



الانتخابات الأسترالية المقبلة تسلط الضوء على أزمة الإسكان

14 أبريل 2025

 يشارك
 يحفظ

ياغن تيان

بي بي سي نيوز

تقرير من سيدني



"أمرٌ مُرِبٌع" - بي بي سي تُحاور سكان سيدني حول أزمة السكن في أستراليا

أصبح شراء أو استئجار منزلًّا غير متاح للمواطن الأسترالي العادي، وذلك بسبب العاصفة الكاملة من أسعار المساكن الفلكية، والزيادات المستمرة في الإيجارات، ونقص الإسكان الاجتماعي.

مع بقاء أقل من شهر على الانتخابات الفيدرالية، يظل الإسكان من بين القضايا الرئيسية للناخبين، وقد تعهد الحزب الـالرئيسيان في البلاد - حزب العمال والانتلاف الليبرالي الوطني - بمعالجة الأزمة بعدة طرق.

يعاني الأستراليون بالفعل من ضغوط غلاء المعيشة، ويستعدون لتداعيات حرب الرسوم الجمركية العالمية التي يشنها دونالد ترامب. ويبقى أن نرى ما إذا كان أيٌّ من الحزبين سيُقنع الناخبين بوعده باستعادة الحلم الأسترالي.

لماذا أسعار المساكن في أستراليا مرتفعة جداً؟



صور جيني

إن عدم قدرة الإسكان العام على تلبية الطلب أدى إلى دفع البعض إلى التشرد وبعبارة بسيطة، لم تقم أستراليا ببناء ما يكفي من المنازل لتلبية متطلبات سكانها المتزايدين بسرعة، مما أدى إلى ندرة تجعل أي منزل متاح أكثر تكلفة للشراء أو الإيجار.

وتفاقم المشكلة بسبب قوانين التخطيط التقليدية في أستراليا، والتي تمنع بناء المنازل حيث يرغب معظم الناس في العيش، مثل المدن الكبرى.

إن البيروقراطية تعني أن المناطق الحضرية الشهيرة مثل ملبورن وسيدني أقل كثافة بكثير من المدن ذات الحجم المماثل حول العالم.

لقد أدى التراجع المستمر في الإسكان العام وقوانين الانتظار المتضخمة إلى تفاقم الأمور، مما دفع الناس إلى التشرد أو ظروف المعيشة المكتظة.

وقد أدى تغير المناخ أيضاً إلى جعل العديد من المناطق غير صالحة للعيش بشكل متزايد، حيث أدت الكوارث الطبيعية مثل حرائق الغابات والعواصف الشديدة إلى تدمير مساحات كبيرة من الممتلكات.

في غضون ذلك، أدت عقود من السياسات الحكومية إلى إضفاء طابع تجاري على ملكية العقارات. وهذا، تحول حلم امتلاك منزل، الذي كان يُعتبر في السابق حقاً في أستراليا، إلى فرصة استثمارية.

كم أحتاج لشراء أو استئجار منزل في أستراليا؟

باختصار: يعتمد الأمر على المكان الذي تعيش فيه

تعد سيديني حالياً ثاني أقل مدينة في العالم من حيث القدرة على تحمل تكاليف شراء العقارات، وفقاً لمسح القدرة على تحمل تكاليف الإسكان الدولي لعام 2023 الذي أجرته مؤسسة ديموغرافيا الدولية.

إلى أن متوسط سعر المنزل في سيدني يبلغ CoreLogic تشير أحدث البيانات الصادرة عن شركة تحليلات العقارات نحو 1.2 مليون دولار أسترالي (570,294 جنيه إسترليني، 742,026 دولار أمريكي).

وفي جميع عواصم البلاد، يبلغ متوسط سعر المساكن مجتمعة ما يزيد قليلاً على 900 ألف دولار أسترالي.

كما ارتفعت أسعار المساكن في أستراليا بشكل عام بنسبة 39.1% خلال السنوات الخمس الماضية - ولم تتمكن الأجرور من مواكبة هذه الزيادة.

