

澳洲房产 5 套里就有一套市值超过 100 万;房地产市场不会崩盘的 5 大理由

澳星财富管理 2022-07-01 09:58 发表于澳大利亚



上周拍卖情况汇报

地区	清盘率	去年同期	售出
墨尔本	54%	70%	418
悉尼	53%	75%	342
布里斯班	58%	61%	46
阿德莱德	69%	81%	72
堪培拉	55%	87%	41

截止时间

6 月 29 日下午 14:49

Source:

<https://www.domain.com.au/auction-results/canberra/>



本周热点分析

澳洲房产 5 套里就有一套 市值超过 100 万澳元

CoreLogic 的年度百万房价市场报告显示，在过去一年，更多的澳大利亚人花费超过 100 万澳元来买房。

截止到 2022 年 3 月过去的一年中，CoreLogic 在全国收集了 596,733 笔房屋销售量，比去年的 497,923 笔销售量增长了 19.8%。其中 23.8% 的房屋售价为 100 万澳元或更多。

在 5 月份的独立屋和公寓市场分析中，共有 1,367 个房产的中位值达到或超过 100 万澳元。

“虽然悉尼的西南区、外西南区和中央海岸区是新百万澳元俱乐部的最大集中地，但悉尼的百万澳元俱乐部分布相当广泛，在截至 5 月的过去的 12 个月内，超过一半的悉尼销售达到或超过 100 万澳元。”



最高销售额

迄今为止，澳洲一些顶级豪宅市场的冠军销售量已创下纪录，其中包括以 **6,000 万澳元** 的价格在悉尼东郊 **Darling Point Lindsay Avenue** 的一栋朝北的六卧室六浴室海滨住宅的交易。

在墨尔本，位于 **Toorak Orrong Road** 的一处五居室房产在 2 月份以 **3850 万澳元** 的价格售出，而 2022 年最昂贵的区域销售是位于黄金海岸的**美人鱼海滩 Hedges Avenue** 的六居室海滨住宅，售价为 **2150 万澳元**。



区域性

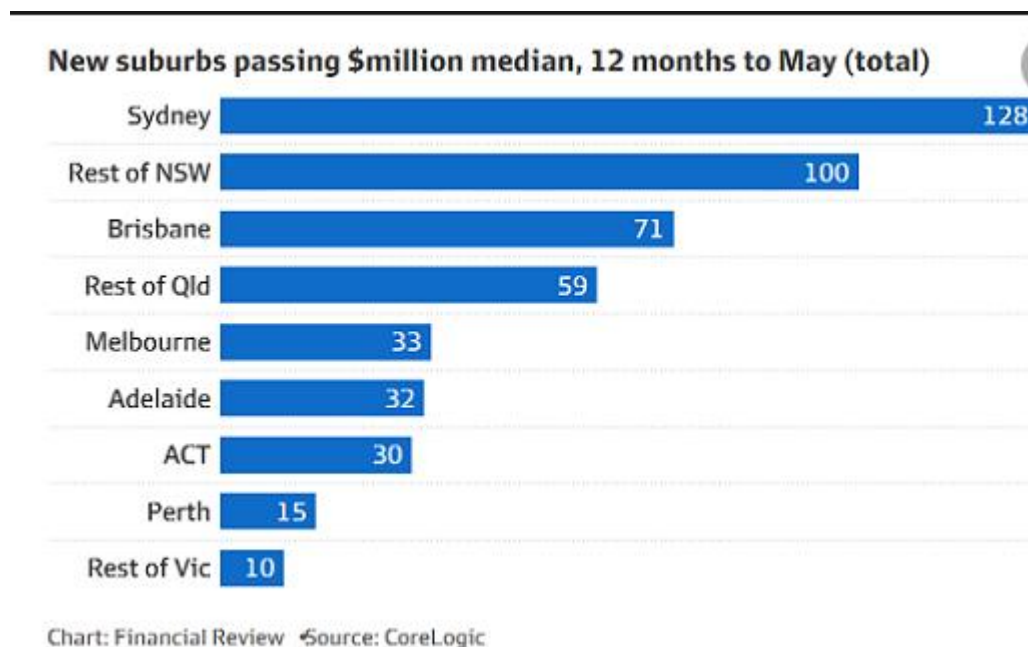
迄今为止，与首府城市相比，在疫情期间，偏远地区住房市场显示出更强劲的增长趋势，自 2020 年 3 月以来，澳大利亚区域房地产市场的价值上涨了 41.4%，而整个首府城市市场的价值上涨了 21.8%。

