



## 澳洲新聞

## 分析

## 工黨想解決澳洲嘅房屋問題 —— 但對於嗰啲未上過梯嘅人嚟講，希望好少 約翰納·巴雷特同帕特里克·康明斯

如果方真正嘅改革，專家預測房價「喺2025年會上漲6-10%」，而業主同被鎖定喺市場之外嘅人之間嘅差距會擴大

● 攞我哋嘅[突發新聞電郵](#)、[免費應用程式](#)或者[每日新聞播客](#)

2025 年 5 月 9 號星期五美國東部時間11點

工黨以修正住屋負擔能力嘅任務取得決定性勝利幾日後，負責發放按揭嘅人就倒咗冷水落去，呢個任務即將發生。

澳洲國家銀行嘅行政總裁安德魯·歐文話，由於業主同其他人之間嘅差距喺未來幾個月有可能擴大，所以呢個國家「可能唔會得到我哋想要嘅結果」。

長期擔任澳新銀行首席執行官嘅謝恩·艾利奧特喺星期四傳媒講嘢嗰陣更加直言不諱。

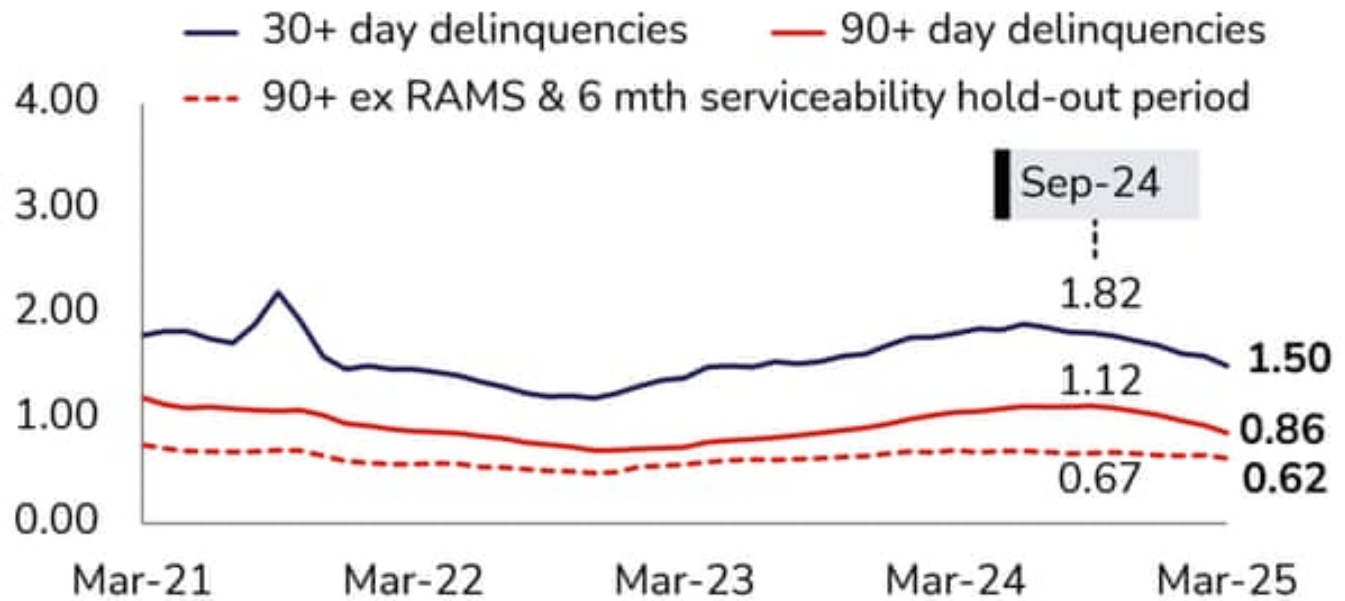
「我唔知我哋處理緊呢件事。我嘅意思係，事情越嚟越差。」喺領導銀行差唔多十年之後，喺星期五辭去職務嘅埃利奧特話。

● [登記接收澳洲守護者嘅突發新聞電郵](#)

