

# 调查显示 2023 和 2024 年房价将继续上涨;为什么现金流房产投资在 2023 年行不通?

欢迎关注→[澳星财富管理](#) 2023-10-19 17:14 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	62%	61%	495
悉尼	65%	61%	400
布里斯班	30%	39%	14
阿德莱德	65%	72%	42
堪培拉	65%	62%	35

### 截止时间

10月19日下午 14:49

Source:

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



## 本周热点分析

### 调查显示 2023 和 2024 年房价 将继续上涨

澳大利亚的房价有望在政策收紧的背景下，首次年度反弹。

根据对 13 位经济学家的调查显示，截止到 2023 年底，全国房价预计将上涨 7.7%，较 2022 年下降的 4.8% 有所恢复。



这次的房市复苏异常之处在于，发生在澳大利亚储备银行进行了 30 多年来最为激烈的货币政策紧缩周期中，RBA 在 14 个月内将利率提高了 4 个百分点。根据追

溯到 1994 年的数据，以往五次房价在下跌后反弹的情况下，央行通常已经开始降低借贷成本。

高盛集团澳大利亚区首席经济学家 Andrew Boak 表示：“澳大利亚房地产市场对较高利率表现出了更强的韧性。”

澳大利亚储备银行（RBA）对房地产市场的强劲表现感到措手不及。根据周二发布的会议纪要，政策制定者对家庭因为感受到自身财务状况变好，更加富裕可能会增加支出，进而加剧已经相当高的通胀压力表示担忧。

面对房价上涨，央行再次考虑是否需要采取更多措施。会议纪要显示，央行认为房价上涨可能表明当前的货币政策措施并没有像人们预期的那样遏制了房价涨幅。

通胀问题的加剧还受到油价上涨的威胁，这可能会影响人们对物价预期。尽管经济学家预计还会有一次加息，将利率提高至 4.35%，但货币市场的定价表明本轮紧缩政策几乎接近尾声。

自 2022 年 5 月以来，澳大利亚储备银行已经进行了 12 次加息，将现金利率提高到了 4.1% - 这是 11 年来的最高水平。决策者试图重新掌控通胀，而通胀率仍然远高于央行设定的 2%至 3%的目标范围。

急剧的供应短缺和疫情后移民大门重新开放导致人口激增共同推动了房价的复苏。



Ray White 的首席经济学家 Nerida Conisbee 指出：“新西兰和澳大利亚的房价与收入比率最高。这意味着在解决房屋供应问题之前，住房可负担性难以得到改善。”

强劲的经济状况和失业率维持在 3.4%至 3.7%的水平（上次见于 1970 年代）也为房市提供了支持。在这种背景下，几乎没有迹象显示房地产市场即将下滑。

CoreLogic 的经济学家 Eliza Owen 表示：“目前房屋价值在短期内有望继续上升，这是理所当然，情理之中。”

Source:

<https://www.afr.com/property/residential/house-prices-poised-to-rise-this-year-and-in-2024-survey-20231018-p5ed3t>



## **聊聊投资那些事儿**

### **为什么现金流房产投资**

#### **在 2023 年行不通？**

如果你认为可以通过投资现金流来增加财富，你可能需要考虑一下。

在实际投资环境中，尤其是在 2023 年，追求现金流可能不是最具经济回报的决策。

那么，为什么呢？以及你应该做些什么呢？我们先来了解一下什么高现金流房产？



## 什么是高现金流资产？

在房地产投资方面，你可以选择追求现金流或资本增值。

简单来说，当你追求现金流时，你从投资中获得的定期现金收入超过了持有该资产的成本。

现金流投资是指租金收益较高，租金收入超过了维持资产（如维护、修理、物业管理费等）产生的费用的房产。

例如：如果一套房产每周花费你 500 澳元（包括按揭利息、市政税和管理费），但每周租金为 600 澳元，那么你每周就能获得 100 澳元的正现金流。

现金流投资因其较高的收入而备受青睐，尽管投资者需要意识到，这通常与较低的资本增值相互抵消。

这听起来是一个很好的投资方式吧？从理论讲，确实如此。然而，在现实中，追求现金流也有一些明显的缺点。

在合适的情况下和合适的投资者来说，这可能是一个很棒的策略，但是在 2023 年的当前投资环境中，追求现金流可能不是最具经济回报的决策。

为什么呢？以下是原因 - 以及你应该选择做什么。

在某些情况下，对于某些投资者来说是合适的，但是在 2023 年，投资者需要记住，即使在疫情刺激期间，利率也较高，但相对于历史水平仍然较低

这意味着，无论你考虑投资哪种房产，一个体面的现金流可能是可能的！

然而，这并不一定意味着它是一个好的投资前景。

这是一个简单的数学计算：如果按揭利率为 2.6%，租金收益率为 5%，那么该投资可能会比其成本产生更多的利润。

但是需要记住其他一些因素，包括税收：由于这些投资产生收入，你将需要为这些收入支付税金。

光是这一点就可能会使在现金流投资基础上积累大量财富变得相当困难，尤其是如果你的收入较高。

现金流投资的另一个潜在缺点是可能会受到地理位置和市场问题的影响。

现金流为正的房产往往位于次级或地区性的位置，在一般情况下，它们更容易受到市场波动和经济周期的影响，而不如位于稳定的首都城市位置的房产那样牢固。





**特定的财产既不是正杠杆投资，  
也不是负杠杆投资。**

任何特定的房产都不是一个正现金流或负现金流的投资。

它真的取决于你在该房产上负债的程度。即使一个租金收益非常低的投资房产，如果你对它的负债很小或者没有负债，它也可能是正现金流（带来的现金流大于支出）的。

负现金流并不是一个房地产投资策略现在我知道这会让一些人感到困惑，但是考虑到你的投资房产租金收入和支出之后的现金流状况实际上是一种财务策略或者你的财务和杠杆状况的陈述。

负现金流本身并不是一种投资策略。那么 - 在 2023 年，你该如何更明智地投资呢？

与其只追求现金流，不如而应将资本增长列为您的首要投资目标。



### **那应该怎么做？**

1.检查你的预算你是否需要一个高现金流的房产来投资？或者你是否有足够的可支配收入来维持一个负债较高但资本增值潜力大的投资房产？

2.设定一些目标你为什么投资呢：是为了拥有多个完全属于你的房产，以便在退休后靠租金收入生活？还是为了盈利，然后将利润用于偿还你自己房屋的抵

3.制定策略，一旦您了解自己的目标，您就可以制定明确的策略来帮助您实现这些目标。

Source:

<https://propertyupdate.com.au/why-investing-for-cashflow-won-t-work/>

---

## 往期推荐

---

**往期回顾：**

[澳星金融第一百四十四期：专家预测未来房价将飙升的地区房市](#)

澳星金融第一百三十九期：澳洲农田资产三年翻一倍，更多大型投资者瞄准优质资产

澳星金融第一百三十八期：新房审批量跌至四年来最低水平

澳星金融第一百三十七期：维州州长 Andrews 表示欢迎投资者出售房产

## 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 9%，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 8-9.1%，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;

Alina Zhang +61 484322767;

**☎ 墨尔本：**

Joyce Zhao +61 433 987 391;



<14/10/2023 -20/10/2023>

**【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。