

2019
滑铁卢地区市场前景

CrownGroup

1.0 全球经济前景

过去10年，悉尼住宅房地产市场自2008年以来经历了强劲的上涨。悉尼住宅房价累计上涨90%。最近，悉尼房地产市场的实际价格中值在2012年至2017年期间上涨了50%以上，直到2017年下半年和2018年才开始出现回落。

悉尼住宅房产价格累计增长 90%

与近期的峰值水平相比，2018年6月第四季度悉尼房价中值按实际价值计算分别下降3.8%和5.7%。最有可能出现的情况是，未来12个月价格进一步(有序)调整，然后是一段价格企稳但实际价格下跌的时期。

与往年相比，2018年是温和的一年，利率上升，住房供应强劲(一些城市)，房地产监管更加严格。

由于针对海外和投机性买家新房产税的出台，温哥华房价大幅下跌（11.5%）。而随着围绕英国脱欧政治问题的不确定性，伦敦(-4.4%)也走上了类似的道路，不过许多指标显示，被压抑的需求正在形成。

在亚洲，新加坡是表现最好的城市，2018年房价增长9.1%。由于股市低迷和贷款利率上升，香港经济仅增长1.8%。

总体而言，与全球指标相比，悉尼在2018/19年度的表现仍然强劲。虽然市场状况在短期内可能会持续放缓，但悉尼市场的中长期前景仍然乐观。



国际住宅房产价格走势

	2015	2016	2017	2018	2019
London	▲	▲	▶	▶	▼
Vancouver	▲	▲	▲	▼	▶
Singapore	▼	▼	▶	▲	▶
Sydney	▲	▲	▲	▶	▼
Hong Kong	▲	▲	▲	▲	▼

来源: ABS (Sydney), NAPIC (Singapore), Shiller-Case price indexes (New York), Canadian Real Estate Association (Vancouver), Bank of International Settlements (all other cites)

2.0 国家经济前景

经济基本面显示，人口增长放缓的信号喜忧参半，截至2018年6月，人口增速下降1.6%，但就业增长强劲，截至去年12月为2.7%。澳大利亚的人口预测最近已向下修正。新南威尔士州、维多利亚州、昆士兰州、南澳和西澳的住宅市场会继续冷淡。

就业率上涨以及劳动市场紧缩这种预测也意味着工资的增长（这是大家长久以来期待的结果）。失业率已经下降至5.1%，这被认为是国家充分就业的水平。

澳洲联储刚刚修订了对澳大利亚经济下滑的预测，这主要由于澳大利亚住房市场的调整。现金利率在连续30个月里持续稳定在1.5%，然而报告显示，截止今年6月30日，相比初期预测的将近3.8%，只增长了2.5%。目测今年上半年，现金利率不会有任何改变。

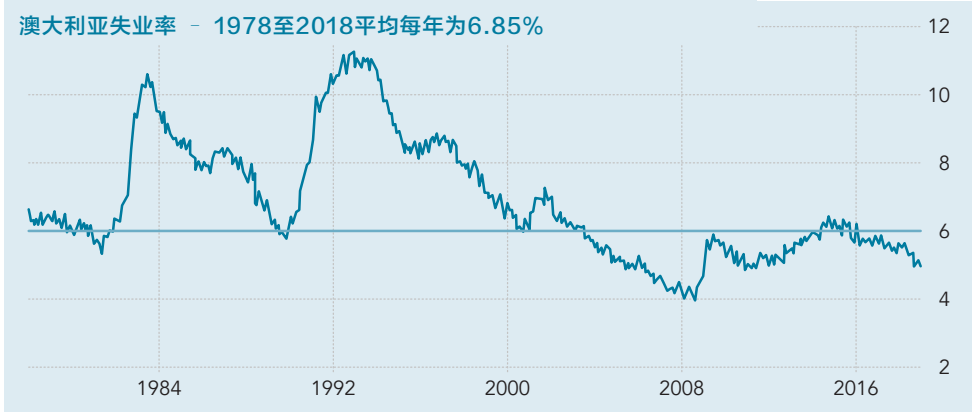
澳大利亚今年大选的不确定性可能会对房产市场造成一些影响，尤其是在税收方面的提议建议改变资产所得税以及澳洲负扣税。

假设贷款限制有所缓和，负扣税的整改也可以忽略不计，预计2019年下半年的情况将较为平缓。然而，如果融资渠道确实变得更加受限，并且正在拟议的负扣税改革得以实施，那么澳大利亚各地的市场可能会继续下跌。

