

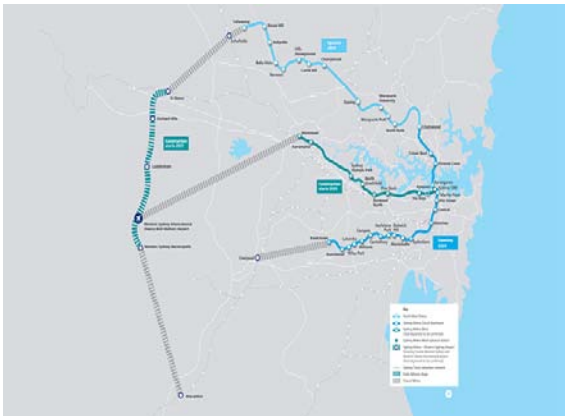
시드니 메트로 라인

코어로직 (Corelogic)은 올해 2024년 2월 부동산 가격이 상승세를 타기 위해 재 시동을 걸고 있다는 표현을 쓰고 있습니다. 주요도시 및 지역이 동일하게 각각 0.6% 상승을 보이고 있고, 무엇보다도 금리 안정세 및 인플레이션 완화로 주택구매 소비자 심리가 개선되고, 경기가 나아질 것으로 보기 때문입니다.

이러한 상황에서 저희 회사에서는 지난주, 호주 대기업이 추진 하는 퀸즈랜드 대규모 하우스 단지를 소개 드려, 많은 분들이 성원을 보내신 바 있습니다. 시드니 보다 훨씬 저렴한 가격으로 하우스 투자를 할 수 있었던 좋은 기회였다고 생각 됩니다. 그러면 시드니에서 그 정도 가격으로 최고의 수익율을 낼 수 있고 제로에 가까운 공실율을 보이는 매물은 없을까 하는 의문이 듭니다. 이러한 경우 구체적 매물 보다는 상기 2 가지 장점들을 보유하기 위해서는 어떤 조건을 주택이 가져야 하는 가를 살펴보아야 합니다. 제 경험상으로는 인프라, 최대 고용처와 접근성, 구매 시점 입니다.

인프라는 교통, 학교, 병원, 쇼핑, 공원, 레저 등 이지만 교통이 제일 중요하고 시드니에서는 기차역을 보셔야 합니다. 이미 완전히 개발된 곳은 기차역을 중심으로 모든 인프라가 다 모이는 것은 주지의 사실입니다. 두번째는 구매하고자 하는 매물이 시티 및 공항 등 도시에서 가장 고용이 높은 곳과 잘 연결 되어 있느냐 하는 것입니다. 기차 직행으로 출근 거리면 완벽하다고 할 수 있겠죠. 이는 가격에도 영향을 주겠지만 무엇보다도 공실율을 최저로 유지 할 수 있는 환경이 조성 됩니다. 그러나 이러한 조건이 다 갖추어져 있다 하더라도 다 개발되거나 완비된 곳의 매물은 일정 시간내 높은 수익율을 달성하기는 어렵습니다. 이미 주택의 가치가 가격으로 다 반영 되었기 때문입니다. 따라서 구매시점을 향후 인프라(기차역 등)가 최대 고용처와 잘 연결 될 지역(현재는 안되 있지만)을 선정해 구매하는 것이 필요합니다. 미시적으로는 해당 지역에 대규모 아파트나 하우스 단지가 들어 설 때 기다리고 있다가 최초 매물을 구매하시는 것이 최대 수익율을 올릴 수 있는 방법이라 사료 됩니다.

시드니에서 이러한 조건을 다 만족 하는 곳은 제 생각에는 메트로 노선으로 볼 수 있습니다. 라우즈 힐을 필두로 해서 많은 아파트 단지가 들어 서고 있고, 초기에 구매 하신 분들은 많은 수익을 보셨다고 할 수 있습니다. 메트로 노선 계획(그림)을 보시면 서쪽으로는 현재 탈라왕 역이 종점이 지만 향후 시드니 제 2 공항으로 연결된다는 것을 알 수 있습니다. 이는 올해 시티로 직행이 개통 (현재 채스우드에서 갈아탐) 될 계획이어서, 서쪽으로 제 2 신공항, 동쪽으로는 시티로 출퇴근 접근성이 확보 됨에 따라 제가 말씀드린 첫번째와 두번째 조건은 충족 된다고 볼 수 있습니다.



그러나 세번째 조건인 구매 시점은 첫번째 두번째 조건과 달리 본인이 그 시점을 찾아 액션을 취해야 한

다는 것입니다. 첫번째 두번째를 메트로 노선과 연결시켜 설명 드리면 수궁을 하시다가 구매 시점을 놓쳐 다 오른 매물을 두고 발을 동동 구르는 고객들을 많이 보았습니다. 따라서 구매 계획이 있으신 분은 제가 제시한 조건들에 맞는 매물이 있는지 잘 찾으셔서 성공적인 구매를 하시길 기원합니다. 저에게 연락 주시면 언제든지 도와 드리겠습니다. 감사합니다.



Harvey Kim/김흥국 컨설턴트

Property Consultant

M 0421 620 298

E harveykim@riche-consulting.com

W www.riche-consulting.com

Youtube>> Riche Consulting

A Suite 23/ 809 Pacific Hwy Chatswood NSW 2067

저희 리체 컨설팅은 2009년 창립 이래 시드니, 멜번, 브리즈베인에 자체 사무실을 보유한 컨설팅 회사로 부동산 투자를 통해 성공적인 자산 증식을 목표로 고객 여러분께 꾸준히 수익을 올려 드리고 있습니다. 부동산에 관해 문의 사항이 있으신 분들은 언제든지 문의 주세요.

Disclaimer: 본 칼럼은 부동산 관련 일반적인 이해를 위해 쓰였으므로 이와 관련한 법적인 책임은
지지 않습니다