

# urbis 佩斯 市场展望

商业，文化，生活和居住

2015年7月

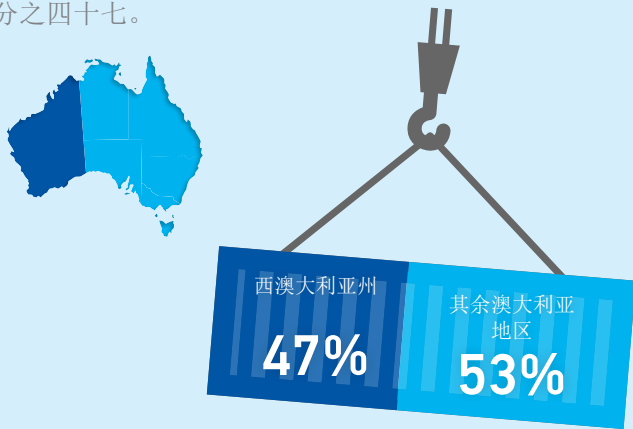
- A 概况**  
西澳大利亚在过去十年中是澳大利亚最强的经济体
- B 人口和年龄分布**  
截止到2014年6月的五年中，佩斯是澳大利亚首府城市中人口增长最多的城市。
- C 就业**  
矿业是西澳经济的主要支柱，但在就业人口数量上仅排第六。
- D 住宅市场**  
截止到今年3月的12个月中，与悉尼和墨尔本相比，佩斯有着较低的公寓中位价格，却有较高的租金回报率。

佩斯是澳大利亚的西部门户，同时也是全国与世界最强的经济增长区域最近且最容易到达的首府。

佩斯地处地中海气候区域，并且不断被评为世界上最适宜居住的城市之一，其人口增长速度比澳大利亚其他首府城市的增长都快。近年来，该州的经济一直是国内表现最为出色的，在所有出口贸易总额中占了将近50%的比例。政府各种重大投资项目惠及整个都市人口。

