

2024 财年， 澳大利亚房屋价值上涨， 房主财富增值 5.9 万澳元； 房地产开
发指南： 房地产开发的常见风险

欢迎关注→ [澳星财富管理](#) 2024-07-05 13:09 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	58%	62%	384
悉尼	66%	60%	369
布里斯班	42%	39%	29
阿德莱德	77%	70%	59
堪培拉	51%	45%	25

截止时间

7 月 04 日下午 14:49

Source:

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



本周热点分析

2023-2024 财年，澳大利亚房屋价值上涨， 房主财富增值 5.9 万澳元

6 月份，澳大利亚住宅价值进一步上涨 0.7%，2023-24 财年增长率达到 8.0%。

这相当于澳大利亚的房屋平均价格上涨了 59,000 澳元，目前为 794,000 澳元。

年度增长与 2022-23 财年形成鲜明对比，当时 CoreLogic 的全国指数下跌了 -2.0%。在那一年，年度增长受到 2022 年 5 月之后九个月价值下跌 -7.5% 的影响，当时现金利率目标开始上升。

尽管年度增长强劲，但自 2023 年中期季度变化率达到 3.3% 的高点以来，趋势增长率有所放缓。最近的 6 月季度，住房价值上涨了 1.8%，与去年 3 月季度（1.9%）和 12 月季度（1.8%）大致持平。

CoreLogic 研究总监 Tim Lawless 表示，全国指数已找到规律，自 2 月份以来环比上涨 0.5% 至 0.8%。

“尽管存在一系列下行风险，包括高利率、生活成本压力、负担能力挑战和信贷政策紧缩，但仍然保持持续增长。房地产市场的弹性回到了供应紧张的水平，这给房价带来了上行压力。”

在全国总体数据之下，市场以不同的速度运行，但大多数地区的房价呈上升趋势。墨尔本和维多利亚州偏远地区是例外，当月房价分别下跌 -0.2% 和 -0.3%。霍巴特的情况也较为疲软，尽管 6 月份房价相对持平 (+0.1%)。霍巴特与墨尔本和维多利亚州偏远地区一样，6 月季度房价略有下降 (-0.3%)，财年房价略有下降 (-0.1%)。维多利亚州偏远地区是唯一一个房价在一年内下跌的地区，下跌了半个百分点。

首府城市的房地产市场状况依然强劲，尤其是珀斯，6 月份珀斯房价再涨 2.0%，比去年同期高出 23.6%。阿德莱德 6 月份房价上涨 1.7%，比去年同期高出 15.4%。布里斯班 6 月份房价上涨 1.2%，比去年同期高出 15.8%。

地区市场呈现出与首府相似的趋势，西澳地区引领资本增值步伐，6 月份增幅为 1.5%，本财年增幅为 16.6%。南澳地区和昆士兰地区也录得强劲增长，而维多利亚地区住房价值全年下跌了半个百分点，塔斯马尼亚地区则取得 0.7% 的小幅增长。

增长趋势反映在库存水平上，最强劲的市场继续出现待售房屋严重短缺的情况。截至 6 月的四周内，珀斯待售房屋数量比去年同期下降 23%，比前

五年平均值下降 47%。阿德莱德（-43%）和布里斯班（-34%）的房地产挂牌量也远低于今年同期的平均水平。

另一方面，墨尔本的挂牌量已比五年以来的平均水平高出 14%，霍巴特的挂牌量也连续几年上涨，比平均水平高出 46%。

需求方面的因素也产生了影响，尤其是西澳大利亚州、昆士兰州以及之前的南澳大利亚州的州际迁移率远高于平均水平。

尽管存在不利因素，但强劲的住房需求也体现在房屋销售量数量上。

全国范围内，年度房屋销售量比一年前高出 8.6%，比过去五年的平均水平高出 4.8%。与五年平均水平相比，年度销售量增幅最大的是珀斯。

Source:

[https://www.corelogic.com.au/news-research/news/2024/australian-home-owners-gain-\\$59k-wealth-boost-from-rising-housing-values-in-fy24](https://www.corelogic.com.au/news-research/news/2024/australian-home-owners-gain-$59k-wealth-boost-from-rising-housing-values-in-fy24)



聊聊投资那些事儿

房地产开发指南

房地产开发的常见风险

在房地产开发领域，机遇与挑战并存。尽管很多投资者对房地产开发抱有乐观态度，但要确保项目成功并获取可观的利润，开发商必须对潜在风险有深入了解，并采取有效的管理策略。

利率上升导致持有费用增加利率上升

导致持有费用增加。

房地产开发项目往往需要数年时间才能完成。在此期间，利率的波动可能对项目成本产生重大影响。

虽然低利率时期借贷可以减少初期成本，但开发商必须考虑到利率上升的可能性，这会导致持有费用增加。

例如，一位经验丰富的大型开发商在低利率时期借了大量资金，但当利率上升时，突然发现无法履行贷款承诺，陷入财务困境。因此，开发商应在预算中考虑利率波动的影响，并设立应急基金以应对潜在的利率上升。

