

当利率开始下降时，抢占先机的买家和卖家都将成为最大赢家；政府推动补贴住房以缓解建筑业的低迷

欢迎关注→[澳星财富管理](#) 2024-02-08 14:10 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	63%	65%	231
悉尼	69%	68%	307
布里斯班	40%	46%	34
阿德莱德	66%	57%	60
堪培拉	49%	57%	47

### 截止时间

2月08日下午14:49

Source:

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



## 本周热点分析

### 当利率开始下降时，抢占先机的 买家和卖家都将成为最大赢家

在过去两年中，随着利率创下历史新高，许多房地产市场参与者开始准备迎接预期的利率下调。

根据 CoreLogic 的调查显示，尽管目前尚不清楚今年利率可能会何时、以何种幅度下降，但 71% 的房地产专业人士预计利率波动将对 2024 年的房地产市场产生最显著的影响。



投资者应该如何应对和利用潜在的利率变动呢？

首先，永远不要将利率指引视为确定性，即使利率指引是由澳大利亚储备银行提出的，投资者也不应将其视为确定的、绝对可靠的信息。

这是许多房地产借款人在前任行长 Philip Lowe 在疫情期间对 0.1% 的历史低利率做出承诺，声称“最早不会在 2024 年之前上涨”后所学到的惨痛教训。

然而，到了 2024 年初，现金利率已经迅速升至 4% 以上。

在过去两年中，不断上升的利率很显然影响着房地产市场，当利率最终开始放缓时，买家信心将增强，导致市场活动增强，房屋竞争加剧。曾经谨慎的卖家也会做出类似的回应。

当然，不要期望市场迅速回升。

通常，从第一个逐步降息开始到市场真正启动，需要大约六个月的时间。

例如，自 1996 年中期利率开始下降以来，市场直到 1997 年初才显著回升。



### **给买家的建议：**

抓住利率放缓前的机会：在利率开始下降但市场尚未被大量购房者涌入之前，购房者有一个时机来利用利率下降的机会。

对于重资产、经验丰富的投资者可能更有利：这段时间通常对那些能够承受更多风险、负担得起更高利率的投资者有利。他们有机会在利率仍然相对较高时抓住早期机会。

即使是资金有限的投资者也可以受益：通过在市场接近转折点之前战略性地进入市场，进行充分的房地产研究，确保获得了有保障的融资，并关注细微的市场趋势，购房者可以在市场其他人行动之前迅速行动。

年轻购房者应保持理性：缺乏经验的年轻购房者应在可能看起来是一个下行周期的开始时保持理性和现实。

不要财务上超支：不要陷入期望利率迅速下降或达到疫情期间最低水平的陷阱。如果经济形势发生变化，利率很容易再次上升。即使下行趋势持续下去，缓解过程通常是长期的和逐步的，并且极不可能在可预见的未来出现 0.1% 的历史最低水平。

### **给卖家的建议：**

预期利率持续下降将促使许多此前犹豫不决的卖家出售房产，因为他们期望市场竞争会改善并导致价格上涨。

卖家应该谨慎：如果他们等待市场上涨，重新购买时可能会面临更高的价格。

同时，在市场变得繁忙之前出售需要迅速采取行动，并确保在价格上涨之前完成新房产的购买。

出售决定应该根据个人情况而定，而不是试图根据利率变动来决定时机。

对于卖家和买家来说，随着时间的推移，利率变动的时机会逐渐变得不那么重要。确保给自己一个财务缓冲，选择优质资产并持有长期。利率波动会有来有去，但强劲资本增长将持续存在。

Source:

<https://www.afr.com/wealth/personal-finance/these-buyers-and-sellers-will-be-winners-when-rates-start-to-fall-20240204-p5f2a3>



## 聊聊投资那些事儿

### 政府推动补贴住房以缓解

### 建筑业的低迷

澳大利亚的住宅建筑项目管道处于十多年来的最低水平，这给联邦政府增加了对新的补贴住房项目资金承诺的压力，因为私人企业、个人或私人投资者在市场上的商业或投资活动放缓。

根据最新的官方数据，截至 11 月的 12 个月内，新住房批准数量为 166,125 套，其中 98% 由私人资金提供，这是自 2013 年 7 月以来的最低水平。



