

Corelogic 最新数据报告：全国房屋价值指数 (HVI) 继续上涨；澳大利亚全国租金最贵的 50 个社区名单揭晓

欢迎关注→[澳星财富管理](#) 2024-04-04 11:04 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	62%	67%	697
悉尼	70%	69%	520
布里斯班	52%	50%	36
阿德莱德	65%	68%	47
堪培拉	58%	47%	42

截止时间

3月30日下午 14:49

Source:

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



本周热点分析

Corelogic 最新数据报告：全国房屋

价值指数 (HVI) 继续上涨

CoreLogic 的全国房屋价值指数 (HVI) 在 3 月份持平于 2 月份, 上涨了 0.6%, 这意味着房屋价值连续第 14 个月保持增长。

自 2022 年 4 月至 2023 年 1 月下降 (-7.5%) 期间以来, 全国 HVI 已增加 10.2%, 即以美元计算的话, 相当于约 71,832 美元, 自去年 11 月以来每月都创下新的历史高位。

尽管 CoreLogic 的研究总监 Tim Lawless 指出, 每月的涨幅继续受到多样性的影响, 但除达尔文 (-0.2%) 外, 每个首府城市的住宅价值在本月均有所上涨。

他说“一方面, 珀斯的房地产市场价值在一个月內上涨了 1.9%, 其次是阿德莱德和布里斯班, 分别增长了 1.4% 和 1.1%。其余首府城市的变化率要低得多, 墨尔本是唯一一个出现季度负变动的首府城市, 今年的第一季度下降了-0.2%。”

全国季度增速从去年第四季度的 1.4% 加快至 2024 年第一季度的 1.6%。尽管房价上涨速度快于去年底, 但季度增速较去年中期减半, 当时房价环比上涨 3.3%。

“加息、生活成本压力和住房负担能力恶化都是去年年中以来导致住房状况疲软的因素。然而，尽管存在这些不利因素，但住房供应相对于需求不足继续给房价带来上行压力，”Tim Lawless 先生说。

“住房价值结果的多样性可以用住房负担能力、人口增长带来的需求侧压力以及住房供应不足等因素的显著差异来解释。

关注珀斯的极端增长状况，尽管资本增值速度如此之快，但与较大的首府城市相比，住房价值仍然相对便宜。由于州际和海外移民率远高于平均水平，住房供应仍然短缺，购买需求仍然很高。”

根据上个月澳大利亚统计局发布的人口数据，显示了西澳州际和海外移民趋势出现了一些极端情况。去年 9 月季度，西澳的净海外移民人数达到 18,122 人，远高于平均水平（十年平均每季度 4,639 人），同时州际净移民人数也显著高于过去十年的平均水平，达到 2,237 人。

去年 9 月季度，西澳的净海外移民人数为 18,122 人，远高于平均水平（高于十年来平均每季度 4,639 人），这是大多数州都出现的趋势。与一些州不同，州际净移民人数远高于前十年的平均水平 -96，本季度达到 2,237 人。

这些人口趋势的极端变化给西澳的住房市场带来了巨大的积极需求冲击。

在过去一年中，市场上最强劲的增长已从高价位市场转移到低价位市场。今年第一季度，所有首府城市的低价位市场房屋价值增长了 3.1%，而高价位市场的涨幅仅为 0.7%。这种低价值行业状况的走强趋势在每个主要首付城市都表现得十分明显。

“随着住房负担能力的挑战加剧，借贷能力相比一年前已经下降，因此需求偏向中低端价值范围也就不足为奇了，”Tim Lawless 指出。

区域住房市场的价值也在上涨，其多样性水平与首都城市类似。维多利亚地区的增长状况最为疲软，今年第一季度房价下跌了-0.3%。目前，唯一一个出现房价下跌的首都城市。

今年第一季度房屋销售量预计比去年同期增长了 9.5%，尽管增长率相对去年同期基数较低，但房地产市场已经从年初的低迷中回升。

与过去十年的平均水平相比，每年这个时候的住宅销量预计将增长 3.7%。

Source:

