



城市IQ

房地产市场 信息更新

2022年第一季度

RPM²

城市 IQ

澳洲城市发展研究院(UDIA) 研究和市场洞悉 2022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[®]

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

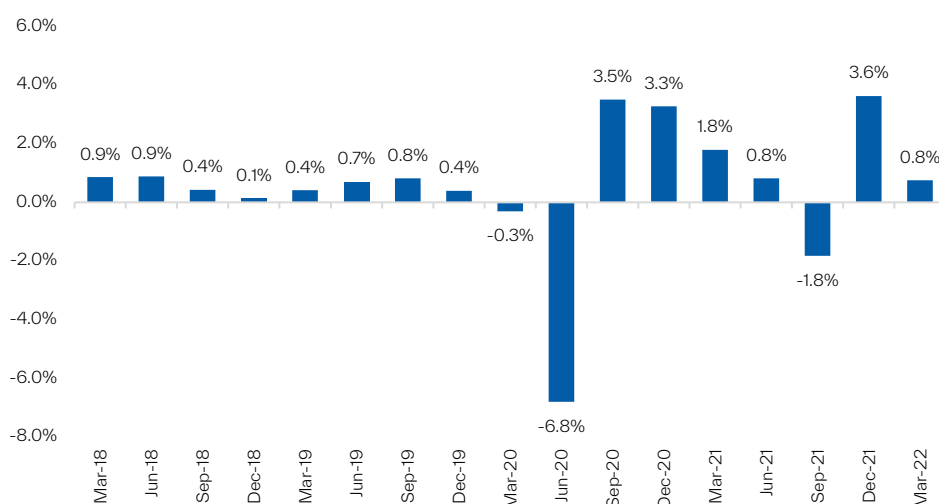
经济概述	04
人口增长	09
墨尔本住房市场	10
维多利亚州建筑和金融活动	11
房产负担能力制约因素	13
前景	14
关于RPM房地产集团	16
澳洲城市发展研究院(UDIA) 未来发展原则	17

经济概述

尽管面临着重大阻力，澳大利亚的经济仍呈现巨大的抗压性。2022年第一季度，澳大利亚国内生产总值(GDP)增长了0.8%，避开了1月份Omicron高峰的影响，以及新南威尔士州、昆士兰和南澳严重的天灾气候。

国内生产总值(GDP)