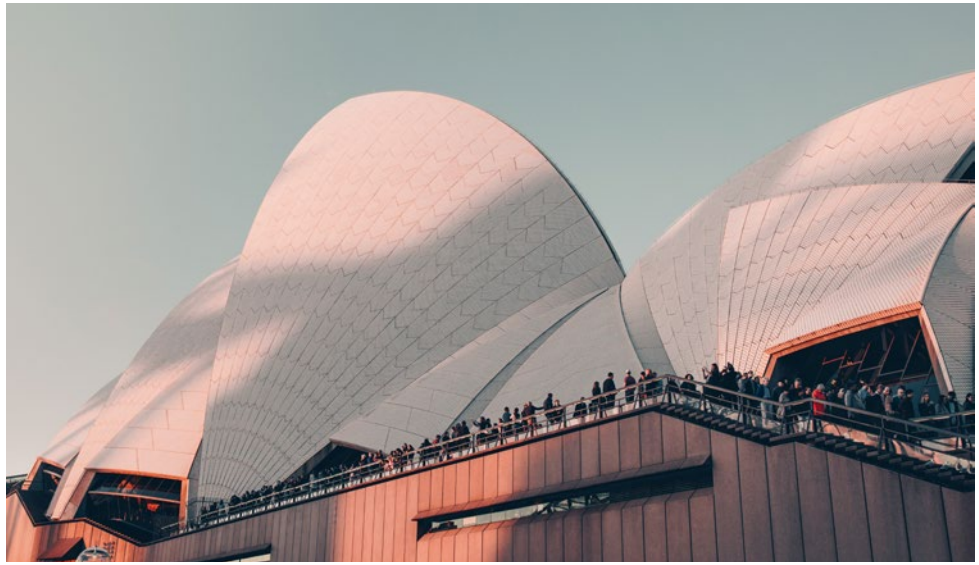
截至2018年12月，全澳大利亚半独立式住宅和公寓住宅的建筑审批同比分别下降10.2%和11.9%。与此同时，单户住宅的审批数量增加了0.3%。在所有住宅类型中，审批数量同比下降了5.5%。然而，产业链中依旧有大量房屋正在建造，这要几年之后才能完成，所以建筑审批的下降在近两三年不会出现。

在全国范围内，住宅价格正在下降，并产生了不利的影响，媒体的评论更是突出了这种情绪。潜在的买家变得更加谨慎，尤其是对新南威尔士及维多利亚的的住宅。这种负面前景已蔓延至退休领域，这是由于退休人员在房价下跌时不愿提现。

2018年12月，APRA决定停止设置在2017年推出的投资者贷款上限。对一些市场而言，这将是一个利好消息。但对别的市场来说，可能并没有任何值得注意的地方。



来源: tradingeconomics.com and ABS



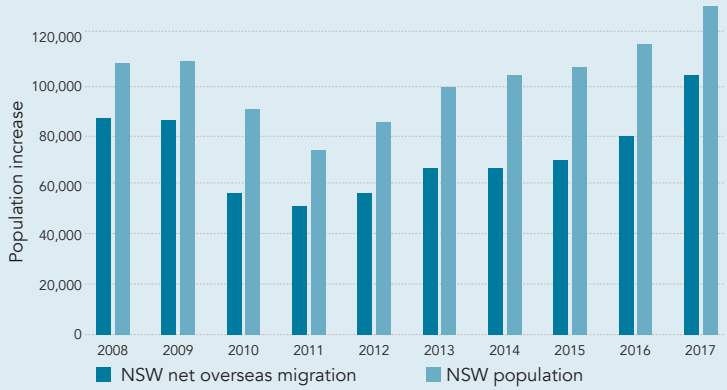
3.0
国家人口增长及迁移

从2008年到2013年，澳大利亚人口增长强劲，平均每年增长1.7%。2014年至2015年，人口增速放缓至1.4%左右，但在海外净移民反弹的带动下，2017年又回升至1.7%。

由于技术工人短缺，以及海外学生对大学和其他大专院校的需求，澳大利亚需要大量的海外移民。学生人数在悉尼的增长的人口中占了很大的比例。在新南威尔士州，学生申请人数的增长很大程度上与海外净移民有关。从2001年开始，新南威尔士州高等教育院校的海外留学生人数从4.8万人激增至2017年的约13万人，年均增长6.4%。

