

土地供应不足将导致悉尼的 house-and-land packages 价格飙升；布里斯班最受欢迎社区

欢迎关注→[澳星财富管理](#) 2022-10-20 15:36 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	61%	72%	340
悉尼	61%	80%	280
布里斯班	39%	69%	29
阿德莱德	74%	82%	59
堪培拉	62%	89%	33

截止时间

10月20日下午 14:49

Source:

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



本周热点分析

土地供应不足将导致悉尼的 house-and-land packages 价格飙升

澳大利亚城市发展研究所最近数据表明，如果没有更多的土地被重新规划为住房用地，并在未来几年内迅速交付，否则悉尼已经昂贵的 house-and-land packages 将在未来几年内变得更加昂贵。

UDIA NSW 的 Greenfield Land 供应机构报告指出，即使开发商能够在未来 8 年内交付约 13 万块 "计划交付 " 的住房用地，到 2030 年大悉尼区（从 Illawarra-Shoalhaven 到 Hunter 的地区）也将出现 20,100 块住房用地的短缺。

虽然这比 UDIA NSW 在去年的就职报告中预测的 25,600 短缺有所改善，但首席执行官 Steve Mann 警告说，该行业还在与其他重大不利因素作斗争，包括建筑材料成本上升、利率上升、创纪录的高通胀，以及严重的劳动力短缺，这将增加提供新住房的成本。



根据 UDIA 3 月份发布的土地状况报告，悉尼地块价格去年上涨了 14%，达到 543,000 澳元的中位数。

相比之下，墨尔本（327,000 澳元）、昆士兰东南部（272,000 澳元）和珀斯（215,000 澳元）对于 house-and-land 购买者来说仍然是负担得起的市场。

Mann 先生说："如果不能建立一个可持续的可开发土地管道，将增加这些不利因素，破坏住房投资市场，并增加供应短缺。

虽然由于利率上升和负担能力恶化，今年对新住房的需求有所下降，但随着移民的回归，预计未来几年将有所回升，house-and-land packages 很受新移民的欢迎。



UDIA NSW 的绿地住房短缺预测是基于 2021-22 年新南威尔士州代际报告，该报告估计，到 2041 年，该州每年需要 42,000 套新房，以提供足够的住房来容纳 900,000 多人。

虽然重新规划的土地水平不足是供应不足的一个因素，但另一个原因是由于污水处理等基础设施建设的限制，目前在系统“开发准备就绪”（能够由开发商交付）中获得地块的延迟、道路和电力供应。

UDIA NSW 的报告发现，从现在到 2030 财政年度，在大悉尼区，只有 11%的地段被认为是可以开发的。

这里包括只有三分之一的土地在下一个财政年度可以开发，而且这一比例逐年下降。目前，土地在重新规划后需要 5 到 10 年的时间才能进行开发。



UDIA NSW 的报告发现，阻碍向市场交付土地的最大瓶颈是影响污水处理、供水和供电建设的制约因素。

解决绿地市场持续供应问题的解决方案之一是持续投资于支持基础设施，并利用城市发展计划区域委员会来优先考虑这些投资。

UDIA NSW 还呼吁对新州的规划系统进行进一步改革，包括重新规划和生物多样性认证，并呼吁州政府公布重新规划的计划。

Source:

<https://www.afr.com/property/residential/undersupply-of-lots-to-send-sydney-house-and-land-prices-soaring-20221018-p5bqmg>



聊聊投资那些事儿

布里斯班

最受欢迎社区

布里斯班是 2021 年澳大利亚最强劲的房地产市场，呈现出惊人的增长，许多地方的房价增长了 30% 以上。

随着澳大利亚其他地区的增长放缓，尽管今年早些时候发生了洪水天灾，布里斯班的房地产市场在 2022 年上半年仍然表现强劲。

强劲的房地产市场离不开人口的增长，移民数据显示，在 2021 年 3 月这个季度，阳光海岸就净增加了 7,035 人，这个现象并不奇怪，阳光海岸自疫情开始以来就特别受欢迎，以此同时新州减少了 4,463 人，维州减少了 4,864 人。

随着购房者梦想中的房产都在海边，生活方式或沿海郊区的地区需求特别旺盛。

PropTrack 的分析显示，黄金海岸和阳光海岸的郊区是过去一年买家需求最强劲的热点地区，无论是独立屋还是公寓。

下面我们就来看看，布里斯班和昆士兰最受欢迎的社区。



1.布里斯班最受欢迎的社区

布里斯班内城和西部地区的郊区在布里斯班房屋需求量排名前 10 的郊区中占主导地位。

排在第一的是位于中央商务区西南约 14 公里处的 Kenmore Hills 是独立屋的首选，那里的房价中位数为 150 万澳元。

在 Kenmore Hills 看房的买家比布里斯班的普通买家多 117%。

排在第二位的是布里斯班内城的 Newmarket，其价值 130 万澳元的房屋的潜在买家增加了 108.1%。

第三名和第四名分别是布里斯班西部的 Pullenvale 和 Brookfield，这两个郊区的潜在买家分别增加了潜在买家。

对于公寓而言，布里斯班的内城地区地占据了前三名。

排第一的是 Red Hill 以 650,000 澳元的公寓比典型的多出 170.4% 的潜在买家，令人印象深刻。

Wilston 位居第二，其 508,250 澳元的公寓潜在买家增加了 168.3%，Newmarket 位居第三，其 450,000 澳元的公寓潜在买家增加了 163.9%。



2. 昆士兰最受欢迎社区

布里斯班的需求水平令人印象深刻，但昆士兰的是在区域住房市场。

疫情期间加速了海洋和树木变化的转变，许多澳大利亚人收拾行装并大量迁移到昆士兰州地区。

报告显示，黄金海岸腹地的一个小镇对其数百所房屋有着巨大的需求，不仅在昆士兰地区，而且在全国范围内都是需求量最大的社区。

过去一年，Springbrook 的昆士兰地区潜在买家对房屋的典型需求增加了两倍多，为 239%。

Springbrook 的房价中位数为 680,000 澳元，有 705 人居住，总共只有 406 套住宅。

紧随其后的是同样位于黄金海岸的 Lower Beechmont，数据显示，其 722,500 澳元的中位价房屋的潜在买家增加了 226.2%。

排在第三位的是阳光海岸的 Maroochy River。

河滨社区的中位价房屋的需求为 189.9%，中位价为 130.7 万澳元。

事实上，许多黄金海岸和阳光海岸郊区的买家需求远高于昆士兰地区。

阳光海岸的海滨小镇 Peregrin Beach 的买家数量比昆士兰地区的买家多 276%。

对于公寓而言，位于黄金海岸的 Currumbin 和 Highland Park 在昆士兰地区的需求清单中分别位列第二和第三位。

郊区中位价分别为 815,000 澳元和 495,000 澳元的公寓的潜在买家分别增加了 247.4% 和 218.9%。

Source:

<https://propertyupdate.com.au/brisbanes-most-in-demand-suburbs-revealed/>

往期推荐

往期回顾：

[澳星金融第一百零四期：新州政府首次购房者计划解析](#)

澳星金融第一百零三期：澳洲 RBA 加息步伐放缓，优于预期

澳星金融第一百零二期：澳洲就业峰会之移民重大改革

澳星金融第一百零一期：悉尼公寓市场将迎来急速上涨

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，3.5%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7-8%，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;



<13/10/2022 - 20/10/2022>

【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。