## 繁荣的出口贸易

西澳大利亚州的出口占2014年全澳出口总值的百分之四十七。



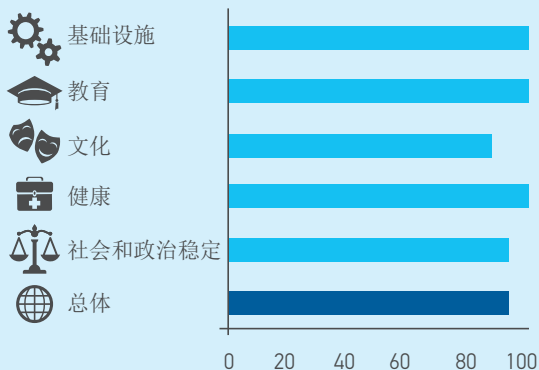
Source: ABS

## 高度可居住性

在过去十年中，佩斯每年都被评为全球十大最适宜居住的城市之一。

### 佩斯可居住性评分（2014）

城市排名整体 - （100=理想居住，0=不适宜居住）



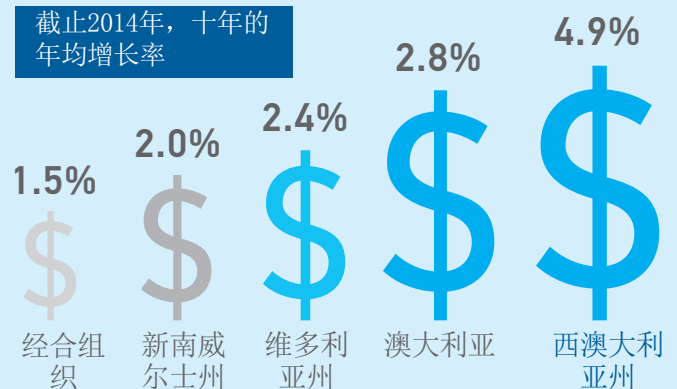
### 佩斯机场交通

从2013年的 **1370** 万人次 到2034年的 **2800** 万人次

Source: Economist Intelligence Unit, Perth Airport

## 经济增长

在过去10年里，西澳大利亚是全澳大利亚经济表现最为强劲的州。



西澳大利亚州2013/14年的州生产总值为人均103,731澳元

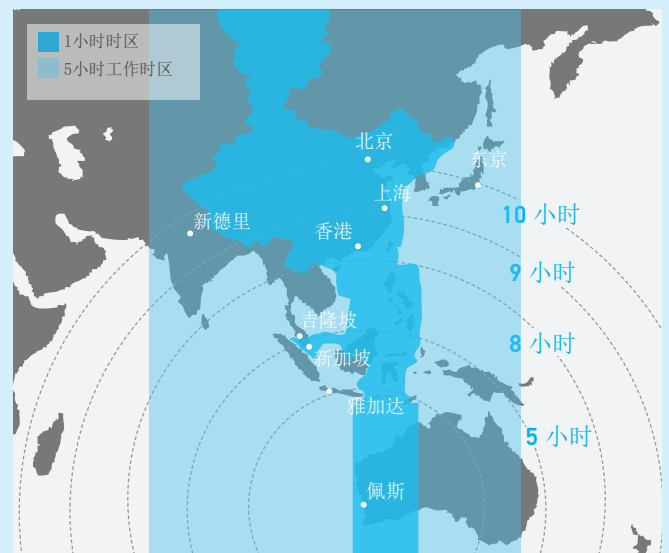
比全国平均水平67,931澳元

高出 **53%**

Source: ABS, OECD (constant prices)

## 重要时区

佩斯与大约60%的世界人口地处同一时区



Source: Department of State Development

# 佩斯 人口及年龄分布

澳大利亚统计局估计，从2028年起，佩斯的人口将会超过布里斯班的人口数量，成为澳大利亚人口数量第三大城市。

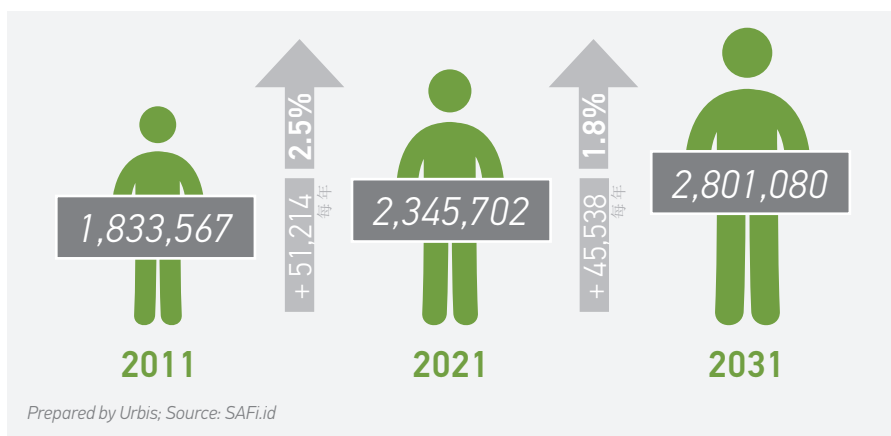
## 一个多元文化的城市

这个城市混合居住着来自200多个国家说着270多种语言的居民。2014年财政报告显示，西澳大利亚州人口增长数量中，海外移民占了64%的比例。根据国家教育培训部统计，2013年有37000名留学生在西澳大利亚州就读。这些学生为当地经济投入了大约12亿澳元，直接或间接地为西澳人创造了14000个就业机会。

