

# 专家预测：澳洲利率暂停加息的前景可能会提振房地产市场情绪；2023 年墨尔本最富有的社区名单揭晓

欢迎关注→[澳星财富管理](#) 2023-03-10 13:52 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	67%	67%	485
悉尼	68%	69%	373
布里斯班	61%	42%	34
阿德莱德	69%	73%	53
堪培拉	46%	72%	25

### 截止时间

03 月 09 日下午 14:49

Source:

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



## 本周热点分析

### 澳洲利率暂停加息的前景 可能会提振房地产市场情绪

专家表示，最早可能在下个月暂停加息，从而可能会改善房地产市场情绪，但同时连续 10 次加息将进一步增加人们借贷和偿还抵押贷款的压力。

澳洲联储周二将现金利率上调 0.25 个百分点至 3.6%，符合预期。

AMP Capital 首席经济学家 Shane Oliver 表示，基于一个月前的声明，澳大利亚央行在 4 月份的会议后为暂停加息打开了大门。

Oliver 博士说：“澳洲联储发出进一步收紧政策的信号，可能不会再加息几次，而是再加息一次。他们还质疑何时加息以及进一步加息多少，可为潜在的暂停加息打开大门。”

“所以在我看来，储备银行承认近期经济放缓以及就业和通胀降温的迹象，他们实际上不得不在 4 月会议后暂停。”



联邦银行经济主管加雷斯·艾尔德（Gareth Aird）也持类似观点，但表示澳洲央行可能最早在下个月暂停加息。

独立经济学家理查森（Chris Richardson）也表示，与一个月前相比，澳洲央行的措辞故意更加温和。

CoreLogic 研究主管蒂姆·劳利斯（Tim Lawless）表示，考虑到没有证据表明工资价格螺旋上升，而且澳大利亚央行承认通胀已经见顶，暂停加息的可能性也更大。

Lawless 先生说：“一旦我们普遍认为利率已经见顶，无论是从买家或者卖家的角度来看，那时候我们可能会看到消费者信心随着更多的房地产活动而改善。”

不过，Lawles 先生也表示，下个月再次加息的前景仍将对房地产市场产生负面影响。

“尽管抵押贷款拖欠率一直保持在历史低位附近，但有理由预计今年拖欠率将呈上升趋势，因为越来越多的家庭发现在如此高的利率环境下，他们无法继续偿还债务，也无法跟上高生活成本的步伐。”

RateCity 的一项计算显示，自去年 5 月利率开始上升以来，一个四口之家的借贷能力已经削减了 23%，而单个借款人的借贷能力则下降了 22%。

Source:

<https://www.afr.com/property/residential/prospect-of-rate-pause-could-lift-housing-market-sentiment-20230307-p5cq10>



**聊聊投资那些事儿**

**2023 年墨尔本**

**最富有的社区名单揭晓**

维多利亚州首府墨尔本从来都不缺田园诗般的街道、豪华的房屋以及独特的邮政编码。

因此，根据澳大利亚税务局 (ATO) 的最新数据，维多利亚州首府墨尔本的最富有的社区的邮政编码揭晓，这些是富人中最富有的人居住的地方。

下面我们就以社区邮政编码来为大家揭晓墨尔本最富有的社区名单。

## **墨尔本最富有的社区邮编名单**

### **1. 3142 (Hawksburn, Toorak)**

**平均收入：201,926 澳元**

**人口：10,219**

**房价中位数：538 万澳元**



3142 这个邮政编码区的居民平均收入为 201,926 澳元，在全澳排名第二。

该社区也是墨尔本一直以来最昂贵房价的长期领跑者。

维多利亚州的 3142 邮政编码包括 Toorak 和 Hawksburn，位于墨尔本中央商务区东南方仅五公里处，是澳大利亚最富有的百万富翁和亿万富翁的所在地。

根据记录，在澳大利亚 250 名最富有的人中，就有多达 23 人居住在 Toorak，也是因为这里拥有奢华而独特的房屋。

不管从社区的街道、房屋特点和奢华的花园，无处不体现着金钱味道。

根据 realestate.com 的数据,该地区去年的房价中值独立屋 约为 538 万澳元, 公寓房 约 897,000 澳元不等。

居住在 Toorak 和 Hawksburn 的名人包括 Collingwood Football Club 主席 Eddie McGuire、亿万富翁商人 Lindsay Fox、房地产开发商 Tim Gurner 和百货公司创始人 Sidney Myer。

不必多言, 这个社区的居民就是有钱。

## **2. 3944 (Portsea)**

**平均收入: 175,356 澳元**

**人口: 456**

**房价中位数: 353 万澳元**



Portsea 被称为富裕的墨尔本居民的避暑胜地，坐落在莫宁顿半岛的尽头，拥有许多私人海滨豪宅。

房价中位数为 353 万澳元，在这个社区本就人数不多的 456 人口中挤满了富豪。

另外这个社区都是高需求的房地产市场，其中 94% 都是平均 60 岁的居民自住。

### **3. 3002 (East Melbourne)**

**人口：4,964**



**房价中位数：330 万澳元**

**房价中位数：未公开**

维多利亚现代排屋、迷人的公寓、欧式咖啡馆、华丽的花园和便利的交通设施，为什么东墨尔本吸引着澳大利亚最富有人士就不言而喻了。

独立屋的中位价为 330 万澳元，而去年东墨尔本的公寓中位价则要低一些，约为 758,000 澳元。

#### **4. 3186 (Brighton)**

**人口：23,253**

**房价中位数：331 万澳元**

Brighton 布是墨尔本最昂贵的社区之一，海滨社区，距离墨尔本中央商务区约 11 公里。

该地区以 Victorian 时代和 Georgian 时代的海滩和豪华房地产而闻名，房价中位数为 331 万澳元，公寓中位数为 114 万澳元。

## **5. 3126 (Canterbury)**

**人口: 8,058**

**房价中位数: 330 万澳元**

根据 realestate.com 的数据,去年的房价中值独立屋约 330 万澳元,公寓房约 934,000 澳元不等。

这个社区的租房也不便宜,每周约 895 澳元。

Canterbury 被认为是墨尔本最独特的社区之一,尤其是“Golden Mile”(黄金地带)——Mont Albert Road,从 Balwyn Road 向西延伸,以及连接它与 Canterbury Road 的大道,特别是 Monomeath Avenue,两旁是大橡树和豪宅非常显著。

## **6. 3206 (Middle Park)**

**人口: 4,682**

## 房价中位数：323 万澳元

Middle Park 是一个海湾社区，距离墨尔本中央商务区约 3 公里。

该地区一直存在开发限制，从而推高了房产的成本。

独立屋的中位数为 323 万澳元，而公寓房的中位数为 120 万澳元。

Source:

<https://propertyupdate.com.au/melbournes-wealthiest-suburbs-revealed/>

---

## 往期推荐

---

### 往期回顾：

澳星金融第一百一十七期：税收改革对全国住房规划的成功至关重要

澳星金融第一百一十六期：专家预计各州及领地未来数月批签数量将激增

澳星金融第一百一十五期：5 万名中国留学生即将返澳,房租至少上涨 5%

澳星金融第一百一十四期：澳洲地区研究所呼吁国家制定人口战略

## 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%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 8.3%，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%，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;

<03/03/2023 - 10/03/2023>

**【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。