



城市 IQ

房地产市场 信息更新

2021年第四季度

RPM[®]

城市 IQ

澳洲城市发展研究院(UDIA) 研究和市场洞悉 2021年第四季度

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

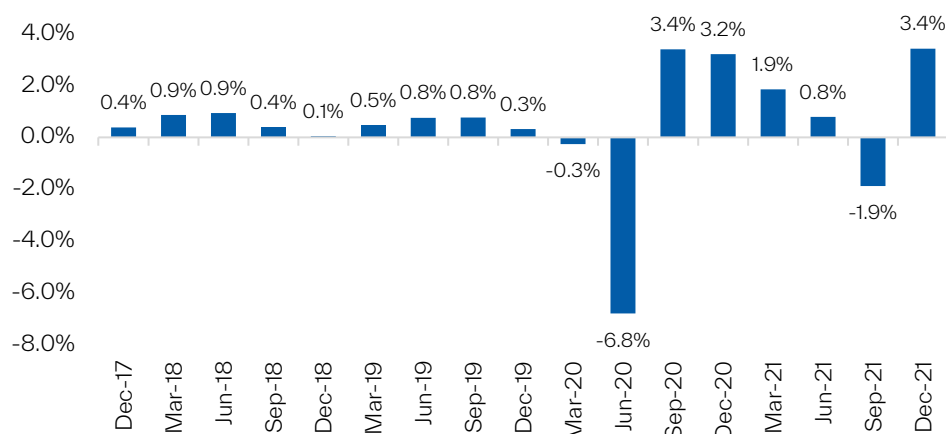
概述	04
人口增长	09
墨尔本住房市场	10
维多利亚州金融活动	11
房屋建筑活动	12
房产负担能力制约因素	13
前景	14
关于RPM房地产集团	16
澳洲城市发展研究院(UDIA) 未来发展原则	17

概述

澳大利亚经济在2021年第四季度经历了强劲的反弹，国内生产总值(GDP)上升了3.43%，这是自20世纪70年代中期以来最强劲的季度增长。

国内生产总值(GDP)