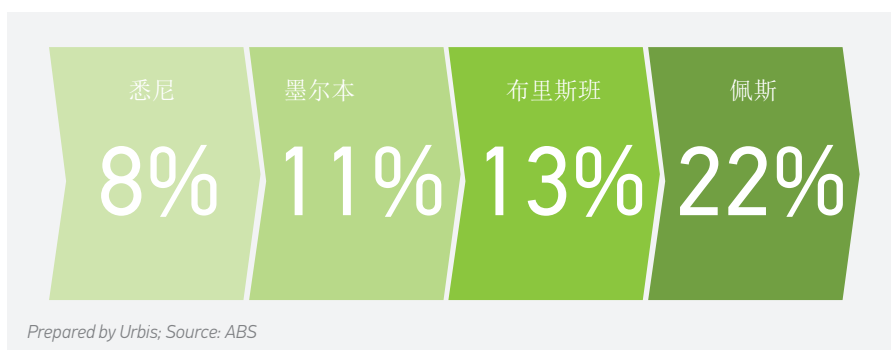
## 人口的转型

西澳计划委员会预计在2011年至2026年期间，55岁以上的年龄群增长最多（在总人口中增长的59%）。25岁至34岁之间的青年人群比例也会有所上升，预计同期增长17%。这些年龄段的居民极其倾向于选择公寓居住，因此会对推动此类房产的需求。

## 大佩斯区主要人口概况



## 截止2014年6月的居民人口增长



## 人口分布变化 — 主要驱动因素

### 80、90后

占佩斯总人口的 **24%**

生活方式、娱乐设施和现代便捷化是这一代人住宅选择的主要关注点

随着80、90后持续形成独立的家庭，收入逐渐提高，并在公寓居住者中占重要比例（租客和置业者），他们将成为佩斯公寓市场背后的主要驱动力。

### 移民

在过去5年里，海外移民占该州人口增长的59%

2010到2014年，60%到西澳大利亚州的移民为20-34岁

这些年轻的移民往往来自更高人口发展密度的国家，他们寻求一个充满活力的，内城的生活方式。

### 婴儿潮

占佩斯总人口的 **23%**

正改变全职工作状态，更青睐低维护的住宅类型。

随着越来越多的空巢老人在考虑缩减住房面积，资产丰富的婴儿潮一代正越来越多地考虑居住在设计精良，面积较大的公寓中。

婴儿潮市场的效应将在未来十年里越来越显著。

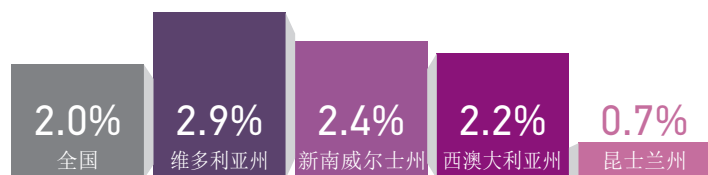
Note: % of population based on 2011 ABS Census. Perth area is based on Greater Perth which includes Mandurah.

在过去的12个月中，逾30000人在就业增长中获得工作机会，并且失业率也继续低于全国平均水平

2015年6月份，西澳大利亚州的失业率为5.8%，低于6%的全国水平，同时也是各州失业率中最低的（包括新南威尔士州在内）。截止到2015年6月之前的12个月内，西澳大利亚州的就业增长率为2.3%（或为30904人），仅次于同时期新南威尔士州和维多利亚州的就业率。

