

# 澳联储大幅加息，房贷固定利率为何反而下降？影响房产价值的 5 大因素

欢迎关注→[澳星财富管理](#) 2022-08-19 12:11 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  | 59% | 56%  | 292 |
| 悉尼   | 56% | 83%  | 260 |
| 布里斯班 | 43% | 74%  | 29  |
| 阿德莱德 | 66% | 88%  | 50  |
| 堪培拉  | 49% | 83%  | 30  |

### 截止时间

17 月 08 日下午 14:49

Source:

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



## 本周热点分析

### 澳联储大幅加息，房贷固定 利率为何反而下降？

在各种纷繁嘈杂的噪音中，大家可能没有注意到，上周房贷利率降了。

没错。大家争先恐后抢发官方两次大幅上调现金利率且澳大利亚四大银行的房贷浮动利率也跟涨的坏消息时，大多数媒体忽视了一些重要的贷款利率有所下降的事实。

联邦银行 (Commonwealth Bank)、西太平洋银行 (Westpac)、麦格理银行 (Macquarie) 和 Suncorp 等银行下调了各自的固定利率，特别是四年期的固定利率削减幅度很大。

几周前澳大利亚的主要银行才大幅提高了固定利率，而最近做出的降息的意外反转。

联邦银行和西太平洋银行都将四年期贷款利率降至 4.99%。从联邦银行的情况看，这比之前的利率减少了约 1.6 个百分点。所以，现在的固定利率远远低于 5.8% 的浮动利率。



你以为这是他们的慷慨之举？可能还真不是。更合理的解释是，经济衰退的概率不断增加，大多数专家几周前预测的利率发展轨迹正以迅雷不及掩耳之势烟消云散，明年降低利率的倾向越来越大。去年年初各国央行都受到压力，开始不断快速加息，全球货币市场突然放缓。然而，包括澳大利亚联邦储备银行在内的各国央行又一次不管这么多。各央行已经搁置了几十年来不惜一切代价避免经济衰退的决心，而是顽强地专注于抑制通货膨胀。



## **那么，抑制通胀需要多长时间？**

预计 2022 年的通货膨胀率将保持在高位，国内和国际因素的混合给价格带来了上升的压力。在国际上，这些因素包括俄罗斯入侵乌克兰，中国的 COVID 和 COVID 锁定的重新出现，以及一些产能限制。在国内，极端天气事件导致了一些食品需求的增加，家庭支出仍然是一个不确定因素。

但是，市场经济的供应和需求压力有了初步缓解的迹象。在美国，库存的增加使零售商降低了一些商品的成本，而全球投入和商品价格也开始缓解。货币市场显示，现金利率的峰值低于几个月前的预期，CBA 建议澳大利亚 RBA 最早在明年就削减现金利率。

如果这些通胀下降的趋势开始更多的体现，它可能预示着最早在 2023 年房

地产市场就会触碰市场底线。而且浮动利率现在远远高于四年期固定利率，很多转变已经显现。最近一连串的大幅加息似乎已经接近尾声，明年真的有可能会降息。

Source:

<https://www.corelogic.com.au/news-research/news/2022/what-does-high-inflation-mean-for-the-australian-housing-market>

<https://www.abc.net.au/chinese/2022-08-09/australian-banks-are-slashing-fixed-rate-home-loans-rates-rise/101316342>



