

# 随着市场情绪改善，2月份房价增长加快；房地产投资指南

欢迎关注→[澳星财富管理](#) 2024-03-07 15:44 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%	67%	614
悉尼	71%	68%	500
布里斯班	43%	61%	31
阿德莱德	69%	69%	60
堪培拉	57%	46%	47

### 截止时间

3月07日下午 14:49

Source:

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



## 本周热点分析

### 随着市场情绪改善，2月份房价增长加快

根据 CoreLogic 全国房屋价值指数 (HVI) 指出，澳大利亚 2 月份房屋价值上涨至 0.6%。

与 1 月份 0.4% 的涨幅相比增长了 20 个基点，是去年 10 月以来最强劲的月度涨幅。除霍巴特市场下跌 0.3% 外，每个州首府城市和州内其他地区的房价本月均有所上涨。

Index results as at 29 February, 2024	Change in dwelling values				
	Month	Quarter	Annual	Total return	Median value
<b>Sydney</b>	0.5%	0.6%	10.6%	13.8%	\$1,128,155
<b>Melbourne</b>	0.1%	-0.6%	4.0%	7.5%	\$778,941
<b>Brisbane</b>	0.9%	2.9%	15.6%	20.3%	\$805,593
<b>Adelaide</b>	1.1%	3.6%	11.8%	16.4%	\$727,142
<b>Perth</b>	1.8%	5.2%	18.3%	23.9%	\$687,004
<b>Hobart</b>	-0.3%	-1.4%	-0.6%	3.6%	\$652,645
<b>Darwin</b>	0.1%	1.6%	-0.1%	6.1%	\$499,834
<b>Canberra</b>	0.7%	0.3%	1.6%	5.7%	\$840,103
<b>Combined capitals</b>	<b>0.6%</b>	<b>1.2%</b>	<b>10.0%</b>	<b>13.9%</b>	<b>\$842,109</b>
<b>Combined regional</b>	<b>0.6%</b>	<b>1.3%</b>	<b>5.5%</b>	<b>10.1%</b>	<b>\$612,096</b>
<b>National</b>	<b>0.6%</b>	<b>1.3%</b>	<b>8.9%</b>	<b>13.0%</b>	<b>\$765,762</b>

面对高利率和生活成本压力，住房价值表现得非常有弹性。住房价值的持续上涨反映了供需之间的不平衡，而这种不平衡的程度在各个城市和地区之间存在差异。

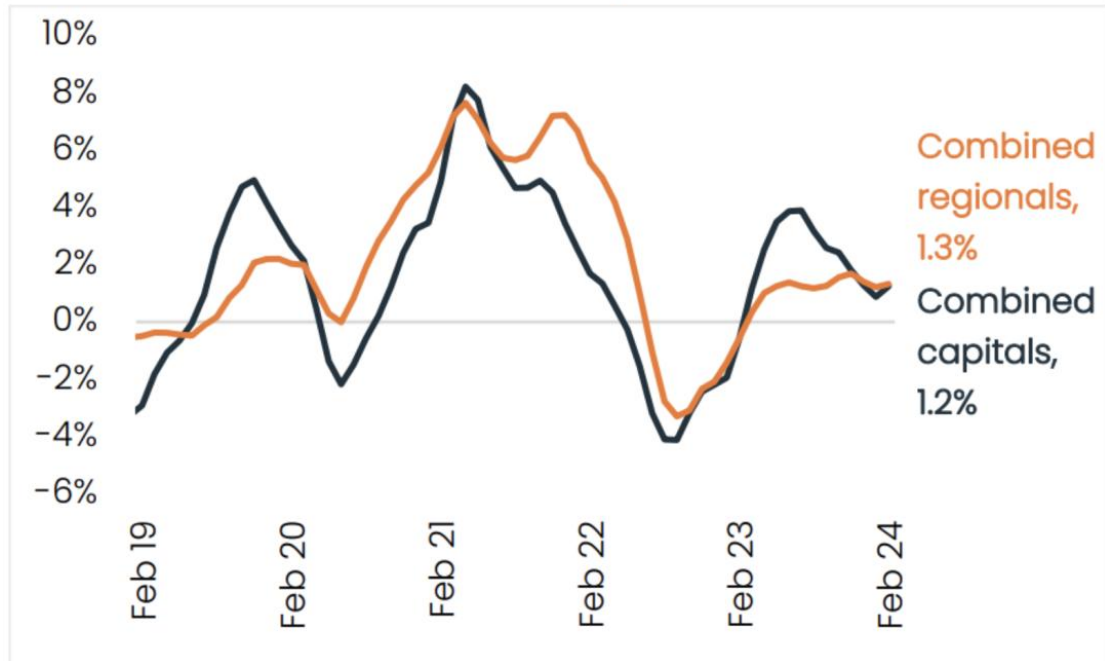
与其他地区相比，珀斯继续以显著高于其他地区的增长率脱颖而出，本月增长了 1.8%。阿德莱德 (+1.1%)、布里斯班 (+0.9%) 以及南澳 (+1.1%)、西澳和昆士兰 (均为 +1.0%) 的边远地区也显示出持续较高的资本增长率。这些地区的增长得益于有利的人口变量和相对较低的住房成本。

