

伯利角 (Burleigh Heads)



伯利角 (Burleigh Heads) 得益于令人惊叹的自然环境以及丰富的世界级现代化配套设施，在黄金海岸当地备受推崇。

区域概况

伯利角 (Burleigh Heads) 地处黄金海岸的南端，位于美人鱼海滩和Currumbin之间。毫无疑问，它最具标志性的特征是肃立在公园前沿成熟的Norfolk松树林，以及作为街区的标志，在视觉上占据主导地位的伯利山岬角。

伯利角 (Burleigh Heads) 取代冲浪者天堂 (Surfers Paradise) 和Broadbeach这些游客密集的旅游中心，被黄金海岸的长期居民认为是非常理想的地点。这样的吸引力和需求也使其成为主要的住宅投资区域。

2020年7月，Realestate.com.au将伯利角 (Burleigh Heads) 列为过去五年中昆士兰州增长最快的十个街区之一，表现优于冲浪者天堂 (Surfers Paradise) 和Broadbeach。作为黄金海岸第二大海外买家搜索量最大的郊区，它在非本地人中的熟悉度、声誉和吸引力近年来显著增长。

这就是说，由于市政规划的管理与已经非常紧缺的房产，伯利角 (Burleigh Heads) 区域已经临近他最大的开发潜力，导致需求增长继续超过新住房的有限供应。

生活方式&市政设施

伯利角 (Burleigh Heads) 拥有繁华的社会和文化景观。除了著名的詹姆斯街 (James Street) 上的精品购物店和引领潮流的餐馆外，每月还开设多个伴有现场音乐和娱乐表演的社区市场。

昆士兰州最受追捧的高等教育机构之一邦德大学 (Bond University) 和众多知名学校 (包括圣安德鲁斯路德学院，阿卡迪亚学院，玛丽蒙德学院和诸圣堂英国国立学校) 也相距不远。

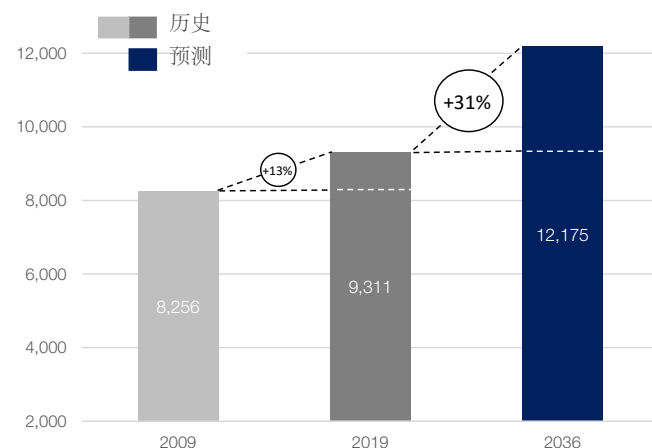
附近和周边地区有一系列供公众使用的体育和娱乐设施。同时，伯利角 (Burleigh Heads) 通过黄金海岸公路，太平洋高速公路以及与布里斯班的铁路连接，拥有出色的交通便利性。从Broadbeach海滩扩建价值30亿澳元的黄金海岸轻轨，将有助于补充现有的连通性，并推动街区内更多的公共领域和私人领域的投资。

毗邻黄金海岸国际机场，也使伯利角 (Burleigh Heads) 对居民和游客都极具吸引力，并可直接到达海外目的地和其他澳大利亚主要城市。

人口增长

在过去十年中，伯利角 (Burleigh Heads) 的居住人口增长了约13%。未来的预测显示，到2036年它将再增长三分之一以上，至少需要增加1300套新住房来容纳当地居民。

伯利角 (Burleigh Heads) 人口数量-历史&未来预测



Source ABS, GQSO

伯利角 (Burleigh Heads) 的居民是受过良好教育的白领专业人士，具有强劲的财务能力，尤其是与更广阔的黄金海岸和该地区其他主要公寓市场相比。

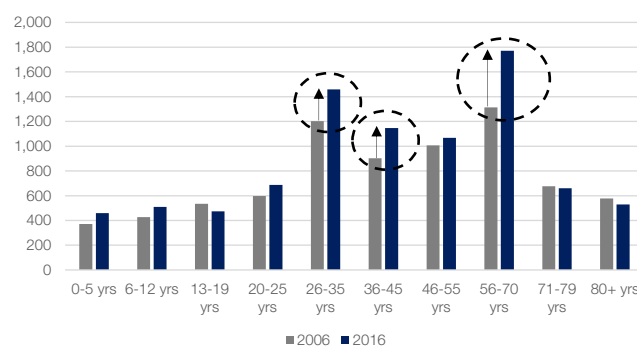
伯利角 (Burleigh Heads) 人口统计

	Burleigh Heads	Surfers Paradise	Broad-beach
年龄中值	41	37	41
澳大利亚出生	70.0%	44.6%	51.0%
大学教育	21.0%	20.0%	20.4%
白领专业	38.0%	29.0%	34.6%
每周居家收入中位数	\$1,386	\$1,136	\$1,219
家庭每周收入中位数	\$1,743	\$1,414	\$1,496
>\$3,000每周总收入	14.8%	9.7%	10.8%

