

七大洲澳大利亚属于哪洲的

七大洲澳大利亚属于大洋洲。

澳大利亚为发达的现代化工业国家，是南半球经济最发达的国家，全球第四大农产品出口国，同时也是世界重要的矿产品生产和出口国。

澳大利亚2024年郊区房价

在澳大利亚各地的首次买房者似乎都在思考房价是否会下跌，约兰达·扎林斯 (Yolanda Zarins) 和卢克·安德里 (Luke Andree) 就是其中的一员。

16个月前，二人有了第一个孩子詹尼斯 (Jannis) 。此后，他们在内城区租的房子就感觉有点儿太小了。

“一直压力很大，真的。我们开始寻找一个空间更大的地方，我们发现根本无法真正看懂房地产市场的走势，” 安德里先生说。

尽管房价的增长速度在最近几个月已趋于放缓，但全国的房地产价格已经在一年内上涨22%。

扎林斯女士和安德里先生居住在塔州首府霍巴特市。霍巴特的房地产市场在2021年是所有首府城市中最热门的。在过去12个月里，当地的房价升幅达到惊人的27.7%。

扎林斯女士说：“我们起初看的物业价格大约只是现在的一半而已。”

在悉尼，房价上升了25.8%，其次是布里斯班 (+25.1%) 、堪培拉 (+24.5%) 、阿德莱德 (+21.4%) 、达尔文 (+16.7%) 、墨尔本 (+16.3%) 和珀斯 (+14.5%) 。

“我们看到的12个月的房价增长率是自1989年以来最高的，” 核心逻辑 (CoreLogic) 咨询公司的伊莱萨·欧文 (Eliza Owen) 说。

“但就房价全面提升而言，这已经持续了大约13个月了。”

1989年，扎林斯女士刚满一岁。30多年后，创纪录的年度房价增幅把她的小家庭挤出了房地产市场。

“我认为真正让我们决定现在停止看房的原因是情绪上的损耗，”她说。

Amotherandfatherplaywiththeirbabyboy.Thephotohasbeentakenfromoutsidethroughtheirkitchenwindow.

卢克·安德里和约兰达·扎林斯都很想离开租房市场，但他们却被霍巴特火爆的房地产市场甩到了一边。(ABCNews:LukeBowden)

明年房价会何去何从？

对于首次购房者来说，这不是一个好消息。

预计2022年，澳大利亚的房价将再度上涨，然后到2023年才会下跌（但是不足以抹去目前房地产热带来的涨幅）。

澳大利亚国民银行（NAB）预测，2022年的房产价值将上升4.9%，2023年则会下降4%。

澳新银行（ANZ）的展望是，房价将在明年上涨6%，2023年将下降4%。

澳大利亚联邦银行（CommonwealthBank）预计明年的房价将上涨7%，并预测2023年的房价跌幅达到10%，这在各大银行的下跌预期中是最高的。

西太平洋银行（Westpac）估计，2022年澳大利亚房价将上涨8%，2023年会下调5%。

银行提高利率

推动这一波房地产热潮的是创纪录的低利率——买房抵押贷款利率低于2%。

买房贷款利率不升（这与货币市场和澳联储官方现金利率有关），房价可能不会下降。

澳联储（ReserveBankofAustralia，RBA）表示，在通货膨胀率达到2%至3%的目标范围之前，它不打算提高现金利率（即官方利率）。

但一些分析师则猜测，现金利率将在2023年而不是2024年出现上升。

银行已开始提高买房贷款的固定利率，同时削减浮动利率，以吸引新客户。

这就是为什么金融咨询机构RateCity的萨利·汀德尔（SallyTindall）说，借款人需要为2022年的买房贷款利率上涨做好准备。

SallyTindall,RateCity

RateCity研究部主管萨利·汀德尔说，买房贷款的固定利率正在大幅上升之中。（ABCNews:DanielIrvine）

她说：“现金利率处于紧急设定[的低]水平，它只会从这一点开始反弹，除非[前行道路上]又出现一个重大颠簸”。

“银行专注于逐步提高利率，因此借款人需要准备为他们借到的钱支付更多的利率。”

乡镇地区情况又会如何？

受益于城市居民逃离新冠疫情封城，澳大利亚乡镇地区的房价增幅（30.4%）已经超过了首府城市的房价增幅（24.6%）。

数字地产企业REA集团的埃莉诺·克雷格（EleanorCreagh）说：“如果你看一下乡镇地区的房地产市场，那些交通便利、有良好基础设施和服务供应的地区，将持续看到需求的增加。”

据预计，像昆士兰州这样的有着良好生活方式的地区在2022年的房价也会表现良好，因为人们会继续离开受新冠疫情严重影响的州。

在布里斯班，购房中介温迪·罗素（WendyRussell）从未如此忙碌过，尤其是跨州的客户为数众多。

“我称之为‘南方的钱进入布里斯班’，”她说，“他们带着大笔的预算现金而来”。

奥密克戎会影响房价吗？

一些分析家警告说，如果最糟糕的担忧成为现实——出现新的变异毒株，例如奥密克戎，明年的房价增幅可能会再次上升到两位数的水平。

房产信息研究机构SQMResearch的路易斯·克里斯托弗（LouisChristopher）说：“澳联储将暂缓任何加息计划。”

“而金融监管机构澳大利亚审慎监管 (Australian Prudential Regulation Authority , APRA) 也可能暂不推出任何额外的干预措施来限制房地产市场的信贷。

路易斯·克里斯托弗谈房价走势。

汀德尔女士说，奥密克戎变异毒株的出现是一种及时的提醒：尽管谁都可以做出最佳预测，但人们完全无法确定接下来会发生什么。

她说：“现在说这种新毒株对利率有什么影响还为时过早，然而，如果各地边境反复开放、关闭，[消费者和商业企业]信心可能会受到打击。”