

# 新房审批量跌至四年来最低水平；将住宅转变为投资之前需要问的 6 个基本问题

欢迎关注→[澳星财富管理](#) 2023-08-03 10:27 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	67%	53%	378
悉尼	68%	50%	366
布里斯班	47%	33%	30
阿德莱德	70%	68%	44
堪培拉	59%	48%	23

### 截止时间

08 月 03 日下午 14:49

Source:

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



## 本周热点分析

### 新房审批量跌至四年来最低水平

2023 年新住房审批量降至四年来的最低水平，在建筑成本飙升的同时，澳洲在过去近一代人的时间里，利率正在以最快的速度收紧，这大大削弱了买家的贷款能力。

澳洲统计局(ABS)表示,6 月份 7.7%的月度降幅使全年新房批准总数降至 175,790 套,为 2020 年 6 月以来的最低水平,其中独立式住宅批准数量同比下降 13.8%,至 106,958 套,联排住宅批准数量下降 10.5%,至 68,831 套。



这些数据，反映了 2023 年新住房贷款承诺(未来住房活动的领先指标)比去年同期下降 22.1%，至 2984 亿澳元，表明澳洲住房部门进一步失衡。

澳大利亚牛津经济研究院高级经济学家 Maree Kilroy 表示说，“利率、建设成本和延误的压力将导致 2023-24 年新屋批准数量进一步下降。”

“住房的需求和供应正朝着相反的方向发展。这将在未来几年导致住宅保持短缺。直到 2024 年底，我们预计市场压力将引导住宅批准恢复增长。”



澳储行周二将基准贷款利率维持在 4.1%不变，但对投资者和其他借款人而言，去年 5 月开始的 12 次加息的全部影响仍在发挥作用。

然而，澳新银行高级经济学家 Adelaide Timbrell 表示，“建筑审批可能呈上升趋势。”

“六月份公寓的批准数量环比下降了 21%，尽管六月份批准数量有所下降，但它仍然是 2023 年度第二高的结果。

对于开发商来说，这是一个好迹象，特别是因为建设公寓房比独立屋需要更多的时间和资金。”

Source:

<https://www.afr.com/property/residential/new-home-approvals-fall-to-weekly-low-in-four-years-20230801-p5dszs>



**聊聊投资那些事儿**

**将住宅转变为投资之前**

**需要问的 6 个基本问题**

你是否考虑过在房地产市场好的时候，升级一下资产？或者因为计划换个工作而需要搬到另外一个州？或者家里添了新的成员，需要换房子？

在搬家之前是否考虑保留当前房屋作为投资房产？

那么，在从自住业主转变为房东之前，您应该考虑一些基本问题。

### **你能保持情绪稳定和足够的耐心吗？**

将心爱、充满回忆和情感依恋的家出租可能会让人产生内心冲突。

你是否能接受看着心爱的房间变成新租户的办公室？

作为投资者，我们需要理性对待，而不是被情感左右，但当对一处房产产生情感依恋时，这可能会很困扰。

当然，作为投资者，我们不应该让情感主导决策，但我理解许多人会面临这样的困境。如果依依不舍，也许购买一处新的房产作为投资可能会是一个更明智的选择。



### **考虑资本利得税吗？**

如果你没有寻求专业建议，可能在出售房产时面临非常高额的资本增值税（CGT）账单。

对于自住房产，业主无需担心 CGT，因为它不适用于你的主要居住地。

然而，如果你将房产出租，当你出售时可能会面临 CGT 账单。

澳大利亚税务局（ATO）允许你有 6 年的宽限期来决定哪处房产将被视为你的主要居住地，但在你的前院挂上“待租”标志之前，请务必与你的理财顾问或会计师咨询潜在影响。



### **该房产是否具有资本增值潜力**

如果你的家位于低增长地区，你可能更适合出售并购买一处新的“投资级”房产，它具有更多的资本增值潜力。

要权衡购买和出售所涉及的费用和成本，与房产增值的可能性以及你希望将其作为投资保持的时间长度。

虽然没有确切的方法来预测未来的市场走势，但你可以根据一定的了解，猜测哪种选择将为你在未来获得最好的利润机会。



### **你所在的郊区租赁市场是否强劲？**

作为自住房产的居住者，你可能从未注意到有多少邻居将他们的房屋出租。

现在作为一名新的房产投资者，在你将家庭住所改建为投资房产之前，了解空置率、租金中位数以及租户与业主的比例等数据至关重要。

你可以在网上找到这些信息，同时打电话给一些当地的房地产经理也是个不错的选择。

### **你的房产是否吸引租户？**



一个拥有宽敞且需要高度维护的庭院的大型家庭住所可能不适合预算有限的学生，而位于郊区，周围都是大片住宅区的一室公寓可能也不适合城市职业的夫妇。

你需要确保你的房产适合当地的租赁市场。

这是因为试图出租一处对当地租户没有吸引力的房产，可能会导致长期空置和昂贵的广告费用。

与当地的房地产经理交谈，了解当地租户的需求，如果你的房产不符合市场需求，你可能要考虑在其他地方进行投资。



## 房产将如何融资？

如果你的家产拥有可观的净值，很可能你会想要利用它来购买你的下一处房产。

在采取任何行动之前，一定要咨询一位熟练的金融经纪人，确保你的融资结构正确合理。

仅仅因为你将新的投资房产作为贷款的担保，并不能使贷款的利息变得可税扣。

在税务部门看来，关键是贷款的用途 - 因此正确设置是至关重要的。

太多投资者犯错误，他们用旧房产抵押贷款买下新房产，以为贷款现在将成为可税扣的投资贷款，因为担保现在是一处投资房产（曾经是他们以前的家）。

然而，贷款的用途是购买新家，这意味着他们认为可税扣的投资贷款实际上并不是这样。

正确处理方式是投资中能决定你未来财富成败的关键因素。

Source:

<https://propertyupdate.com.au/6-essential-questions-to-ask-before-turning-your-home-into-an-investment/>

## 往期推荐

### 往期回顾：

[澳星金融第一百三十七期：维州州长 Andrews 表示欢迎投资者出售房产](#)

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;



<29/07/2023 -03/08/2023>

**【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。