

5 月通胀指数回落至 5.6%，澳联储有望暂停加息；商业地产的投资新闻大多数都是负面的，但所有的投资回报从来都不是线性增长的

欢迎关注→[澳星财富管理](#) 2023-06-30 10:58 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%	54%	292
悉尼	65%	53%	254
布里斯班	46%	58%	16
阿德莱德	74%	69%	39
堪培拉	61%	55%	23

截止时间

06 月 29 日下午 14:49

Source:

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



本周热点分析

5月通胀指数回落至5.6%，

澳联储有望暂停加息

据澳大利亚统计局周三发布的数据显示，截至5月的过去12个月中，月底CPI（消费者价值指数）指标增长了5.6%，低于4月的6.8%，也远低于经济学家预期的6.1%。

澳大利亚统计局称，5.6%的年度增幅是自2022年4月以来的最低水平，五月份的月度通胀率的回落，缓解了市场对澳大利亚储备银行下一次货币政策会议上调关键利率的担忧。

All groups Monthly CPI indicator, Australia, annual movement (%)



Guardian graphic | Source: Australian Bureau of Statistics, Monthly Consumer Price Index Indicator May 2023

澳大利亚统计局称，上个月的消费者价格指数总体增长为 5.6%，

统计局物价数据总监马夸特（Michelle Marquardt）说：“本月 5.6%的年度（消费者物价）价格上升，增幅是自去年四月以来最少的。”

“虽然大多数商品及服务价格都持续上涨，但不少物价增长都少于近来数月的增幅。”

统计局的数据显示，住房、食品及饮品、家具及家用设备的价格增长最大，而汽车燃料的价格下跌则抵销了相关增长。

但马夸特表示，剔除波动较大的类别后，通胀率下跌的幅度却不太明显。五月份的核心通胀为 6.4%，较四月份的数字 6.5% 仅轻微下跌。



通胀下降减少加息压力

大多数分析师普遍认为，最新的通胀数据将缓解央行下周再次加息的部分压力。

AMP 首席经济学家奥利弗 (Shane Oliver) 表示，五月份的通胀数据显示出本地通胀率持续下降的趋势，“提供了一个空间”予储备银行下星期暂停加息。

Betashares 首席经济学家 David Bassanese 也认同周三的数据增加了下个月暂停加息的可能性，但他预计这种情况不会持续下去。

他指出：“澳洲储备银行可能还有至少一次降息的机会，但可能会等到 8 月份——即季度消费者价格指数发布之后——才会采取行动。”

“不过，需要注意的是，7 月份的暂停可能会鼓励房价和消费者支出进一步反弹。”

Source:

<https://www.abc.net.au/news/2023-06-28/monthly-inflation-figures-may-2023-abs/102535072>



聊聊投资那些事儿

商业地产的投资新闻

大多数都是负面的，

但所有的投资回报

从来都不是线性增长的

所有投资资产类别都会循环变动。

投资回报几乎从未呈线性增长。

因此，投资者必须预期良好和不利的时期，这就是为什么耐心和自律是投资者成功的重要因素。

在投资中，保持警惕是至关重要的，但我们不应该一遇到市场的波动或面临挑战就开始怀疑和退缩。

正如人们所说，乌云背后常有阳光，说不定在未来几个月甚至几年可能会是非常好的投资机会。



商业地产一般会面临哪些挑战？

租户需求下降：由于长期远程办公和零售业务关闭的影响，商业物业面临租户需求下降的挑战。雇主实施混合工作模式，减少了对办公空间的需求，导致商业办公楼的租赁需求减少。此外，零售业的不景气和倒闭也增加了商业零售物业的空置率。

减少租金收入：租户需求下降导致商业物业的租金收入减少。商业房东可能面临需要减免租金或降低租金以保留租户的压力，这会对投资回报产生负面影响。

市场价值下跌：减少租户需求和增加空置率可能导致商业物业的市场价值下跌。投资者可能面临资产贬值的风险，导致投资回报减少。

长期工作安排不确定性：企业对长期工作安排的不确定性导致他们对新租约的承诺减少。商业物业的租赁市场受到影响，租户需求低迷，投资者难以确定未来的租金收入和物业价值。

融资压力：由于商业地产面临的挑战，金融机构可能对商业地产项目的融资更加谨慎。投资者可能面临融资难题，无法获得低成本的贷款，限制了他们的投资能力。



实际问题在于资本化率 (cap rates) !

