

# 四大银行全面加息；是什么让房地产市场价格上涨和下跌

欢迎关注→[澳星财富管理](#) 2022-07-07 17:00 发表于澳大利亚



## 上周拍卖情况汇报

地区	清盘率	去年同期	售出
墨尔本	54%	54%	240
悉尼	49%	71%	252
布里斯班	45%	56%	30
阿德莱德	73%	74%	72
堪培拉	53%	85%	26

### 截止时间

7月06日下午 14:49

Source:

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



## 本周热点分析

### 四大银行全面加息

周二，澳大利亚储备银行将官方现金利率提高了 0.5 个百分点，达到 1.35%。

澳联储现在已在三个月内将现金利率提高了 1.25 个百分点。经济学家预计，到今年年底，现金利率将达到 2% 以上，以应对不断上升的通胀。

周三上午，**CBA 是第一家宣布调整利率的银行**，其次是 ANZ、NAB 和 Westpac。他们都将浮动住房贷款利率提高 50 个基点。这四家银行还宣布将提高一些储蓄产品的利率，并推出新的定期存款优惠。

几种 CBA 储蓄产品的存款利率也将提高 0.5 个百分点。CBA 还将提供新的 15 个月定期存款，利率为 2.5%。这些变化将从 7 月 15 日开始。



## 四大银行全面加息

四大银行已将抵押贷款利率上调 0.5 个百分点，将储备银行最新的官方利率上调全部转嫁给客户。

澳新银行表示，对于支付本金和利息的自住业主，平均住房贷款为 450,000 澳元，这一变化将使每月还款额增加 119 澳元。

紧随其后的是 NAB，NAB 个人银行业务主管说他们相信客户能够应对这一增长。

Westpac 的消费者和商业银行业务负责人 Chris de Bruin 表示，他们做出决定时考虑了几个因素，包括现金利率上升、融资成本的持续增加以及借款人和存款人的需求。

Macquarie 银行也效仿，将浮动住房贷款利率提高了 0.5 个百分点。

财政部长 Jim Chalmers 周二表示，国家足够强大，可以承受官方利率连续两次上调 0.5 个百分点。

他说，他已与澳大利亚银行的负责人谈过将利率转嫁给低回报的储户的问题。虽然大约 34% 的家庭有抵押贷款，但超过四分之三的家庭有储蓄。

RateCity 研究主管 Sally Tindall 表示，拥有 500,000 澳元抵押贷款超过 25 年的自住业主预计每月还款额将增加 137 澳元。

而 100 万澳元的贷款的借款人则每月将增加 273 澳元。

Tindall 说“如果下个月再次双倍加息，房贷客户面临更多痛苦。如果发生这种情况，这将是自 1994 年以来现金利率的最大涨幅，当时澳洲联储在五个月内上调了 2.75 个百分点。”

分析师和经济学家周三预测，储备银行董事会将在 8 月再次将官方现金利率上调 0.5%，然后在接下来的几个月中小幅上调 0.25%。

Jarden 的首席经济学家 Carlos Cacho 在一份报告中表示，如果 6 月季度通胀数据高于预期，董事会可能会在下个月将利率提高 0.75 个百分点，但目前预测仍为 0.5 个百分点。



Source:

<https://www.smh.com.au/business/banking-and-finance/cba-passes-on-rate-rise-in-full-20220705-p5az7c.html>

## 聊聊投资那些事儿

### 是什么让房地产市场价格 上涨和下跌

在 2020-21 年的房地产价格上涨之后，澳大利亚的房地产市场似乎正在降温。

为了帮助了解未来情况以及房地产市场是否会像某些人所暗示的那样“崩盘”，今天将概述澳大利亚房地产市场的动态和经济状况和导致澳大利亚房地产价格上涨的原因。

#### 房地产周期如何运作？

我们已经知道澳大利亚的房地产市场是周期性变化的。

然后每个州都有自己的房产周期，每个州内还有更多的周期，具体取决于区域、价格点，甚至房产类型。

从历史上看，周期始于一段价值上涨的时期，然后是一段价格停滞甚至下降的平静期，然后又开始上涨。

虽然您经常听到房地产周期持续 7 到 10 年，但单个周期的长度取决于经济因素以及供需的组合，而不是一段固定时间。

随后是多年的低资本增长，随后是一段较短的强劲价格增长期，我们称之为“繁荣”。



## 是什么导致房产价值增长？

现在我们了解了房地产市场周期以及我们目前处于周期的哪个阶段，让我们来谈谈房地产价格上涨，以及它们如何以及为什么增长。

我把这个讨论分为：

- 短期因素——这是大多数媒体所关注的
- 长期影响——这是战略投资者所关注的

短期内房产价值上涨的 8 个原因

### 1.利率

低利率会使买家更容易借更多钱，因为钱更便宜。

### 2.供需

一般来说，如果住宿需求超过供应，房价就会上涨。

如果供过于求，价格往往会下降。



### 3.土地的可用性和成本

新土地从开发到上市出售需要经历漫长的时间，而且分割好的新土地需要缴纳大量税费，这对澳大利亚的房价上涨起到了积极的推动作用。

### 4.贷款

我们在这里谈论的不是利率，而是借款人实际获得贷款的机会。

利率上升往往会促使贷方收紧贷款标准，这样借款人就不能借到那么多钱。

银行业监管机构 APRA 担心向房地产投资者贷款的快速增长会导致 像 2014 年 房地产价格的急剧上涨，银行和其他贷方将更加谨慎，并给借款人的偿还能力设定更严格的标准如果利率发生变化。