% 变化

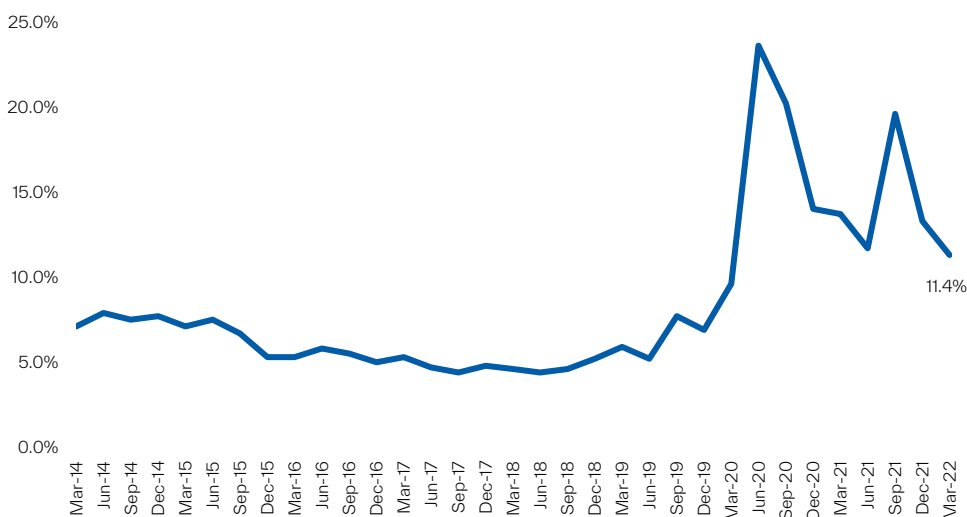


截至2022年第一季度过去的12个月里，澳大利亚GDP增长了5.31%

资料来源:澳大利亚统计局

家庭储蓄比率

比率

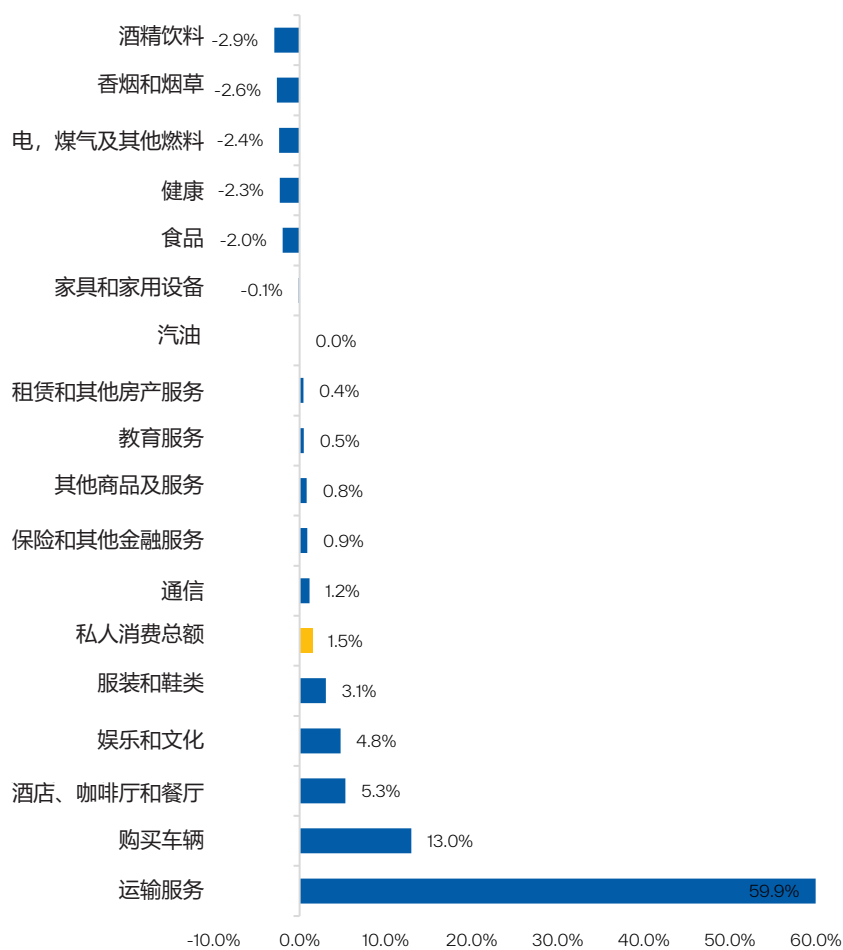


尽管家庭储蓄率仍相对较高(11.4%)，但与2020年至2021年的峰值相比已大幅下降。

资料来源:澳大利亚统计局

家庭消费

家庭消费支出的季度变化



占国内生产总值(GDP) 比重最大的整体私人消费在本季度大幅上升 1.49%。

资料来源:澳大利亚统计局

利率

0.85% 现钞利率 (2022年6月)