Change in dwelling values to end of February 2024



尽管悉尼和墨尔本的房价增长率已趋于平稳，但月度趋势有所加速，墨尔本摆脱了连续三个月的月度负增长，2 月份有 0.1% 的微幅上涨。同样，悉尼住宅价值在 11 月和 12 月小幅下跌后，在过去两个月又回到正值区域。

## Rolling three-month change in dwelling values Combined capitals v Combined regionals



早期迹象表明，住房信心正在逐步增强

随着通胀率开始下降，今年降息的前景也越来越明朗，我们可以看到一些房地产信心提振的早期迹象。伴随着房产价值增长的重新加速，拍卖清盘率有所反弹。



截至 2 月份，平均拍卖清盘率处于 60% 的高位。西太平洋银行 (Westpac) 和墨尔本研究所 (Melbourne Institute) 报告称，2 月份消费者信心指数上升 6.2%，达到 2022 年 6 月以来的最高水平。

这表明消费者对购房的信心有所增强。消费者信心，拍卖结果和住房趋势三者之间一直存在着密切联系。

成交率从去年年底的 50% 左右上升至 2 月份的 60% 高位，这表明买家和卖家的定价预期更加吻合。消费者信心的上升表明家庭将有更好的能力围绕重大的财务选择（例如购买房产）做出决策。

#### **大多数地区的房产价值增长，仍低于去年的高点**

尽管今年涨幅有所加快，但大多数地区的价值增长仍远低于去年 5 月份全国指数上涨 1.3% 的高点。

## Summary of housing values through the recent cycles

	Onset of COVID to Feb 2024		Change from series peak to Feb 2024	Series Peak date
	%	\$		
<b>Sydney</b>	24.8%	\$224,391	-1.9%	Jan 22
<b>Melbourne</b>	11.0%	\$77,386	-4.1%	Mar 22
<b>Brisbane</b>	53.5%	\$280,881	<at peak>	Feb 24
<b>Adelaide</b>	55.3%	\$259,070	<at peak>	Feb 24
<b>Perth</b>	52.9%	\$237,678	<at peak>	Feb 24
<b>Hobart</b>	27.3%	\$140,089	-12.2%	Mar 22
<b>Darwin</b>	24.6%	\$98,528	-6.6%	May 14
<b>Canberra</b>	31.0%	\$198,924	-6.3%	May 22
<b>Regional NSW</b>	46.1%	\$227,016	-4.8%	May 22
<b>Regional Vic</b>	33.9%	\$143,966	-6.2%	May 22
<b>Regional Qld</b>	54.4%	\$217,133	<at peak>	Feb 24
<b>Regional SA</b>	54.4%	\$140,669	<at peak>	Feb 24
<b>Regional WA</b>	52.7%	\$165,557	<at peak>	Feb 24
<b>Regional Tas</b>	43.4%	\$152,172	-5.7%	May 22

