

Kirra | 4225



黄金海岸（Kirra）位于黄金海岸的南端，被誉为完美的海滩天堂，在这里的居民，不但可以享受沿海城市的平静与安宁，还受益于全面的主要城市基础设施的便利。

区域概述

基拉（Kirra）通常被称为是黄金海岸的“冲浪精神之家”，是一个需求量很高的地区，以拥有世界上最好的冲浪场所而闻名于国际。

基拉（Kirra）地理位置优越，可通过Tugun旁路和黄金海岸公路（Gold Coast Highway）连接M1高速公路，可轻松前往主要中心。布里斯班可以在大约一小时的车程内到达。

黄金海岸国际机场的临近也使基拉（Kirra）成为居民和游客的理想之选，新机场将会直接通往多个海外目的地，并且每天都有飞往澳大利亚主要城市的大量航班。

短暂的驱车向南，很快越过边界进入新南威尔士，列入世界遗产名录的国家公园和举世瞩目的自然风光的拜伦湾便会映入眼帘。

基拉（Kirra）海滨沿岸有令郎满目及受欢迎的各式商业设施，可欣赏海景的咖啡馆，餐厅，并沿滨海步道可与库兰加塔（Coolangatta）和彩虹湾（Rainbow Bay）等其他迷人的海滨地点相连。

随着黄金海岸南端最近完成或计划进行的大量基础设施升级，居民和投资者都可以直接受益。

鉴于各种各样的强劲需求驱动因素，位于基拉（Kirra）的住宅房地产吸引了来自布里斯班，悉尼和墨尔本的购房者。特别是从别墅精简到公寓的人群，他们通常一开始会出租自己的公寓，直到准备搬如为止。

同样，据报道，平均入住率约为90%，而空置率目前仅为1.1%，对于寻求在中期或长期租赁策略中获得最大回报的住宅投资者而言，Kirra是极具吸引力和发展潜力的地区。

*本报告中提到的基拉地区通常包括基拉，库兰加塔和彩虹湾。

人口增长

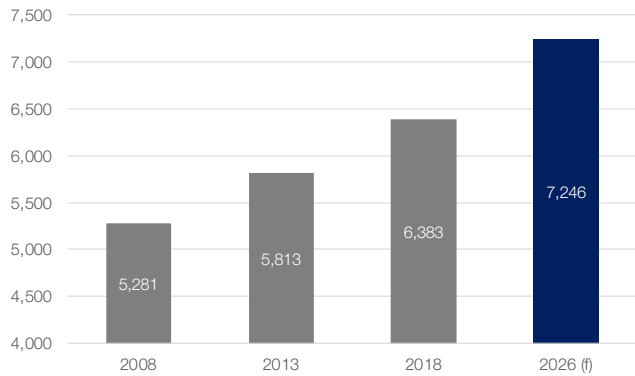
在过去的10年中，基拉（Kirra）地区的人口增长了1,102人，即21%。根据昆士兰州政府对中等人口的预测，到2026年，人口将再增加863人，即14%。

诱人的生活方式因素，再加上主要基础设施和旅游项目带来的就业机会，将推动基拉（Kirra）地区未来的人口增长。

与南部各州城市相比，相对较低的房价也将大大增加大门对此地区的购房欲望和需求。对于满足跨州迁移而来的人口增长，日益增长的资金流入，将会增加大量的对优质，低维护性住房的需求。新建的高质量的公寓，对满足日益增长的需求是至关重要。

地区概况 | 基拉 (Kirra)

现有人口和预测的人口增长



消息来源: 昆士兰州政府统计局, ABS

住宅价格上涨

如下图所示, 近几年, 基拉 (Kirra) 地区的独立式住宅和附属住宅 (公寓和联排别墅) 均经历了强劲的价格上涨。

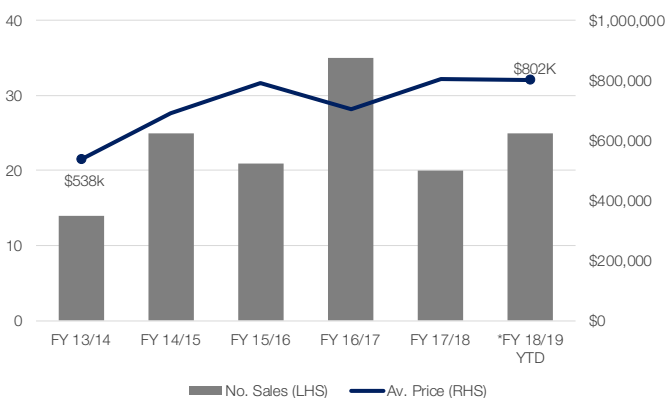
自2013/14财政年度 (季度年) 起, 独立式住宅的平均价格每年总计增加264,000澳元或8.3%。该地区独立式住宅的平均价格现在为802,000澳元。

