

地产星周刊第 56 期 04/08/2021

地产星周刊

上周拍卖情况汇报

地区	清盘率	去年同期	售出
墨尔本	77%	56%	329
悉尼	75%	60%	353
布里斯班	74%	32%	57
阿德莱德	87%	50%	45
堪培拉	87%	82%	62

截止时间

8月04日下午 15:41

Source:

https://www.domain.com.au/auction-results/sydney/?utm_source=auctionresults&utm_medium=email&utm_content=CTA-&utm_campaign=c-all-

本周最新资讯

悉尼独立别墅和公寓价差达到创纪录水平

悉尼独立别墅和公寓价格的差距已经飙升至历史最高水平，而且在未来几个月还将扩大，因为目前封城以及确诊病例激增，令很多人对居住在高密度住宅感到担忧。



自去年 2 月疫情爆发以来，悉尼独立别墅和公寓的价格差距已上升 23.1%至 54.2%。这是 CoreLogic 有史以来记录的最大差距。

CoreLogic 澳大利亚研究部主管 Eliza Owen 表示，由于封城时间延长，未来几个月价格差距可能会上升。

Owen 说：“由于悉尼封城加强了疫情对大城市的持久影响，而货币政策仍然宽松，在未来几个月，有能力负担得起的悉尼人可能仍愿意为独立别墅支付更高的价格。”

“我认为政府的支持措施仍将维持对独立别墅的高需求，因此差距在未来几个月甚至可能扩大。”

在疫情爆发前，独立别墅和公寓的价格差距是\$237,395，之后已经上升到\$430,419。

同期，悉尼独立别墅价格飙升 19.2%，而公寓仅上涨 6.1%。

在墨尔本，截至 6 月份，独立别墅和公寓的价格差距也攀升至创纪录的 52.4%。

贷款压力接近历史最低水平，吸引更多买家进入房市

随着贷款压力接近历史最低水平，申请贷款购房正成为澳洲人越来越有吸引力的选择。



据多份报告显示，预计未来六个月约有 300 万人将购买新房，逾 25.6 万人进行转贷。

尽管房屋价格飞涨，澳洲买家的还贷能力仍在继续提高。

在截至 5 月的三个月里，六分之一的贷款者表示有面临贷款压力的风险，而去年同期，这一比例接近五分之一。

Roy Morgan 的数据显示，社区里较低的新冠感染传播率和全职就业的增加有助于改善情况。

同时，RBA 的数据显示，今年上半年全国房屋价格上涨逾 10%，不过 RBA 还是决定维持现金利率不变。

董事会表示：“尽管投资者在近几个月变得更加活跃，但前一年的需求一直由自住业主主导。”

澳洲偏远地区房屋价格又创新高

最新数据显示，偏远地区的房价仍在继续上涨，仅上一季度就上涨了 4.5%，过去一年的涨幅更是惊人，达到 12.5%。

这是因为一些居民离开城市，完全搬迁到郊区，或者是购买第二套住房。

这种前所未有的需求水平导致新州 Byron Bay 房价飙升 51%，令人震惊，根据 2021 年 6 月的 Domain House price Report，新州南海岸的 Kiama 房价上涨了 44.1%，维州的 Hepburn 地区的房价上涨了 42.7%。



Domain 的经济和研究主管尼古拉·鲍威尔（Nicola Powell）说：“上一次区域市场出现两位数增长是在全球金融危机之后。人们正在离开城市，由于利率很低，不能旅行帮他们节省了现金，在 COVID - 19 时期，我们的住房对我们变得更加重要，他们正在做出改变，在农村和沿海地区买房。”

随着人们返回办公室，这种涌向海滩和灌木丛的热潮本应放缓，但随着不断升级的封锁和持续的疫情不确定性，购房者仍在从城市涌入地区。

尼古拉说：“我们原本预计区域市场的房价增速会下降，但本季度再次回升，房价仅在一个季度内就上涨了 4.5%，这一事实表明，该地区市场仍有很大的潜力。”

悉尼超越迈阿密和洛杉矶 成全球最佳豪宅市场

据国际房产公司 Knight Frank 的最新研究报告显示，预计今年悉尼的豪宅价格将增涨 10%，成为世界上豪宅市场的领军城市。

Knight Frank 的年度“2021/2022 年全球主要城市预测报告”发现，悉尼的豪宅价格涨幅是迈阿密的两倍，迈阿密将成为全球第二大强势市场。



澳洲封闭边界使得最富有的公民在国内而不是国外花费现金。2021年第一季度悉尼有 1429 笔豪宅销售记录，是有史以来最高的季度数据。尽管最近封城影响了房市交易，但良好的势头仍得以保持。

Knight Frank 澳大利亚住宅研究主管 Michelle Ciesielski 表示，自 2013 年 3 月以来，悉尼的豪宅市场每季度都录得价格正增长。

