



English



Vietnamese



Cuộc bầu cử sắp tới của Úc làm nổi bật cuộc khủng hoảng nhà ở

Ngày 14 tháng 4 năm 2025

Chia sẻ



Cứu



Dương Thiên

Tin tức BBC

Báo cáo từ Sydney



"Thật là kinh khủng" - BBC nói chuyện với người dân Sydney về cuộc khủng hoảng nhà ở tại Úc

Việc mua hoặc thuê nhà **đã trở nên quá sức** đối với người dân Úc trung bình, do giá nhà tăng cao, tiền thuê nhà tăng không ngừng và tình trạng thiếu nhà ở xã hội.

Chỉ còn chưa đầy một tháng nữa là đến cuộc bầu cử liên bang, nhà ở vẫn là một trong những vấn đề hàng đầu đối với cử tri, và hai đảng lớn của đất nước - **Đảng Lao động và Liên minh Tự do-Quốc gia** - đều đã cam kết giải quyết cuộc khủng hoảng theo nhiều cách khác nhau.

Người dân Úc đang phải vật lộn với áp lực chi phí sinh hoạt và chuẩn bị cho những tác động của cuộc chiến thuế quan toàn cầu của Donald Trump. Và vẫn còn phải xem liệu

một trong hai đảng có thuyết phục được cử tri bằng lời hứa khôi phục giấc mơ Úc hay không.

Tại sao giá nhà ở Úc lại cao như vậy?



Việc nhà ở công cộng không đáp ứng được nhu cầu đã khiến một số người rơi vào cảnh vô gia cư

Nói một cách đơn giản, Úc chưa xây dựng đủ nhà để đáp ứng nhu cầu của dân số đang tăng nhanh chóng, tạo ra tình trạng khan hiếm khiến bất kỳ ngôi nhà nào có sẵn đều trở nên đắt đỏ hơn khi mua hoặc thuê.

Làm trầm trọng thêm vấn đề là luật quy hoạch hạn chế của Úc, ngăn cản việc xây dựng nhà ở nơi mà hầu hết mọi người muốn sống, chẳng hạn như ở các thành phố lớn.

Thủ tục hành chính rườm rà khiến các khu đô thị lớn như Melbourne và Sydney ít đông đúc hơn so với các thành phố có quy mô tương đương trên thế giới.

Sự suy giảm liên tục của nhà ở công cộng và danh sách chờ ngày càng dài đã khiến vấn đề trở nên tồi tệ hơn, đẩy mọi người vào cảnh vô gia cư hoặc điều kiện sống quá đông đúc.

Biến đổi khí hậu cũng khiến nhiều khu vực ngày càng trở nên không thể sinh sống được, với các thảm họa thiên nhiên như cháy rừng và bão lớn phá hủy nhiều vùng đất rộng lớn.

Trong khi đó, nhiều thập kỷ chính sách của chính phủ đã thương mại hóa quyền sở hữu bất động sản. Vì vậy, lý tưởng sở hữu nhà, từng được coi là quyền ở Úc, đã trở

thành cơ hội đầu tư.

Tôi cần bao nhiêu tiền để mua hoặc thuê nhà ở Úc?

Nói tóm lại: điều đó phụ thuộc vào nơi bạn sống.

Theo Khảo sát khả năng chi trả nhà ở quốc tế năm 2023 của Demographia, Sydney hiện là thành phố có giá nhà đắt thứ hai trên thế giới.

Dữ liệu mới nhất từ công ty phân tích bất động sản CoreLogic cho thấy giá nhà trung bình ở Sydney là gần 1,2 triệu đô la Úc (570.294 bảng Anh, 742.026 đô la Mỹ).

Trên khắp các thủ đô của đất nước, giá nhà trung bình chỉ ở mức hơn 900.000 đô la Úc.

Giá nhà ở Úc nói chung cũng tăng 39,1% trong năm năm qua - và tiền lương không theo kịp.