4.77% 自住者标准浮动利率

3.70% 折扣浮动利率

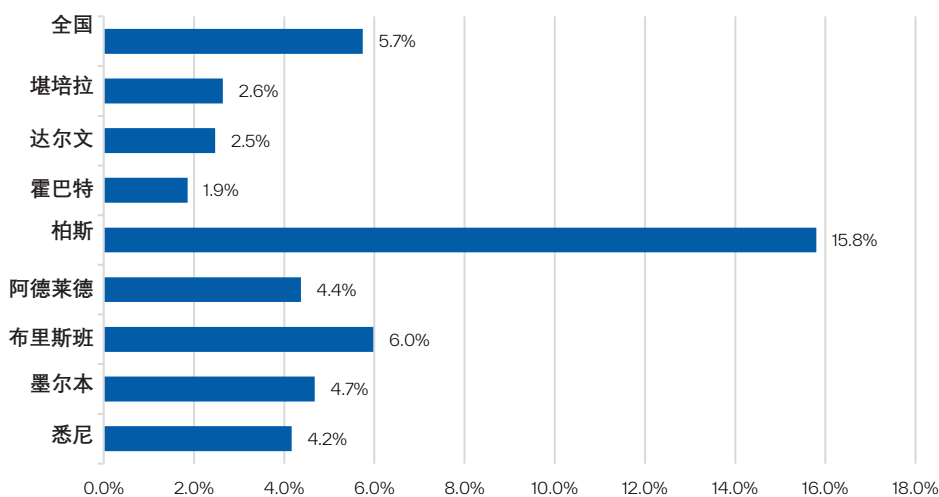
4.72% 3年固定利率

在过去的两个月里, 澳大利亚央行已经将现金利率提高了75个基点。这是对2022年第一季度5.1%的通胀强于预期的反应, 是2% - 3%目标区间的两倍。

数据来源: 澳洲央行 2022年5月

消费者物价指数和新房指数

购买新房消费者物价指数季度变化



5.09%

2022年第一季度澳洲消费者物价指数

5.7%

2022年第一季度
消费者物价指数-购买新房

0.6%

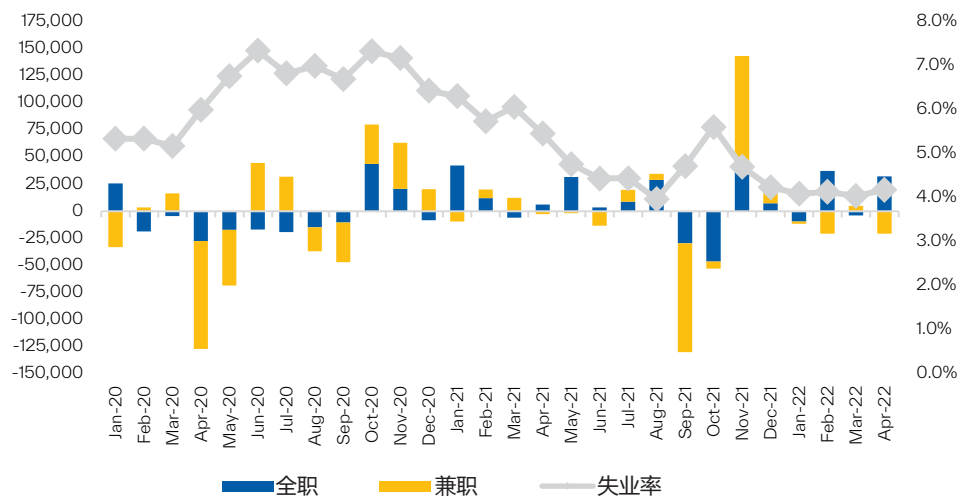
2022年第一季度
消费者物价指数-租金

资料来源: 澳大利亚统计局

人力资源

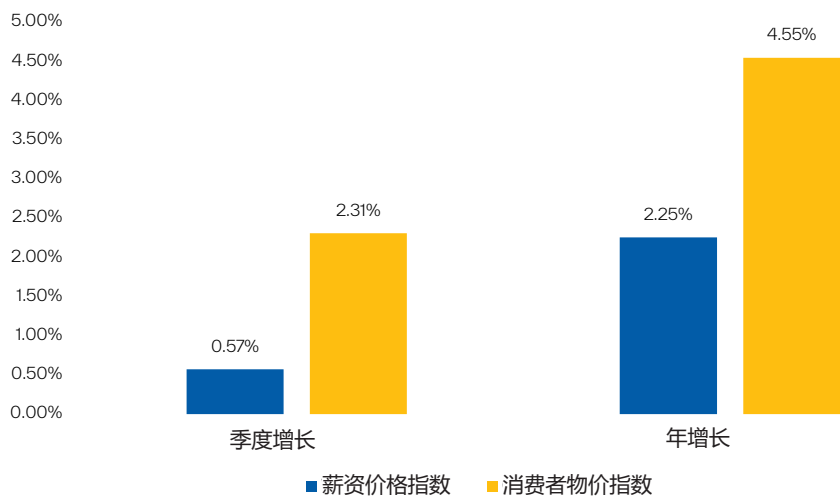
每月就业变动

失业率



维多利亚州全职就业增长强劲, 在2022年第一季度增加了6.55万个全职工作岗位。总体失业率徘徊在4%左右。

薪资与消费物价指数相比

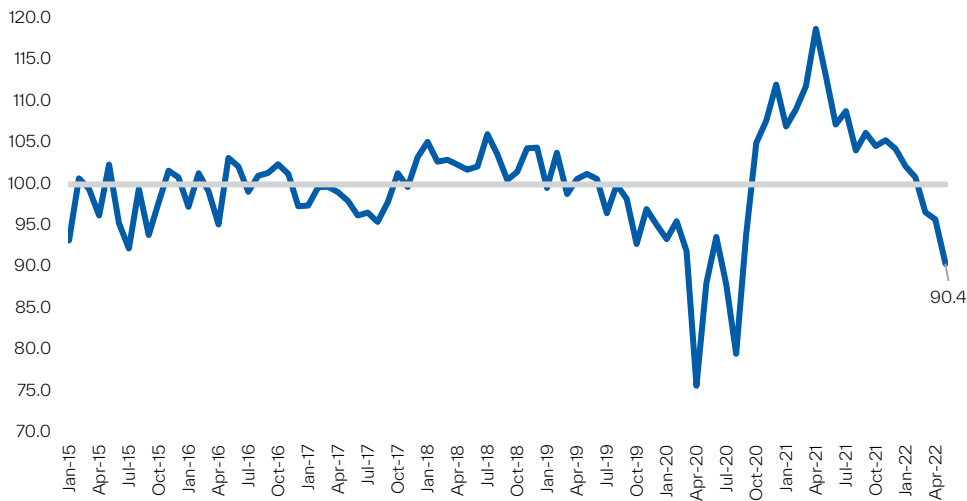


