



城市 IQ

房地产市场 信息更新

2021年第一季度



Urban IQ

澳洲城市发展研究院(UDIA) 研究和市场洞悉 2021年第一季度

城市IQ是维多利亚州城市发展产业的季度研究报告。

www.udiavic.com.au

感谢澳洲城市发展研究院(UDIA)的合作伙伴

RPM 房产集团

提供本报告中包含的信息。

免责声明： RPM房地产集团和澳洲城市发展研究院(UDIA)尽其所有审慎准备该报告，但不对所包含的信息准确性负任何责任。如要用于商业目的，建议核实所有信息。

目录

经济市场信息更新	04
墨尔本住房市场	12
金融活动	14
房屋建筑活动	18
房产负担能力制约因素	20
关于RPM房地产集团	22
澳洲城市发展研究院(UDIA) 未来发展原则	24

经济市场 信息更新

国家增长/输出

澳大利亚经济从2020年的衰退中反弹的势头持续至2021年第一季度，国内生产总值(GDP)比上一季度增长了1.79%。重要的是，季度GDP也超过了疫情爆发前的水平。

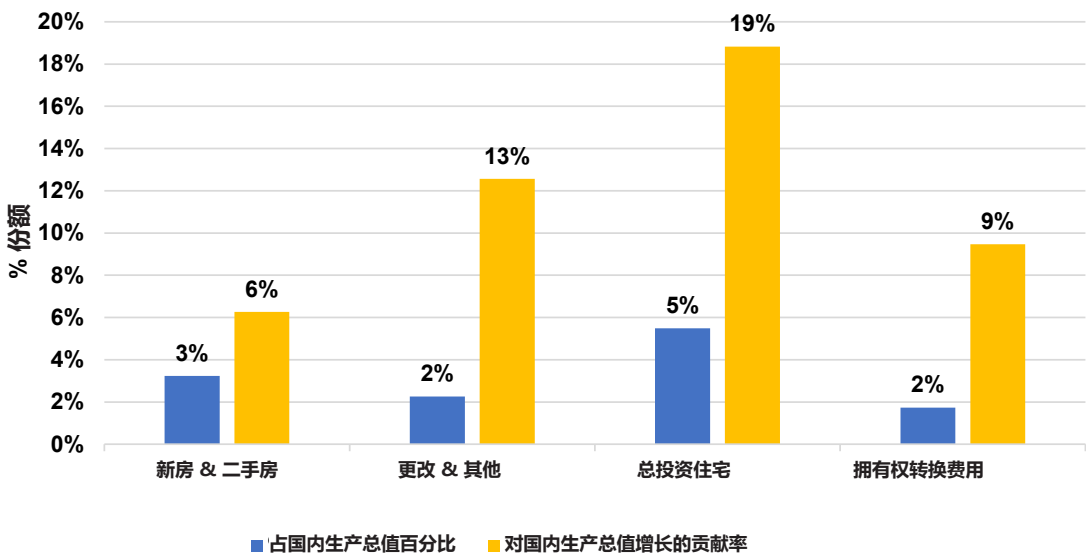
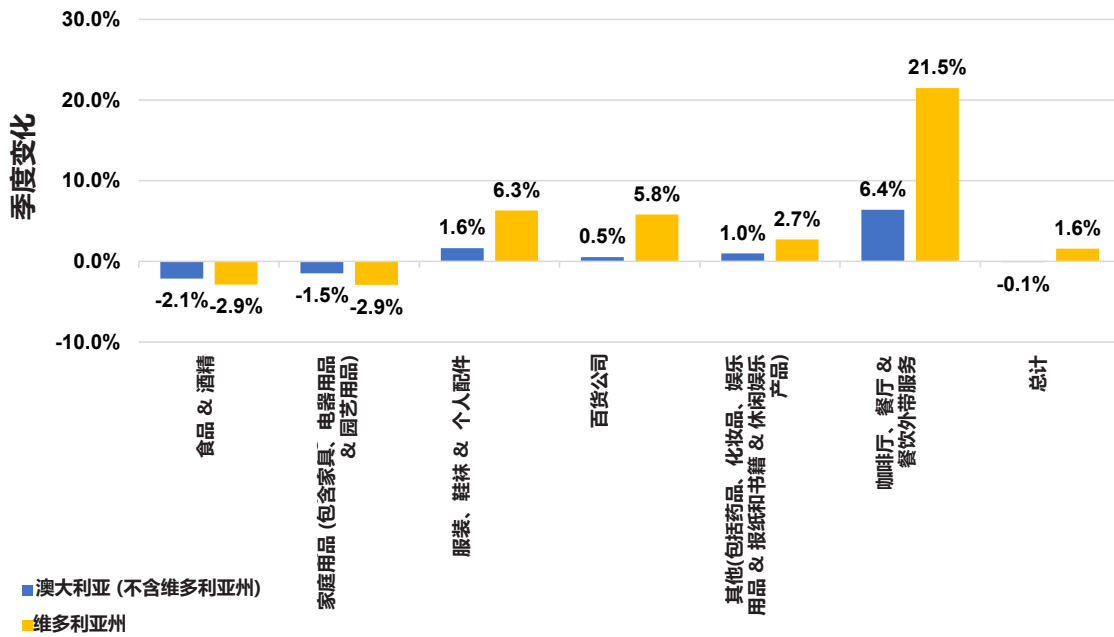
私人消费持续正常化，较2020年第四季度相比增长1.21%。与此同时，家庭储蓄率依然居高不下，自2020年的累积储蓄增加。

服务业的消费增长更为强劲，特别是酒店和餐馆/咖啡馆，这是意料中的，因为2020年的封锁和关闭边境对服务业打击最大。限制放宽，更多的人返回办公室，交通服务方面的支出也随着流动性增加而增加。

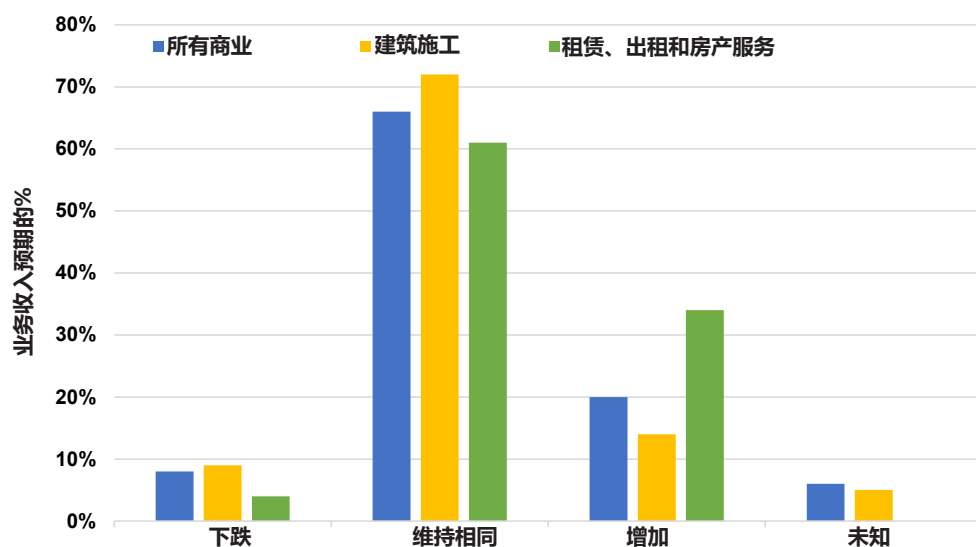
这得益于2021年第一季度的零售营业额，与其他零售行业相比，在维多利亚州和整个澳大利亚，用于咖啡馆、餐馆和外卖服务的支出经历了相当高的增长。特别是外出就餐的提升很可能增加食物和酒上的支出。

