



城市 IQ

房地产市场 信息更新

2021年第二季度



Urban IQ

澳洲城市发展研究院(UDIA) 研究和市场洞悉 2021年第二季度

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 房地产集团

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2021年的经济增长持续放缓，但国内生产总值(GDP)比上一季度增长了0.67%。这一增长率与2019年的季度增长率相似。

作为经济的最大组成部分，私人消费在2021年第二季度增长了1.13%，但并未超过疫情前的水平。1.3%家庭支出增长，高于0.9%商品支出增长。

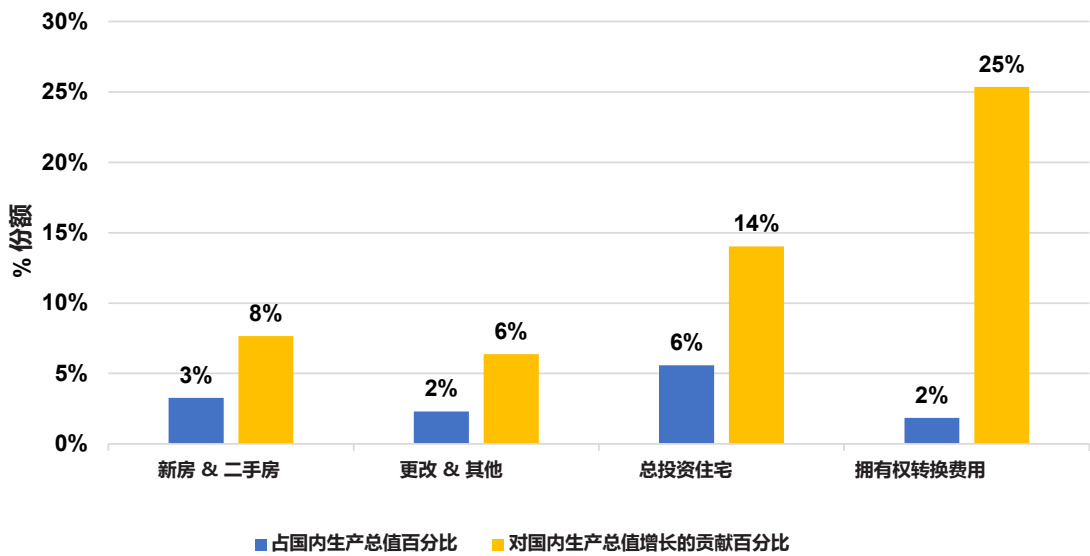
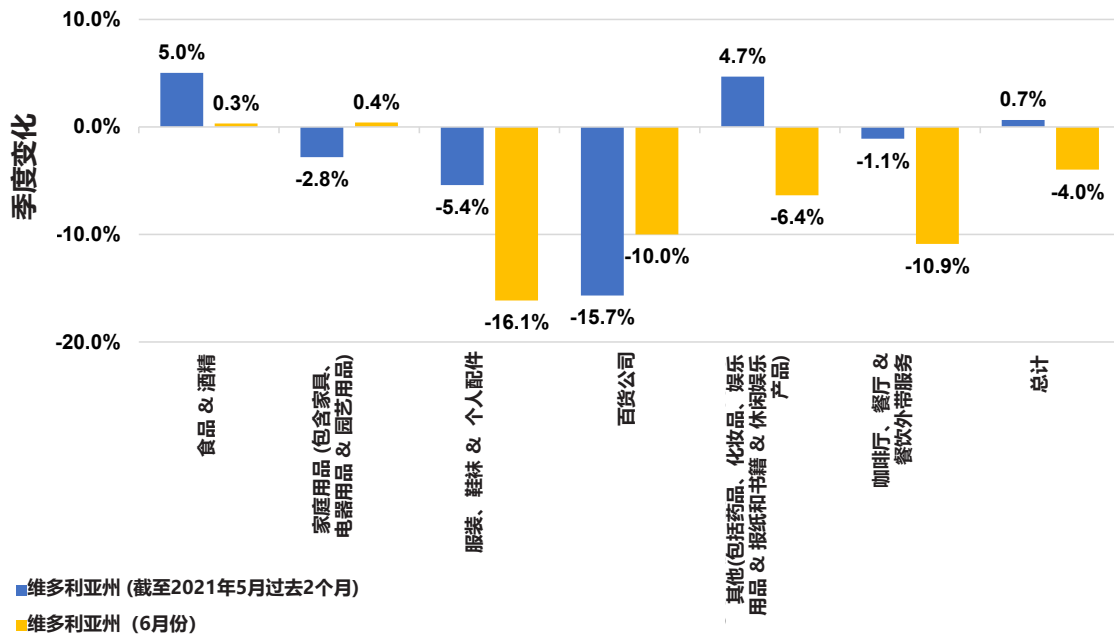
在2020年的大部分时间里，家庭积累了更多的储蓄，随着消费者信心的改善，在2020年底商品和服务上可自由支配的支出有所提升，并在2021年上半年的大部分时间里保持高水平。然而，自6月份以来，随着更具传染性的Delta病毒开始在社区中传播，封城和中断日常生活影响增加，减弱消费者信心。

这在零售支出方面得到了突出体现，零售支出在截至2021年5月的过去两个月里，增长了0.7%，但在6月份下降了4.0%。6月份食品和酒类零售支出总体保持稳定，与略有减少的酒类支出相反，超市/杂货店和其他专业食品零售支出增长。

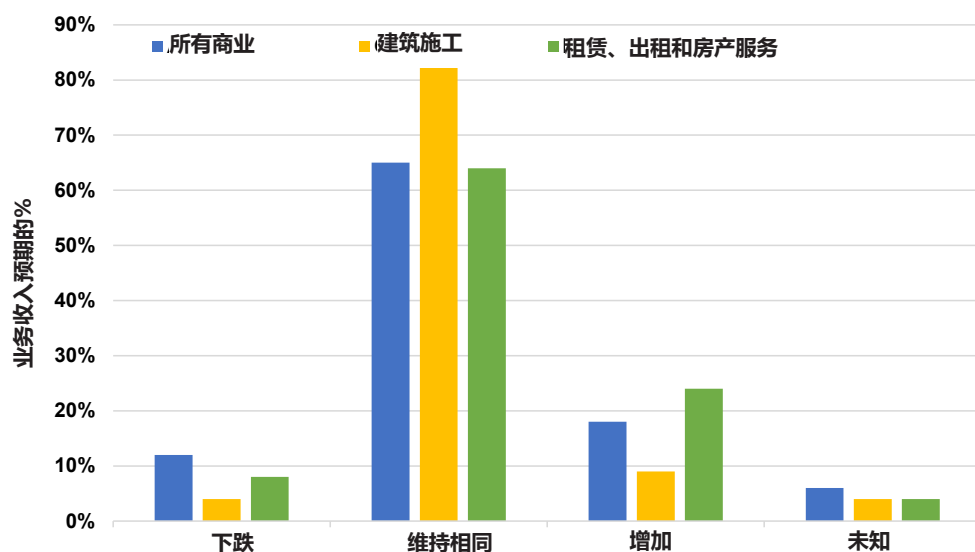
食品支出的增长主要来自咖啡馆/餐馆和外卖服务，这些服务的运营受到了6月份实施的两周封城限制，产生严重影响。百货商店以及服装、鞋类和个人饰品的消费也受到了6月份封城产生负面影响。

