



Settlers Investment Management Limited  
西拓资本

## 财富管理的未来

总结：家庭财富的70%以上是房产（包括住宅和商业地产），大概20%是养老金和上市公司股票，其余一些是现金和其它种类资产。现在和未来，拥有房产和公司股票者拥有社会上大部分的财富。

从统计学上讲，房产很可能是家庭净财富的最大资产，它可能高达家庭财富的70%。从历史上看，过去35年中房价上涨了20倍（涨幅为2000%）。重要的推动因素是整体通货膨胀CPI。正如《智能投资者》一书中所讨论的，财富需要得到保护，避免长期通货膨胀的侵蚀。从长远来看，房产本身就是财富。所有有关房地产价格波动的讨论都值得关注，但长期30多年来有关房地产价格波动的讨论对财富管理没有帮助。家庭第二大资产是养老金或未来公司的股份。股票市场是在19世纪诞生的，目的是为铁路和铁路融资，这是高度资本密集型项目，由中度富裕的私人储蓄所资助。在20世纪，该模型扩展到为主导20世纪商业的大型制造公司提供资金。33年以来澳洲10强公司的变迁如下：

1988年5月

澳洲10强上市公司

市值(\$百万)

BHP	13,488.20
Westpac Banking	7,335.10
Alumina	4,884.50
Conzinc Rio Tinto	4,735.50
National Australia Bank	4,557.10
Elder Smith Goldsbrough	4,516.10



Settlers Investment Management Limited  
西拓资本

ANZ Banking Group	3,903.20
Origin Energy (Ex Boral)	3,449.90
Coles Group	3,309.00
News Corp 'B' (Lon)	3,062.90

2020年3月

Constituent	Symbol	Sector*
CSL Ltd	CSL	Health Care
Commonwealth Bank Australia	CBA	Financials
BHP Group Ltd	BHP	Materials
Westpac Banking Corp	WBC	Financials
ANZ Banking Group	ANZ	Financials
National Australia Bank Ltd	NAB	Financials
Woolworths Group Ltd	WOW	Consumer Staples
Wesfarmers Ltd	WES	Consumer Discretionary
Telstra Corp Ltd	TLS	Communication Services
Transurban Group NPV	TCL	Industrials

### 澳洲平均家庭财富超过一百万澳元

根据澳大利亚统计局（ABS）发布的报告，2017-18年度家庭平均财富超过了100万澳元，与十年前相比增长了37%。



Settlers Investment Management Limited  
西拓资本

ABS 首席经济学家布鲁斯·霍克曼表示，在 2017-18 年度，平均家庭财富为 102 万澳元，而 2005-06 年度为近 749,000 澳元。

家庭财富的主要贡献者仍然是房产，并且拥有越来越多的养老金，在过去的 12 年中，平均家庭财政盈余几乎翻了一番。

“虽然澳大利亚统计局的数据表明，房地产市场最近出现了下滑，但从长远来看，它一直在持续增长（自 2005-06 年以来，增长了 37%）。”

“与此同时，家庭平均养老金余额几乎翻了一番（90%），从 2005-06 年的 112,500 澳元增加到 2017-18 年的 213,700 澳元”。

霍克曼说：“自 2011-12 年度以来，澳大利亚家庭之间的财富份额一直保持相对稳定。”

“在 2017-18 财年，最富有的 20% 的家庭仍然拥有全部家庭财富的 60% 以上，现在平均每个家庭 320 万澳元。

“相比之下，中产阶级中的 20% 拥有全部家庭财富的 11%，在 2017-18 财年平均每个家庭拥有 564,500 澳元。

“最低的 20% 控制的家庭财富不到总家庭的 1%，目前的平均财富为 35,200 澳元。”

数据还显示，在过去十年中，收入增长缓慢，2017-18 财年家庭平均每周收入增长了 44 澳元，至 1062 澳元。相比之下，在截至 2007-08 年的四年中，家庭平均每周实际收入实际增长了 220 澳元，达到 1,018 澳元。

## 财富随着时间的变化

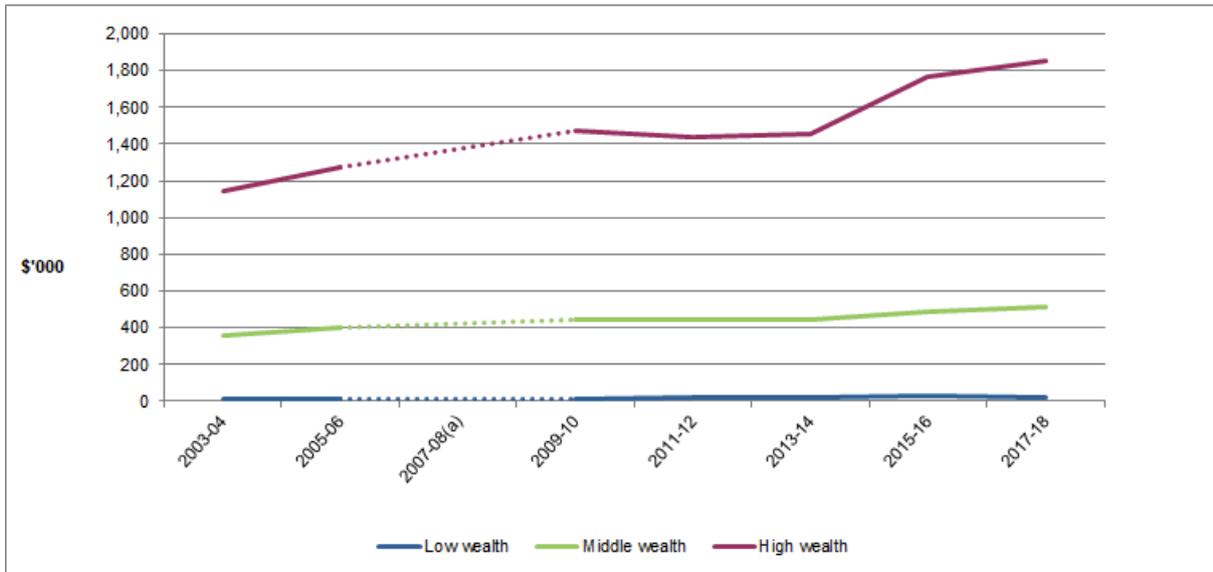
在过去的 14 年中，中高收入家庭的平均净资产实际增长了。2017-18 财年中产阶级家庭的平均净资产为 564,500 澳元，而 2003-04 年为 415,800 澳元（经通胀调整）。