Source ABS

该地区年龄分布的变化表明，年轻和年龄中位数的专业人士增长强劲，减少居家住宅面积人员/退休人员大幅增加。这样的变化表明人们对低维护、以生活方式为主导的居住需求增加。这些群体通常还具有更好的财务能力来租住或购买优质住宅。

伯利角 (Burleigh Heads) 人口年龄资料

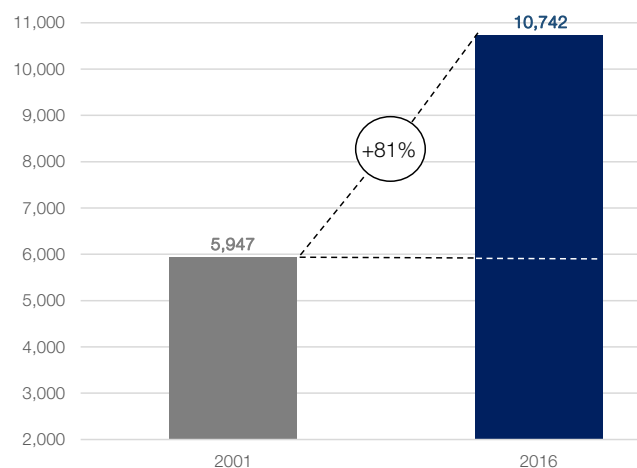


Source ABS

就业增长

在2016年人口普查之前的15年中，悉尼和墨尔本的就职机会分别增长了32%和42%，而黄金海岸的就职机会增长了63%。在伯利角 (Burleigh Heads)，当地就机会数量惊人地增加了81%。

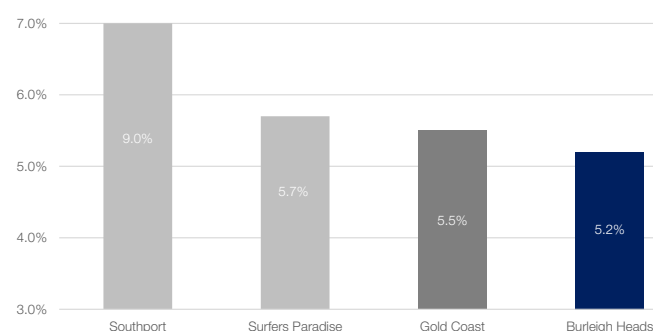
伯利角 (Burleigh Heads) 本地工作增长



Source ABS

凭借当地强劲的就职增长和高素质的工作人口，伯利角 (Burleigh Heads) 近期的5.2%失业率略低于黄金海岸地区5.5%的失业率。

失业率比较-2020年3月



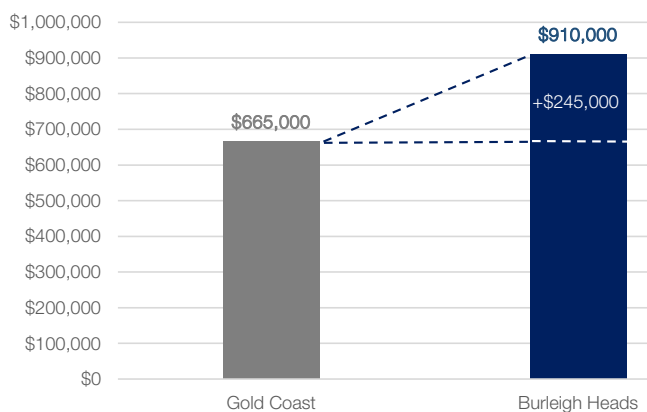
Source: Australian Government Department of Education Skills and Employment



住宅地产市场

突出伯利角 (Burleigh Heads) 作为极为理想的生活方式所在地的一点是，2020年6月售出的伯利角 (Burleigh Heads) 房屋比同月在黄金海岸整个区域售出的房屋价值平均溢价37%，或超出24.5万澳元价值。