Theo báo cáo Tình hình Hệ thống Nhà ở năm 2024, hiện nay, trung bình một người có ý định mua nhà phải mất khoảng 10 năm để tiết kiệm được 20% số tiền đặt cọc thường phải có để mua một ngôi nhà trung bình.



Giá thuê nhà đã tăng vọt ở các thành phố lớn của Úc, trong đó Sydney, Perth và Canberra là những nơi đắt đỏ nhất

Thị trường cho thuê không mấy khởi sắc khi giá thuê tăng 36,1% trên toàn quốc kể từ khi Covid bùng phát - tương đương mức tăng 171 đô la Úc mỗi tuần.

Theo đánh giá cho thuê mới nhất của CoreLogic, Sydney đứng đầu bảng xếp hạng với giá thuê trung bình hàng tuần là 773 đô la Úc. Perth đứng thứ hai với giá thuê trung bình là 695 đô la Úc một tuần, tiếp theo là Canberra với 667 đô la Úc một tuần.

Liệu nhập cư và người mua nước ngoài có gây căng thẳng cho nhà ở không?

Nhập cư và mua bất động sản nước ngoài thường được coi là nguyên nhân gây ra cuộc khủng hoảng nhà ở tại Úc. Nhưng các chuyên gia cho rằng chúng không phải là những yếu tố đóng góp đáng kể về mặt thống kê.

Theo Michael Fotheringham, người đứng đầu Viện Nghiên cứu Nhà ở và Đô thị Úc, nhiều người chuyển đến Úc là những người di cư tạm thời, chẳng hạn như sinh viên quốc tế sống trong ký túc xá dành riêng cho sinh viên thay vì tham gia thị trường nhà ở.

Ông Fotheringham nói với BBC rằng: "Tác động [của người di cư] lên thị trường nhà ở không sâu sắc như một số nhà bình luận đã gợi ý".

Chính phủ liên bang gần đây cũng tìm cách hạn chế người nước ngoài mua nhà bằng cách tăng gấp ba lần phí.

Tuy nhiên, theo Brendan Coates, từ nhóm nghiên cứu chính sách công của Viện Grattan, đó là "một vấn đề rất nhỏ" và không có nhiều tác động có ý nghĩa đến tình trạng căng thẳng về nhà ở.

Năm Giấc mơ Úc đã chết

Nước Úc đang trở nên khó sống hơn như thế nào

Khi nào thì diễn ra cuộc bầu cử ở Úc và ai có thể trở thành thủ tướng?

Dữ liệu mới nhất do Cục Thuế Úc công bố cũng chứng minh điều này, khi số nhà do người mua nước ngoài mua vào năm 2022-23 chỉ chiếm chưa đến một phần trăm tổng doanh số bán.

Ông Coates giải thích: "Người nước ngoài hiện rất khó có thể mua nhà theo các quy định đầu tư nước ngoài hiện hành. Họ phải chịu nhiều loại thuế khác nhau, đặc biệt là ở một số tiểu bang".

Các đảng lớn của Úc đã hứa hẹn những gì?

Đảng Lao động và Liên minh đều hứa sẽ đầu tư xây dựng thêm nhiều nhà ở – Đảng Lao động sẽ cung cấp 1,2 triệu nhà vào năm 2029, còn Liên minh cam kết sẽ cung cấp 500.000 nhà.

Trong chiến dịch phát động của mình, cả hai đảng đều thúc đẩy các sáng kiến nhà ở hướng đến những người mua nhà lần đầu.

Đảng Lao động đã cam kết mở rộng chương trình chia sẻ vốn chủ sở hữu hiện có để cho phép tất cả người mua nhà lần đầu được mua nhà với khoản đặt cọc 5%, giảm bớt mức đặt cọc thông thường là 20%.

