

# 行长 Philip Lowe 关于货币政策的声明；从疫情中学到哪些 房地产投资经验

欢迎关注→[澳星财富管理](#) 2022-11-04 11:06 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%	72%	238
悉尼	60%	75%	309
布里斯班	41%	63%	35
阿德莱德	71%	74%	72
堪培拉	58%	87%	53

### 截止时间

11月03日下午 14:49

Source:

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



## 本周热点分析

### 行长 Philip Lowe

#### 关于货币政策的声明

在周二的会议上，董事会决定将现金利率提高 25 个基点至 2.85%。还将外汇结算余额的利率提高了 25 个基点至 2.75%。

与大多数国家的情况一样，澳大利亚的通货膨胀率过高。在截至 9 月的一年中，CPI 通胀率为 7.3%，是 30 多年来的最高水平。

全球因素在很大程度上解释了这种高通胀的现象，但相对于经济满足这种需求的能力，强劲的国内需求也在发挥作用。要使通胀回归目标需要在供需之间实现更可持续的平衡。



由于全球供应方面问题的持续解决、近期部分商品价格下跌以及需求增长放缓，预计明年通胀将下降。中期通胀预期仍然稳固，重要的是保持这种状态。世行的中心预测是，2023 年的 CPI 通胀率约为 4%，2024 年略高于 3%。

澳大利亚经济继续稳健增长，国民收入因贸易条件达到创纪录水平而得到提升。随着全球经济的放缓，服务支出的反弹已进入尾声，以及家庭消费的增长因金融条件的收紧而放缓，预计未来一年的经济增长将会放缓。世行对国内生产总值增长的中心预测已被略微下调，预计今年的增长约为 3%，2023 年和 2024 年为 1.5%。



价格稳定是强劲经济和持续充分就业的先决条件。鉴于此，委员会的优先事项是在一段时间内将通胀率恢复到 2-3% 的范围。我们也在努力做到这一点，同时保持经济在一个平衡的轨道上。实现这一平衡的道路仍然很狭窄，而且笼罩在不确定性之中。

自 5 月以来，董事会已大幅提高利率。这对于在澳大利亚经济中建立更可持续的供需平衡以帮助通胀回到目标水平是必要的。董事会预计在未来一段时间内将进一步提高利率。我们也正在密切关注全球经济、家庭支出以及工资和定价行为。未来加息的幅度和时间将继续取决于即将到来的数据以及董事会对通胀和劳动力市场前景的评估。董事会仍然坚定决心将通胀恢复到目标水平，并将采取必要措施实现这一目标。

Source:

<https://www.rba.gov.au/media-releases/2022/mr-22-36.html>



## **聊聊投资那些事儿**

### **从疫情中学到哪些**

#### **房地产投资经验**

尽管疫情导致的封锁、封锁期间没有移民、没有留学生、高失业率的压力以及对澳大利亚房地产市场充斥着所有的负面预测，但全国许多房屋的价值还是增长了 20% 以上。

疫情这几年是人们记忆中最动荡的几年，但澳洲的房地产市场几乎比任何其他国家都要好。



预测者告诉我们，我们的房地产市场将崩溃，由于利率上升，房价将下跌15%至20%甚至更多。

当然，我们不能责怪那些在疫情早期做出预测的预测者。

因此，我们自己需要了解一些基本的房地产背景信息，以帮助我们分析未来可能发生的事情。

让我们一起来看看，在疫情当中，我们学习到了哪些房地产经验。



## 1.自由资金量很重要

房地产投资是一场金融游戏。

当现金充裕且便宜时，就像近年来一样，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，但必须记住，这也只会影响部分市场：

50% 的房主根本没有抵押贷款

许多房主在他们的房产中拥有大量资产，并且提前几个月支付抵押贷款

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。

下次可能不是另一场疫情，可能是其他问题。

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。

这场疫情给许多澳大利亚人敲响了储蓄和投资的警钟，因为他们意识到他们离破产就差一步之遥。



### **3.现金流缓冲很重要**

拥有大量现金储蓄可以提供安保障，以防您的收入意外下降或出现大笔开支。

这不一定必须是现金——也可以是一个抵消账户。

理想情况下，您持有 6 到 12 个月的生活费用作为现金储蓄，但根据您的财务状况和风险偏好，持有更多可能是有必要的。

这种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**

墨尔本在六次封锁中幸存下来，当地人总共被限制在家中度过了 260 天。

墨尔本的房地产市场并没有崩溃，而是在墨尔本人被困在他们的 covid 茧中的那 260 天里显示出它的弹性。

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。

没有一个乡村小镇能像墨尔本那样在封锁中幸存下来。



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。

当我们感到富有时，我们更有可能花钱，消费使工业的车轮运转起来。

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，都会从政府的刺激政策中受益，因此一直热衷于对市场进行再投资。

Source:

<https://propertyupdate.com.au/15-property-investment-lessons-i-learned-from-covid/>

---

## 往期推荐

---

**往期回顾：**

[澳星金融第一百零七期：22-23 财年联邦预算案](#)

[澳新金融第一百零六期：土地供应不足将导致悉尼的 house-and-land packages 价格飙升](#)

[澳星金融第一百零五期：新州政府首次购房者计划解析](#)

[澳星金融第一百零四期：悉尼的 house-and-land packages 价格飙升](#)

[澳星金融第一百零三期：澳洲 RBA 加息步伐放缓，优于预期](#)

## 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，3.5%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 7-9%，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;



<27/10/2022 - 03/11/2022>

**【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。