住宅投资继续呈上升趋势，主要是受HomeBuilder补助计划，鼓励市民提前购买新房及进行装修工程。这项计划非常成功，共收到99,253份新建申请和22,110份翻修申请。

此外，二手房房地产市场成交量的增加(从强劲的清空率和房价飙升可以明显看出)提振了印花税收入，使住宅投资和投资构成占多数GDP总体份额，因此2021年第一季度GDP成增长趋势。



资料来源:澳大利亚统计局



资料来源:澳大利亚统计局

私营企业投资增加5.3%，这主要是受商业信心持续改善和企业对澳大利亚政府投资税收优惠政策的推动响应。相继影响对机械和设备投资，成投资增长的最强贡献者。然而，非矿业企业投资的复苏仍处于起步阶段。非住宅建设投资依然疲软，因为工作机会减少。

因此，在5月份ABS(澳大利亚统计局)的最新商务调查中，三分之二的企业预计未来几个月的收入将保持不变，其中建筑公司的这一比例超过70%。值得注意的是，租赁、招聘和房地产服务行业的企业更加乐观，有三分之一的企业预计收入将增加。这可能是对成交量和新房购买增加，以及从空置率开始减少的现象，显示租赁市场开始复苏。

公共投资的前景更加积极，反映了联邦和维多利亚州2021年预算的资本支出计划，这表明继续着重资助基础建设项目以支持经济增长。

然而，澳大利亚的经济状况在很大程度上仍取决于COVID-19 疫情的遏制，以尽量减少临时封锁和州边境关闭造成的中断。因此，随着5月底维多利亚州的封锁和国际边境的持续关闭，2021年第二季度GDP增长有可能放缓。

利率

2021年间，澳大利亚储备银行(RBA)将现金利率维持在仅0.10%的历史低点不变。

澳大利亚央行继续采取额外的政策措施，以确保金融市场的稳定。防护措施包含购买价值\$1,000亿澳元的政府债券，并将目前0.10%的历史低位现金利率与通过\$2,000亿澳元定期融资工具(Term Funding Facility)向商业银行提供的3年期贷款利率。

虽然标准浮动利率保持在4.52%，但折扣浮动利率最近已下降到3.59%。三年期固定利率在2021年初也有所改善，至2.14%，但在5月份小幅上升至2.15%。这表明固定利率已经达到低点，接下来的变动可能是利率的提升，尽管是渐进的。银行之间对有稳定工作和收入的优质借款人有所竞争，意味着一些借款人可以获得较低的标准浮动利率。

0.10% 现钞利率

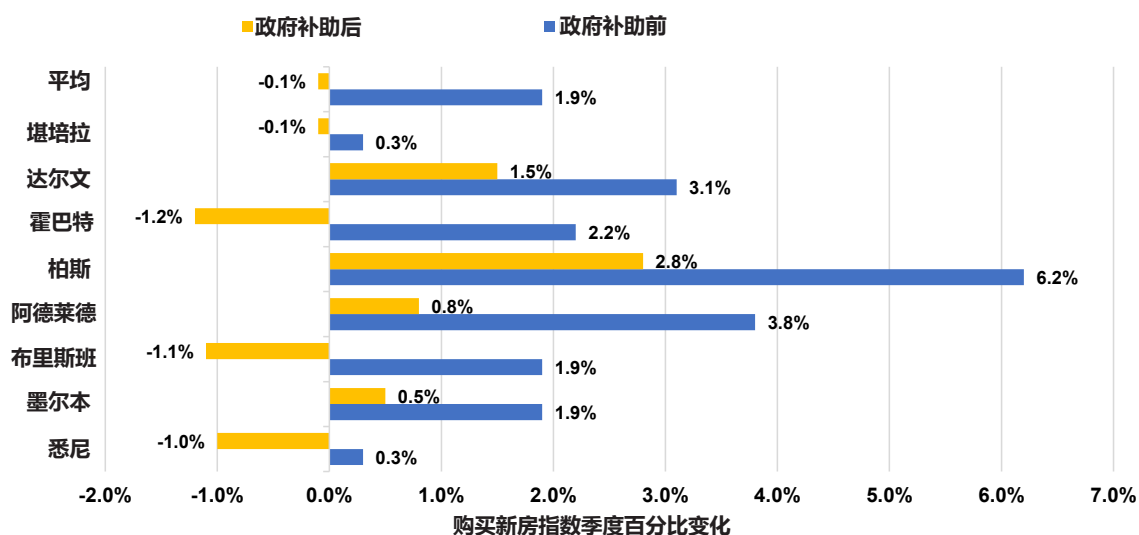
4.52% 自住者标准浮动利率

3.59% 折扣浮动利率

2.15% 3年固定利率

数据来源：澳洲央行 2021年5月

消费者物价指数



资料来源:澳大利亚统计局

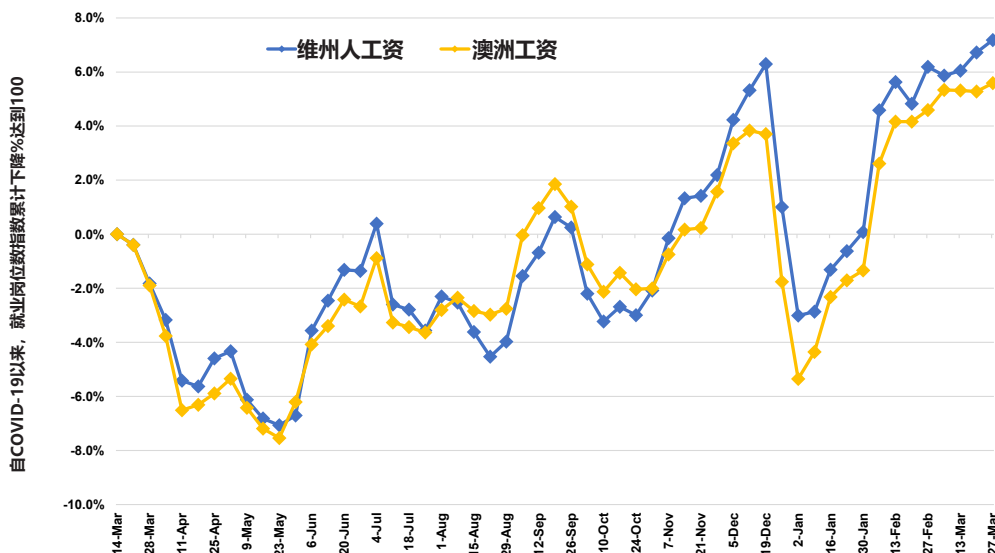
2021年第一季度澳大利亚的消费者价格指数(CPI)比上一季度增长了0.60%，比2020年同期增长了1.11%。这仍略低于澳大利亚央行2%至3%的目标区间。

