

加息将如何影响您的抵押贷款还款，如何提高投资物业的租金收益

欢迎关注→[澳星财富管理](#) 2022-06-09 17:35 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%	62%	492
悉尼	54%	71%	392
布里斯班	71%	63%	35
阿德莱德	77%	76%	79
堪培拉	65%	87%	44

截止时间

6月08日下午 14:49

Source:

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



本周热点分析

加息将如何影响您的 抵押贷款还款

储备银行在周二的董事会会议上决定提高现金利率，利率上升对您的房屋贷款意味着什么？



利率上升对房屋贷款的影响

储备银行在数月内的第二次加息预计将使澳大利亚的平均抵押贷款成本每月增加约 133 澳元。

央行在周二的月度会议上将现金利率目标上调了 0.50 个百分点，使现金利率达到 0.85%。

根据 RateCity 的数据，如果按照这次银行加息算，那么平均拥有 **500,000 澳元** 抵押贷款和 25 年还款期限的借款人预计**每月还款额将增加 133 澳元**。

如果把上个月的利率上升也计算在内的话，还款增加总共将**增加 197 澳元**。

这些数字基于自住业主支付 25 年的本金和利息。

储备银行行长 Philip Lowe 在声明中表示，加息将有助于降低澳大利亚的通胀率，该通胀率已显著上升，高于此前的预期。



全球因素，包括与疫情相关的供应链中断和乌克兰战争，是通胀上升的主要原因。

当地因素，包括劳动力市场吃紧，也增加了价格上涨的压力，今年的洪水也导致一些成本上涨。

Lowe 先生说，在不久的将来，由于天然气和电力价格上涨以及燃料成本上涨，通胀也可能高于一个月前的预期。

“今天的利率上升将有助于通胀随着时间的推移恢复到目标水平，”Lowe 先生说。

“最近几个月，一些市场的房价有所下降，但仍比疫情前高出 25% 以上。”

Lowe 先生暗示，未来几个月可能会进一步加息，进一步加息的规模和时间取决于通胀前景和就业市场。



RateCity.com.au 研究主管 Sally Tindall 将 6 月份的还款增长描述为“相对温和”，但警告房主为未来几个月的大幅加息做好准备。最早可能在下个月，他们可能会继续加息，以控制通胀。

Tindall 女士说：“情况不会很好，尤其是在食品、汽油和能源等日常必需品价格飙升的背景下。”

她建议房主在明年圣诞节前计划出抵押贷款的方式，如果他们认为自己无法偿还这些贷款，现在就采取措施。

“仅仅因为利率在上升，并不意味着现在是再融资的坏时机。如果你住在自己的房子里，有一份稳定的工作并且有良好的偿还债务记录，那么在利率方面，如果你准备再融资或讨价还价，你应该仍然安全。”她说。

根据澳大利亚统计局的数据，2022 年 4 月，全国自住住宅的平均贷款规模（包括建造和购买新住宅和现有住宅）增长 1.9% 至 611,000 澳元。

Source:

<https://www.news.com.au/finance/economy/australian-economy/how-the-interest-rate-rise-will-affect-your-mortgage-repayments/news-story/dcc513fa5f347ed657664b88bbcb3710>



