

悉尼墨尔本房源激增，布里斯班和珀斯市场调整显现；昆士兰为何比维多利亚更受房地产投资者青睐

欢迎关注→ [澳星财富管理](#) 2025年01月23日 11:19



上周拍卖情况汇报

地区	清盘率	去年同期	售出
墨尔本	60%	64%	271
悉尼	50%	51%	138
布里斯班	32%	50%	20
阿德莱德	64%	79%	68
堪培拉	46%	74%	18

截止时间

12月21日下午 14:49

Source:

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



本周热点分析

悉尼墨尔本房源激增， 布里斯班和珀斯市场调整显现

根据 CoreLogic 的数据，在悉尼和墨尔本的一些地区，因卖家竞争加剧而导致的房源数量激增，与去年同期相比增长超过 50%。

这些卖家试图在市场下跌的情况下抢先出售房产，而市场中还有许多去年春季未成功售出的房产。

截至 1 月 19 日的四周内：

悉尼挂牌房产达 16,579 套，同比增加 6.7%，比五年平均水平高出 8.2%。

墨尔本挂牌房产 22,886 套，同比仅增 1.1%，但比五年平均水平高出 7.3%。

CoreLogic 研究负责人 Eliza Owen 表示：“每年的这个时候需求通常较为疲软，但这次的市场表现超出了季节性波动的范畴。买家需求减少，但卖家数量增加，这可能表明房贷压力正在上升。”

此前房源紧张的布里斯班和珀斯，房源数量也有所增加：

布里斯班房源同比增长 2.9%，其中内西区、Sherwood-Indooroopilly 和 Forest Lake-Oxley 的涨幅尤为显著，分别为 49%、42%和 36%。

买方代理 Zoran Solano 表示：“房源数量的持续增长可能导致部分地区转变为买方市场。市场的主导权正在逐步向买方倾斜。”

珀斯房源同比增长 6.4%，Cockburn、Kwinana 和 Stirling 地区分别增长 39%、32%和 21%，显示这些地区市场正在调整。

市场总体趋势：买方机会增多

随着悉尼和墨尔本的库存激增、布里斯班和珀斯房源增加，市场供需失衡加剧。

买方代理 Cate Bakos 指出，卖家集中入市而需求疲软的现状，将进一步压低房价，市场短期内可能难以出现明显回暖迹象。。

在当前环境下，卖家可能需要更加灵活的定价策略，但对于买家来说，这是一个在市场中占据主动权的好机会。

Source:

<https://www.afr.com/property/residential/home-listings-pile-up-in-sydney-and-melbourne-amid-falling-prices-20250120-p5l5u9>



