

2016 年下半年房市现状报告

墨尔本市区公寓市场[第 33 版]

2017 年 2 月
charterkc.com.au

CHARTER.
KECK CRAMER

RESEARCH

Charter Keck Cramer 2016 年下半年墨尔本市区房市现状报告 (SOM) 现已出版。

视界对 1990 年至今的需求、供应及市场均衡指标进行分析总结，对墨尔本市区公寓市场上许多被广为接受的旧观念提出了质疑。

2016 年没有发生供过于求的情况

近几年，许多经济学家和分析师都预测在 2016 年，墨尔本市区的公寓市场将面临供过于求的情况，并将对销售和出租市场造成重大影响。事实上有很多专家曾分析此情况将在 2014 或 2015 年就会出现。

然而 Charter 自始至终都认为此预测是错误的，它忽视了市场的复杂性。

此外，许多指标都忽视了市场的需求，从而得出了供过于求的错误结论。

在 Charter 之前的房市现状报告中就曾强调，Charter 的各个指标表明在 2016 年，市场上关于供过于求的恐慌并没有成为事实。

Charter 相信，由于在 2016 年，开发商和融资人大规模减缓新楼盘的发布，延迟了新项目的动工，墨尔本市区的公寓市场中供过于求的风险正在日渐降低。

关于需求

在 2016 年，从首次销售的情况分析，购房者的需求的确有所降低，但是这个数据从历史上看来依然处于较高的位置。从租赁市场的情况来看，整个市场的租金上涨，空置率降低，出租需求明显超出预期。

Charter 之前的房市现状报告对此作出了正确的预测，即 2016 年购房者市场将略有缩水，但是仍将保持在历史平均水准之上。

Charter 观察到，新项目的发布和首次销售量不停地相互作用，进而促进市场的标准化。

关于供给

正如 Charter 所预计的一样，2016 年新楼盘的发布有所减缓，新项目开工开始回稳，而在 2016 年间完工的公寓数量达到历史最高点。

在 Charter 之前的房市现状报告中，我们始终强调市场有自我调节的功能，从而避免整个市场陷入供过于求的处境。这个调节功能同时也降低了短期能发生供过于求情况的风险。

关于市场

Charter 的研究证实了目前墨尔本市区公寓存量（未售出的公寓数量）处于高峰阶段。然而此存量中的绝大部分楼盘（86%）都处于宣传期而并未进入施工阶段。

2016 年关键指标

需求

购买者需求
[2016]
减缓

[历史第四高位]

租赁需求
[2016]
稳定

(租金上涨，空置率下降)

供应

新公寓发布
[2016]
减速

[历史第四高位]

开工项目
2016
正常化

[历史第二高位]

市场平衡

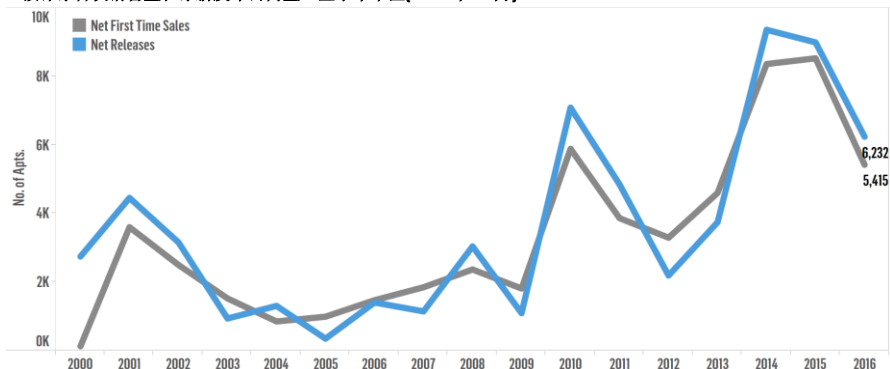
完工项目
2016
高峰

[历史最高值]