高财富家庭的实际价值从 2003-04 年的 190 万澳元的平均净值增长到 2017-18 年的 320 万澳元。低收入家庭在这段时间内没有出现净资产的任何实际增长，2017-18 年度的平均净资产为 35,200 澳元，与 2003-04 年度（34,200 澳元）相似。推动高收入家庭净财富增加的一个因素是房产（所有者拥有的房产和其它房产）的价值。对于高财富家庭，2003-04 年至 2017-18 年间，平均总房地产价值从 114 万澳元增加到 185 万澳元，增加了 709,100 澳元。



中产阶级家庭的平均房产价值增加了 158,300 澳元（从 353,800 澳元增加到 512,100 澳元）。在过去的十四年中，拥有房产的低收入家庭的收入增长低得多，从 10,100 澳元降至 18,100 澳元。

图 1-2003-04 年至 2017-18 年按财富组划分的平均资产总值



### 低，中，高财富家庭的特征

在 2017-18 财年，超过三分之一（37%）的低财富家庭（净资产低于 102,200 澳元）的家庭收入也较低，而 5% 的家庭收入较高（见图 1）。对于高净值家庭（净资产超过 140 万澳元），有 8% 的家庭收入较低。但是，由于他们可以利用自己的财富，因此他们不太可能面临经济困难的风险。

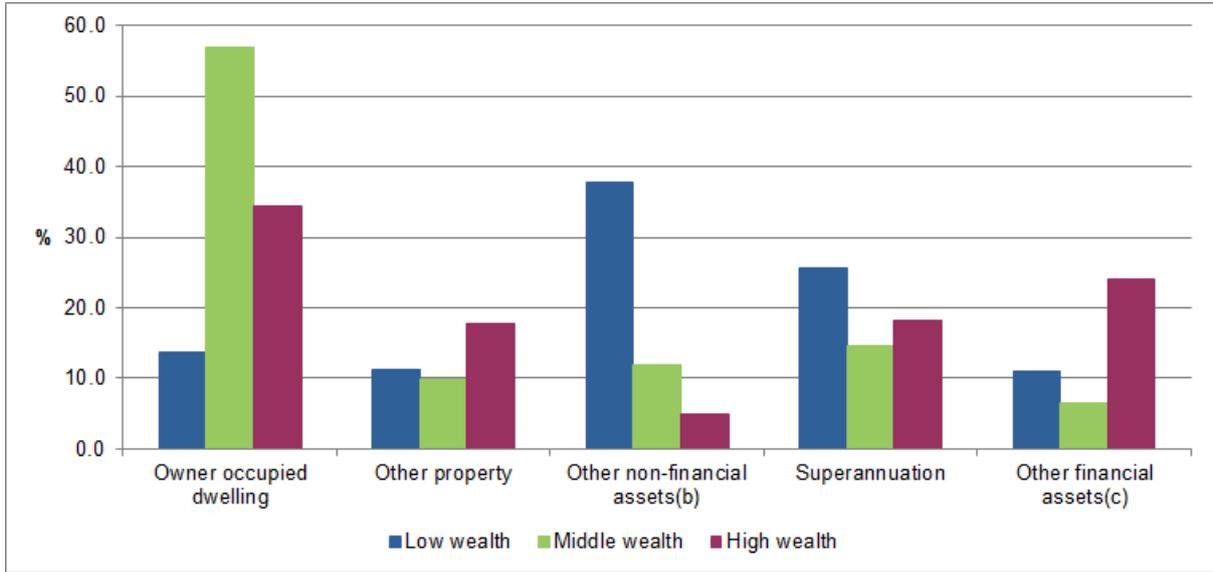
2017-18 年度低收入家庭的主要资产是其它非金融资产（包括住房和车辆）（低收入家庭的 38%）和养老金（低收入家庭的 26%）。房产（所有者拥有的住房和其它房产）占低收入家庭资产的四分之一（25%）。但是，由于该组的房产所有权水平较低（5.5%），因此大多数低收入人群没有从房产所有权中受益。

中高收入家庭的主要资产是房产，但与低收入家庭相反，这两个群体的房产拥有率都超过 94%。如图 2 所示，对于中高收入家庭，所有者居住的住房分别为其财富贡献了 57% 和 35%。

图 2 -资产组 (a) 的资产构成，2017-18



Settlers Investment Management Limited  
西拓资本



家庭财富的 70%以上是房产（包括住宅和商业地产），大概 20%是养老金和上市公司股票，其余一些现金和其它种类资产。现在和未来，拥有房产和公司股票者拥有社会上大部分的财富。