

悉尼公寓市场将迎来急速上涨；你知道自己属于哪一种类型的房产投资者？

欢迎关注→ [澳星财富管理](#) 2022-08-26 11:21 发表于澳大利亚



上周拍卖情况汇报

地区	清盘率	去年同期	售出
墨尔本	56%	47%	329
悉尼	56%	83%	268
布里斯班	44%	73%	32
阿德莱德	64%	85%	47
堪培拉	50%	84%	30

截止时间

25 月 08 日下午 14:49

Source:

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



本周热点分析

悉尼公寓市场未来 18 个月

将迎来急速上涨

由于对投资者的贷款限制收紧，以及疫情导致的住房搬迁，整个东海岸的在建公寓已经降到十几年的低点，造成了即将迎来的短缺，但公寓价格将在 18 个月后推高，尤其是悉尼。

Charter Keck Cramer 的最新半年报告显示，截至 6 月，悉尼、布里斯班和墨尔本 Build-to-sell 公寓的开工数量下降到至少十年来的最低水平，悉尼的公寓开工量降至 7700 套，低于 2017 年的峰值 31000 套，不仅如此，还远低于 2013 年的 14300 套开工量，这表明随着需求的回升，供应量将减少。

Charter Keck Cramer 研究和战略主管 Richard Temlett 说“目前最大的担忧是悉尼，因为悉尼对公寓的依赖性很强，仅因为供应短缺，悉尼都将变得更加难以负担。”



