

房源挂牌量增加，房屋中介观察到“淡季”兴趣上升；为什么独立屋和公寓房的差距越来越大？

欢迎关注→ [澳星财富管理](#) 2023-07-13 15:19 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	65%	50%	253
悉尼	71%	54%	269
布里斯班	50%	39%	22
阿德莱德	82%	60%	51
堪培拉	71%	58%	27

截止时间

07月12日下午 14:49

Source:

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



本周热点分析

房源挂牌量增加，房屋中介 观察到“淡季”兴趣上升

根据专家的观点，在买家情绪似乎正在疲软的时候，预计未来几个月内悉尼的房价反弹可能会放缓，这是因为新房源的迹象正在增加。

根据 CoreLogic 的数据，截至 7 月 9 日的四个星期内，新增上市房源数量为 5914 套，较过去五年的平均水平高出 10.8%，较一年前增加了 1.4%。



根据 CoreLogic 研究总监 Tim Lawless 的观点，新上市房源的增加时间比正常情况要早，这可能预示着整体供应水平的变化。

他说：“我们观察到新挂牌数量有所增加，这在季节上来说反周期的或淡季。这是一个非常需要关注的重要趋势。”

Lawless 先生强调：“我们通常不会在 8 月中旬到 9 月初之前看到挂牌开始上升，所以目前我们正处于一个新的趋势，这可能是更多房源进入市场的开始。”

他进一步指出：“在这一增长阶段，我们一直密切关注供应方面的情况。正如我过去所说的，新挂牌数量的季节性增加可能会缓解市场热度，因为它有助于重新平衡供需关系。”

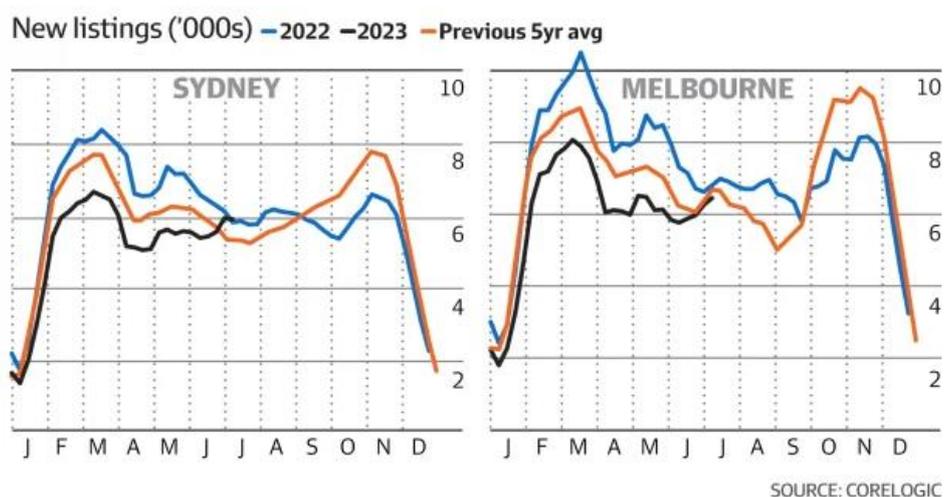
BresicWhitney 的首席执行官 Thomas McGlynn 作为悉尼地区的房地产经纪人表示，未来几个月新上市房源的水平可能会进一步上升，因为已经计划出售但尚未挂牌的房产即将上市。

他表示：“仅在六月份，我们的交易量就翻了三倍，签订了 164 套房产，与去年相比有显著增长，并且这种增长趋势延续到了七月，我们预计会将历史上的挂牌量翻倍。我相信其他经纪人也看到了同样的趋势。”

他补充道：“这些房产尚未出现在挂牌网站上，所以我预计今年秋季市场上的房源会比过去 12 个月更多。”

根据 CoreLogic 的数据显示，在过去四周里，悉尼的新挂牌数量增加了 8.7%，墨尔本增加了 9.7%，布里斯班增加了 11.4%，阿德莱德增加了 10.9%，珀斯增加了 8.7%。

尽管综合首都城市的新挂牌数量仍低于五年平均水平，但根据 Lawless 先生的说法，这一差距正在缩小。



Lawless 先生指出：“我认为越来越多的卖方意识到现在是一个出售的好时机。这也可能表明，面对非常高的利率和高成本压力，越来越多的房主无法继续持有房产。”

