

暂停利率：以吸引购房者回归；澳洲各大首府哪些城区的房价增长最快？ 华人区 Chatswood 榜上有名

欢迎关注→[澳星财富管理](#)2024-03-21 13:22 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	61%	63%	690
悉尼	64%	71%	444
布里斯班	44%	50%	47
阿德莱德	66%	67%	68
堪培拉	54%	47%	44

截止时间

3月20日下午 14:49

Source:

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

本周热点分析

暂停利率：以吸引购房者回归

专家表示，澳大利亚储备银行决定保持现金利率不变，再加上经济学家们预计今年晚些时候可能会开始降息，这将让市场情绪得到提振，激励更多购房者重新进入市场。

同时，在长期保持较高利率的情况下，可能会导致一些现有房主陷入困境，从而增加不良房源的数量。

Judo Bank 的首席经济顾问 Warren Hogan 表示，尽管澳联储尚未排除任何可能性，但他们的态度已经有所软化。

Warren 表示：“他们消除了明确的加息倾向，但也不是完全宽松，因此我认为这种变化将被很多人解读为加息周期结束的信号，下一步可能是降息。”

“房地产市场是最重要的经济市场之一，对于利率的预期对市场起着重要作用，因此我认为业内人士对澳大利亚央行举措的解读将对市场情绪产生积极影响，并有助于市场。”



CoreLogic 的研究主管 Tim Lawless 也同意这一观点，表示保持利率不变，加上通胀下降以及对今年晚些时候利率可能下降的预期增强，应该有助于提振信心。

Tim 表示：“由于降息可能会增加住房需求并推高房价，可能会看到一些潜在的购房者试图在降息之前进入市场，以便及时抓住新的增长机会。”

“从历史数据来看，消费者情绪与房屋销售量密切相关。随着西太平洋银行和墨尔本研究所 2 月份消费者信心指数上升 6.2%，消费者信心指数的提升可能会使购房量增加。”

“尽管利率环境和生活成本压力较高，但住房需求已经保持相当强的弹性。”



房地产集团麦格拉思的首席执行官 **John McGrath** 表示，暂停加息可能有助于一些房主保住自己的房产，但压力依然存在。

“大多数房地产市场都出现了抵押贷款压力增加的趋势，但高端市场通常不受此影响，因为在高端市场，购房交易通常不需要抵押贷款。然而，在其他市场领域，尤其是对于首次购房者和投资者来说，抵押贷款的压力开始显现。”

John McGrath 还表示上次加息把市场推到了边缘，再次加息可能会让市场难以承受。但如果降息的话，将有助于减轻许多已经存在的压力，并且会吸引更多原本因为高利率而观望的人重新涌入市场。



根据 SQM Research 的数据显示，过去一年中，新南威尔士州的不良挂牌房屋（处于财务困境下待售的房产）数量增长了 9.6%，维多利亚州增长了 6.7%，北领地更是增长了 23.9%。而其他州的不良挂牌房屋数量则出现了下降。

去年，像昆士兰北部和悉尼西南部等地区的不良挂牌房源数量约翻了一番。

在新南威尔士州的 Hills District, Wollongong 和 Tamworth，以及 Bellarine Peninsula 和维多利亚州西南部地区，不良挂牌房源数量也大幅增加，增幅在 24.8% 至 48.7% 之间。



Mr Christopher 说，当房产必须迅速出售时，就会出现不良房产挂牌的情况，这通常会导致卖方遭受经济损失，因为卖方必须接受低于正常情况的价格。

在出售不良挂牌房屋时，通常包括“占有抵押权人”、“银行强制出售”、“低于成本出售”、“必须出售”、“清算”、“甩卖”、“紧急”、“降价”等关键词。

Mr Christopher 表示，利率维持高位的时间越长，抵押贷款的压力就会继续上升。

“我认为失业率可能会上升，这将给房地产市场带来进一步的压力，而澳大利亚央行仍然无法降息。因此，我的预期是，今年不良住宅房产挂牌的情况将继续增加，因为不会很快降息。”

Mr Hogan 表示，虽然一些家庭目前还有很多储蓄收入来应对突发情况，但如果利率下降，他们的利息收入将会减少，且他们的日常开支不变，而收入又减少的情况下，就会导致积蓄逐渐消耗直到用光。

他还说，未来的走向仍然不确定。一些人可能最终会决定出售他们承担负担较大的房产，以获得更小额的房贷。

总体而言，数据表明，尽管当前储备充足，但随着时间的推移，这些储备会逐渐减少。我认为这将增加市场上房屋被迫抛售的风险，因为长期保持高利率水平的情况并不常见。

Source:

<https://www.afr.com/property/residential/rate-pause-to-lure-home-buyers-back-20240319-p5fdhk>

聊聊投资那些事儿

澳洲各大首府哪些城区的房价增长最快？
华人区 **Chatswood** 榜上有名

根据房地产研究机构 **CoreLogic** 的最新数据，在过去三个月内，部分澳洲城区的房价已出现大幅反弹。

数据显示，在澳洲城区公寓市场，位于西澳的 **Dudley Park** 的公寓价格获得最大涨幅，较上一季度上涨 **13.3%** 至 **338,095** 澳元。