2021年第一季度，交通行业的CPI涨幅最高，达到3.2%。这是对汽车燃料指数上涨8.7%的回应，因为更大的流动性导致了对燃料的更高需求，从而导致油价上涨。

整体住房群体CPI指数在2021年第一季度小幅上涨0.1%。住宅类CPI指数的变动基本温和，只有天然气和其他家庭燃料价格出现显著增长。租金指数保持不变，因为暂停租客驱逐期允许租金推迟支付，以及对海外移民实行临时旅行禁令使租客需求减少，都产生了影响。

自住者购买新房指数调查的是新房(不包括土地)和主要装修的价格。该指数在2021年第一季度比上一季度下降了0.1%。然而，如果没有HomeBuilder在建造新房或进行重大翻修时提供\$15,000至\$25,000澳元(取决于购买时间)的补助加上其他州政府补助，该指数涨幅将达1.9%。

就业和工资



资料来源:澳大利亚统计局和澳大利亚税务局

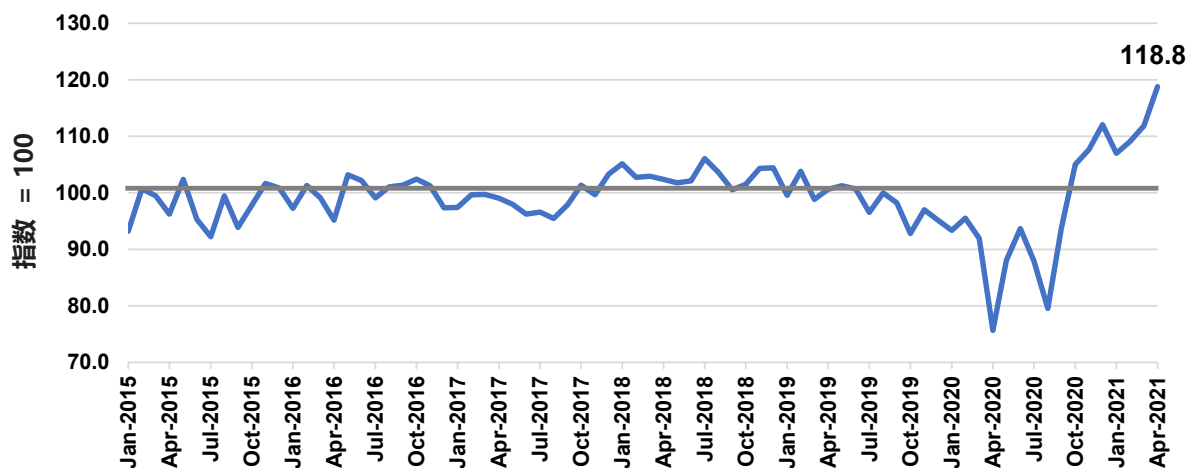
澳大利亚统计局的官方就业数据显示, 维多利亚州在2021年第一季度增加了699,000个就业岗位, 因为在限制进一步放宽后, 各行业的贸易可能越来越接近产能, 从而提高了产出。这占同期全国新增就业岗位的36%。

2021年第一季度全职工作占维多利亚就业增长的79%, 占全国就业增长的49%, 进一步强调就业市场的反弹。

强劲的就就业增长使得维多利亚州工作时间减少或完全停工的人减少了42,600位。值得注意的是, 在第一次封锁实施之前, 2021年3月减少工作时间或停工的总人数不到一年。

澳大利亚统计局(ABS)和澳大利亚税务局(ATO)发布的工资指标也显示了类似的情况, 3月底维多利亚州支付的总工资比疫情前水平高出7.2%。澳大利亚的相应数字要低一些, 为5.6%。

消费者信心



数据来源：西太平洋银行 (Westpac) - 墨尔本研究所消费者信心指数

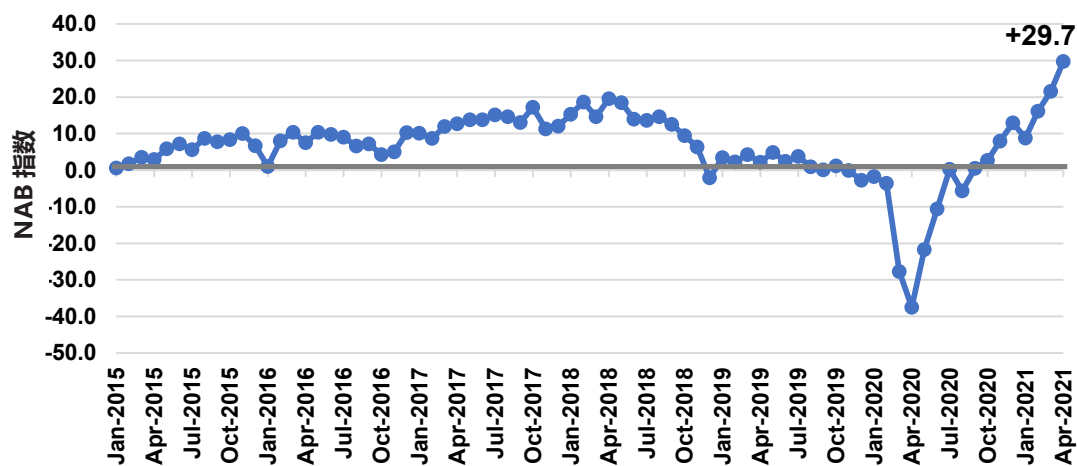
西太平洋-墨尔本研究所的消费者信心指数显示，2021年人们变得越来越乐观，该指数在4月份期间上涨了6.2%，达到118.8。

这得益于消费者对未来12个月的经济状况和家庭财务状况的高涨预期，也是对澳大利亚在2020年年中全国和维多利亚州封锁后强劲复苏的回应。

紧接而至的是就业市场的复苏速度快于预期，缓解了许多在JobKeeper补助于3月底终止时，对家庭财务前景收入的担忧。

近期房价上涨，导致房价预期指数达到长期高位。然而，这也引起了人们对负担能力限制的高度敏感，购买住宅的时间指数在4月份下降了7.9%。

商业信心



数据来源：澳洲国民银行（NAB）商业情况调查

商业信心在2021年继续强劲上升，该指数在2021年4月达到创纪录的29.7点。

由于澳大利亚在2021年前4个月避免了重大封城，很大程度上加强了经济复苏，这导致了对服务的需求改善。值得注意的是，在非矿业产业中，金融/商业/房地产行业的情况最为强劲。其结果是，企业对扩大商业投资和增加劳动力更有信心，所有的贸易、盈利和就业状况也都达到了新高。

住宅建筑行业的状况正变得越来越好，因为在HomeBuilder补助的支持下，独栋别墅的批准大幅上升，现在支持着众多建筑的开工。

维多利亚州 人口

维多利亚州的人口在2020年第三季度(最新可用数据)减少了16,022人,使估计常住人口降至6,680,648人。这是自1993年第二季度以来第一次人口减少,主要是由于海外移民的减少导致净18,348人外流。

这是由于临时禁止非公民或非居民进入澳大利亚,以及大量持有长期临时签证的海外移民返回澳洲。因这些移民在维州第二次封锁期间无法养活自己,同时无法符合申请政府的JobKeeper和JobSeeker补助的资格。

在较小程度上,2020年第三季度净州际移民外流增加了3,749人,也影响了人口增长。

维多利亚州在截至2020年9月过去的12个月里,每年人口增长47,221人,仍然是所有州和地区中最多的,但增长率0.71%,仅高于新南威尔士州和北领地。

人口结构 (2020年第三季度)

