

# 资本增长速度下降，租赁市场重新加速

欢迎关注→澳星财富管理2022-04-14 11:44



## 上周拍卖情况汇报

地区	清盘率	去年同期	售出
墨尔本	64%	74%	842
悉尼	62%	81%	644
布里斯班	77%	89%	64
阿德莱德	82%	77%	113
堪培拉	77%	93%	81

### 截止时间

4月13日下午14:49

Source:

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



## 本周热点分析

### 资本增长速度下降

### 租赁市场重新加速

CoreLogic 今天发布的 2022 年第一季度租金季度评估报告显示，全国租金指数比 3 月份增长 1%，比 3 月的整个季度增长 2.6%，比 12 月的整个季度增长 70 个基点。

延续疫情爆发的趋势，本季度郊区住宅租金的增长超过了首府城市住宅，郊区租金上涨了 2.9%，而首府城市的涨幅为 2.5%。但与 12 月的季度相比，两个市场的增长速度均有所加快，首府城市和郊区分别增长了 80 和 40 个基点。

与全国房屋出租统计的结果相似，第一季度公寓租金的表现优于独立屋租金，上涨 3.1%，而独立屋租金上涨 2.2%。首府城市租金增速较上季度加快，独立屋上涨 30 个基点，公寓房上涨 2 个百分点。这使得首府城市房屋和公寓之间的年度绩效差距降至疫情爆发以来的最小差距，仅为 80 个基点。



**CoreLogic 研究主管 Eliza Owen** 说，“随着全国资本增长步伐的放缓，租赁市场重新加速，有意思的地方是这种势头在很大程度上可能源于墨尔本租金市场价值的回升，在 2020 年 3 月至 12 月期间，墨尔本租金价格从峰值到谷底下降了 4.0%，但此后又恢复到疫情爆发之前的水平并创下历史新高。自疫情爆发以来，唯一尚未完全恢复全部价值的市场是墨尔本内城市场，但目前也正在顺利进行恢复中。”

“墨尔本租赁市场近期恰逢海外游客放宽旅行限制，这助于该市场的复苏。此外，社交距离的缓解和疫苗接种率的提高也有助于重返办公室的政策，这些都可能会导致墨尔本内城市场的租金需求增加。”

阿德莱德仍然是租房者最便宜的首府城市，典型的住宅租金为每周 464 澳元，其次是墨尔本（468 澳元/周）和珀斯（496 澳元/周）。比较最昂贵和最便宜的首府出租市场，堪培拉的典型住宅租金比阿德莱德的典型住宅租金高出约 210 澳元/周。



## 租金收益

截止到 3 月的前三个月中，租金增长（2.6%）优于房屋价值增长（2.4%），布里斯班（3.51%）的租金收益率在本季度录得最大跌幅，而达尔文（6.04%）继续创下首府城市中最高的租金收益率，其次是珀斯（4.34%）和堪培拉（3.82%）。另一方面，悉尼（2.48%）和墨尔本（2.81%）市场在整个疫情期间的租金需求急剧下降，尽管本季度略有上升，但收益率最低。

珀斯的收益率同比变化最小，仅下降了 6 个基点（从 4.40% 至 4.34%）。

Owen 女士说：“自 2020 年 8 月以来，总租金收益率也首次增加，尽管在 2 月至 3 月之间增加了一个基点。由于租金价值的增长速度快于购买价格，这种趋势预计将会继续下去。

“放宽国际旅行限制可能会成为租赁市场持续增长的催化剂，因为对于首次来澳时国际学生和长期移民等海外移民通常是租房者。”



**最昂贵和最能负担的起的社区**

**CoreLogic 的季度租金审查报告**中包括每个首府城市中租金最昂贵和能够负担的前 30 个社区的列表以及租金和收益率所有关键的统计数据。

悉尼东部郊区的 Vaucluse 仍然是澳大利亚房屋租金最昂贵的郊区，每周租金中位数为 2,394 澳元。这几乎是墨尔本 Brighton 全国第二高的房屋租金中位数（1,281 澳元）的两倍。阿德莱德的 Elizabeth North 是最实惠的郊区，每周租金为 326 澳元。