% 变化

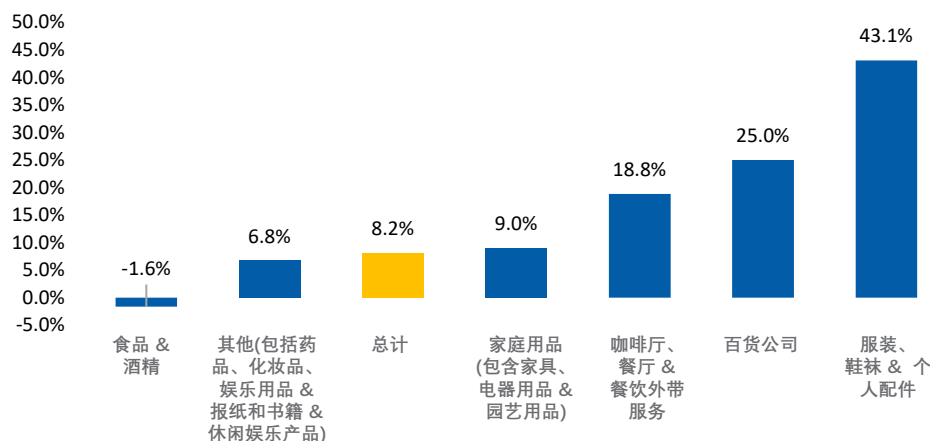


在GDP中占比最大的私人消费在2021年第四季度推动了经济活动的增长，消费者支出上升了6.27%。

资料来源:澳大利亚统计局

按行业分类零售营业额

% 变化

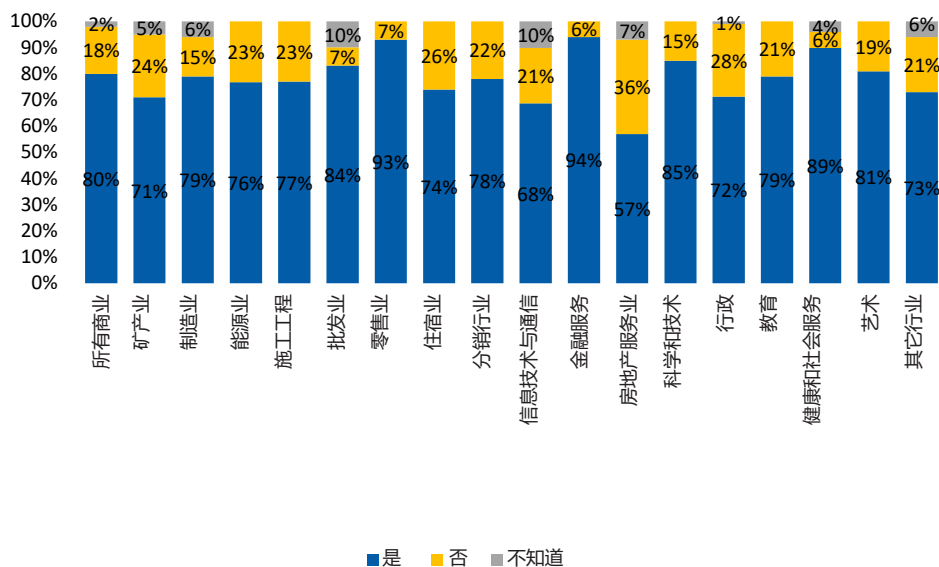


2021年第四季度，百货商店的服装、鞋类和个人饰品零售支出和咖啡馆/餐馆/外卖服务均显著增加。

资料来源:澳大利亚统计局

澳大利亚统计局商业状况调查 — 人力资源

% 有足够的员工



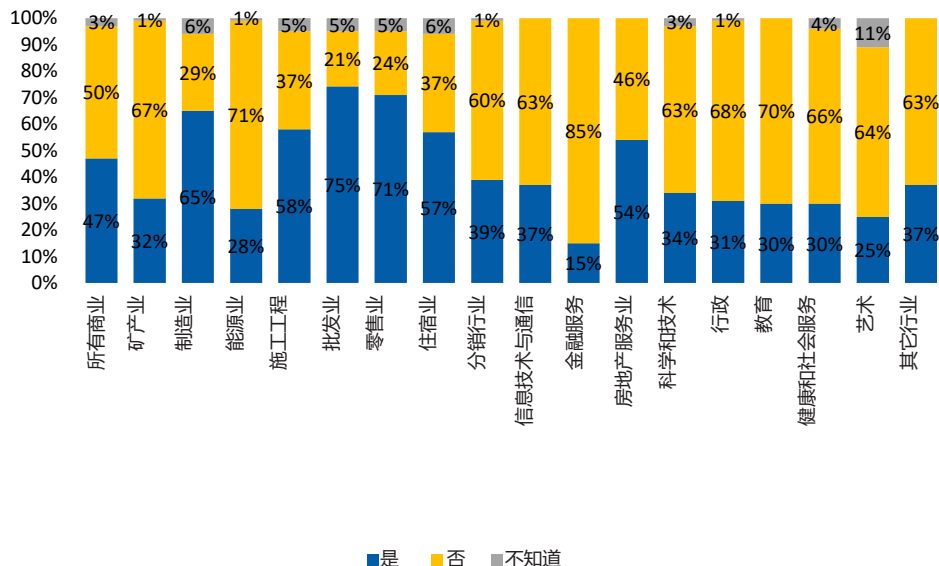
大约18%的企业表示, 他们没有足够的员工来维持目前的运营。

这一比例在租赁、人才招聘和房地产服务领域最高。

资料来源:澳大利亚统计局

澳大利亚统计局商业状况调查 — 供应链中断

% 经历供应链中断



47%的受访企业表示, 他们经历过供应链中断。

资料来源:澳大利亚统计局

利率

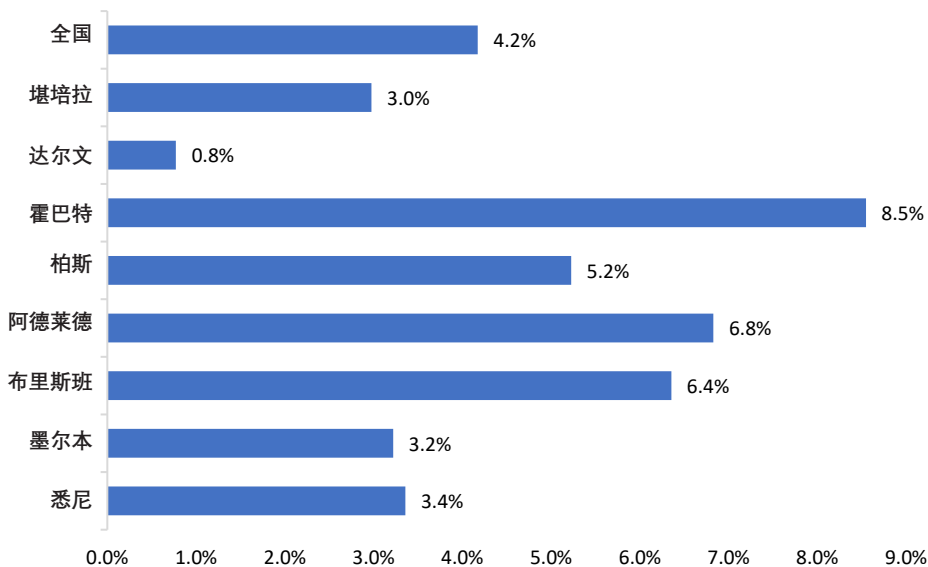


由于预期利率会上升, 银行已经开始提高固定利率, 同时降低浮动利率, 以提高借款人的吸引力。自9月以来, 3年期固定利率已上升104个基点, 至3.23%。相反, 标准浮动利率降低了15个基点, 至3.45%。