房屋价值中值-2020年6月

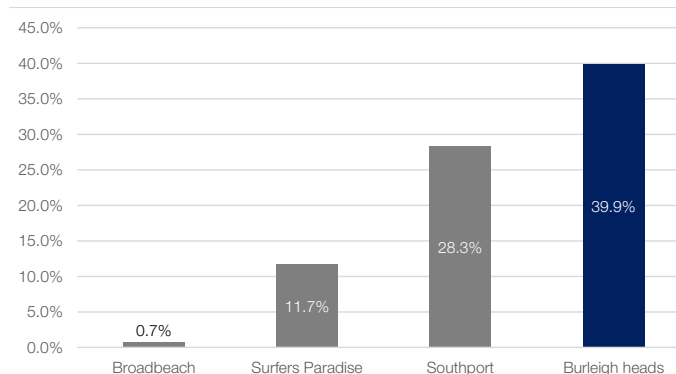


与其他可比较的主要公寓市场区域相比，该街区拥有大量独立式住宅，以及大量自住房。这为伯利角 (Burleigh Heads) 提供了关键的区别，因为它有利于附属式住宅的未来投资前景。

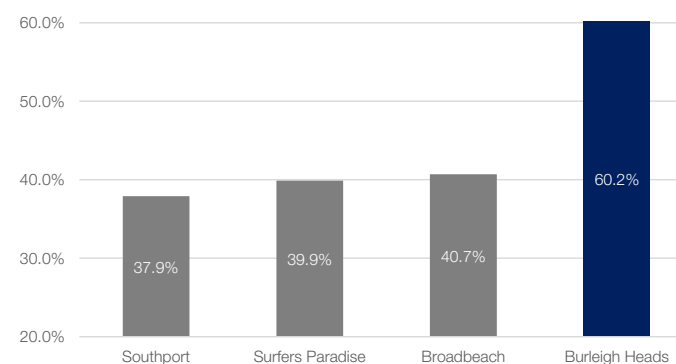
这样做的原因是，它为公寓市场提供了“防护网”，为如何对公寓进行估值提供逻辑定位，而不仅仅是依赖“投资收益值”。



街区独立住宅的构成

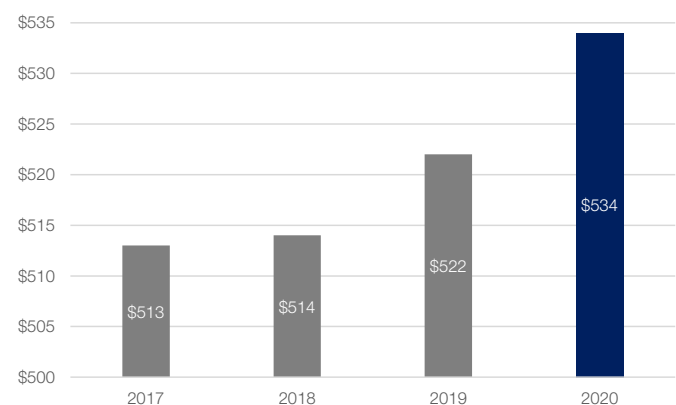


自住房屋



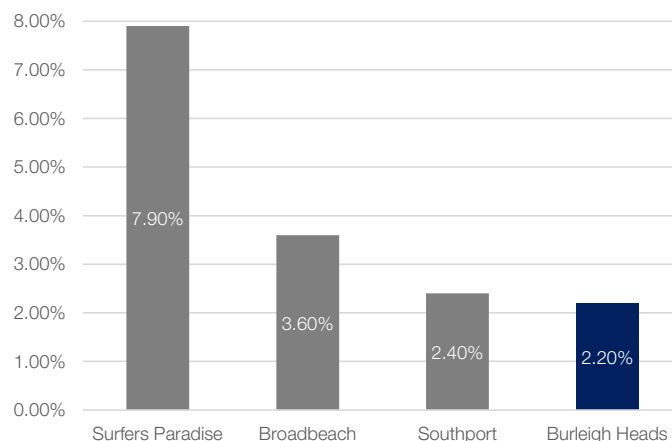
对有限的租赁物业的高需求而导致租金的强劲增长，尤其是在过去两年中。

伯利角 (Burleigh Heads) 2&3卧室公寓租金 (截止至2020年6月的6个月租金平均值)