住宅投资在2021年第二季度继续保持上升趋势，新房贷款在数量和金额方面的强劲增长就是明证。创历史新低的利率和其他补助和优惠，使HomeBuilder补助计划外的住宅需求持续强劲，而近期强劲的价格增长，拥有的资产为业主带来了更多的财富，进而鼓励翻修工程。

此外，二手房市场成交量的增加，以及拍卖清空率的提高和房价的上涨，也提高了印花税的支付。这对所有权转移成本有积极的影响。因此，住宅投资和其物件对2021年第二季度GDP增长的贡献远远超过其在GDP中所占的整体份额。



资料来源:澳大利亚统计局



资料来源:澳大利亚统计局

在新南威尔士州和维多利亚州实施封城限制后，6月份商业信心下降，私营企业投资增长在2021年第二季度放缓至0.8%。新工程建设的投资是投资增长的最大贡献者，基础设施和矿业的多件项目也起到了推手作用。非住宅建筑业依然疲软，这反映在受封城中断影响的行业投资减少。

ABS 6月份最新商业调查中，由于两个人口最多的州际实行了封城，企业已下调对未来一个月收入的预期。值得注意的是，新南威尔士州和维多利亚州最近对建筑活动的临时限制导致建筑业务预期9%收入增长的比例为所有公司18%份额的一半。租赁、招聘和房地产服务行业仍较为乐观，有四分之一的人预计收入会增加。

公共需求继续在经济中占据相对较大的比重，2021年第二季度公共消费增长1.3%，公共投资增长7.4%。

最近在澳大利亚各地爆发的变种Delta病毒，以及由此导致的新南威尔士州和维多利亚州的长时间封城，使澳大利亚近期经济的前景极不确定。

预计2021年第三季度国内生产总值(GDP)将减少，失业率可能上升。此外，尽管国家计划中承诺一旦达到目标疫苗接种率，可取消大规模封城和关闭边境的限制，但人们和政府被迫与病毒共存时将如何反应仍为不确定因素。

利率

2021年间，澳大利亚央行(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，进一步降低澳大利亚银行和政府的融资成本，并降低家庭和企业的借贷成本。

在经济复苏快于预期和房地产价格强劲增长的背景下，越来越多的人猜测，利率将在澳大利亚央行最初预测的2024年之前开始上升。但是，由于长期封城，家庭和很多中小企业的信心受到了打击，这一势头有所减弱。

虽然标准可变利率维持在4.52%，但折扣浮动利率最近已降至3.45%。相反，三年期固定利率小幅上升至2.19%，表明固定利率已经达到了低点。然而，银行之间对有稳定工作和稳定收入的高质量借款人的竞争仍然很高，最近的折扣浮动利率下降就证明了这一点，因为银行试图吸引这些借款人。