根据 CBA 的数据，六月份买家情绪疲软，购房支出意愿下降了 26.2%，年度下降了 28.8%，主要原因是住房贷款申请的减少。

这与上个月大多数首都城市房价增长的放缓相一致。

根据 CoreLogic 的每日指数显示, 在过去的四周里, 房屋价值的增长进一步放缓。

悉尼从 7 月初的 1.8% 放缓到 1.5%, 墨尔本从 1% 放缓到 0.6%, 布里斯班从 1.5% 放缓到 1.2%, 阿德莱德从 1.1% 放缓到 0.7%, 珀斯从 1.3% 放缓到 0.7%。

AMP 首席经济学家 Shane Oliver 表示, 房价增长率可能已经达到峰值。

Oliver 博士说: “挂牌数量的增加和最近房价增长的放缓可能是我们看到这次小幅反弹的增长率达到顶峰的迹象。”

“很有可能我们正在看到更多证据表明, 经过几个月的基本供应不足主导驱动之后, 利率的快速上涨又开始占上风。”

“快速上涨的利率正开始推动更多人在贷款压力方面达到极限, 促使他们出售房产以避免将来出现问题。”

Source:

<https://www.afr.com/property/residential/sydney-home-listings-lift-as-agents-see-out-of-season-interest-20230710-p5dn52>



聊聊投资那些事儿

为什么独立屋和公寓房 的差距越来越大？

众所周知，房屋的价格一直高于公寓。

但如今房屋和公寓价格之间的差距越来越大。

根据 PropTrack 的数据，自 2021 年末开始，房屋和公寓价格增长开始分道扬镳。

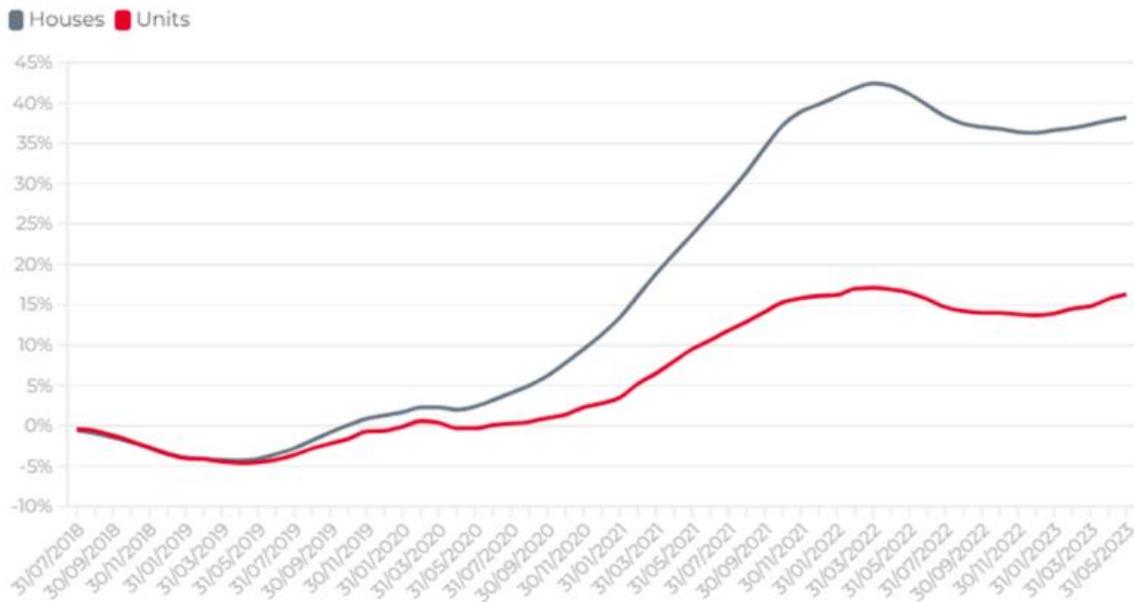
截至 2021 年 9 月，全国房屋的中位数价格为 57 万澳元，比公寓的中位数价格高出 9.6%。

