

悉尼和墨尔本引领首府城市酒店入住率和房价复苏; 购房者常见的几个误区

欢迎关注→[澳星财富管理](#) 2022-07-21 13:47



上周拍卖情况汇报

地区	清盘率	去年同期	售出
墨尔本	53%	68%	276
悉尼	51%	77%	257
布里斯班	43%	78%	30
阿德莱德	56%	85%	42
堪培拉	57%	79%	35

截止时间

7月20日下午 14:49

Source:

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



本周热点分析

悉尼和墨尔本引领首府城市酒店

入住率和房价复苏

封锁结束、国际旅行的恢复以及重大活动的回归都助力推动了上个月悉尼和墨尔本酒店的入住率和酒店平均每日房价的强劲复苏。

STR 分析师的新数据显示, 墨尔本 6 月份的入住率为 60%, 是该市 2021 年 6 月封锁刚开始时的两倍多。



不断增长的住宿需求使得酒店平均每日房价从 143 澳元提高到 209 澳元，这意味着在维州首府，revPAR 平均住房收益同比增长了两倍，达到每晚 126 澳元。

悉尼也出现了惊人的反弹，6 月份的入住率达到了 67%，而一年前还是 45%。与去年同期相比，悉尼酒店 revPAR 在 6 月份翻了一番，达到每晚 164 澳元，平均每日房价从 186 澳元飙升至 244 澳元。

纵观今年前六个月，随着 Formula 1 大奖赛等赛事的回归，墨尔本的平均入住率上升了 12 个百分点至 54%，而同期悉尼的入住率上升了 10 个百分点至 57%。

墨尔本和悉尼都是国际旅行的门户城市，与其他首都相比，遭受的封锁时间更长，因此也是疫情期间受灾最严重的酒店市场。在疫情之前，它们的入住率一直都在 80% 以上。

根据 STR 的数据，其他首府城市在 6 月份也取得强劲的环比增长。



时机

布里斯班上个月的入住率为 72%，半年平均为 64%，是表现最好的首府城市酒店市场，超过了珀斯和阿德莱德，其 6 月和阿德莱德的入住率均超过 65%，六个月期间超过 60%。

负责新加坡服务式公寓巨头 The Ascott 澳大利亚业务的 David Mansfield 表示，该集团在 2022 年上半年在每个城市、州和地区的表现都高于 2019 年的水平。

根据其酒店远期预订情况来看，Mansfield 先生表示，该集团有望在今年最后两个季度与上半年的业绩保持一致。

他说，“目前有足够多的需求让我们度过难关。”

“我们的最佳选择是国内商务旅行，但我们也收到了很多休闲预订，他们偏爱较大的公寓，这也提高了我们的平均每日房价。”

Source:

<https://www.afr.com/property/commercial/major-capitals-lead-a-recovery-in-hotel-occupancies-room-rates-20220720-p5b30t>



聊聊投资那些事儿

购房者常见的几个误区

1.没有做适当的研究和准备

购房前需先了解家庭的财务状况和需求。

明智的购房者会分析资产、债务并获得预先批准的资金，然后再投入购房。

了解购房地地理位置——你不只是在买房子，你也在购买一个地理位置。

了解购买社区学校的质量、犯罪水平、交通以及可能要发生的分区问题也非常重要。

并非每个社区的所有地方都是理想的居住地。



2. 选择了错误的抵押贷款

为了让您在购房谈判时有信心，在找房屋之前预先得到批准的贷款（不仅仅是资格预审）至关重要。

找出你能买得起房子——但你不能简单地去银行的网站，用计算器看看你能借多少钱，然后假设你会得到贷款。

银行表明他们可以借给你的东西和他们实际会借给你的东西之间存在很大差异。

仔细选择您的财务方案非常重要。

不要只去一家银行；取而代之的是可以找一系列贷方和金融公司的独立金融经纪人。

3.受市场的影响

不要受“市场”的影响，而不是受自己需求的影响。

当然，房地产市场是周期性波动的，有时它们适合买家，而当价格上涨时，也有卖家市场。

然而，等待“合适的时间”或等待价格下降再买就好比下赌注。

有时，媒体中混杂的信息可能会让您感到困惑，您会推迟购买决定。

如果您了解自己的预算，安排好财务并考虑您当前和未来的需求，那么您就不会被短期市场状况来影响您长期生活方式的决定。



4.低估了买房的全部成本

许多购房者不能预算与购买房屋相关的全部成本。

首先是购置成本。

诸如印花税、费率、估价成本、贷款申请费和抵押贷款保险之类的东西。

除了为搬家成本做预算外，还要为搬入新家时会发生的意外也做好准备。

也需要为那些房屋会出现的故障留出预算。

不要低估拥有房产的持续成本。

拥有房屋的成本可能比租金、保险和维护等费用高得多。



5.买卖合同中未插入权力保护条款

在您确定自己的利益受到保护之前，请勿签署任何文件。

虽然购买房产的标准合同会给你一个“3天的冷静期”（这在不同的州有所不同），但聪明的购买者会要求附加条款来保护他们的利益。

不要被代理说您以后可以随时要求更改或延期而上当。

合同一旦签署，唯一改变合同的方法是终止现有合同并重新协商新合同。并且卖方不必同意您的要求。

Source:

<https://propertyupdate.com.au/13-common-mistakes-home-buyers-make-and-how-to-avoid-them/>

往期推荐

往期回顾：

澳星金融第九十五期：[四大银行全面加息；是什么让房地产市场价格上涨和下跌](#)

澳星金融第九十四期：澳洲房产 5 套里就有一套市值超过 100 万

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，3.00%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，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;



<14/07/2022 - 21/07/2022>

【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。