

专家预测：澳洲央行一旦暂停加息，悉尼房价立涨 9%；投资塔斯马尼亚之前你需要知道的 5 件事

欢迎关注→[澳星财富管理](#) 2022-12-01 10:03 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	57%	65%	421
悉尼	59%	71%	396
布里斯班	40%	68%	26
阿德莱德	63%	73%	56
堪培拉	47%	80%	37

截止时间

11 月 30 日下午 14:49

Source:

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



本周热点分析

专家预测：澳洲央行一旦暂停 加息，悉尼房价立涨 9%

据房地产分析公司 SQM Research 最新做出的一份报告显示，澳联储（即央行，Reserve Bank of Australia）若暂停加息，通胀率下降，则澳大利亚的房价将在 2023 年回暖反弹。

SQM Research 董事总经理兼报告作者 Louis Christopher 表示，加息周期的暂停可能会在 2023 年剩余时间内引发最大首都城市住宅价格的复苏，届时现金利率将保持稳定。

根据《繁荣与萧条》报告，如果澳大利亚储备银行暂停加息，将现金利率保持在 4% 以下，那么明年悉尼的房价可能反弹高达 9%。



Christopher 先生说：“我相信市场能够复苏，并且已经显示出一些复苏的迹象，例如拍卖清空率和要价的小幅上升。”“在住宅物业潜在需求激增及其多元化经济的推动下，预计悉尼将引领复苏。”

Christopher 先生还预计 RBA 仍将在下个月和明年上半年加息 0.25 个百分点，但在现金利率达到 3.85% 时可能会暂停。

墨尔本和布里斯班也预计将进入复苏阶段，房价有望以 1% 至 5% 的较慢速度上涨。

基于报告分析的情况，在全国范围内，预计房价将上涨 4% 至 7%。

Source:

<https://www.afr.com/property/residential/rate-pause-to-trigger-9pc-rise-in-sydney-house-prices-20221128-p5c1r9>



聊聊投资那些事儿

投资塔斯马尼亚之前

你需要知道的 5 件事

随着悉尼和墨尔本逐渐淡出许多房地产投资者的视线，投资者把目光转向南方穿过 Bass 海峡到塔斯马尼亚。

就业条件的显着改善、住房供应量低、低中位数价格、低空置率和强劲的租金回报，使塔斯马尼亚州实现了资本增长。

这些加在一起导致了极高的投资者投资比率，但投资者在投入塔斯马尼亚之前，应该考虑一些其他的重要因素。

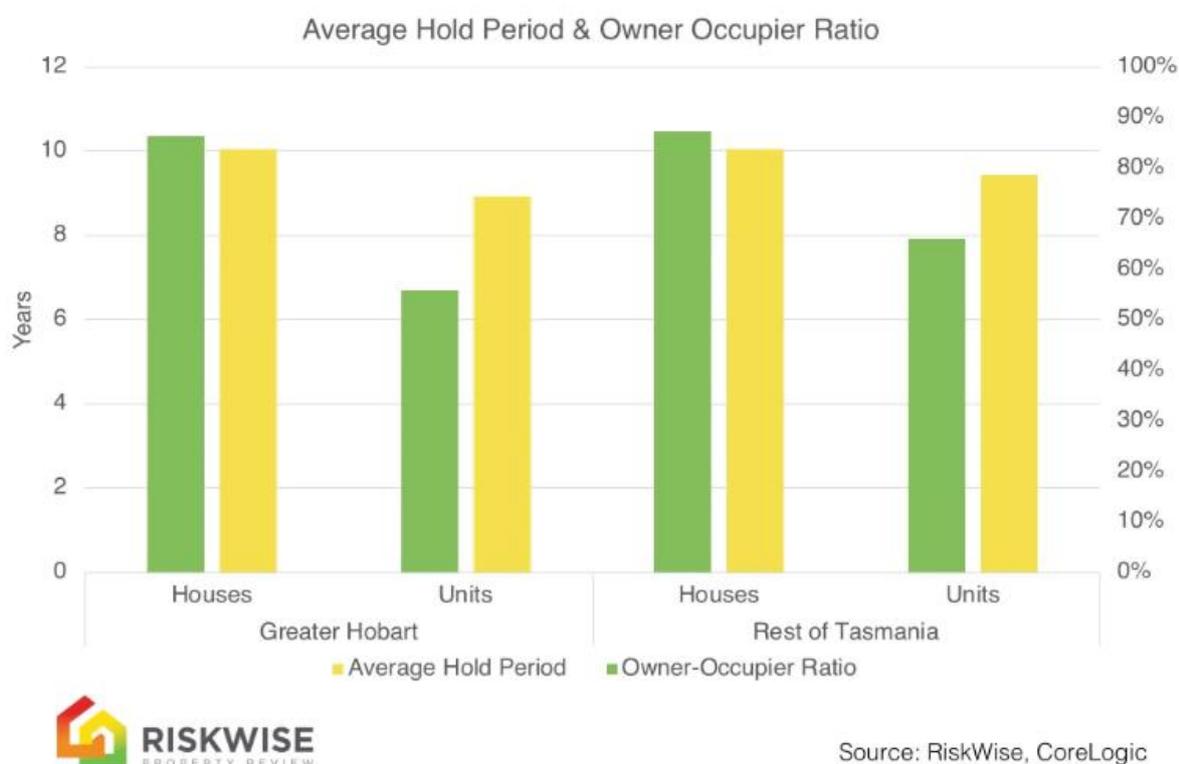
以下是投资者应注意的五个因素，这些隐私对塔斯马尼亚州的中长期房地产市场有潜在影响。