0.10% 现钞利率

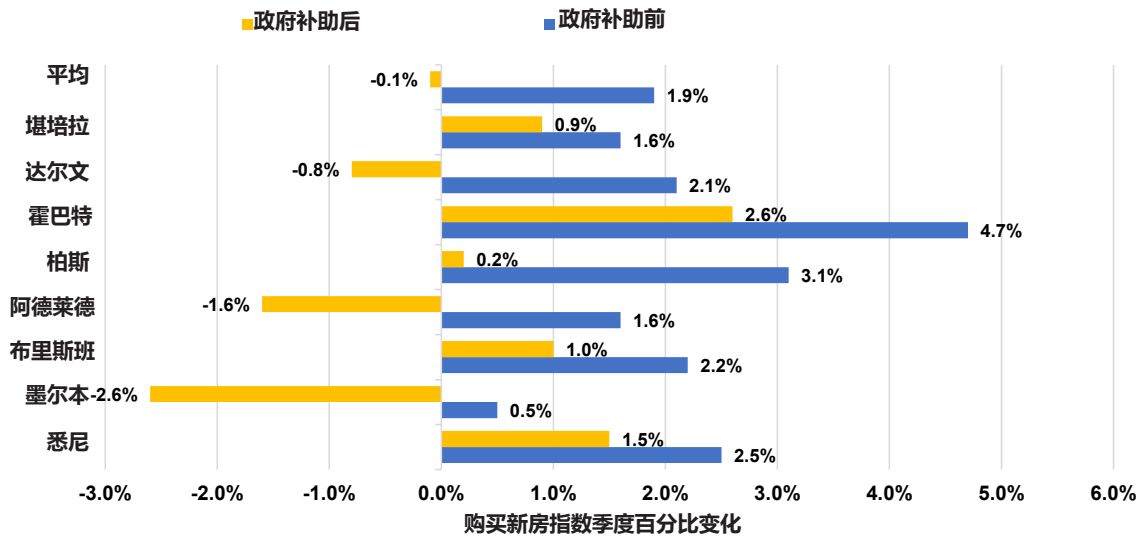
4.52% 自住者标准浮动利率

3.45% 折扣浮动利率

2.19% 3年固定利率

数据来源：澳洲央行 2021年8月

消费者物价指数



资料来源:澳大利亚统计局

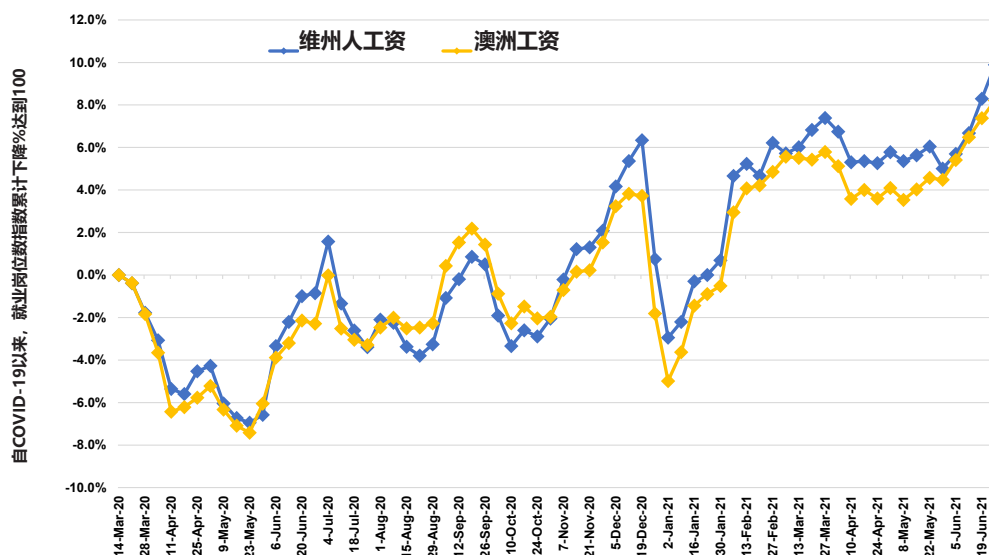
澳大利亚的消费者价格指数(CPI)2021年第二季度比上一季度上涨0.76%，比2020年同期上涨3.85%。这一增幅超过了澳洲央行2%至3%的目标区间。然而，2020年第二季度CPI出现了下降，是由于联邦政府的免费托儿计划，和全国封城导致流动性大幅下降后燃料价格的大幅下降等一次性因素影响导致。

交通运输行业的CPI指数在2021年第二季度经历了最高的季度增长2.8%。这是由于汽车燃料价格超过疫情前水平，以及对汽车的强劲需求加上供应限制所致。

整体住房类CPI指数在2021年二季度小幅上涨0.3%。住宅类CPI指数的走势基本上是良性的。租金指数保持不变，悉尼和墨尔本的租房市场疲软反映出空置率上升，但其他首都城市的租房市场表现强劲，抵消了这一影响。

自住者购买新房指数调查的是新房(不包括土地)和大型翻修的价格。该指数在2021年第二季度比前一季度下降了0.1%，因为任何价格上涨都被HomeBuilder补助完全抵消了。如果没有这项计划，加上州政府的其他补助，这个指数将会上涨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

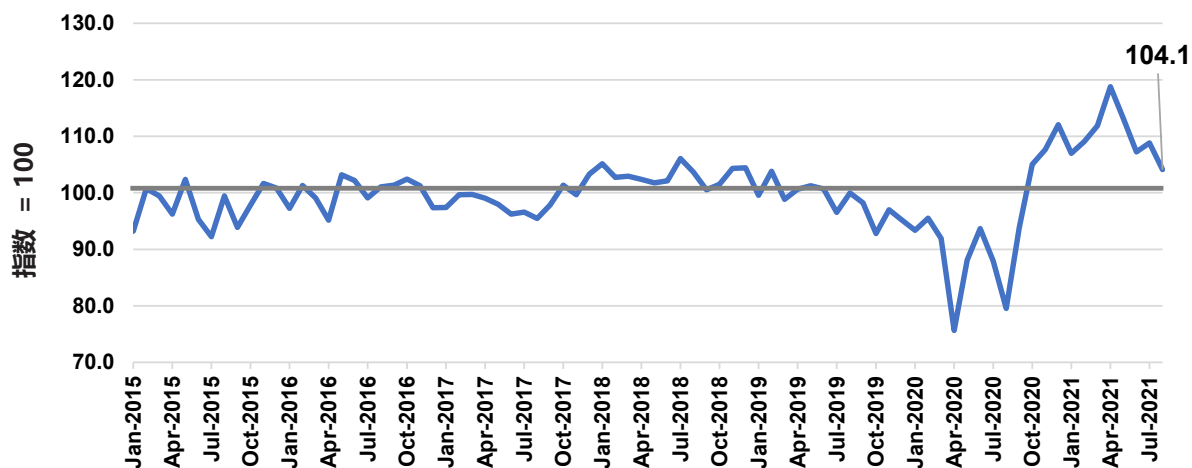
澳大利亚统计局的官方就业数据显示, 维多利亚州在2021年第二季度增加了23,800个就业岗位, 占同期全国新增就业岗位的21%。

此外, 全职就业占了所有增长, 在全职位增加了40,800个, 兼职职位减少了17,000个。维多利亚州在2021年第二季度创造的全职工作岗位中占22%。

即使是这个情况, 但在维多利亚州6月份实施了为期两周的封城, 导致工作时间减少或完全停止工作的人数增加到29.07万人, 这是自2020年10月以来的最高水平。这表明, 对劳动力的潜在需求仍然具有弹性, 企业现在更习惯于承受封锁带来的中断, 而不必采取裁员措施。

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, 6月底维多利亚州支付的总工资比疫情前水平高出9.9%。澳大利亚的相应数字更低, 为8.2%。

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

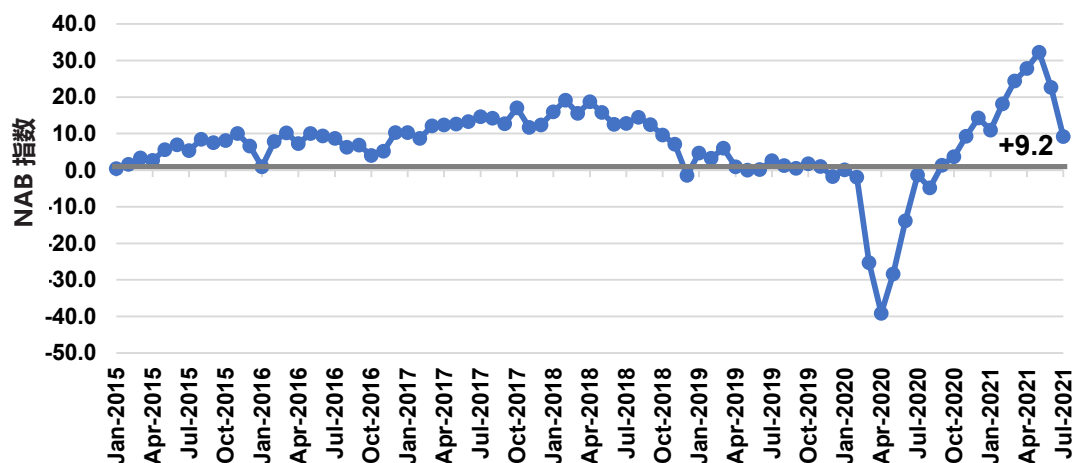
西太平洋-墨尔本研究所8月份消费者信心指数仍处于乐观区间，为104.1。然而，相比7月份该指数下降了4.4%，降至近一年来的最低水平。

