

# 新仓库建设再次激增，无需担忧供应过剩；2024 年澳洲建造房屋的平均成本是多少？（上）

欢迎关注→ [澳星财富管理](#) 2024-04-19 10:48 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	60%	68%	412
悉尼	66%	74%	406
布里斯班	56%	67%	35
阿德莱德	75%	74%	36
堪培拉	60%	56%	34

## 截止时间

4月18日下午14:49

Source:

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



## 本周热点分析

### 仓库建设再次激增，

### 无需担忧供应过剩

根据 JLL（仲量联行）的报告，新仓库的开发预计将在去年的低迷之后出现反弹。这一预期是由于利率和成本的稳定、租户的预先承诺增加，以及关键区域的供应不足。

去年，由于建设和债务成本上涨限制了开发，新仓库空间的总供应减少了近 100 万平方米，至 194 万平方米。

尽管竣工量仍高于长期平均水平，但全国有 14 个主要工业区中有 22 个处于供应不足状态。

展望未来，已在建设、已批准或正在规划的项目表明，今年和明年的竣工量将有显著增长。

今年有 200 万平方米的新仓库空间正在建设中，另有 70 万平方米的设施已获批准。

明年的总开发管道约为 470 万平方米，其中有 50 万平方米已在建设中，其余部分已获批准或正在等待批准。

JLL 澳大利亚战略研究负责人 Annabel McFarlane 表示，供应量已从极低水平上升，这是因为对借款和建设成本的明晰和信心。

McFarlane 表示，大家都在担心是否会出现供应过剩，但根据 JLL 的研究，大多数工业区域（22 个中的 14 个）都处于供应不足状态。

去年，由于吸纳量急剧下降，仓库空间的竣工量放缓。但在今年初，租户开始提前承诺，表明需求正在增加。

在一些可能出现供应过剩的市场，如南悉尼和墨尔本北部，需求已加速，预先承诺水平较高。开发商可能会推迟在这些市场启动建设，直到确保有租户。

其他因素也将推动需求增加，包括人口增长、电子商务需求增加、空间供应有限以及租金增长。在线零售销售额已经上升，2024 年 1 月达到 558 亿澳元，相当于总零售市场的 13.1%。

对于投资者而言，租金的增加将继续鼓励他们资助新设施的建设。

在本年度，投资级资产的收益率预计将再次上升，之后将稳定在 5.4%至 5.75%之间。

Source:

<https://www.afr.com/property/commercial/warehouse-construction-to-surge-again-but-no-oversupply-fears-20240415-p5fjvu>



## 聊聊投资那些事儿

### 2024 年澳洲建造房屋

#### 的平均成本是多少? (上)

近年来，由于供应和贸易短缺持续加压，澳大利亚建造新房的成本急剧上升。与此同时，劳动力成本上升、极端天气、材料成本飙升以及全球供应链问题导致许多建筑公司遇到了困难，行业中出现了更多的破产情况。这意味着幸存的建筑商为新合同提出了高额利润以确保资金稳定。

那么，如今在澳大利亚建房预计要花费多少钱呢？这就像问一段绳子有多长一样。许多因素影响着建造房屋的成本，包括但不限于住宅面积、土地地形、资源位置和可用性，以及固定装置和配件的质量。考虑到这些，可以提供一些大致数字，作为建造房产可能需费用的指导。

但需要注意的是，在建造新房时，最终的施工成本可能与建筑审批阶段甚至施工开始时设定的预期有很大差异。这是因为施工前和施工期间的成本可能会发生变

化，如成本和合同可能会在寻求议会批准后最终确定，或者施工期间可能会出现意外延误和复杂情况。

为了估算建造新房的成本，请考虑以下因素：

- 建筑总成本的 40-45%是材料成本。
- 总成本的 35-40%是劳动力。
- 还有许多税费、保险和管理费用。
- 建筑商希望获得大约 15-20%的利润率。

### **为何建筑成本飙升？**

一切始于几年前与新冠病毒相关的限制。由于汇率波动、供应链受到影响，以及 COVID-19 限制、洪水和降雨导致生产力下降，成本上升，项目完成时间被拖延，从而推高了建筑成本。

此外，俄罗斯和乌克兰的战争也导致全球供应链问题，情况正变得更加严峻。材料和劳动力的短缺可能在未来几年内大幅增加住房建设成本。

目前，建筑成本增长速度正在放缓，供应链趋于稳定，但熟练劳动力的严重短缺，加上一些建筑公司的倒闭，仍导致成本居高不下。

让我们首先看看澳大利亚各地的建筑成本如何变化.....