聊聊投资那些事儿

如何提高投资物业的租金收益

如果您想提高投资物业的租金收益，有一些有效的策略可以在不赶走租户的情况下带来更高的租金。

使用正确的改进策略，房东不仅可以增加他们收取的租金金额，而且节约一大笔钱。

需要注意的是，在投资物业的生命周期中有两个循环周期，您可以在其中采取积极措施来提高物业的租金回报：

1.租约之间的改进

2.在租赁期间定期通过租金调整

以下列出了几种策略来改善你的投资物业租金收益。

当然，这些建议是一般情况下的，不一定适合您的物业经理或物业投资顾问，他们应该能够根据您的具体情况给予指导方向。



物业改善

1. 找出租户的需求

在进行改善帮助提高租金收益时，您应该采取的第一步是找出潜在租户对房屋的需求是什么？

毕竟，作为房东，改善房屋的时候很容易陷入迷茫并一掷千金。

您可能会花费数千澳元只是重新粉刷或安装洗碗机，而添加空调可能会对潜在租户更具吸引力。

请咨询您的物业经理，了解他们对租户在您所在地区的需求的建议，并将您的注意力和资金集中在这方面。

如果你不能对物业做其中一些改善，也许你可以用另一个节省亮点来弥补这一点，比如安装太阳能电池板来减少电费。



2. 翻新

精心策划的装修当然会增加开销。

但我们不一定需要装修的超级豪华，所有的小改动 - 小到新的油漆涂层或厨房橱柜上的新门把手的改进就足以吸引更多的租户并提高你的租金要价。

您可以进行无数次小改动，让房产焕发新的生机：例如闪闪发光的新水龙头，在主卧室增加一个单独的空调，或者换下破旧的地毯并抛光打亮下面的木板。

许多小改动甚至可以自己完成，从而节省了请人工的额外费用。

如果预算紧张，首先解决“坏”掉的东西；比如前栅栏倒了，大门打不开了等。

如果你有更多的预算，厨房和浴室对租户来说是一大吸引力。

无论您决定翻新或增加您的投资物业，您都需要确保您将时间和金钱投入到租户的需求上面。

此外，请确保您计算的投资数字能够得到相应的投资回报，并且向您的会计咨询了解哪些翻新是可以免税的。



3.添置一些独特的卖点

看看该地区的出租清单。

有多少人拥有露天娱乐空间、空调或太阳能电池板？

值得考虑为该物业添加一些东西，使其在其他物业中脱颖而出，证明它的租金比附近的类似物业贵是有道理的。

例如，双职夫妇可能渴望户外用餐空间，大家庭会被一个安全的院子所打动，院子里有安全、平坦的草坪供孩子们玩耍，生态爱好者会被可节能设备所吸引。



租金调整

增加租金（每 6 或 12 个月）的“少量且经常”的方法曾经是留住好租户并保持租金回报增加的最成功方法。

之前来说，这些小幅增量增长都将是您的租户负担得起的。

但是自疫情以来，情况发生了一些变化。

现在，在大多数州，租金现在只能每年增加一次。

在租金刚刚恢复的市场中，在锁定租金 12 个月之前稍微推迟租金上涨可能会更好。

在需要市场证据来支持租金上涨的州，时间安排尤为重要，例如，如果由于学校分区而需要该物业，则根据季节性市场高峰安排租金上涨可能是有利的。

并不要忘记您还可以使用物业改善来支持您的租金上涨。

通过精心挑选的改进措施，可以少量多次增加租金留住租户，这就是维护您与租户的关系至关重要的。



其他

显然，房屋装修和租金调整是确保您的投资物业租金上涨的两种首选方法，但还有其他一些选择可以帮助您提高收益。

1.考虑允许宠物

虽然现在一些州的法律规定歧视拥有宠物的租户是非法的，但许多房东仍然更愿意自己的物业里没有宠物。

如果您愿意允许宠物进入您的物业，您的善意可能会让您从心存感激的动物主人那里获得额外的租金。

大多数有宠物的租户都会根据以前房东的推荐信提出申请，所以你会知道他们有责任管理好宠物对物业造成的损害。

您甚至可以在租约中插入一项条款，涵盖宠物造成的损害，或者要求稍高一点的保证金以防万一。

2. 调整物业经理

物业经理在您的租赁物业中发挥着巨大的作用，从他们是如何处理租户的维修请求到就何时增加租金提供好的建议。

许多租户愿意每周多花几澳元聘请一位能及时处理问题并与他们有效沟通的物业经理，因此可能是时候评估一下您雇用的人是否为您提供了最好的收费机会溢价租金。

Source:

<https://propertyupdate.com.au/proven-strategies-to-boost-rent-on-your-investment-property/>

往期推荐

往期回顾：

[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](#)

[澳星金融第八十九期：新党上任对住房负担能力以及澳洲房地产市场有哪些影响？](#)

[澳星金融第八十八期：本周澳大利亚各州房地产市场最新数据](#)

[澳星金融第八十七期：本周澳大利亚各州房地产市场最新数据](#)

[澳星金融第八十六期：澳储行加息对我们的生活意味着什么？](#)

[澳星金融第八十五期：首次购房真的比租房便宜吗？](#)

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

8月27



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;



<03/06/2022 - 09/06/2022>

【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。