预售公寓量
[2016]
高

[高于长期历史平均值]

预计净首次销售量和净新发布公寓量 - 墨尔本市区[2016 年 12 月]



*出售率 = 已售出公寓数 / 公寓总数

部分处于宣传期的项目可能将因未达到规定的预售额而无法得到建设融资，或其开工期将推迟。且很可能在未来的6个月中，之前市场对2018和2019年市场供求的预测将会得到修正。

各种数据都说明市场正在渐渐成熟、标准化并可成功的进行自我调节，而并不会发生供过于求的情况。

展望

墨尔本市区的公寓市场在2016年面对种种不利因素，逆流而上，显示了其强大的恢复力。在2017年，我们预测该市场将继续发展成熟，自我调整，战胜可能会发生的供过于求的情况。

在未来的12个月中，开发商将对新楼盘的发布进行限制，新项目的开工将有所延迟。从海外形势来看，购买者的需求可能会进一步降低；而从人口增长的速度来看，租赁需求将继续保持强劲。

楼盘的开工率将受到融资条件和贷款要求的限制而进一步降低：完工的楼盘数虽然会保持在高点，但2016年的高峰周期也即将结束。

CHARTER 之前的预测是否准确？

在之前的市场高峰期，Charter 已经多次在其他分析员声称市场即将崩溃时提出了不同的观点。

Charter 不断地证明墨尔本公寓市场的合理性，并对公寓市场在整个房产市场的独特地位有着独到的见解。

墨尔本公寓市场——事实及误区

2003年9月

市区公寓——展望明天

2004年5月

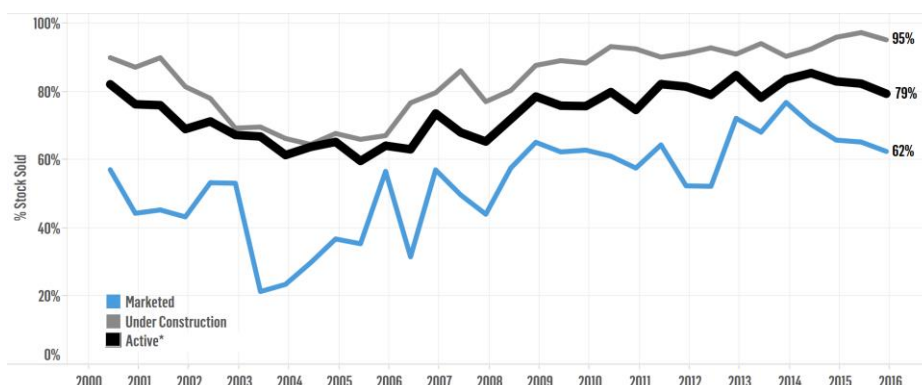
房市现状报告

- 墨尔本市区 2016 年下半年

更多墨尔本市区公寓市场的关键研究结果和细节请参看 Charter 的房产现状报告。



预计售出公寓数在发展过程中所占比- 墨尔本市区 (2016年12月)



Robert Papaleo

全国行政总监

电话 +61 (0) 3 8102 8811

手机 +61 (0) 418 327 574

邮箱 Robert.Papaleo@charterkc.com.au



Richard Temlett

高级分析师

电话 +61 (0) 3 8102 8824

邮箱 Richard.Temlett@charterkc.com.au

Charter 视界由 Charter Keck Cramer 编写。以上信息无法为相关的投资决定提供充分的依据。本文仅提供 Charter 的言论和观点，以供参阅。以上言论和观点可能随时会在未告知您的情况下发生变化。您在阅读本文后所采取的任何行动，其后果由您自己承担。如果你需要具体的建议或信息，请联系全国行政总监 Robert Papaleo 先生。 信息的

房产信息的领导者

房产信息的领导者

咨询. 研究. 估价. 项目.

CHARTER.
KECK CRAMER

charterkc.com.au