<b>Combined capitals</b>	28.5%	\$186,867	<at peak>	Feb 24
<b>Combined regional</b>	47.6%	\$197,288	-0.4%	May 22
<b>National</b>	32.5%	\$188,039	<at peak>	Feb 24

*Onset of COVID calculated from March 2020*

近年来，资本收益受到加息的负面影响，但增长并未完全停止。由于住房供需不匹配，大多数地方的房屋价值都在持续上涨。

总的来说，自去年年底以来，房产价值的前景有所改善，今年前两个月房产价值的增长速度略有加快。

市场状况积极转变的指标不仅仅是价值增长的提升，还包括消费者信心的上升、通货膨胀率低于预期以及人们普遍认为利率将在今年晚些时候下降。

Source:

<https://www.corelogic.com.au/news-research/news/2024/housing-values-record-a-subtle-re-acceleration-in-february-as-sentiment-improves>



## 聊聊投资那些事儿

### 房地产投资指南

成功的商业地产投资需要了解复杂的市场动态、具体的融资要求、物业管理选择、租赁安排以及对潜在风险的良好把控。

了解这些因素将为您的房地产投资之旅提供可靠的基础。



## 投资商业地产与住宅房地产

投资商业地产和工业地产与住宅房地产之间存在很大差异。

1. 商业地产往往比住宅地产产生更高的回报，与住宅物业的租金收益率为 3% 至 4% 相比，商业地产通常在 5% 到 10% 之间。

因此，专业投资者可以通过商业资产获得更高的租金回报来抵消较长的空置时间、潜在的较高风险和普遍较慢的资本增长。

2. 商业地产的租赁期限往往较长，通常为 3 至 5 年，而住宅地产通常为 12 个月。

3. 一般来说，租金以平方米为单位进行评估，租金审查包含在租赁协议中。租金审查可以每年进行一次，也可以每 18 个月进行一次，其结果可能是租金按照市场价格上涨，也可能是按照消费物价指数上涨。

4. 商业地产的租户通常支付所有费用，例如差饷、税费和保险，而住宅地产则由房东支付这些费用。

5. 商业地产的贷款利率通常高于住宅地产的贷款利率。

6. 商业地产的周期与住宅地产不同，比住宅市场更依赖于整体经济因素。



## 投资商业地产的好处

1. 商业地产提供了资本收益和收入的强劲回报。
2. 商业地产的回报率普遍较高且更有保障。财产回报的波动远小于股票回报的波动。
3. 商业地产的价值波动性比股票要小。
4. 商业地产提供丰厚的税收优惠和大量的折旧补贴。一些建筑物还可以获得建筑津贴，部分结构成本可以抵消应税收入。
5. 商业地产的价值和商业地产的租金长期超过了通货膨胀。
6. 正如住宅物业的投资者可以通过购买破旧的房产并进行翻新或重新开发来增值一样，商业地产也有增值的机会。

## 商业地产的价值

商业物业的价值很大程度上由租金回报或资本增值潜力驱动。

要估算一个 100 平方米的商铺的价值，其年租金为净收入 40,000 澳元，一般的经验法则是将租金除以当时市场认可的收益率。



收益率从 3.5%的优质地段和强劲租户到 10%以上的较差地段和弱势租户都有所不同。

影响回报的其他因素包括资本增值潜力、重新开发潜力和与税收相关的因素。这与住宅物业估值的方式完全不同。

对于商业物业来说，其价值是基于租金回报或潜在收入评估的，一座空置物业通常比已租出的物业更具有增长潜力。这创造了一些巨大的机会，如果你购买一座空置物业并找到一个长期租约的租户，你就可以大幅增加其价值。