+6,165

自然增长
较2019年第三季度相比减少28%

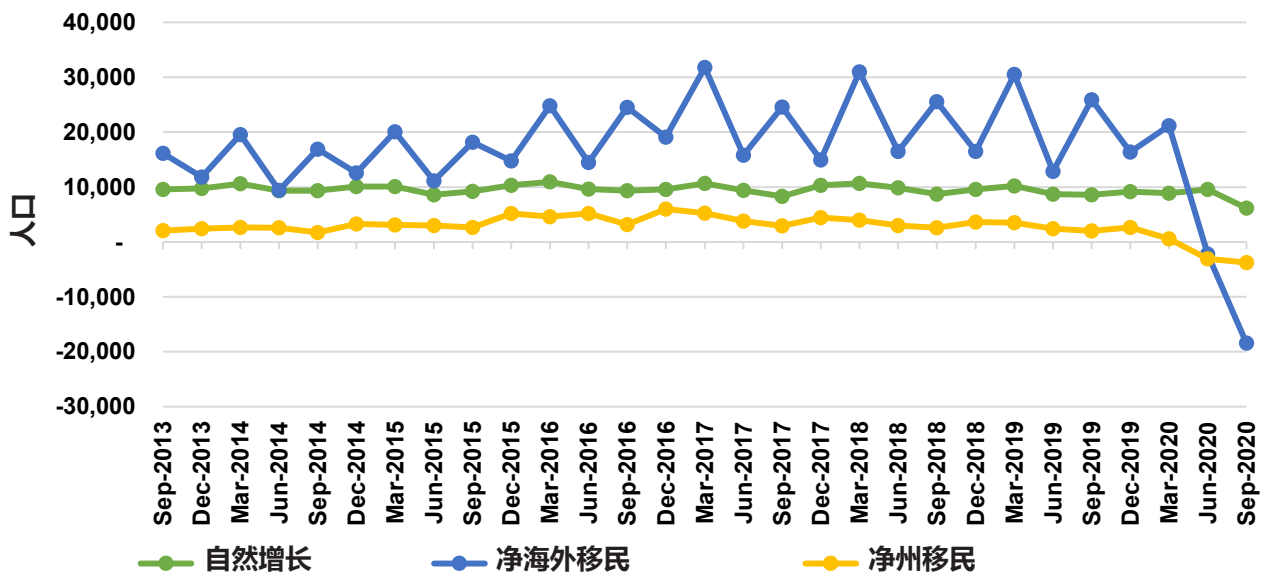
-3,749

净州际移民
较2019年第三季度相比减少284.7%

-18,438

净海外移民
较2019年第三季度相比减少171.1%
反映了53%的国家净人口外流

数据来源: 澳大利亚统计局



数据来源：澳大利亚统计局

墨尔本 住房市场价格

住宅房地产市场基本面增强了2021年买家信心。经济和就业状况的改善，低于2%的历史最低借款利率，以及购买力的提高，吸引了潜在需求进入市场。担心错失良机也是一个因素，在2020年最后三个月出现了稳定的价格增长，并在2021年加速增长。

呼应该情况，卖家更愿意出售他们的房产，因为市场条件越来越有利于卖家。在2021年第一季度，共进行了8,224次拍卖，清空率高达84.4%。此外，贷款机构的优惠还款期对陷入困境的借款人提供的宽限，极有可能将被迫出售的几率降至最低，从而使房地产市场免受冲击。供不应求的情况，进而对现有房地产价格促成进一步的上行压力。

在2021年第一季度，销售初始中值:

- 别墅中价位为 \$1,004,500 澳元 (较前一季度增加 8.8%，较去年同季度增加12.2%)
- 公寓中价位为 \$672,500 澳元 (较前一季度增加4.8%，较去年同季度增加4.9%)

值得注意的是，这是墨尔本别墅中价位首次超过\$100万澳元，这是由于疫情因素使买家偏好发生结构性变化，需求转向更低密度、更大住房面积，以容纳更多的内部空间，包括办公室等。历史新低的住房贷款利率也提高了人们的购买力，从而推动了房价的稳定增长。

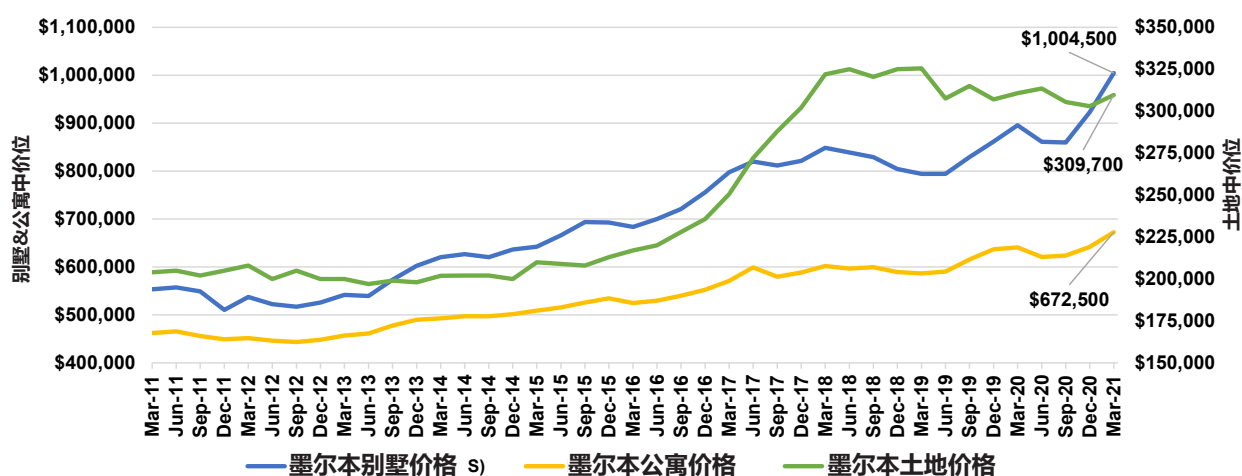
虽然墨尔本的公寓中价位也创下了纪录，但增长却较为温和。由于依赖国际学生和求职者来推动租房需求，使公寓市场大量空置，严重影响了转售价格，并限制了整体公寓中价位的增长。

新房销售活动自2020年末以来一直极其强劲，受到HomeBuilder补助的支持，强劲的需求导致土地从开卖起就被快速吸收。尽管幅度不大，但已开始引发一些价格上涨。

因此在2021年第一季度，销售初始中值为:

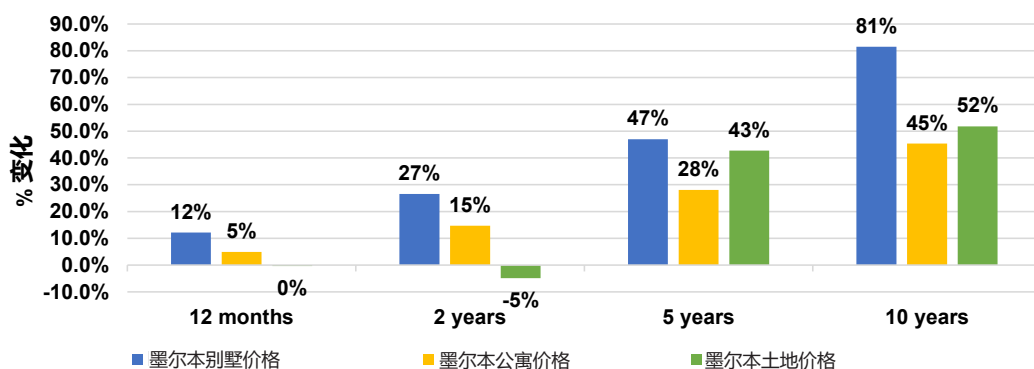
- 土地价格在 \$309,700 澳元 (较前一季度增加2.2%，较去年同季度减少0.4%)