消费者信心下降，加上近期房价强劲上涨，以及随之而来的住房负担能力恶化，导致购房时间指数持续下滑，这可能是未来几个月房地产需求放缓的前兆。

新南威尔士州和维多利亚州这两个人口最多的州，长期封城对整体消费者信心产生了负面影响，随着越来越多的人被迫下岗，工作和收入保障都在下降。

这一点从未来12个月经济前景的恶化和失业率预期的上升就可以看出。因此，家庭财务前景也有所减弱。

商业信心



数据来源：澳洲国民银行（NAB）商业情况调查

商业信心在本季度保持积极，该指数目前处于9.2点。然而，从6月到7月，这一分数逐月下降了一半以上。

这是因为新南威尔士州在整个7月份都处于封城状态，维多利亚州也在部分7月的时间执行限制措施。此外，这些对商业环境的不利影响在全国范围内产生反响，抑制了2021年上半年商业部门的势头。

由于封城限制扰乱了许多行业的运营和产出，除采矿业外，所有行业的情况都出现了疲软。这导致了贸易、盈利能力和就业这三个组成部分的增长疲软。

建筑行业的情况尤其受到悉尼疫情热点地区，建筑工地临时关闭的影响，这些疫情热点地区的建筑工人也被禁止前往悉尼其他地区的建筑工地。

商业环境的短期前景是疲弱的。产能的降低和工作/订单的减少将抑制企业的新投资和招聘活动。

维多利亚州 人口

维多利亚州的人口在2020年第四季度减少了16,635人(最新可用数据), 其估计常住人口降至6,661,736人。在此之前, 上一季度人口减少了18,259人。

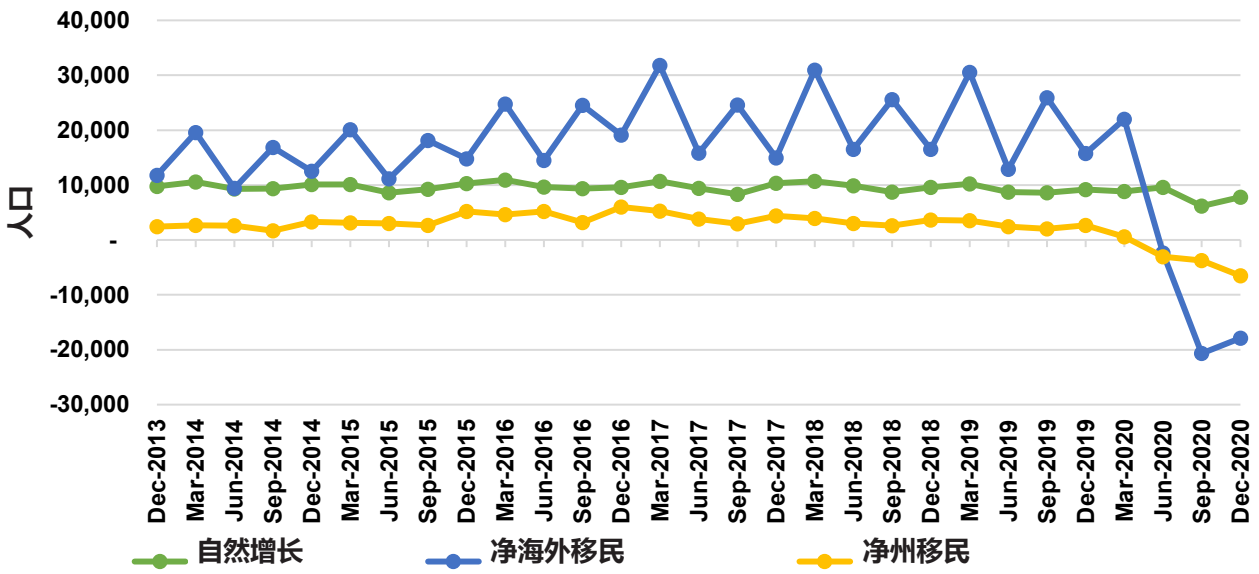
临时禁止非公民或非居民进入澳大利亚, 以及如果在维多利亚州第二次封锁期间无法维持生计, 无法获得JobKeeper和JobSeeker等政府援助, 持有长期临时签证的海外移民离境, 导致2020年第四季度净海外移民流出17,903人。维多利亚州的第二次封城还导致该州在2020年第四季度录得最高的州际移民净流出人数, 为6,536人。

在截至2020年12月过去的12个月里, 维多利亚州的人口仍小幅增加了745人, 增幅微不足道, 仅为0.01%。这是所有州中增幅最小的绝对值和百分比。

人口结构 (2020年第四季度)



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

2021年第二季度住宅房地产需求持续强劲，2020年的潜在房地产需求在2021年上半年继续市场上显现。

由于借贷成本处于历史低位、经济反弹和就业增长，这进一步增强了本已强劲的买方信心。随后，拍卖清空率仍保持在82.9%的高位，尽管第二季度的拍卖数量增加了44%，达到11,830场。在截至2021年3月的过去6个月里，房价出现了两位数的增长，鼓励更多的卖家出售房产。

相反的，房价上涨势头放缓。强劲的资金增长加剧了人们对第二季度住房负担能力的担忧。紧随其后的是，收紧贷款条件的可能性越来越大，以遏制住房信贷的大幅增长，6月份固定利率开始上升。在5月底和6月初维多利亚州实施第四次封城期间，信心出现了进一步的阻力。因此，尽管别墅和公寓的中价位季度增长都有所放缓，但达到了新的记录。

在2021年第二季度，销售初始中值：

- 别墅中价位为 \$1,010,000 澳元 (较前一季度增加0.2%，较去年同季度增加17.3%)
- 公寓中价位为 \$679,500 澳元 (较前一季度增加2.1%，较去年同季度增加9.4%)