يحتاج مالك المنزل المحتمل في المتوسط الآن إلى حوالي 10 سنوات لتوفير الوديعة البالغة 20% المطلوبة عادة لشراء منزل متوسط، وفقاً لتقرير حالة نظام الإسكان لعام 2024.



صور جيتي

ارتفعت الإيجارات في المدن الكبرى في أستراليا، حيث أصبحت سيدني وبيرث و كانبيرا من بين المدن الأكثر تكلفة.

لم يقدم سوق الإيجار سوى القليل من الراحة، مع ارتفاع الإيجارات بنسبة 36.1٪ على الصعيد الوطني منذ بداية كوفيد - وهو ما يعادل زيادة قدرها 171 دولاراً أسترالياً في الأسبوع.

تصدرت سيدني قائمة المدن الأكثر إيجاراً بمتوسط إيجار أسبوعي بلغ 773 دولاراً أسترالياً، وفقاً لأحدث تقرير إيجارات أجرته شركة كورلوجيك. وجاءت بيرث في المرتبة الثانية بمتوسط إيجار أسبوعي بلغ 695 دولاراً أسترالياً، تلتها كانبيرا بمتوسط إيجار أسبوعي بلغ 667 دولاراً أسترالياً.

هل الهجرة والمسترين الأجانب يسبّبون ضغوطاً على الإسكان؟

كثيراً ما يُشار إلى الهجرة وشراء العقارات الأجنبية كأسباب لأزمة السكن في أستراليا. لكن الخبراء يؤكدون أنها ليست عوامل مؤثرة إحصائياً.

ويقول مايكل فوثرینغهام، رئيس المعهد الأسترالي للأبحاث السكنية والحضرية، إن العديد من الأشخاص الذين ينتقلون إلى أستراليا هم مهاجرون مؤقتون، مثل الطلاب الدوليين الذين يعيشون في سكن مخصص للطلاب بدلاً من دخول سوق الإسكان.

".ويقول فوثيرينغهام لبي بي سي: "إن تأثير [المهاجرين] على سوق الإسكان ليس عميقاً كما أشار بعض المعلقين

كما سعت الحكومة الفيدرالية مؤخراً إلى اتخاذ إجراءات صارمة ضد مشتري المنازل الأجانب، من خلال مضاعفة الرسوم ثلاثة مرات.

ومع ذلك، فإن هذه "مشكلة صغيرة للغاية" وليس لها تأثير كبير على ضغط الإسكان، كما يقول بريندا كوتيس، من معهد جراثان للأبحاث في مجال السياسات العامة.

العام الذي مات فيه الحلم الأسترالي
كيف أصبحت أستراليا غير صالحة للعيش بشكل متزايد
متى ستجرى الانتخابات الأسترالية ومن يمكن أن يصبح رئيساً للوزراء؟

وتدعم أحدث البيانات الصادرة عن مكتب الضرائب الأسترالي هذا، حيث تمثل المنازل التي اشتراها المشترون الأجانب في عامي 2022 و2023 أقل من واحد في المائة من إجمالي المبيعات.

يوضح السيد كوتيس قائلاً: "من الصعب جداً على الأجانب شراء منازل في ظل قواعد الاستثمار الأجنبي الحالية، فهم يخضعون لمجموعة واسعة من الضرائب، لا سيما في بعض الولايات.

ماذا وعدت الأحزاب الرئيسية في أستراليا؟

وقد وعد كل من حزب العمال والائتلاف بالاستثمار في بناء المزيد من المنازل - حيث عرض حزب العمال 1.2 مليون منزل بحلول عام 2029، وتعهد الائتلاف بتوفير 500 ألف منزل.

وفي حملاتهم الانتخابية الخاصة، يعمل كلا الحزبين على الترويج لمبادرات الإسكان التي تستهدف المشترين لأول مرة للمنازل.

تعهد حزب العمال بتوسيع نطاق نظام الأسهم المشتركة الحالي للسماح لجميع مشتري المنازل لأول مرة بشراء المنزل بإيداع 5٪، وهو تخفيض للإيداع البالغ 20٪ المطلوب عادة.