物业委员会表示，开发商有能力在商业租赁住房项目中创建价格较低的单位，但这需要税收优惠的支持。

据摩根士丹利经济学家 Chris Read 称，由于利率上升和建筑成本增加，消费者可借款金额减少，同时建造新房屋成本上升，这一趋势可能导致新住房批准数量今年继续保持低迷，尽管考虑到目前正在建设的大量项目。

分析师团队在研究报告中表示：“尽管有大量项目在建，我们仍然认为完成和活动水平还有一些小幅下行的空间。”

目前，私人和社区住房部门正在向政府施压，以增加公共资金，以便比未来五年计划的 4 万套社会和经济适用房更多地开发价格较低的租赁住房。

澳大利亚物业委员会指出，如果联邦政府将商业租赁建设投资的预扣税率从承诺的 15% 降至 10%，该国未来 10 年内可再创建额外的 1 万套经济适用房租赁住房。

根据利益集团、游说组织的 EY 建模，这些额外单位将会增加到未来十年已计划的 15 万套市场价格租赁住房之上。

物业委员会首席执行官 Mike Zorbas 表示：“当你将税率降至 10% 时，你就激励了经济适用房组成部分，而这对政府来说是零成本的。”

经济适用房指的是出租给符合条件的重要工作人员租户，如托儿工作者或教师，以固定折扣租金出租的租赁房产，根据委员会的提议，折扣幅度为市场租金的 25% 以下。

社会住房则出租给低收入租户，他们大多依赖社会保障，支付固定收入比例的租金，并需要更大的补贴。





联邦政府在去年的预算中表示，将把海外投资者在商业租赁建设项目上支付的预扣税率从 30% 削减至 15%，使其与其他行业（如学生住宿和酒店）保持一致，但尚未明确是否需要包含经济适用房组成部分。

委员会警告称，如果没有向本地和海外投资者提供较低的税率，开发商将无法在项目中包含任何降价租赁住房。

该提议是委员会将在五月预算之前提交给联邦政府的许多论据之一，该提议是基于对 5% 经济适用房组成部分的要求制定的。佐尔巴斯先生表示，任何更高的要求都不可行。

然而，委员会并非唯一一个提出增加住房存量提案并争取政府支持的团体，这一提议是针对长期住房短缺和严重生活成本危机而制定的。

社区住房行业协会是社区住房提供者的倡导团体，该协会将推动将政府的 100 亿澳元的“澳大利亚住房未来基金”加倍，该基金设立的目标是每年投资至少 5 亿美元，以确保新增 3 万套社会和经济适用房。

社区住房行业协会首席执行官 Wendy Hayhurst 表示，这将是一种非通货膨胀的方式，以更长的时间段分期交付新房屋，从而进一步增加租赁住房存量。

Wendy 女士还表示，如果实施了强制性的包容性区划要求，并规定了在获取新地块时需要的经济适用租赁房产量，那么就可以提供更多的经济适用房。

物业委员会和社区住房行业协会等团体提出了一系列方案，包括调整税收政策以促进住房建设、增加政府对住房项目的资金支持，以及通过强制性的包容性区划要求来规定开发新地块时需要的经济适用租赁房产量，以应对住房短缺和生活成本上升的挑战。

Source:

<https://www.commercialrealestate.com.au/news/push-for-subsidised-housing-to-ease-construction-slump-1258932/>

---

**往期推荐**

---

## 往期回顾：

[澳星金融第一百四十七期：《月度住房图表分析-2024年1月》](#)

澳星金融第一百四十六期：绿党谈判取得一些调整胜利后，维州将把空置房屋税收提高三倍

澳星金融第一百四十五期：澳大利亚股市下跌，华尔街走高，油价波动

澳星金融第一百四十四期：物业管理行业蓬勃发展，规模达到 80 亿澳元

## 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，4.5%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 9%，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 8-9.1%，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;

Alina Zhang +61 484322767;

**☎ 墨尔本：**

Joyce Zhao +61 433 987 391;

Rosie Wang +61 420 900 502;

Chenny Chen +61433997488;

**☎ 布里斯班：**

Kerr Wei +61 450 606 696;



<05/02/2024 -09/02/2024>

**【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。