

美国市场对通货膨胀持乐观态度，并为降息做好准备； 印花税对购房和人口流动的影响

欢迎关注→[澳星财富管理](#) 2024-03-14 16:40 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%	68%	182
悉尼	69%	68%	492
布里斯班	56%	57%	31
阿德莱德	83%	75%	48
堪培拉	56%	52%	15

截止时间

3月13日下午 14:49

Source:

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



本周热点分析

美国市场对通货膨胀持乐观态度，并为降息做好准备

目前来看，通货膨胀问题的挑战比预期更加严峻，但这并没有动摇投资者对美国联邦储备委员会降息的信心，他们相信美联储将实现今年所计划的三次降息。

尽管美国 2 月份的通货膨胀略高于预期，但由于投资者对美联储将在六月份继续降息持乐观态度，蓝筹指数标普 500 指数在今年实现了第 17 次创纪录收盘。消费者价格指数同比上涨了 3.2%，较一月份的 3.1% 创下了新高。

2 月份核心通胀率（不包括波动较大的食品和能源价格）上涨到 3.8%，与 12 月和 1 月上涨的 3.9% 相比略有改善。



经济学家指出，在美国经济强劲增长的背景下，截止到二月份，核心通胀率数据已经连续第二个月上升 0.4%，这表明通胀仍然存在持续的顽固性。

现在投资者面临的重要问题是，美联储是否仍能实现“软着陆”。即在引导通胀下降的同时，不会导致经济增长停滞，失业率上升。

有些持悲观态度的经济学家表示，持续的通胀表明美国经济正朝着“软性停滞”方向发展，增长逐渐缓慢，通胀率持续超过美联储 2% 的目标。而乐观主义者则认为，“无着陆”情景更有可能发生，即美国经济将继续保持强劲增长，同时通胀率仍然高于目标水平。



美联储将通胀率降至 3%相对来说并不困难，但将其降至 2%将是具有挑战性的。

这是因为推动通胀的核心因素导致了价格压力的持续存在，其中包括美国强劲的就业市场、与住房相关的通胀以及增加的通胀预期。

政府和家庭消费支出推动了美国经济的增长。与此同时，股市创下历史新高，表明投资者、企业和消费者都对持续性的经济发展有信心。

通货膨胀

美国市场的强劲上涨导致了股票和比特币等高风险资产成本的上升。此外，尽管二月份失业率略微上升至 3.9%，但工作岗位依然充裕。尽管工资增长自 2021 年以来明显放缓，但仍然远高于疫情前水平，特别是对于低薪工作。



此外，尽管价格压力有所减轻，但预计通胀仍然明显高于疫情前的水平。

根据二月份纽约联邦储备银行的调查，美国消费者对未来三年的通胀预期已从 2.4% 上升至 2.7%，但对未来一年的预期保持稳定，仍为 3.0%。预计通货膨胀将继续保持在较高水平，这将影响消费者和企业的行为。如果消费者预期未来的通胀率会上升，他们更有可能寻求更高的工资涨幅。而如果企业预期未来的通胀率会上升，他们更有可能提高产品价格以抵消未来劳动力成本的增加。

然而，持续通胀并不令投资者担忧，因为这应该能够让企业保持其定价权，从而提高他们的利润。

尤其是在市场仍然相信美联储将在今年实施三次降息的情况下，首次降息将于六月份实施。这是因为通胀已经显著下降，如果美联储不降息，实际利率将会上升。

上周，美联储主席 Jerome Powell 表示，即使通胀率仍高于中央银行的 2% 目标，很大程度上也可能会降息。

Source:

<https://www.afr.com/companies/financial-services/bullish-us-markets-shrug-off-higher-inflation-and-await-rate-cuts-20240313-p5fbyn>