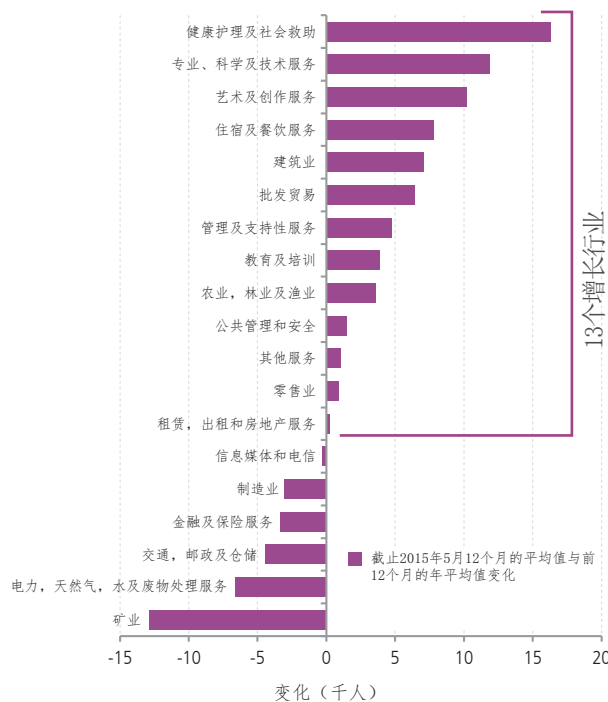
截止到2015年5月前的12个月内，13个领域中的就业增长占全州总就业量的77%。与此相比，另外6个行业领域就业人口则有所下降（其中采矿业下跌幅度最大），占全州就业总数的23%。

就业增长 — 截止2015年6月的一年内



Prepared by Urbis; Source: ABS

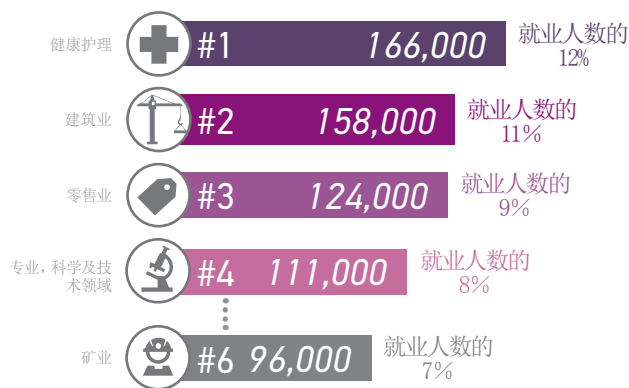
佩斯地区就业预测



Prepared by Urbis; Source: ABS

## 佩斯有着广泛地就业基地

澳大利亚统计局5月份公布的数据显示，过去三年西澳大利亚州的员工总数增长了140万人，占8%。如右图所示，现在全国拥有包括顶尖就业领域在内的广泛就业基础。尽管采矿业是西澳经济增长中的主要来源，但它在该领域所雇佣人数则排在了第六位。