与此同时，墨尔本的公寓市场开始摆脱多年来资本增长低迷的局面。

墨尔本城区 **Parkville** 公寓涨幅最大，较上一季度上涨 **9.1%**，即中位数上涨 **48,000** 澳元，达到 **571,338** 澳元。

Carlton 的房价上涨了 **5.2%**，中位数上涨了 **17,200** 澳元，达到 **349,078** 澳元。

North Melbourne 上涨 **5.6%**，**Southbank** 上涨 **4.4%**，**East Melbourne** 上涨 **3.5%**，**Docklands** 上涨 **3%**，墨尔本市中心上涨 **2.7%**。

悉尼城区 **Kensington**、**Petersham** 和 **Strathfield North** 的公寓价格则分别上涨 **7.8%**、**5.2%** 和 **4.8%**，至 **1,049,883** 澳元、**861,887** 澳元和 **759,563** 澳元。

Suburbs where unit values are gaining the fastest momentum

	Median value to Feb 24 (\$)	Growth (% QoQ) to Feb 24	Percentage point change in growth (% QoQ)
Dudley Park, WA	338,095	13.3	12.4
Parkville, Vic	571,338	9.1	9.7
Munno Para, SA	403,440	8.8	10.7
Kensington, NSW	1,049,883	7.8	9.1
North Melbourne, Vic	505,702	5.6	8.4
Carlton, Vic	349,078	5.2	8.0
Petersham, NSW	861,887	5.2	4.8
Strathfield South, NSW	759,563	4.8	8.8
Hurlstone Park, NSW	813,899	4.7	9.1
East Melbourne, Vic	794,203	3.5	5.3

Source: Corelogic

CoreLogic 研究主管 Eliza Owen 表示，这些郊区的强劲价格增长可能预示着公寓市场整体动态的转变。

在经历了多年的低迷之后，这些公寓市场终于出现了好转。这表明人们对于城市生活的偏好可能重新回归到了疫情以前的状态，即更多地选择住在市中心或者人口密集的地区。



她说：“这些市场之所以变得热络，是因为购房者可能会选择购买那些房价增长潜力更大的地区的房产，以获取更多的投资回报。

尽管现金利率仍然很高，但购房者仍然愿意购买房产。这表明城市仍然存在着强烈的基本住房需求。

投资者对房地产市场的需求正在上升

墨尔本房地产经纪人兼 Barry Plant Yarra's Edge 分公司经理 Geoff White 表示，今年年初市场势头已经开始增强，尤其是在低端公寓市场。

他说：“我们确实看到了市场复苏的迹象，这主要是由自住业主推动的，他们在出售郊区房屋并搬到城市后进行资金变现。”

“在过去的一年，投资者市场出现了一定程度的萎缩，但最近他们注意到需求略有上升，这表明投资者有可能重新回到市场。”

“首次置业者在目前的房地产市场中也很活跃，因为市场相对实惠。但是，高端市场仍然面临一些挑战，可能需要更多时间来恢复活力。”

在墨尔本市中心公寓价格开始反弹的时候，PEXA 发布的一份报告显示，去年售出的很多公寓都是以现金支付的。这些公寓共有 1697 处，总价值达到 13 亿澳元，而且在成交时不需要抵押贷款。



在澳洲城区独立住宅市场，南澳的 Henley Beach 和 Fulham 领涨市场，其独立房价格较上一季度分别上涨 7.7% 和 7.5%，至 1,522,701 澳元和 1,184,203 澳元。

对于独立住宅而言，悉尼下北岸郊区 Longueville、North Willoughby、Nareburn、Greenwich 和 Chatswood 的房价在过去三个月里都有所回升。

Suburbs where house values are gaining the fastest momentum

	Median value at Feb 24 (\$)	Growth (% QoQ) to Feb 24	Percentage point change in growth (% QoQ)
Henley Beach South, SA	1,522,701	7.7	7.8
Fulham, SA	1,184,203	7.5	12.5
Brighton, SA	1,338,721	6.5	7.8
Teneriffe, Qld	2,233,407	5.5	10.7
Longueville, NSW	5,260,896	4.8	7.3
Greenwich, NSW	4,199,608	3.2	5.7
Naremburn, NSW	3,070,389	2.8	7.6
North Willoughby, NSW	3,303,953	2.7	7.7
Chatswood, NSW	3,044,152	2.6	5.3
Aberfeldie, Vic	1,738,992	1.4	4.8

Source: Corelogic

位于悉尼城区的 Longueville 的房价回升了 4.8%，North Willoughby 回升了 2.7%，Naremburn 回升了 2.8%，Greenwich 回升了 3.2%，Chatswood 回升了 2.6%。这些地区的房价上升至 330 万澳元到 520 万澳元之间。

Eliza Owen 表示：“我们在高端市场看到了强劲的增长，这意味着我们可能正重新回到更活跃的市场。”