数据来源: 澳洲央行 2022年1月

消费者物价指数和新房指数

购买新房消费者物价指数



资料来源: 澳大利亚统计局

1.34%

2021年第四季度消费者物价指数

4.17%

2021年第四季度
消费者物价指数-购买新房

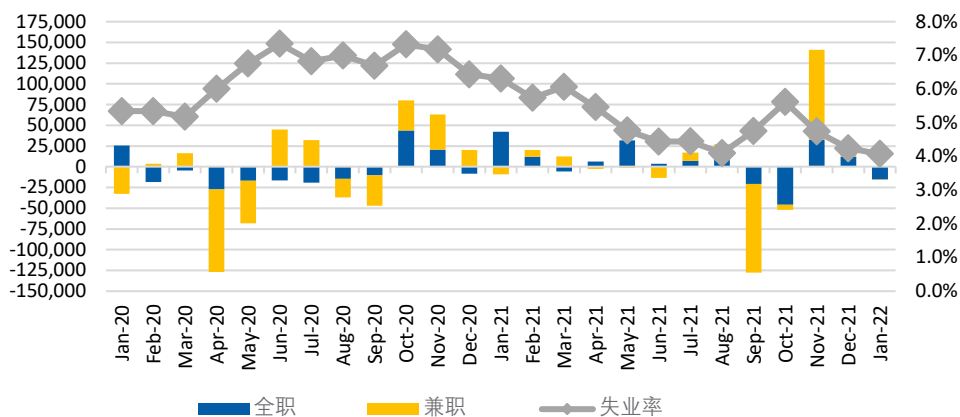
0.1%

2021年第四季度
消费者物价指数-租金

人力资源

每月就业变动

失业率

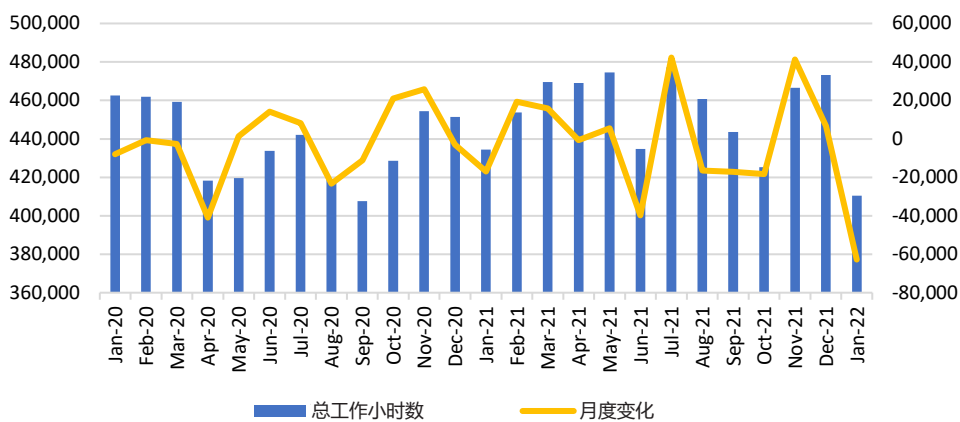


在2021年的最后两个月里, 维多利亚州增加了165,734个工作岗位, 其中包括27%的全职职位。失业率也有所改善, 达到4.2%。

资料来源:澳大利亚统计局和澳大利亚税务局

总工作小时数 (千小时)

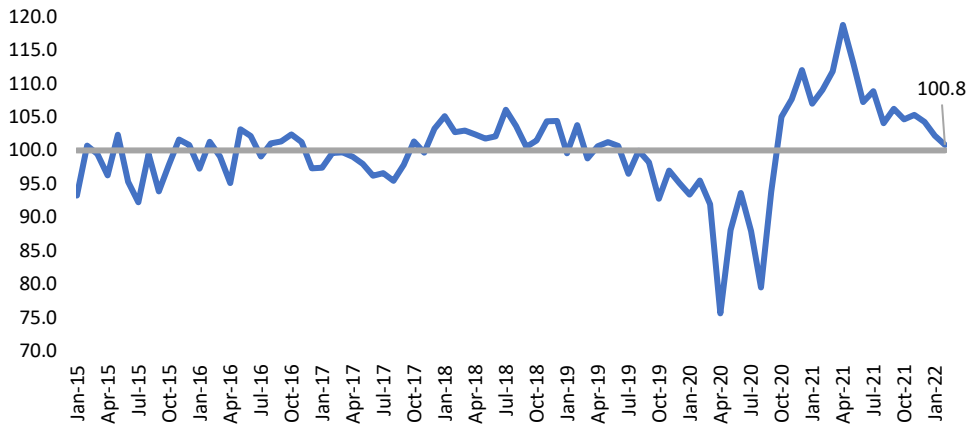
月度变化 (千小时)



