

PROPERTY TALKS



墨爾本九月樓價升幅速度較悉尼高3倍

有地產研究機構最新數據顯示，由於9月份墨爾本獨立屋樓價大幅上漲，帶動樓價暴升，增長速度為悉尼的三倍。據澳洲新聞報導，9月份墨爾本樓價升了2.2%，而悉尼升了0.7%，阿德萊德升了2.1%，布里斯本持平，珀斯則下跌了2.9%。

雖然悉尼房地產市場上升速度已放緩，但投資銀行瑞銀（UBS）仍把悉尼評為世界上第四大房價泡沫城市。瑞銀在連同該行全球房地產泡沫指數一起發布的報告中表示急劇的經濟衰退可能中止，但充裕的流動性和供應緊俏將可能引發不可持續的價格增長。溫哥華，倫敦，斯德哥爾摩，悉尼，慕尼黑和香港等城市被評為全球六大具有樓市泡沫風險的城市。投資者不應指望上述城市樓價中長期還會上漲。而其中溫哥華樓市產生泡沫的風險最大。



關於澳洲樓市，經濟學家認為由於樓價持續上升，澳洲儲備銀行（RBA）將繼續使利率保持在有史以來最低的1.5%以進一步刺激市場。

澳洲失業率出乎意料跌至5.6%



最新數據顯示，澳洲持續上月繼續增加兼職工作職位數量，抵銷了逐漸流失的全職工作。八月失業率曾向上修訂為5.7%，為澳洲統計局報告的5.6%高。總體就業人數較上月減少9800人，相比預期增加的15,000工作，失業率合乎經濟學家之預測。

澳洲穩定的失業率是澳洲儲備銀行維持信心的根據，但仍然有聲音關注沒有增加足夠的高薪全職工作。現時全職就業職位減少53,000個，至811萬個職位。

而兼職工作增加43,200個，至384萬個職位。勞動參與率（有工作和正在找工作的人數佔工作年齡段人口總數的比例）從之前的64.9%降至64.7%。

澳元兌美元跌由大約US77.33¢ 下跌三分之一個百分比至US76.97¢。

英國住宅租金上升至歷史高位 租用住宅供不應求

今年四月眾多投資者為趕及於新印花稅實施前購買房屋，令市場曾預期租金會因供應提升而下降。雖然租金曾於夏季初稍為下滑，但是房屋的需求顯然超過了供應量。

根據英國物業代理一項最新調查結果顯示，英國的租用住宅需求強勁，其中英格蘭和威爾士的平均每月租金在7月升至有史以來最高的846英鎊，比去年同期增長5.2%。不少人為逃避倫敦租金太高所以搬離，當中以英格蘭東部地區上升幅度最多，至924英鎊，比上年同期增長15%。

而英國皇家特許測量師協會(Rics)於9月的報告亦指出租戶的需求在七月份上升，而可供出租的新物業數量則有下降趨勢。Rics發言人表示住宅數量供不應求情況料將租金推高。除了倫敦，這更是現時整個英國的普遍狀況。調查顯示倫敦的租金比上年同期下滑0.7%，平均為1,225英鎊，較2015年9月高位1,301英鎊為低。

調查亦訪問業主會否計劃在英國決定脫歐後增加其在英國房產的投資。發現72%受訪者會保持同樣比例或可能購買更多。調查機構指英國脫歐並不會令租賃市場產生即時變化，但必須留意更長期的發展趨勢。而對於大部分業主，即使脫歐，他們仍然樂觀並會繼續尋找合適投資的物業組合。



澳洲物業精選：St. Andrews

澳洲墨爾本豪華獨立別墅項目St. Andrews。別墅土地面積由120平方米至288平方米，售價僅由48萬澳元至65萬澳元不等。項目位處墨爾本西部Sunshine North區域，項目均為兩層別墅戶型，備有兩至三房單位選擇，每戶均設有私人花園、車位及寬敞露台，設計簡約時尚，預計於2017年竣工及入伙。



項目距離市中心僅12公里，從項目到Sunshine鐵路站亦只需5分鐘車程，交通便捷。St. Andrews鄰近多個大型購物中心及休閒熱點及大大小小的綠化公園。除此之外，項目亦毗鄰維多利亞大學(Victoria University)及多間中小學，如提供優質的學習環境，是家庭的置業首選。

