

最新预测：建筑成本通胀将从明年开始缓解；度假物业适合投资吗？

欢迎关注→[澳星财富管理](#) 2022-07-28 13:47 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	51%	66%	282
悉尼	48%	72%	229
布里斯班	40%	69%	41
阿德莱德	66%	66%	61
堪培拉	55%	90%	37

截止时间

7月27日下午 14:49

Source:

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



本周热点分析

最新预测：建筑成本通胀将 从明年开始缓解

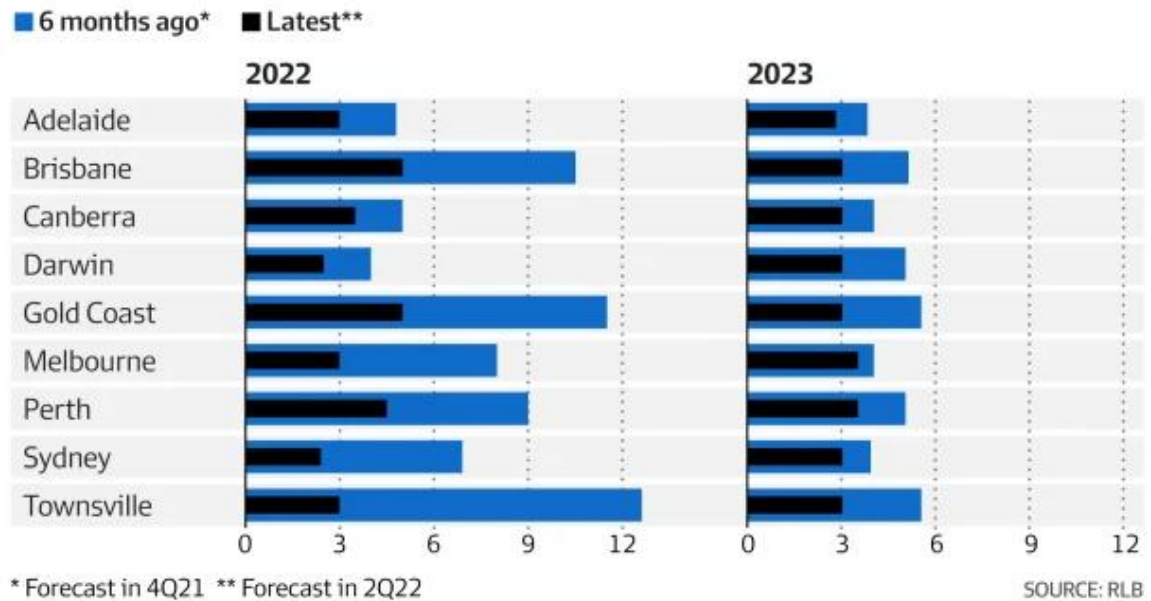
根据咨询公司 RLB 的最新预测，因建筑成本的飙升导致项目延迟和开发商搁置的项目的状况，将在明年得到缓解，建筑成本通胀的放缓也有助于平息整个经济的通胀。

Firm's *International Report Q2 2022* 第二季度预测显示。仅在黄金海岸，建筑成本增长将从今年的 11.5% 放缓至 2023 年的 5.5%，而在墨尔本，将从 8% 减半至 4%，悉尼则从 6.9% 降至 3.9% 。

RLB Oceania 研究部主管 Domenic Schiafone 说，“展望 2022 年下半年和 2023 年，我们假设供应链中的压力点将随着全球需求的缓解而开始缓解，所有主要经济体的通胀压力都将减少。”

“这种需求的缓解应该会让制造业和物流恢复‘正常’。需求的缓解也应该会导致材料价格走低，由于需求减少，‘需求主导的价格溢价水平’会降低。”

Forecast construction yearly tender price changes (%)



看到材料价格也开始走向稳定阶段，这对许多建筑行业的人来说是一个充满信心。

咨询公司 Turner & Townsend 的高级经济学家 Tiffany 预测，明年平均建筑成本通胀率将从今年的 8% 降至 5.5%，为全球任何地区的最低预测通胀率。

Source:

<https://www.afr.com/property/commercial/why-building-cost-inflation-is-set-to-ease-from-next-year-report-20220727-p5b50p>

聊聊投资那些事儿

度假物业适合投资吗？

如果您正在考虑购买度假屋，无论是用来短期出租还是永久出租，让我们来看看投资度假物业的利弊.....