资料来源:澳大利亚统计局

信心指数

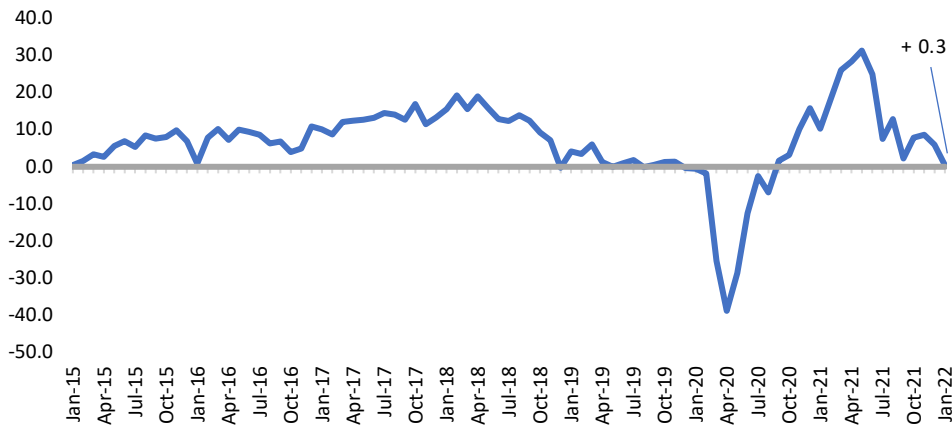
消费者信心指数 = 100



数据来源：西太平洋银行 (Westpac) - 墨尔本研究所消费者信心指数

由于许多州的欧米克隆 (Omicron) 感染人数在2月份已超过峰值, 工业和劳动力中断现象开始减少, 未来12个月的经济前景将有所改善。

NAB 商业信心指数



数据来源：澳洲国民银行 (NAB) 商业情况调查

1月份的商业状况勉强维持在乐观区间, 仅为+0.3。

维多利亚州人口

在截至2021年第二季度的过去12个月里，维多利亚州的人口减少了44,699人，而过去9年的长期平均水平为每年增加128,449人。

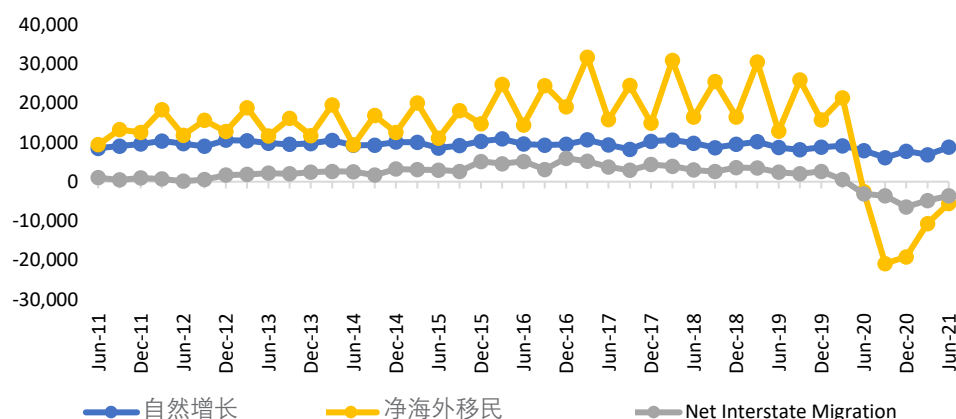
澳大利亚政府于2021年12月发布的最新维多利亚州人口预测显示，海外移民在2021 - 22年将继续保持负值，但预计在2022-23年将迅速回升，预计净流入63,800人。

