

澳洲人重返办公室办公：CBD 办公楼使用率上升；澳大利亚人口增长与城市密度变化对住房趋势的影响

欢迎关注→ [澳星财富管理](#) 2024-05-10 10:27 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	59%	69%	504
悉尼	69%	73%	417
布里斯班	43%	54%	29
阿德莱德	67%	64%	56
堪培拉	48%	62%	32

截止时间

5月9日下午 14:49

Source:

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



本周热点分析

澳洲人重返办公室办公

CBD 办公楼使用率上升

本周三 CBRE 公布了一组数据，今年第一季度澳大利亚首府城市 CBD 的办公室的使用率增长到 76%。这一比例高于 2023 年第四季度的 70%，以及一年前的 67%。

CBRE 表示，澳大利亚首府城市的公共交通更便利、通勤时间短以及犯罪率低，所有这些因素都会有助于提高澳大利亚的办公室出勤率。

过去一年，澳大利亚各大城市的办公室使用情况都有所改善。在 2024 年第一季度，珀斯和阿德莱德的办公室使用率分别达到 93%和 88%，几乎回到了疫情前的水平。

布里斯班的办公室使用率稳定在 83%，高峰期使用率为 87%。尽管大约 35%的办公室租户是公共部门，他们回归办公室的速度较慢，但对布里斯班整体使用率产生了一定影响。

悉尼的办公室使用率从去年第一季度的 65%增长到了 2024 年第一季度的 77%，主要银行和专业服务公司对员工返回办公室计划变得更加积极，这将有助于提高悉尼的办公室使用率。

墨尔本和堪培拉仍然是办公室使用率最低的市场。尽管这两个市场在过去一年有所改善，但相较于其他城市，这两个城市起点较低。堪培拉的公共部门占比较高，是该使用率较低的主要原因。值得注意的是，墨尔本的高峰期和平均办公室使用率差距是所有城市中最大的。

根据 CBRE 研究预测，未来办公室的使用率将继续增加，特别是在非高峰时段。企业将不断投资并提供奖励，购置城市各处设施更强、品质更高的办公场所，这可能包括提供更舒适、更现代化的办公环境，以及更便利的设施和服务，以吸引员工选择在办公室工作而不是远程工作。

Source:

<https://www.cbre.com.au/insights/reports/cbre-australian-cbd-return-to-office-indicator>



聊聊投资那些事儿

澳大利亚人口增长与城市密度变化

对住房趋势的影响

澳大利亚的人口正以自 20 世纪 50 年代以来的最快速度增长，其中有 75% 的人口居住在澳大利亚的三大首府城市。

墨尔本创下首府城市中人口密度最高的纪录

在澳大利亚的各大首府城市中，人口密度最高的城市可能会让人感到意外——而这个城市并非悉尼。

事实上，悉尼在人口密度排行榜上排名第三，每平方公里有 441 名居民。而墨尔本（每平方公里 521 人）和阿德莱德（每平方公里 444 人）的整体人口密度都高于悉尼。

虽然悉尼有很多公寓和小户型住房（大约占了悉尼所有住房的 39.5%，而墨尔本则为 33.4%），而且悉尼的土地面积通常比较小（中位值），但与墨尔本和阿德莱德相比，悉尼的人口密度仍要低一些。

悉尼人口密度较低的一个主要原因是悉尼的大都市区域很广阔。悉尼的都会区根据 2021 年的大首都城市统计区 (GCCSA) 边界定义，包括了 Central Coast, the Blue Mountains, Penrith 和 Sutherland 等地区，总面积达到了 12,369 平方公里。因此，虽然悉尼有很多人口，但由于城市范围广阔，使得人口分布相对稀疏，从而降低了人口密度。

每个首府城市的人口密度都在上升

珀斯在过去 20 年中的人口增长率最高，达到了 54.4%，但是它的住宅比例却是所有首府城市中最高的，占了住房存量的 85.5%。

珀斯通过减小独立住宅用地面积来实现密集化，与此同时，城市的不断扩张使得人口向城市的北部和南部边缘扩散。

另一个密集化的例子可以在澳大利亚首都领地看到，在那里，中高密度住房存量已从 10 年前的所有住宅中的 25.1% 上升到了 2024 年的 34.2%，而过去 12 个月售出的房屋的中位数面积仍然是所有首府城市中最高的之一，为 750 平方米。