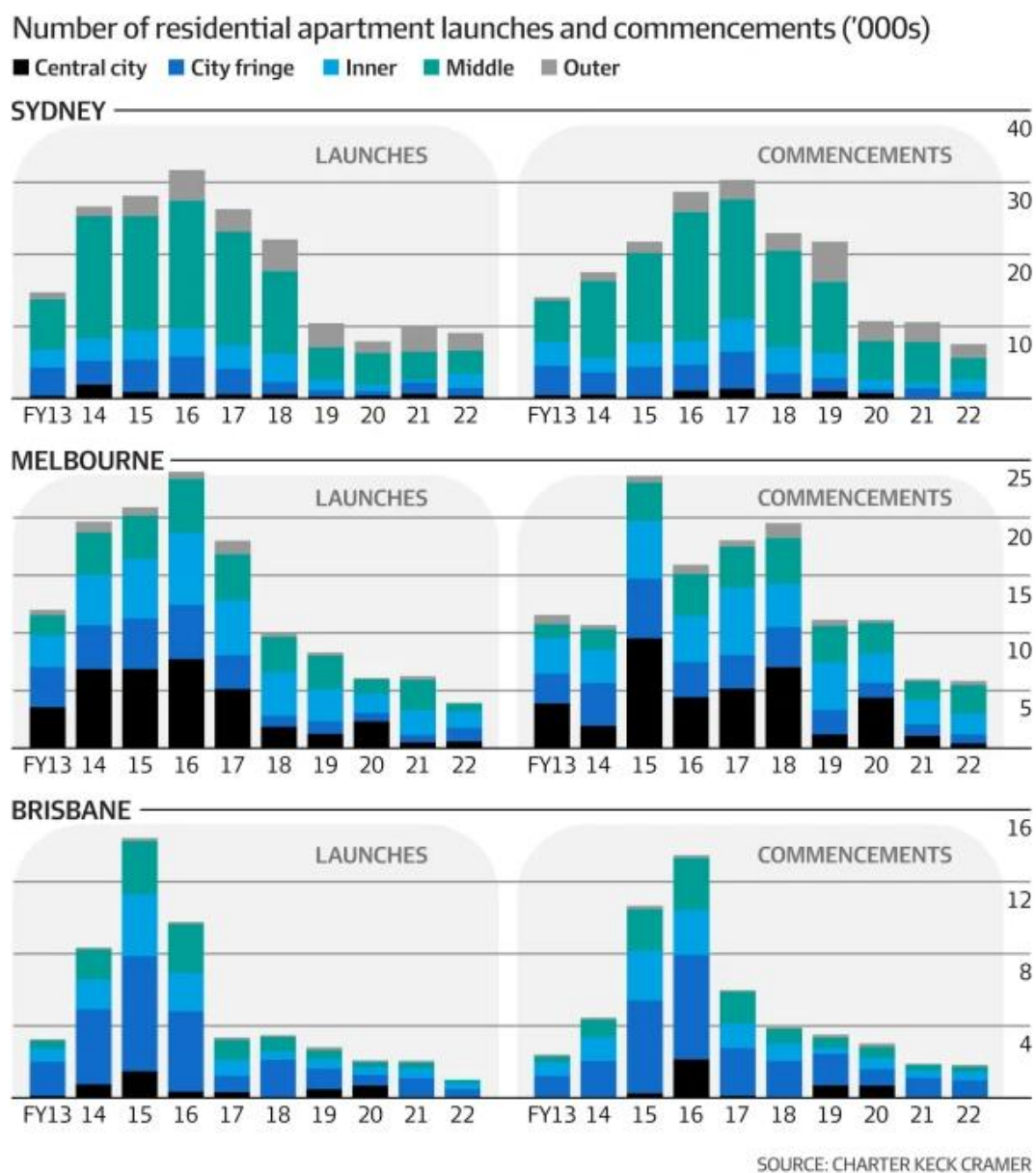
与住宅房屋和土地相比，公寓具有价格和便利性方面的优势。

本月早些时候，Mirvac 公司表示，今年将向市场推出 900 套新公寓，高于去年的 700 套，以应对东海岸市场“日益供应不足”的情况。在周一，Lendlease 表示，他们将今年开始销售在悉尼 One Circular Quay 项目的豪华公寓。

Temlett 先生说，墨尔本和布里斯班也受到短缺的影响，报告显示，墨尔本去年有 5900 套新公寓开工，比 2015 年的 24300 套和 2013 年的 11900 套有所下降。

布里斯班的情况也是如此，去年只有 1900 套，比 2016 年高峰期的 13300 套少了一部分，也比 2019 年的 2400 套少。

供应减少是多种因素造成的，包括对中国出口现金的资本控制，对澳大利亚投资者贷款的更为严格的宏观审慎政策调控等等问题。



Temlett 先生说，即使有“相当令人担忧”的不利因素，像借贷成本上升之类等，可能会对开发部门产生影响，但资金短缺将启动下一波公寓开发浪潮。

东海岸三座城市的新公寓投放量也都降至十年来的最低点，但这些都将回升，特别是高楼开发项目。

他还说，公寓市场现在已经成熟，现在购房者和租房者都更了解他们更加实用的需求，build-to-rent 行业也将发展成为澳大利亚住房存量的重要组成部分，只是需要点时间。

Source:

<https://www.afr.com/property/commercial/sydney-apartment-prices-to-pick-up-fastest-on-lack-of-supply-20220823-p5bc0d>



聊聊投资那些事儿

你知道自己属于哪一种

类型的房产投资者？

有些人买房投资是为了获得一定程度的财务自由，而有些人是为退休生活做准备，或者还有有些人买房投资是为了给孩子留下点什么。

残酷的现实告诉我们，大多数房地产投资者从未实现他们所追求的财务自由，澳大利亚约有 200 万房地产投资者，其中不到 1% 的人拥有超过 6 处房产。多年来，我们发现投资者往往属于三种主要的类型，让我们也看看这三种类型投资者的投资方式是否比其他投资方式更成功。

您也可以了解一下，您属于哪一种类型的投资者。



1. 被动投资者

被动型投资者往往很少花时间去寻找房产。

他们一般对了解与房地产投资组合（如金融、税法、复利等）相关的所有来龙去脉并不真正感兴趣。

他们没有进行任何研究调查或咨询专业人士，而是直接购买他们所遇到的第一批房产。

2. 积极投资者

积极投资者会主动的去了解一个好的投资方向和发展前景，也愿意花时间投入去了解他们所需要的讯息。

他们一般对涉及财产、金融和税收的原则有基本的了解。

他们还倾向于对投资组合的结构寻求专业建议，并加以研究调查，以增加可行投资购买的可能性。

3. 分析投资者

分析投资者往往会奔波数月，有时甚至数年，不厌其烦，反复考察房地产市场的每一块土地，无休止地比较价值和销售价格，阅读大量有关房地产的相关知识并寻求建议，一般在出售之前，请尽可能多的去咨询专家。