最近，新南威尔士州的入学率有所提高。2012年至2017年，留学生在校人数持续增长4.4万人，平均增长8.6%。

新州人口增长和新海外移民



展望未来，我们预计未来五年海外净移民人数将保持稳定。澳元走软将有助于通过教育和旅游部门提振悉尼的经济。再加上人口增长、失业率下降和预期的工资增长，情况应该会有所好转，因为经济增长将吸引更多寻求高质量生活和优越住房地点的潜在买家。

就读于新南威尔士州教育机构的留学生	
2001	48,160
2006	66,397
2012	85,813
2017	129,653

来源：uCube



3.1 悉尼经济前景

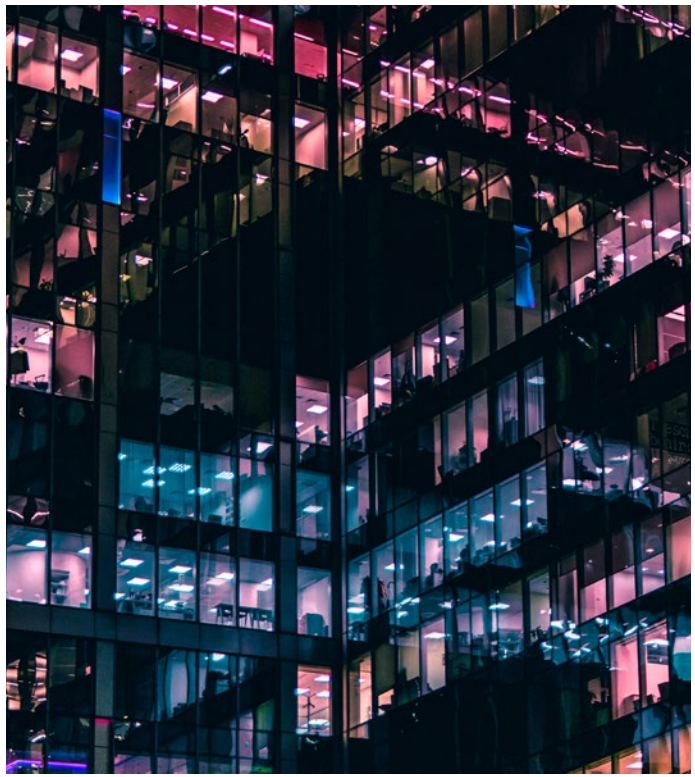
国民经济得益于矿业和资源以及建设和投资的繁荣。然而，政府预测矿业繁荣将结束，2018年将是生产商出口收益下降的转折点。尽管新南威尔士州(特别是亨特和纽卡斯尔地区)有少量的采矿活动，但新南威尔士州经济背后的驱动力与西澳大利亚州和昆士兰州截然不同。金融、专业服务和医疗保健行业一直是悉尼增长最强劲的行业。

强劲的就业增长帮助该州的工资指数在截至2018年9月的12个月里上涨了2.4%。随着劳动力市场竞争加剧，预计吃紧的劳动力市场将在明年带来更强劲的工资增长。

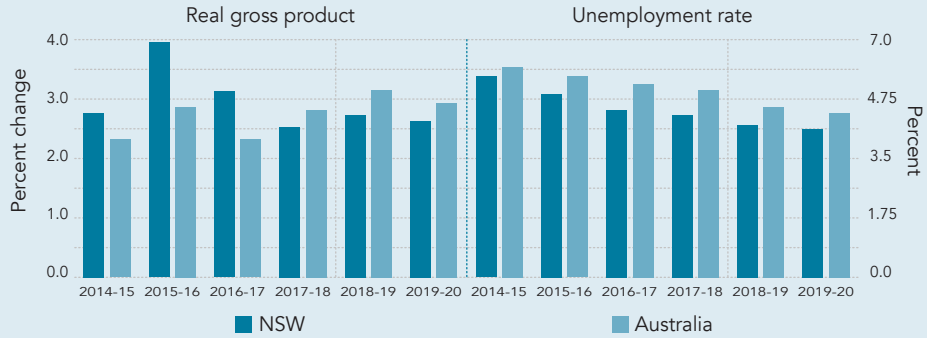
截至2018年9月，新南威尔士州最终需求(2018-19年度预算)强劲增长3.5%。这对新南威尔士州的劳动力市场产生了积极影响，截至2018年11月，新南威尔士州劳动力市场同比增长3.5%，失业率降至4.3%(新南威尔士州长期平均失业率约为5.4%)。

