

## 外媒文章：澳大利亞將成爲全球樓市地震的震中



參考消息網1月3日報道——西班牙《經濟學家報》網站2022年12月14日發表比森特·涅韋斯和馬裏奧·貝塞達斯合寫的一篇文章，題爲《房地產周期變化：澳大利亞將成爲全球樓市地震的震中》，文章編譯如下：

發達國家的房價經歷了長達十年的不斷上漲周期。然而，這個周期可能已經走到盡頭了。利率上升和經濟放緩可能會迫使全球房地產市場在2023年出現調整。一些國家的房價已經開始下跌（尚不足以拖累全球或發達經濟體的房價總體水平），而這種下跌勢頭將在2023年以更加同步的方式延續下去。

根據國際清算銀行數據庫的數據，自2012年以來，發達經濟體的房價總體水平一直沒有停止上漲。2021年，發達經濟體的房價總體水平漲幅超過11%，爲國際清算銀行對發達經濟體進行該系列調查以來的最高水平。就歐元區而言，漲幅爲8.1%，這是自1990年以來的最大值。2022年房價上漲速度預計會顯著放緩，而這將導致2023年出現調整。許多分析機構預測房地產市場周期即將發生變化，最近發布這樣的預期的是惠譽國際信用評級有限公司。該評級機構預計，由於抵押貸款利率居高不下導致需求降溫，大多數市場的名義房價增速將在2023年下降或大幅放緩。

惠譽的專家說：“這將助長2022年下半年澳大利亞、加拿大、丹麥、德國、荷蘭、英國和美國等地已經出現的房價下跌趨勢。”

這些專家認爲，隨着“逆風”（通貨膨脹、加息、失業率上升、能源成本增加……）變得更強，實際收入受到的侵蝕將導致銀行的信貸組合受損（拖欠率上升），與此同時，許多家庭將不得不選擇賣出他們的一些資產，包括住房。而這將對房價造成下行壓力。此外，惠譽的專家警告說：“那些抵押貸款利率可變或在短期內固定的國家的房地產市場將尤爲脆弱。”

澳大利亞是全世界最熱門的房地產市場之一。該國的房價在2020年上漲超過5%，2021

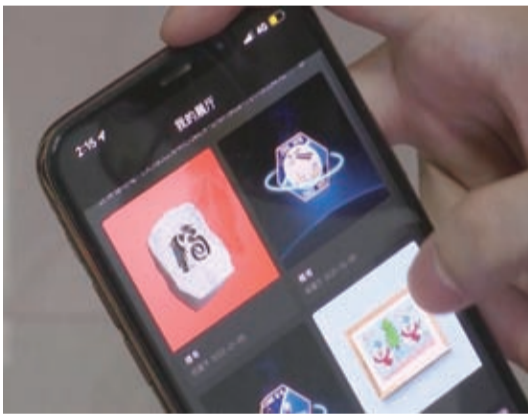
年漲幅更是達到17.4%。與此同時，澳大利亞的房價租金比指標在2019至2021年間飆升近40%。一切都表明，相對於其基本面，澳大利亞房地產市場的估值已經過高。

經濟學博士、大學教授胡安·拉蒙·拉略向《經濟學家報》指出：“澳大利亞家庭持有的房地產價值水平（與國內生產總值之比）已經超過了日本在房地產泡沫頂峰時期的水平……如果澳大利亞經濟急劇放緩，房地產泡沫可能會破裂，進而導致澳大利亞金融體系發生危機。”

在此背景下，惠譽預計澳大利亞的名義房價將從2022年初的峰值下跌約17%，而實際房價將下跌近25%。後一個數字是在將通貨膨脹的影響計入名義房價跌幅後獲得的。

惠譽的專家警告說：“抵押貸款利率上升、高通脹和工資增長緩慢將繼續損害居民負擔房地產的能力，這將進一步抑制他們購買新房的需求。澳大利亞的抵押貸款利率大多爲浮動利率。自2021年底以來，該國的抵押貸款利率提高了一倍多，這使得購房者的貸款能力下降20%以上。”（編譯/田策）

## 美專家：中國數字資產市場或爲世界發展方向



爲助力國家文化數字化戰略和文化事業、文化產業發展，中國首個國家級合規數字資產二級交易平臺正在建設中。

周一，一位領先的區塊鏈專家對中國NFT

交易的未來表示樂觀，中國對加密貨幣的正式監管和巨大的投資潛力表明新興數字資產的強勁增長。

NFT是數字證書，證明其持有者擁有原始數字資產，例如病毒視頻、表情包或圖片。交易員通常希望這些數字資產能夠成爲藝術品和紀念品收藏家的下一個前沿領域。

北卡羅來納州維克森林大學金融科技教授Merav Ozair在接受中國環球電視網在綫採訪時表示，雖然全球NFT交易平臺在這些加密空間內幾乎沒有實施監管，但中國的國家級合規平臺可能爲全球市場樹立了榜樣。

