

春季的第一个月，澳洲全国房价小幅上涨；哪种投资更划算：全新房还是
现有房？

欢迎关注→ [澳星财富管理](#) 2024 年 10 月 03 日 10:50



上周拍卖情况汇报

地区	清盘率	去年同期	售出
墨尔本	57%	51%	50
悉尼	61%	62%	559
布里斯班	39%	48%	29
阿德莱德	66%	57%	33
堪培拉	53%	45%	42

截止时间

10 月 02 日下午 14:49

Source:

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



本周热点分析

春季的第一个月，

全国房价小幅上涨

住宅价值在春季的第一个月小幅上涨了 0.4%，与 7 月和 8 月 0.3% 的月度变化大致一致，表明市场的增长势头继续减弱。

全国范围内，住宅价值在 2023 年 9 月的季度上涨了 1.0%。这个涨幅是自 2023 年 3 月以来，在连续三个月内全国住宅价值指数（HVI）的最小涨幅。2023 年 3 月时，市场刚刚开始进入当前的上涨周期。

四个首府城市的房价在 9 月季度出现下跌，其中墨尔本跌幅最大，下跌 1.1%。堪培拉、霍巴特和达尔文也在本季度出现下跌。

悉尼房屋价值持续上涨，但 9 月份季度的涨幅仅为 0.5%，是自 2023 年 2 月结束的三个月（当时房价下跌 -0.3%）以来的最低增幅。

在大部分上涨周期中，表现较好的中型首府城市现在也开始放缓，虽然它们的涨幅仍然比其他首府城市要高。

第三季度，珀斯的房价上涨了 4.7%，低于 6 月季度的 6.2%。阿德莱德的涨

幅看起来快到顶了，本季度上涨了 4.0%。布里斯班的房价增长放缓至 2.7%，这是自去年 4 月以来连续三个月内的最低涨幅。

随着越来越多房主希望出售房屋，更多房屋进入市场，房价增长的速度正在放缓。全国新上市房源的数量比去年同期高出 3.2%，比过去五年的同期平均水平高出 8.8%。

CoreLogic 研究主管 Tim Lawless 表示：“房地产库存的上升是一种季节性趋势，春季和初夏是房屋销售最繁忙的时期之一。不过，自 2021 年以来，在这个时段新上市的房屋数量从未如此之高。”

房地产挂牌数量的增加，卖方指标也开始减弱，显示出销售条件变得更加严峻。各大首府城市的拍卖成交率已降至 60% 左右，比过去十年的平均水平低约 4 个百分点。

与此同时，通过私人协议出售的房屋在市场上的时间也变得更长，全国在 9 月份季度的房屋平均销售时间为 32 天，高于 6 月季度的 29 天和一年前的 27 天。

负担能力限制和借贷能力下降继续支持价格较低的房地产市场保持强劲。在所有首府城市中，低价位住宅的价值在过去十二个月内上涨了 12.4%，而高价位住宅的价值仅上涨了 3.8%。这种趋势在每个首府城市都不同程度地

存在，只有澳大利亚首都领地（ACT）和达尔文例外，这两个市场在调整当地家庭收入后仍然是最具可负担性的市场。

同样，在八个首府城市中，有六个城市的公寓价值上涨幅度超过了独立住宅的价值，而在墨尔本，公寓的价值下降幅度相对较小。

区域房地产市场的增长状况也有所缓解，综合地区指数的季度增长趋势从截至4月的三个月中的2.3%下降至6月季度的1.7%，并在最近的9月季度进一步降至1.0%。与首府城市的趋势类似，西澳大利亚（WA）地区（9月季度上涨3.6%）、南澳大利亚（SA，上涨2.3%）和昆士兰（Queensland，上涨2.0%）的增长情况在地区住房市场中表现较强。

Source:

<https://www.corelogic.com.au/news-research/news/2024/home-values-increase-higher-nationally-as-growth-loses-momentum>



聊聊投资那些事儿

哪种投资更划算：

全新房还是现有房？

全新的房产与现有房产体现不同的优势，从折旧优势到资本增长潜力。

认为哪种房产是最佳投资时，并没有统一的答案，但有一些因素可能会影响你的决定。

与其试图将一种房产分类为比另一种更好，这种“一刀切”的方法我并不推荐，不如来看一下这些房产类型的优缺点。

这样，你可以根据你的投资策略、投资组合和财务状况，来选择哪种房产更有优势。

全新房产

优点

购买新房产作为投资的最大优势是折旧收益。特别是在折旧规则发生变化的情况下，全新的房产将带来最大的折旧回报。

新房产通常配备现代高科技设备，这些设备受到年轻一代的喜爱，因此吸引了许多租户，他们被光鲜的新装修和配件所吸引。

新房产在维修和保养方面一般需求较少，并且建筑商的保修通常在完工后的几年内仍然有效，可以处理任何问题。

缺点

大多数新房产，特别是新公寓，通常价格较高。在购买时，需要支付开发商的利润、商品和服务税（GST）、营销费用以及代理费用。这往往意味着你在最初的四到五年里将资本增长的收益让给了开发商。

