

利率上升，房价会下跌吗？悉尼最富有的人都住在哪里？

欢迎关注→[澳星财富管理](#)2022-06-16 17:11 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	54%	62%	149
悉尼	51%	70%	163
布里斯班	49%	57%	46
阿德莱德	77%	71%	59
堪培拉	53%	79%	17

截止时间

6月15日下午14:49

Source:

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



本周热点分析

利率上升，房价会下跌吗？

首先我们来了解一下利率为什么会大幅上涨？

大幅提高利率的目的是减少经济需求并抑制通货膨胀。

然而，在短期内，由于目前创纪录的低失业率、工资上涨、高储蓄水平、政府救济以及近期强劲的房价增长带来的财富效应，经济市场已做好准备迎接更高的利率——而且利率仍接近历史最低水平。

银行为借款人设定的利率还款缓冲（**目前为 3%**）也将抵消较高利率对家庭预算的影响。

问题是在通胀缓和之前，利率必须上升到多高？——特别是考虑到无法控制的外部带来的影响，尤其是飙升的油价。

但随着时间的推移，更高的利率将抵消当前家庭面临的艰难时期。

尽管利率上调，房地产市场仍然处于良好状态，并没有因为高利率使得房地产需求减少，在首府房地产市场的潜在需求仍大于供应。



利率上升就意味着房价会下跌吗？

经济学家 [Stephen Koukoulos](#) 在 [Yahoo Finance](#) 上发表文章是这样解释的。

“房价暴跌”是最近媒体口中的高度焦点话题，加息周期的开始让房价悲观主义者从躲藏的岩石中爬了出来。

关于加息的影响以及对“压力”和“紧张”的抵押贷款持有人的影响，很多不知情者都没有说到关键点上，请参考事实数据和历史数据。

不计算当前的利率周期，在过去 30 年中，澳大利亚央行有四次实施加息周期：

- 1994 年 8 月至 1994 年 12 月 - 现金利率上升 275 个基点。
- 1999 年 11 月至 2000 年 8 月 - 现金利率上升 250 个基点。
- 2002 年 5 月至 2008 年 3 月 - 现金利率上升 300 个基点。
- 2009 年 10 月至 2010 年 11 月 - 现金利率上升 175 个基点。

在这四个周期中的每一个周期中，房价都持平或更高——特别在第一次加息后的一年和两年。

在每个周期第一次加息五年后，房价平均**上涨约 40%**。

Rate hiking cycle	House price change* 1 year after first hike	House price change* 2 years after first hike	House price change* 5 years after first hike
Oct 2009 - Nov 2010	4.4%	0.2%	21.2%
May 2002 - Mar 2008	18.1%	24.9%	48.8%
Nov 1999 - Aug 2000	6.6%	23.1%	70.3%
Aug 1994 - Dec 1994	0.0%	1.2%	21.5%

*Per cent change from time of first interest rate hike of the cycle. Using quarterly ABS data, slicing the new series to the old methodology at the September quarter, 2003

至于周期内加息后房价的变化，只有一次是在加息两年后房价下跌。这是 2010 年 11 月加息两年后的 1.2% 小幅下降。

从上一个周期上涨五年后的房价来看，房价只会涨到更高，平均涨幅在 30% 左右。还值得注意的是，房价在 2009-2010 年周期后的平稳期后回升，**在该周期的最后一次加息五年后，上涨了 26.1%**。