但是，快进到 2023 年 5 月，标准房屋的价格达到了 72.5 万澳元，比标准公寓的价格高出 30%。

PropTrack 的高级分析师 Karen Dellow 解释道：“这主要是由于首都城市中房屋和公寓价格增长的差异所驱动。中位数房屋价格比 5 年前增长了 31.6%，而公寓只增长了 9.8%。”

Growth in national median house and unit prices over the past 5 years

Indexed to June 2018



Source: realestate.com.au · PropTrack Home Price Index

PropTrack

为什么独立屋的增长超过了公寓？

根据 Dellow 女士的观点，导致这种增长的一个主要推动因素是疫情爆发。

她进一步解释道：疫情导致边境关闭以及海外学生和工人流失，对市中心公寓市场造成了不利影响，大量空置公寓涌入市场，导致投资者纷纷出售。

因此，公寓供应过剩降低了需求，进而导致价格下降。

与此同时，远程办公的转变使得购房者开始寻找带有更多学习空间和更大户外空间的房屋。

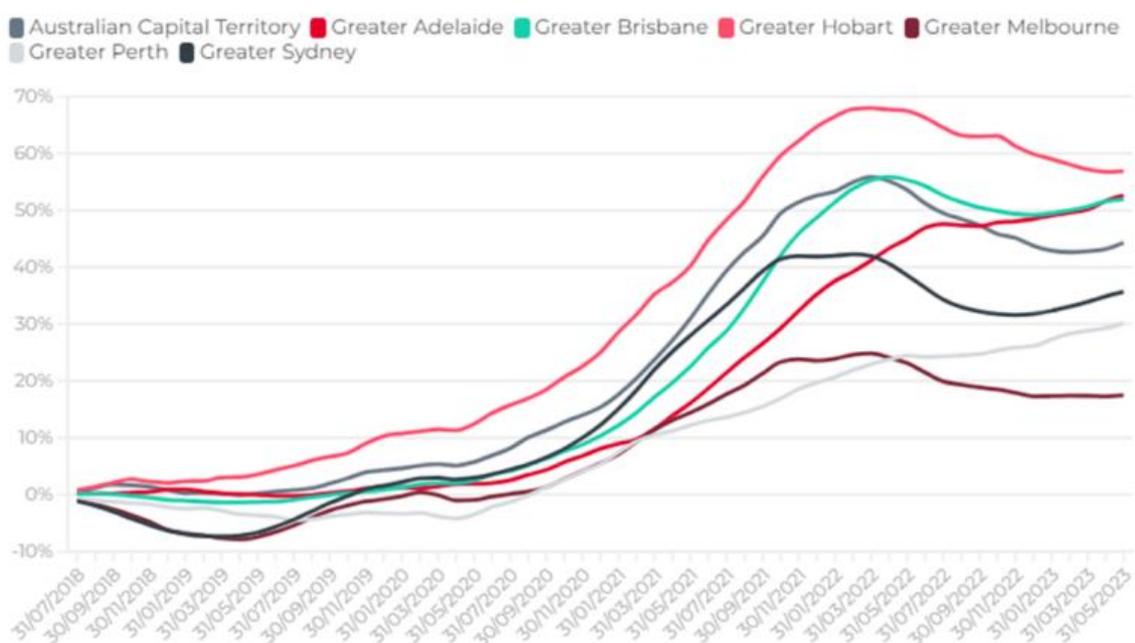
这一趋势增加了竞争，推高了房价。

此外，疫情时期创纪录的低利率使得借更多的钱变得更加便宜。

过去可能只能购买公寓的人现在也有能力竞争购买房屋，进一步推高了价格。

政府的激励措施，如 HomeBuilder 计划，主要针对房屋，鼓励住房建设和翻修。

Growth in capital city median house prices over the past 5 years Indexed to June 2018



