

「買樓等於成功」曾是國家認同 如今年輕人靠「父幹」仍一房難求



◆澳洲很多年輕一代不但買不起樓，甚至租不起。網上圖片



◆從2000年代開始，澳洲樓價升幅漸漸失控，如今澳洲平均樓價是普通家庭年收入的9倍。網上圖片

樓價失控買租一樣難 澳洲夢破滅成夢魘

正如美國人有所謂「美國夢」一樣，長久以來澳洲人都有一種「澳洲夢」，簡單而言就是擁有自己的房屋。不過近20年來澳洲樓價以遠超收入增長的速度瘋狂飆升，很多年輕一代不但買不起樓，最近甚至連租也租不起，只能搬回父母家同住，這令到不少年輕澳洲人都大呼「澳洲夢」已經破滅，甚至成為了這一代人的「夢魘」。

◆香港文匯報特約記者 余家昌

所謂「澳洲夢」起源自1950年代左右，相對於「美國夢」那種抽象的信念（即只要努力，任何人都可以成功），「澳洲夢」則現實得多，即是任何人只要擁有自己的房子，就可以被視為成功的標誌以及通往更美好生活的大門。這種「買樓等於成功」的簡單願望，幾十年來融入了澳洲的國家認同之中，也塑造了現代澳洲，至少到上一代為止也是這樣。

平均樓價是25年前3倍

不過從2000年代開始，澳洲樓價升幅漸漸失控，如今澳洲平均樓價是普通家庭年收入的9倍，足足是25年前的3倍；以往澳洲人一般在30歲前後便可以「上車」並組織家庭，但如今澳洲30至34歲年齡層中擁有物業的比例只有45%，遠低於30年前的65%。

由於樓價升幅遠遠拋離離薪升幅，現在任何沒有「父幹」代為支付最基本兩成首期的澳洲年輕人，幾乎都不可能「上車」，澳新銀行行政總裁廖賢志早前就曾直言，房屋按揭貸款在澳洲已經成為「有錢人的專利」。

搬回父母家「感羞恥」

現年31歲的道斯韋爾在悉尼擁有一份高薪的全職工作，自出社會以來都是自己租樓，但最近他卻被迫回到距離悉尼兩小時路程的父母家中居住，他說「這令人覺得羞恥」，但這樣他起碼不用流落街頭，「所以我算是比較幸運的了。」

28歲的時裝設計師海克曼也質疑「澳洲夢」在她這一代如何實現。海克曼一直夢想可以擁有自己的物業和成為母親，但現在她愈來愈覺得這是不可能的，「經濟上，我怎能同時負擔得起兩者？」海克曼現在只能住在墨爾本一個合租房屋，儘管她全職工作了近10年，但連一個住宅單位也租不起，而且很多朋友也有類似情況。「哪裏出了問題？我們做了每個人都說我們應該做的一切，但我們仍然沒去到財政獨立和住屋保障的水平。」

專家指出，澳洲樓價高企的原因有很多，主因之一是2000年代以來，澳洲政府政策開始鼓勵炒賣物業，導致樓價升幅脫離離薪升幅，同時也產生了一批坐擁大量物業的大業主；此外，移民大量增長、天然災害和氣候變化導致房屋存貨減少，都令到澳洲房屋供求失衡日益嚴重。在這種情況下，不但很多無法負擔首期的新一代買不起樓，很多有「父幹」的人在市場上同樣都是一房難求，因為他們出價往往都不及那些投資客高。

這也解釋了為何在按揭利率大幅上揚的2023年，澳洲全國平均樓價仍然上升了超過5%，部分大城市樓價更升了10%之多。澳洲4大銀行都普遍預測，今年澳洲全國和大城市樓價升幅仍會與去年一樣，甚至更多。

去年一項調查顯示，大部分澳洲人都認為政府應該採取更多措施，讓更多人獲得平等住屋機會，包括實施租金管制、大幅增加公共房屋投資等。澳洲政府去年也提出未來5年100萬幢房屋的建屋目標，不過能否實現仍是未知之數。

起碼對於現在的澳洲年輕一代而言，「澳洲夢」已經是一個破滅的夢想。澳洲著名財經記者科勒在去年11月出版的季刊《Quarterly Essay》中的文章便寫道：「當教育和努力工作不再是有多富有的主要決定因素，而是取決於你住在哪裏以及你從父母那裏繼承了什麼樣的房子時，這就意味澳洲不再是一個平等的國家。」



2000年代放任炒賣 踏上不歸路

郭輝

環球點評

曾幾何時，澳洲人和那些移民澳洲的人都相信一個「澳洲夢」，就是只要購入自己的房屋，就可以獲得更美好的生活，但如今這個「澳洲夢」在不少澳洲年輕人心中已經破滅，究其原因，就是澳洲政府為了讓經濟在數字上變得好看，任由樓市炒賣愈演愈烈，沒有落實將房屋作為民眾基本生活權利的一環之過。

澳洲地廣人稀，儘管在地形和氣候等多種因素影響下，很大片陸地都是無法居住的荒漠，大多人口只能集中在東海岸沿海地區，不過理論上也不至於去到當前年輕人買不起樓、租不起樓的境地。

「澳洲夢」的破滅，很大原因都是政府政策錯誤所造成。最大原因，當然是2000年代前後的一連串稅制改變，導致房屋炒賣變得大大有利可圖，吸引到一大批炒家入場，推動樓價節節攀升。澳洲政府樂見不少業主因為這樣而富起來，從而帶動經濟增長，當然沒有想到這會埋下愈來愈多人買不起樓的伏線。

