

澳联储央行考虑在 4 月缓停加息？有多少澳大利亚人拥有投资房产？

欢迎关注→[澳星财富管理](#) 2023-03-23 16:02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	63%	65%	521
悉尼	71%	65%	407
布里斯班	49%	59%	71
阿德莱德	68%	83%	47
堪培拉	47%	76%	38

截止时间

03 月 23 日下午 14:49

Source:

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



本周热点分析

澳联储央行考虑 在 4 月暂停加息？

购房者可能在复活节前迎来财务减轻的好消息。澳洲央行表示，将在 4 月会议上考虑暂停加息。

今天发布的 3 月会议记录显示，澳大利亚央行董事会成员已经注意到了国内经济实力以及高通胀压力方面存在的诸多矛盾信号。

此前，金融市场预计央行将在今年年中将官方现金利率提高至 4.1%。但是，由于美国和欧洲银行系统的问题造成了不确定性，现在金融市场认为央行将不得不暂停利率的提高。



央行过去 10 次会议中的现金利率均持续上涨，从 5 月初的 0.1% 到 11 年来的 3.6%。

该行在 3 月份会议上将现金利率上调了 0.25 个百分点，会议记录显示了对这种货币政策过快收紧的影响的关注。

会议记录显示“成员们同意重新考虑在下次会议上暂停的情况，认识到暂停将允许更多的时间来重新评估经济前景。”

“最后暂停的时间点将由数据和董事会对前景的评估来决定。”

Source:

<https://www.afr.com/policy/economy/rba-will-consider-pausing-rate-rises-in-april-20230321-p5ctyc>



聊聊投资那些事儿

有多少澳大利亚人

拥有投资房产？

澳大利亚税务局 (ATO) 最近发布的一些统计数据，有些相关数据揭示了澳大利亚人拥有房地产投资房的数量。

根据 Corelogic 的数据显示：

- 澳大利亚的住宅数量激增至 1080 万套，
- 澳大利亚住宅市场的总价值从疫情前的略高于 7 万亿澳元激增至 9.7 万亿澳元，
- 这些房产的未偿还抵押贷款债务总额为 2.1 万亿澳元，
- 57.3% 的澳大利亚家庭财富都掌握在房产中

澳大利亚税务局 (ATO) 提供给 AFR 的新数据显示, 澳大利亚 1140 万纳税人中有超过 20% 在 2019-20 年购入投资房产。

如果减去 360 万非纳税人购入的投资房, 则该数字为 14.9%。



以下是投资者在澳大利亚持有的房产数量：

- 71.5%的投资者持有 1 处投资房产
- 18% 的投资者持有 2 处投资物业
- 9.7% 的投资者持有 3、4 或 5 处投资物业
- 0.8% (或 19,895) 的投资者持有 6 个或更多的投资物业

数据还显示，虽然在过去都是年长的澳大利亚人拥有大部分投资物业，但现在情况发生了一些变化，如今，“工作年龄”的澳大利亚人在房地产投资方面占主导地位。

优质投资者年龄组是：

- 24.5% 的人年龄在 55 至 64 岁之间
- 22.5% 的人年龄介于 45 至 54 岁之间
- 21.5% 的人年龄介于 35 至 44 岁之间
- 12.5% 的人年龄介于 25 至 34 岁之间
- 12% 的人年龄在 65 至 74 岁之间
- 5.5% 的人年龄在 75 岁或以上
- 1.5% 的人年龄在 15 至 24 岁之间



哪些房地产投资经验值得学习呢？

1.活动资金量很重要

房地产投资是一场金融游戏。

当现金充裕且便宜时，房地产价值会上涨。

然而现在，随着利率上升，金融格局正在发生变化，但利率也是影响市场的条件之一，不是全部。

要知道 50% 的房主根本没有抵押贷款

房地产投资者正在享受可观的租金增长，这将有助于补贴更高的抵押贷款支付。

2.你不能只依赖一种收入来源

无论是一份工作还是一项业务，您都需要多种收入来源来保障财务安全。

如果您从投资物业中获得额外的被动收入，那么您可以靠租金为生，甚至在需要时出售物业。



3. 现金流缓冲很重要

拥有大量现金储蓄可以提供保障，以防您的收入意外下降或出现大笔开支。

不一定必须是现金，也可以是对冲账户里面的资金。

理想情况下，您持有 6 到 12 个月的生活开支作为现金储蓄，但根据您的财务状况和风险偏好，持有更多当然更好。

现金缓冲只是减少了不必要的压力和焦虑，并确保您有足够的时间进行任何谨慎的调整，包括出售资产。

显然，许多澳大利亚人已经吸取了疫情的教训，因为据估计，澳洲已经积累了超过 2000 亿澳元的大流行储蓄资金，而且估计有 80% 的房主多付了每月的抵押贷款。

4.投资具有韧性的大城市的重要性

维多利亚州首府拥有一系列不同行业的事实生动地证明了在大城市投资具有巨大的经济意义。

关键是投资于容易反弹的多元化经济体。

最后，财富效应是消费者信心的关键

政府知道，引导民众走出衰退的最佳方式是让人们花钱走出困境。

当我们有钱时，我们花钱的概率就大大增加，消费促使经济的车轮运转起来。

那些持有资产，特别是房产的人，无论是他们的房屋还是投资，有些还会从政府的刺激政策或者价格的涨幅中受益，因此一直热衷于对市场进行再投资。

Source:

<https://propertyupdate.com.au/how-many-australians-own-an-investment-property/>

往期推荐

往期回顾：

[澳星金融第一百二十期：悉尼房价在 4 周内上涨了 1%](#)

澳星金融第一百一十九期：澳洲利率暂停加息的前景可能会提振房地产市场情绪

澳星金融第一百一十八期：悉尼优质房产引领房地产市场反弹 4%

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;



<10/03/2023 -24/03/2023>

【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。