1.确保购买的是黄金地段

在景气时期，所有度假物业都表现良好，但在不太景气的时期，物业地点可能会影响入住率。

选择度假投资物业时，请选择靠近所有“必备设施”（如餐厅、咖啡馆、购物中心和旅游热点）的海滩景观的黄金地段。

一定要购买在附近拥有主要基础设施的城镇或城市，否则您将面临高峰期入住率波动的风险。

2.了解假日出租的运作方式

度假屋的租金回报可能会大幅波动。

在许多沿海地区，对假期租赁的平均需求旺盛期为每年 8 至 10 周，冬季需求急剧下降。

特别是在澳大利亚南部各州。

靠近海滩和海景对度假出租的也影响很大。

如果您购买离海滩较远的房产，也许您应该考虑永久租户而不是度假出租。



3.选择自给自足

许多度假公寓都是为短期出租而建造的，房间很小。

虽然较小或汽车旅馆式的公寓可能会在购买价格上产生更高的租金回报，但您应该选择带有较大房间和独立厨房、洗衣房、浴室和卧室的设备齐全的公寓。

一般来说，功能齐全这种类型的房产应该会给您带来更好的资本增长和更多的选择。

4.考虑房产价值波动

度假地点的房产价值往往会波动。

它们在景气时繁荣，在景气时价格暴跌。

在经济衰退、房地产低迷甚至经济普遍平静的时期，度假屋在消耗性资产清单上名列前茅。

如果遇到不景气，业主首要考虑的是出售。

即使在繁荣时期，区域房产的销售时间也可能比城市房产的销售时间长，即使在经济繁荣时期，区域和沿海房产的销售时间通常也比大都市房产的销售时间要长。



5. 评估税收影响

购买度假屋并将其出租时，您必须在纳税申报表中申报收入。

如果您在一年中的部分时间将您的房产用于自住，然后在其余时间将其作为投资房产运营，您需要让税务局相信房产是投资物业。

虽然您能够在您出租度假屋的任何时间申请扣除（包括利息费用），但这些扣除必须根据出租时间和您个人使用的时间成比例。

除非度假屋是您的主要住所，否则您很可能在出售或将其转入他人名下时必须缴纳资本利得税。

检查和维护商业出租度假物业的差旅费用可以作为所得税减免，但不要以为您可以以“检查”目的扣除往返黄金海岸的相关航班费用。

如果您的旅行与您的财产的个人使用或财产的一般维护有关，则旅行费用不能作为所得税减免。

但好消息是度假屋可以获得高额折旧津贴。

一些短期住宿符合 25 年 4% 的折旧条件，而 40 年的标准折旧率为 2.5%。

要获得资格，您的物业必须满足某些标准，包括可供过夜住宿，并且您的公寓大楼需要提供公共餐饮设施。

如果您是初次投资者，也想拥有持续的回报和良好的资本增长，那就不要投资度假物业。

另一方面，如果您是一位经验丰富的投资者，正在寻求投资组合的多样化，对您来说，那么度假住宿值得考虑。

Source:

<https://propertyupdate.com.au/buying-a-holiday-home/>

往期推荐

往期回顾：

[澳星金融第九十六期：悉尼和墨尔本引领首府城市酒店入住率和房价复苏](#)

澳星金融第九十五期：四大银行全面加息；是什么让房地产市场价格上涨和下跌

澳星金融第九十四期：澳洲房产 5 套里就有一套市值超过 100 万

澳星金融第九十三期：新州土地印花税改革是告别印花税的开始吗？

澳星金融第九十二期：利率上升，房价会下跌吗？

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%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，年化回报约6-7.5%，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;



<22/07/2022 - 28/07/2022>

【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。