

市场经济下的自由选择：维州州长 Andrews 表示欢迎投资者出售房产；租金管制：澳大利亚房地产市场的平衡之举还是滑坡风险？

欢迎关注→[澳星财富管理](#) 2023-07-27 16:40 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	64%	49%	303
悉尼	69%	47%	337
布里斯班	63%	39%	46
阿德莱德	79%	67%	53
堪培拉	74%	54%	25

截止时间

07 月 27 日下午 14:49

Source:

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



本周热点分析

市场经济下的自由选择：

维州州长 Andrews 表示

欢迎投资者出售房产

维多利亚州州长 Daniel Andrews 对房地产投资者的担忧做出了回应，他们对政府考虑增加土地税和实施租金控制可能迫使他们出售房产感到担忧。

Andrews 表示这样的决定完全取决于投资者自己。

他告诉记者：“我们身处一个市场经济中，我没有义务向任何人提供房地产建议。他们在没有我的建议下购买了房产，也可以在没有我的建议下进行管理。”

随着利率上涨对房东的利润率和偿还贷款的能力造成压力，投资者拥有的房产在房屋和公寓市场中所占比例不断上升。根据 CoreLogic 的数据，上个月在墨尔本，超过 36% 的挂牌房源曾经是出租房，创下了两年来的最高记录。

Andrews 先生说：“我原本认为房产出售与过去 12 个月里 12 次的利率上涨有更大的关联。”

“如果不是利率上涨导致的，那么三周前开始实施的对投资性房产增加的土地税的轻微上涨也让他们迅速出售了这些房产，不是吗？”

周日，Andrews 先生拒绝排除租金冻结、租金上涨上限或对 Airbnb 短租房源征收旅游税等政策，他表示这个政策包还将简化规划决策，以便“做出更好的决策，并更快地执行”，以增加房源供应，缓解住房短缺问题。



根据开放数据平台 Inside Airbnb 的数据，墨尔本有近 16,200 套整套房屋和公寓可供通过 Airbnb 出租。相比之下，据 SQM Research 创始人 Louis Christopher 的数据，截至 7 月 9 日，长期租赁房源总计有 11,185 套。

当《澳大利亚金融评论报》询问他是否认为墨尔本 Airbnb 挂牌房源太多时，Andrews 先生说：“我认为，在短期租赁市场上，我们都希望看到更多房源能够投放到长期租赁市场。”

“但是在做出改变时，必须谨慎，必须考虑可能产生的影响。”

南澳大利亚、新南威尔士、昆士兰和塔斯马尼亚等地都设有租金上涨限制，允许每年涨价一次。

南澳大利亚政府发言人表示目前没有进一步增加租金上涨限制的计划。昆士兰州住房部长 Meaghan Scanlon 表示，年度涨价上限有助于确保私人租赁市场“公平和平衡地运作”。塔斯马尼亚政府发言人表示，缓解住房压力的最佳途径是增加房源供应。

新南威尔士州的一位规划和环境发言人表示，任何对短期租赁住宿的改变将作为今年下半年开始的更广泛政策审查的一部分进行考虑，并将征求主人、行业、地方政府和社区的反馈意见。

Source:

<https://www.afr.com/property/residential/this-is-a-market-economy-and-rews-says-investors-welcome-to-sell-up-20230725-p5dr3v>