Albanese cũng cam kết 100.000 ngôi nhà mới do chính phủ của ông xây dựng sẽ chỉ dành cho những người mua nhà lần đầu, bên cạnh việc xây thêm nhà ở xã hội và đưa ra các khoản trợ cấp để giúp đỡ những người có thu nhập thấp đến trung bình.

Liên minh, nếu được bầu, sẽ cho phép người mua nhà lần đầu sử dụng tới 50.000 đô la từ tiền tiết kiệm hưu trí của họ để tài trợ cho việc mua nhà. Họ sẽ miễn thuế một phần các khoản thanh toán thế chấp trong tối đa năm năm cho tất cả người mua nhà lần đầu có bất động sản mới xây.



Hình ảnh Getty

Anthony Albanese (trái) và Peter Dutton đều đã cam kết giải quyết cuộc khủng hoảng nhà ở trong các chiến dịch của họ

Trọng tâm của chính sách nhà ở giá rẻ của Liên minh là cắt giảm di cư, giảm số lượng sinh viên quốc tế và thực hiện lệnh cấm đầu tư nước ngoài vào bất động sản hiện có trong hai năm.

Ngoài ra, họ còn hứa sẽ đầu tư 5 tỷ đô la Úc vào cơ sở hạ tầng để hỗ trợ các hội đồng địa phương bằng cách trả tiền nước, điện và hệ thống thoát nước tại các địa điểm phát triển nhà ở.

Trong khi đó, các chính sách của Đảng Xanh tập trung vào việc giảm bớt áp lực cho người thuê nhà bằng cách kêu gọi đóng băng và giới hạn giá thuê nhà trên toàn quốc.

Họ cũng cho biết trong trường hợp có một chính phủ thiểu số, họ sẽ thúc đẩy cải cách các ưu đãi thuế cho nhà đầu tư.

Các chuyên gia nói gì về chính sách của mỗi đảng?

Tóm lại, các chuyên gia cho rằng mặc dù cả chính sách của Đảng Lao động và Liên minh đều là những bước đi đúng hướng, nhưng không có chính sách nào đủ để giải quyết vấn đề nhà ở.

Ông Coates nói với BBC rằng: "Sự kết hợp giữa nền tảng của cả hai bên sẽ tốt hơn so với những gì chúng ta đang thấy từ mỗi bên riêng lẻ".

Báo cáo Tình hình đất đai năm 2025 của Viện Phát triển Đô thị Úc cho biết chính quyền liên bang sẽ không đạt được mục tiêu xây dựng 1,2 triệu ngôi nhà mới vào năm 2029 – thiếu gần 400.000 ngôi nhà.

Trong khi đó, theo ông Coates, việc Liên minh tập trung vào việc giảm nhập cư sẽ chỉ khiến giá nhà rẻ hơn một chút và khiến Úc trở nên nghèo hơn về lâu dài.



Sydney hiện là thành phố có giá bất động sản đất thứ hai trên thế giới



Xem trực tiếp



Đăng ký

Đăng nhập

Trang chủ Tin tức Thể thao Việc kinh doanh Sự đổi mới Văn hoá Nghệ thuật Du lịch Trái đất

đang vượt xa nguồn cung - hiện chỉ chiếm 4% tổng quỹ nhà ở, thấp hơn đáng kể so với nhiều quốc gia khác, theo ông Fotheringham.

Ngoài ra còn có lo ngại về trợ cấp cho người mua nhà lần đầu, điều này sẽ đẩy giá nhà lên cao hơn nữa.

Trong khi khen ngợi thực tế là những vấn đề này cuối cùng cũng được giải quyết nghiêm túc, ông Fotheringham tin rằng sẽ mất nhiều năm để đưa Úc thoát khỏi cuộc khủng hoảng nhà ở đã kéo dài trong nhiều thập kỷ.

"Chúng ta đã mơ màng bước vào điều này như một quốc gia trong một thời gian khá dài", ông nói. "[Bây giờ] quốc gia đang chú ý, giới chính trị đang chú ý".