新房市场在第二季度持续走强，3月底HomeBuilder补助结束后，销售活动基本未受影响。历史低利率、疫情导致买家对更大面积住房的偏好发生结构性变化，以及新房相对于二手房的相对可负担性优势的改善，都支持了强劲需求。

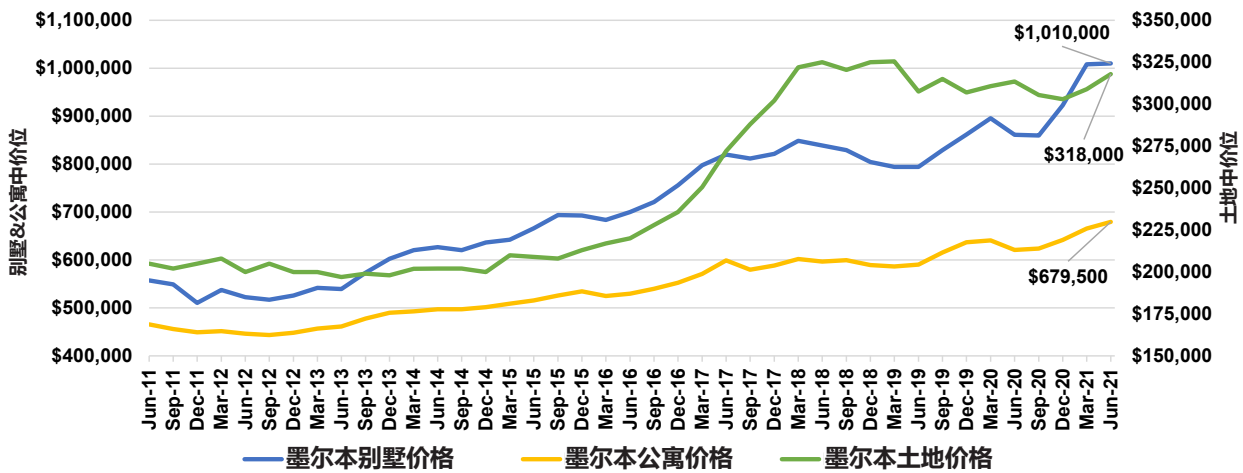
2021年第二季度，销售初始中值为：

- 土地价格在 \$318,000 澳元 (较前一季度增加2.9%，较去年同季度增加1.4%)

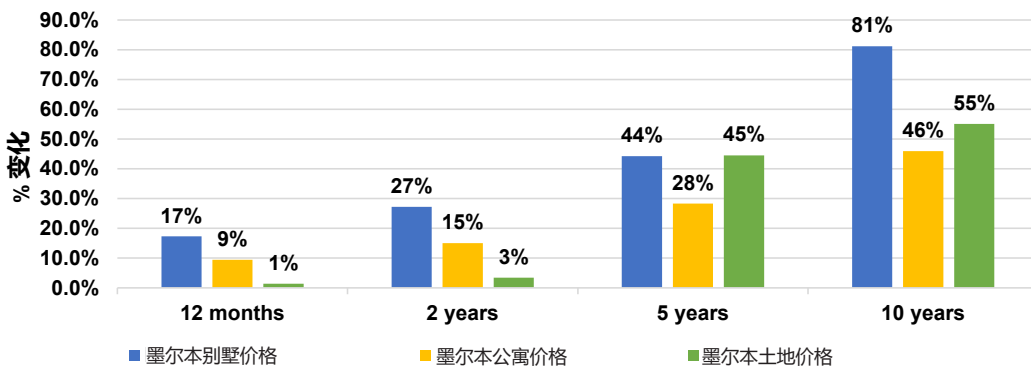
虽然第二季度土地价格增幅有所上升，但仍保持温和。然而，由于供不应求的趋势保持强劲，未售出的土地数量逐月下降。