聊聊投资那些事儿

印花税对购房和人口流动的影响

e61 Institute 和 PropTrack 最近进行了一项研究，阐明了 2011 年昆士兰州印花税的增加所带来的重大影响。

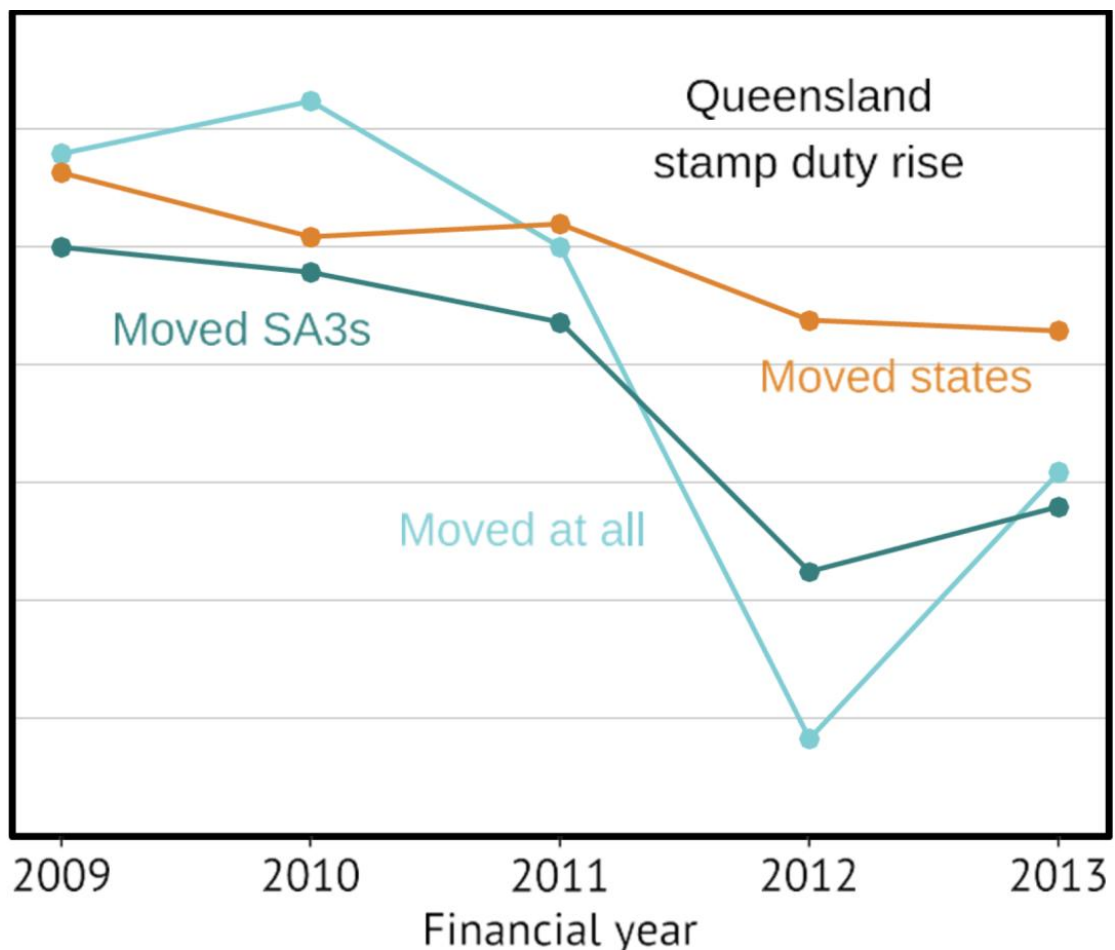
数据显示，当年房屋的购买量急剧下降了 7.2%。州内搬迁减少了 9%，跨州搬迁减少了 14%。



取消印花税的潜在积极影响

e61 Institute 的经理 Dr Nick Garvin 提出了独特的观点：

“昆州是唯一一个对印花税进行重大修改的州，这使我们能够识别并理解其独特的影响。尽管在政治上具有争议性，但这种增幅对房地产市场和人口流动都产生了重大影响。”



