

尽管利率继续上升，澳洲经济仍具潜力；为什么联排别墅是未来的投资热门

欢迎关注→[澳星财富管理](#) 2022-12-08 11:23 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	57%	60%	505
悉尼	59%	68%	343
布里斯班	30%	72%	26
阿德莱德	55%	82%	62
堪培拉	61%	85%	57

截止时间

12月08日下午14:49

Source:

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



本周热点分析

尽管利率继续上升

澳洲经济仍具潜力

RBA 澳储行周二宣布将现金利率从 2.85%上调至 3.10%。这是五月份以来的第八次加息。本次加息符合预期。

澳大利亚央行行长 Philip Lowe 在会后声明中说："董事会预计将在未来一段时间内进一步提高利率，但它并没有预先设定路线，"未来加息的规模和时间将继续由传入的数据决定。"

澳大利亚一直都是放缓紧缩步伐的先行者，因为央行在试图在保障经济增长的同时也在控制本季度预计将达到 8%的通胀。是第一个在 10 月份调低至 25 个基点加息的发达经济体，并暗示未来可能暂停加息。

相比之下，新西兰和美国央行在周期内分别收紧了 4 个百分点和 3.75 个百分点，并表示决心减缓消费者价格，而不考虑经济成本。

这就解释了为什么在澳大利亚，货币市场定价到 2023 年年中利率将达到 3.6% 左右的峰值，这也与经济学家的估计一致。新西兰中央银行上个月底预测明年的最终利率为 5.5%，预计美联储也将继续收紧政策。

"澳大利亚国民银行(National Australia Bank Ltd.)市场经济主管 Tapas Strickland 说："今天的声明比市场预期的可能更强硬一些。" 我们可以理解为--如果涉及到通货膨胀和工资目标不一致，澳大利亚央行准备继续加息，即使这样会导致经济活动进一步放缓。"



房地产咨询公司 CoreLogicInc.的研究主管 ElizaOwen 说，这次加息，如果银行全部跟进，这将把抵押贷款利率从 4 月份的 2.4%推高到 5.08%，也将考验 2023 年的住房市场状况。

行长在会议重申，通胀率 "过高"，尽管上周的月度指标显示，10 月份的总体价格放缓至 6.9%，而中值估计为 7.6%。

即使面对快速的利率上升，在疫情期间积累的大量储蓄和低失业率的支持下，2.2 万亿澳元（1.5 万亿美元）的经济仍然具有潜在的力量。

财政部长 Jim Chalmers 在做出决定后的新闻发布会上说，政府正在努力制定一个方案，以缓解能源价格飙升对家庭和企业的影响。这些成本是澳大利亚通货膨胀率上升的驱动因素之一。

尽管软着陆的愿望导致人们质疑利率制定委员会对战胜通货膨胀的承诺，但所有这些都解释了为什么澳大利亚央行认为国内不会出现经济衰退，仍具潜力。

Source:

<https://www.bloomberg.com/news/articles/2022-12-06/australia-raises-key-rate-and-shifts-tone-to-signal-flexibility#xj4y7vzkg>



聊聊投资那些事儿

为什么联排别墅是

未来的投资热门

联排别墅在房地产市场有一席之地了，最近对这种类型住宅的需求正在回升，而且只会越来越强劲。

这些需求从何而来？

我们可以将其分为年轻的家庭和退休人员两大类

下面解释一下为什么联排别墅越来越受欢迎：



适合年轻的家庭

从年轻家庭的选择需求来看，优质地段的房价中位数通常远高于他们的负担能力。

现在年轻家庭大多数都不愿意挤在狭小的空间了，对宽敞的空间有一定的要求，同时也要满足他们可以享受住在优质地段带来的便利，那么联排别墅就正好符合这些条件。

首先优质地段交通便利，名校选择较多，轻松的生活方式和娱乐区域，这些都是优势。

他们通常会选择一套 3 间卧室、2 间浴室、1 辆车的联排别墅，以满足他们对小家庭的所有需求。



2.适合退休人员

在另一边，还有退休人员和 baby boomers 一代。

他们在准备退休的路上或已经退休，孩子们现在已经离开家，住在别处。

他们发现自住一个 4 或 5 间卧室的大家庭住宅，这对他们来说需求过剩，而且房屋的维护工作繁琐。

所以他们愿意寻求降级，但他们仍然想留在已经居住了 20-30 年的社区。

不搬动，对于家庭朋友，和生活方式都不会有太大的改变。

所以他们可以很容易地选择以可观的价格出售他们现有的大房屋，然后降级为联排别墅之类的居住地，并且还能有大量存钱让他们继续舒适地生活。

那么两居室或三居室的联排别墅通常是最理想的选择，因为他们有自己的房间，还可以有书房或家庭办公室，如果有需求，还可以有空房间供朋友和亲戚偶尔来小聚。

还有另一个原因导致这一类资产向前发展的有巨大机会的是土地供应相当有限。

它不像那些可以在短时间内在同一位置建造 200-300 套公寓的大型公寓楼。

一般来说，在内城区，它们只会建在划为 3 或 4 开发区的土地上，在某些情况下会稍微多一些，而且我们大家都知道，内城区土地是非常的宝贵。

Source:

<https://propertyupdate.com.au/why-townhouses-are-the-investment-of-the-future-and-how-to-find-the-right-one/>

往期推荐

往期回顾:

[澳星金融第一百一十二期：专家预测：澳洲央行一旦暂停加息，悉尼房价立
涨 9%](#)

澳星金融第一百一十一期：UDIA 表示：新州住房短缺加剧需要立即增加
48,000 套公寓

澳星金融第一百一十期：美国通胀数据利好，澳储行灵活调整加息步伐

澳星金融第一百零九期：昆士兰租赁市场危机让许多租户“几乎无处可去”

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;



<03/12/2022 - 09/12/2022>

【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。