在公寓方面，同样位于悉尼东郊的 Point Piper 仍然是租金最贵的社区，为每周 1,096 澳元，而珀斯南部的 Orelia 的公寓租金中位数为每周 268 澳元，是澳大利亚最实惠的。

Source:

<https://www.corelogic.com.au/news-research/news/2022/rental-market-reaccelerates-as-pace-of-capital-growth-falls>



**聊聊投资那些事儿**

## 5 个迹象表明

### 你还没有准备好做地产投资

每当被问到“我应该什么时候购买我的第一个或者下一个投资物业？”的时候，就像在问“一根绳子有多长”的问题，这里有很多的变量考虑，当然，作为一个聪明的投资者，关键在于时间。所以，与其等待一个市场的投机，不如我们根据自己的情况来设定一个时间。

一个快速发展的市场，就像一个我们经历的快速变换的气候一样，也正在鼓励澳洲新一代人参与房地产市场。很多人耳闻无数的房地产投资者获得了丰厚的利润都羡慕不已，也希望参与其中，但是，需要我们注意的是，就算你了解了房地产周期，房地产市场发展的趋势很多时候，并不会满足大家的预期和希望。也不是所有的财产都会平等增值。

所以，让我们来看一下，您还没有做好准备房产购买的 5 个迹象。

#### 1.您没有足够的多的存款

当你决定要投资房产时，你可能会惊讶地发现投资房产需要的资金往往比你预期的要多，如果您已经拥有股权，对您的投资很有帮助，您的储蓄的越多，您的财务状况就越好。

所以，如果你在开始投资之前没有足够的钱或者没有存一笔可观的存款，那么也许你不应该借钱参与投资。



## **2.你不了解房地产周期是如何运作的**

去年对于我们的房地产市场来说是非常不寻常的一年——澳大利亚几乎每个地方的房地产价值都在上涨，这非常不寻常。

澳大利亚约 98% 的地区记录了价格上涨；大多数都实现了两位数的增长，许多房产的价值上涨了 20% 以上。

但是，往前看，各个楼市会非常细分，这也是一个比较“正常”的楼市。

换句话说，到 2022 年，一些地区的房产价值将强劲上涨，一些地区的价值将适度增长，一些地区的房产将因负担能力成为问题而萎靡不振，而一些地区的房产价值将下降——所有这些都基于当地的人口统计数据，经济与供给，需求。

