

Rest Super 和 Baring 将于 2025 年底前打造价值 4 亿澳元的工业园区;墨尔本楼市为何落后于其他城市？

欢迎关注→ [澳星财富管理](#) 2024 年 08 月 02 日 09:29



上周拍卖情况汇报

地区	清盘率	去年同期	售出
墨尔本	62%	67%	405
悉尼	69%	68%	375
布里斯班	45%	47%	38
阿德莱德	70%	71%	61
堪培拉	63%	59%	30

截止时间

8 月 01 日下午 14:49

Source:

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



本周热点分析

Rest Super 和 Baring 将于

2025 年底前

打造价值 4 亿澳元的工业园区

Rest Super 基金与美国全球投资管理公司 Barings 将在今年在西悉尼机场附近建造一个价值 4 亿澳元的工业园区，这将为急需更多仓储空间的公司提供宝贵的支持。

根据 Colliers 的数据，截至去年年底，悉尼的工业和物流空置率仅为 1.2%，显著低于全国平均水平 1.6%，位居全球第二，仅次于加拿大的多伦多。

这导致工业租金从 2021 年的每平方米约 160 澳元上涨至 2023 年底的 260 元以上。相比之下，澳大利亚第二昂贵城市布里斯班的租金为每平方米 160 澳元。

合资企业计划于周四举行“翻土”仪式，庆祝 Access Logistics Park 工业园区建设的开始，正式施工将于 12 月启动。该工业园区预计将于明年完工。

该合资企业于 4 月份收购了一个占地 20 公顷的工业园区，并于六月购买了 Goodman Group 出售的一组总计 70 公顷的资产，其中包括亚马逊和

Metcash 等 17 个租户。

该工业园区距离即将完工的西悉尼机场仅 5 公里，建成后将由六栋建筑组成。

Rest Super 的首席执行官 Vicki Doyle 表示，这个位于西南悉尼的新工业园区为养老金基金成员提供了难得的投资机会，能够接触到靠近西悉尼机场的大型工业资产，并且有望带来长期回报。

“这一令人振奋、面向未来的投资预计将带来强劲的长期回报，帮助提升我们成员的退休储蓄，并进一步实现我们物业投资组合的多元化。”

Source:

<https://www.afr.com/property/commercial/rest-barings-to-build-400m-in-industrial-estate-by-end-of-2025-20240731-p5jy3x>



聊聊投资那些事儿

墨尔本楼市

为何落后于其他城市

墨尔本长期以来一直是澳大利亚最强劲的房地产市场之一，与悉尼并驾齐驱。

这要归功于其强劲的就业市场、大量的海外和州际移民，以及其作为全球最宜居城市之一的声誉。

然而，近年来，墨尔本的房价增长陷入停滞，而其他城市的房价则继续强劲上涨。

一个显著的变化是，布里斯班的房屋价格中值 14 年来首次在 3 月份超过墨尔本，成为澳大利亚第二昂贵的城市。

根据 PropTrack 的数据，本季度布里斯班的房屋中位价上涨了 4.4%，而墨尔本仅上涨了 0.1%。

就公寓房价而言，布里斯班上涨了 7.4%，而墨尔本则小幅下降了 0.1%。

截至 6 月份，布里斯班的房屋价值达到 1,460,000 澳元，而墨尔本的房屋价值为 1,400,000 澳元；布里斯班的公寓价值为 971,000 澳元，而墨尔本的公寓价值为 949,000 澳元。

PropTrack 高级受众分析师 Karen Dellow 表示，这种趋势并不新鲜。

她评论道：“在过去的一年里，墨尔本的房价增长很小，独立屋价值仅上涨了 0.3%，公寓价值上涨了 0.2%。相比之下，布里斯班的房屋价值增长了 14.7%，公寓价值增长了 20.3%。阿德莱德和珀斯也出现了强劲增长，这意味着如果这种趋势持续下去，它们的房屋和公寓价格可能会超过墨尔本。”