在某些情况下，为了追求利润，建筑质量可能会受到影响，部分开发商可能会在材料和装修上节省成本。

在寻找新房时，地理位置往往需要妥协；新开发的土地和分区通常不太可能靠近城市中心，而城市中心是资本增长潜力最大的地方。

如果购买新公寓，通常都位于高层建筑中，而这些地方可能存在类似房产的过剩，从而抑制租金增长和资本增长。

开发商提供的特别优惠和激励措施往往没有最初看起来那么吸引人。例如，租金担保可能让交易显得更有吸引力，但实际上你通常会在购房价格中支付这笔费用；当担保结束后，租金可能会降低。

总结

虽然全新房产可能提供较高的税收扣除并吸引寻求现金流的投资者，但通

常这意味着在资本增长和租金增长方面的损失，而这正是大多数房地产投资者应该关注的重点。

期房

优点

锁定价格：在上涨市场中，购买期房可以让你在建设开始时锁定购买价格，从而在竣工后享受价值增长和收益。

较低的首付款：期房所需的首付款通常低于现有房产，使你在建设期间有时间存钱。在某些情况下，你可能可以使用其他房产的净值来支付首付款。

折旧收益：按照新的规定，新房产依然享有折旧优势，让你在前几年获得更多现金回流，帮助偿还贷款。

缺点

溢价购买：期房通常以溢价价格购买，因此你可能会支付过高的价格（要记住，购买价格中包含开发商的营销费用和商品和服务税（GST））。事实上，完成时，许多期房的估值往往远低于合同价格，这可能导致买家在投资初期就遭受损失。

市场下滑风险：如果在建设期间市场出现下滑，你可能会接手一个价值低于购买价的房产，而你还需要支付新银行估值和约定购买价格之间的差额。

租赁需求影响：在新开发项目中，无论是住宅区还是公寓综合体，同时上线的房产数量可能会影响租赁需求，这可能迫使你降低租金以保持竞争力。

银行贷款谨慎：目前，许多银行对期房投资持谨慎态度，因为他们担心过剩、资本增长乏力和租金增长不佳的风险。他们可能会拒绝在某些开发项目中贷款，或者要求更高的首付款以覆盖风险。

开发商激励需警惕：与新房产一样，开发商提供的激励措施，如租金担保，应该被视为警示信号——这时你需要问自己为什么开发商觉得需要提供如此奢华的激励。

装修质量问题：期房的装修常常与买家预期不同，因为合同允许建筑商有一定的自由度。

总结

由于购买期房的不确定性，理论上你应该以折扣价购买，但实际上你往往支付的是溢价。这意味着买家必须拥有充足的现金储备，以保护自己免受潜在的“负资产”风险。

已建成房产

优点

无限选择的地理位置：你可以在市中心、优质郊区或区域性地区购买房产——无论你的投资策略和预算如何，都可以在这些地方购买已建成的房屋。

购买折扣：与新房相比，现有房产的价格通常要低得多，因此你可以找到真正的好交易。以低于市场价购买将为你带来即时的净值，并使你能够获得原本可能买不起的房产。

通过改善来创造价值：你可以通过改善房产来提高其价值和收益。此外，你可能能够进行分割和开发，或者增加次级住房，以显著提高租金回报。

缺点

隐患和缺陷：建筑中可能存在隐藏的问题、缺陷或结构性问题，这些问题可能会非常昂贵，并给业主、租户和物业管理者带来巨大的麻烦。但这些问题可以通过进行房屋检查在购买前发现。

装修预算和时间的风险：装修的预算和时间框架往往会超出预期，以至于任何利润微乎其微。与市政批准相关的意外问题甚至可能完全阻碍你的开发计划。

折旧收益减少：现有房产的折旧收益现在已不如以前。

总结

总体而言，合适的已建成房产为你提供了创造价值的机会，地理位置选择几乎没有限制。然而，关键在于——你需要在一个会展现出高于平均水平资本增长的合适位置购买房产。

最终，每个房产都是独特的，必须根据其自身的优缺点进行评估，同时也要考虑你的个人情况和投资组合目标。

Source:

<https://propertyupdate.com.au/what-makes-a-better-investment-brand-new-or-established-properties/>

往期推荐

往期回顾：

澳星金融第一百六十七期：[如果项目都可行，公寓建设将推动住房供应增长](#)

澳星金融第一百六十六期：澳大利亚最昂贵的十个房产都在同一个地方

澳星金融第一百六十五期：布里斯班房价中位值将在 9 月突破 100 万澳元大关

澳星金融第一百六十四期：2024 财年，澳大利亚房屋价值上涨，房主财富增值 5.9 万澳元

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 9.1%，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;

<27/09/2024 -04/10/2024>

【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。