

分析：通胀的寒冬可能结束，明年回暖的三大理由；如果你在考虑固定利率那么请先考虑以下几个问题

澳星财富管理 2022-08-04 13:06 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	54%	77%	340
悉尼	50%	75%	240
布里斯班	33%	74%	30
阿德莱德	83%	87%	69
堪培拉	48%	87%	31

截止时间

3月08日下午 14:49

Source:

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



本周热点分析

分析：通胀的寒冬可能结束， 明年回暖的三大理由

上周澳大利亚统计数据公布了 6.1% 的通胀数据，这是 20 多年以来的最快增速，各大媒体铺天盖地的对全球经济衰退和房地产市场崩盘的担忧也成为新闻头条。油价、建房和物价都是最近通货飙升的关键因素。

当然，相对于美国、英国和欧洲的通货膨胀率约为 9%，澳洲还算在可控范围内。

毫无疑问这一现象是自 2021 年，央行的超宽松（印钞）政策“长时间的刺激”，支撑了疫情后的增长速度快于预期的结果，无论是在国内还是在海外。

这给本已紧张的全球供应链带来了压力，使得商品的成本变得昂贵，以及推高了劳动力以及国内商品和服务的成本。澳大利亚有近 50 万个职位空缺，失业率已经接近 3.5% 的 50 年低点。

其他通胀因素也继而跟上，包括乌克兰持久的战争（导致能源和大宗商品价格飙升，增加了建筑材料的成本）和中国断断续续的封锁措施（给在疫情的消费者造成供应短缺）。



首先，全球商业调查中的一系列指标供应指标，包括交付时间和积压指标、和运费成本，其中最后一项指标自 5 月以来下降了 40%。

大宗商品价格也在调整，铁矿石相较去年年中减半，全球石油自 2 月以来下跌 20%，小麦自 5 月以来下跌 40%，木材自 4 月以来下跌 60%。

其次，消费者与市场对于通货膨胀指数的预期也开始发生转变。这将直接影响到对于工资和商品价格的调整。这表明通货膨胀的魔鬼并没有出现，使人们期待的 2-3% 的通胀并不像几个月前那么难以实现。

最后，虽然缓解供应链压力很重要，但降低通胀的最佳方法之一是减少消费者支出。需求疲软限制了企业将成本增加推向价格的程度，并导致库存增加，然后企业以较低的价格清算库存。



而目前金融状况迅速收紧，澳大利亚的许多房主和投资者面临的抵押贷款还款额是年初水平的两倍，这很可能会抑制需求。资本市场和房地产的价格都有所有调整，这也将缓和消费的欲望，因为大家都会觉得自己口袋没那么富裕了。

当然，总有一些风险存在的，但更有可能的情况是通胀正在见顶，虽然政策利率有进一步上升的趋势，但它们很可能在年底前见顶。

对于投资者而言，这表明我们正处于债券收益率的峰值附近，这为重新审视投资组合中的固定收益提供了机会，特别是考虑到现在可以更有效地提供防御性现金流。

所以我们相信，通胀可能会在明年开始降低。

Source:

<https://www.afr.com/wealth/personal-finance/three-reasons-inflation-could-be-lower-by-next-year-20220728-p5b5bq>



聊聊投资那些事儿

如果你在考虑固定利率

那么先考虑以下几个问题

是时候将部分或全部贷款锁定成固定利率了吗？

还是再等等？还是为时已晚？

在过去两年里利率处于历史低位，而现在一年之内连涨多次。

储备银行已明确表示，他们将多次提高官方现金利率，直到通胀得到控制。

从去年下半年开始，银行慢慢提高了固定利率贷款利率，现在浮动利率贷款的成本更高。

这导致许多投资者和房主重新考虑这个最大的支出之一的成本，很多投资者已经错过锁定最低利率的最佳时期。



那么现在什么样的方式才是适合你呢?又需要考虑哪些问题来确保你的决定是明智的呢?

虽然我不知道“官方”利率会上涨多少，但货币市场正在考虑利率的进一步大幅上涨。

当然，“锁定”固定利率的房屋或投资贷款可以让您知道您在预定时期（即固定期限）内的还款总额，做到心中有数。

如果您想确保现金流不受影响，这不妨是一个合适的策略。

但是，在做出决定之前，您还需要问自己几个问题。

1.固定贷款期内会出售房产吗？

如果你有考虑在固定贷款期内会出售房产，那么可能会因为违约而受到违约金的处罚。

2.是否有对冲账户的需求

对冲账户是与您的贷款相关联的交易账户。

许多借款人将他们的储蓄存入对冲账户，此处的贷方余额与您的需要还贷款余额相抵消，从而减少了该贷款的应付利息。大多数固定利率贷款是没有对冲功能的。



3.固定利率和浮动利率之间怎样平衡？

即使您只有一笔贷款，您也可以拆分贷款，其中一部分是固定的，其余的是浮动的，为您提供资金灵活性。

许多初级投资者选择单向押注并锁定 50% 的贷款，而拥有较大投资组合的投资者则通过固定较大比例的贷款来保护自己。

4.打算在多长时间还清贷款

虽然这个问题一时半会回答不上来，但如果您认为利率会在几年内一直保持高位，那么将利率固定在两年或三年之类的短期可能也没有特别大的意义。



5.如果不考虑利率涨幅，锁定利率会带来什么好处呢？

如果您锁定了一款为期五年的贷款产品，然后利率在一两年内下降，您会有什么感觉？

一般遇到这种情况，心情都不会太愉悦，但我们值得欣慰的事情是，固定利率确保了现金流状况。

所以在固定利率之前，需要考虑固定利率会给带来什么好处。

Source:

<https://propertyupdate.com.au/7-questions-must-ask-youre-considering-fixing-interest-rates/>

往期回顾：

澳星金融第九十七期：[最新预测：建筑成本通胀将从明年开始缓解](#)

澳星金融第九十六期：[悉尼和墨尔本引领首府城市酒店入住率和房价复苏](#)

澳星金融第九十五期：四大银行全面加息；是什么让房地产市场价格上涨和下跌

澳星金融第九十四期：澳洲房产 5 套里就有一套市值超过 100 万

澳星金融第九十三期：新州土地印花税改革是告别印花税的开始吗？

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%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，年化回报约6-7.5%，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;



<29/07/2022 - 04/08/2022>

【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。