Richmond-Tweed 地区的 Byron Bay 房屋中位价是新州地区最高，为 2,741,847 澳元，比去年同期增加了约 400,000 澳元。新州偏远地区中位价超过 100 万澳元，是去年同期的两倍多。

在维州偏远地区，有 22 个房屋市场进入了百万澳元的榜单，其中大部分位于 Geelong 房屋中位价最高为 2,189,874 澳元。

Ezzy 女士说，昆士兰布里斯班也有很多房产进入百万俱乐部，这主要是由于黄金海岸和阳光海岸的受欢迎程度。黄金海岸美人鱼海滩的中位价为 2,680,187 澳元成为昆士兰地区最昂贵的房屋市场。

西澳大利亚 Bunbury 地区的 Yallingup 房屋仍然是西部唯一进入百万澳元名单的区域市场，目前的中位值为 1,620,473 澳元。塔斯马尼亚和南澳大利亚没有区域性的百万澳元市场。



百万房价市场的前景

近几个月来，由于全球不确定性和负担压力越来越来大，澳大利亚的住房需求、交易量和房产中位价的上涨趋势逐渐放缓。

CoreLogic 的房屋价值指数在 5 月份首次下跌，Ezzy 女士表示，过高的通货膨胀，加上利率上升可能会导致未来几个月家庭预算的收紧，从而进一步抑制短期的住房需求。尽管如此，在房地产市场持续走强的推动下，澳大利亚家庭财富在第三季度末达到了创纪录的高位，这主要得益于整个房地产行业的收益。



Source:

[https://www.corelogic.com.au/news-research/news/2022/one-in-five-australian-homes-sold-for-\\$1-million-or-more](https://www.corelogic.com.au/news-research/news/2022/one-in-five-australian-homes-sold-for-$1-million-or-more)