“我认为这种上涨还是有些脆弱性和不确定性，但是随着现金利率的稳定，市场情绪正在好转。”

布里斯班的高档郊区 Teneriffe 和 Kalinga，房价也表现出了强劲的增长势头，过去三个月分别上涨了 5.5%到 10.3%。



Hot Property Buyers Agency 的房产经纪人 Zoran Solano 表示：“布里斯班房地产市场的高端市场表现有些疲软，但需求似乎正在回升，尤其是面对高质量住宅的需求。”

“我们还注意到，越来越多的投资者开始关注靠近中央商务区的公寓。”

InvestorKit 研究主管 Arjun Paliwal 表示，虽然全国各地的中低端市场仍然备受买家青睐，但在房价下跌后，许多人已经开始转向中产市场。

“经济实惠的高端市场和中高端市场之间的价格差距变得越来越小，因此人们开始在更贵的市场中寻找更多的价值，”

“随着买家对未来几个月利率可能下降的信心越来越高，他们正准备迎接利率下降带来的增长。”

在阿德莱德的西部地区，像 Fulham 和 Henley Beach South，以及南部的 Brighton，房价也有显著的回升，过去三个月分别上涨了 7.5%、7.7% 和 6.5%。



Source:

<https://www.afr.com/property/residential/suburbs-where-apartment-values-are-gaining-the-most-momentum-20240313-p5fc0k>

往期推荐

往期回顾:

[澳星金融第一百五十期：美国市场对通货膨胀持乐观态度，并为降息做好准备](#)

[澳星金融第一百四十九期：随着市场情绪改善，2月份房价增长加快](#)

[澳星金融第一百四十八期：当利率开始下降时，抢占先机的买家和卖家都将成为最大赢家](#)

[澳星金融第一百四十七期：《月度住房图表分析-2024年1月》](#)

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



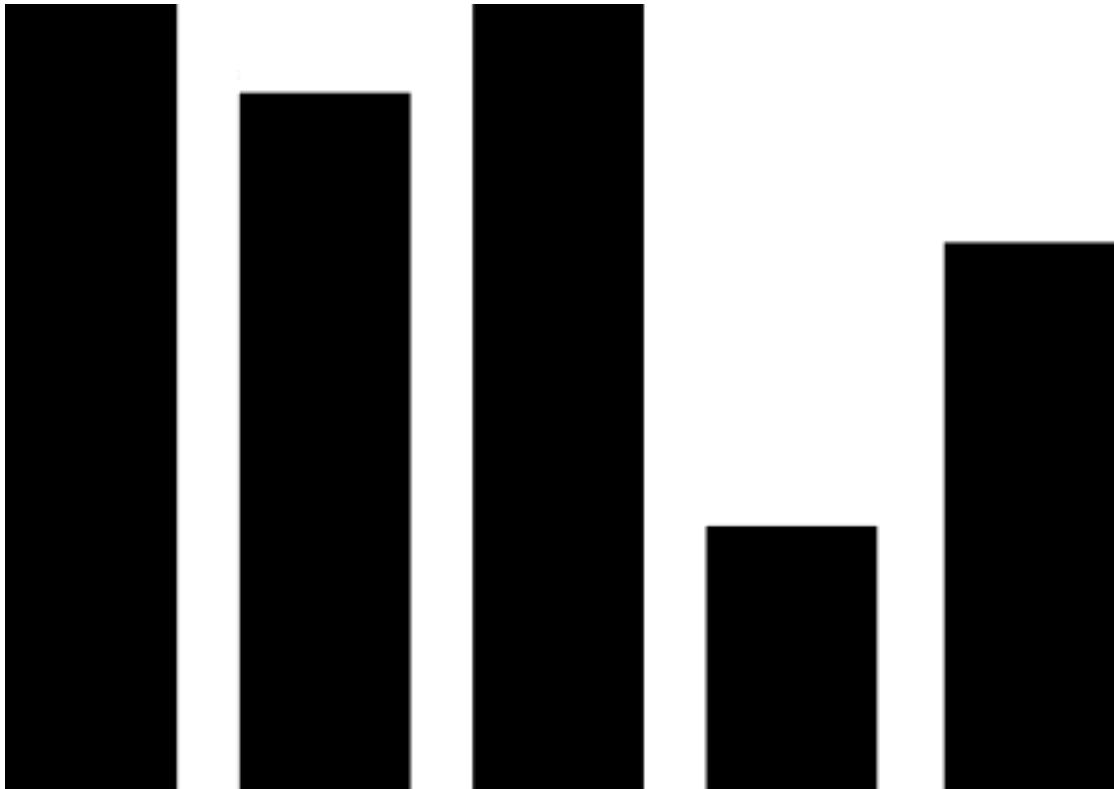
针对在澳洲有**现金投资需求**的客户

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 9%，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 8-9.1%，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 +61 484 322 767;

📞 墨尔本:

Joyce Zhao +61 433 987 391;
Rosie Wang +61 420 900 502;
Chenny Chen +61433 997 488;

📞 布里斯班:

Kerr Wei +61 450 606 696;



<16/03/2024 -22/03/2024>

【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。