资本化率 (Cap rates) 是商业地产估值的关键组成部分。

与住宅房产不同，商业地产的价值取决于其产生的租金收入（而住宅房产更多地受基础土地价值的影响）。

因此，为了对商业地产进行估值，必须将资本化率应用于其收入。

资本化率是投资者要求的回报率，以投资于该物业。

例如，如果投资者要求从房产获得 5% 的收益率，而某个特定物业每年产生 10 万澳元的净租金收入，那么其技术价值为 200 万澳元（10 万澳元除以 5% 的资本化率）。

资本化率受多个因素影响，但主要的影响因素是替代投资资产类别所提供的收入水平。

例如，如果风险无关的定期存款年利率为 4.5%，那么投资者可能希望在投资商业地产时获得大约 6.5% 或更高的回报率，以弥补较高的风险。

当利率非常低（仅仅在 18 个月前）时，投资者正在寻找具有较高收入的资产，例如商业地产。

投资者愿意接受商业地产较低的收入回报。

去年，墨尔本和悉尼的商业物业的资本化率通常在 4.25%至 5.50%之间。

然而，现在你可以通过投资四大银行的债券获得超过 6%的收益（几乎没有风险），商业地产的资本化率必须上升。

以上述例子为基础（即以 5%的资本化率价值 200 万澳元的商业地产），假设市场资本化率上升到 7%，同一商业地产的价值约为 140 万澳元，这意味着价值下降了 30%！

这是商业地产估值面临的最大风险——资本化率的上升。



但利率总有下降的时候

与投资级评级的公司债券相比，将商业地产进行比较是合理的。

如果可以从澳大利亚银行发行的风险非常低的债券中获得每年 6.0%至 6.5%的回报率，那么为什么要选择投资商业地产呢？

确实，很可能您会不选择投资商业地产。

然而，我认为目前许多新债券的发行价格过高。

银行不得不提供更高的回报率，因为它们需要筹集大量资金来偿还澳大利亚储备银行（RBA）的借款。

可能未来银行不需要提供超过每年 6%的债券收益率。

因此，替代资产类别的回报率可能会收缩。

此外，一旦通胀得到控制，央行很有可能降息。

澳大利亚储备银行估计自然现金利率约为 2.5%。

目前的现金利率为每年 3.85%，处于紧缩状态。

如果利率恢复正常，资本化率将会调整（对资产价值有积极影响）。



并非所有的房产投资信托都相同

事实上，没有人能够准确预测哪种资产类别在短期内表现最好或最差。

全球范围内没有人能够研究出可靠的方法来预测这一因素。

因此，投资者必须在各种资产类别之间分散投资。

不同资产类别在不同时间会有不同表现。

因此，通过分散投资，来平衡整体投资组合的回报率。

Source:

<https://propertyupdate.com.au/the-news-is-mostly-bad-for-commercial-property-investors/>

往期推荐

往期回顾：

澳星金融第一百三十二期：[低空置率将使工业租金再上涨 14%](#)

澳星金融第一百三十一期：[随着利率上升改变需求，公寓价值的增长速度超过房屋](#)

澳星金融第一百三十期：[澳大利亚城市在通胀忧虑中迎来创纪录的租金增长](#)

澳星金融第一百二十九期：[悉尼房价继续领涨，全澳房价五月上涨 1.2%](#)

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 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;



<24/06/2023 - 30/06/2023>

【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。