1.住宅和公寓的风险状况完全不同

虽然从中期来看，投资房屋的风险“很低”，但对于公寓而言，情况并非如此。

我们将公寓的相关的风险定为 "中等"。

这是由一些变量解释的，以下图中有做一些强调。



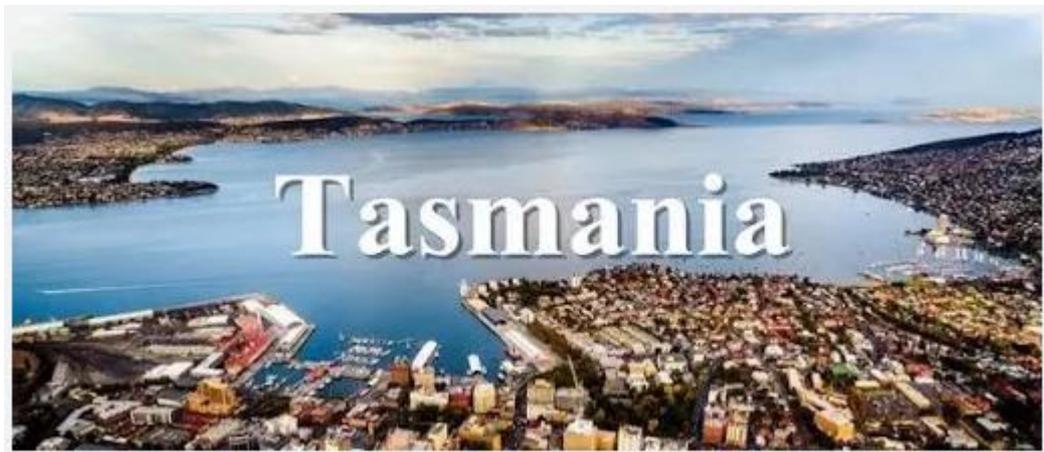
2.自住者对房屋的需求大很多

在霍巴特，86% 的房屋是自住的，只有 55% 的公寓房是自住的。

房屋的持有时间也更长，尤其是在霍巴特，平均持有时间为 10.1 年，而公寓房的平均持有时间为 8.9 年。

公寓市场主要由投资者推动，其中州内买家所占比例较高，如果墨尔本或悉尼等地有更好的机会，可能会出现巨大的转变，这将对市场产生重大影响。

塔斯马尼亚州是一个非常小的市场，这意味着它更容易受到减少州内投资者住房需求的外部事件的影响。



3.塔州的公寓相对价格偏高

研究表明，从统计学的角度来看，如果公寓与房屋的比率超过 65%，那么对于买家来说，房屋是一个更好的投资选择，其资本增长明显更多。反之，如果它低于 45%，则公寓房将成为首选。

在霍巴特地区，公寓价格中位数为 306,974 澳元，而房屋价格中位数为 402,859 澳元，公寓与房屋的比率为 76%。

而在塔斯马尼亚其他地区，公寓价格的中位数是 231,178 澳元，而房价的中位数是 271,248 澳元，这意味着单位与房屋的比率甚至更高，达到 85%，从统计学上来看是极高的。



4.塔州有 21 万套住房，市场非常小

相比之下，黄金海岸有 256,000 套住宅。

房价是自由党政府议程上的重要项目，自由党政府承诺在五年内花费 1.25 亿澳元用于建造更多的可负担住房，削减首次置业者的印花税，提供 2 万澳元的首次置业者补助，为缩小规模的退休人员提供税收减免，为出租的房产提供三年的土地税减免。

另外，任何增加住房供应以解决房价问题的重大政府政策，在中长期都会对房地产市场产生强烈的不利影响，特别是对公寓。

5.周薪中位数和工资增长率全澳最低

虽然塔斯马尼亚州的劳动力市场有了明显的改善，但 6%的失业率是澳大利亚最高的。

此外，每个家庭的年收入中位数只有 57,200 澳元，是全澳大利亚最低的。

这意味着，很大一部分工作是低工资的。

年薪增长也是全国最低的。

当然还有塔州的经济增长，房价中位数等其他因素都是在投资塔州之前需要全盘了解的。

Source:

<https://propertyupdate.com.au/seven-things-you-need-to-know-before-investing-in-tasmania/>

往期推荐

往期回顾:

[澳星金融第一百一十一期: UDIA 表示: 新州住房短缺加剧需要立即增加 48,000 套公寓](#)

澳星金融第一百一十期: 美国通胀数据利好, 澳储行灵活调整加息步伐

澳星金融第一百零九期: 昆士兰租赁市场危机让许多租户“几乎无处可去”

澳星金融第一百零八期: 行长 Philip Lowe 关于货币政策的声明

澳星金融第一百零七期: 22-23 财年联邦预算案

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，LVR 不高于 70%，年化回报约 7-9%，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;



<19/11/2022 - 02/12/2022>

【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。