墨尔本住房价格



数据来源：维州房产研究所(REIV)及RPM集团研究部门

价格变化

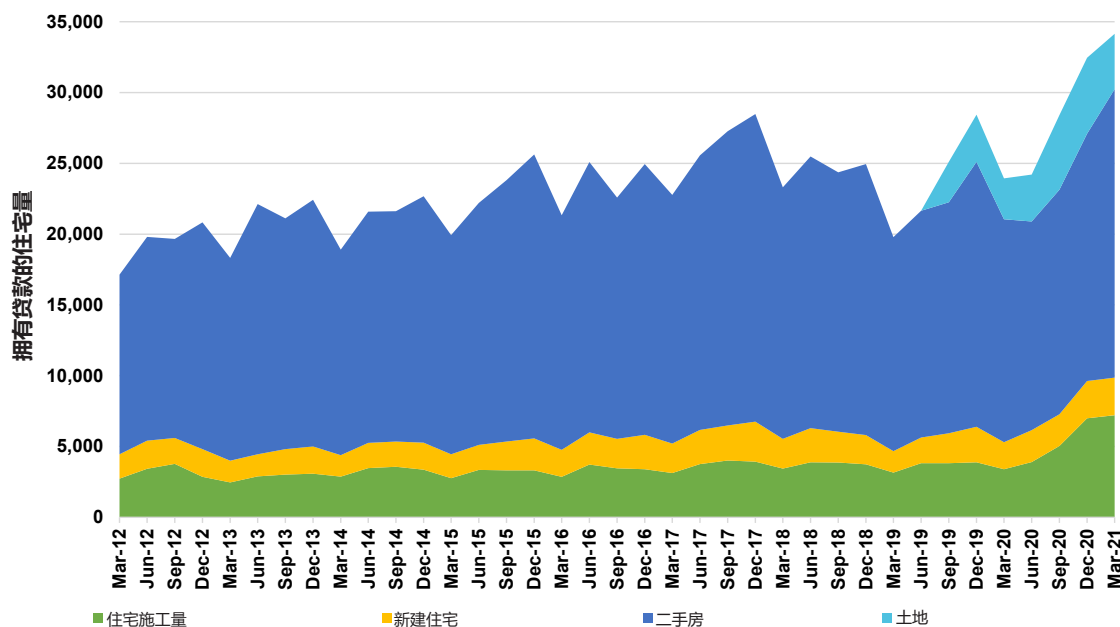


数据来源：维州房产研究所(REIV)及RPM集团研究部门

尽管如此，未来几个月房价仍有可能上涨，而随着开发商减缓上市速度，市场上的货源数量预计减少。二手房市场强劲价格增长，凸显了成长型区域新房的负担能力优势。这导致土地中价位和别墅中价位之间的长期比率提高到31%。如果再加上低借贷成本，通常会加速土地价格的上涨。

金融情况

贷款金额 - 房屋类型



数据来源：澳大利亚统计局

2021年第一季度，维多利亚州的新自住贷款申请量比上一季度增加了5.2%，达34,146笔。

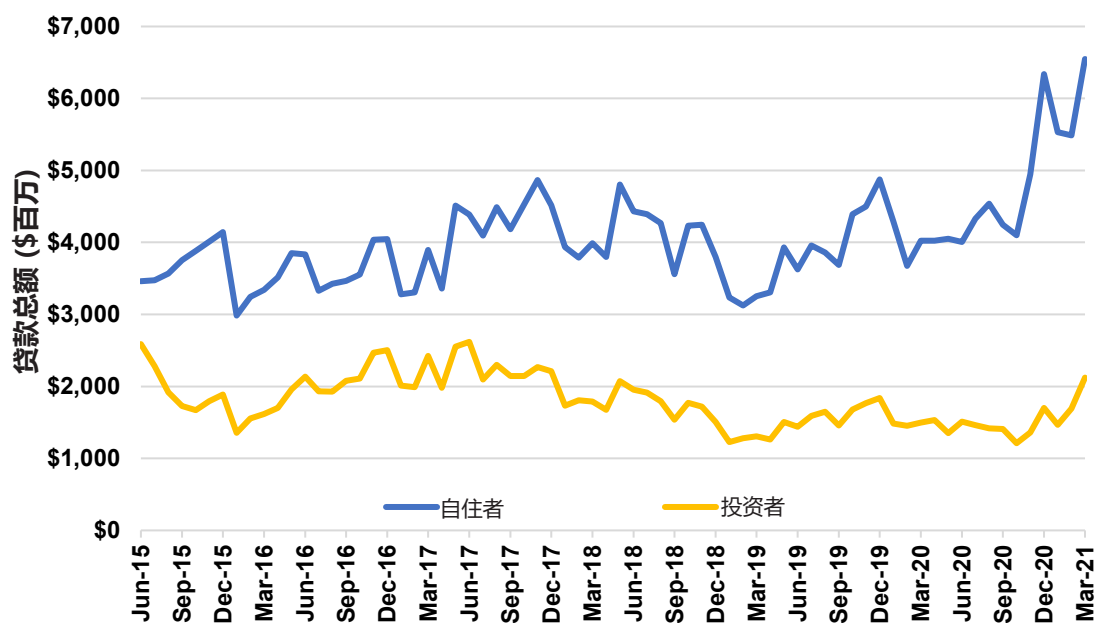
令人惊讶的是，住宅用地新增贷款申请在2021年第一季度下降了27.0%。虽然土地销售活动在2021年开始前3个月有所增加，但随着建筑商产能限制逐渐减少了HomeBuilder补助的影响，售出的土地已从有产权的要求转移至其他条件。因此，于土地的新住宅贷款量预计将回升。

虽然新房建设贷款在2021年第一季度温和增长(3.1%)，但7,206笔贷款的绝对数量，超过了上一季度的纪录，创下了新的季度纪录。在2020年下半年，随着此前售出的大量土地，将开始房屋建造工程。

州政府短期降低应缴印花税的举措，使新建住房受益良多，这些住房有资格减免50%的印花税。这导致新建住房贷款的新增贷款在2021年第一季度小幅上升了1.1%。

与前一季度相比，2021年第一季度二手房贷款经历了最大增幅，增长了16.6%。住房贷款利率处于历史低位，所购房产价值不超过\$100万澳元的二手房可享减免25%的印花税，以及维多利亚州的第二次封锁刺激市场的潜在需求，这些都支持了强劲的成交量。由80%以上的拍卖清空率可看出其需求。

