

市场 前景展望

WILLOUGHBY

Willoughby 位于 Sydney 尊贵的 Lower North Shore 区域, 是一个成熟住宅区城区, 交通便利, 设施齐全, 还邻近 Chatswood (约 2 公里) 和 Sydney 中央商务区 (约 6 公里) 等主要的就业中心。

- 02 地理位置与生活方式
- 02 基础设施与就业
- 03 人口与人口统计数据
- 04 住宅市场

专为以下方编制
Mirvac
2021 年 10 月



图片由 Mirvac 提供。效果图。建筑、服务和景观设计仅供参考。

地理位置与生活方式

在此份市场资料中, Willoughby 研究区指的是

Willoughby, Artarmon 和 Naremburn 这几个城区

随着新的“P”地铁线的不断发展, 当地居民能够更加便利地前往“Mt”、“P”和“P”中央商务区等主要就业中心。大悉尼地区(Greater Sydney)。该地区还有英格兰“Sydney”教会文法学校(Shore)、圣皮尤斯X学院(St Pius X College)、Willoughby“女子高中”(Willoughby Girls High School)、蒙特“圣安杰洛慈悲学院”(Monte Sant' Angelo Mercy College)、borth Sydney“女子高中”(North Sydney Girls School) 和borth Sydney“男子高中”(North Sydney Boys High School) 等一批优质学校。

人口与人口统计数据

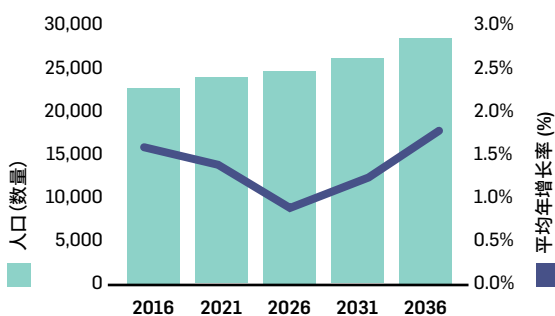
在“Willoughby”地区, 受过良好教育、从事管理/专业职业以及家庭收入高的人群占比较高。近一半成年人拥有学士或更高学位, 相较而言, 在大悉尼地区(Greater Sydney)这一比例仅为 28%。由于就业者具备较高技能水平, Willoughby“15-64 岁人群的人均收入比大悉尼地区(Greater Sydney)高出 46%。

WILLOUGHBY 有哪些居民?	Willoughby	Greater Sydney
平均家庭规模(人)	2.6	2.8
夫妻家庭 孩子15岁以上	29%	24%
租户	41%	36%
管理者和专业人士	61%	41%
本科或以上学历	49%	28%
平均家庭收入	135,519 澳元	106,502 澳元
人均收入(15-64岁)	73,346 澳元	50,309 澳元

Urbis 编制;资料来源:ABS Census 2016

根据新南威尔士州交通局的人口预测, 未来 15 年, 预计当地居民人口将以年平均 1.2% 的速度增长。

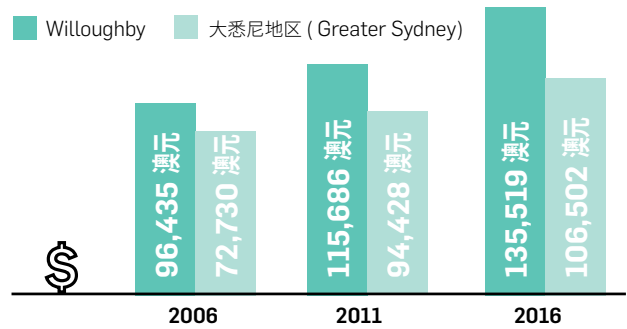
WILLOUGHBY 人口预测



Urbis 编制;资料来源:ABS;新南威尔士州交通局

近十年间, Willoughby 家庭年均收入增长 3.5%, 人口富裕程度增长显著。2016 年, Willoughby 的家庭平均收入比大悉尼地区(Greater Sydney)高出 27%。