其后供应水平减少，预计未来会刺激土地价格上涨，而土地中价位相对于别墅中价位仍被低估。

墨尔本住房价格



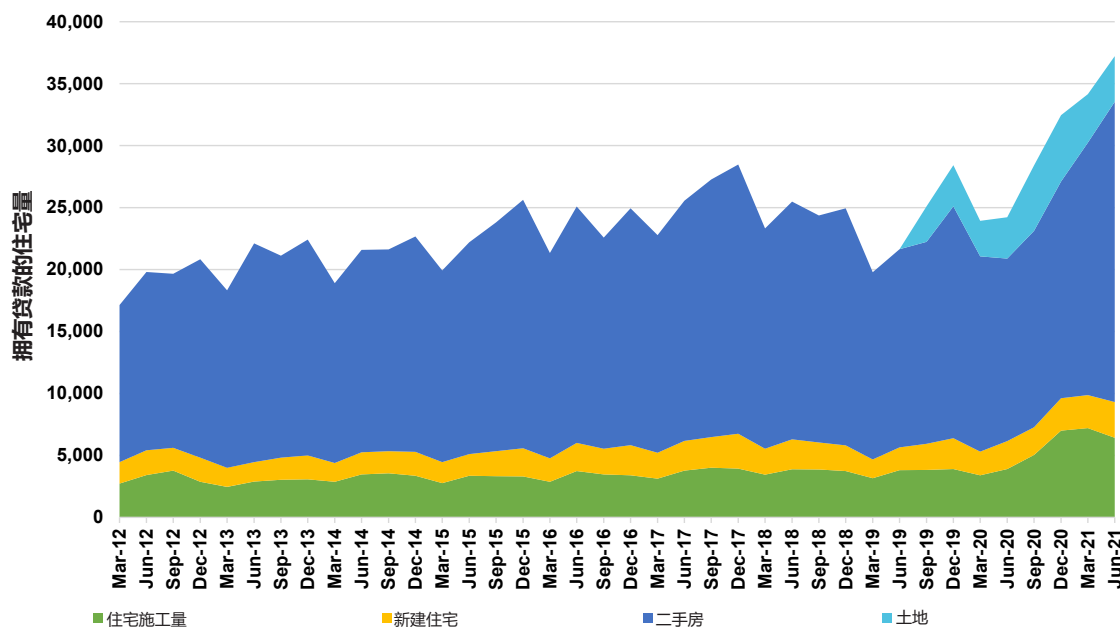
价格变化



数据来源: 维州房产研究所(REIV)及RPM集团研究部门

金融情况

贷款金额 - 房屋类型



数据来源：澳大利亚统计局

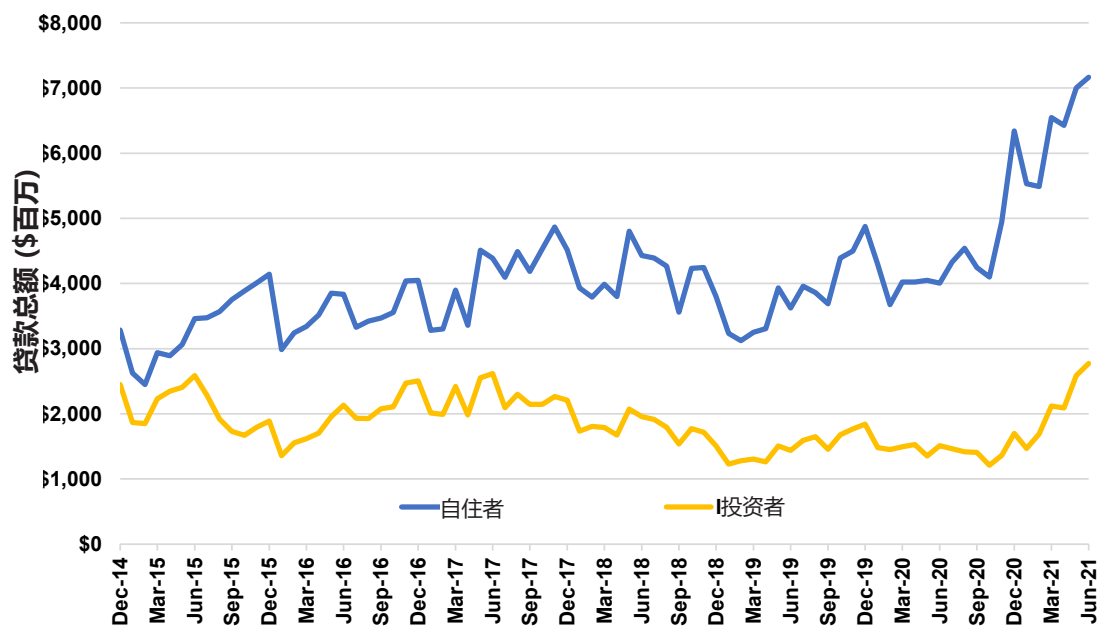
维多利亚州的新自住贷款申请量在2021年第二季度比上一季度增长了9.0%，达到37,221笔批准贷款。

住宅用地新增贷款申请在2021年第二季度减少了5.8%。虽然2021年第二季度，土地销售活动仍保持在接近创纪录的水平，但交割期较长的土地在售出土地中所占比例正在增加。因此，销售不会立即转化为新的贷款。

虽然在2021年第二季度，新房建设贷款减少了10.8%，但这与上一季度创纪录的数字相比，6,426笔贷款数量仍然相对较高。截至3月HomeBuilder补助期间，有产权和接近有产权土地的可观销售，目前正在推动建设贷款。

州政府采取临时措施，将新房售价于\$100万澳元以内的房产印花税下调50%，二手房印花税下调25%，刺激了对购买这些住房的需求。此外，人们很可能将购买决定提前到6月底，也就是优惠结束的时候。因此，在2021年第二季度，新建住房贷款增加了8.5%，二手房贷款增加了18.9%。这导致新建住房和二手房的贷款数量长期处于高位。

贷款金额 - 买家类型

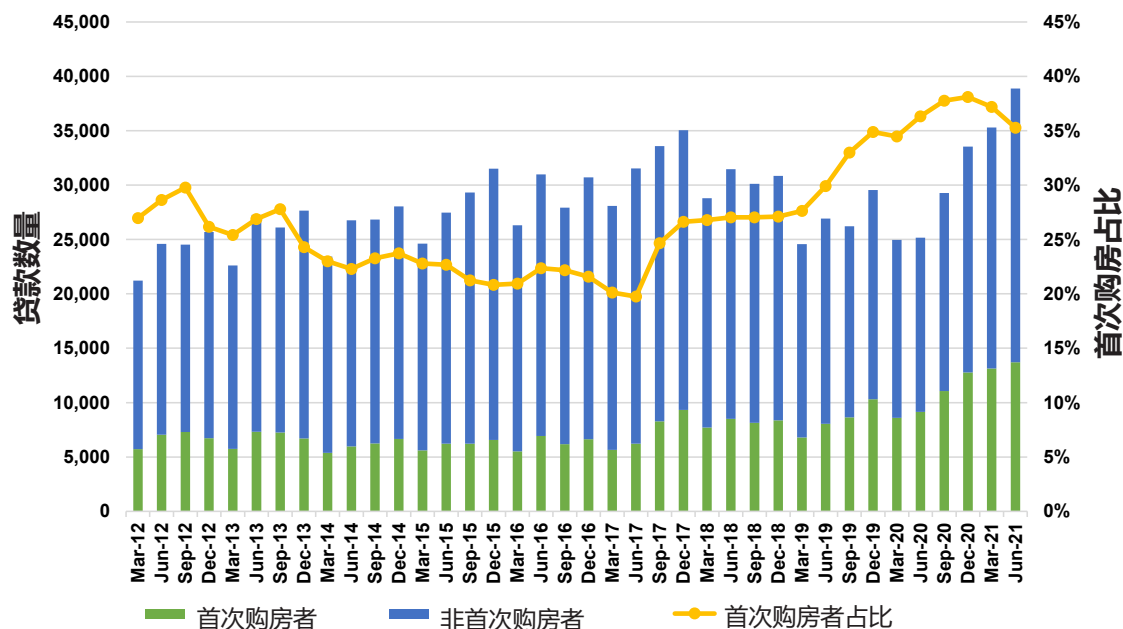


数据来源：澳大利亚统计局

2021年第二季度的新自住者贷款总额(不包括再融资)比上一季度增长了17.2%。历史上的低利率和印花税的减少提高了买家的购买力，同时提高了二手房和新建住房的新贷款值。相反，随着住房建设贷款量的减少，这些贷款的总值也下降了。

在2021年第二季度，投资者的新贷款总额(不包括再融资)激增，比上一季度增加了41.2%。这一增长速度是自住买家增长速度的两倍多。随着时间证明，房地产市场能够抵御因封城造成的信心中断和冲击，并实现稳定的价格增长，它正吸引投资者进入房地产市场。投资者的需求也可能已经看到，从高层公寓转向更昂贵的低密度住宅，反映租客越来越喜欢内部空间更大的住宅。