[https://www.corelogic.com.au/news-research/news/2024/corelogic-home-value-index-rises-1.6-in-march-quarter,-adding-around-\\$12k-to-dwelling-values](https://www.corelogic.com.au/news-research/news/2024/corelogic-home-value-index-rises-1.6-in-march-quarter,-adding-around-$12k-to-dwelling-values)



聊聊投资那些事儿

澳大利亚全国租金最贵的

50 个社区名单揭晓

澳大利亚的租赁市场目前面临着前所未有的挑战，租金价格的增长达到了历史最高水平，这也引起了人们的担忧，因为抵押贷款成本上升对房东构成了冲击，政府的干预也导致了房地产投资的吸引力下降，这可能使出租房屋的供应状况进一步恶化。

目前，全国租赁空置率仅为 1.0%，不同州的数据差异很大。主要城市面临着最严重的问题，尤其是珀斯的空置率创下了历史新低，仅为 0.4%。

截至 2024 年 3 月 12 日的过去 30 天内，所有首都城市的单元房租金进一步上涨了 1.2%，12 个月涨幅达到了 11.4%。而达尔文和霍巴特的租金则分别下降了 2.1% 和 0.1%。墨尔本的租金增幅最快，达到了 1.5%。

根据 SQM Research 的数据，全国住宅的每周租金中位数为 721 澳元。尽管对一些人来说可能还可以承受，但还有许多社区的租金要高得多的多。

事实上，澳大利亚租金最贵的 50 个郊区中的前 30 名都位于悉尼。

在前 20 个最昂贵的郊区中，有 16 个都位于悉尼富裕的东郊。

根据 CoreLogic 的最新数据，悉尼海港郊区 Vaucluse 是澳大利亚租房最贵的地方，每周租金中位数高达 2,588 澳元。考虑到该地区的房屋中位价已超过 900 万澳元，这也并不奇怪了。

榜单上的第二名和第三名也位于悉尼富裕的东郊。Bellevue Hill 的中位租金为 2,240 澳元，租金收益率为 1.67%，而 Rose Bay 的中位租金为 2,174 澳元，租金收益率稍高，为 1.83%。

与此同时，Double Bay、Dover Heights 和 Bronte 的租金中位数都在 1,962 澳元至 2,078 澳元之间，并且都位于悉尼东郊。

在北岸，Mosman（名单上排名第七）的租户预计每周支付 1,921 澳元的租金。

以下是完整列表：

除了悉尼之外，墨尔本的海湾 Brighton 是首府城市郊区中最昂贵的，每周租金中位数为 1,361 澳元。

其次是 Mount Claremont，位于珀斯，是租金最昂贵的郊区，租金中位数为每周 1,308 澳元。

而布里斯班的 Bulimba 则是租金最昂贵的郊区，每周租金中位数为 1,164 澳元。

澳洲城市的租金成本

尽管悉尼可能在租房最贵的 30 个郊区中占据主导地位，但从城市平均水平来看，其他首府城市紧随其后

根据 CoreLogic 的数据显示，悉尼难以捉摸的郊区将该市的租金中位数拖至每周 726 澳元，但堪培拉紧随其后，每周中位数为 649 澳元。

达尔文以每周 615 澳元的租金排名第三，其次是布里斯班，每周 614 澳元，然后是珀斯，每周 604 澳元。

令人惊讶的是，墨尔本是澳大利亚租房者最负担得起的首府城市之一，住宅租金中位数为每周 553 澳元。

阿德莱德和霍巴特位居榜单底部，城市周租金中位数分别为每周 548 澳元和 529 澳元。

就截至 2023 年 10 月的 12 个月中表现最强劲的首都租赁市场而言，数据再次出现差异。

有趣的是，珀斯表现最为强劲，12 个月内上涨 13.2%，本季度上涨 2.5%。

墨尔本和悉尼紧随其后，同比增幅分别为 12.0%和 10.6%。

与此同时，霍巴特和堪培拉的租金变化下降，分别为-1.7%和-3.0%。

Source:

<https://propertyupdate.com.au/australias-most-expensive-suburbs-to-rent-revealed/>

往期推荐

往期回顾：

[澳星金融第一百五十二期：澳大利亚首府城市房屋拍卖数量复活节前创新高](#)

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 484322767;

☎ 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。