6,649,159

维多利亚州人口

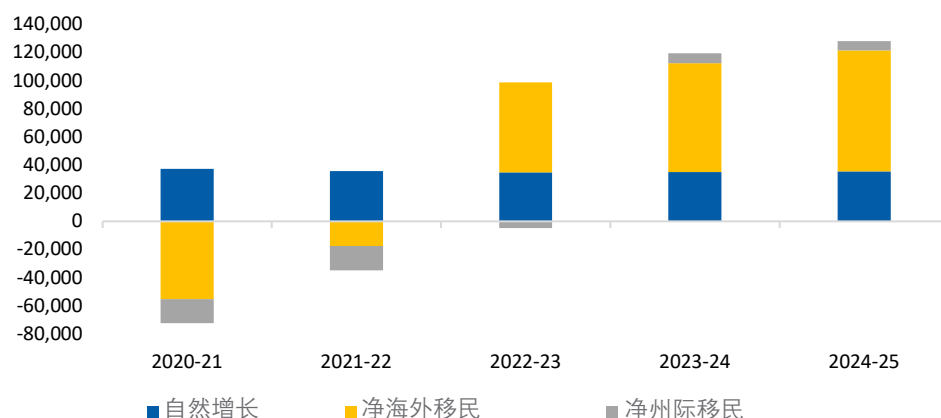
净州际移民

人口组成



数据来源：澳大利亚统计局

人口预测



数据来源：澳大利亚统计局

墨尔本住房市场



\$1,125,000

别墅中价位

比2021年第三季度增长4.2%
较2020年第四季度上涨21.9%



\$692,000

公寓中价位

较2021年第三季度上涨2.4%
2020年第四季度同比增长7.8%



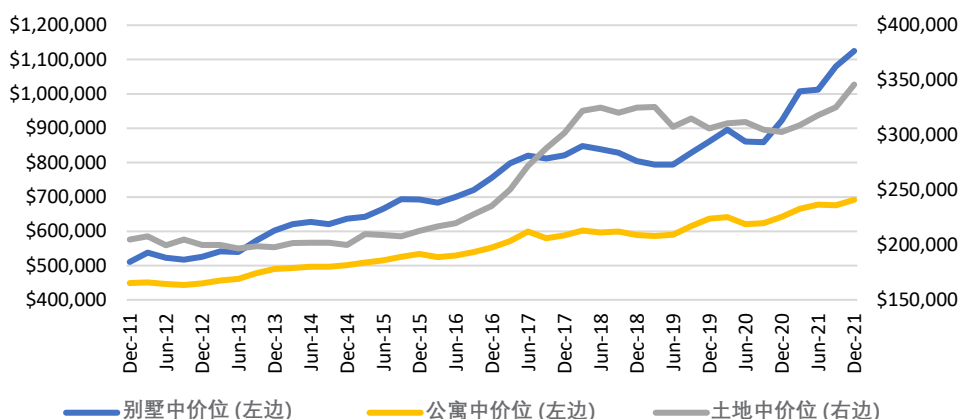
\$345,900

土地中价位

与2021年第三季度相比增长6.4%
较2020年第四季度上涨14.2%

别墅&公寓中价位

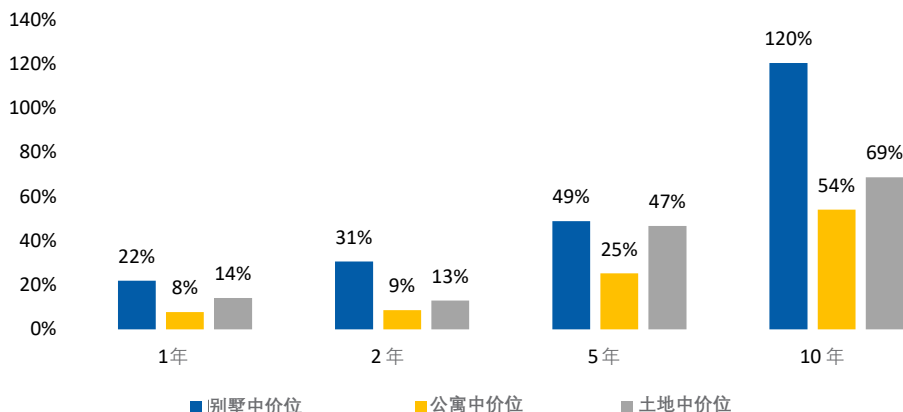
土地中价位



数据来源: 维州房产研究所(REIV)及RPM集团研究部门

墨尔本第六次封锁结束后, 拍卖活动激增, 本季度的拍卖活动达到16,097场的长期高点。

价格变化



数据来源: 维州房产研究所(REIV)及RPM集团研究部门

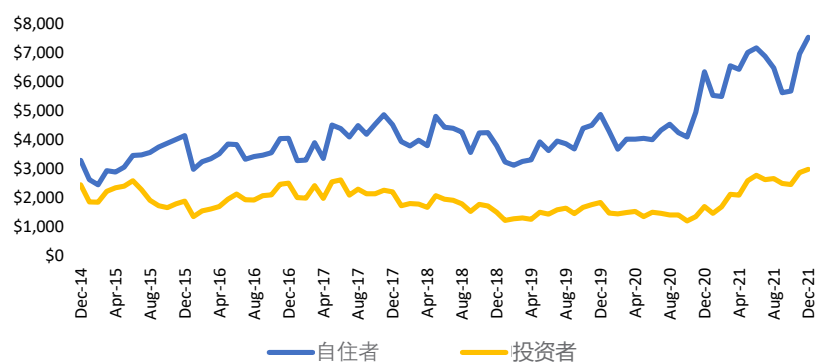
维多利亚州金融活动



33,326

总自住贷款
申请批准增加3.1%

贷款总额 (\$百万)