ووعد ألبانيز أيضاً بأن 100 ألف من المنازل الجديدة التي أنشأتها حكومته ستكون متاحة فقط لمشتري المنازل لأول مرة، بالإضافة إلى بناء المزيد من المساكن الاجتماعية وتقديم إعانات لمساعدة أصحاب الدخل المنخفض إلى المتوسط.

في حال فوزه، سيسمح الائتلاف للمشترين لأول مرة باستخدام ما يصل إلى 50,000 دولار أمريكي من مدخراهم التقاعدية لتمويل شراء منزل. كما سيعفى دفعات الرهن العقاري جزئياً من الضرائب لمدة تصل إلى خمس سنوات لجميع مشتري المنازل لأول مرة ممن يمتلكون عقارات حديثة البناء.



صور جيتي

تعهد كل من أنطونи ألبانيز (يسار) وبيتير داتون بمعالجة أزمة الإسكان في حملاتهما الانتخابية

وتمثل السياسة الأساسية للائتلاف في دعم القدرة على تحمل تكاليف الإسكان في الحد من الهجرة، وتقليل عدد الطالب الدوليين، وتنفيذ حظر لمدة عامين على الاستثمار الأجنبي في العقارات القائمة.

علاوة على ذلك، فقد وعدوا بتخصيص 5 مليارات دولار أسترالي لدعم البنية التحتية لدعم المجالس المحلية من خلال دفع ثمن المياه والكهرباء والصرف الصحي في موقع تطوير الإسكان.

وفي الوقت نفسه، ركزت سياسات الخضر على تخفيف الضغوط على المستأجرين من خلال الدعوة إلى تجميد الإيجارات على المستوى الوطني وتحديد سقف لها.

وقالوا أيضا إنه في حالة تشكيل حكومة أقلية فإنهم سيعملون على إصلاح الحوافز الضريبية للمستثمرين.

ماذا يقول الخبراء عن سياسات كل حزب؟

باختصار، يقول الخبراء إنه على الرغم من أن سياسات حزب العمال والائتلاف تشكل خطوات في الاتجاه الصحيح، إلا أن أي منها غير كافية لحل مشكلة الإسكان.

"ويقول كوتيس لبي بي سي: "إن الجمع بين برامج الحزبين سيكون أفضل مما نراه من أي من الجانبين بشكل فردي".

ويقول تقرير حالة الأرضي لعام 2025 الصادر عن معهد التنمية الحضرية في أستراليا إن الحكومة الفيدرالية سوف تفشل في تحقيق هدفها المتمثل في بناء 1.2 مليون منزل جديد بحلول عام 2029 - أي أقل بنحو 400 ألف منزل.

وفي الوقت نفسه، فإن تركيز الائتلاف على الحد من الهجرة لن يؤدي إلا إلى جعل السكن أرخص بشكل طفيف في حين سيجعل أستراليا أكثر فقراً على المدى الطويل، وفقاً للسيد كوتيس.

**≡Q**

شاهد البث المباشر

B B C

سجل

تسجيل الدخول

يعيش فيديو صوتي أرض يسافر الفنون ثقافة ابتكار عمل رياضة أخبار بيت



صور جيني

تعد سيدني حالياً ثاني أقل مدينة في العالم من حيث القدرة على تحمل تكاليف شراء العقارات

ويوضح أن خفض الهجرة يعني عدداً أقل من المهاجرين المهرة، وأن خسارة الإيرادات من هؤلاء المهاجرين ستؤدي إلى ارتفاع الضرائب على الأستراليين

كما أن عقوداً من نقص الاستثمار في الإسكان الاجتماعي تعني أيضاً أن الطلب في هذا المجال يفوق العرض بشكل كبير - والذي يمثل 4% من مخزون الإسكان، وهو أقل بكثير من العديد من البلدان الأخرى، وفقاً للسيد فوثرينغهام.