贷款金额 - 买家类型

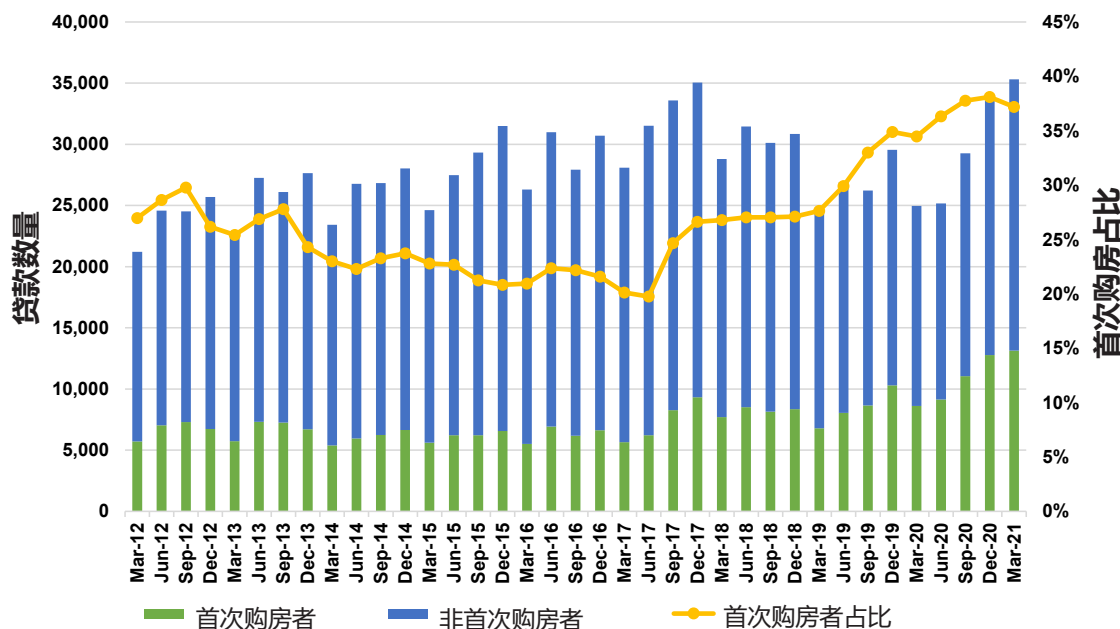


数据来源：澳大利亚统计局

2021年第一季度，新自住者贷款总额(不包括再融资)较上一季度增长了14.2%。二手房贷款总额增长最快，这是由于印花税的降低和在三到四年的较长时期内将固定利率锁定在2%以下的能力增加了购买力。然而，所有住宅类型的自住者需求都很强劲。

2021年第一季度，投资者的新贷款总额(不包括再融资)出现反弹，较上一季度上升了23.6%。值得注意的是，这比自住者贷款额的相应增长要强劲，投资者贷款额的增长大部分集中在二手房，而新建住房的增长较少。投资者对住房需求增加的原因是房价不断上涨，以及租客需求从公寓转向低密度住宅。

贷款数量 - 首次购房者和非首次购房者



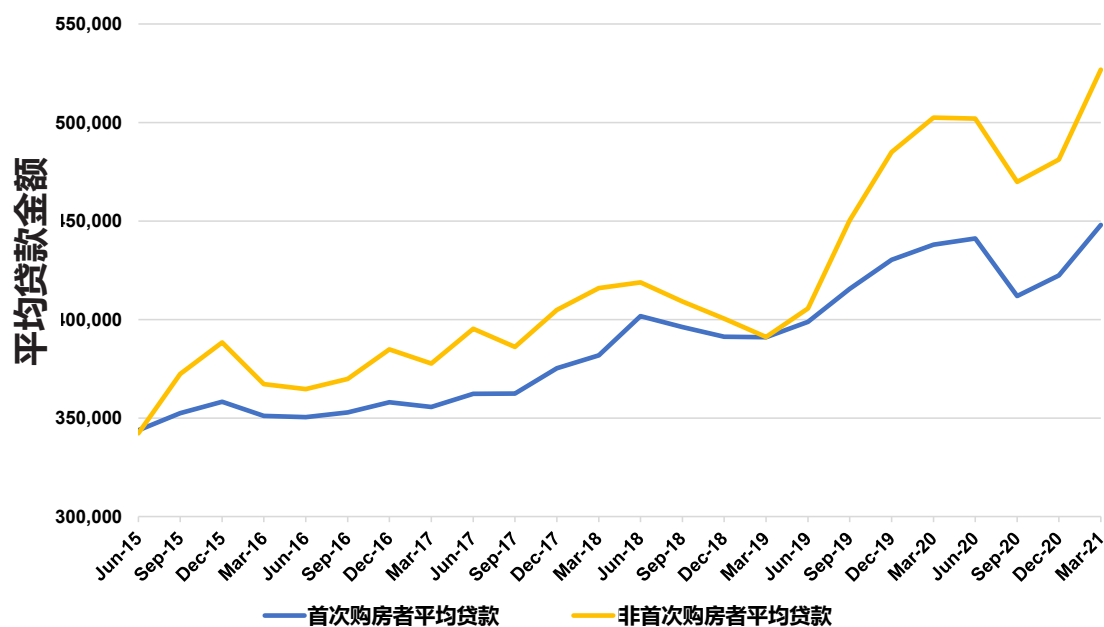
数据来源：澳大利亚统计局

首次购房者贷款量在2021年第一季度间增长放缓至2.8%。值得注意的是，13,134笔首次购房者贷款量创下了新纪录，超过了2009年首次购房者贷款的历史最高纪录，当时提供给首次购房者的补助和优惠也同样慷慨。较低的借贷成本，以及在购买低于\$60万澳元的自住房时取消印花税，也继续支撑着首次购房者的需求。

2021年第一季度，非首次购房者录得22,173笔贷款(不包括再融资)，比上一季度增加了6.8%。不断增长的需求和不断上涨的价格为卖家创造了有利的条件，并因此鼓励空巢老人和退休人员卖掉现有的住房，以换住至较小面积住房。同时，不断上涨的价格也加剧了人们的担忧，对于住房升级者怕错失机会，从而诱使他们在价格上涨之前就出手购买较大房型的住房。

因此，在2021年第一季度，首次购房者占新自住总贷款的比例小幅下降至37.0%。这仍然是一个相对较高的比例，与全球金融危机后首次购房者的比例类似，当时首次购房者的激励措施也同样具有吸引力。

平均贷款金额 - 首次购房者和非首次购房者



数据来源：澳大利亚统计局

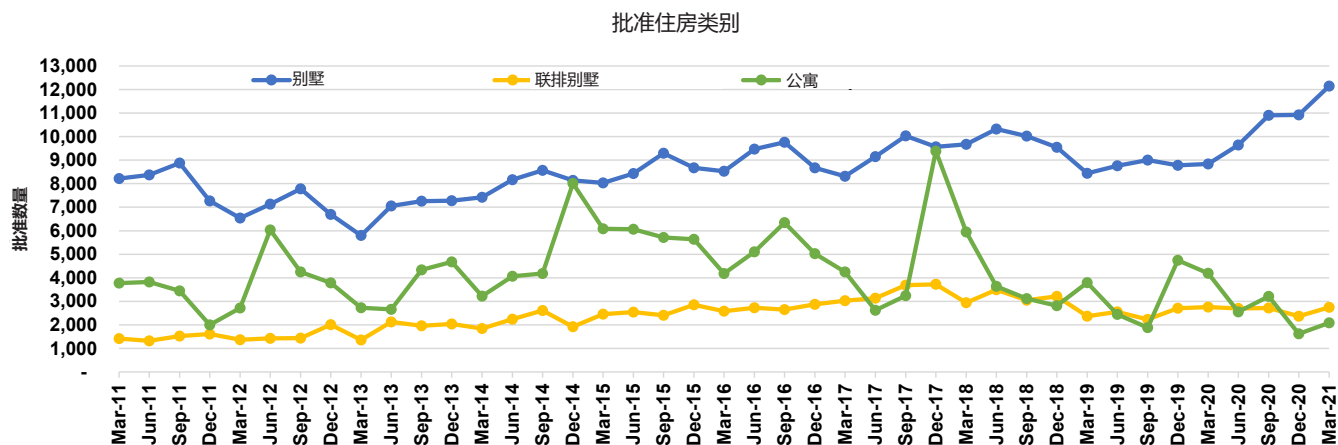
在2021年第一季度，首次购房者和非首次购房者的平均贷款规模都比上一季度增长了6.1%。这是由于补助和优惠允许首次购房者增加住房预算支出。