聊聊投资那些事儿

租金管制：澳大利亚房地产市场

平衡之举还是滑坡风险？

最近几个月以来，澳大利亚的租金控制问题一直备受密切关注。

维多利亚州政府表示正在考虑限制租金上涨幅度，并将租金上涨限制为每两年一次，这一立场引发了全国范围内的激烈辩论。

这些举措的影响可能是深远的，有可能导致澳大利亚房地产市场的重塑。



租金空置的前景

租金控制的前景展望正日益引起投资者的重大关切，因为维多利亚州政府计划全面改革该州的房地产规定。

这一举措已在整个投资群体引发不安情绪。

然而，这种担忧不仅限于维多利亚州 - 全国范围内都能看到类似的趋势。

昆士兰州政府在四月份引入了类似的法律，为房地产业主带来了更为严格的规定，包括将租金涨幅限制为每年一次。

租金控制政策的扩散可能会对投资者的回报和租房市场的运作产生深远影响。投资者可能会担心租金上涨限制会损害他们的收入，从而影响到对房地产的投资动力。

为何突然对租金控制产生兴趣？

这个想法的出现是为了在当前经济困境下，保护租房者免受租金价格飙升所带来的影响。

然而，历史和经济学教导我们：免费的午餐并不存在。

这些规定可能带来的后果可能会超过所谓的好处。

租金控制政策虽然旨在减轻租房者的经济压力，但也可能导致房东减少对房产的投资，影响到房屋维护和提供优质住房的动力。

此外，租金控制还可能导致房屋供应减少，租房市场的稳定性受到影响，租房者的选择也受到影响。



房地产行业的担忧

维多利亚州房地产协会（REIV）对政府的做法表示强烈关切。

REIV 的首席执行官 Quentin Kilian 解释说：

“如果政府继续实施限制租金的决定，将会对维多利亚州已经脆弱的租房市场造成难以估量的损害，该市场已经因土地税增加、利率上涨和不断增加的监管而承受压力。

我们需要的是一种审慎的方法，与行业进行协商，以鼓励持续的供应，而不是一种政治投机的膝反应。

在任何供应链中，租房市场是一个关键的供应链，你怎么能告诉供应商在任何情况下都不能增加成本，但与此同时你继续增加供应商的成本呢？

然而，政府领导人似乎认为这是一个值得实施的好主意。

结果将会是更多的租赁提供者退出市场，导致可供租赁的房源减少，租金上涨，以及更多的无家可归者。”

如果将租金限制并且无法随市场波动，投资者将无法对成本变动（例如利率上涨、维护费用等）做出回应。

他们很可能会将辛苦积攒的储蓄投资到其他地方，这正是我们已经在对土地税增加的回应中看到的情况。”

Kilian 提出了一些很好的观点：租金控制扰乱了供需的基本市场平衡，加剧了其试图解决的问题。

澳大利亚财产委员会的执行董事 Cath Evans 发表了评论：

“在我们与政府和其他利益相关者就这个问题进行的所有讨论中，似乎有共识认为住房价格可及性危机是由于市场上供应严重不足，主要是因为各个层面上繁琐的规划过程。

唯一能够解决这一危机根本原因的方式是产业界和政府共同合作，建设更多的住房，让维多利亚州居民在选择居住地时有更多的选择。

正如我们本月早些时候提交给住房和租金可负担性议会调查的建议，全球对租金上限的证据已经出现 - 它们使得维护房产变得更加困难，鼓励房东出售房产并减少租房供应。

对于我们不断发展的出租住房部门来说，这将损害项目融资并限制服务提供。

所有这些结果与我们从住房政策中所需要的完全相悖。这是不公平的，也不会起作用。”



投资者：房地产生态系统中不可或缺的重要角色

在房地产生态系统中，投资者扮演着至关重要的角色。

他们提供了大量的租房房源，实际上，有 92% 的租房者是从澳大利亚的父母投资者那里租房的。

维多利亚州房地产协会警告说：

“结果将会是更多投资者退出租房市场，导致可供租赁的房源减少，租金上涨，以及更多无家可归者。”

报告显示，私人投资者已经在大量退出市场。

例如，投资银行 Jarden 的一份报告显示，在墨尔本投资者背后的新房源比例已达到 36%，在悉尼达到 40%，而长期平均值为 30%。

随着投资者的退出，房产将重新归属给自住房主，减少了可供租赁的房源，并使空置率趋紧。

目前，全国的空置率约为 1.2% - 租赁房源数量不足。

展望未来

如果租金管制成为现实，澳大利亚房地产市场的未来可能会大不相同。

由于政府提供的新租赁住房非常有限，即使是社会住房和经济适用住房，通常情况下租赁住房的供应都依赖于澳大利亚的普通投资者。

虽然过去几年租金价格飙升，但仍未跟上过去十年的通货膨胀速度，而租金回报尽管面临租房危机，但持续收益仍然相对较低。

目前的租金上涨并非仅因房东成本上涨，更多地是因为住房供应不足的原因，包括投资者抛售、新投资者进入市场的数量减少，以及新住房建设几乎没有增加，而这些问题发生在移民数量激增的背景下。

最终，实施租金管制可能会极大地改变澳大利亚房地产市场的格局。

Source:

<https://propertyupdate.com.au/rent-control-balancing-act-or-slippery-slide-for-the-australian-property-market/>

往期推荐

往期回顾

澳星金融第一百三十六期：[到 2025 年，将有 70 万的中国高净值富人移居澳大利亚](#)

澳星金融第一百三十五期：房源挂牌量增加，房屋中介观察到“淡季”兴趣上升

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;



<22/07/2023 -28/07/2023>

【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。