

悉尼优质房产引领房地产市场反弹 4%；商业投资指南

欢迎关注→[澳星财富管理](#) 2023-03-03 15:26 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	65%	63%	573
悉尼	70%	72%	401
布里斯班	46%	65%	32
阿德莱德	84%	79%	59
堪培拉	55%	7079%	45

截止时间

03 月 02 日下午 14:49

Source:

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

本周热点分析

悉尼优质房地产

引领房地产市场反弹 4%

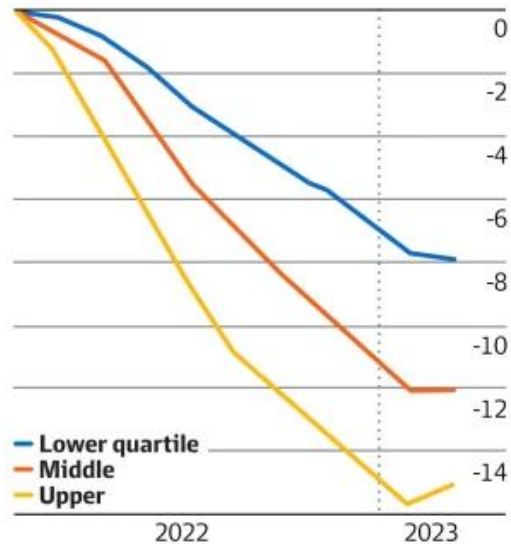
作为澳大利亚市场风向标的悉尼房地产价格在 2 月份出现了 13 个月来的首次上涨，这对一直受到加息压力的房价来说是一个积极的信号。

房地产咨询机构 CoreLogic 周三公布的数据显示，悉尼 2 月房价上涨了 0.3%，是自 2022 年 1 月以来的首次上涨。

Top performing premium suburbs

HOUSES	Median value (\$m)	QoQ (%)
East Killara, NSW	3.4	+3.8
Warrawee, NSW	2.9	+3.4
Gordon, NSW	3.3	+3.3
Bella Vista, NSW	2.0	+2.7
Bellevue Hill, NSW	7.1	+2.2
Glenelg East, SA	1.3	+2.1
Prahran, Vic	1.7	+2.1
Roseville Chase, NSW	3.3	+2.0
Glenhaven, NSW	2.3	+1.4
North Curl Curl, NSW	2.9	+1.3
Wahroonga, NSW	2.5	+0.8
Killara, NSW	3.4	+0.8
City Beach, WA	2.5	+0.7

Sydney median dwelling values (%)



SOURCE: CORELOGIC

CoreLogic 研究总监 Tim Lawless 表示，悉尼房价的上涨是由高端房产推动的，这表明悉尼市场可能出现转机，因为这部分房产往往会引领整体市场的上涨和下跌。

他说“目前看来，四分之一的市场正在引领房地产行业走向稳定，尤其是在大城市，那里价格较高的市场已经出现大幅下跌，尽管我认为现在下结论还为时过早。称之为周期的底部。”

数据显示，上北岸的 East Killara、Warrawee 和 Gordon 表现最好，这些郊区的房价在过去三个月分别上涨了 3.8%、3.4% 和 3.3%。



高端房地产的弹性

全球房地产咨询公司 Knight Frank 的另一份报告还发现，尽管利率上升，但买家对超级优质房产（价值 1000 万澳元或以上的房屋）的兴趣仍然很高。

Knight Frank 负责人 Erin van Tuil 表示，高端市场更具弹性，受利率上升影响的可能性要小得多。

“悉尼超豪华住宅销售的很大一部分是在没有折扣的情况下在场外购买的，这显示了 2022 年买家池的深度。高端市场依旧非常紧俏，所以我们不太可能看到谨慎的逆风，2023 年也将出现一连串的销售活动。”

据 Knight Frank 称，超级优质公寓一直在推动该市场的交易量。

Source:

<https://www.afr.com/property/residential/sydney-s-premium-homes-bounce-back-4pc-20230301-p5cofo>



聊聊投资那些事儿

商业地产投资指南

在上一期的内容里，我们了解商业地产和住宅地产的区别，以及投资商业地产的好处，今天我们接着上一期聊了聊投资商业需要注意的几点和商业地产价值会受到哪些因素的影响？



投资商业地产需要注意哪些？

- **缺乏流动性**—— 出售商业地产可能需要几个月的时间，通常比出售位置优越的住宅物业要长。
- **缺乏定价信息**—— 与住宅物业相比，商业物业的投资者可获得的定价信息很少。

- **缺乏资源信息**—— 如果您对共享或住宅物业感兴趣，有许多博客、杂志、报纸和网站可以帮助您了解最新信息。对商业地产感兴趣的人的信息资源很少。
- **更高的成本**—— 购买商业地产的门槛通常高于住宅。部分原因是一项好的商业投资的价格很高，您需要更多的存款，因为与住宅房地产相比，银行不会借那么多钱。
- **持续管理**—— 投资商业地产可能需要进行持续管理。



商业地产会受哪些因素影响？

1、利率波动

当储备银行提高利率以控制通货膨胀并减缓经济增长时，较高的利率往往会减少消费者支出。这对商业和住宅物业的需求产生了放缓的影响。

2. 基础设施建设

基础设施和新发展高速公路的发展可以改变对商业地产的需求。

3.人口统计

随着人口数量被迁移到不同的位置，新的机会出现了。

随着生活方式变得越来越重要，越来越多的人希望在离家较近的地方工作。因此，位于中环郊区的小型办公室数量有所增加。

4.人口增长

人口增长强劲的地区意味着需要更多的服务。

随着新郊区的兴起，购物中心应运而生，以满足不断增长的消费者需求。

5. 零售消费

消费者支出增加了对产品的需求，因此对仓储和零售店的要求也增加了。

Source:

<https://propertyupdate.com.au/commercial-property-a-property-investors-guide/>

往期推荐

往期回顾:

澳星金融第一百一十七期: [税收改革对全国住房规划的成功至关重要](#)

澳星金融第一百一十六期: [专家预计各州及领地未来数月批签数量将激增](#)

澳星金融第一百一十五期: 5 万名中国留学生即将返澳,房租至少上涨 5%

澳星金融第一百一十四期: 澳洲地区研究所呼吁国家制定人口战略

澳星金融第一百一十三期: 尽管利率继续上升, 澳洲经济仍具潜力

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 **3 种产品**：

澳星现金宝：T+7 灵活存取，4%年化，澳星提供全额本息保证；

澳星稳固收益基金：100%第一债权土地抵押贷款项目，平均 LVR 不高于 65%，年化回报约 8.3%，投资周期 6 个月。

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 8-9%，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;



<25/02/2023 - 03/03/2023>

【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。