截至2021年3月，非首次购房者的平均贷款规模比首次购房者 (\$44.8万澳元) 的平均贷款规模高出\$78,816澳元。

在2019年3月非首次购房者和首次购房者之间的平均贷款规模差距趋同后，在2021年第一季度，这一差距进一步扩大，以回应稳定的房价增长。

房屋建筑活动 维多利亚州

批准情况



数据来源：澳大利亚统计局

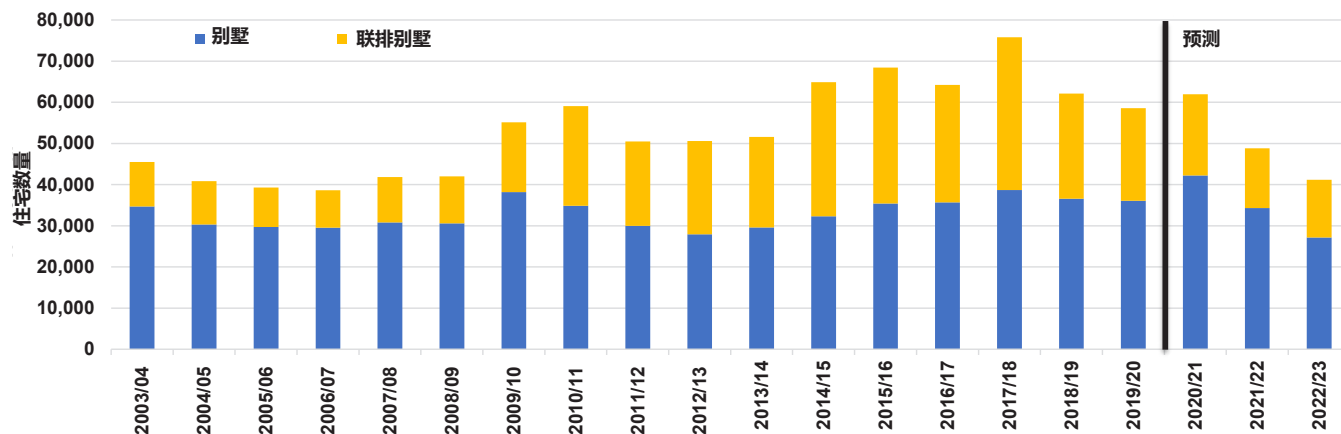
维多利亚州2021年第一季度的住宅审批数量为16,978套，比2020年同期增加了7.6%。使在截至2021年3月过去的12个月里，总批准的63,607套住宅，比去年同期高出8.0%。

2021年第一季度，12,147套全新别墅住宅获得批准，创历史新高，较上一季度的长期高点提高了11.3%，与2020年同一季度相比，新房批准数量大幅增加了37.5%。自6月HomeBuilder补助推出以来，土地销售活动极为活跃，这对别墅审批活动产生了直接的有利影响，因为该计划的建造时间紧迫，导致需求转向有产权的土地。截至2021年3月，在过去的12个月里，维多利亚州已经批准了43,606套新别墅住宅，这相当于23.3%的年度稳定增长。

双拼/单层联排/多层联排和双层联排别墅的审批数量在2021年第一季度反弹，比上一季度增加了15.8%，审批数量达到2,745套。然而，这仍略低于2020年第一季度批准的中密度住宅，因为买家偏好转向更大的住宅，这更容易通过补助和优惠实现，影响了双拼/单层联排/多层联排和双层联排别墅的需求。随着HomeBuilder补助的结束和房价的大幅上涨，中等密度住宅的购买力优势更加显著，应该会导致需求转回这些住宅。

维多利亚州的数据显示，在2021年第一季度，4层以上单元/单位/公寓批准获得了16,57套批准，与2020年同期相比减少了59.7%。高层公寓项目的预售活动疲软，因为高空置率和市中心租金下降，打消了投资者进入这一房地产市场的意愿。

住宅施工



数据来源：房产行业协会

别墅开工量在2019/20期间保持相对强劲，仅小幅下降1.3%，至36,080套。

HomeBuilder补助将新房需求提前。该计划的施工时间紧迫，导致新房批准数量也大幅增加。随后，别墅的开工预计将在2020/21年上升17.0%，达到创纪录的42,210套。

在需求被提前至去年，新房需求预计在2021/22年将减弱，而在2020年到2021年的大部分时间里，禁止海外移民的临时禁令将扩大这一需求。因此，预计在2021/22年度，别墅开工量将下降18.7%，而2022/23年将下降20.9%。

房屋建设仍将保持在这一水平，这是因为人们越来越渴望低密度的生活，为他们提供更多的内部空间，用于家庭办公室和储藏，以及私人户外空间。

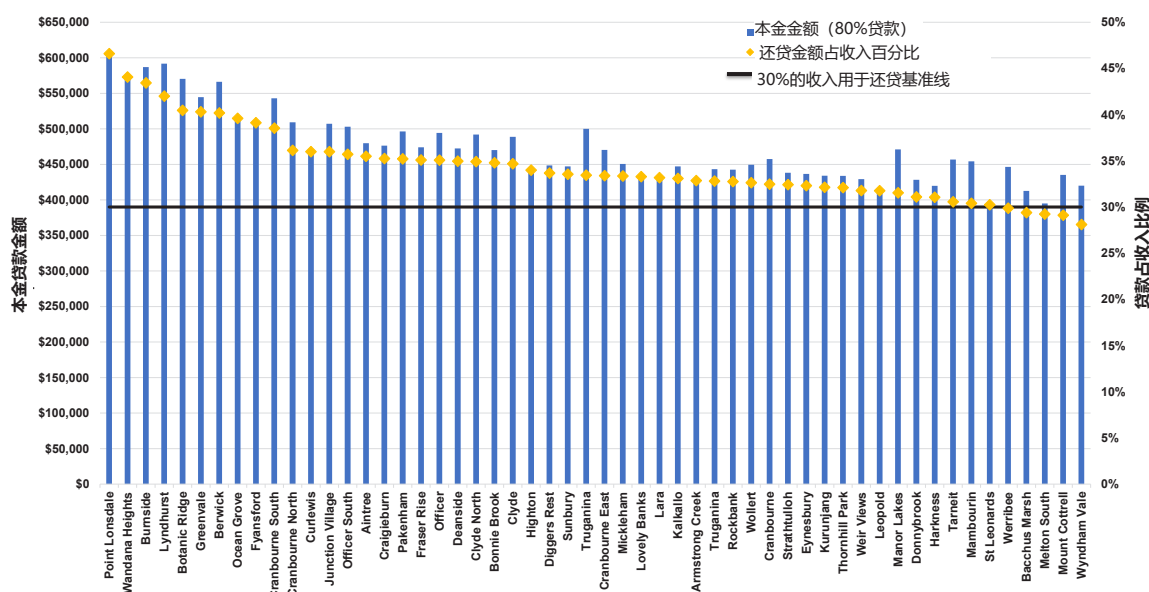
联排别墅在2019/20年度下跌12.2%至22,470套，预计在2020/21年度跌幅保持在12.1%，而2021/22年度的降幅将加速至26.5%，达到14,510套联排别墅开工数。