## 全国范围

### 最新 CoreLogic - Cordell 建筑成本指数

Cordell 建筑成本指数 (CCCI) 显示，全国建筑成本在 3 月份季度进一步上涨了 0.8%，与去年 12 月份季度相比持平，标志着前四个季度宽松趋势的逆转。此前，季度 CCCI 读数从 2022 年第三季度的 4.7% 升至 2023 年第三季度的 0.5%。

住宅建筑成本的增长目前比新冠疫情前十年平均增长水平低了 20 个基点，每年建筑成本的增长也比 2022 年创下的 11.9% 的峰值大幅下降。

截至 3 月份的 12 个月中，成本上涨了 2.8%，这是自 2007 年 3 月以来全国 CCCI 的最小年度涨幅 (2.7%)，远低于新冠疫情前十年的平均水平 (4.0%)。

CoreLogic 经济学家 Kaytlin Ezzy 表示，尽管全国建筑成本的增长继续从疫情期间的高位回落，但价格水平仍然相当高。木材或金属没有明显的趋势，但价格变化也更为正常。

重要的是，建筑成本并没有下降，这意味着建筑商的利润率仍然受到压缩。在过去四年建筑成本上涨了 27.6% 后，住宅项目的可行性也变得非常困难。

## 新南威尔士州

在新南威尔士州，CCCI 在 3 月份季度上涨了 0.9%，比 12 月份季度 1.0% 的涨幅下降了 10 个基点，最新涨幅与新冠疫情爆发前十年的平均水平一致。

每年，新南威尔士州的 CCCI 在截至 3 月份的 12 个月中增长了 3.1%，与截至 12 月份的 12 个月中 3.1% 的增幅持平。

根据 CoreLogic 的数据显示，截至 3 月份的三个月里，悉尼住宅价值上涨了 0.9%，而新南威尔士州地区住宅价值本季度上涨了 1.1%。

截至 2024 年 3 月，悉尼独立屋中位价值为 1,414,229 澳元，而单元房中位价值为 839,344 澳元。在新南威尔士州地区，独立屋的中位价值为 757,597 澳元，而单元房的中位价值为 597,925 澳元。

## **维多利亚州**

截至 3 月份的三个月中，维州建筑成本增长了 0.9%，较截至 12 月份的三个月中 1.1% 的增幅下降了 30 个基点。

虽然本季度略有放缓，但截至 2024 年 3 月，维多利亚州 CCCI 的年度增幅从截至 12 月的 2.9% 上升至 3.1%，这是自 2016 年 12 月 (2.6%) 以来的最低年度变化。

根据 CoreLogic 的数据显示，墨尔本是唯一一个在截至 3 月份的三个月内住宅价值下降的首府城市，下降了 -0.2%。

维多利亚州地区 (-0.3%) 是该州唯一一个同期住宅价值下降的地区。

截至 2024 年 3 月，墨尔本独立屋中位价值为 935,049 澳元，单元房中位价值为 612,906 澳元。

在维州地区，独立屋的中位价值为 600,870 澳元，而单元房的中位价值为 411,236 澳元。

## 昆州

在昆士兰州，建筑成本较上一季度的增幅微乎其微（0.1%），但在第三季度增长了 0.7%。

截至 3 月份的 12 个月中，CCCI 上涨了 2.3%，低于截至 12 月份的 12 个月中的 2.8%。这是自 2010 年 9 月之前的 12 个月以来昆士兰州建筑成本的最低年度变化（也是 2.3%）。