贷款数量 - 首次购房者和非首次购房者



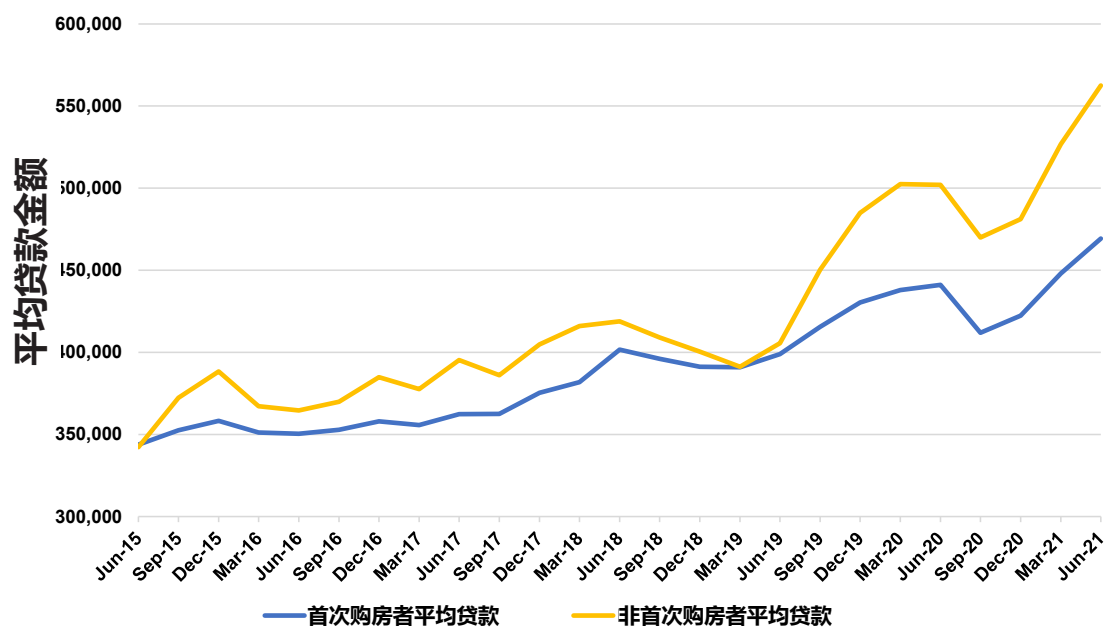
数据来源：澳大利亚统计局

在2021年第二季度中，首次购房者贷款量的季度增长率为4.4%，达创纪录的13,717笔。低借贷成本、首次购房者补助、以及在购买60万澳元以下住房时免去支付印花税，都将继续支持首次购房者的需求。

在2021年第二季度中，非首次购房者录得了25,160笔贷款(不包括再融资)，比上一季度增加了13.5%。近期强劲的价格上涨鼓励了更多的空巢老人和退休人员出售现有住房，购入较小房型。而活跃的首次购房者需求为正在为升级者提供一个现成的市场，让他们可以出售现有的住宅，并进行升级。

因此，2021年第二季度，首次购房者占新自住总贷款总额的比例小幅下降至35.0%。这仍然是一个相对较高的比例，首次购房者需求在HomeBuilder补助计划外持续强劲。

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

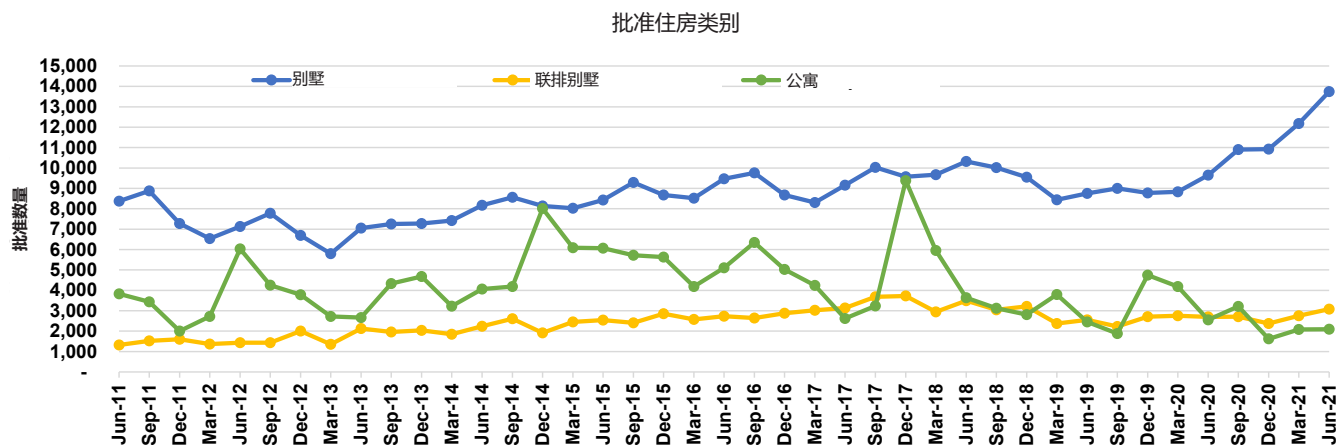
2021年第二季度，首次购房者和非首次购房者的平均贷款规模都比上一季度分别增长4.8%和6.8%。这归因于在低借贷成本、补助和优惠的支持下，自住业主拥有更强的购买力，能够增加他们的预算开支。

截至2021年6月，非首次购房者的平均贷款规模比首次购房者的平均贷款规模(\$469,300澳元)高出\$93,218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，这一差距进一步扩大。此外，由于价格大幅上涨，这一差距在2021年上半年显著扩大。