截至2018年6月的12个月里，新南威尔士州人口增长11.9万人，增幅1.5%，略低于澳大利亚1.6%的平均水平。对于城市基础设施能否满足需求，海外移民仍是一个令政界感到不安的话题。政府主导的城市更新项目和悉尼地铁等举措，预计将鼓励悉尼许多郊区的人口增长，因为这些地区可达性和舒适度的提高，可以吸引大量人口到这些地区居住。

强劲的劳动力市场正在为经济增长奠定基础



强劲的劳动力市场正在为经济增长奠定基础



来源: ABS 5220.0, ABS 6202.0 and NSW Treasury

4.0
适应悉尼人口的快速增长

悉尼市区人口为470万，预计到2036年将增加170万。这种增长是由现有人口的自然增长以及国内和国际移民所推动的。

新南威尔士州政府已经确认72.5万套额外住房的需求，以满足未来20年不断增长的人口需求。近年来，悉尼的新住宅数量有着强劲的增长，这是10年来首次达到支撑经济增长所需的供应水平。

截止至2011年的这10年里，悉尼平均每年仅批准20500套住宅，导致住房普遍短缺。2009年，悉尼政府仅批准建造15400套住宅，创下历史新低。

近年来，这种情况发生了重大转变，新建房屋数量超过了大悉尼历史上的任何时期，在截至2018年1月的一年里，有37974套新住宅完工。

预计到2056年，为了满足悉尼持续强劲的人口增长，还需要大量的住房供应。政府目前的项目对住房供应做出了重大贡献。

当前的低迷是市场负面情绪和信贷供应收紧的结果。房屋批复数量较上年小幅增长0.3%，半独立式住宅和公寓批复数量分别下降15.1%和17.1%。总体而言，截至2018年12月，新住宅批准数量同比下降10.3%。





新州历史住宅审批数量

	Houses	Semi-detached	Apartments	Total
2002	10,122	4,513	14,335	28,970
2003	8,779	4,919	12,584	26,282
2004	7,301	5,226	10,644	23,171
2005	5,998	3,468	8,274	17,740
2006	5,860	3,248	7,467	16,575
2007	6,104	3,097	7,748	16,949
2008	6,088	2,369	7,164	15,621
2009	6,857	2,490	6,058	15,405
2010	7,734	3,630	10,405	21,769
2011	8,476	2,958	11,087	22,521
2012	8,653	3,179	15,421	27,253
2013	10,647	3,415	20,437	34,499
2014	13,267	3,939	22,086	39,292
2015	15,848	5,340	31,677	52,865
2016	16,107	5,346	32,618	54,071
2017	17,210	6,901	28,436	52,547
2018	16,986	5,770	22,044	44,800

来源: ABS

4.1 悉尼住房负担能力

我们的住房负担能力衡量方法是使用现行的可变住房利率，评估中等价位房屋的按揭还款情况。这些支出与新南威尔士州家庭的平均可支配收入相比较。居民购房能力大幅提高，悉尼购房能力指数同比增长5.8%。住房负担能力的改善是房地产市场疲软的结果。悉尼住宅价格中值已较峰值下跌6.7%，有人预计2019年上半年还会进一步下跌5%。

此外，每周房屋租金下降了2.3%，至每周708澳元，而去年的公寓租金仅下降0.3%，为每周509美元。

澳大利亚房地产委员会(Property Council of Australia)的最新研究显示，澳大利亚各地普遍存在严重的负面情绪，尤其是新南威尔士州的住宅地产。尽管如此，预计借款人将适应更严格的规定，最终抵押贷款应会开始再次增长，从而让市场更加景气。

再加上人口增长、失业率下降和预期的工资增长，首次购房者的经济状况应该会有所改善，他们的购买力也会增强。

再加上人口增长、失业率下降和预期的工资增长，应该会出现更好的状况，尤其是对于首次购房者来说，他们的购买力更强。

在截至2018年12月的一年里，该州对首次购房者的融资承诺增加了30.4%。这有助于弥补其他自住业主贷款减少的影响，使自住业主贷款减少了26.0%。



5.0
滑铁卢地区的住房需求和人口增长

滑铁卢位于悉尼市中心政府管辖区域（LGA），尤其是在ABS统计称为“滑铁卢-比肯斯菲尔德”特殊区域。它靠近CBD，这也意味着类似的需求驱动因素也与该地区有关。就现有居民而言，该地区主要由学生和技术工人构成。2012年至2017年，该地区新增人口13700人，其中60%来自20至34岁的人群。这个地区之所以受欢迎，主要是因为租金比悉尼CBD相对便宜，而且滑铁卢毗邻苏里山 (Surry Hills)和亚历山大(Alexandria)等繁荣的社区，生活方式非常棒。