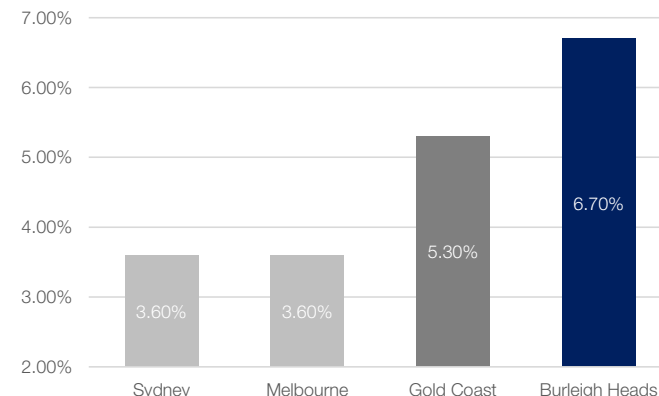
随着6月份住宅空置率下降到2.2%，伯利角 (Burleigh Heads) 的租赁市场被认为是供不应求的市场，随之而来的是额外的租金增长。反映出这一点，公寓投资收益率相当高，而公寓价格中间值在过去8年中上涨了55%。

空置率比较-2020年6月



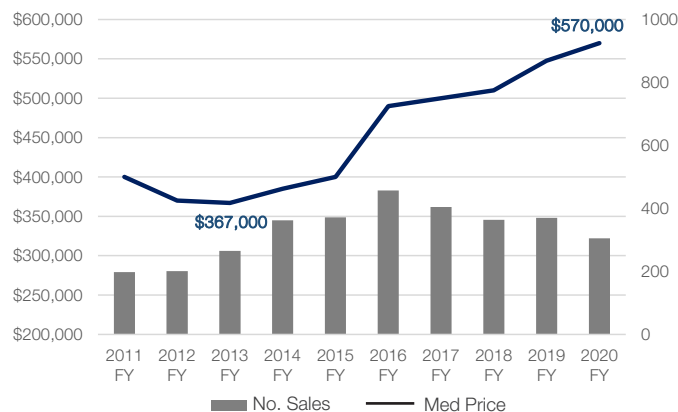
Source: SQM Research

公寓总租金收益率-2020年7月



Source: SQM Research

公寓市场销售周期CYCLE



Source: Pricerfinder



公寓转售的结果进一步证实了伯利角 (Burleigh Heads) 公寓市场所经历的长期、健康并且可观的价值增长。

需求呈指数倍增长，而供应新住房的能力受到限制，将不可避免地确保伯利角 (Burleigh Heads) 未来价格的持续和大幅增长。

伯利角 (Burleigh Heads) 公寓再售表现

地址	首次销售价格	首次销售日期	再售价格	再售日期	持有时长 (年)	增长总额	每年平均增长
8/202 The Esplanade	\$625,000	22/01/2019	\$790,000	8/04/2020	1.2	\$165,000	\$136,256
2/53 Hayle St	\$1,172,000	19/12/2015	\$1,900,000	15/02/2020	4.2	\$728,000	\$174,931
25/ 1941 Gold Coast Hwy	\$440,000	19/03/2019	\$610,000	11/10/2019	0.6	\$170,000	\$301,214
2/16 Djerral Ave	\$410,000	28/06/2018	\$615,000	19/09/2019	1.2	\$205,000	\$167,020
4/44 The Esplanade	\$745,000	13/03/2018	\$950,000	25/07/2019	1.4	\$205,000	\$149,950
1101/1855 Gold Coast Hwy	\$460,000	12/05/2017	\$695,000	7/06/2019	2.1	\$235,000	\$113,459
5/162 The Esplanade	\$620,000	22/02/2018	\$750,000	1/06/2019	1.3	\$130,000	\$102,263
3/29 Ewart St	\$700,000	5/06/2017	\$920,000	29/05/2019	2.0	\$220,000	\$111,065
48/60 Goodwin Tce	\$1,200,000	19/10/2016	\$1,650,000	12/04/2019	2.5	\$450,000	\$181,492
2068/ 3-11 Brake St	\$665,000	21/10/2017	\$870,000	27/01/2019	1.3	\$205,000	\$161,609
AVERAGE					1.8	\$271,300	\$159,926



BRISBANE | GOLD COAST | SUNSHINE COAST
1300 336 989 | info@mosaicproperty.com.au
mosaicproperty.com.au

This report has been compiled by Mosaic Property Group utilising the noted data sources. There is to be no reproduction, distribution, or transmission of this report, whether in whole or in part, without prior written consent from Mosaic Property Group. In compiling this report, Mosaic Property Group has utilised information supplied by external sources and all information is deemed reliable at the time of publication. Mosaic Property Group does not warrant the information's accuracy or completeness and to the full extent allowed by law excludes liability in contract, tort or otherwise, for any loss or damage sustained by any person or entity arising from, or in connection, with the supply or use of the whole or any part of the information in this report through any cause whatsoever.