



Νέα της Αυστραλίας

Ανάλυση

Το Εργατικό Κόμμα θέλει να διορθώσει τα στεγαστικά προβλήματα της Αυστραλίας - αλλά υπάρχουν λίγες ελπίδες για όσους δεν βρίσκονται ήδη στην κλίμακα Τζόνathan Μπάρρετ και Πάτρικ Κόμινς

Χωρίς πραγματική μεταρρύθμιση, οι ειδικοί προβλέπουν ότι οι τιμές των κατοικιών θα «εκτοξευθούν κατά 6-10% το 2025» και το χάσμα μεταξύ των ιδιοκτητών κατοικιών και εκείνων που έχουν αποκλειστεί από την αγορά θα διευρυνθεί.

- Λάβετε το **email** μας με τις έκτακτες ειδήσεις, τη δωρεάν εφαρμογή μας ή το καθημερινό **podcast** ειδήσεων

Παρ 9 Μαΐου 2025 11:00 EDT

Λίγες μέρες αφότου οι **Εργατικοί κέρδισαν μια αποφασιστική νίκη** με εντολή να διορθώσουν την προστιτότητα της στέγασης, όσοι ήταν υπεύθυνοι για τη χορήγηση στεγαστικών δανείων την απέρριψαν.

Ο Άντριου Ίρβιν, διευθύνων σύμβουλος της National Australia Bank, δήλωσε ότι η χώρα «μπορεί να μην επιτύχει το αποτέλεσμα που θέλει», καθώς το χάσμα μεταξύ των ιδιοκτητών σπιτιών και όλων των άλλων απειλεί να διευρυνθεί τους επόμενους μήνες.

Ο επί χρόνια διευθύνων σύμβουλος της ANZ, Shayne Elliott, ήταν ακόμη πιο ειλικρινής όταν απευθύνθηκε στα μέσα ενημέρωσης την Πέμπτη.

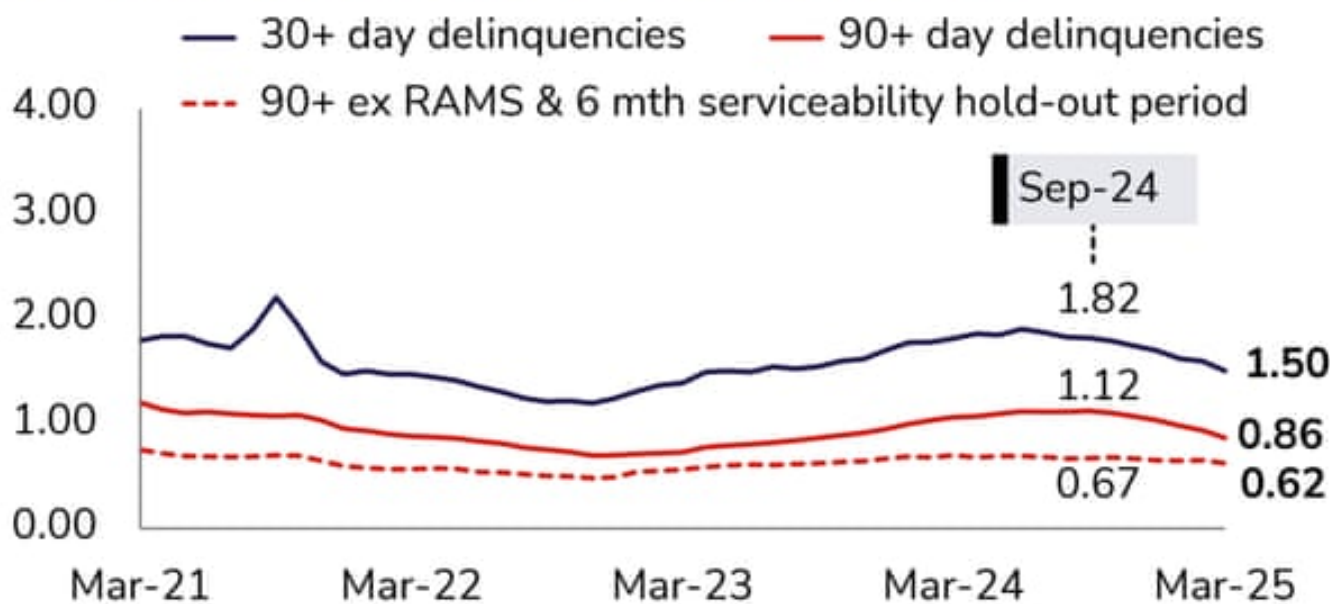
«Δεν ξέρω αν το αντιμετωπίζουμε. Θέλω να πω, τα πράγματα χειροτερεύουν», δήλωσε ο Έλιοτ, ο οποίος παραιτήθηκε από τον ρόλο του την Παρασκευή μετά από σχεδόν μια δεκαετία στην ηγεσία της τράπεζας.