2012年至2016年，SA2地区在建新房数量激增7440套，2016年6月达到创纪录的2102套。然而，2017年批准的数量已大幅下降至995个，2018年几乎没有批准(FYTD, 2018年12月)。这是负面的市场情绪(包括消费者和开发商)和对新社区基础设施(议会和州政府)更强烈关注的结合。

由于滑铁卢靠近CBD、大学、公园等理想的配套设施，该地区一直很受欢迎，需求也一直很高。在过去的几十年里，滑铁卢-比肯士菲尔德这一SA2地区经历了一次重大的转型，产业向西部转移，并在这里开发新的高价值住宅和混合用途开发项目。这使该地区恢复了活力，增加了活力，让这里变成了一个生活、工作





和娱乐的地方。 值得一提的是，随着新南威尔士州政府宣布兴建新的滑铁卢地铁站，滑铁卢社会住房小区将被重新开发，建设新的社会住房，以及更经济实惠的私人住房。新南威尔士州政府已将这一地区指定为州重要选区。未来15-20年，这里将新增约6800套住房，居民将有更多机会接触当地商店、服务和就业机会。这里还将会有新的多用途社区设施，提供下列公共服务和便利设施:文化活动、社区学习、托儿和保健服务。在不久的将来，悉尼地铁和滑铁卢区正在拟议的重建计划将继续提振该地区的需求。

5.1 滑铁卢的公寓价格和租金增长

将滑铁卢最近的租金增长与内环(inner ring)和悉尼中央商务区(Sydney CBD)相比，我们注意到滑铁卢的公寓租金保持强劲。

与悉尼 CBD 相比，滑铁卢的公寓租金保持强劲

在截至2018年9月的一年中，滑铁卢的单卧室公寓周租金没有变化，而内环的租金则下降1.8%。

相反，滑铁卢的两居室公寓则相反，租金下降了0.7%，而内环则没有变化。悉尼不断变化的人口结构和生活方式的选择，导致许多人更喜欢住在城市附近的独立公寓。

我们预计公寓的每周租金均价将保持不变。滑铁卢的公寓价格在过去10年出现了显著增长，这反映了自住需求的重要性。

最终，借款人将适应更严格的标准，抵押贷款应开始再次增长，从而改善市场情绪。

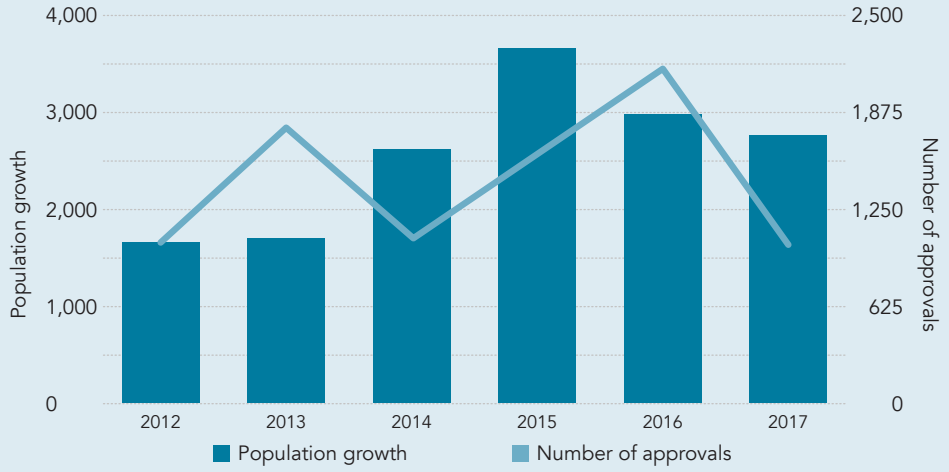
再加上人口增长、失业率下降和预期工资增长，市场状况应该会有所改善。滑铁卢预计在未来2至3年内房价将再次上涨。