从2013/14财年开始, 独立住宅的平均价格每年总增加200,000澳元或8.8%。该地区独立住宅的平均价格现在为580,000澳元, 比上一财年增加了15,000澳元。

有趣的是, 在长期和短期内, 基拉 (Kirra) 地区的依附住房 (公寓) 的年回报率均优于独立式住宅。

这很可能归因于以下事实: 在人们渴望通过便利的低维护生活来最大化生活方式收益的强烈愿望下, 公寓是基拉 (Kirra) 地区的首选住宅类型。如此高的需求水平正向公寓价格施加上行压力, 如以下房屋销售周期图所示。

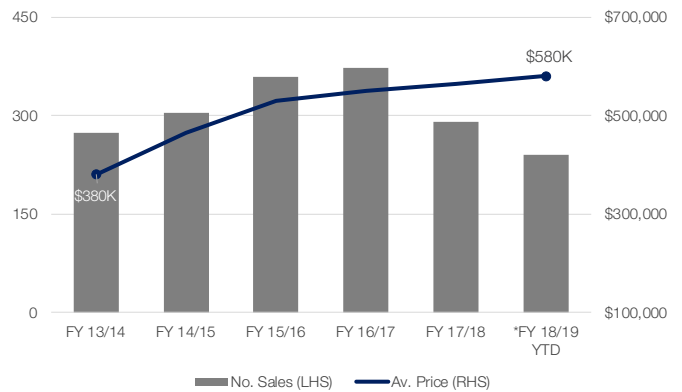
独立式住房销售周期



*截至2018/19财年初至今的报告不完整 | 消息来源: PRICEFINDER



近年来公寓转售情况



*截至2018/19财年初至今的报告不完整 | 消息来源: PRICEFINDER

公寓转售动向

上图的“最近的公寓转售情况”表突出显示了基拉 (Kirra) 地区最近的公寓转售活动情况。有趣的是, 即使是质量较低, 条件和位置较差的公寓, 无论短期还是长期, 其转售量均保持正增长。该证据有助于证实基拉 (Kirra) 地区公寓市场的实力。

列出的公寓转售平均持续约四年, 在此期间, 它们实现了总平均增长202,118澳币或年平均增长56,314澳币的势力。

公寓租金增长

下一页的图表说明了过去两年基拉 (Kirra) 地区的2卧室和3卧室公寓的租金增长情况。应注意, 记录中的中位数租金包括质量和条件低于平均水平的老式公寓住房。

在过去的两年中, 基拉 (Kirra) 地区的2卧室和3卧室公寓的租金中位数增加了63澳币或15.9%。最近, 质量较低, 条件和地理位置较差的老式公寓仍实现了正租金增长, 这一事实证实了基拉 (Kirra) 地区公寓市场的投资潜力。