澳洲政府既然要行高樓價路線，就應該想辦法擴大公共房屋供應，以保障最基層生活，但多年來澳洲政府都忽略了公共房屋這一環，目前全國現有空置供應都不及需求的一半。此外，澳洲政府還要推出不少首置優惠，以為這樣可以幫到「上車客」，結果反而導致樓市更加熾熱。

近年澳洲政府不是沒有想過要改變這個情況，早在2019年工黨政府就曾提出要改變對炒家極為有利的出租物業稅務寬免措施，但由於長年以來的政策已經養出一班龐大的既得利益者，提出改革的工黨最終接連遭受到選舉挫敗，改革也無疾而終。同樣地，由於太多業主害怕物業貶值，如今澳洲政府想要在一些市郊地區推行重建或再規劃，都會遭遇到巨大反對，亦都限制了澳洲增加房屋供應的能力。

現屆澳洲政府去年提出多項措施改善置業難的問題，不過很多重點卻放在移民和海外投資者身上，包括提出要將移民人數減半，並大幅增加海外物業買家的額外徵費，被批評只是從邊緣去解決問題，沒有切中問題核心。

如果要重建「澳洲夢」，澳洲房屋政策就必須作出根本性改變，並必須要犧牲一部分人的利益，但這個做法在政治上幾乎是沒有可能。可以說，澳洲從20年前開始決定走上高樓價路線時，就已經注定走上一條不歸路，「澳洲夢」對於這一代和未來世代的澳洲人而言，就只會是歷史名詞了。

稅制優惠物業投資者 高樓價未創造新財富

香港文匯報訊（特約記者 余家昌）澳洲著名財經記者科勒去年11月撰文，分析了澳洲房屋危機是「50年來政府政策失敗、金融化和貪婪」的結果。

科勒認為，澳洲樓市變化的關鍵是2000年代前後，在那之前，澳洲的樓價一直與收入增長和經濟規模保持同步，但當澳洲政府實施一系列稅務優惠，變相鼓勵投資者炒賣房屋獲利時，這種情況開始改變。

房屋觀念再非純居住場所

雖然同時代的移民和政府補貼急劇增加也推高了樓價，但科勒表示，正是對物業投資者的稅務優惠，永遠改變了澳洲人對房屋的看法。他指出：「如果不把『房屋是創造財富的手段而非單純居住場所』這種觀念消除，樓價就永不可能恢復到較低水平。」

澳洲現時稅制中，對於持有出租物業的

業主提供非常寬厚的稅務優惠，包括可以讓他們將包括物業按揭利息開支在內的大量開支計算入租金成本之內，一旦租金成本高過租金收入，相差金額更可用作扣減業主本人應課入息稅。澳洲財政部數據就顯示，這類稅務寬免讓最有錢的大業主不合比例地受惠，尤其是收入最高10%的約50萬名大業主，他們就佔了一年約三分



◆中老年人持有和持續購買物業，是樓價狂升下最為受惠的一群。網上圖片

之一的稅務寬免額。因此多年來，澳洲社會上都有聲音要求廢除或削減這種稅務寬免，讓更多物業回歸到正常市場。

不過科勒也提到，任何對澳洲房屋政策的重大改動，都會激怒一大批既得利益者。事實上，雖然澳洲全國年輕人的物業擁有率近年大幅下降，但整體人口的物業擁有率仍然維持在三分之二左右，意味很多中老年人仍然持有和持續購買物業，而他們也是樓價狂升下最為受惠的一群。

科勒指出，澳洲的高樓價實際上並無創造任何新財富，只是重新分配了財富。「這是毫無意義的，因為我們無法用這些財富去購買其他東西，我們只能用來買更貴的樓。你買了這幢樓，就只能買過另一幢，如果你願意住小一點可以買便宜點，但如果你家人數變多了就要買更貴。到你的人生終點，你的孩子就會用你的房屋財富來買自己的房屋。」

靠「父幹」比率急升 「父母去世後生活變好」成殘酷現實

香港文匯報訊（特約記者 余家昌）在澳洲，「父幹」已經成為年輕人買樓的關鍵，新南威爾斯大學去年一項研究便發現，當地首次置業人士中，21%都獲得父母提供首期協助上車，12%則需要父母擔保才能取得按揭貸款，只有約20%首次置業人士可以自行支付兩成首期。

專門研究年輕人問題的澳洲紐卡斯爾大學庫克表示，在2010年左右，只有12%首次置業年輕人需要父母提供一定程度的援助，但如今這個比率已經升到60%以上。庫克所指的父母援助包括很多類型，例如現金支援首期，或者代子女照顧孫兒女等，但也有很多父母會拿出自己的物業為子女的按揭作擔保，甚至「大屋搬小屋」，將賺到的錢分給幾名子女買樓。

居於墨爾本的海莉范瑞由於在當地租不起樓，最終她的母親動用了自己的退休儲備買了一個單位，再轉租給她。海莉范瑞坦言這讓她鬆了一口氣，但同時感到尷尬和內疚。她直言：「很多父母擁有物業的朋友都有一種病態的認知，就是覺得父母去世後，他們的生活就會變好。我討厭這就是我的現實。」

◆很多有「父幹」的人，在市場上同樣是一房難求。網上圖片