聊聊投资那些事儿

房地产市场不会崩盘的

5 大理由

2021 年是与众不同的一年——房价飙升创造了新的纪录，澳大利亚房地产市场价值飙升。

很明显目前市场已经进入了房地产周期的下一阶段——调整阶段，且在 2022 年不会看到同样水平的整体价格增长。

但房市会“崩盘”吗？我们来看一下。

1. 贷款利率仍然不高

较低的抵押贷款利率是过去几年房地产价格上涨的主要推动力。

储备银行（RBA）行长菲利普·洛（ Philip Lowe）已经提前预示即将加息。

5 月和 6 月连续加息，利率从创纪录的低点 0.1% 加至 0.85%。

但如果你仔细想想，即使利率确实上升到“正常”水平，也只会回到 3 年前的水平。



2.历史上的利率上升并没有让市场跌下去

值得我们注意的是，这不是我们第一次经历利率上升。

以前利息涨了，也没有让楼市崩盘，那为什么现在会呢？

从 2004 年到 2008 年，利率在 6 年期间强劲上升，然后在全球金融危机后从 2010 年到 2011 年再次上升。

在利率上升的这些年里，房产价值也上涨了。

经济学家 Stephen Koukoulos 在雅虎财经上解释说加息周期与房价下跌这种同时发生的情况实际上是非常罕见的。

不包括最近的利率周期，在过去 30 年中，澳大利亚央行实施了四次加息周期：

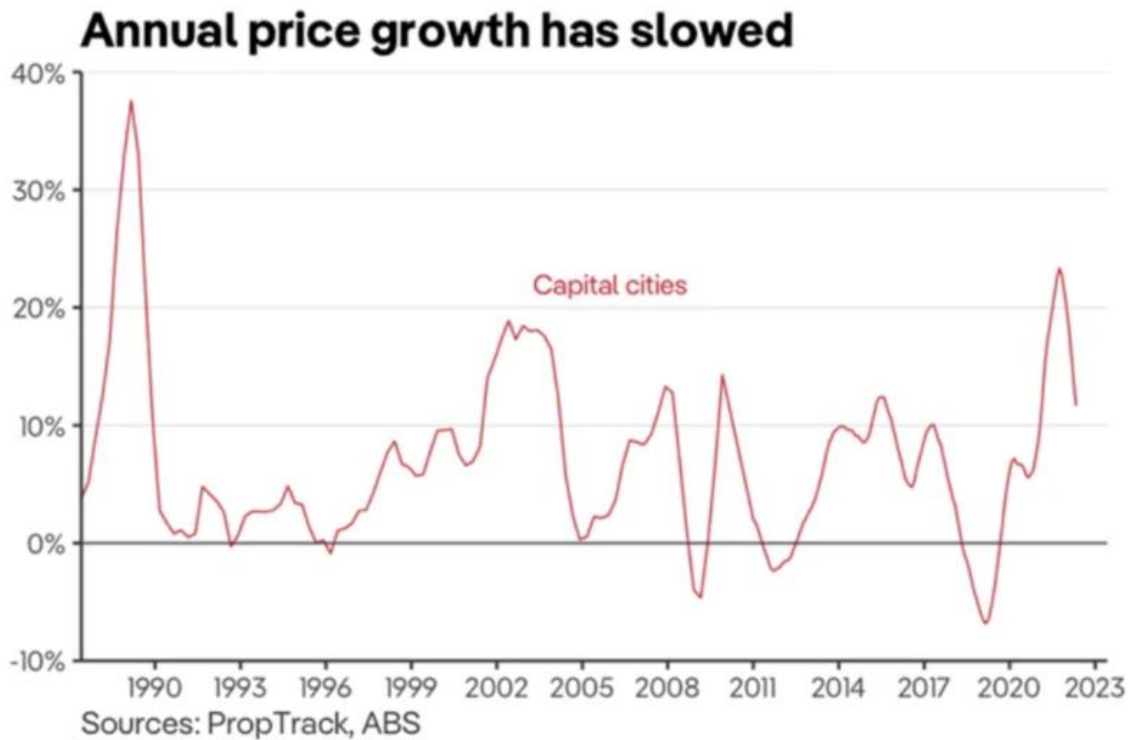
- 1994 年 8 月至 1994 年 12 月 - 现金利率上升 275 个基点。
- 1999 年 11 月至 2000 年 8 月 - 现金利率上升 250 个基点。
- 2002 年 5 月至 2008 年 3 月 - 现金利率上升 300 个基点。
- 2009 年 10 月至 2010 年 11 月 - 现金利率上升 175 个基点。