最近的公寓转售情况

#	地址	地区	最初售价	最初销售日期	转售价格	转售日期	年数间接	增值	年增值
1	1101/110 Marina Parade	Coolangatta	\$1,200,000	19/07/2016	\$1,250,000	04/04/2017	0.7	\$50,000	\$70,463
2	19/110 Marine Parade	Coolangatta	\$1,155,000	21/02/2017	\$1,222,000	28/03/2018	1.1	\$67,000	\$61,138
3	402/192 Marine Parade	Rainbow Bay	\$1,600,000	10/02/2017	\$1,837,500	01/09/2018	1.6	\$237,500	\$152,619
4	1103/74 Musgrave Sreet	Kirra	\$847,000	19/08/2016	\$950,000	25/10/2018	2.2	\$103,000	\$47,171
5	803/74 Musgrave Street	Kirra	\$815,000	06/06/2016	\$985,000	06/09/2018	2.3	\$170,000	\$75,487
6	903/74 Musgrave Street	Kirra	\$837,000	07/11/2016	\$1,030,000	14/02/2019	2.3	\$193,000	\$84,976
7	1106/74 Musgrave Sreet	Kirra	\$596,000	02/06/2016	\$773,000	12/10/2018	2.4	\$177,000	\$74,948
8	1307/74 Musgrave Sreet	Kirra	\$642,000	14/04/2016	\$800,000	24/08/2018	2.4	\$158,000	\$66,903
9	907/74 Musgrave Street	Kirra	\$622,000	14/04/2016	\$725,000	10/09/2018	2.4	\$103,000	\$42,770
10	607/74 Musgrave Sreet	Kirra	\$600,000	11/05/2016	\$735,000	11/04/2019	2.9	\$135,000	\$46,268
11	1/32 Powell Crescent	Coolangatta	\$247,500	22/01/2015	\$600,000	18/12/2018	3.9	\$352,500	\$90,226
12	4/10 Rutledge Street	Kirra	\$350,000	28/11/2012	\$515,000	27/07/2018	5.7	\$165,000	\$29,136
13	1/11 Eden Avenue	Rainbow Bay	\$740,000	10/01/2012	\$967,000	08/08/2018	6.6	\$227,000	\$34,394
14	303/1 Douglas Street	Kirra	\$630,000	08/03/2012	\$770,000	05/04/2019	7.1	\$140,000	\$19,718
15	1/40 Dutton Street	Coolangatta	\$202,000	11/05/2000	\$690,000	05/03/2018	17.8	\$488,000	\$27,374
16	8/6 Rutledge Street	Kirra	\$262,000	26/06/2000	\$626,000	06/10/2018	18.3	\$364,000	\$19,901
17	14/112 Musgrave Street	Kirra	\$179,000	03/07/1995	\$485,000	04/08/2017	22.1	\$306,000	\$13,844
AVERAGE							4.0	\$202,118	\$56,314

消息来源: PRICEFINDER

公寓供应

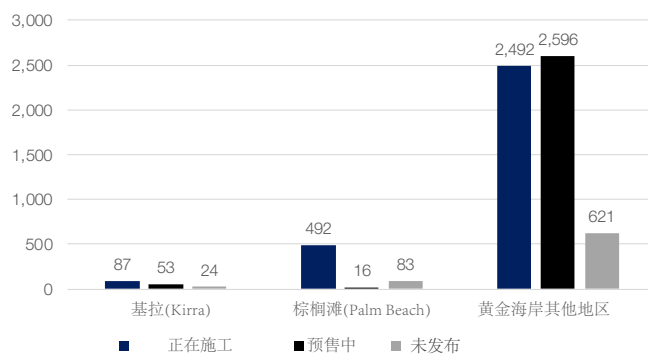
近期基拉 (Kirra) 地区本身的新公寓供应受到限制, 并且在将来仍将如此。考虑到由于基拉 (Kirra) 地域狭小, 场地的可用性受到限制, 加上许多现有的地皮已被开发, 加上很多不会被开发的区域, 基于这些原因, 新公寓供应受限也是合乎逻辑的。

下图将这种供求环境作为背景, 在整个黄金海岸范围内, 在建, 预售并将于2019年晚些时候开放的新公寓市场中, 基拉 (Kirra) 地区仅占整个黄金海岸供应量的3%。

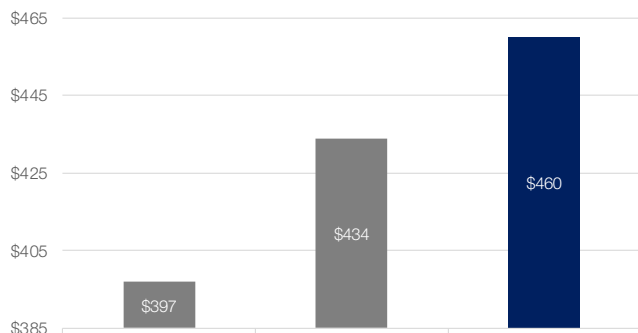
需要注意的是, 一般在提及黄金海岸的“南部海滩区”时, 基拉 (Kirra) 地区通常会包括棕榈滩地区 (Palm Beach)。当用于公寓供应时, 这可能会产生误导。该地区的部分供不应该计算在给拉 (Kirra) 地区里。从地理位置上讲, 棕榈滩 (Palm Beach) 和基拉 (Kirra) 也是两个非常独立的市场, 它们具有各自独特的供求关系。