应对加息的房价数据清楚而明显地表明，许多事情都在发挥作用，不仅仅是利率变化。

同样清楚的是，加息不会永远持续下去。在周期中最后一次加息后不到一年的时间内，就降息弥补了几个加息周期。

其他因素，包括失业率水平、工资增长速度、建筑业的新供应、人口变化（包括移民）带来的需求，通常也会产生重大影响。

当你停下来想一想为什么澳洲联储会进入加息周期，是因为经济强劲，失业率正在下降，工资增长很高。

当涉及到房价增长时，这些都是对利率上升影响的有力解毒剂。



前景是什么？

如果不是自住的话，没有人买房子作为短期投资。

对于自住业主来说，这至少是一个 10 年甚至 15 年的购买计划，这意味着短期内价格的上涨或下跌对大多数人来说是他们最大的资产的情绪几乎没有影响。

RBA 上个月才开始当前的加息周期，如果市场定价正确，RBA 将提供 30 年来最大的加息周期。

现金利率将总共上涨约 375 个基点，最高利率应该将在 2023 年年中出现。

即使在没有加息冲击的情况下，在过去的六周也有迹象表明房价增长开始放缓，甚至有少许回落。

历史表明，随着周期的展开，未来一两年房价将持平或略有下降。

超级强劲的劳动力市场、不断上涨的工资和住房短缺——随着国际边境对移民的重新开放——将至少在一定程度上抵消更高的利率。

在截至 2022 年第三季度的 18 个月内出现惊人的上涨之后，房价一两年疲软也就不足为奇了。

那就从现在起看看五年内房价可能会怎样发展，即使在未来 12 到 24 个月内房价确实会下跌一点，但我的预测是房价在五年后会比现在高出 20% 到 30%。

Source:

<https://propertyupdate.com.au/property-news-headlines-forecasts/>

<https://au.finance.yahoo.com/news/koukoulas-house-prices-could-go-up-031023685.html?guccounter=1>



聊聊投资那些事儿

悉尼最富有的人都住在哪里？

想了解悉尼最富有的人住在哪里？让我们通过社区的邮政编码来识别。

根据澳大利亚税务局 (ATO) 的最新数据显示，悉尼收入最高的几个邮政编码区的个人平均收入很容易达到六位数，而且富人区的住宅更大，更精致。

以下是悉尼最富有的 **10 个社区** 的邮政编码。



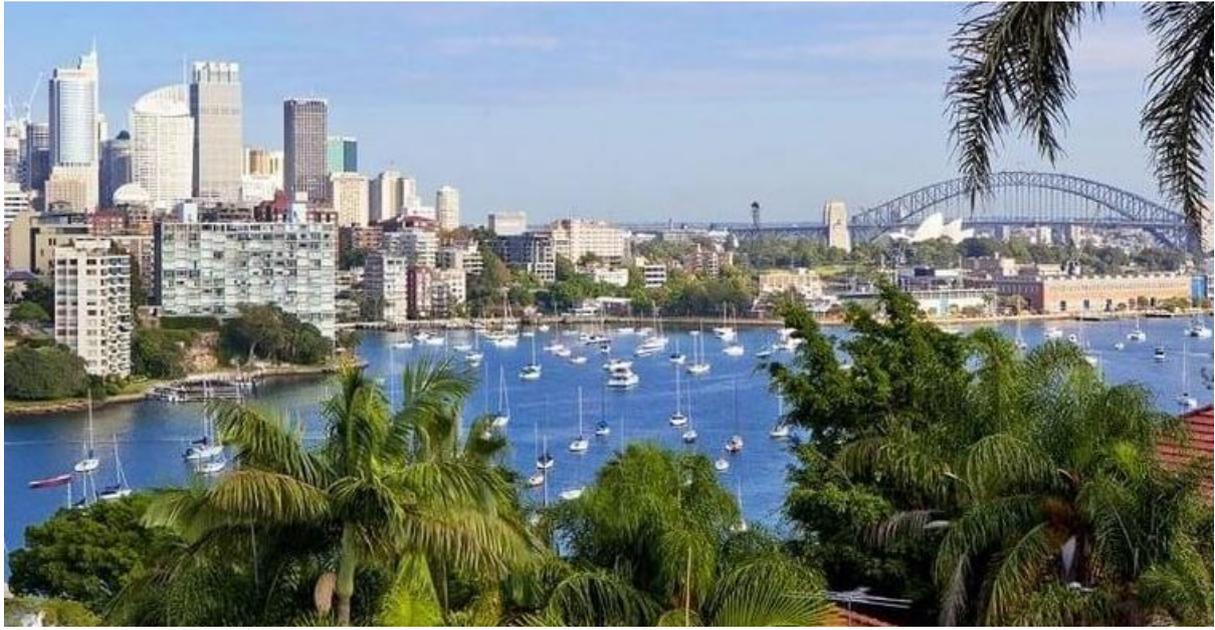
1. Double Bay (2028)

平均收入：202,598 澳元

人数：3,572

奢华而独特的海港郊区，到处都是高档精品店、精致特色咖啡馆，Double Bay 不仅是悉尼而且是整个澳大利亚最富有的邮政编码区。

Double Bay，也被恰当地称为“Double Pay”，从水域到 Darling Point 和悉尼海港大桥的景色一览无余，是澳大利亚一些最富有的人的家园。



2.Darling Point, Edgecliff, Rushcutters Bay, Point Piper (2027)