就业市场吃紧尚未体现在工资上涨上, 消费者物价指数涨幅超过工资涨幅。

资料来源:澳大利亚统计局

信心指数

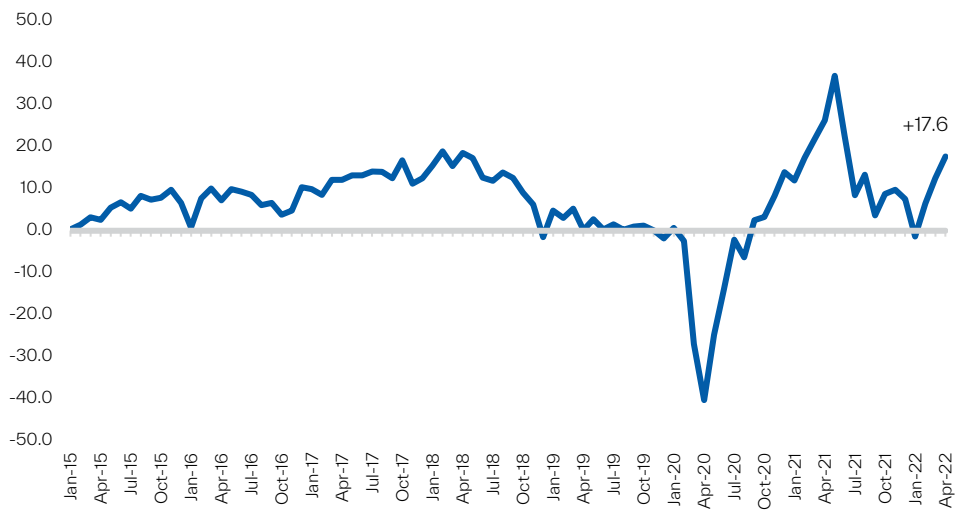
消费者信心指数 = 100



数据来源：西太平洋银行 (Westpac) - 墨尔本研究所消费者信心指数

随着生活费用的上涨和预期中利率的上升, 信心指数下降到了90.4。这是自2020年8月或维多利亚第二次大规模封城以来的最低水平。

NAB 商业信心指数



数据来源：澳洲国民银行 (NAB) 商业情况调查

虽然企业面临更高的投入成本, 但由于消费者需求依然强劲, 交易和盈利状况依然强劲, 使企业能够维持利润率。

维多利亚州人口

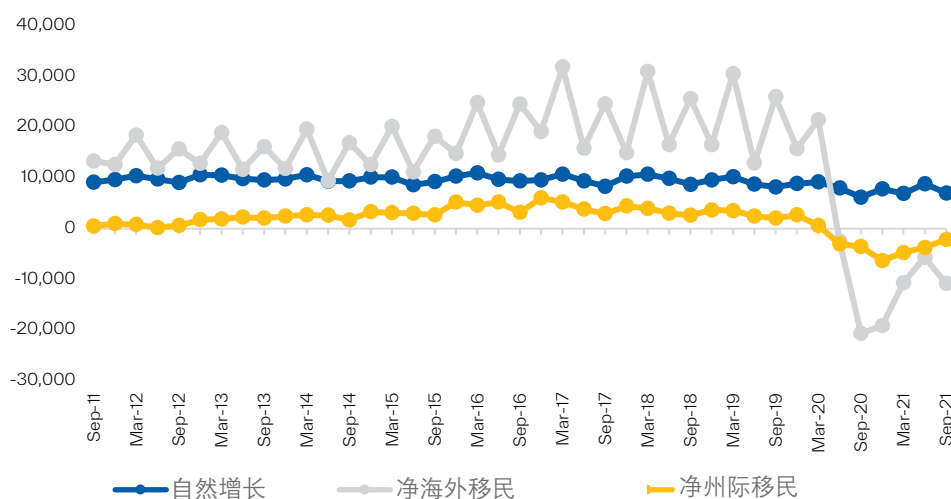
维多利亚州的人口在2021年第三季度减少了6,004人(最新的可用数据)。自然增长上升,但被海外和州际移民抵消,分别录得为10,828人和2,128人迁出。

澳大利亚政府于2022年4月发布的最新预测,在2021-2022年期间,澳大利亚人口将恢复增长,净流入人口将达到1.1万人,并在2022-23年期间增至6.53万人。