聊聊投资那些事儿

昆士兰为何比维多利亚

更受房地产投资者青睐

昆士兰州正成为澳洲房产投资者的新宠。

历史上首次，昆士兰州在房产投资市场的规模上超越了维多利亚州，跃居澳洲第二大投资市场，仅次于新南威尔士州。

根据 Money.com.au 的分析，昆士兰州的投资者贷款数量正以每年 24% 的速度迅猛增长，几乎是维多利亚州 5% 增速的五倍。

若这一趋势持续下去，明年昆士兰州的投资者贷款数量可能将比维多利亚州高出超过 10,000 笔。

是什么促成了这一显著变化？

较低的房产税带来更高回报

昆士兰州的投资者友好型税收政策是吸引力的重要因素之一。

以价值 80 万澳元的房产为例，昆士兰州的土地税仅为每年 2500 澳元，而维多利亚州则高达 3450 澳元。

更为显著的是，昆士兰州为个人提供高达 60 万澳元的土地价值免税门槛，远高于维多利亚州仅 5 万澳元的标准。

此外，维多利亚州的“新冠债务偿还计划”进一步加重了投资者的负担，对第二套房产征收高达 975 澳元的固定税费。

相较之下，昆士兰州的税收减免政策为追求收益最大化的投资者提供了更加友好的投资环境。

跨州迁移驱动需求

自 2017 年以来，昆士兰州在澳洲净跨州迁移中始终位居榜首。

截至 2024 年 3 月的一年间，昆士兰州净增加近 31,000 名新居民，而维多利亚州仅净增加 537 人。

人口的持续流入增加了对住房的需求，促进了租赁市场的发展，并支持了基础设施建设。

对于房产投资者而言，这些因素转化为更低的空置率和更高的租金回报率。

区域市场的高收益与可负担性

昆士兰州的区域市场吸引了寻求高收益和价格实惠的投资者。

在汤斯维尔、凯恩斯、麦凯和格莱斯顿等地区，50 万澳元以下的房产并不少见，年租金收益增长率可达 5%-20%。

这些区域市场可能作为可负担的入门选择而脱颖而出，但在我看来，这是一种“假经济”。

区域市场的波动性更高，长期增长的潜力不如首府城市。

过去几年，这些区域市场的增长主要是由于缺乏经验的买家代理人为超出基本面价值的房产支付了高价。正如所言，“退潮时才知道谁在裸泳”。

短租市场受益于旅游热潮

昆士兰州作为顶级旅游目的地的声誉，使其成为短租投资的热点地区。

例如，在努沙等热门地点，一居室公寓在旅游旺季每晚租金可高达 1000 澳元。

尽管这些房产需要缴纳 GST 和额外税费，但许多投资者采用双重收益策略——淡季长租，高需求季节短租。

基础设施项目带来长期潜力

昆士兰州的崛起充分反映了澳大利亚经济与房地产市场格局的整体变化。

在维多利亚州因税收调整导致吸引力下降的背景下，昆士兰州凭借其高性价比和良好的回报，迅速成为投资者的新宠。

未来几年，“阳光之州”有望继续保持强劲的增长势头。

对于房地产投资者而言，现在或许正是进入昆士兰市场的最佳时机。

如果您希望抓住这一机遇，不妨尽早行动，以免昆士兰州与维多利亚州之间的差距进一步拉大，错失良机。

阳光之州的生活方式吸引力

昆士兰州以其悠闲的生活方式、温暖的气候和迷人的海滩，成为澳洲最受欢迎的居住地之一。

这种“昆士兰效应”推动了沿海和区域地区的房产需求，特别是对退休人士和寻求海边生活的人群而言。

总结

对投资者的最后建议

房产投资的核心在于选择“投资级”房产和“优质”地段。

切勿盲目追逐趋势或所谓的热门地区，这些通常无法带来可持续的长期增长。投资者应关注那些能够长期保值增值的地段和房产，而非仅因短期需求上涨而受益的资产。

昆士兰州确实蕴藏着卓越的投资机会，但这些机会主要集中在布里斯班，而非区域市场。作为未来就业增长、人口增长和基础设施发展的核心区域，布里斯班的潜力尤其突出，尤其是随着奥运会的临近。

投资策略无需与“巨头”对抗，关键在于顺应资金流向，聚焦布里斯班那些正在转型的郊区。

随着利率可能下降，市场活动预计将迎来一轮激增。更多买家将获得更大的贷款能力，需求上升势必推动房价迅速上涨。此前因高房价被排除在外的买家将重返市场，

而观望中的购房者也会抓紧在房价进一步攀升前入市。这一连锁反应将进一步推高增长市场的房产价值。

然而，关键在于：等待利率下降可能会让您错失良机。即便在当前利率较高的情况下，房价仍在持续上涨。

市场中始终存在“市场中的市场”——尽管某些地区可能降温，但另一些地区却正经历显著增长。这表明，依靠数据驱动的洞察和分析短期压力指标，才能做出更明智的投资决策。

Source:

<https://propertyupdate.com.au/queensland-surges-ahead-in-the-property-game-whats-fueling-the-investor-boom/>

往期推荐

往期回顾：

澳星金融第一百七十二期：2025 年早期降息将带来地产价值繁荣！

澳星金融第一百七十一期：地产开发商为何纷纷放弃银行贷款？

澳星金融第一百七十期：悉尼和墨尔本房价：被低估的郊区；

澳星金融第一百六十九期：春季的第一个月，澳洲全国房价小幅上涨

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

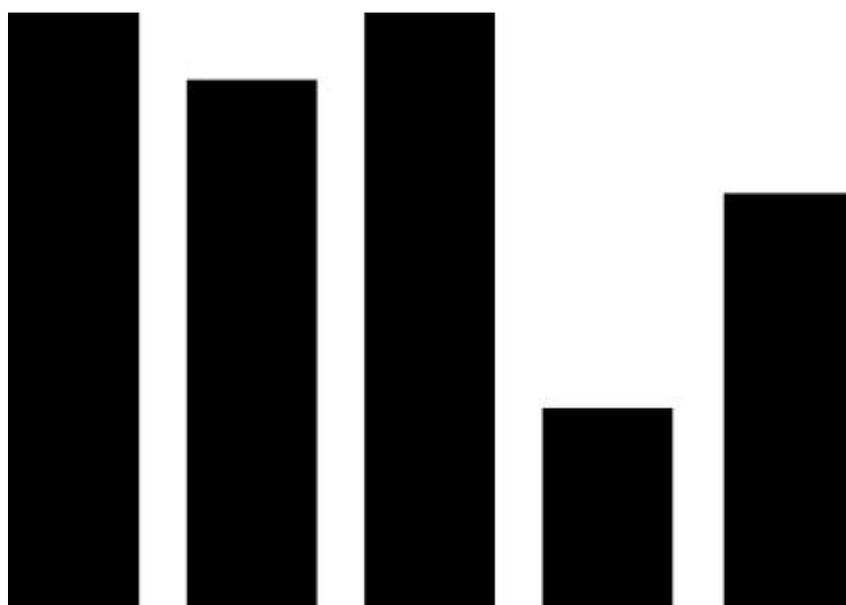
针对在澳洲有**现金投资需求**的客户

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 9.1%，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 8-9.2%，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 +61 484 322 767;

 **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;

<18/01/2025 -24/01/2025>

【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。