

新房建设贷款下降 2.1%，而抵押贷款需求上升;悉尼房价中  
值将突破 200 万澳元， 澳洲房产投资者越来越年轻

欢迎关注→[澳星财富管理](#) 2024-04-12 10:03 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%	59%	362
悉尼	66%	60%	484
布里斯班	33%	40%	20
阿德莱德	60%	59%	50
堪培拉	51%	49%	32

#### 截止时间

4月10日下午 14:49

Source:

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



## 本周热点分析

**新房建设贷款下降 2.1%，**

**而抵押贷款需求上升**

尽管投资者和首次购房者因对自身还款能力的信心增强而借贷更多，但二月份新房建设的抵押贷款金额降至了五个月来的最低水平。

根据澳大利亚统计局周一发布的数据显示，1月至2月的抵押贷款承诺总额增长了1.5%，达到了264亿澳元。投资者的新房贷款承诺环比增长了1.2%，同比增长了近22%，而首次购房者的抵押贷款承诺环比增长了4.8%，同比增长了21%。

二月份新房贷款总额同比增长了13.3%。

CommSec 经济学家 Ryan Felsman 和 Craig James 指出：“普遍认为利率已达顶峰，这可能促使购房者更迫切地购房，担心利率真的开始下降时会有更多竞争。”即使对于预期的降息希望被推迟，人们也越来越觉得利率上涨周期已经结束，这进一步推动了房地产市场，在借贷成本高企的情况下仍连续第14个月增长。然而，最新的房屋数据也为新房开发的前景描绘了令人沮丧的图景。

新房建设的贷款承诺价值在二月份下降了2.1%，与一月份相比，降幅相同，使得每月总额降至16亿澳元，突显了在建设和借贷成本较高的情况下，对于买家和开发商来说，新房项目的难度。

## "过度限制性的规定"

住房工业协会称，过去 18 个月中，新房建设贷款协议的平均每月交易量已达历史最低水平。

该协会的首席经济学家 Tim Reardon 指出：“这是过去 20 年中观察到的最深和持续时间最长的家庭建设贷款下降。”

“现金利率上升是导致新房贷款下滑的主要原因。较高的利率加剧了土地、劳动力和材料价格上涨对建筑成本的影响，而过度限制性的宏观审慎规定更加恶化了这一情况。”

这些数据表明，今年和明年住宅建设将进一步减弱，这将进一步制约国家内未来五年建设 120 万套新房的目标。

“尽管住宅建设贷款持续下滑，但.....预示着 2024 年下半年和 2025 年将出现建筑活动减弱，” CommSec 的经济学家表示。

“较高的借贷成本加剧了土地、劳动力和材料价格上涨对建筑成本的影响。”

在考虑季节性波动之前，截至 2024 年 2 月的三个月内，用于新房建设或购买的贷款总额在西澳州比去年同期增长了 28.2%。

南澳州增长了 6.7%，昆士兰增长了 0.5%。

然而在其他地区，新房建设贷款出现下降。北领地下跌了 34%，塔斯马尼亚州下降了近 32%，澳大利亚首都领地下降了近 28%，新南威尔士州下降了 12.4%，维多利亚州下降了 5.9%。

Source:

<https://www.afr.com/property/residential/loans-for-new-homes-fall-2-1p-c-as-mortgage-demand-picks-up-20240408-p5fi6s>



## 聊聊投资那些事儿

**悉尼房价中值将突破 200 万澳元，**

**澳洲房产投资者越来越年轻**

据 AFR 报道，根据 Oxford Economics Australia 的最新预测，珀斯的房价将在三年内突破 100 万澳元大关，而悉尼的房价中位数预计将飙升近 200 万澳元，因为预期的降息和持续的住房短缺将引发下一次房价暴涨。

墨尔本、布里斯班和堪培拉的房价中位值预计将达到 120 万澳元，而阿德莱德将攀升至略低于 100 万澳元。

霍巴特房价将上涨至 85.57 万澳元，达尔文房价将上涨至 69.56 万澳元。全国房价将升至 134 万澳元。

根据 CoreLogic 的数据，截至 3 月底，悉尼的住宅房价中位值已超过 110 万澳元，墨尔本 77.9 万澳元，珀斯为 70.4 万澳元。同一时期，悉尼房价中位值达到 140 万澳元，墨尔本升至 935,049 澳元，珀斯升至 735,276 澳元。

Oxford Economics 估计，截至 3 月份，悉尼房价中位值为 160 万元，墨尔本为 100 万元，珀斯为 78.41 万澳元。

阿德莱德的中位数为 73.4 万澳元，布里斯班为 81.8 万澳元，堪培拉为 83.9 万澳元。达尔文为 49.8 万澳元，霍巴特为 64.9 万澳元。

Oxford Economics 资深经济学家玛丽·基尔罗伊 (Maree Kilroy) 表示，尽管利率上升削弱了人们的承受能力，但住房基本供应不足造成了价格上涨压力，这种压力在 2023 年和今年遍及各个市场和价格区间。

“2023 年，澳洲房地产市场陷入了两股对立的力量之间——利率上升和住房供应基本不足。需求的力量最终胜出，市场基本上供应不足，海外净移民人数达到 50 万人，外国买家、换小房者和现金买家的参与不断增加，需求已经超过了利率通常带来的拖累。”

今年早些时候降息的预期也提振了 2024 年初买家的信心。”

## **澳洲房产投资者越来越年轻**

千禧一代选择牛油果吐司而非购房的时代已经一去不复返了，最新的数据显示，澳洲年轻人投资住宅房产的比例高于他们的婴儿潮世代父母。

联邦银行（CBA）的一项新研究表明，千禧一代和 Z 世代充分利用了不断上涨的房价和强劲的租金收益率，1981 年至 1996 年出生的人是最活跃的投资性房产团购群体，占 2023 年投资者购买量的 46%。

大约三分之一的人是在没有合作伙伴帮助的情况下独自购买房产。

CBA 表示，投资者越来越年轻，因为他们越来越倾向于“租赁投资”。

这涉及投资者在他们能负担得起的地方购买，同时继续在他们认为更适合居住的地方租房生活。

在社交媒体的影响下，其他人将房地产投资视为创造财富和提前退休的一种方式。

“这是一代人的事情，年轻的投资者不想一辈子工作并做他们父母所做的事情。他们想早点退休。对于我们来说，客户想要在 21 岁、22 岁、甚至 19 岁购买房

产的情况并不少见，尽管他们正在上大学，而且没有很多钱。我觉得这非常鼓舞人心。”

CBA 购房经理 Michael Baumann 表示，租赁投资让澳大利亚人有机会更快地踏上房地产阶梯。

澳大利亚房地产投资专业人士协会主席 Nicola McDougall 表示，鉴于金融数据的获取渠道有所改善，更多千禧一代进行投资并不奇怪。

Source:

<https://www.afr.com/property/residential/sydney-s-median-house-price-to-hit-2m-perth-1m-by-2027-20240405-p5fho0>

## 往期推荐

**往期回顾：**

[澳星金融第一百五十三期：Corelogic 最新数据报告：全国房屋价值指数 \(HVI\) 继](#)

[续上涨](#)

澳星金融第一百五十二期：澳大利亚首府城市房屋拍卖数量复活节前创新高

澳星金融第一百五十一期：暂停利率：以吸引购房者回归

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 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 484322767;

**📞 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;

**【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。