平均收入：198,813 澳元

人数：6,052

Point Piper 的 Wolseley Road 被公认为悉尼最昂贵的街道之一，100% 的房产售价超过 100 万澳元(今年迄今为止的最高记录是 4000 万澳元的房产销售)，因此 2027 邮政编码在悉尼的富豪榜上位居第二也就不足为奇了。

该地区包括 Darling Point、Edgecliff、Rushcutters Bay 和 Point Piper，是除了 Doule Bay 也只有富人才能住得起的海港区。



3.Vaucluse, Dover Heights (2030)

平均收入：197,886 澳元

人数：9,870

Dover Heights 是一个富裕的社区，它紧靠悬崖顶部，俯瞰着 Tasman Sea，与此同时，Vaucluse 以十分富裕地区而闻名，拥有与众不同的半岛和海港景观。

拥有悉尼一些澳洲最高的房价和最高的薪水的富裕社区。



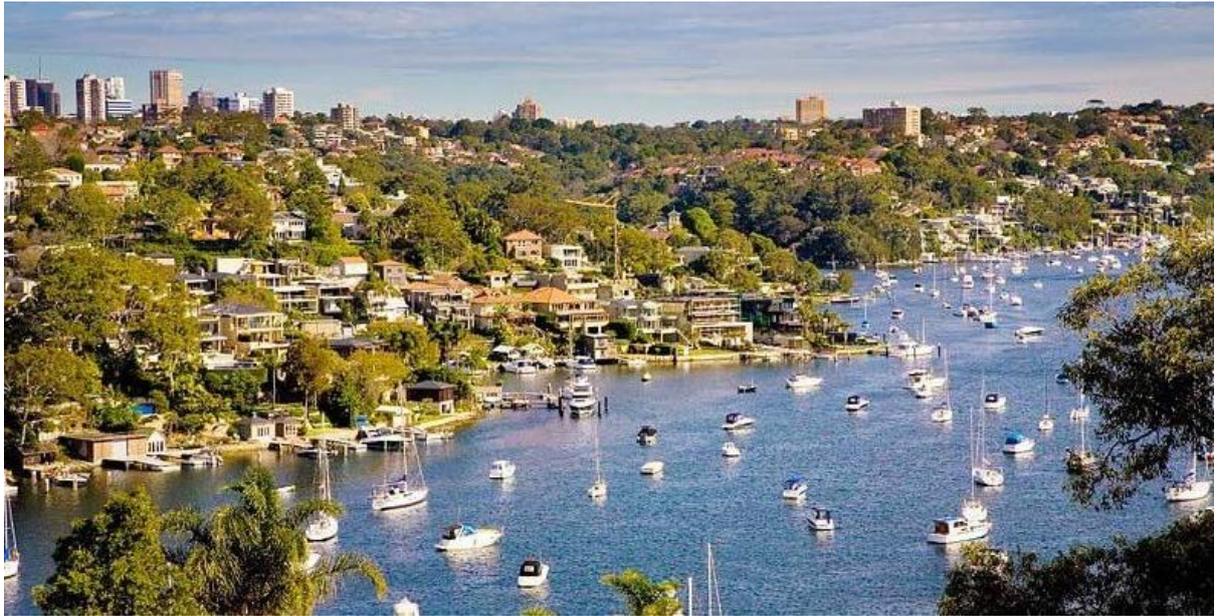
4. Woollahra (2025)

平均收入：183,418 澳元

人数：5,252

富裕的 Woollahra 郊区不乏律师、银行家、医生和公司管理顾问，他们的收入是澳大利亚平均工资的两倍多。

该郊区还拥有一些世界一流的街道和昂贵的住宅。



5. Mosman, Spit Junction (2088)

平均收入：171,135 澳元

人数：20,304

凭借历史悠久的建筑、壮丽的景色和充足的便利设施，不难看出为什么富有的悉尼人涌向 Mosman 和 Spit Junction。

根据 Realestate.com 的数据，该地区拥有各种各样的房产——从宏伟的时期住宅到新设计的豪华联排别墅——中位价为 490 万澳元。

三边海岸线，水景丰富，生活奢华，住在这个社区的人的腰包也算够深。

其他的还有

Bellevue Hill (2023)

Northbridge (2063)

Hunters Hill, Woolwich (2110)

Tamarama (2026)

Centennial Park (2021)

Source:

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

往期推荐

往期回顾：

[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;



<09/06/2022 - 16/06/2022>

【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。