在这四个周期的每一个周期中，房价都持平或更高。

在每个周期第一次加息五年后，房价平均上涨约 40%。

同样值得注意的是，房价在 2009 年至 2010 年的加息周期之后，有平稳回升，五年后上涨了 26.1%。

所以房产的表现取决于多种因素的组合——利率只是其中之一。澳大利亚的房地产从未“崩盘”。



3.未来供需严重短缺

根据最新的国家住房和金融投资公司 (NHFIC)的国家报告，澳大利亚未来可能面临严重的住房短缺。

数据显示，虽然住房供应在短期内可能看起来很健康，但实际上即将出现严重的供应紧缩。

尤其是在边境开放之后，海外移民回暖，对新房屋的需求将超过供应。

而这种供应短缺将为房价下跌提供底线，只会导致未来价格上涨，而不会出现房地产崩盘。



4.海外移民回暖

2022 年 2 月 21 日，澳大利亚政府开放了澳大利亚的边境，欢迎来自世界各地的双疫苗游客和签证持有者。

符合条件的签证持有人可以在没有旅行豁免或隔离的情况下来到澳大利亚，并且正在向技术签证持有人提供优惠，以激励他们逗留更长时间。

ABS 的最新海外抵达数据显示，随着国际学生、永久居民和澳大利亚公民的回归，澳大利亚的总抵达人数开始急剧上升。

预计这些移民人数只会继续攀升。

因此，我们已经看到租赁市场、曾经被忽略的市中心房产以及公寓房市场的需求都会有所回升。

5.澳大利亚经济强劲

由于疫情爆发时期发生了一系列的封锁，澳大利亚的经济活动在 2021 年底急剧收缩。

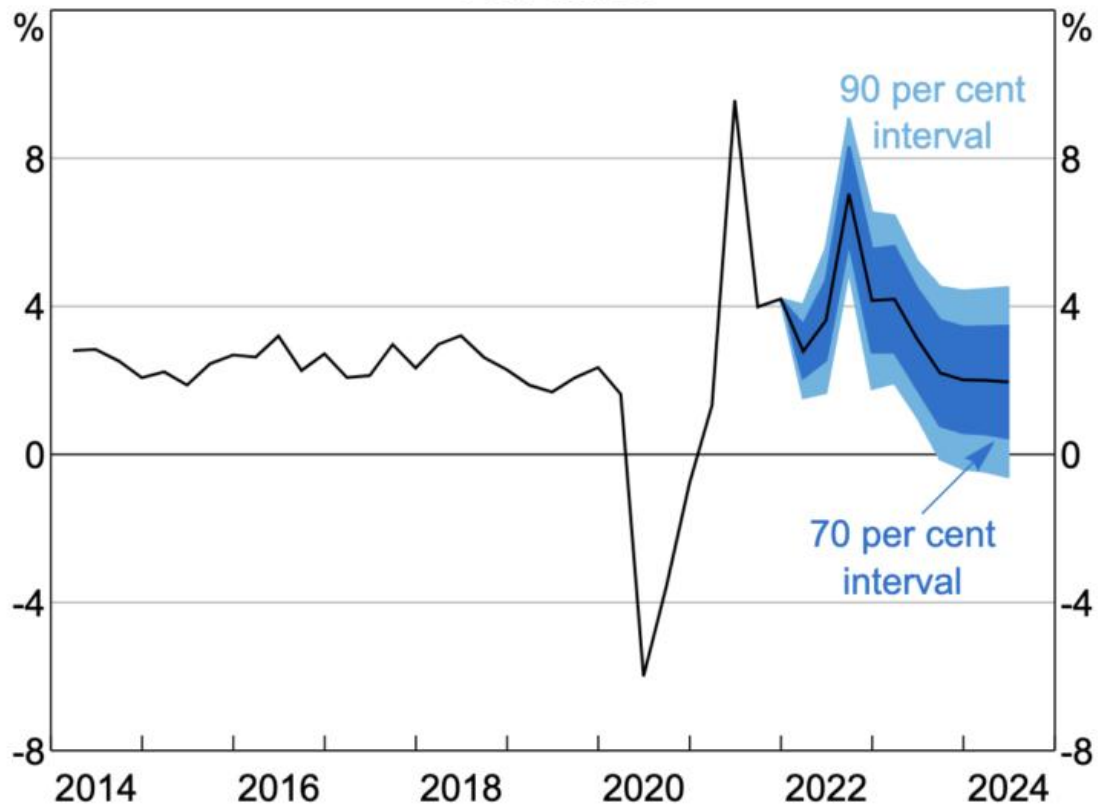
这一系列封锁推迟了上半年正在发生的经济复苏。

事实上，我们经历通货膨胀并导致利率上升的部分原因是因为经济表现较好。

以下是澳洲联储对我们未来经济增长的最新预测

GDP Growth Forecast*

Year-ended

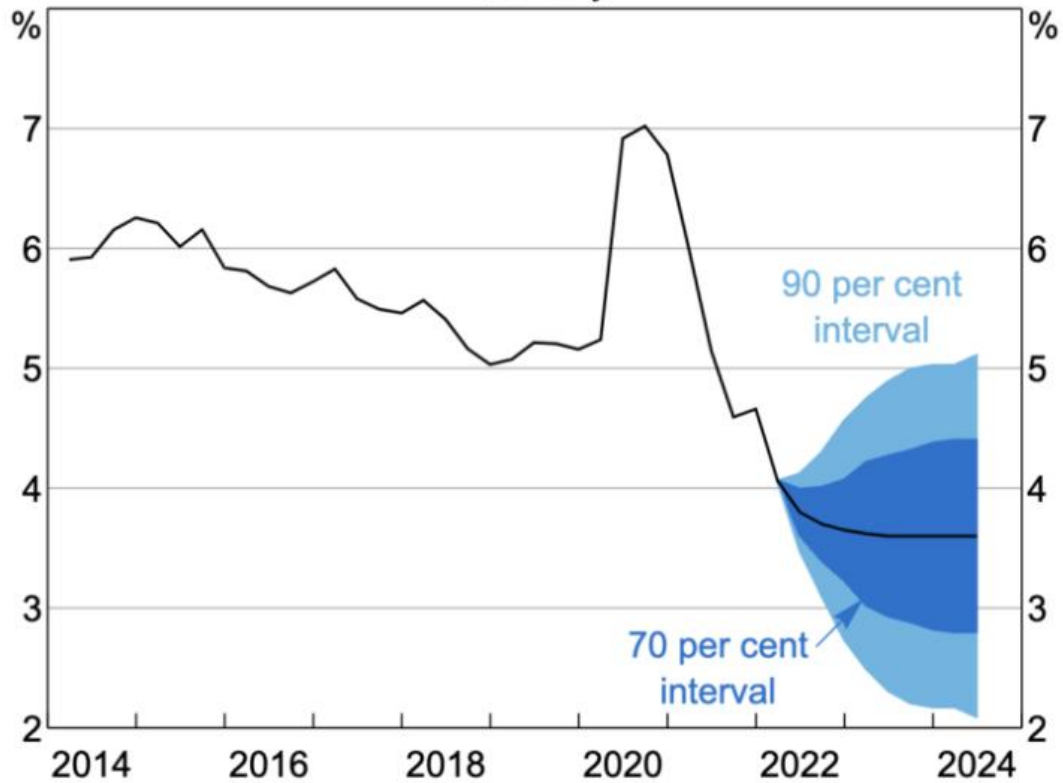


* Confidence intervals reflect RBA forecast errors since 1993.

Sources: ABS; RBA

Unemployment Rate Forecast*

Quarterly