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

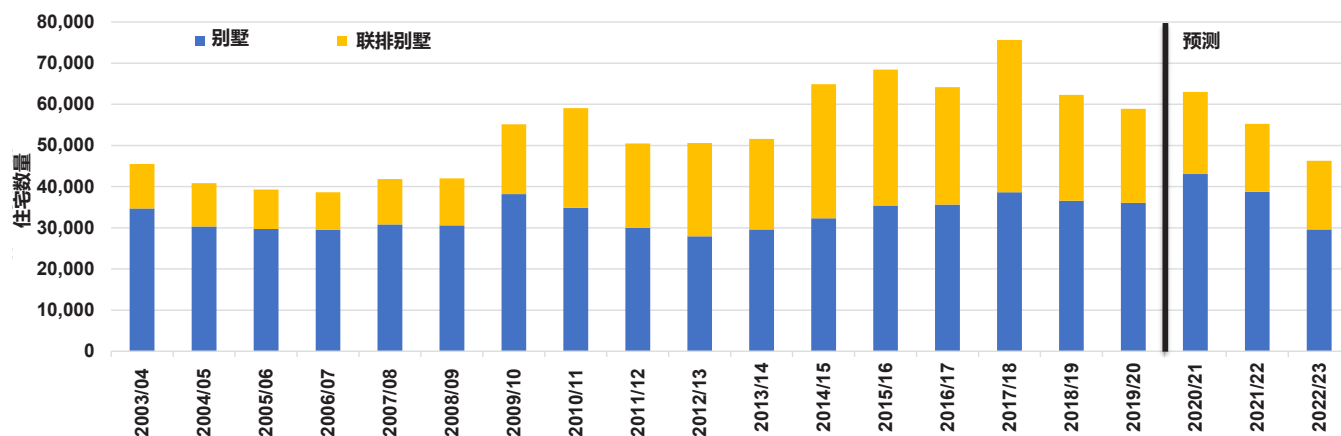
维多利亚州在2020年第二季度的住宅批准数量为18,908套，与去年同期住宅批准数量相比增长27.0%。这导致在截至2021年6月过去的12个月内，总批准的67,680套住宅，比去年同期高出12.8%。

在2021年第二季度，13,743套全新别墅住宅批准量创新记录，比上一季度的长期高点上升了12.8%，比去年同一季度住宅批准拥有42.5%可观的增长。在2020年末和2021年初，由于HomeBuilder补助计划，有产权和即将有产权土地销售的激增，在2021年上半年转化为创纪录的房屋审批活动。随后，截至2021年6月过去的12个月里，47,751套新别墅住宅批准也创下了纪录，展现了32%的年增长。

双拼/单层联排/多层联排和双层联排别墅的审批数量在2021年第二季度增长，比上一季度增加了11.5%，审批数量达到3,075套。这是两年半以来中密度批准的最高季度数量。正如预计的那样，随着HomeBuilder补助计划在3月结束，以及可观的房价增长，中密度住宅的可负担性优势更加显著，并导致需求转向这些住宅。

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1,657套批准，比前一季度少18.1%，比去年同期少了61.3%。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

在2019/20年度，别墅住宅开工数保持相对强劲，仅小幅下降1.3%，至36,070套。自2020年底以来，土地销售活动异常强劲，这将更直接地推动房屋开工，因为这在很大程度上归因于HomeBuilder补助计划在签订建筑合同和开始施工之间的紧张工期。随着房屋批准数量激增至新高，别墅开工数量预计将在2020/21年度增加19.4%，达到创纪录的43,060套。

强劲的新房需求超出了HomeBuilder补助计划的刺激，这是由低住房贷款利率和低密度生活需求的增长支持的，低密度生活提供了更多的内部空间，用于家庭办公室、储物和私人户外空间。随后，尽管别墅的开工数量下降了10%，但预计在2021/22年度仍将保持相对较高的水平，达到38,730套。在需求被提前，新房需求预计在2022年减弱，因在大部分的2020年和2021全年的时间里，禁止海外移民的临时禁令抑制这一需求。因此，预计在2022/23年度，别墅的开工量将下降23.6%，至2.96万套，低于长期水平。

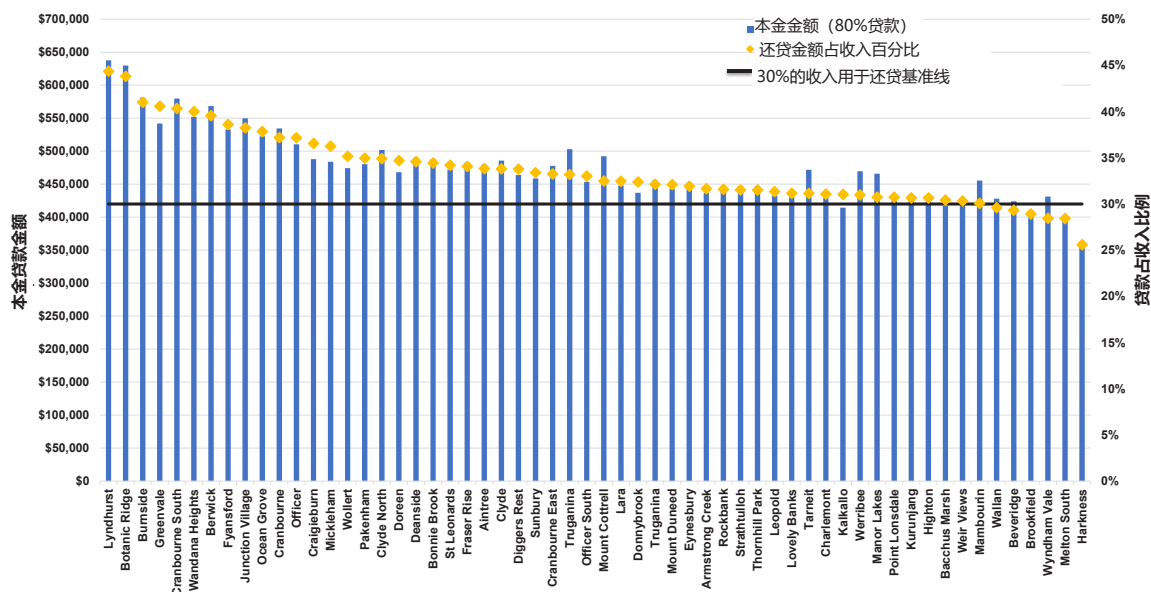
联排别墅在2019/20年度下跌11.3%至22,810套，预计在2020/21年度跌幅保持在12.5%，而2021/22年度的降幅将加速至17.2%，达到16,530套联排别墅开工数。

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，购买在市场上一年多的新房，如果价值低于\$1,000,000澳元可免付印花税，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开工的住房。

因此，预计在2022/23年度，多单元住宅开工率将保持在相对较低水平，稳定在16,660套。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，58个主要区域的 家庭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，39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12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、Wollert、Clyde North以及Officer地区，毗邻发展成熟前线地区。

在另外7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、Cranbourne South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，而在吉朗郊区的Wandana Heights，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，乐观者多余悲观者；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年第二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\$246,300澳元 (Whittlesea)至\$287,200澳元 (Casey)，净收入水平反应了一个更准确的可支出收入水平。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6月3.59%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