- **Εγγραφείτε στο email με τα έκτακτα νέα του Guardian Australia**

«Γνωρίζω ότι υπάρχουν πραγματικά καλοπροαίρετες, πραγματικά στοχαστικές πολιτικές και από τις δύο πλευρές της πολιτικής... αλλά η πραγματικότητα είναι, καθώς καθόμαστε εδώ σήμερα, ότι δεν είμαι σίγουρος ότι θα δούμε κάποια ουσιαστική αλλαγή σύντομα».

Οι επικεφαλής των τραπεζών επεσήμαναν την έλλειψη προσφοράς κατοικιών για τις δυσοίωνες προοπτικές τους.

AUSTRALIAN MORTGAGE DELINQUENCIES (%)



Καθυστερήσεις στις πληρωμές στεγαστικών δανείων στην Αυστραλία από την έκδοση ASX του ομίλου Westpac στις 5 Μαΐου 2025 Φωτογραφία: Westpac Group

Υπάρχουν επίσης και άλλοι παράγοντες, όπως η ανάγκη βελτίωσης των δικτύων και των υποδομών μεταφορών για την ενεργοποίηση αυτής της προσφοράς, την επίλυση περιττών πολεοδομικών εμποδίων, την αντιμετώπιση του υψηλού κόστους κατασκευής και των περιορισμών στην εργασία.

Το πρόβλημα της προστιθέτιμης έχει συσσωρευτεί εδώ και δεκαετίες και οι διευθύνοντες σύμβουλοι των τραπεζών της Αυστραλίας δεν πιστεύουν ότι το ζήτημα θα επιλυθεί σύντομα.

«Το αυστραλιανό όνειρο είναι η κατοχή ενός σπιτιού και θέλετε οι νεότεροι άνθρωποι να έχουν την ευκαιρία να το κάνουν αυτό, θέλετε οι νέοι Αυστραλοί να έχουν την ευκαιρία να το κάνουν αυτό», δήλωσε ο Irvine.

«Ο μόνος τρόπος για να αντιμετωπίσουμε αυτό το πρόβλημα είναι να διορθώσουμε την προσφορά. Εξακολουθεί να ισχύει ότι πάρα πολλούς λόγους για τη στέγαση επικεντρώνεται στην πλευρά της ζήτησης.»

Η έλλειψη μεταρρυθμιστικών πολιτικών στέγασης - οι οικονομολόγοι επέκριναν **και τις δύο πλευρές της πολιτικής** για τις ανταγωνιστικές προεκλογικές τους πλατφόρμες - τροφοδοτεί την προσδοκία ότι οι τιμές των κατοικιών θα συνεχίσουν να αυξάνονται, καθιστώντας την ιδιοκτησία κατοικίας ακόμη πιο απρόσιτη για τις νεότερες γενιές.

Πολλοί υποστηρικτές της στεγαστικής μεταρρύθμισης εγκατέλειψαν τις προσδοκίες ότι οι ομοσπονδιακές κυβερνήσεις θα βοηθούσαν στην επίλυση του ζητήματος μετά την **άτυχη εκστρατεία των Εργατικών το 2019** για την αναθεώρηση του αρνητικού μοχλού και του φόρου κεφαλαιουχικών κερδών, τα οποία και τα δύο θα αντιπροσώπευαν ισχυρές μεταρρυθμίσεις.

Οι υποστηρικτές επικεντρώνουν τώρα την προσοχή τους στα δικαιώματα μίσθωσης, τα οποία αποτελούν κρατικό ζήτημα. Η σκέψη είναι ότι η βελτίωση των δικαιωμάτων μίσθωσης μπορεί να μειώσει την αξία των ενοικιαζόμενων ακινήτων, διευκολύνοντας την προστιθέτιμη εις βάρος των ιδιοκτητών ακινήτων.

Η ανακούφιση είναι προ των πυλών - για όσους έχουν ήδη στεγαστικά δάνεια

Όσοι βρίσκονται ήδη στην κλίμακα της αγοράς ακινήτων δεν θέλουν να κατέβουν από αυτήν.