同样，如果你找到一处租金明显偏低的物业，在租约到期或市场租金评估时提高租金，同样可以增加物业的价值。

这些与住宅物业有些不同，尽管显然受供需驱动，但商业需求也受经济因素以及人口增长的影响。

随着经济开始增长，对仓储空间的需求增加，接着是对零售空间的增加需求，因为消费者信心加强促使对办公空间的需求增加。



## 影响商业地产需求的其他因素

### 1.利率波动

当央行提高利率以控制通货膨胀和减缓经济增长时，资金成本的提高会减缓公司的增长速度。同时，较高的利率往往会减少消费支出。这会减缓对商业和住宅物业的需求。

## 2.人口统计

随着不同人口群体搬迁到不同地点，新的机会就会出现。例如，婴儿潮一代增加了对某些郊区医疗保健服务的需求，而年轻家庭则需要新的郊区拥有更多的托儿所设施。随着生活方式变得越来越重要，越来越多的人希望在家附近工作。

## 3.人口增长

人口增长强劲的地区需要更多的服务。随着新的郊区兴起，购物中心建设以满足不断增长的消费者需求。首先需要杂货店，然后是咖啡馆和特色商店，支持服务（小型工业），然后是办公空间。

## 4.零售支出

消费支出增加了对产品的需求，因此对仓储和零售店的需求也增加了。



## 投资零售物业

在投资零售行业时，重要的是要考虑在线购物的出现如何改变澳大利亚人购物的方式。同时，了解澳大利亚的零售巨头如何占据大部分的零售市场也是至关重要的。

由于消费者的购买力增强，大型零售商将他们的营业时间延长，这给小型零售商带来巨大压力。

此外，零售业的面貌在澳大利亚也发生了改变。过去，大多数成功的零售连锁店都设在零售购物区。现在它们主要位于由上市公司拥有的大型购物中心，如 Westfield，这些购物中心已经成为家庭购物娱乐中心。

随着这些大型购物中心变得更加庞大，许多购物者似乎又开始返回到零售购物区，因为那里停车更方便。

另一个变化是“大型仓库式中心”的趋势，这些类型的中心像 Harvey Norman 等电器或家具零售商吸引了很多租户。



当然，投资商业地产也有一些缺点：

### **1. 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地产所需的时间更长。

### **2. 缺乏售价信息**

与住宅物业相比，商业地产投资者可获得的售价信息很少。因此，了解您的特定财产的价值变得更加困难。您可以从澳大利亚房地产委员

会 [www.propertyoz.com.au](http://www.propertyoz.com.au) 或 [www.realcommercial.com.au](http://www.realcommercial.com.au) 获取一些信息。

### 3. 缺乏其他信息

若您对投资物业感兴趣，可借助多种资源如博客、杂志、报纸和网站，随时获取相关信息，提升您的投资意识。【澳大利亚金融评论】及一些大型商业地产机构发布的报告中涵盖了丰富的投资内容。

### 4. 成本较高

购买商业地产通常需要较高的入门资金，相比之下，住宅物业的起步成本较低。一部分因为优质商业投资的价格较高，同时也因为您需要提供更高的首付款。与购买住宅相比，银行不太倾向于提供高比例的商业地产贷款。

### 5. 持续管理

投资商业地产可能需要您进行持续管理，并且需要考虑物业管理费、空置率以及供需等因素，这些都是不可控制的变量。一旦出现空置，投资者将不得不承担一系列费用。

Source:

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

---

## 往期推荐

---

### 往期回顾：

[澳星金融第一百四十八期：当利率开始下降时，抢占先机的买家和卖家都将成为最大赢家](#)

[澳星金融第一百四十七期：《月度住房图表分析-2024年1月》](#)

澳星金融第一百四十六期：绿党谈判取得一些调整胜利后，维州将把空置房屋税收提高三倍

### 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 9%，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 8-9.1%，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;

Rosie Wang +61 420 900 502;

Chenny Chen +61 433 997 488;

#### 布里斯班：

Kerr Wei +61 450 606 696;



<01/03/2024 -08/03/2024>

**【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。