Prepared by Urbis; Source: ABS

农业虽然不是一个很大的直接雇主，但在西澳经济增长过程中起到了十分重要的作用。2012年至2013年期间，西澳的农产总值高达67亿澳元，占全国农业总产值的14%。



## 基础设施投资

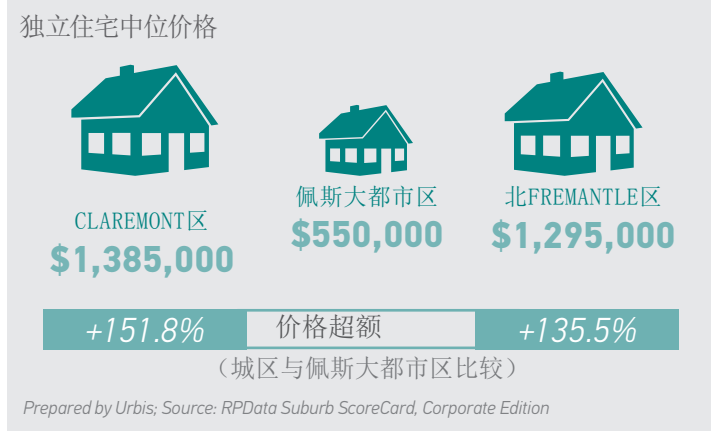
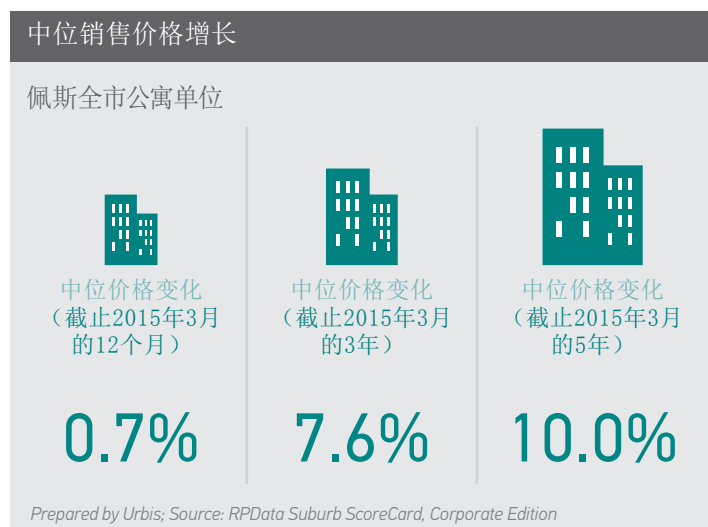
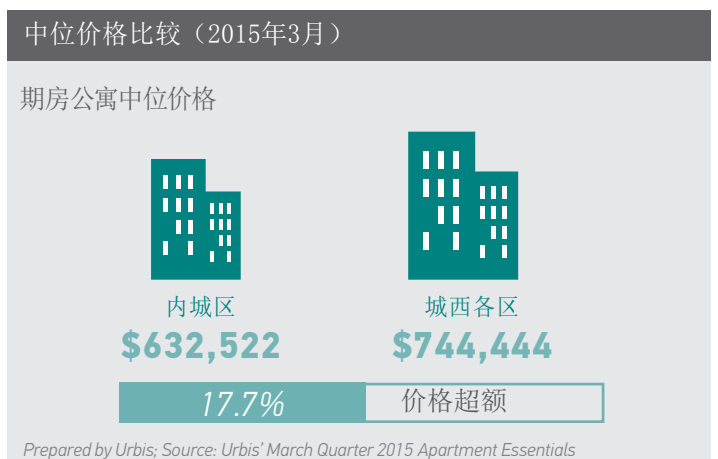
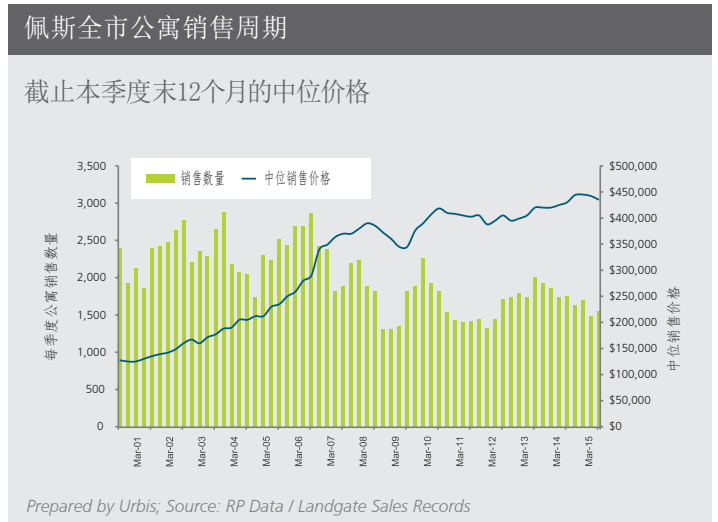
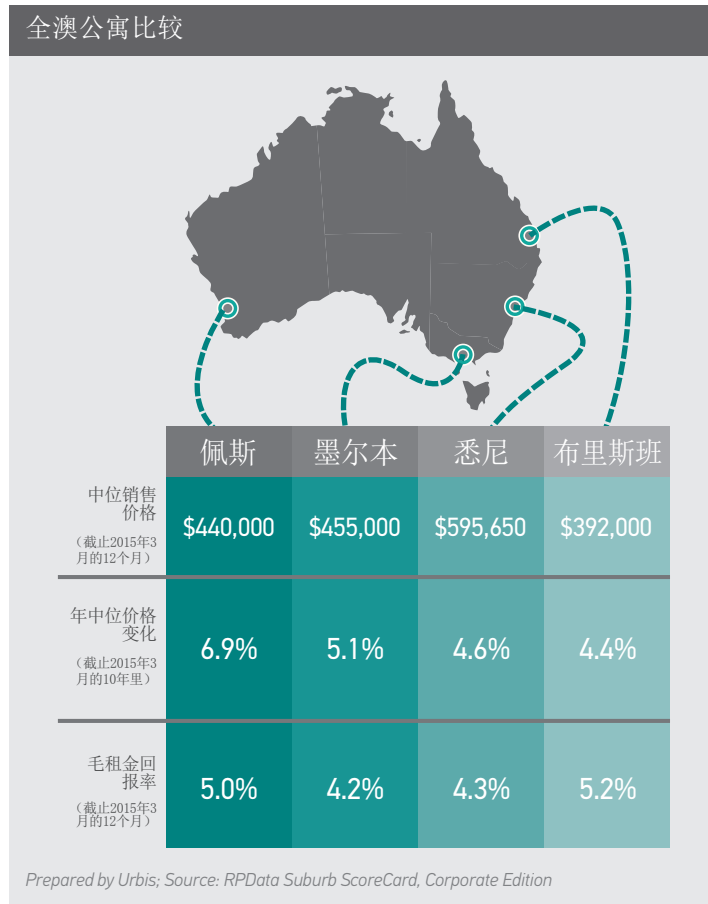
佩斯受益于政府各类重大的投资工程项目。根据最新预算报告，西澳政府已划拨241亿澳元用于到2019年为期四年的全州基础设施建设项目。这项投资会创造超过67,000个就业机会，为到2023年一系列项目的交付提供资金。