WILLOUGHBY 家庭平均收入



Urbis 编制;资料来源:ABS

基础设施和投资

卫生、教育、零售和办公空间领域的重大基础设施投资将支持未来就业增长。

SYDNEY 地铁——城市和西南线(2024年) 155 亿澳元

二期地铁线路在 2024 年开通后, 居民可直达Macquarie Park、Chatswood、Crows Nest、North Sydney、Barangaroo 和 马丁广场

皇家北岸医院赫伯特街区

拟议中的开发项目包括公寓、与健康相关的商业用途和新的教育设施。

CHATSWOOD 大通购物中心再开发(2025年) 2.28 亿澳元

扩大 Chatswood 大通购物中心的零售区并增加共享工作空间。

NORTH SHORE 健康中心(2022年) 1.12 亿澳元

于皇家北岸医院(Royal North Shore Hospital) 附近建造一个约 1,500 平方米的健康中心, 集专科、日间手术、物理治疗、牙科以及研究和教育于一体。

CHATSWOOD 教育区(2023年) 5000 万澳元

Chatswood 公立学校和 Chatswood 高中的新建筑和翻新工程。

新南威尔士州预算还宣布了 Chatswood 和 St Leonards 新增学校的计划, 以满足不断增长的人口需求。

WILLOUGHBY 休闲中心再开发(2023年) 3800 万澳元

重建现有中心, 包括额外的游泳池和一个新的健康俱乐部。




就业

该地区在办公空间、医疗保健、零售和教育方面的新基础设施投资可能会成为就业的催化剂。根据新南威尔士州交通部的预测，Lane Cove、North Sydney和"Willoughby" LGA 将会在未来十年创造超过 24,400 个工作岗位。增长的行业包括专业服务、教育和卫生，而增长有望出现在 borth Sydney"、Chatswood 和"Artarmon"等城区的主要中心。

除了本地就业机会外，该地区还会通过公共汽车和铁路线与 Macquarie Park、Chatswood 中央商务区和 Sydney 中央商务区等重要的就业中心紧密相连。

岗位增长2021-31

	North Sydney	+11,162
	Willoughby	+10,836
+24,420 合计	Lane Cove	+2,422

Urbis 编制；来源：新南威尔士州交通局

1. NINE by Mirvac 高端住宅

医疗

2. 皇家北岸医院区
3. 梅特尔医院

教育

4. Willoughby 公立学校
5. 圣汤马斯天主教小学
6. Willoughby 女子高中
7. Artarmon 公立学校
8. 坎梅雷加尔高中
9. North Sydney 女子高中
10. North Sydney 男子高中
11. 温烙那中学
12. North Shore 玛丽斯特天主教学院
13. 英格兰 Sydney 教会文法学校
14. 蒙特圣安杰洛慈悲学院
15. North Sydney 澳洲天主教大学
16. St Leonards 技术与继续教育学院
17. 圣皮尤斯X学院

零售、中央商务区和车站

18. Sydney 中央商务区
19. North Sydney 中央商务区
20. Crows Nest 商业区
21. Chatswood 换乘站
22. Chatswood 大通购物中心
23. Chatswood 西田购物中心
24. Northbridge 购物中心
25. Artarmon 火车站
26. St Leonards 火车站
27. Willoughby 高档零售区

公园和休闲

28. Willoughby 休闲中心
29. Northbridge 高尔夫俱乐部
30. Cammeray 高尔夫俱乐部
31. Hallstrom 公园
32. 平岩沟步道
33. Naremburn 公园
34. Artarmon 保护区
35. 哥尔山公园
36. North Sydney 运动场

公寓住宅市场

Willoughby 是一个成熟的住宅市场，公寓数量占住房的一半，而相比之下，大悉尼地区 (Greater Sydney) 的比例仅为 28%。现有存量的公寓存量已经老旧，近 20 年中建造的公寓不到 20%。2021 年第一季度，Willoughby 公寓价格中位数为 102.5 万澳元。2013 年至 2017 年，房价增

