

上周拍卖情况汇报

地区	清盘率	去年同期	售出
墨尔本	73%	70%	643
悉尼	75%	73%	508
布里斯班	86%	50%	67
阿德莱德	80%	82%	79
堪培拉	76%	92%	50

截止时间

11 月 17 日下午 15:49

Source:

[https://www.domain.com.au/auction-
results/sydney/?utm_source=auctionresults&utm_medium=email&utm_con
tent=CTA-&utm_campaign=c-all-](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

澳洲 10 月新房销售增长 11%

由于新州、维州和首都领地的防疫情况在解封后保持良好的稳定势头，而人们对 HomeBuilder 补助结束的担忧也渐渐消退，使得 10 月份的新房销售增长了 11.1%。

住房行业协会的最新数据显示，在疫情期间家庭储蓄增加以及对低密度房屋的偏好增加的推动下，五个州的新房销售继续攀升。但是新房销售涨势并不相同，不同市场的表现仍然存在差异。

HomeBuilder 刺激措施 3 月份结束后，新房 4 月份销售大幅下滑 54%，6 月份跃升 15.3%，不过 8 月份回落 5.8%，9 月份回落 2.3%。

HIA 经济学家 Angela Lillicrap 表示，自 4 月份以来，新房销售处于 2017 年以来的最高水平，2017 年有 11.5 万多套独立住宅开工建设。

Lillicrap 说：“这表明，强劲的住房建设活动将持续到 2022 年。”

“对新房的需求继续超出该行业的能力，这从已获批准但尚未开工的工程数量就可以看出，这是 10 多年来的最高水平。”

在截至 10 月份的三个月里，西澳的销售较 2019 年同期增长了 45.8%。同样地，新州销售上涨 42.3%，昆州上涨 2.1%。而南澳和维州的销售分别下降 1.3% 和 7.5%。

自住业主仍占需求主导地位，偏远区域今年的建筑获批量增幅最大。

澳洲年轻人和低收入者有房人群比例降幅较大

根据澳大利亚统计局公布的数据，在过去 20 年的时间内，澳洲有房人群的比例从 70%下降至 66%，其中年轻人和低收入人群中有房人群的比例降幅最大。

数据显示，在中等收入的五分之一人群中，有房人群比例从 73%下降至 65%，在收入第二低的五分之一人群中，有房人群比例从 68%下降至 61%。

就年龄而言，35-44 岁年龄组有房人群的比例从 73%下滑至 61%，而 25-34 岁年龄组当中，有房人群的比例从 52%骤降至 37%。

数据显示，在澳居民中有房人群的比例在逐渐下降，虽然银行贷款利率下调，使得房屋贷款更容易，但是由于房屋的价格在急速攀升，这使得购房者需要储蓄一笔比之前更多的首付才能购置房屋。

租房需求上升 墨尔本和悉尼 CBD 租赁公寓库存骤降

根据房地产网站 Domain 公布的数据，由于租房需求上升，墨尔本和悉尼 CBD 地区 10 月份租赁公寓库存骤降，与 2 月份相比分别暴跌 76%和 56%。

数据显示，10 月底墨尔本 CBD 租赁公寓库存仅为 1920 套，而 2 月份为 7890 套。库存自去年 11 月见顶以来，一直处于下降趋势，目前已经比疫情

前下降 53%。每周平均租金自去年 3 月以来减少 91 澳元，与疫情前高点相比下降 18.1%。

同期，悉尼 CBD 租赁公寓库存从 4521 套下降至 1970 套，与去年 3 月相比下降 57%。

预计未来悉尼和墨尔本的出租房空置率将继续下降，另外一些零病例的州更是显示出比较紧缺的出租房供应量。由于未受到疫情的重大打击，包括布里斯班和珀斯的出租房空置率都有所下降，其中布里斯班从 1.3%下降到 1.2%。而珀斯从 0.6%下降到 0.5%。

墨尔本部分地区若房贷升息 1%收入一半用于还贷

由于疫情房价上涨、房贷利率攀升，维州数百个邮政编码的房主可能难以支付抵押贷款，有些房主已到极限。

如果利率仅上升 1%，大量郊区的维州普通家庭将面临抵押贷款压力。

REA Group 的数据业务 PropTrack 的新数据显示，仅 1%的利率上升就会迫使 235 个郊区的典型抵押贷款持有人还款金额超过其总收入的 30%。

总收入的 30%通常被认为是抵押贷款压力基准的水平。而低利率则鼓励贷款人贷的金额更多。

一些房主将不得不将其收入的 60%以上用于偿还银行。

澳储银 REA 表示，11 年来官方利率的首次上升指日可待。

PropTrack 研究将房价中值与平均年收入与在当前利率水平以及高达 1%的利率上调的估计抵押贷款还款额进行了比较。

发现 St Andrews Beach 的房主最容易承受抵押贷款压力。目前家庭将其平均年收入 52,833 澳元的 58.4%用于还款，即约 31,000 澳元。如果利率上升，预计此比例将跃升至 66.4%，即约 35,000 澳元。

在这种情况下，Parkville、Balwyn、Box Hill、Eaglemont 和 Clayton 的典型抵押贷款持有人也必须将其收入的 60%以上用于还款。

Diggers Rest 和 Melton 家庭被认为是最安全的墨尔本大都市郊区，当利率上升时预算风险最小。

Source (根据文章出现顺序) :

<https://www.afr.com/property/residential/new-home-sales-climb-11pc-amid-strong-demand-20211109-p597ay>

<https://www.smh.com.au/business/the-economy/pandemic-boom-house-price-surge-stokes-affordability-worries-20211021-p5924g.html>

<https://www.domain.com.au/news/rental-vacancy-rates-fall-again-in-october-as-economic-and-health-conditions-improve-domain-data-1101404/>

<https://www.smh.com.au/politics/federal/still-plausible-first-rate-rise-won-t-be-before-2024-rba-20211116-p599ct.html>

聊聊投资那些事儿

如何区分商业地产和住宅地产？

对于有兴趣想要投资商业地产的投资者来说，了解商业地产和住宅地产之间的区别还是非常有必要的，本文将阐述两种地产类型的区别。

首先，由于商业地产的租户一般来说会在该地产下进行店铺的生意，所以他们会比住宅的租户更加关注房屋的维护工作。因为店铺环境会直接影响他们的生意收入。

第二，商业地产的投资者的资金状况会比住宅类地产的投资者资金状况更加稳定，因为借贷机构只提供 70% 的资金用于给投资者购买商业地产，因此这对商业地产投资者的资金要求会更高。

第三，商业地产所需要耗费的投入资金会比住宅地产更高一些，比如一些大型的办公楼如果需要购置，需要支付很多的资金，这会比购买一套住宅比如公寓和联排别墅的价格高一些。

第四，商业地产的贷款利率会比住宅地产的利率高一些。

第五，商业地产的投资前景跟随着当下的经济大环境而定，投资的周期也受到经济状况而影响。这会和住宅类地产有所不同。

Source:

<https://propertyupdate.com.au/commercial-property-a-property-investors-guide/>