Source: realestate.com.au · PropTrack Home Price Index

PropTrack

哪些城市和地区房价增长最快？

根据 PropTrack 的数据，霍巴特在所有首都城市中记录了最高的五年增长率。

有趣的是，霍巴特在疫情之前就已经存在住房短缺问题，而这一问题在疫情引发的生活方式偏好变化的推动下进一步加剧。

事实上，塔斯马尼亚地区也表现出色，过去五年增长了 78.7%，超过了其他地区。

与此同时，阿德莱德和布里斯班在 2021/22 年也经历了高需求，推动增长超过其他首都城市。

Dellow 指出，昆士兰地区是疫情期间的赢家，创下了创纪录的州际迁徙，推高了房价。

在过去的五年里，房屋的中位数价格增长了 57.3%。

维多利亚地区和新南威尔士地区也从疫情引发的偏好转变中受益，因为城市居民迁离城市，寻求更具价格优势和更大的住宅。

因此，这两个地区的中位数房价分别增长了 52.9%和 51.7%。

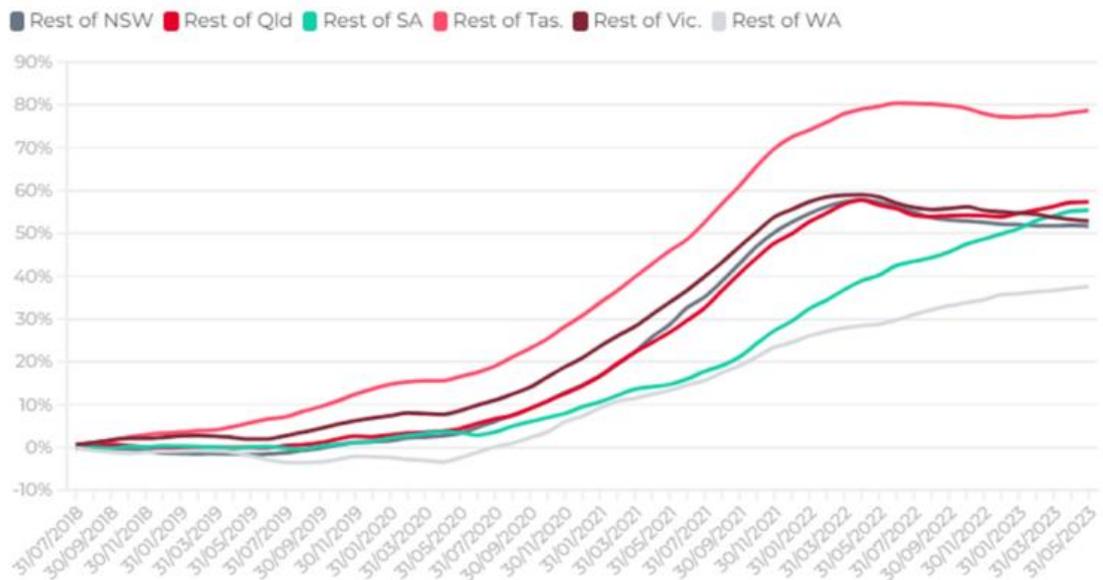
另一方面，公寓在疫情期间也受到了高需求的影响，但不及房屋那么明显。

PropTrack 的数据显示，霍巴特的住房短缺导致公寓需求增加，推动了 49.2%的五年增长率。

然而，在大多数城市，公寓需求相对较低，导致五年间的中位数价格增长率从墨尔本的 2.18%到堪培拉的 29.3%不等。

Growth in regional areas median house prices over the past 5 years

Indexed to June 2018



Source: realestate.com.au · PropTrack Home Price Index

PropTrack

房屋和公寓价格差异最大的地区是哪里？

通过了解 PropTrack 的数据，我们可以看到悉尼大都市区的中位数房屋和公寓价格差距最大，达到了 74.5%。

在疫情开始时，这个差距只有 29.1%。

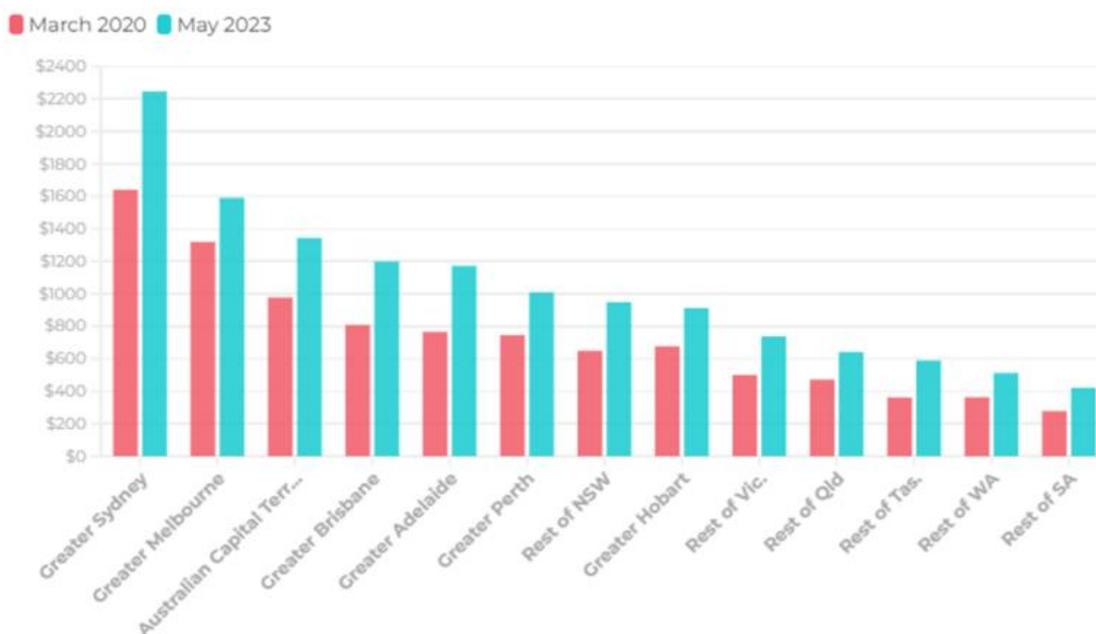
Dellow 女士评论道：“悉尼的市区公寓市场在最初的封锁期间遭受了打击，推动了公寓价格的下跌。与此同时，对房屋的需求增加，尤其是在高档地区，推动了房价的飙升。”

另一方面，霍巴特的房屋和公寓价格差距在过去五年里基本保持稳定，这是由于住房短缺推动了房屋和公寓中位数的显著增加。

Dellow 女士进一步评论道：“五年前，两者之间的中位数价格相差 27%；现在已经增加到 30%。在疫情期间，维多利亚地区对房屋的高需求导致了房屋和公寓中位数价格之间的差距达到了 41.6%。

相比之下，昆士兰地区对房屋和公寓的需求降低了中位数价格之间的差距。”