「我知道政治兩邊都有真係好有意思、真係有心思嘅政策 ... 但現實係，當我哋今日坐喺度嘅時候，我唔肯定有信心我哋好快會見到任何重大嘅變化。」

銀行老闆指出，房屋供應缺乏，令佢哋嘅前景陰暗。

# AUSTRALIAN MORTGAGE DELINQUENCIES (%)



澳洲按揭拖欠來自西銀集團澳洲證券交易所 2025 年 5 月 5 日發佈相片：西銀集團

仲有其他因素，例如需要改善運輸網絡同基礎設施嚟點燃呢啲供應，解決不必要嘅規劃障礙，解決高建築成本同勞動力限制。

負擔能力問題已經積聚咗幾十年，而澳洲嘅銀行業行政總裁唔相信呢個問題會好快解決。

「澳洲人嘅夢想係擁有一個屋企，而你想年輕人有機會做到咁，你想新澳洲人有機會做到咁，」 Irvine 話。

「我哋唯一可以解決呢個問題嘅方法係固定供應。仍然係，太多關於房屋嘅論述都係需求方面。」

缺乏改革主義嘅房屋政策 —— 經濟學家批評政治兩邊因為佢哋嘅競爭選舉平台 —— 令人對房價只會不斷上升嘅期望加劇，令到年輕一代嘅擁有權更加遠離佢哋嘅觸及範圍。

係工黨喺2019年大修負債同資本增長稅嘅不幸競選之後，好多房屋改革嘅支持者都放棄咗期望聯邦政府幫手解決呢個問題，而呢兩樣都係強大嘅改革。

而家嘅倡導者將注意力集中喺租權上，呢個係國家問題。

## 救濟就嚟喇 – 對於已經有按揭嘅人嚟講

嗰啲已經係物業梯上面嘅人唔想落去。

連銀行都好驚訝，有幾多啲近年爭住攞按揭嘅人 —— 然後面對一連串嘅加息同生活成本急劇上升 —— 跟住還款。

西銀首席執行官安東尼·米勒喺星期一公布銀行半年業績後表示：「過去幾年應付過重大生活成本挑戰嘅客戶嘅抗逆力令人印象深刻。」

**■ 最終贏家係現有嘅業主**  
**AMP 首席經濟學家謝恩·奧利弗**

人哋咁緊守按揭嘅部分原因，係因為鑑於租金市場緊張，冇好嘅替代方案。

過去半年，各大銀行嘅按揭欠款傾向平穩，甚至下降，徘徊喺好低於疫情前嘅水平。向佢哋嘅貸款人要求艱難計劃嘅家庭數量普遍都係下降緊。

對於能夠堅持住佢哋嘅按揭嘅人嚟講，救濟就喺眼前。

美國儲備銀行喺2月降低借貸利率之後，5月20日將現金利率減四分一個百分點被視為係一件肯定嘅事，並將關鍵利率由4.1%降至3.85%。

由嗰度開始，金融市場會喺12月再減三次至3.1%。專家睇看漲程度低咗少少，普遍共識係2025年結束時現金利率會係3.35%。

無論點樣，按揭持有人都會獲得佢哋嘅利息支付嘅大量減免。

以6.01% 嘅利率，50萬美元嘅貸款每月還款額係3225美元，  
每減0.25個百分點，每月嘅利息費用就會降低76美元。

## 上緊物業梯

雖然現有業主會為樓價下跌而歡呼，但對於希望打入樓市，或者升級到家庭住宅嘅人嚟講，情況更加複雜。

較低嘅利率會提升借貸能力 —— 即係話買家可以畀多啲錢。但係平啲嘅錢亦都會令物價上升，同埋可能會擴大存款差距，令到負擔能力危機更加惡化。

AMP 首席經濟學家 Shane Oliver 話佢預計會喺5月20號減息，然後喺8月再減息。

Oliver 話，較平嘅貸款同工黨選舉房屋政策嘅組合，幫助首置買家用較少嘅按金買樓，最終會令樓價上升。

「較低嘅利率同5% 嘅存款可能會覺得係一件好事，如果你早啲入到去，就會係咁，因為佢哋可以借多啲，而且會更容易服務你嘅貸款，」佢話。

「對於遲啲入嚟嘅人嚟講（喺物價開始上升得更快之後），呢個唔係咁好 —— 而最終嘅贏家係現有嘅業主。」

SQM Research 嘅創辦人 Louis Christopher 話，如果減息發生，隨住年份嘅推移，對房價嘅影響將會逐漸大。

不過，隨住選舉同四月假期嘅過去，Christopher 預計會有一個繁忙嘅冬天，樓盤拍賣會係一個繁忙嘅冬天。

「我哋預計2025年全國嘅房價會上升6-10%，」佢話。

More on this story



「處理女性問題定係享受被遺忘」：保守嘅女性討論佢哋仲可以唔可以叫自由黨做家

11h ago



全球油價大跌，噉澳洲司機幾時會見到汽油平啲呢？

3d ago | 28



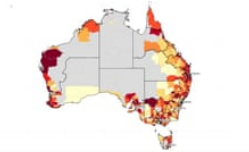
喺2022年嘅藍綠色浪潮之後，冇咗「大二嘅浪潮」，對於獨立派嚟講，由呢度去邊度？

11h ago | 238



冇緩解：澳洲戰場選民係租金痛苦最嚴重嘅地方

1 May 2025 | 82



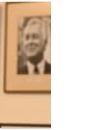
儲備銀行嘅4月玩得好安全，冇減息——而家庭就受到影響

3d ago | 137



工黨嘅尼·阿·持久嘅有好大

20h ago



Most viewed