租客需求疲软使得空置率上升和租金下降以及收益率缺乏吸引力，尤其现在仍有禁止海外移民的禁令，预计将使投资者越来越远离高密度住宅市场。

维多利亚州宣布的2021年预算，在市场一年多的新房，如果价值低于\$1000000澳元将可免除印花税，相比购买在预售阶段但即将开工的公寓，更激励投资者购买新完工的住房。因此，多单元住宅开工数预计将继续减少，虽然在2022/23年度的收缩幅度较温和，为3.0%，至14,070个开工数，这将是2008/09年度以来的最低总量。

值得注意的是，在3年期间至2022/23年，别墅开工量预计将占总体的68%。这一比例显著高于在截至2019/20年的过去11年里的57%。

房产负担能力 制约因素



数据来源：RBA, ATO & RPM 研究部门

在过去的十年里，住房负担能力越来越受到媒体的关注。一般来说，首次购房者被认为是受房价持续上涨冲击最大的群体。然而，最近的焦点已经转向包括所有年龄层的人，特别是希望居住在墨尔本中环地带的人，发现越来越无法负担该房价。

在澳洲，有关住房压力的常规基准已被定义为：家庭收入中至少30%收入用于偿还住房贷款。这一比例已被使用几十年，而近期观点认为，反应现在市场情况该比例应该更接近35-40%。

图表分析了墨尔本和大吉朗增长走廊地区，54个主要区域的收入需偿还贷款比率。大多数地区这一比例在2019年至2020年都有了显著改善，这主要是由于在此期间，土地中价位大幅降低，以及土地销售的组成转变为小面积土地的比例上升。

总体而言，31个地区的抵押贷款与家庭收入之比低于35%。这些地区的土地中价位较低，因为它们的发展范围较广，并拥有大量的成长型区域土地，或中密度开发在总土地中所占比例较高。Wyndham的高家庭收入降低了许多地区的抵押贷款与家庭收入的比率。

另外15个地区的住房抵押贷款与家庭收入的比率从35%上升到39%，这一水平意味着住房负担能力受到限制。这些地区大部分是拥有成熟的发展前线，如Craigieburn、Cranbourne 和 Pakenham，因竞争有限，新土地亦受限制，地价正面临上涨压力。其中包含的成长型区域地区包括Melton East的Fraser Rise和Deanside以及Clyde North/Clyde地区，毗邻发展成熟前线地区。

在另外8个地区，家庭收入需支付贷款的比率高于40%以上。Burnside、Lyndhurst、Botanic Ridge、Greenvale 和 Berwick可分割的大宗土地已为数不多，新住房较不同以往的成长型区域开发反而更偏向已开发地区开发，而在Point Lonsdale、Wandana Heights、Ocean Grove和Fyansford等吉朗郊区，较大面积的土地相对提高其土地中价位。

备注

HIA(房产行业协会)住宅施工定义是该土地上开始进行施工工地准备活动，其所需材料已于现场就定位以及/或开始有工人进出（这包括施工地点预备工程但不含建筑材料运送、规划图纸和规格以及非建筑基础设施建设，如道路）。HIA数据来自拥有超过4万名行业专业人士的会员数据库，这些人负责澳大利亚80%以上的住宅建设工作。

澳洲国民银行 (NAB) 的商业情况调查，跟踪记录澳洲商业信心水平已有20余年。受访商户每季度都会被调研，同时每月会进行两项更小型的调查，以定期捕捉变化。调查对象现在已超过2,700家商户。

西太平洋银行 (Westpac) - 墨尔本研究所消费者信心指数，是全澳最广泛引用消费者信心的“晴雨表”。如果数据高于100表示，乐观者多于悲观者；低于100则表明消费者普遍悲观。

可负担能力假设计算：图表说明2021年第一季度各区域土地中价位，和各走廊预期住宅施工成本和家庭净收入。住宅施工成本中价位和收入数据是由RPM内部买家问卷调查所提供。施工成本范围从\$239,400澳元 (Whittlesea)至\$278,800澳元 (Casey)，净收入水平反应了一个更准确的可支配收入水平。此外，这张图表也假设了已付首付款为20%，房屋抵押贷款偿还是基于30年贷款期以及2021年3月3.65%折扣标准浮动利率。

RPM地产集团



RPM房地产集团是维多利亚最成功的住宅开发销售、营销和咨询机构。我们专注于整体规划的社区盘、中等和高密度开发、成长型区域和近城区的可再开发地以及国际投资销售。我们提供客户的服务从市场调查、采购、计划和风险缓解等方面向产品组合、定价、发布、销售和交割等方面的信息。我们的深度研究策略为客户带来更高的收益，更快的销售速度和更好的回报。

我们的交易&咨询部门针对成长型区域和近城区的可再开发地、商业和中等密度项目开发。该团队的理念不限于销售，而是在销售过程中增加其销售价值和体现项目价值。

总览

- 维多利亚州最大的房地产销售及行销代理机构之一
- 提供全方位销售及行销、研究和咨询服务
- 为客户提供卓越回报的卓越业绩记录
- 最大范围广度和深度研究，以优化客户决策
- \$3亿澳元可开发土地交易记录
- 过去12个月拥有3,000 笔地产销售
- 40多个在售土地项目
- 目前总管理项目拥有超过40,000块土地

UDIA澳洲城市发展研究院

这些原则将指导我们在持续成长的路上，更近一步巩固我们作为城市发展研究院的长期可持续地位。



信任

受到政府、监管机构、行业、媒体和大众信任。



互助合作

诚挚合作为社区带来最高成效。



尊重

遵行行业道德以及人和环境。



认可

对维多利亚州都市发展行业的努力给与肯定。



影响力

共同努力创造非凡成就。



创新

文化传承，接纳创新。

澳大利亚城市发展研究所(UDIA Victoria)维多利亚州分部是一个非盈利的、高峰行业机构。机构获得土地使用和住宅地产发展机构的支持，包括私营机构和维多利亚州的公共服务机构。

自1975年以来，UDIA维多利亚州在决策过程中为行业发声。我们协助化解对维多利亚宜居性影响最大的问题，包括规划体系、住房负担能力、基础设施、可持续性、就业和经济。

我们一系列研究和教育举措，确保城市发展行业处于满足维多利亚州住房、就业和社会需求的最佳位置。

我们所举办的活动和年度奖项计划连接和庆祝那些为维多利亚州城市发展注入生命的人。



RPM
REAL ESTATE GROUP

RPM Real Estate Group
Level 5, 52 York Street
South Melbourne, VIC 3205
rpmrealestate.com.au