滑铁卢租金走势

	1 bed	2 bed
平均周租	$580	$770
平均周租季度走向	-1.69%	-1.28%
平均周租年度走向	0.00%	-0.65%

来源: Rent and sales reports – Family & Community Services NSW

滑铁卢公寓供应 及 人口增长



来源: ABS



5.2 滑铁卢人口增长

行业分布	人员数量
零售贸易	2,357
批发贸易	1,390
专业人员，科学及技术服务	1,345
建筑建造	1,201
其他服务行业	1,010
住宿及食品服务	936
健康及社会援助	871
制造业	780
行政及支持服务	620
公共行政及安全	575
教育及培训	546
交通，邮政和仓库	413
信息媒体和电信	344
租赁，租用及房产服务	328
电，煤气，水和垃圾服务	272
艺术和娱乐服务	267
金融和保险服务	150
农业，林业及捕鱼	23

来源: ABS



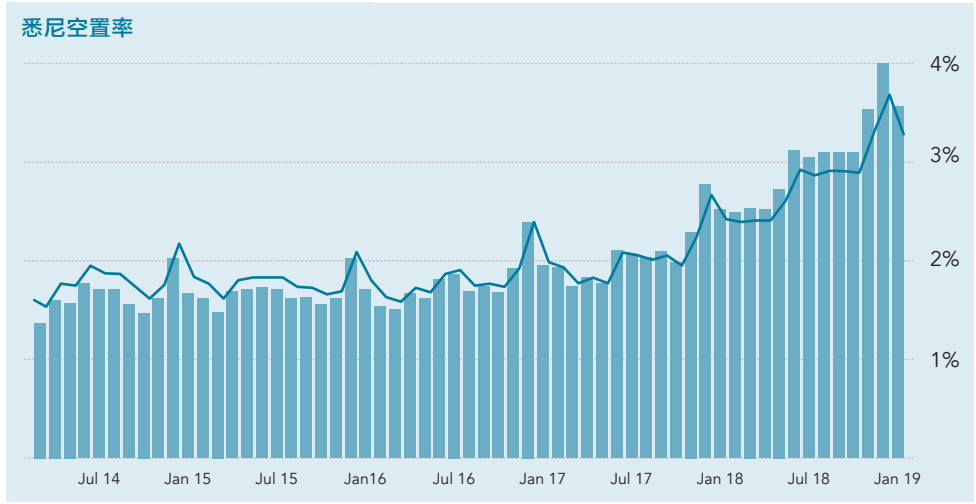
6.1 市场前景概况

预计未来5年，海外移民仍将是一个关键驱动力。随着许多婴儿潮一代的退休，当地人口正在迅速老龄化。预计海外的技术工人将填补这个劳动力缺口，提振对新住房的需求。从短期和长期来看，人口增长将是悉尼住房需求的关键驱动因素。国家主导的计划(如城市更新，主要基础设施，如悉尼西北地铁线路)预计将鼓励人口增长，吸引人们到该地区，因为这增加了该地区的可达性和舒适性。

不过，由于存在不确定性，澳大利亚今年的大选可能会对房地产市场产生一些影响，尤其是围绕资本利得税和负扣税方式的改动。







来源: SQM research



Any queries please contact the author:

Gordon Yoon
Manager – Economics
MacroPlan Dimasi
Ph: (02) 9221 5211
gordon.yoon@macroplan.com.au

Lainey Haratsis
Consultant – Economics
MacroPlan Dimasi
Ph: (02) 9221 5211
lainey.haratsis@macroplan.com.au

For any enquiries regarding Crown Group projects:

Prisca Edwards
Director of Sales (External)
Crown Group
Ph: (02) 9925 0088
crowngroup.com.au/waterfall

Disclaimer: This report is published for general information only and not to be relied upon in anyway. Although high standards have been used in the preparation of the information, analysis, view and projections, MacroPlan Holdings Pty Ltd owes you no duty (whether in contract or in tort or under statute or otherwise) with respect to or in connection with the attached report or any part thereof; and will have no liability to you for any loss or damage suffered or costs incurred by you or any other person arising out of or in connection with the provision to you of the attached report or any part thereof, however the loss or damage is caused, including, but not limited to, as a result of negligence. If you choose to rely upon the attached report or any part thereof, you do so entirely at your own risk.



2019
滑铁卢地区市场前景

CrownGroup