过去 20 年密度排名发生了显著变化

从地理角度来看，墨尔本和悉尼的内城区占据了全国人口密度最高的地区，但在过去 20 年里，密度排名发生了显著变化。

2003 年，人口密度最高的 20 个 SA2 地区中，悉尼地区占了 19 个。墨尔本 CBD-East 是唯一进入前 20 名的非悉尼地区，排名第 17 位。

然而，到了 2023 年，数据显示，悉尼现在“仅”占前 20 个最高密度 SA2 中的 13 个，而墨尔本现在占据前 20 个中的 7 个，包括前两位。

SA2 是澳大利亚统计局 (Australian Bureau of Statistics) 使用的地理区域划分标准，代表着社区级别的统计地区。SA2 地区是对澳大利亚城市和地区进行分区的一种方式，通常用于人口普查和其他统计目的。SA2 地区通常较小，能够提供更精细的地理数据，以便进行更深入的分析 and 比较。

自 2013 年以来，墨尔本 CBD-North 一直位居澳大利亚人口密度最高的榜单之首。这片占地 60 万平方米的区域包括了皇家墨尔本理工大学校园和维多利亚市场，到 2023 年预计将有 21,566 名居民，每平方公里的人口密度达到 38,401 人。

悉尼 South-Haymarket 的人口密度排名第三位，其后是悉尼的 Chippendale 和墨尔本 CBD-West，这些地区都位列人口密度前五名。除了悉尼和墨尔本城市区域外，全国人口密度最高的 SA2 地区集中在布里斯班、黄金海岸和首都领地的 Kingston。

人口密度与住房趋势之间的关系

1、人口密度与租金增长关系较弱

总体而言，人口密度并没有成为房屋租金增长的关键因素。相对于人口密度较低的地区，人口密度较高的地区在过去 12 个月中的租金升值幅度略强，但在过去 10 年的增长略微较弱。

此外，密度与房屋租金升值之间的关系甚至弱于整个公寓市场。这表明，尽管人口密度高的地区在过去 12 个月的租金增长可能略强，但在长期（过去 10 年）增长方面可能稍弱。值得注意的是，在公寓市场中，相比于人口密度较低的地区，人口密度较高的地区的租金增长幅度略微较弱。而在过去 12 个月中，这种趋势略强于过去 10 年。

在全国 20 个人口密度最高的 SA2 地区中，只有两个地区在过去 12 个月内公寓租金涨幅高于首都基准。

这两个地点都位于悉尼：Chippendale（上涨 9.4%）和 Hurstville-Central（上涨 11.7%）。

2、公寓价值与人口密度关系较为显著

高层公寓市场在过去 10 年和过去 12 个月里的价值增长水平普遍较低。尽管长期趋势更为重要，但这可能反映了公寓供应量增加导致的房价上涨受到了压力。

另一方面，高人口密度实际上对房价没有什么影响。在过去 10 年和过去 12 个月中，人口密度对房价的变化几乎没有解释力，这意味着人口密度与房价之间的关系非常弱，无法解释房价的波动。

3. 从长期来看，人口密度高的地区往往会表现出较强的公寓租金增长

但整个公寓市场的资本增值率有所放缓，而对于房屋住宅而言，人口密度与租金或价值增值趋势之间几乎没有任何关系。

鉴于高水平的便利设施以及靠近主要就业节点和高密度区域典型的专业设施，公寓租金的强劲增长并不令人意外。可能会受到包括学生、市中心专业人士、服务人员和移民在内的广泛群体的欢迎。

尽管人口增长普遍较高且租赁需求强劲，但价值增长疲软可能是由于这些地区新住房供应水平较高的倾向。

新供应量，尤其是高层建筑的供应量可能会“庞大”，有可能在相对较短的时间内向市场交付数百套甚至数千套新住宅。

Source:

<https://propertyupdate.com.au/guide-to-downsizing-a-house-in-australia/>

往期推荐

往期回顾：

[澳星金融第一百五十六期：4月份房屋价值上涨6%，供应不足盖过高息和通胀](#)

[澳星金融第一百五十五期：新仓库建设再次激增，无需担忧供应过剩](#)

[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](#)

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 +61 484 322 767;

☎ 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;

<06/05/2024 -10/05/2024>

【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。