

地产星周刊第 57 期 11/08/2021

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	69%	61%	355
悉尼	82%	57%	339
布里斯班	80%	35%	63
阿德莱德	81%	54%	30
堪培拉	87%	73%	54

截止时间

8月11日上午 8:35

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

过去一年，全澳房价平均上涨 16%

最新公布的数据显示，过去一年全澳房价上涨 16%以上，是自 2004 年 2 月以来的最高年度涨幅。



“未来一段时间内价格可能进一步上涨。”Lowe 博士周五对众议院经济委员会表示。

但他表示这是一个全球性问题，由于利率很低且可能会保持低位，世界上几乎每个城市都面临房价上涨。

他说，然而对于澳大利亚，随着人口增长速度降至数十年来最低水平，同时新房建设率非常高，一些因素可能将开始逆向发挥作用。

他说，价格每上涨一天，人们就更难买得起新房，因此在某个时候价格将会停止上升。

在最近一轮房价快速上涨期间，几乎没有迹象表明贷款政策出现恶化。

“有些银行略微放宽，有些银行则略微收紧，”Lowe 博士说，“目前实施的贷款标准似乎合情合理。”

“我们没有看到贷款标准弱化。”他警告称，否则澳大利亚审慎监管局（APRA）或澳大利亚储备银行将采取监管行动。

高端房地产市场买家热情不减 澳洲房市清盘率继续持稳

在疫情封锁战线拉长的背景下，澳洲房屋清盘率在高端市场买家的推动下继续持稳。就全澳清盘率而言，根据 Domain 和 CoreLogic 分析数据显示，上周清盘率分别为 75% 和 76%，与前一周持平。

其中，Domain 和 CoreLogic 数据均显示，上周悉尼清盘率保持在 80% 以上。根据 Domain 数据，墨尔本的初步拍卖清盘率下滑至 68%，而 CoreLogic 显示该数字为 74%，但两家机构数据均高于去年同期。



在悉尼和墨尔本的高端郊区市场，买家购买热情不减。

Ray White 称，7月份的疫情封锁导致待售房产数量大幅减少，目前最大的挑战是缺乏库存，该集团负责的 105 次拍卖的初步成交率为 87%，每次拍卖平均竞标者为 7.4 名。

西澳业主和租客之间财富差距加大

据 Real-estate 新报告显示，自 COVID-19 以来，西澳业主和租客之间在住房负担能力方面的差距已经拉大。



最近 Bankwest 科廷经济中心（Bankwest Curtin Economics Centre）发布的西澳住房负担能力报告显示，虽然业主的生活越来越舒适，但租房者特别是单亲家庭，正在为生计苦苦挣扎。

该报告借鉴了第四次住房负担能力调查结果，调查对象为西澳、新州和昆州的 4000 个家庭。53%的西澳受访者表示他们能负担得起住房，在 2015 年这一比例仅为 39%。对于房主来说，负担能力改善主要是由于较低的房贷利率推动的。

该报告还发现，五分之一的单亲家长认为他们负担不起住房，40%的人支付的住房费用超过了他们收入的三分之一。

Bankwest 科廷经济中心主任 Alan Duncan 表示，随着 COVID-19 租房禁逐令全面取消，这种差距在未来几个月可能会加大。Duncan 认为，紧张的租房市场也是造成这种差距的原因。

Duncan 教授说：“自 2020 年 9 月以来，西澳的租金平均每周涨了 60 澳元。现在禁逐令已经取消，租金可能会进一步上涨。”

如果租金上涨 10%，对西澳超过 10 万名租房者的财务状况将产生重大影响，尤其是那些接受租金补贴的租客。

疫情原因刺激维州 Geelong 地区房价持续疯涨

根据数据显示，在最近的房地产热潮中，买家的紧迫感继续推高了维州吉朗（Geelong）地区过去几月的房价。



Realestate 网站报道，CoreLogic 房屋价值指数（CoreLogic Home value Index）发布的最新数据显示，该市住宅价值中值上月跃升 1.8%，至 684304 澳元。

与此同时，全澳各地首府城市的增速在 3 个月内第二次超过了郊区房地产市场，实现了罕见的全面回升。维州此前的封锁也并未影响吉隆的房价中位数，该数值在过去一年飙升 12.3%。

Newtown 房产公司的董事莫兰（John Moran）表示，对有限房源的竞争推动了吉朗房价的上涨，他不认为维州目前的封锁会给房地产市场踩下刹车。他说：“如定价合适，买家越多，竞争就会愈激烈”。

Source（根据文章出现顺序）：

<https://7news.com.au/politics/house-prices-likely-to-rise-for-now-rba-c-3611931>

<https://www.afr.com/property/residential/top-end-buyers-hit-covid-19-turbo-button-20210807-p58gqe>

<https://www.realestate.com.au/news/was-affordability-gap-between-homeowners-and-renters-is-growing/>

<https://www.realestate.com.au/news/geelong-home-values-rise-as-show-goes-on-despite-lockdown/>

聊聊投资那些事儿

购买投资房之后要注意什么？

在和中介沟通以及做好市场调查购买了第一套投资房之后，要做的事情还有很多，下面就介绍三个需要做的准备工作。



1.找一位房产投资经理

如果能够有一位专业的房产投资经理进行指导，那么作为房东的话就会省事很多。

房产投资经理会帮助买家找出适合购买的街区，从而为买家定位更高质量的房屋。好的房产投资经理可以提供很好的服务，这样可以减少困扰以及节省时间。



2.购买房屋保险

当提及到风险控制方面，房屋保险就是最有必要的一个选择。作为刚刚成为房东的投资者来说，第一件要做的事情就是购买房屋保险。这样可以帮助房东抵抗一些不可预见的风险。

3.为房屋维护及意外支出做好储蓄

房屋有时候需要进行重新粉刷或者更换地板，又或者需要更换烤箱和橱柜。如果房屋里面的某一些配置损坏，还需要雇佣水管工和电工来进行维修。所以如

果没有储备好存款来未雨绸缪的话，那么这将会给未来买家自己的经济状况带来影响。

Source:

<https://www.domain.com.au/advice/youve-just-purchased-an-investment-property-now-what-1047148/>