从长远来看，地理位置优越的优质住宅房地产确实会增加。

但同样真实的是，在每个房地产周期中，价值都会停滞不前——有时会持续数年。

您的财产价值可能会在短时间内下降一点。这只是每个房地产周期的自然方式。

话虽如此，A 级房屋和投资级物业的波动性通常较小。

即便是房产周期是暂时的，这些主要房产的价值仍然可能会下降。

### **3.你的财务状况不佳**

您有足够的存款，如果您名下有大笔债务，那么存款是没有任何意义。

在考虑走上投资道路之前，尽量减少或消除您的信用卡或存储卡债务以及结清任何其他个人贷款。

这些信用卡之类的债务，都很有可能将成为你未来的经济负债。

此外，如果您没有现金缓冲（在存款之外），或者您倾向于靠薪水支付投资支出，那么您就不是购买房地产的最佳财务。

财务缓冲对房主和投资者都至关重要，因为生活充满惊喜，你不知道会有什么因素比如利率上等会直接影响你的财务。



#### **4.你没有长期的投资策略**

投资房地产不是一个快速的致富之路。

通过财产获得财富是一个执行优质计划的结果。

当您经过深思熟虑决定了战略性计划投资房地产时，您就更有可能实现您想要的未来财务自由。

有了计划，您就可以在购买投资物业后衡量您的进度，看看您是否正在实现目标的路上。

这样您就可以轻松判断您的房地产投资组合是否适合您，一个好的投资策略可以帮助您找到通过房地产最大限度地创造财富的方法，并识别您可能考虑不到的风险。

最终，通过量身定制的策略，您将能够比普通投资者更快、更安全地通过房地产投资组合来增加您的储备金。

## **5.没有专业团队**

房地产投资是一项团队合作运动。

要真正取得成功，您需要一位优秀的房地产策略师来帮助您制定计划，一位会计师来帮助您合法地减少税收，一位值得信赖的律师来帮助您保护资产，以及一位投资专业人士来指导您选择合适的投资项目。

如果您已经阅读了这期内容并意识到您现在可能还没有准备好投资，但您仍然对投资房地产充满热情，那么您可以通过以下方式做好准备。

⇒通过学习进行自我提升——但要小心你听谁的，只向那些已经取得你想要达到的目标的人学习

⇒还清债务，多了解在税收、经济和法律制度方面的知识

⇒多多走访贷款经纪人，了解您的借贷能力

⇒制定战略性房地产计划，以便您了解哪些情况适合您的实际情况，以及您需要更改哪些内容以实现您的房地产目标



Source:

<https://propertyupdate.com.au/5-telltale-signs-youre-not-ready-to-invest-in-property/>

### 往期回顾:

星周刊第八十二期: [香格里拉酒店进入墨尔本市场](#)

星周刊第八十一期: 美国冷藏设备巨头将在西悉尼建 2.5 亿的冷藏库

星周刊第八十期: Dexus 上市公司以 2.5 亿澳元的价格成立医疗地产基金

星周刊第七十九期: 2021 上半年全国工业地产空置率下降到 1.3%

星周刊第七十八期: 悉尼办公楼物业市场需求稳步上升

### 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

8月27

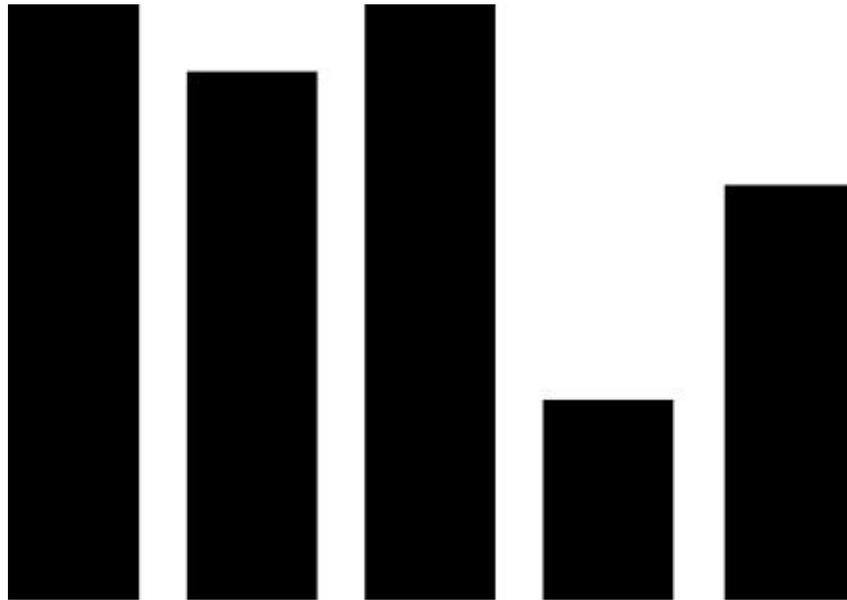


针对在澳洲有**现金投资需求**的客户

澳星主要提供 **2 种产品**：

**澳星现金宝**：T+7 灵活存取，2.25%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;



<06/04/2022 - 14/04/2022>

**【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。