数据来源：澳大利亚统计局



+8.7%

二手房
贷款审批

在封城限制放松后，拍卖活动增加。

2021年第四季度，
新自住贷款总额回
升，比前一季度增
长了6.2%。

投资者需求转移 成长型区域

投资者的需求已经向成长性区域转移，这是由于租客更喜欢拥有更多内部空间的住宅。



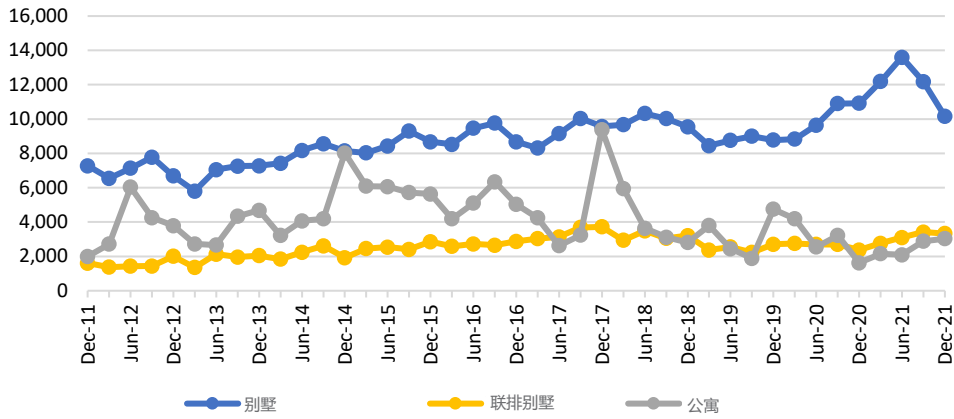
-7.0%

住宅用地
贷款审批

虽然销售活动仍然活跃，但产权期较长的土地在所有售出的土地中所占比例越来越多。

批准及施工

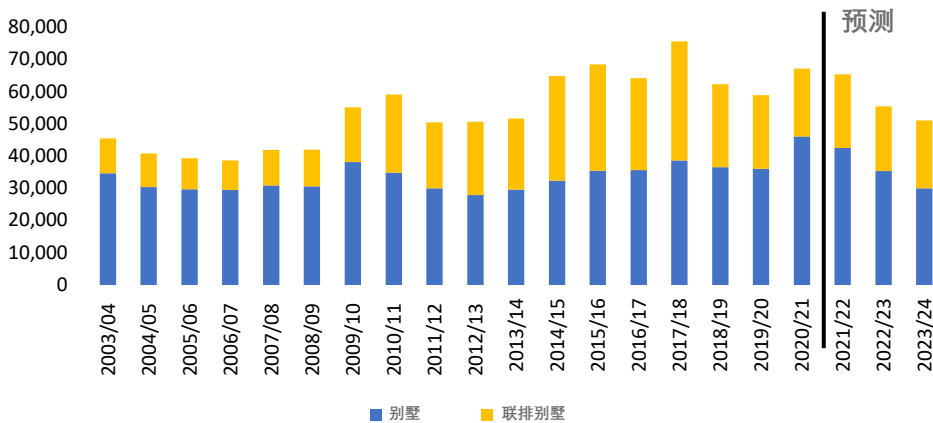
批准数量



数据来源：澳大利亚统计局

维多利亚州在2021年第四季度批准了2820套4层以上的单元/单位/公寓, 比上一季度增长了5.4%

住宅施工

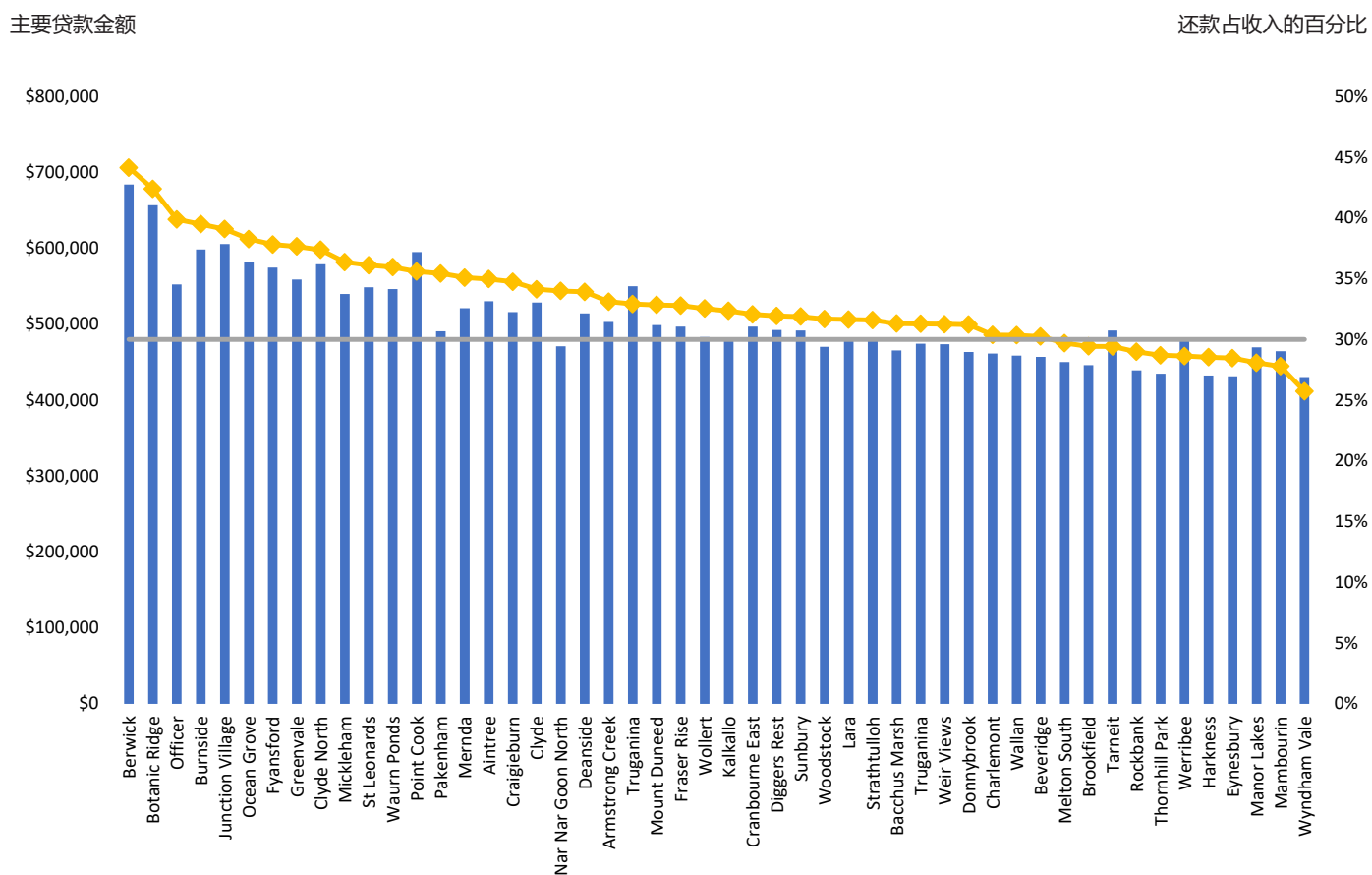


数据来源：房产行业协会

住宅批准数量飙升至新高, 别墅开工数量在2020/21年度增加了27.7%, 达到创纪录的46,060套。

相反, 联排别墅开工量减少了7.7%, 至21,060套。

增长地区房产可负担性



数据来源: RBA, ATO & RPM 研究部门

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%。

总体而言, 33个地区的抵押贷款与家庭收入之比低于35%。

另外14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。

可负担能力假设计算: 图表说明2021年第四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\$253,100澳元 (Mitchell)至\$312,100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12月3.45%折扣标准浮动利率。

前景

助力



国境和州际边界开放

海外净移民是经济增长的一个关键驱动力。它的回归将提振经济活动，并缓解目前各个行业的员工短缺问题。



人力资源紧缺将支撑工资增长

低失业率(22年1月为4.2%)预计将持续下去，并将在一定程度上抵消通胀和利率的进一步上升。



大量住宅建设项目

HomeBuilder补助的成功和创纪录的2021年将
继续推动公共和私人住宅投资。



澳大利亚能源将受益

由于东欧国家间的冲突，澳大利亚将受益更多来自能源的收入。

阻力



东欧国家间冲突

可能会加剧供应链问题，导致进一步的通胀压力，尤其是石油方面。



新南威尔士州和昆士兰州东南部最近遭遇洪灾削弱消费者信心，并造成当地供应链问题。



加息可能(预计在2022年8月)