6,643,062

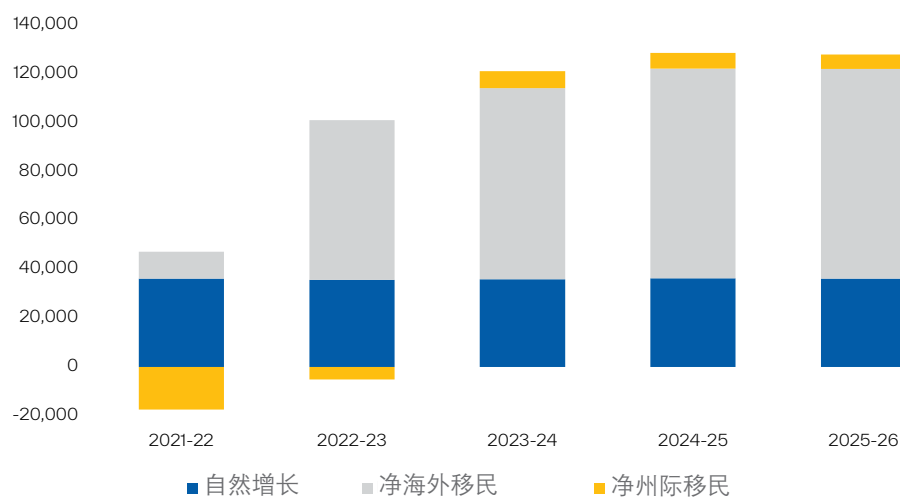
维多利亚州人口
2021年第三季度

人口组成



数据来源: 澳大利亚统计局

人口预测



墨尔本住房市场



\$1,121,500

别墅中价位

比2021年第四季度减少0.3%
较2021年第一季度上涨11.3%



\$684,000

公寓中价位

比2021年第四季度减少0.9%
较2021年第四季度增长2.8%

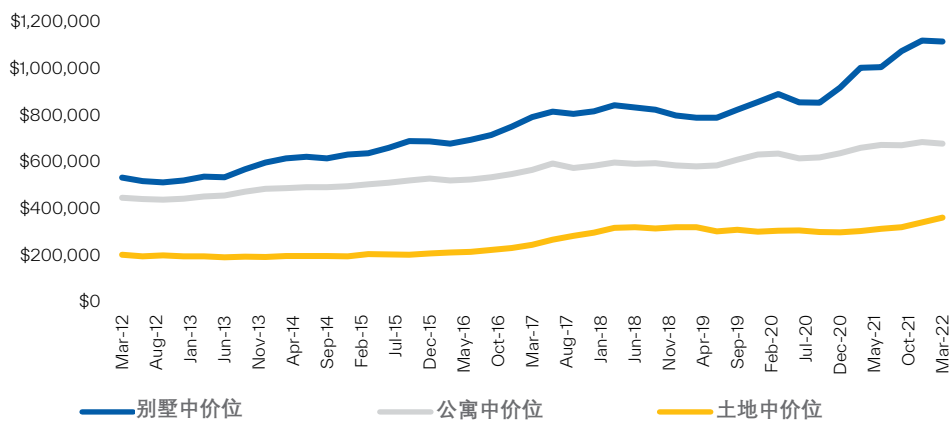


\$366,000

土地中价位

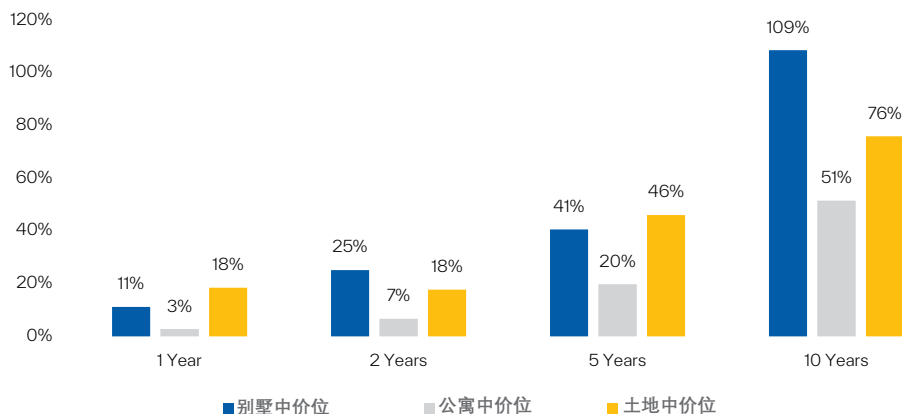
比2021年第四季度增长5.9%
较2021年第一季度增长18.4%

房产中价位



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

增长区的新房住宅较二手房住宅可负担性的优势, 将购房者从中环地区向外推出, 同时推动了土地价格的大幅上涨。

建筑活动

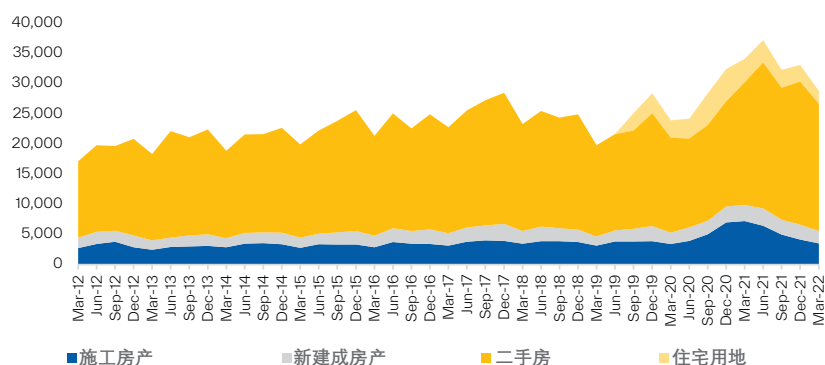
维多利亚州建筑和金融活动



28,814

总自住贷款申请批准
较上个季度减少13%

新贷款申请量



来源:澳大利亚统计局



\$498,585

首次购房平均贷款
金额 (增加0.6%)

