



澳大利亚新闻

分析

工党希望解决澳大利亚的住房问题——但对于那些尚未拥有住房的人来说，希望渺茫 乔纳森·巴雷特和帕特里克·康明斯

专家预测，如果不进行真正的改革，房价将在 2025 年上涨 6-10%，房主与被排除在市场之外的人之间的差距将扩大

● 获取我们的[突发新闻电子邮件](#)、[免费应用程序](#)或[每日新闻播客](#)

2025年5月9日星期五 11.00 EDT

[工党赢得决定性胜利](#)，获得解决住房负担能力问题的授权几天后，负责发放抵押贷款的人却给该授权泼了冷水。

澳大利亚国民银行首席执行官安德鲁·欧文表示，由于未来几个月房主和其他人之间的差距有可能扩大，澳大利亚“可能无法获得我们想要的结果”。

长期担任澳新银行首席执行官的谢恩·埃利奥特（Shayne Elliott）周四在接受媒体采访时甚至更加直言不讳。

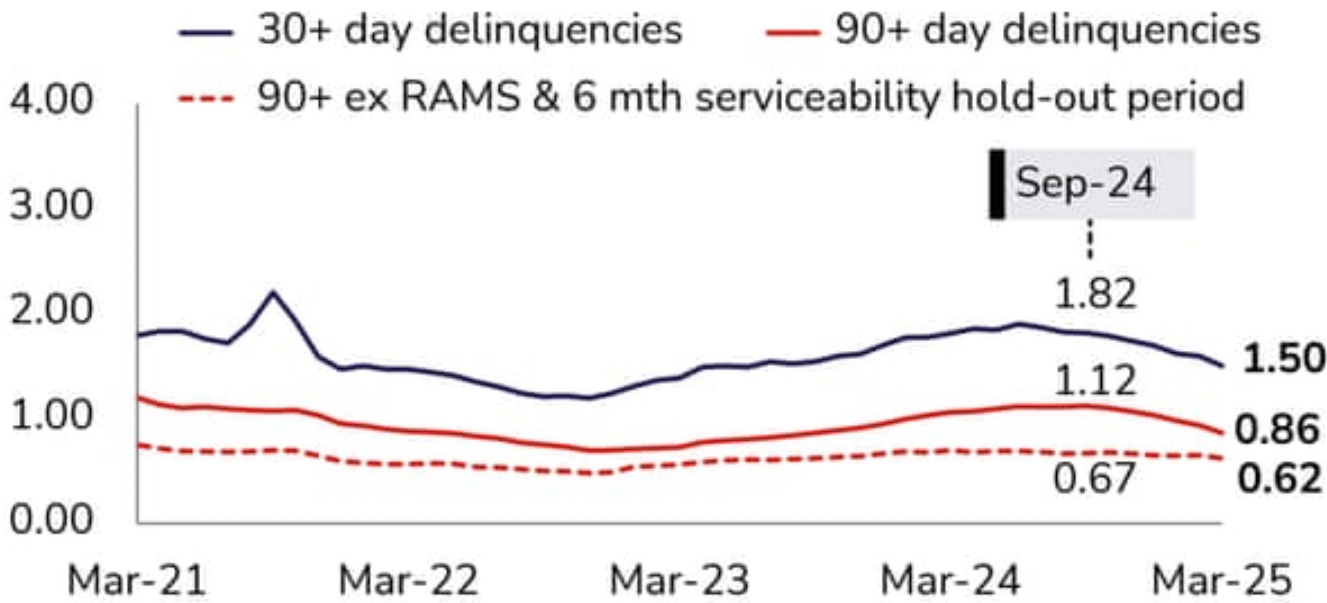
“我不知道我们正在处理这个问题。我的意思是，情况正在变得更糟，”埃利奥特说道，他在领导该银行近十年后于周五辞职。

● [订阅《卫报》澳大利亚版的突发新闻邮件](#)

“我知道政治双方都有真正善意、真正深思熟虑的政策……但现实是，当我们今天坐在这里时，我不确定我们是否有信心很快看到任何实质性的变化。”

银行老板们将住房供应不足归因于他们对前景的担忧。

AUSTRALIAN MORTGAGE DELINQUENCIES (%)



西太平洋银行集团 (Westpac Group) 2025 年 5 月 5 日 ASX 发布的澳大利亚抵押贷款拖欠情况图片：西太平洋银行集团

还有其他因素，例如需要改善交通网络和基础设施以刺激供应，解决不必要的规划障碍，解决高昂的建筑成本和劳动力限制。

负担能力问题已经积累了几十年，澳大利亚的银行首席执行官认为这个问题不会很快得到解决。

“澳大利亚梦就是拥有一套房子，你希望年轻人有机会做到这一点，你希望新澳大利亚人也有机会做到这一点，”欧文说。

“我们解决这个问题的唯一办法就是解决供应问题。目前，关于住房的讨论仍然过多地集中在需求方面。”