- 佩斯体育场**  
5.48亿澳元  
2012年完工
- 佩斯城市快线**  
13亿澳元  
2012年完工（分期）
- FIONA STANLEY医院**  
20亿澳元  
2013年完工
- 佩斯儿童医院**  
12亿澳元  
2015年完工

- 西澳高速公路**  
10亿澳元  
2015年完工（分期）
- 伊丽莎白码头**  
4.4亿澳元  
2015年完工（分期）
- 佩斯体育场**  
超过10亿澳元  
预计2017年完工
- 佩斯货运通道**  
16亿澳元  
预计2019年完工

- 新博物馆**  
4.28亿澳元  
预计2019年完工
- FORRESTFIELD至机场快线**  
20亿澳元  
预计2020年完工
- 河岸项目**  
1.41亿澳元  
预计2020年完工
- 内城区快线**  
20亿澳元  
预计2022年完工

佩斯的结构变化：在2014年，佩斯所有新住宅的审批中仅有17%为公寓楼盘。与之相比，墨尔本公寓的批准数量占37%，悉尼占55%。过去五年内，布里斯班的公寓批准比例已由18%上升到了40%。因此，佩斯还处于向高密度居住转型的早期阶段。



This study has been prepared for the sole use of Mirvac and is not to be relied upon by any third party for the purposes of financial investment without specific approval. As the publication involves projections and assumptions it can be affected by a number of unforeseen variables. The forecasts and assumptions are a prediction and whilst Urbis has made every effort to ensure that the forecasts and assumptions are based on reasonable information, they may be affected by incorrect assumptions or by known or unknown risks and uncertainties.

This publication is subject to copyright. Except as permitted under the Copyright Act 1968, no part of it may, in any form or by any means (electronic, mechanical, photocopying, recording or otherwise) be reproduced, stored in a retrieval system or transmitted without prior written permission. Enquiries should be addressed to the publishers.