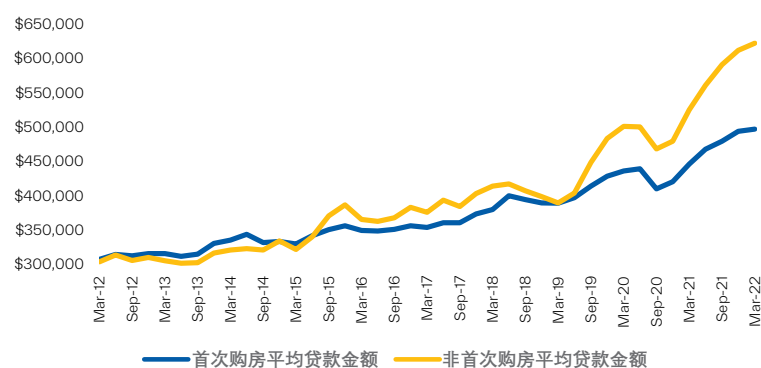
表现较好可归因于市场上价钱较可负担一端的物业。

2022年第一季度，
新自住贷款总额减少，
较上一季度下降10.2%。

公寓活动

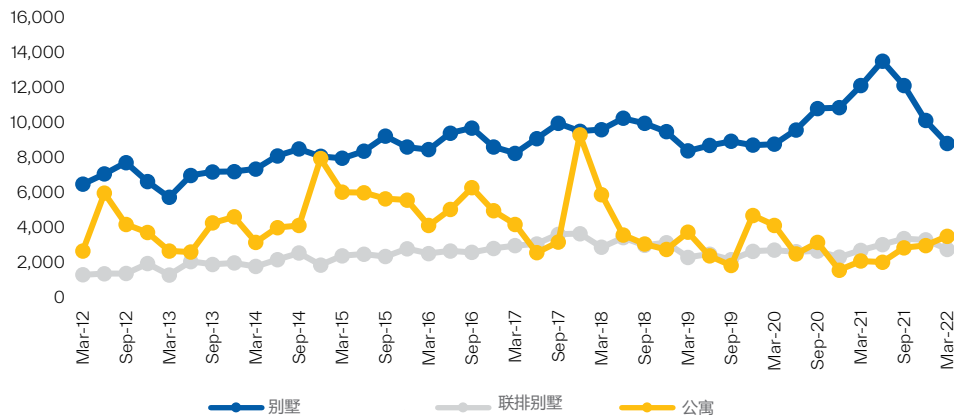
3408套公寓获批准，季度增长
20.9%，年增长翻倍。

平均贷款额



批准及施工

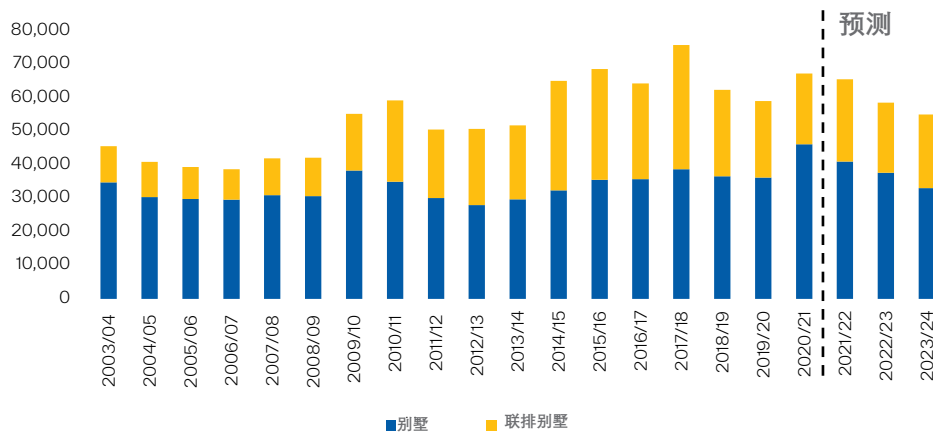
批准数量



数据来源：澳大利亚统计局

维多利亚州在2022年第一季度共获15,260件住宅批准，比上一季度减少8%，但同比增长8.5%。HomeBuilder补助基本上已对市场没有太大影响，审批数量回到了推出前的水平，最近的销售活动反映出许多项目获得的产权的时间更长。