长强劲，年均增长 10.5%，2018 年和 2019 年略有下降，与 Greater Sydney 市场行情持平。随着 Sydney 房地产市场的回暖，房价在 2021 年 3 月再次显示出强劲势头。总体而言，该地区过去十年的平均房价增长率为 4.9%，高于 Sydney 3.8% 的平均水平。



Urbis 编制; 资料来源: Pricerfinder

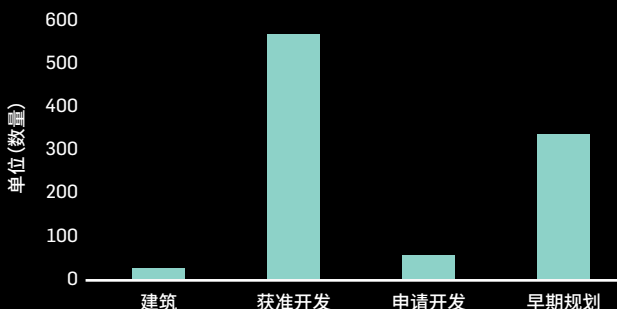
公寓中位价10年上涨水平

	公寓
Willoughby	4.9%
Greater Sydney	3.8%

Urbis 编制; 资料来源: Pricerfinder

Willoughby 研究区内约有 720 套单位正在开发中。未来大约有 60% 会由 NINE by Mirvac 内供应，说明当地竞争水平相对较低。

未来供应管道



Urbis 编制; 资料来源: Cordell

Willoughby 的租赁市场不断扩大，截至 2016 年，约有 41% 的家庭租房。收入相对较高的年轻专业人士是租赁市场的生力军。

近十年来，住宅市场的空置率一直很低，2011 年至 2018 年底平均为 2.0%。

周边区域的住宅空置率



Urbis 编制; 资料来源: SQM Research
备注: 区域邮编包括 2068、2064 和 2065

公寓租金总收益率

2021 年 2 月

	收益率
Artarmon	2.7%
Naremburn	2.9%
Willoughby	3.4%

资料来源: Pricerfinder、Urbis

此宣传册根据 Mirvac 的指示编写，且仅供 Mirvac 使用；未经 Urbis Pty Ltd 特别批准，任何第三方都不得出于任何目的使用此宣传册。所有推断、看法、预测和基本假设均基于可靠的第三方供应商提供的数据和信息，并且在考量了合理可预见的情况和事件后，于发布之日本着诚信态度做出，且有理由相信是正确的且没有误导性。Urbis 已尽一切努力确保内容，包括任何假设，是基于合理、可靠的数据和信息，但出版日期后发生的不可预见和未知的风险、事件或情况，以及无法事先评估其影响的已知风险、事件和情况，可能会影响此宣传册和内容。过往业绩并非未来表现的可靠指示。假设新冠肺炎疫情对内容没有实质性影响（除非另有说明）。在就与本宣传册相关的资产或业务活动作出任何决定时，您必须仔细考虑新冠肺炎疫情的影响（包括对内容的影响）。此宣传册及其内容不代表财务建议，且编制时未考虑您的财务或税务状况或投资目标。在根据此宣传册中的任何信息或内容采取行动之前，您应该考虑其是否适合您的目标、当前的财务和税务情况以及任何其他需求。Urbis 对其所依赖的任何数据或信息的准确性或完整性以及因此些数据或信息而导致的内容错误概不承担任何责任。这些信息或数据如有更改，恕不另行通知，同时 Urbis 没有义务更新数据和信息，或纠正任何可能随时间发生变化的内容。此宣传册受版权保护。除《1968 年版权法》允许的情况外，未经 Urbis 事先书面许可，任何人不得以任何形式或任何手段（电子、机械）转载、记录、复制、传播本文任何内容，或将本文任何内容存储于检索系统。