* Confidence intervals reflect RBA forecast errors since 1993.

Sources: ABS; RBA

因此，从长远来看，真的没有必要担心您的房屋或投资物业的价值。繁荣不会永远持续下去，衰退也不会。

Source:

<https://propertyupdate.com.au/10-reasons-why-our-property-market-wont-crash/>

往期推荐

往期回顾：

[澳星金融第九十三期：新州土地印花税改革是告别印花税的开始吗？](#)

[澳星金融第九十二期：利率上升，房价会下跌吗？](#)

[澳星金融第九十一期：加息将如何影响您的抵押贷款还款？](#)

[澳星金融第九十期：悉尼 Carrington 街最有声望的两栋大楼挂牌出售](#)

[澳星金融第八十九期：新党上任对住房负担能力以及澳洲房地产市场有哪些影响？](#)

澳星空中课堂系列视频：

- <9> 对话律所合伙人
- <8> 贷款大比拼之富人区与发展中区域地块分割
- <7> 为建筑开发保驾护航之澳大利亚工料测量师
- <6> 估价师为您分析房地产价值因疫情所受影响
- <5> 史上最易懂的信息备忘录和政府补助全解析



针对在澳洲有**现金投资需求**的客户

澳星主要提供 **2 种产品**：

澳星现金宝：T+7 灵活存取，2.50%年化，澳星提供全额本息保证；

澳星自选抵押贷款基金：100%第一债权土地抵押贷款项目，LVR 不高于 70%，年化回报约 6-7.5%，投资周期 6-18 个月。

如果您对相关产品感兴趣

欢迎您直接联系以下金融部

☎ **悉尼：**

Sean Zhao +61 488 050 603;

Anne Zhu +61 466 585 518;

Nathan Yang +61 411 787 706;

Alina Zhang +61 484322767;

☎ **墨尔本：**

Joyce Zhao +61 433 987 391;



<23/06/2022 - 29/06/2022>

【免责声明】

本平台对转载、分享的内容、陈述、观点判断保持中立，不对所包含内容的准确性、可靠性或完善性提供任何明示或暗示的保证，仅供读者参考，本公众平台将不承担任何责任。