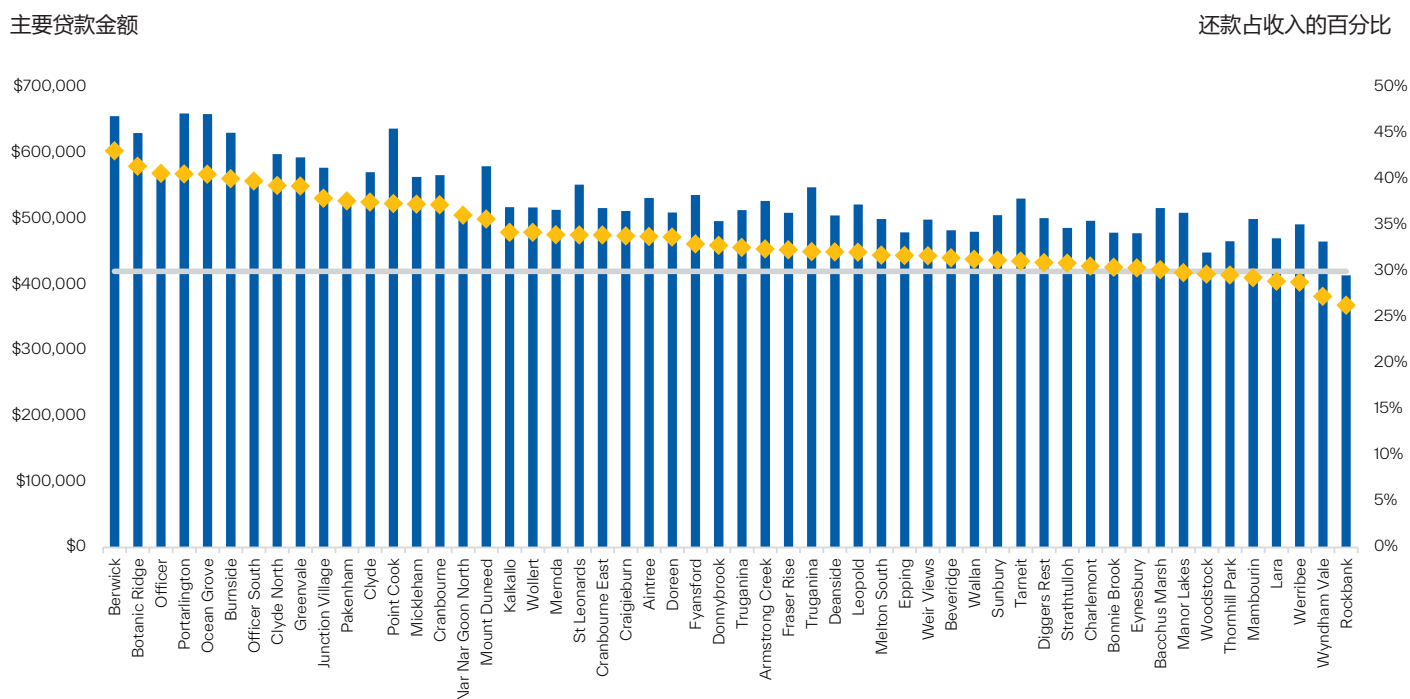
住宅施工



数据来源：房产行业协会

过去两年的需求拉升意味着，预计在2022-23年期间，新房需求将会减弱，加息会将会加剧这一趋势。

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，37个地区的抵押贷款与家庭收入之比低于35%。

另外10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。许多这样的郊区都是成熟的开发社区，房源量较低，这使得房地产价格得以推高。

可负担能力假设计算：图表说明2022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\$262,500澳元 (Mitchell)至\$315,625澳元 (Moorabool)，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2022年3月3.45%折扣标准浮动利率。