政府在 2011 年 8 月 1 日的演讲中宣布取消房屋优惠政策，这一决定导致房屋购买量在短时间内激增。

然而，在增加后，全年的房屋购买量出现了明显且持续得下降。

随后，在 2012 年 7 月 1 日政府更迭后，重新实施了购房优惠措施，购买率恢复到 2011 年 8 月前的水平。

Dr Nick Garvin 强调昆士兰的案例清晰地说明了印花税的广泛影响。“昆士兰增加印花税的前后对比展示了印花税如何使人们陷入原地，缩减规模（例如从大房子搬到小房子）甚至换职业。在面临生产力下降和住房挑战的时代，消除阻碍就业和住房流动的障碍至关重要。”

PropTrack 的高级经济学家 Angus Moore 指出：如今的印花税是一个重大的前期支出。悉尼和墨尔本的购房者现在支付的印花税与 1980 年代初相比超过了五倍。这种增加主要是由于税制蔓延。

多年来，大多数州都没有调整他们的印花税税率。由于房价上涨，现在有更多的住宅被归为较高的税率范围。

在上世纪 90 年代初，只有 12% 的购房者支付 3% 或更高的印花税率，而今天，这一比例已经增至 95%。

这项研究还强调了印花税从工作变动和家庭规划到缩减规模和搬迁如何影响各种个人决策。

回顾更广泛的政策影响，Dr Nick Garvin 强调了从 2011 年印花税增加中获得的教训以及它们对当前政策讨论的相关性。

并且强调了取消或替代印花税的积极影响，使澳大利亚经济和潜在的房屋所有者受益。

增加印花税广受不满，印花税的取消为更公平的税收解决方案敞开了大门，使那些需要或希望搬迁的人受益。



该研究的其它主要发现

1. 自上世纪 90 年代中期以来，印花税相对于收入而言增长了两倍。
2. 2011 年 8 月，昆士兰政府针对自住业主将印花税提高了几乎一倍。
3. 印花税每增加 1%，将导致房屋购买量下降 2%。
4. 2012 财年，昆士兰的总搬迁人数减少了 2 万人。

5. 印花税增加导致的搬家成本相当于一个人 5 个月的收入。最近的调查结果显示，由于印花税的影响，人们对于缩减规模的意愿受到了阻碍，因此印花税被认为是一项不受欢迎的政策。
6. 如果新南威尔士州取消印花税，每年将额外约有 10 万名的自住业主搬家，比目前搬家的人数多 25%。
7. 随着印花税的上涨，人们更倾向于减少或避免搬家，无论是搬到郊区还是跨州迁移。



8. 在 2012 财年，搬迁的人数减少了约 9%。跨州搬迁率下降了 14%。
9. 印花税对于购房者来说是一项重要的初始支出。在悉尼，购买中位房产的印花税相当于一个人六个月的全职工作后税后收入。这个数字比上世纪 80 年代中期高出了 5.4 倍，印花税的支付额度显著增加。
10. 在所有城市中，墨尔本的增长幅度最大，与四十年前相比增长了一倍。
11. 相对于收入而言，自住业主在布里斯班支付的印花税比早期的阿德莱德、珀斯和霍巴特高出 5.5 倍。阿德莱德的中位房价的印花税是收入的 4.9 倍。在珀斯，这个数字是 5 倍，在霍巴特，这个数字是 6.7 倍。

12. 对于州政府来说，最受欢迎的住房政策是取消印花税。

Source:

<https://propertyupdate.com.au/what-does-queenslands-2011-experience-tell-us-about-the-costs-of-stamp-duty/>

往期推荐

往期回顾:

[澳星金融第一百四十九期：随着市场情绪改善，2月份房价增长加快；房地产投资指南](#)

[澳星金融第一百四十八期：当利率开始下降时，抢占先机的买家和卖家都将成为最大赢家](#)

[澳星金融第一百四十七期：《月度住房图表分析-2024年1月》](#)

澳星金融第一百四十六期：绿党谈判取得一些调整胜利后，维州将把空置房屋税收提高三倍

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 +61 484 322 767;

墨尔本：

Joyce Zhao +61 433 987 391;

Rosie Wang +61 420 900 502;

Chenny Chen +61433 997 488;

布里斯班：

Kerr Wei +61 450 606 696;



<09/03/2024 -15/03/2024>

【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。