

# 澳大利亚首府城市房屋拍卖数量复活节前创新高；有多少澳大利亚人拥有投资房产？

欢迎关注→ [澳星财富管理](#) 2024-03-28 13:02 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%	67%	796
悉尼	70%	65%	665
布里斯班	47%	40%	51
阿德莱德	61%	73%	63
堪培拉	67%	48%	63

## 截止时间

3月27日下午 14:49

Source:

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



## 本周热点分析

### 澳大利亚首府城市

#### 房屋拍卖数量复活节前创新高

在复活节长周末之前，本周将会是自 2022 年复活节前一周以来最大规模的拍卖。据统计，2022 年复活节共有 4,035 套房屋被拍卖。

目前，全澳大利亚的首府城市共有 3,470 套房屋将计划拍卖，高于上周的 2,834 套和去年的 2,303 套。与此同时，去年复活节前一周（4 月 2 日起），全澳大利亚的首府城市的房屋数量大幅减少（2,687 套）。

在考虑到季节性影响之外，与从 2023 年末到 2024 年初观察到的情况相比，更强劲的资本增长和更高的拍卖清盘率可能会促使拍卖数量增加。

本周，悉尼举行了 1,258 场拍卖会，比上周（873 场）增长 44.1%，比去年同期（790 场）增长 59.2%。这是自 2022 年复活节前一周（1,490 场）以来悉尼最繁忙的拍卖周。

相比之下，去年复活节前一周，悉尼仅有 1,017 套房屋被拍卖。

墨尔本各地的拍卖活动预计也将大幅增加，计划拍卖 1,679 套房屋，比上周 (1,483 套) 增长 13.2%，这是自 2023 年 10 月 29 日 (1,725 套) 以来最繁忙的拍卖周。

去年这个时候，墨尔本举行了 1,137 场拍卖，而去年复活节前一周则仅有 1,202 套房屋被拍卖。

在较小的首府城市中，布里斯班 (238 场) 和阿德莱德 (177 场) 的拍卖量预计将逐周增加。

而其他首府的拍卖房屋数量将略有减少。堪培拉计划拍卖 103 套房屋，低于上周的 116 套；珀斯紧随其后，计划拍卖 14 套房屋，低于上周的 19 套。塔斯马尼亚本周只有一场拍卖，低于上周的三场。

由于复活节长周末，下周拍卖量将下降，目前计划拍卖约 900 套首府城市房屋。相比之下，2023 年复活节举行了 652 场拍卖，而 2022 年复活节则举行了 926 场房屋拍卖。

Source:

<https://www.corelogic.com.au/news-research/news/2024/auction-market-preview-24-march-2024>



## 聊聊投资那些事儿

### 有多少澳大利亚人拥有投资房产？

CoreLogic和ABS的数据显示,澳大利亚现有房产数量已经增加到1110万套。截至2024年1月底,澳大利亚房产市场的总价值已经达到了10.4万亿澳元。

这些房产的未偿还抵押贷款债务总额为2.3万亿澳元。澳大利亚家庭财富的56.7%来自于房产持有。

根据澳大利亚税务局(ATO)的最新数据,2020-2021财年,共有2,245,539名澳大利亚人(即约占澳大利亚全年纳税人数的20%)拥有投资房产。这是截至2023年6月发布的最新数据。

以下是2020-2021财年投资者在澳大利亚持有的房产数量:

71.48%的投资者持有1处投资房产

18.86%的投资者持有2处投资房产

5.81%的投资者拥有3处投资房产

2.11%的投资者拥有4处投资房产

0.87%的投资者拥有5处投资房产

0.89%的投资者持有6处或以上投资房产

根据数据表明，以前主要是老年澳大利亚人拥有大量投资房产。但现在情况有所改变，房地产投资越来越年轻化，处于“工作年龄”的澳大利亚人在房地产投资领域处于主导地位。

其中，25%的投资者的年龄在 15-64 岁之间，17%的投资者的年龄在 65 岁以上。

## **如何建立强大的房地产投资组合？**

那么，如何才能建立强大的房地产投资组合来保障未来的财务呢？以下是专家给出关于如何正确的投资回报率高的房产的六条建议。

### **1.合适的经济周期和阶段**

要在正确的经济和房地产周期阶段进行购买，以获取更好的投资回报。这意味着了解当前的经济表现和房地产市场处于哪个阶段很重要。

### **2.合适的城市**

寻找处于合适阶段的投资城市，避免在房产市场高峰期购买。重点投资于大型首府城市，由于这些地区有着多个经济支柱，因此经济和工资的增长更为持续。

### **3.合适的社区**

在选定的州内寻找长期资本增值强劲的郊区。通过人口统计数据找出居民收入高于平均水平的郊区，这些地方更有可能产生更高的租金收入和资本增值。

#### **4.合适的位置**

在选定的郊区中寻找优越的位置，某些街道会比其他地方更受欢迎，具有更好的增值潜力。

#### **5.合适的房产**

使用下面会介绍的“六重战略方法”来找到在合适地点的适当房产，考虑因素包括房产的类型、大小、状况等。

#### **6.合适的价格**

不是追求便宜房产，而是追求价格优惠但能够具有持续表现的房产。价格必须合适，但不是最重要的因素，其他因素如位置和潜在增值也同样重要。

在寻找最佳房产投资时，可以采用六项严格的投资级基本原则，这些原则被称为“六重战略方法”。它们能够帮助投资者确定最优房产投资，并且符合投资级别的标准，即具有较低的风险和较高的回报。

## **1.对自住业主有强烈的吸引力**

选择那些吸引自住业主的地区，因为他们购买类似的房产会推高当地的房地产价值，这种情况会创造更多的可预测性并减少波动性和风险。

## **2.等于或低于其内在价值**

避免购买价格高于房产内在价值的新房或期房，因为这些房产通常因为开发商的利润而价格较高。寻找价格低于内在价值的房产可以提高投资回报率。

## **3.土地资产价值比高**

寻找土地价值占资产价值的很大一部分的地区，这些地区往往更受自住业主欢迎，因为他们有更高的可支配收入，这有助于提高房产价值。

## **4.资本增长历史悠久的地区**

选择历史悠久且经过验证的郊区，根据人口统计数据表现优于平均水平。

## **5.寻找有特色的房产**

不只是寻找普通的房产，而是寻找有特色或稀缺的房产，这些房产更受自住业主欢迎，并且他们愿意支付更高的价格。

## 6.增值潜力

寻找具有增值潜力的房产，可以通过翻新或再开发来实现资本增长，而不是等待市场行情的变化来实现资本的增值。

通过遵循这六项原则，可以最大限度地降低投资风险并将投资回报最大化。每一项原则都代表着促使房产资本增长的重要因素，结合起来可以为投资者带来更有利的结果。

Source:

<https://propertyupdate.com.au/how-many-australians-own-an-investment-property/#div-comment-89425>

---

## 往期推荐

---

### 往期回顾：

[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 +61 484 322 767;

**📞 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;

**【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。