另一方面，在疫情期间，银行放宽了贷款标准，释放信贷和重振经济，确实奏效了，因此价格飙升。

## 5. 总体经济环境

在这里，我们谈论的是通货膨胀和就业水平。

很明显，在低通胀和高就业时期，借贷会增加。

当大家都在讨论房子买卖时，价值只会上涨。

## 6. 消费者信心

提高消费者信心会增加消费者支出。

总需求曲线向右移动，表明对商品的需求超过了服务的需求。

换句话说，强劲的经济环境和不断上涨的房地产价格会导致“财富效应”，从而提高

消费者的信心，买家认为现在正是将闲钱花在房产上的好时机。

## 7.政府对首次购房者的激励措施

当政府希望向市场注入更多需求时，它会寻求对首次购房者的激励措施。

首次置业者的补助金和激励措施促进了建筑业以及许多相关零售业的就业。

政府为首次购房者制定了一些计划：帮助购买计划（政府拥有您的一部分房产，您可以在此期间还清），您可以购买的房屋保障计划 5% 的首付或地区首置业者支持。

## 8.投资者胃口

从长远来看，房地产投资者约占房地产市场的 30%。

当市场条件有利时，这会导致投资者的高需求，我们都知道这会导致什么。



## 从长远来看，房产价值增加的 3 个原因

### 1.人口统计

人口统计数据是描述人口构成的数据，例如年龄、种族、性别、收入、迁移模式和人口增长。

这些因素是购买房产类型以及房产定价方式的重要因素。

因为人口统计数据不仅决定了有多少人，而且决定了他们想要生活的方式和地点。

而且我并不是真的在谈论人口增长——实际上，家庭的形成才是关键。

例如新冠病毒引起了结构性人口变化，同时也影响房地产市场向前发展。

不仅如此，疫情引发的在家办公潮也明显改变了人口结构。

疫情使人们重新评估了他们想要的家。

一些人需要升级到更大的房产，一些人搬到离城市更远的地方，还有人完全搬离去偏远地区。



## 2.未来人口增长

虽然我们的人口增长因疫情而停滞不前，但预计到 2023 年移民水平将恢复到疫情之前的水平。

这表明我们将看到每年大约 1.5% 或 400,000 的人口增长。

这相当于每年增加一个堪培拉大小的城市！

自 2021 年 11 月分阶段重新开放国际边境以来，进入澳大利亚的国际净入境人数已经加快。

政府指出，已有超过 100 万人进入澳大利亚，其中包括 130,000 多名国际学生、70,000 名技术移民和 10,000 名打工度假者。

政府预计 2021-22 年人口增长将升至 0.7%，并在 2022-23 年升至 1.2%。

2021-22 年净正迁移人数为 41,000 人，2022-23 年为 180,000 人，2023-24 年为 213,000 人。



### 3.国家财富

家庭收入与住房需求之间相关联。

澳大利亚的房地产价格在 2021 年以创纪录的速度增长，最近的数据显示，全国房价中位数同比飙升 25.7%，公寓房同比上涨 7.7%。

正是这种价格飙升，加上股市稳健上涨，推动澳大利亚家庭总财富在去年 12 月季度再增长 4.5%，达到 14.7 万亿澳元的历史新高。

这比去年同期增长了 20.2%。

事实是家庭财富和房地产价格上涨是齐头并进的。

澳大利亚的房地产市场价值 10 万亿澳元，而我们只有 2.5 万亿澳元的债务。

因此，房地产中的巨额财富支撑着房地产市场。

Source:

<https://propertyupdate.com.au/australian-property-cycles/>

## 往期推荐

### 往期回顾：

澳星金融第九十四期：[澳洲房产 5 套里就有一套市值超过 100 万](#)

[澳星金融第九十三期：新州土地印花税改革是告别印花税的开始吗？](#)

[澳星金融第九十二期：利率上升，房价会下跌吗？](#)

[澳星金融第九十一期：加息将如何影响您的抵押贷款还款？](#)

[澳星金融第九十期：悉尼 Carrington 街最有声望的两栋大楼挂牌出售](#)

### 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 **2 种产品**：

**澳星现金宝**：T+7 灵活存取，2.50%年化，澳星提供全额本息保证；

**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 6-7.5%，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;

Nathan Yang +61 411 787 706;

Alina Zhang +61 484322767;

☎ **墨尔本：**

Joyce Zhao +61 433 987 391;



<07/07/2022 - 30/06/2022>

**【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。