前景

助力



重新开放国境和州际边界

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。



人力资源紧缺将促使工资增长

低失业率(22年4月全国为3.9%) 以及预期的工资增长将在一定程度上抵消更强劲的通胀和利率上升。



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



东欧国家间冲突持续

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。



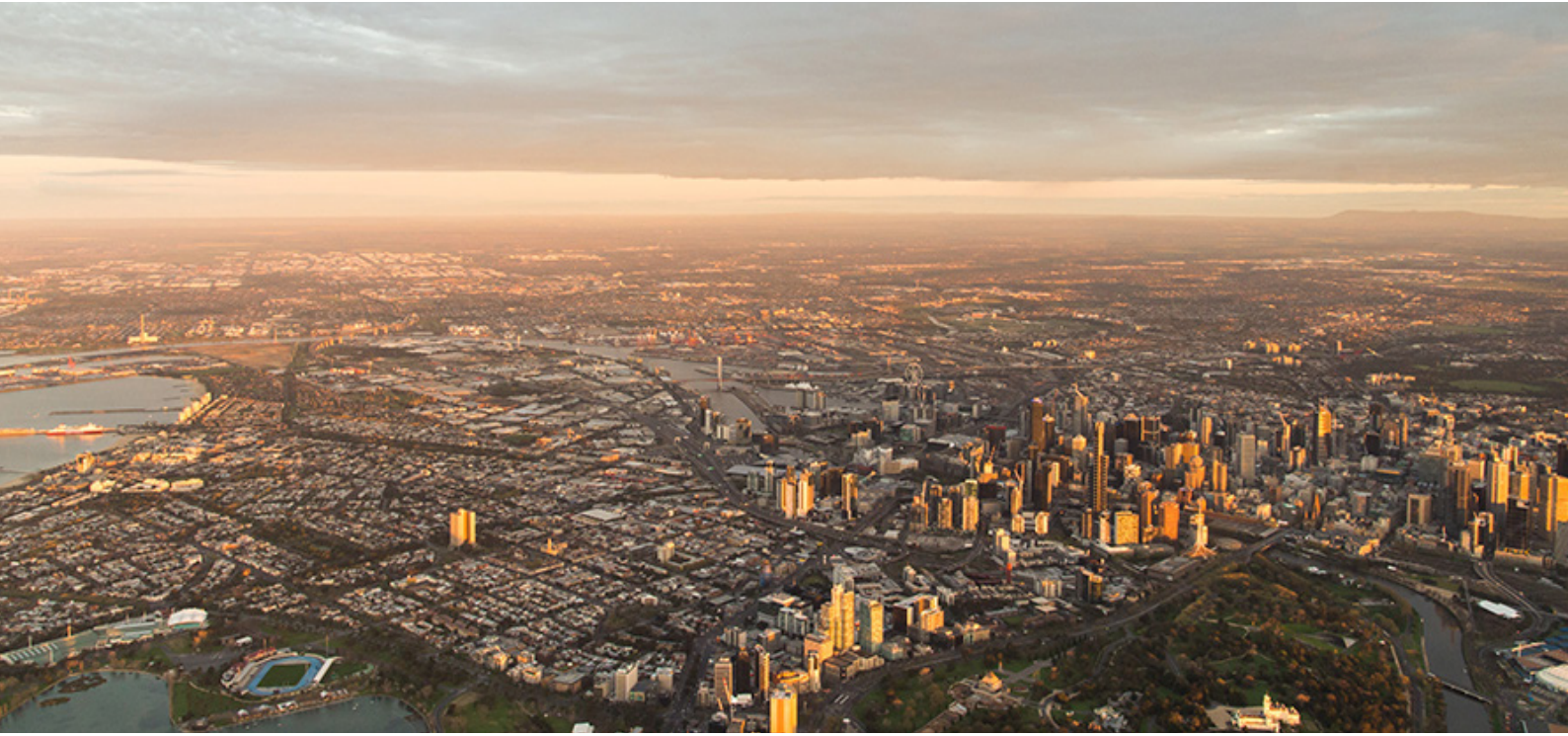
2022年间利率上升，通货膨胀强劲

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

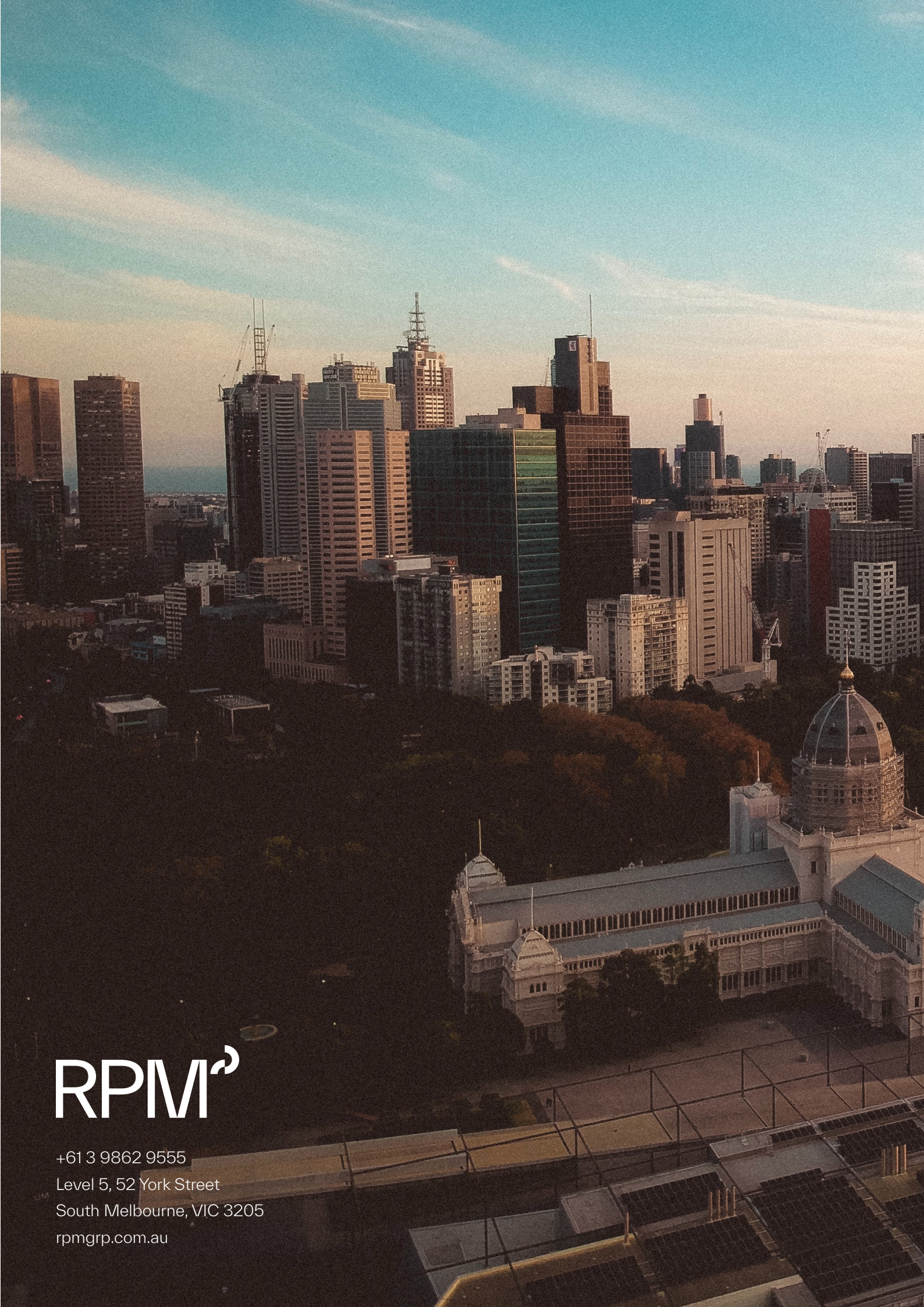
文化传承，接纳创新。

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。



RPM²

+61 3 9862 9555
Level 5, 52 York Street
South Melbourne, VIC 3205
rpmgrp.com.au