“世界其他地區還沒有對任何加密空間進行監管，更不用說NFT平臺了。當然，[around]世界範圍內的NFT平臺都沒有受到監管。我認

爲唯一要受到監管的是中國的那個，如果你問我的話。也許這將成爲其他國家[采用]的模式，因爲他們正在考慮如何監管NFT。”奧扎爾說。

“我認爲這些法規正在朝着正確的方向發展，我認爲這就是世界最終朝着這個方向發展的方式，所以我認爲這一切都很好。這就是這些平臺的全部意義所在。它是關於交易、銷售、購買、解釋和存儲等等，那麼這些平臺應該受到監管。”她補充說。

這位專家還指出，她的樂觀情緒源於中國的大規模投資，以及NFT在基於虛擬現實技術的共享空間中的關鍵作用。她還表示，許多人可能沒有意識到NFT的更廣泛的潛在用途，而不僅僅是作爲收藏品。

## 新聞 國際簡訊

- 1.俄羅斯外交部副部長魯斯柯：日本岸田政府若持續轉向軍事化，俄將不得不採取反制措施。
- 2.63人死亡！俄軍遭“海馬斯”襲擊背後：新兵新年夜大量使用手機，暴露位置。



- 3.伊朗外交部：美國暗殺伊朗高級將領蘇萊曼尼是“有組織恐怖行徑”。
- 4.2020年1月3日，美軍在伊拉克巴格達國際機場外發動空襲，殺死伊朗伊斯蘭革命衛隊下屬“聖城旅”指揮官蘇萊曼尼等人。
- 5.日本政府鼓勵人們從東京搬往農村，將獎勵搬離者每人100萬日元（約合人民幣5.3萬元）。
- 6.韓國首爾梨泰院踩踏事故遇難者人數升至159人。
- 7.美國聯邦眾議院的國會山騷亂調查特別委員會當地時間3日將正式解散。據悉，該委員會日前完成了長達18個月的調查，並將後續工作與起訴前總統特朗普的建議提交司法部。
- 8.民調顯示，認爲應該就再次加入歐盟舉行公投的英國人占65%，高於一年前的55%，其中有22%的人表示應該立即舉行公投，而反對入盟公投的英國人從一年前的32%降至目前的24%。

## 專家文章：2023年“去全球化”將影響并購交易



參考消息網1月3日報道——彭博新聞社網站2022年12月29日刊登題爲《去全球化將在2023年主導并購交易》的文章，作者是該網站專欄作家克萊斯·休斯。文章內容編譯如下：

俄烏衝突令企業領導人開始優先考慮地緣政治風險。這可能導致去全球化主導并購事務的優先事項。

在動蕩的世界中，美國和歐洲的董事會有兩項戰略關切——使供應鏈多樣化以及將資本

從風險更大的市場轉移至他們心目中可作爲美國相對的政治和經濟避風港的地方。無論企業是生產汽車還是智能手機，它們都在重新評估對中國的依賴。

這意味着近年來企業活動趨勢的扭轉。現在的重點不是醞釀協議進入新區域或產品領域，而是可能轉向更有選擇性的收購，着限于買下關鍵供應商。與此同時，通脹壓力將促使企業在鄰近總部的地區進行削減成本的常規性合併。

與這種去全球化同時發生的將是一項融資優先事項：去杠桿化。投資者一直在獎賞能夠控制債務的企業，而這種情況不大可能很快改變。誠然，製藥巨頭需要進行并購來補充它們的製藥研發生產系統。但總體而言，大膽通過舉債把公司引向冒險方向的巨額并購協議很可能是例外。

當然，總會有一些投機性交易。以英國股市爲例。由於英鎊對美元匯率較2021年的高點下跌了10%以上，因此對美元買家來說，估值

是便宜的，而且出價目標仍然相對合理。

對私募股權而言，2023年肯定會進行清算。杠桿貸款市場的失靈終結了2022年的并購交易熱潮。從此以後，嚴峻的挑戰不是恢復交易，而是讓不久前那些無法應對成本通脹和客戶需求疲軟局面的收購免于負債。

把這些事態發展與支付高債務的要求結合起來看，未來一年勢將考驗收購企業在收益前景消退時支持其控股公司的意願。在并購交易熱潮即將結束時屈從於私人股本競購的企業可能最先出現問題——那時買家更有可能支付高價，需要大筆舉債。

收購領域可能重新開始投資的一種情況是：債券市場和股票市場蹣跚復蘇。如果在提高股票估值的情況下先取消杠桿融資，這將使買入大亨們能夠抄底。反而言之，股市反彈將促進首次公開募股。我們需要關注什麼呢？那就是企業風險投資基金的資本合伙公司是否會借此機會重振收購公司上市的趨勢。