和家装项目所需建材的价格上涨。

据美联社报道,根据全美住宅建筑商协会的数据,这些关税预计将导致美国建造一栋独栋住宅的成本增加7500到1万美元。这部分成本通常会由购房者承担,最终反映在更高的房价上。而当前美国房地产市场依然低迷,许多开发商不得不通过提供购房优惠来吸引买家。

例如,旧金山的“We Buy Houses”公司专门收购止赎房产进行翻新再销售,该公司已将翻新房的售价提高了7%到12%。即使他们通过囤积比平时多62%的加拿大木材节省了5.2万美元成本,依

旧难以完全消化关税带来的压力。公司首席执行官曼塔·赛尼坦言,最具挑战性的就是无法确定这些关税会持续多久,严重影响了公司的规划。

这波关税出台的时间,对建筑商和家装行业而言尤其糟糕,恰逢春季房市旺季。贸易战前景的不确定性扰乱了股市,加剧了人们对经济的担忧,可能使许多潜在购房者选择观望。房地产网站Realtor.com首席经济学家丹妮尔·黑尔表示,进口商品关税导致建材成本上涨,建筑商面临两难:要么将成本转嫁给消费者,房价走高;要么减少使用受影响材料,意味着建房规模缩小。

事实上,尽管白宫对部分产品的关税实施有所推迟,建材价格已出现明显上涨。3月初,木材期货价格达到每千板英尺658.71美元,创下两年多来的新高。

纽约法明代尔的建材供应商

JC Ryan公司的合伙人达纳·施尼珀提到,他们为纳苏郡某公寓项目采购了来自加拿大的木门和门框,成本比美国产品更低。该项目一半材料已交付,但待到关税正式生效,剩余价值7.5万美元的材料将面临19,000美元的额外成本,加上企业利润,客户最终要多付3万美元。施尼珀还预期,美国本土制造商会借关税之机提高钢制部件的价格。他坦言:“这些价格一旦上去,几乎不可能再降下来。我们小企业或许还能吸收一部分,但肯定承担不了全部压力。未来几个月会很艰难。”

对于很多企业来说,避免使用进口建材并非现实可行的选择。圣地亚哥的Better Place Design & Build公司,专注于建造附属住宅单元(ADU),负责人巴尔·扎克海姆表示,加拿大仍然是最优质的木材来源。他不得不将报价较去年上涨约15%,订单量也

比去年同期减少了8%。他说:“我们不会因此关门,但今年对我们来说注定是缓慢且成本高企的一年。”

3月6日,特朗普政府宣布将对来自加拿大和墨西哥的部分进口产品(如软木材)征收的25%关税推迟一个月。而对中国进口商品的20%关税已在此前生效,3月12日起对钢铁和铝的关税正式实施,其中对加拿大产品征收高达50%。根据全美住宅建筑商协会数据,这些关税将在下个月使进口建材的成本增加超过30亿美元。此外,美国此前对加拿大木材征收的14.5%关税,加上新关税后整体税率将达到39.5%。

尽管股市因关税消息波动,市场对经济前景也愈发紧张,特朗普在“空军一号”上依旧坚定推进4月2日的关税实施。他表示:“4月2日将是我们国家的解放日,我们正在收回过去那些愚蠢总统拱手送

人的财富。”

全美住宅建筑商协会数据显示,自2020年12月以来,建材整体成本已上涨34%。美国住宅建筑业对进口原材料、家电等高度依赖,约7.3%的独栋住宅和公寓建筑材料为进口品,其中近四分之一来自加拿大和墨西哥。这两国占据70%的木材和石膏进口份额,加拿大木材广泛应用于框架、橱柜和家具制造,墨西哥石膏用于生产石膏板。此外,冰箱、洗衣机、空调等家电产品大多产自墨西哥和中国,而中国还是钢铁与铝的重要供应国。

True Value Hardware公司总裁登特·约翰逊指出,未来本地五金店货架上的很多商品都会受到影响。

实际上,比价格上涨本身更具威慑力的是市场信心受挫。BTIG公司房地产分析师卡尔·赖克哈特指出,当消费者和建筑商都无法对未来做出准确规划时,定价和购房决策变得更加困难。全美住宅建筑商协会首席经济学家罗伯特·迪茨也认为,今年房屋销售与新房建设市场将更加波动,建材成本真正影响市场还需要几个月时间。

房贷利率仍处高位 2月全美二手房销售却远超预期

美国2月份二手房销售环比增长4.2%,达到年化426万套,远超市场预期的3%下降。然而,与去年同期相比,销售量仍下降1.2%。

此次增长主要受市场库存增加影响,截至2月底,库存量达124万套,同比增长17%。不过,市场仍处于供应紧张状态,目前库存仅能支撑3.5个月的销售,而买卖平衡所需的供应量约为6个月。

供应紧张持续推高房价,2月份二手房的中位数价格达39.84万美元,同比上涨3.8%,创下历史新高。美国四大地区的房价均上涨。图片首次购房者重返市场,占比从去年同期的26%回升至31%,但投资者的购买比例下降至16%,低于去年的21%。全现金交易占32%,与去年相近,显示更多自住买家选择现金支付。

尽管2月销售数据超出预期,但并未显示市场回暖的趋势。John Burns Research and Consulting的调查显示,53%的房地产经纪人都认为今年春季的市场需求低于正常水平,高于1月份的47%,但低于去年的56%。报告指出,房价上升、可负担性问题及经济不确定性仍使许多买家持观望态度,市场前景仍存在隐忧。

