

由于银行保护利润，新西兰相对澳洲正在失去同期限贷款支出费用的比较优势。

情况表明新西兰人需要支付各期限按揭利率的额外溢价，仅一年期mortgage是最小的利率溢价。批发利率在澳洲较低，因此在新西兰借款有溢价并不应该意外。这些批发成本的溢价在短端约为20bps，长端约为30bps。

在新西兰两年期固定利率平均成本约4.7%，对libor的利差为2.28%。

「如果你是澳洲的借款人，那么两年期固定利率平均成本为约4.1%，对libor的利差为2.06%。显然银行在新西兰操作利率略高于他们在澳洲的母公司。」

在新西兰大约有九到十家的银行活跃寻求按揭业务，但正在做的96%的业务仅仅通过其中五家来完成。但在澳洲可以有更多的选择，超过25个机构的住房贷款登记超过一亿美元，澳洲四大银行占据了83%的住房贷款市场份额。但是四大银行庞大的规模意味着其余占17%的非四大的银行是一个261亿美元的市场，这比整个新西兰的房贷市场还要大。

新西兰支付约0.25%在一个较小的市场（额外的margin to swap），而澳洲支付0.3%在一个较少竞争的市场。

# Residential mortgage interest rates

January 19, 2017	Floating	1 year	2 years	3 years	4 years	5 years
<b>New Zealand</b>	%	%	%	%	%	%
ANZ	5.69	4.45	4.75	5.49	5.70	5.85
ASB	5.65	4.49	4.79	5.09	5.49	5.69
BNZ	5.64	4.49	4.79	5.09	5.69	5.79
HSBC	5.59	4.19	4.39	4.69	5.09	5.29
Kiwibank	5.40	4.35	4.54	4.99	5.45	5.55
Westpac	5.65	4.49	4.79	5.09	5.69	5.49
<b>NZ average</b>	<b>5.60</b>	<b>4.41</b>	<b>4.68</b>	<b>5.07</b>	<b>5.52</b>	<b>5.61</b>
Swap rates	1.99*	2.15	2.40	2.62	2.80	2.94
margin to swap	3.61	2.26	2.28	2.45	2.72	2.67
<b>Australia</b>						
ANZ	5.25	4.54	4.13	4.34	4.64	4.74
CBA (ASB's parent)	5.22	4.54	4.14	4.24	4.54	4.74
HSBC	5.23	3.85	3.95	4.19	4.49	4.59
NAB (BNZ's parent)	5.55	3.99	4.08	4.19	4.69	4.69
Suncorp	5.40	4.19	4.04	4.04		4.64
Westpac	5.29	4.59	4.19	4.29	4.79	4.59
<b>AU average</b>	<b>5.32</b>	<b>4.28</b>	<b>4.09</b>	<b>4.22</b>	<b>4.63</b>	<b>4.67</b>
Swap rates	1.78*	1.86	2.03	2.18	2.51	2.61
margin to swap	3.54	2.42	2.06	2.04	2.12	2.06
* 90 day bank bill rate						
<b>differential (NZ-AU)</b>	<b>+0.28</b>	<b>+0.13</b>	<b>+0.59</b>	<b>+0.86</b>	<b>+0.89</b>	<b>+0.94</b>

以上是经过梳理过的利率差异，住房贷款费用在澳洲更普遍，多到以至于他们需要银行降低比较利率提高竞争力。

对2015年2月和2015年11月做了类似比较。相对于澳洲的margin to swap降低已经变得对新西兰借款人不利。

	Floating	1 year	2 years	3 years	4 years	5 years
	%	%	%	%	%	%
NZ margin to swap	+3.61	+2.26	+2.28	+2.45	+2.72	+2.67
AU margin to swap	+3.54	+2.42	+2.06	+2.04	+2.12	+2.06
Jan-17 differential (NZ-AU)	+0.28	+0.13	+0.59	+0.86	+0.89	+0.94
Aug-15 differential (NZ-AU)	+0.69	+0.26	+0.16	+0.56	+0.78	+0.83
Feb-15 differential (NZ-AU)	+1.02	+1.06	+0.92	+1.00	+1.01	+1.11