因此, 对基拉 (Kirra) 公寓的供应量进行评估时应与棕榈滩地区 (Palm Beach) 分开看待, 这一点很重要。在这种受限的公寓供应环境中, 加上高需求的驱动力, 为基拉 (Kirra) 地区的投资带来更多的分量。

按状态划分的2019年新公寓供应



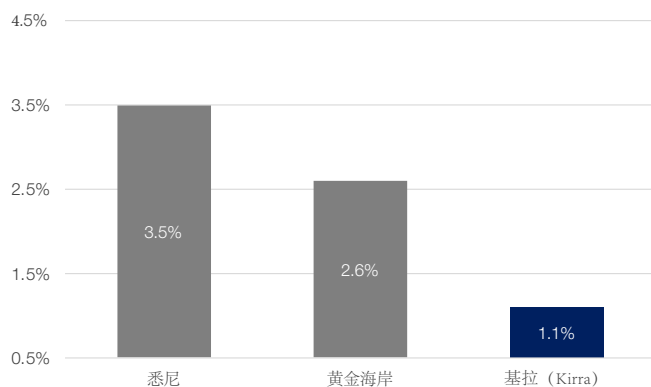
两卧室和三卧室公寓的租金增长



消息来源: 住宅租赁管理局

下图的对比进一步的提供了事实依据, 更加突出的说明基拉 (Kirra) 地区公寓的强大投资信誉和未来机会。鉴于市场上的部分物业始终处于租户之间的过渡阶段, 但从传统意义上来说不一定是空置的, 因此空置率为1.1%实际上意味着几乎为零的空置。

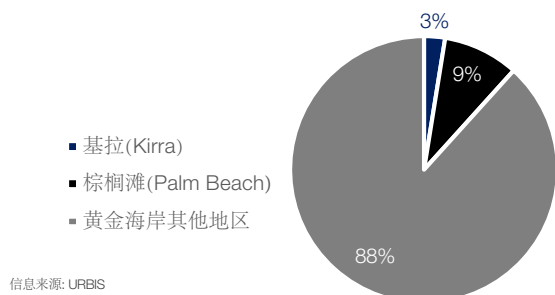
住宅空置率比较



消息来源: REIQ, SQM研究



2019年新公寓供应量对比



重大基础设施投资

黄金海岸机场的重建和约翰弗林医院 (John Flynn Hospital) 的扩建只是正在进行的两个主要项目, 这些项目将使基拉 (Kirra) 地区受益匪浅。

约翰·弗林医院 (John Flynn Hospital) 的全面扩建项目, 将使其能够满足黄金海岸南端和北部河流地区持续的人口增长的医疗需求。这个耗资六千万澳币的项目的第一阶段已经完成。

黄金海岸机场是澳大利亚第五繁忙的国际机场。预计到2031/32, 它将在每年1630万人次。因此, 正在进行大规模的重新开发, 以确保它能够处理增加的容量。

耗资3.7亿美元的重建项目将提供更大的航站楼容量, 更多的飞机停机位以及全面改善地面运输通道。这意味着新机场可为旅客提供的服务更加快捷, 高效。还将提供更多种类的零售店。

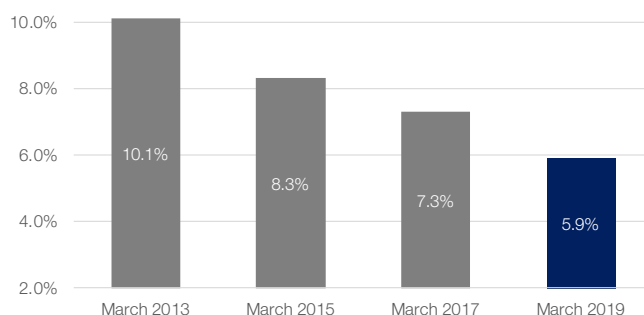
预计该重建项目每年将产生约6200万澳币的额外旅游收入, 并在20年内为当地经济贡献约4.26亿澳币的价值。该项目将在2021年完成并向乘客开放。

右图显示了这些主要基础设施项目对增强基拉 (Kirra) 地区当地居民的就业机会所产生的积极影响。这些改善的经济和就业条件促成了基拉(Kirra)地区强大的投资信誉, 极低的空置率, 并会展现在租金增加这一点上。

黄金海岸新机场扩建



基拉(Kirra) 地区失业率持续下降



SOURCE: DEPARTMENT OF EMPLOYMENT, SKILLS, SMALL & FAMILY BUSINESS