Báo cáo bổ sung và video của Kellie Hight tại Sydney

Theo dõi phạm vi đưa tin của chúng tôi về cuộc bầu cử Úc năm 2025

Úc sẽ chọn thủ tướng tiếp theo như thế nào?

Albanese đối mặt với những khó khăn trước cuộc bầu cử ở Úc

Peter Dutton: Cự cảnh sát đã đưa phe đối lập của Úc trở lại từ bờ vực thảm

Anthony Albanese: 'Người hùng của tầng lớp lao động' bị mất đi sự ủng hộ

Nhà ở

Úc

Bầu cử Úc 2025

CÓ LIÊN QUAN

Việc mở rộng địa điểm du lịch bị từ chối gần Chichester

2 giờ trước | Sussex

Mối quan tâm của đại biểu quốc hội về nhà ở trong các tòa nhà văn phòng được cải tạo

6 giờ trước | Essex

Lời khuyên từ người mua nhà lần đầu - 'Tôi mua nhà cần sửa chữa để có thể lên thang'

8 giờ trước | Việc kinh doanh

HƠN

2 ngày trước

Những người đàn ông bị kết tội giết người đã man một cậu bé học sinh thổ dân

Cassius Turvey bị đuổi qua bụi rậm và bị đánh bằng gậy kim loại, trong một vụ án gây phẫn nộ trên toàn quốc.



2 ngày trước | Úc

2 ngày trước

Áo len dệt kim Nannas dành cho chim cánh cụt tràn đầu

Những chiếc áo nhảy này giúp bảo vệ chim cánh cụt trên một hòn đảo của Úc trong trường hợp chúng tiếp xúc với dầu.



2 ngày trước | Áo phông

2 ngày trước

Lãnh đạo đảng Xanh của Úc mất ghế, viện dẫn 'hiệu ứng Trump'

Adam Bandt đã bị loại khỏi cuộc đua do một "làn sóng" phiếu bầu dao động, mà ông đổ lỗi cho cái gọi là hiệu ứng Trump.



2 ngày trước | Úc

3 ngày trước

Vùng đất trung tâm của Peter Dutton đã khiến ông thua cuộc bầu cử ở Úc như thế nào

Tiểu bang quê hương của nhà lãnh đạo phe đối lập đã mang lại chiến thắng cho Đảng Lao động, trong khi làn sóng đỏ đã chiếm mất ghế của chính ông.



3 ngày trước | Úc

3 ngày trước

Tây Úc sẽ tham gia cuộc thi bóng bầu dục hàng đầu quốc gia

Chính quyền tiểu bang sẽ đầu tư 65 triệu đô la Úc để thành lập và hỗ trợ câu lạc bộ mới trong bảy năm tới.



3 ngày trước | Úc



[Trang chủ](#) [Tin tức](#) [Thể thao](#) [Việc kinh doanh](#) [Sự đổi mới](#) [Văn hoá](#) [Nghệ thuật](#) [Du lịch](#)

[Trái đất](#) [Âm thanh](#) [Băng hình](#) [Sống](#) [Thời tiết](#) [Cửa hàng BBC](#) [Hộp Anh](#)

BBC bằng các ngôn ngữ khác ▼

Theo dõi BBC trên: [X](#) [f](#) [i](#) [d](#) [in](#) [v](#)

[Điều khoản sử dụng](#) [Về BBC](#) [Chính sách bảo mật](#) [Bánh quy](#) [Trợ giúp về khả năng truy cập](#) [Liên hệ với BBC](#)

[Quảng cáo với chúng tôi](#) [Không chia sẻ hoặc bán thông tin của tôi](#) [Liên hệ hỗ trợ kỹ thuật](#)

Bản quyền 2025 BBC. Mọi quyền được bảo lưu. BBC không chịu trách nhiệm về nội dung của các trang web bên ngoài. **Độc về cách tiếp cận của chúng tôi đối với liên kết bên ngoài.**