墨尔本为何落后？

Karen Dellow 女士指出，墨尔本面临的许多挑战可以归因于疫情的影响，墨尔本受疫情的打击比其他城市更为严重。

由于州际移民减少和边境关闭，墨尔本失去了相当一部分人口，导致市中心租赁物业需求降低，许多投资者因此退出市场。

她解释道：

“布里斯班、阿德莱德和霍巴特等受封锁影响较小的城市吸引了州际移民，房地产市场蓬勃发展。与此同时，墨尔本（以及在较小程度上的悉尼）正在努力从疫情的影响中恢复。”

PropTrack 的数据显示，墨尔本 2021 年全年的房价增长依然低迷。

到 2022 年第一次加息时，墨尔本的房价涨幅已经落后于其他城市。

截至 2024 年 6 月，墨尔本的房价比最近一次经济衰退前的最高峰低了 3.89%。

相比之下，悉尼、布里斯班、阿德莱德和珀斯的房价已超越之前的最高点，创下新高。

复苏放缓使卖家更加不愿意出售房产，进一步减缓了市场复苏的速度。

市场情绪和买家决策趋势

根据 realestate.com.au 最新的住宅调查，仅有 19%的维多利亚州受访者认为现在是出售房产的好时机，而昆士兰州和新南威尔士州的这一比例分别为 37%和 25%。

较高的利率和生活成本上升降低了借贷能力，使得买家在当前环境下更不愿意购房。这导致拍卖清盘率进一步下降。

尽管如此，买家依然在购买房产，墨尔本 6 月份的销售额比去年同期增长了 16%。

然而，由于借贷能力下降以及对房地产市场和经济的看法更加谨慎，买家的预期受到了抑制。

因此，他们不太愿意支付繁荣时期的高价。

在 6 月份，墨尔本售出的房产中，超过一半的房产以要价成交，超过三分之一以低于要价的价格成交，只有 14%的房产以高于要价的价格成交。

相比之下，布里斯班和阿德莱德一半以上的房屋成交价高于要价，而珀斯有 77%的房屋成交价高于要价。

墨尔本购房者的这种保守行为在一定程度上解释了该市房价中值涨幅低于其他城市的原因。

未来展望

Karen Dellow 表示，尽管面临这些挑战，墨尔本的房地产市场依然稳健。

买家和卖家仍然活跃，大多数市场指标表现积极。

她认为，当前市场为长期房地产投资者提供了一个机会窗口。墨尔本正处于其自身的房地产周期阶段，类似于布里斯班和珀斯三年前的状态。

展望未来，考虑到我们正在经历创纪录的移民数量，而建造的房产远远不足以满足需求，对墨尔本优质地段房产的需求预计将在未来一段时间内超过供应。

与此同时，新住宅的建设成本将继续上涨。这不仅由于供应链问题和熟练

劳动力短缺，还因为建筑商和开发商只有在财务上可行的情况下才会启动新项目，目前新项目需要以远高于当前市场价格的成本投入运营。

她表示，我们还将经历一段长期的强劲租金增长期——租赁危机将进一步加剧，而且短期内看不到解决办法。

您不必追求便宜货，而应专注于购买位于墨尔本优质地段的投资级房产，因为这些房产供应不足，但价格相对合理，并且从长远来看，其价值能够更好地保持。

尽管在媒体充斥混杂信息的情况下买入似乎有悖常理，但您可以从较少的竞争、较低的消费者信心、最小的下行风险和供应过剩风险中获益。

Source:

<https://propertyupdate.com.au/why-melbournes-property-market-is-lagging-behind-other-cities/>

往期推荐

往期回顾：

澳星金融第一百六十五期：[布里斯班房价中位值将在 9 月突破 100 万澳元](#)

[大关](#)

澳星金融第一百六十四期：2024 财年，澳大利亚房屋价值上涨，房主财富增值 5.9 万澳元

澳星金融第一百六十三期：通胀意外“上行”加大央行利率压力

澳星金融第一百六十二期：Domain 最新预测：悉尼房价预计在未来 12 个月内上涨 8%

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 8-9.2%，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;

<06/07/2024 -02/08/2024>

【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。