

专家预测未来房价将飙升的地区房市；如何增加商业地产的投资回报率

欢迎关注→ [澳星财富管理](#) 2023-08-18 09:42 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	67%	57%	398
悉尼	70%	55%	372
布里斯班	47%	44%	22
阿德莱德	76%	62%	45
堪培拉	65%	49%	32

截止时间

08月17日下午 14:49

Source:

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



本周热点分析

专家预测未来房价将飙升 的地区房市

专家表示，在通勤距离内靠近中央商务区（Newcastle 和 Wollongong）的经济实惠型地区房地产市场可能在未来几个月内迎来更强劲的价格增长，因为不断上涨的首都城市房屋价值使越来越多的买家望而却步。

然而，对于像 Byron Bay 这样更高端的地区尽管过去三个月里房价趋于稳定，但由于消费者情绪疲软，前景仍然不确定。



NAB 估价和房地产咨询主管 Mark Browning 表示：“那些相对价格较为实惠且位于离首都城市较近的地区市场正在复苏，因为它们正逐渐成为那些无法在首都城市购房买家的最佳选择。”

“即使在区域迁移减少和利率上升的情况下，良好的气候和理想的生活方式依然会吸引寻求海滨和乡村生活体验的人们，从而影响这些地区的房地产价格。”

根据 CoreLogic 的数据，阳光海岸的 Mooloolah Valley 和 Glenview 在过去三个月的涨幅中位居榜首，每个地区的房价都上涨了 9.4%，而南澳大利亚州的 Greenock 和 Penola 的房价也上涨了超过 9%。

Newcastle 的房价上涨了 3.6%，远高于前三个月的 0.2% 的增幅。同样，Wollongong 的房价增长了 3.8%，是之前三个月 1.7% 的增幅的两倍多。

Lake Macquarie 的房价增长了 3%，Shellharbour 上涨了 2.7%，而 Toowoomba 则上涨了 2.6%。

Regional house price performance by suburb, past three months

Best	Median value	Quarterly change
Mooloolah Valley, Qld	\$984,859	9.4%
Greenock, SA	\$578,940	9.4%
Glenview, Qld	\$1,180,338	9.4%
Penola, SA	\$304,699	9.3%
Goombungee, Qld	\$382,299	9.0%

[+ Show 7 more](#)

Source: CoreLogic

CoreLogic 研究主管 Eliza Owen 表示，随着首都城市的可负担性恶化，对可通勤的地区市场的需求可能会进一步增加。

她说：“我认为在接下来的一年里，基于我们正在回归的租金趋势，我们会看到像 Wollongong、Newcastle 和 Geelong 这样的主要区域中心出现强劲增长，而更多的首次购房者和年轻家庭，特别是寻求住房的人们，将目光投向附近的区域中心。”

根据 CoreLogic 的数据，Newcastle 的中位房价为 893,826 澳元，比悉尼便宜 440,159 澳元，与平均两居室单位的 81,7059 澳元价格相当。

在 Wollongong，目前的中位房价为 981,136 澳元，比悉尼便宜 352,849 澳元。Owen 女士表示，相比之下，由于消费者信心疲软和利率上升，Byron Bay 这种高价区域市场的复苏情况却不确定，其中位房价为 144 万澳元。

在过去三个月中，拜伦湾的房价上涨了 0.3%，但与一年前相比，房价下跌了 25.5%。

Regional house price performance by suburb, past three months

Worst	Median value	Quarterly change
Rochester, Vic	\$305,834	-15.1%
Campbells Creek, Vic	\$725,777	-12.0%
Marong, Vic	\$587,547	-11.4%
Castlemaine, Vic	\$670,760	-9.9%
Maldon, Vic	\$719,164	-9.4%

[+ Show 7 more](#)

Source: CoreLogic

一些维多利亚时代的小城镇，如 Castlemaine、Kyneton 和 Heathcote，虽距墨尔本通勤距离不远，但也出现了倒退。

在合并的地区市场中，房价在截至 7 月的三个月内上涨了 1.2%，低于同期合并的首都城市房价上涨 3.5% 的幅度。

Owen 女士说“在我们更清楚了解货币政策和就业走势之前，总体上涨可能会显得有些疲软，同时反映出家庭的一些保守态度和当前的借款限制。”

Source:

<https://www.afr.com/property/residential/the-regional-housing-markets-where-prices-are-set-to-surge-20230815-p5dwjz>



聊聊投资那些事儿

如何增加商业房地产 的投资回报率

对于许多商业房地产投资者而言，投资回报率（Return On Investment, ROI）是其投资决策的主要驱动力。那么，您如何找出并且最终实现商业物业较高的投资回报率呢？

商业房地产顾问 Burgess Rawson 的负责人 Shaun Venables 表示，获得商业房地产的投资回报率通常得益于找到对应的机会，做好尽职调查以及适当地承受一定程度的风险。

他说：“许多投资者在考虑商业投资时往往思维局限在物业的优势方面，从位置到收益率，租户和租约长短。但是，如果投资回报才是您真正的重点，那么您可能需要跳出固有的思维模式。

“从很多方面来说，投资回报率是风险的晴雨表——风险越高，所要求的回报就越大。”



不必事事追求完美

许多商业房地产投资者都倾向于找到有钱的租户，更长的租期和有利的租约条款（其中包括由租户支付支出（outgoings）和固定的年租金增长）这种最终组合。

Venables 表示，即使所考虑的商业地产没有在满足所有条件，它仍然可以为精明的投资者带来高于平均水平的回报。

他说：“也许该物业的租约即将到期，这很显然会阻止很大一部分投资者。”“但是，如果您的调查表明承租人很可能会续签租约，那么您的购买将获得可观的回报。”



选择对应的资产

有的商业物业受到市场的青睐，而有的会经历失宠。有违背传统的勇气会更有机会令头脑冷静的商业投资者获得丰厚的回报。

Venables 说：“托儿所 (Childcare centres) 就是一个很好的例子。几年前，投资者曾经非常关注这些物业，但是如今，市场对托儿所的需求量很大，租约条款对投资者更友好，它们可以提供一些非常牢靠的租约契约。与此类似的还有加油站。

“如果您能发现别人不太喜欢但有可能表现出色的资产类别，则可以实现高于平均水平的回报。显然，这种方法存在一定程度的风险，但如果能奏效，就会有高回报。”



尽可能避免空缺

空缺增加是导致现金流枯竭，投资回报减少（或零回报）和资金流失的必由之路。

Venables 表示，如果您选择的是很容易重新出租的多用途商业物业，则有更好的避免空缺的机会。

就空缺风险而言，位置优越的超市的空缺的可能性通常是最低的，因为对这类物业的需求一直很高。

“如果您可以接受更高的风险，您会发现工业物业的回报更高，但是在您需要寻找新的租户时，将可能面临着更大的挑战。”

Source:

<https://www.commercialrealestate.com.au/advice/how-to-increase-your-commercial-real-estate-roi-9549/>

往期推荐

往期回顾：

澳星金融第一百三十九期：[澳洲农田资产三年翻一倍，更多大型投资者瞄准优质资产](#)

澳星金融第一百三十八期：新房审批量跌至四年来最低水平

澳星金融第一百三十七期：维州州长 Andrews 表示欢迎投资者出售房产

澳星金融第一百三十六期：到 2025 年，将有 70 万的中国高净值富人移居澳大利亚

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，4.5%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;

Alina Zhang +61 484322767;

☎ **墨尔本：**

Joyce Zhao +61 433 987 391;



<12/08/2023 -18/08/2023>

【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。