根据 CoreLogic 的数据显示，截至 3 月份的三个月内，布里斯班住宅价值上涨了 3.0%，而昆士兰州地区住宅价值本季度上涨了 2.8%。

截至 2024 年 3 月，布里斯班的独立屋中位价值为 909,988 澳元，而单元房中位价值为 587,793 澳元。

在昆士兰州各地区，独立屋的中位价值为 626,507 澳元，而单元房的中位价值为 624,200 澳元。



## 西澳大利亚

在西澳大利亚，最新的 CCCI 显示，建筑成本在 2024 年 3 月季度进一步上涨了 0.7%，与截至 12 月的三个月内 0.7% 的涨幅一致。

西澳的最新结果比全国季度增幅（0.8%）低了 10 个基点，比新冠疫情前十年西澳平均增幅（0.9%）低了 20 个基点。西澳大利亚州的 CCCI 每年增长 2.1%，低于截至 12 月的 12 个月的 2.3%。这是自 2017 年 9 月之前的 12 个月以来西澳建筑成本的最低年度变化（同样为 2.1%）。

根据 CoreLogic 的数据显示，珀斯的住宅价值在首府城市中出现了最大的季度增幅，截至 3 月份的三个月内上涨了 5.6%，而西澳地区的住宅价值在本季度增长了 4.6%，是所有其他州地区中季度增幅最大的。

截至 2024 年 3 月，珀斯的独立屋中位价值为 735,276 澳元，而单元房中位价值为 495,360 澳元。在西澳地区，独立屋的中位价值为 508,513 澳元，而单元房的中位价值为 327,887 澳元。

## 南澳大利亚

截至 2024 年 3 月的三个月内，南澳大利亚州的 CCCI 上涨了 0.7%，高于截至 12 月的三个月内的 0.5%。

目前最新季度的业绩比新冠疫情爆发前十年的平均水平（0.9%）低 20 个基点。

尽管在前五个季度持续宽松之后，最近一个季度的建筑成本略有上升，但截至 3 月份的一年中，南澳建筑成本增幅为 2.6%，低于截至 12 月的 12 个月中的 2.8%。

根据 CoreLogic 的数据显示，截至 3 月份的三个月里，阿德莱德住宅价值上涨了 3.3%，南澳地区住宅价格也是如此。

截至 2024 年 3 月，阿德莱德的独立屋中位价值为 785,971 澳元，而单元房中位价值为 504,799 澳元。在南澳地区，独立屋的中位价值为 417,847 澳元，而单元房的中位价值为 289,775 澳元。

### **未来一年建筑成本增长预测**

所有住宅建设必须遵守地方和州法律管辖的综合建筑规范和标准。

据建筑大师协会称，最近推出的新国家住宅建筑规范旨在确保更宜居的住房和能源效率，预计将导致平均住宅价格进一步上涨 30,000 澳元。

这些变化于去年 10 月 1 日在昆士兰州实施，并将于 2024 年 5 月 1 日起实施。昆士兰 MBA 首席执行官 Paul Bidwell 表示，涨价是因为过去三年建造新房的成本急剧增加。

我们了解了全国和各个州的房屋建筑指数基本面，下一期将继续了解澳洲平均房屋建筑成本，预计需要支付多少钱？以及建房隐形成本和建房的时长等。

Source:

<https://propertyupdate.com.au/how-much-on-average-does-it-cost-to-build-a-house/>

## 往期推荐

**往期回顾：**

[澳星金融第一百五十四期：新房建设贷款下降 2.1%，而抵押贷款需求上升；悉尼房价中值将突破 200 万澳元](#)

澳星金融第一百五十三期：Corelogic 最新数据报告：全国房屋价值指数（HVI）继续上涨

澳星金融第一百五十二期：澳大利亚首府城市房屋拍卖数量复活节前创新高

澳星金融第一百五十一期：暂停利率：以吸引购房者回归

**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 8-9.1%，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 484322767;

☎ **墨尔本：**

Joyce Zhao +61 433 987 391;

Rosie Wang +61 420 900 502;

Chenny Chen +61433 997 488;

☎ **布里斯班:**

Kerr Wei +61 450 606 696;

<13/04/2024 -19/04/2024>

**【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。