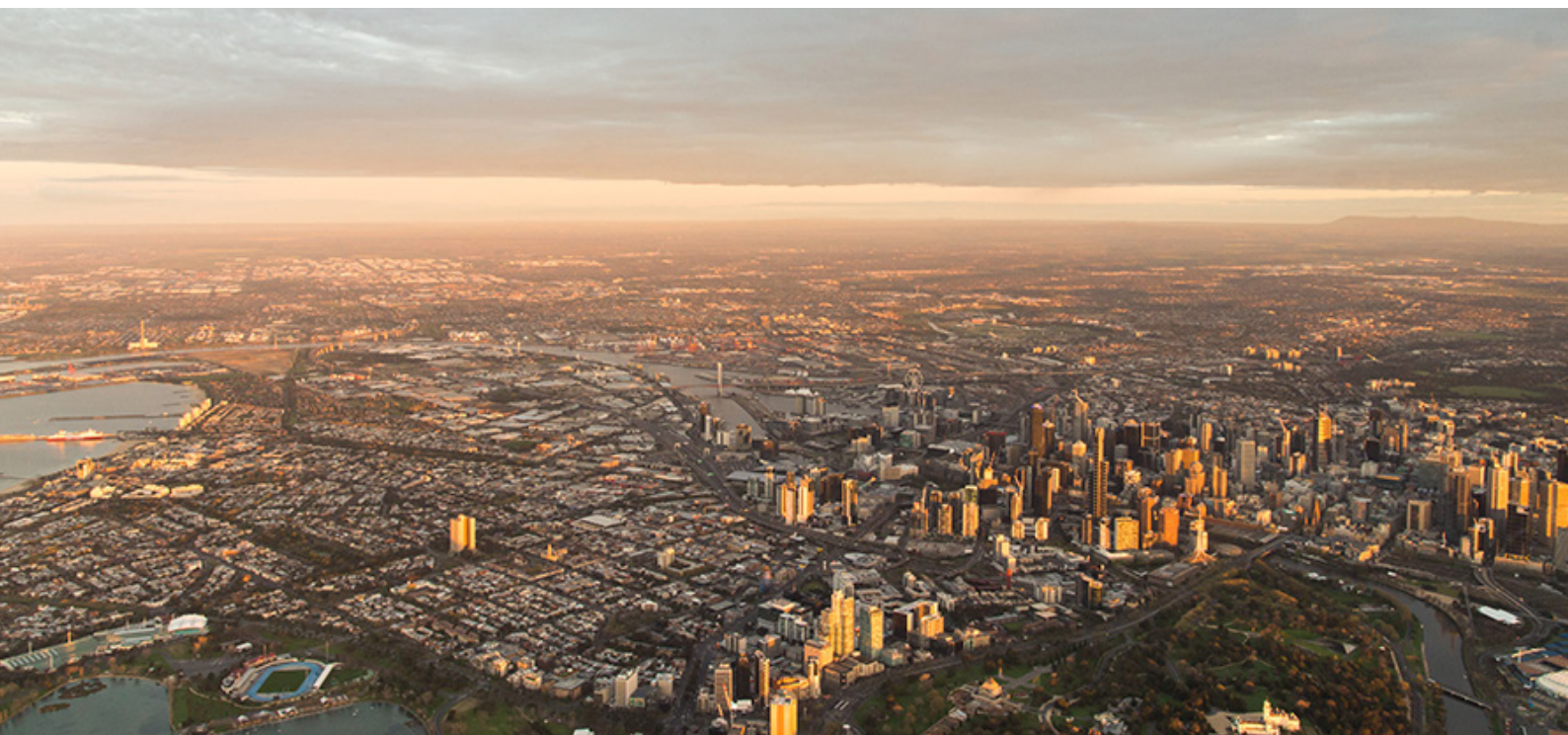
减少买家购房能力和家庭支出。



新冠病毒变体的持续风险



RPM地产集团



RPM集团是行业领导者，在市场情报、技术和创新方面开创了新的标杆。凭借近30年的优良业绩，我们卓越的市场知识和洞察力确保我们的合作伙伴取得杰出的成果，并确保我们的客户获得优异的回报。

作为一家全方位服务的房产公司，从现场调查、收购和总体规划，到上市、营销和销售策略，为客户提供的完善的规划感到自豪。

我们对市场研究服务的持续扩张和再投资，意味着我们为客户提供全面的市场情报和关键数据的分析，以帮助推动他们的项目和资产组合的持续增长。

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。

An aerial photograph of Melbourne, Australia, during the 'golden hour' of sunset. The sky is a mix of soft orange, pink, and light blue. The city's skyline is dominated by numerous skyscrapers of varying heights and architectural styles, some with glass facades reflecting the low sun. In the foreground, a large, historic building with a prominent white dome and classical architectural details is visible, surrounded by greenery. The overall scene captures the contrast between modern urban development and historical architecture.

RPM²

+61 3 9862 9555

Level 5, 52 York Street

South Melbourne, VIC 3205

rpmgrp.com.au