هناك أيضاً مخاوف بشأن المنح المقدمة لمشتري المنازل لأول مرة، والتي من شأنها أن تدفع الأسعار إلى الارتفاع بشكل أكبر.

وفي حين أشاد السيد فوثرينغهام بحقيقة أن هذه القضايا أصبحت الآن تحظى بالاهتمام الجدي، فإنه يعتقد أن الأمر سوف يستغرق سنوات لإخراج أستراليا من أزمة السكن التي تراكم منذ عقود.

يقول: "كأمة، كنا نسير في هذا الطريق دون وعي منذ فترة طويلة. والآن، الأمة تولي الأمر اهتماماً، والطبقة السياسية تُوليه اهتماماً."

تقرير إضافي وفيديو من إعداد كيلي هيغفيت في سيني

تابع تغطيتنا للانتخابات الأسترالية 2025

كيف ستختار أستراليا رئيس وزرائها المقبل؟

البانيز يواجه رياحاً معاكسة قبل الانتخابات الأسترالية

بيتر داتون: الشرطي السابق الذي أعاد المعارضة الأسترالية من حافة الهاوية

أنطوني بانيز: "بطل الطبقة العاملة" الذي فقد حظوظه

الإسكان

أستراليا

انتخابات أستراليا 2025

متعلق بـ

رفض توسيع موقع المسافر بالقرب من تشيشيشستر

ساسكس | منذ ساعتين

قلق النائب بشأن المنازل في المبني المكتبة المحولة

إسكس | منذ 6 ساعات

**نصائح من المشترين لأول مرة -
"اشتريت منزلًا يحتاج إلى إصلاحات
لأنّك من شراء منزل جديد"**

عمل | منذ 8 ساعات

أكثر

منذ يومين

رجال أدینوا بالقتل العنيف لتلميذ من السكان الأصليين

وتعرض كاسيوس تورفي للمطاردة عبر الأدغال والضرب بقضيب معدني، في قضية أثارت غضباً على المستوى الوطني.



أستراليا | منذ يومين

منذ يومين

ناناس متماسكة صداري لطير البطريق تسرب النفط

تساعد هذه السترات الواقية على حماية طيور البطريق على جزيرة أسترالية في حالة ملامستها للنفط.



قمبان | منذ يومين

منذ يومين

زعيم حزب الخضر الأسترالي يخسر مقعده، ويشير إلى "تأثير ترامب"

تم إقصاء آدم باندت من خلال "تيار" من الأصوات المتأرجحة، والتي ألقى باللوم فيها على ما يسمى بتأثير ترامب.



أستراليا | منذ يومين

منذ 3 أيام

كيف خسر بيتر داتون الانتخابات الأسترالية بسبب موطنه الأصلي

كانت ولاية زعيم المعارضة هي التي منحت حزب العمال فوزه، حيث انتزع عن الموجة الحمراء مقعده.



أستراليا | منذ 3 أيام

منذ 3 أيام

أستراليا الغربية تنضم إلى بطولة الرجبي الكبرى في البلاد

وستستثمر حكومة الولاية 65 مليون دولار أسترالي لإنشاء ودعم النادي الجديد على مدى السنوات السبع المقبلة.



أستراليا | منذ 3 أيام



بريت بوكس متجر بي بي سي طقس يعيش فيديو صوتي أرض يسافر الفنون ثقافة ابتكار عمل رياضة أخبار بيت

بي بي سي بلغات أخرى ▾

تابعوا بي بي سي على



أعلن معنا (BBC) اتصل ب الهيئة الإذاعية البريطانية مساعدة إمكانية الوصول سياسة الخصوصية ملفات تعريف الارتباط حول بي بي سي شروط الاستخدام الاتصال بالدعم الفني لا تشارك أو تتبع معلوماتي

غير مسؤولة عن محتوى الموقع الخارجية. اقرأ المزيد عن [نهجنا في الرابط](#) (BBC). هيئة الإذاعة البريطانية (BBC) جميع الحقوق محفوظة لهيئة الإذاعة البريطانية [الخارجي](#).