缺乏改革性的住房政策——经济学家批评两党在竞选纲领上互相竞争——加剧了人们对房价将继续上涨的预期，使年轻一代更加难以拥有住房。

在工党于 2019 年发起的改革负扣税和资本利得税的运动失败之后，许多住房改革倡导者放弃了指望联邦政府帮助解决这一问题，而这两项运动原本都代表着强有力的改革。

倡导者们现在将注意力集中在租赁权上，这是一个州级问题。他们认为，改善租赁权可能会降低租赁房产的价值，从而降低房屋的可负担性，而这却以牺牲房东的利益为代价。

对于那些已经背负抵押贷款的人来说，救济措施即将出台

那些已经拥有房产的人并不想放弃。

甚至连银行都感到惊讶，近年来那些争相申请抵押贷款，随后面临一连串利率上调和生活成本急剧上升的人中，有多少人能够按时还款。

西太平洋银行首席执行官安东尼·米勒 (Anthony Miller) 在周一公布该银行半年业绩后表示：“过去几年，客户克服了巨大的生活成本挑战，其韧性令人印象深刻。”

最终的赢家是现有房主
AMP 首席经济学家 Shane Oliver

人们紧紧抓住抵押贷款不放的原因之一是，鉴于租赁市场紧张，没有更好的选择。

过去六个月，各大银行的抵押贷款拖欠率趋于稳定，甚至有所下降，徘徊在远低于疫情前的水平。向贷款机构申请经济困难救助的家庭数量总体呈下降趋势。

对于那些能够保住抵押贷款的人来说，救济就在眼前。

继储备银行于 2 月份降低借贷利率后，5 月 20 日现金利率下调四分之一个百分点被认为是肯定的，并将基准利率从 4.1% 降至 3.85%。

此后，金融市场预计到 12 月，现金利率将进一步下调三次至 3.1%。专家们的乐观程度略低，普遍认为到 2025 年底，现金利率将达到 3.35%。

无论如何，抵押贷款持有人都将获得大幅的利息减免。

以 6.01% 的利率计算，50 万澳元贷款的每月还款额为 3225 澳元。

每降低 0.25 个百分点，每月利息支出即可减少 76 澳元。今年再降息四次，将使每月家庭预算增加 304 澳元。

进入房地产阶梯

虽然现有房主会为利率下降而欢呼，但对于那些希望进入房地产市场或升级为家庭住宅的人来说，情况更加复杂。

较低的利率提高了借贷能力，这意味着买家有能力支付更多。但更便宜的资金也会推高房价，并可能扩大首付缺口，加剧负担能力危机。

AMP 首席经济学家 Shane Oliver 表示，他预计 5 月 20 日将降息，8 月将再次降息。他预计 11 月将再次降息，明年初将再次降息。

奥利弗表示，更便宜的贷款和工党的选举住房政策相结合，帮助首次购房者以较少的首付购房，最终将推高房价。

他说：“较低的利率和 5% 的存款可能感觉是件好事，如果你早点入账，那就太好了，因为他们可以借到更多钱，而且更容易偿还你的贷款。”

“对于那些后来入手的人来说（在价格开始快速上涨之后），情况就不那么好了——最终的赢家是现有的房主。”

SQM Research 创始人路易斯·克里斯托弗 (Louis Christopher) 表示，如果降息真的发生，那么随着时间的推移，对房价的影响将越来越大。

不过，随着选举和四月假期的结束，克里斯托弗预计今年冬天的房地产拍卖将会非常繁忙。

他说：“我们预计 2025 年全国房价将上涨 6-10%。”

More on this story

“要么解决女性问题，要么享受遗忘”：保守派女性是否还能把自由党称为自己的家

11h ago



全球油价暴跌。那么，澳大利亚的车主什么时候才能看到更便宜的汽油呢？

3d ago | ...



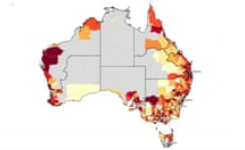
2022年青色浪潮过后，再无“二年级学生热潮”。独立学生未来将何去何从？

11h ago | ...



毫无缓解：澳大利亚租房困境最严重的战场选区

1 May 2025 | ...



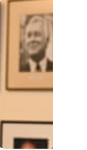
储备银行谨慎行事，4月份没有降息，导致家庭受到影响

3d ago | ...



工党的尼·阿久久的退大挑战

20h ago

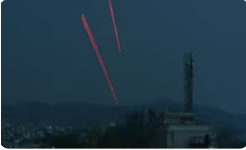


更多来自消息

克什米尔危机直播

巴基斯坦和印度互相指责对方袭击军事基地，导致局势严重升级

22分钟前22m ago



法律

特朗普政府考虑终止人身保护令和质疑拘留的合法权利

9小时前9h ago



乌克兰战争直播

欧洲领导人抵达基辅之际，马克龙呼吁俄罗斯与乌克兰进行“直接会谈”

20分钟前20m ago



中美官员在日内瓦举行“降级”贸易谈判

1小时前1h ago



独家的

白宫将从赫格塞斯手中夺走五角大楼办公厅主任人选

16小时前16h ago



鲁梅萨

被冰毒生 Rū 斯安那

12小时前



评论 (...) Comments (18)

登录Sign in or 创建您的 Guardian 帐户以加入讨论 create your Guardian account to join the discussion

守护之选

需要建造大量步行即可到达公共交通的公寓。大城市的地价太贵，不是每个人都能买得起带院子的独立式住宅。

跳至评论

凯文纳特 10小时前

1 ↑

+ View more comments 查看更多评论

Most viewed