建筑成本增加

建筑材料和劳动力成本的上涨是开发商经常面临的另一个挑战。

建筑行业的价格波动频繁，很多开发商在初期预算中没有预留足够的应急资金，导致项目中途出现资金短缺。

为了应对这种情况，开发商应设立应急基金，并定期审查和更新预算，以反映市场的变化。

如果开发商在项目初期未考虑到钢材价格的上涨，那最终不得不借更多的钱来完成项目，增加了整体成本和风险。

房地产市场低迷

由于利率上升、房地产市场周期性波动、总体经济状况低迷或不稳定等原因，导致房产价值下降或持有成本增加，直至房产出售。

开发商必须对市场波动有清晰的认识并做好准备。市场低迷可能导致房产价值下降或持有成本增加，影响项目的盈利能力。开发商应在市场相对低迷时收购地块，并在买家需求旺盛时销售已完成的项目。

作为开发商，要记住的最重要的事情是，房地产市场呈周期性波动。

还有房地产市场供需关系的变化，也会造成房地产价格的不利波动。

大多数房地产投资者都知道，推动房地产市场的不同基本因素决定了任何特定时期的不同供需水平。

与建筑承包商的纠纷

与建筑承包商或其他行业承包商的纠纷可能导致项目延误和预算超支。这种纠纷往往因为沟通不畅或合同不明确而引发。

为了避免这种情况，开发商应从一开始就与建筑商建立良好的沟通，并在合同中详细记录所有交易条款。

此外，如果建筑工人中途离开，就必须寻找替代的建筑商。

通常，在项目中期介入的建筑商会收取更高的费用来完成工作，而实际情况是，你几乎没有讨价还价的能力，因为他们知道你陷入了进退两难的境地。

您必须从一开始就与您的建筑商和/或商人之间建立良好的沟通，并在正式合同中记录所有交易，以尽量减少发生此类纠纷的风险。

法律和法规的变化

房地产开发过程中，开发商应始终保持对相关法律法规的了解，并与地方政府和议会保持沟通，预见可能的变更，包括与分区和城镇规划、土地使用限制、环境控制、房东和租户控制、用户限制、印花税、土地税、所得税和资本利得税有关的法律。

在获取开发用地和获得规划许可期间，立法可能会发生变化，给整个工作带来障碍。

地方和州政府随时修改规划法规并不罕见，因此作为开发商，您需要为几乎所有事情做好准备！

一开始就充分了解有关房地产开发的法律可以让您在长期内避免很多麻烦，初期与当地政府保持密切联系，及时了解和应对新的规划法规，确保项目顺利推进。

项目改进与市场需求

并非所有的改进措施都能显著增加房产价值。开发商在设计和施工前应了解目标市场的需求，避免进行昂贵但不必要的结构改进，而是通过美学改变提升房产吸引力。

制定策略来解决规划阶段可能出现的任何问题至关重要；这包括制定退出策略。

考虑项目可行性分析中可能出现的延迟，并确保如果规划审批阶段无限期

延长，您能够支付持有成本。

通过采取这些预防措施，您将不太可能陷入混乱的境地。

此外，请确保您有合适的专业人员来协助您解决出现的任何城镇规划问题。

确保最大程度减少这种情况发生的可能性的最有效方法就是做好功课！

了解您为开发项目选择的区域内，在设计和质量方面什么产品畅销，什么产品销路不好。

在开始之前，了解您的目标市场和他们的需求；如果进行装修，请避免昂贵的结构改进，并进行真正能增加实际价值的美学改变。

与当地代理商沟通，了解该地区的买家需要什么，这样您就知道您必须提供什么。

结构缺陷与建筑缺陷

改造项目中可能遇到意外的结构缺陷或建筑缺陷，导致额外的维修或翻新费用。

为尽量减少这种风险，开发商应在签署销售合同前，支付费用请合格的独

立专业人员进行建筑和虫害检查。

例如，一位开发商在购买一栋历史建筑前，委托专业团队进行详细的结构检查，发现了潜在的问题，并成功协商降低了购买价格，减少了后期的维修成本。

房地产开发充满了不确定性和风险，但通过充分的准备和策略，开发商可以在降低风险的同时提高项目盈利能力。

了解利率、建筑成本、市场波动、法律法规变化等方面的潜在风险，并采取相应的应对措施，能够帮助开发商在竞争激烈的市场中立于不败之地。

最重要的是，保持风险意识，始终在项目中寻找可能的不利因素，以确保最终能够实现至少 15% 的开发利润率。

Source:

<https://propertyupdate.com.au/property-development-guide-part-9-common-risks-related-to-development/>

往期推荐

往期回顾：

澳星金融第一百六十三期：[通胀意外“上行”加大央行利率压力](#)

澳星金融第一百六十二期：Domain 最新预测：悉尼房价预计在未来 12 个月内上涨 8%

澳星金融第一百六十一期：低调投资者以 3900 万澳元买下悉尼豪华大厦整层公寓

澳星金融第一百六十期：澳大利亚房屋挂牌量激增：买家需求依然强劲

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 8-9.2%，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 +61 484 322 767;

 墨尔本：

Joyce Zhao +61 433 987 391;

Rosie Wang +61 420 900 502;

Chenny Chen +61 433 997 488;

 布里斯班：

Kerr Wei +61 450 606 696;

<28/06/2024 -05/07/2024>

【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。