Ciesielski 说：“这表明，在富有人群数量继续增加的同时，建造的豪华尊贵住宅供应不足。许多超级富豪客户现在正在利用目前低利率环境，进一步扩大他们的房产投资组合。”

据预测，迈阿密将成为 2021 年世界上第二个最强劲的豪宅市场，增长 6%，其次是洛杉矶、香港和纽约，增长 5%。

然而，在 2022 年，悉尼将与伦敦并列博得头筹，预计这两座城市的豪宅价格将同比增长 7%。

Ciesielski 女士表示，过去连续三个季度的豪宅交易量达到了历史最高水平，这表明悉尼市场还有很大的增长空间。

Source（根据文章出现顺序）：

<https://www.afr.com/property/residential/price-gap-between-sydney-houses-and-units-blows-out-to-a-record-20210729-p58dzs>

<https://www.theurbandevolver.com/articles/mortgage-stability-attracts-new-buyers>

<https://www.domain.com.au/news/regional-house-price-growth-reaches-dizzying-new-heights-1076204/>

https://www.theepochtimes.com/sydney-luxury-home-market-set-to-lead-the-world-in-growth-topping-miami-and-la_3911127.html

聊聊投资那些事儿

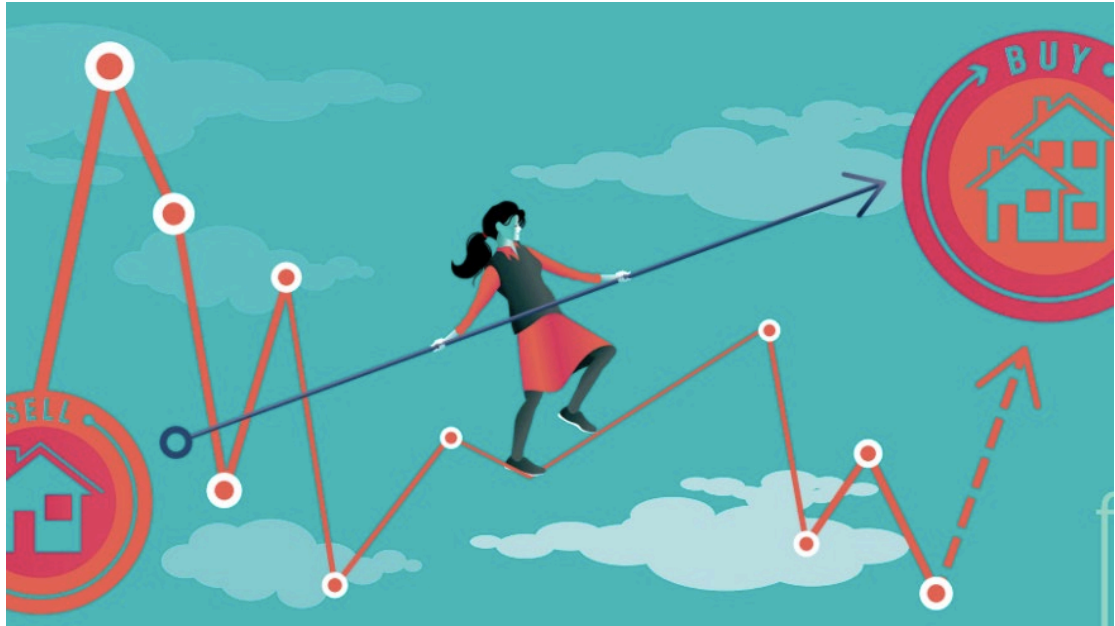
如何利用房贷低利率置换房屋

在现有的火爆的房产市场下，屋主可以在出售房屋时卖出一个很好的价格，这样可以让屋主更容易去置换到更好的住房。

随着房屋价格上涨，越来越多有置换房屋需求的屋主选择在卖掉原有房屋之前就购买新的房屋。而且他们也非常有信心可以将原有的房屋卖出一个很好的价格。所以现在很多屋主选择买房后再卖掉旧房而不是和之前一样先去卖掉旧房再考虑置换。



而目前房贷低利率环境下，有很多机遇可以让首次置业买家和想要置换更贵的房屋的买家去利用起来。



如果屋主正在考虑置换更贵的房屋，可以利用低利率的贷款环境去降低升级所需要的开销。

如果屋主还在选择之前未降低的利率去支付贷款，那么重新设定贷款利率是一个好的选择。即便已经打算置换房屋，也不影响屋主去重新申请对未出售的旧房调整贷款利率。

既然置换房屋需要花费很长的一段时间去完成，那么为何买家不能在这个期间去利用低利率的条件为自己节省更多开销呢？

利用降低现在的房屋利率，可以让屋主处于一个相对较轻松的经济状况。

Source:

<https://www.domain.com.au/money-markets/refinance-upgrade-or-both-what-home-owners-should-do-while-rates-are-still-low-1046278/>