## 聊聊投资那些事儿

### 影响房产价值的 5 大因素

无论您是购房者还是投资者，在寻找新房产时，有许多事情需要考虑。

购买最佳房产并不像选出最漂亮的房子那么容易。

从位置到学区、人口统计数据，甚至邮箱的数字，有许多因素会影响房产的价值。

我们来聊一聊 5 个可以影响房产价值上升或下降的因素。



## 1.地理位置

正如我经常说的那样，地理位置承担了房产资本增长的 80% 的重任。

毕竟不是所有的社区都是统一价格。

似乎在我们已经习惯了视疫情为 "Covid Normal " 之后，大家喜欢的生活方式都是在离家 20 分钟的公共交通行程、骑自行车或步行范围内。

诸如购物、商业服务、教育、社区设施、娱乐和健身，以及一些工作。

现在，能够在 20 分钟内完成工作、生活和娱乐，是新标准的理想生活方式。

一些郊区总是比其他地区更受欢迎，一些地区比其他地区更稀缺，随着时间的推移，一些土地会比其他地区更有价值。

而且，更成熟的社区有更好的基础设施、购物，往往更靠近 CBD，这就是富人想住也能住得起的地方，而且他们也愿意为住在那里支付高价。

还有，有钱人都不喜欢通勤。



## 2. 学区

地理位置、设施和交通是影响房产价值的重要因素。

但是，你知道国家学校分区也会对当地房产价格产生巨大影响吗？

这是因为有些人愿意为位于一些评级较好的小学和中学区域而支付巨大的溢价。

住在该区域内的学生必须被学校录取，虽然家长可以以特殊理由（如有兄弟姐妹在该校就读，或可以参加其他学校没有的某项运动、语言或课程）从边界外申请，但他们完全有可能被淘汰出局。

对首选学校区域学位的竞争已将房产价格推高。

由于全国各地的精英私立学校每年的费用高达 4.1 万澳元（或超过 4.1 万美元），每个孩子的费用都很高，因此可以理解，表现优异的公立学校的需求量很大。

事实上，最近的 Domain 数据显示，2021 年一些学校集聚区的房产价格跃升了 45%，因为许多家长愿意掏出几十万澳元来锁定一个地址，以保证他们的孩子进入他们选择的学校学习。

### **3.人口统计**

社区的人口和人口统计对房产的价值有很大影响。

例如，如果你住在一个以家庭为主的郊、社区，三居室和四居室的房子会比较贵。

而在 CBD 地区，工人和学生对一居室和两居室公寓的需求会更大。

#### 4.市政规划和建筑条款

物业建设和装修或增建需要建筑法规和规划许可。

如果不遵守这些规定，可能会导致房产被拆除。

如果法规规定难以在某一特定区域进行建设，或者例如房产位于限制新开发的遗产名录区，这就会对房产的价值产生影响。



#### 5.投资潜力

如果一个房子可以通过装修来增加价值，然后再出售，那么这就对一群投资者有吸引力。

同样地，投资者也会被那些有潜力的地区或价值上升的房产所吸引，因为这些房产在租房者中很受欢迎。

投资级别的房产一般都遵循这些标准。

- 吸引富裕的人
- 合适的地理位置
- 社区环境绿化较好
- 提供安全保障--位于合适的郊区，并有安全设施，如大门、对讲机和警报器。
- 提供安全的路边停车位
- 有通过装修来增加价值的潜力
- 有较高的土地与资产比率

当然还有一些其他的因素，比如数字啊，许多买家会避免购买 13 号的房产，以避免迷信厄运。同样，数字 8、6 和 9 在中国文化中被认为是特别幸运的财富、好运和繁荣。房龄和房屋状况，物业规模啊，社区环境等等都会成为影响房产价值的因素之一。

Source:

<https://propertyupdate.com.au/11-factors-that-affect-the-value-of-your-property/>

## 往期推荐

### 往期回顾：

澳星金融第九十九期：[利率上升，商业物业收益率意外收缩？](#)

澳星金融第九十八期：分析：通胀的寒冬可能结束，明年回暖的三大理由

澳星金融第九十七期：最新预测：建筑成本通胀将从明年开始缓解

澳星金融第九十六期：悉尼和墨尔本引领首府城市酒店入住率和房价复苏

澳星金融第九十五期：四大银行全面加息；是什么让房地产市场价格上涨和下跌

### 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，3%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，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;



<19/08/2022 - 12/08/2022>

**【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。