Price per sqm of listings on realestate.com.au
May 2023 compared to March 2020 (start of the pandemic)



Source: realestate.com.au



土地是 一种稀缺的商品

Dellow 还指出，与公寓相比，影响房屋价格的另一个因素是市区与区域地区的土地可用性。

她说：“由于土地是一种有限资源，尤其是在像悉尼这样的理想地区，其稀缺性导致了更高的房屋价格。

在城市中，一块空地更有可能被用来建造公寓楼，以最大限度地提高开发商的投资回报，而不仅仅是建造一栋房屋。随着时间的推移，可用土地将减少，进一步推高房价。”

为了说明不同城市和地区土地价格的差异以及价格增长的程度，以上图片显示了 realestate.com.au 上列出的房屋每平方米的中位数价格。

Dellow 女士进一步表示：“悉尼大都市区的每平方米价格是所有首都城市中最高的，自疫情开始以来已经增长了 37%。

土地的稀缺性和对空间的持续渴求表明，房屋和公寓价格之间的差距很可能会继续增加。”

Source:

<https://propertyupdate.com.au/why-is-the-gap-between-houses-and-units-growing/>

往期推荐

往期回顾：

[澳星金融第一百三十四期：5月份住房贷款和建筑批准反弹](#)

[澳星金融第一百三十三期：5月通胀指数回落至5.6%](#)

[澳星金融第一百三十二期：低空置率将使工业租金再上涨14%](#)

[澳星金融第一百三十一期：随着利率上升改变需求，公寓价值的增长速度超过房屋](#)

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 3 种产品：

澳星现金宝： T+7 灵活存取，4.5%年化，澳星提供全额本息保证；

澳星稳固收益基金： 100%第一债权土地抵押贷款项目，平均 LVR 不高于 65%，
年化回报约 8.3%，投资周期 6 个月。

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 8-9%，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;

Alina Zhang +61 484322767;

☎ **墨尔本：**

Joyce Zhao +61 433 987 391;



<08/07/2023 - 14/07/2023>

【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。