那么哪一种类型更好呢？

房地产投资也像生活中的许多其他事情一样，您投入房地产投资的努力和精力越多，您的回报就越大。

换句话说，被动投资者的收益将低于主动投资者，而积极投资者可能会因为他们愿意做更深入的研究而脱颖而出。

然而，就房地产投资而言，这只代表大部分人。

许多被动投资者在购买投资房产时和他们购买自住房屋一样，都是因为情感上喜欢。

他们倾向于在他们居住的地方、工作的地方或想要退休或度假的地方附近购买投资——所有这些都是出于个人原因。

有些人会中途因为自己的投资后悔，难以坚持投资而卖掉。

事实上，统计数据显示，初级投资者大约 50% 的购买投资房产的人在 5 年内卖掉了房产。

那些能够坚持下去的人通常会越来越好。

分析型投资者呢？

我们就分析型投资者举个例子吧。我记得几年前，遇到一位成功的 IT 工程师，他说他将投资房地产。几年后，我再次遇到他，问他投资进展如何时，他解释说还没有采取行动。

相反，他还在继续研究市场。

他非常聪明，有深入分析事物的倾向，因此他仍在等待完美的财产、完美的时间或完美的环境来购买。

他没有意识到这一个完美时刻将永远不会发生。

如果他 3 或 4 年前在墨尔本投资了一个好的社区，那么他的房产就会增值，如果他选的社区还是有潜力的社区，那房产增值可能会高达 50%。

如果他当时在悉尼房地产市场投资了一处好房产，增值空间会更多。

而他的钱还在银行里躺着等这个他认为的完美时机。



让我们再来看一个被动投资者的例子

我们就叫他 Mark，20 年前他以 100,000 澳元的价格买下了他的第一处房产。

当时，他的朋友和家人都说他“疯了”。

说他为这所房子花太多钱，不是买房子的好时期，这个时间买房太愚蠢了。

尽管他没有做够充足的研究和调查，但他在墨尔本比较受欢迎的内城区买了房，你猜怎么着？

那所房子的价值现在约为 850,000 澳元。

所以说不管您是被动、主动或分析型投资者，这真的无关紧要。

如果你没有做充足的研究，这也不重要。

只要你在市场上采取行动。

换句话说，如果您一直在考虑投资房地产，现在可能是您采取行动的最佳时机！

尽管信息不一，但澳大利亚各地选定的首府城市房地产市场仍然存在巨大的机会。

当然，你需要考虑的是你需要买什么？

Source:

<https://propertyupdate.com.au/what-type-of-property-investor-are-you-2/>

往期推荐

往期回顾:

澳星金融第一百期: [澳联储大幅加息，房贷固定利率为何反而下降？](#)

澳星金融第九十九期: [利率上升，商业物业收益率意外收缩？](#)

澳星金融第九十八期: 分析：通胀的寒冬可能结束，明年回暖的三大理由

澳星金融第九十七期: 最新预测：建筑成本通胀将从明年开始缓解

澳星金融第九十六期: 悉尼和墨尔本引领首府城市酒店入住率和房价复苏

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



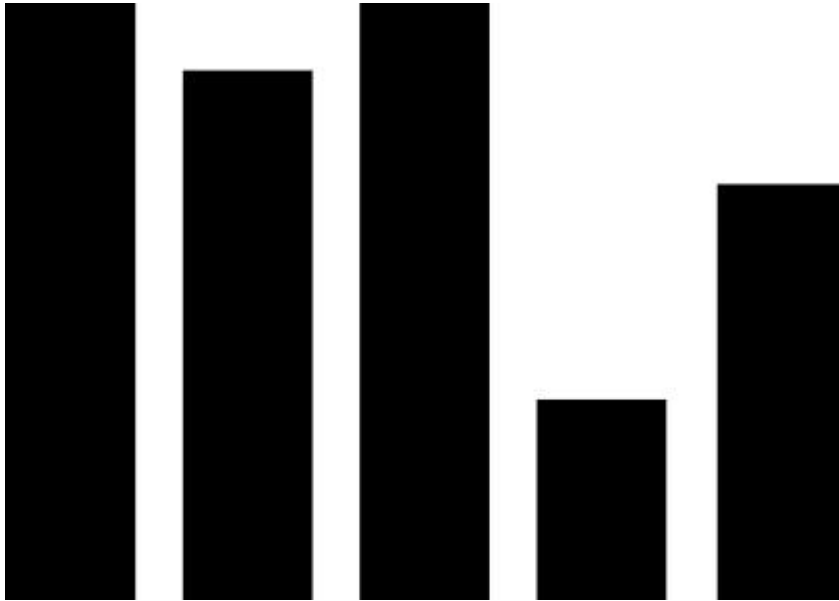
针对在澳洲有**现金投资需求**的客户

澳星主要提供**2种产品**：

澳星现金宝：T+7 灵活存取，3%年化，澳星提供全额本息保证；

澳星自选抵押贷款基金：100%第一债权土地抵押贷款项目，年化回报约 6-7.5%，

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;

Nathan Yang +61 411 787 706;

Alina Zhang +61 484322767;

☎ 墨尔本:

Joyce Zhao +61 433 987 391;



<19/08/2022 - 25/08/2022>

【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。