Ακόμη και οι τράπεζες εξεπλάγησαν από το πόσοι από εκείνους που έσπευσαν να πάρουν στεγαστικό δάνειο τα τελευταία χρόνια - και στη συνέχεια αντιμετώπισαν μια σειρά από αυξήσεις επιτοκίων και απότομη αύξηση του κόστους διαβίωσης - κατάφεραν να αποπληρώσουν τα δάνεια.

«Η ανθεκτικότητα των πελατών που έχουν αντιμετωπίσει σημαντικές προκλήσεις κόστους ζωής τα τελευταία χρόνια είναι εντυπωσιακή», δήλωσε τη Δευτέρα ο διευθύνων σύμβουλος της Westpac, Άντονι Μίλερ, μετά την ανακοίνωση των εξαμηνιαίων αποτελεσμάτων της τράπεζας.

■ Οι τελικοί νικητές είναι οι υπάρχοντες ιδιοκτήτες σπιτιών
Ο επικεφαλής οικονομολόγος της AMP, Σέιν Όλιβερ

Ένας από τους λόγους που οι άνθρωποι προσκολλήθηκαν τόσο σφιχτά στα στεγαστικά τους δάνεια είναι ότι δεν υπάρχουν καλές εναλλακτικές λύσεις, δεδομένης της στενής αγοράς ενοικίων.

Οι καθυστερήσεις στα στεγαστικά δάνεια στις μεγάλες τράπεζες τείνουν να σταθεροποιούνται ή ακόμη και να μειώνονται τους τελευταίους έξι μήνες, κυμαινόμενες πολύ κάτω από τα επίπεδα πριν από την πανδημία. Ο αριθμός των νοικοκυριών που ζητούν πακέτα οικονομικής βοήθειας από τους πιστωτές τους γενικά μειώνεται.

Για όσους μπορούν να τηρήσουν τα στεγαστικά τους δάνεια, η ανακούφιση είναι προ των πυλών.

Αφού η Κεντρική Τράπεζα των ΗΠΑ μείωσε τα επιτόκια δανεισμού τον Φεβρουάριο, μια μείωση του επιτοκίου μετρητών κατά 25% στις 20 Μαΐου θεωρείται βέβαιη και θα μείωνε το βασικό επιτόκιο στο 3,85% από 4,1%.

Από εκεί και πέρα, οι χρηματοπιστωτικές αγορές προβλέπουν τρεις ακόμη μειώσεις στο 3,1% μέχρι τον Δεκέμβριο. Οι ειδικοί είναι λίγο λιγότερο αισιόδοξοι, με γενική συναίνεση ότι το επιτόκιο μετρητών θα φτάσει στο 3,35% στο τέλος του 2025.

Σε κάθε περίπτωση, οι κάτοχοι στεγαστικών δανείων πρόκειται να λάβουν σημαντική ελάφρυνση στις πληρωμές τόκων τους.

Η μηνιαία αποπληρωμή ενός δανείου 500.000 δολαρίων με επιτόκιο 6,01% είναι 3.225 δολάρια.

Κάθε μείωση 0,25 ποσοστιαίων μονάδων μειώνει το κόστος των τόκων κατά 76 δολάρια το μήνα. Τέσσερις ακόμη μειώσεις επιτοκίων φέτος θα έδιναν ώθηση 304 δολαρίων στους μηνιαίους προϋπολογισμούς των νοικοκυριών.

Ανεβαίνοντας την κλίμακα ιδιοκτησίας

Ενώ οι υπάρχοντες ιδιοκτήτες σπιτιών θα επευφημούν την πτώση των τιμών, η εικόνα είναι πιο περίπλοκη για όσους ελπίζουν να εισέλθουν στην αγορά ακινήτων ή να αναβαθμίσουν την κατοικία τους σε μια οικογενειακή κατοικία.

Τα χαμηλότερα επιτόκια ενισχύουν την ικανότητα δανεισμού - που σημαίνει ότι οι αγοραστές μπορούν να αντέξουν οικονομικά να πληρώσουν περισσότερα. Αλλά το φθηνότερο χρήμα θα αυξήσει επίσης τις τιμές και ενδεχομένως θα διευρύνει το χάσμα καταθέσεων, επιδεινώνοντας την κρίση προσιτότητας.

Ο επικεφαλής οικονομολόγος της AMP, Σέιν Όλιβερ, δήλωσε ότι αναμένει μείωση των επιτοκίων στις 20 Μαΐου, ακολουθούμενη από άλλη μια τον Αύγουστο. Στη συνέχεια, αναμένει μείωση τον Νοέμβριο και ξανά στις αρχές του επόμενου έτους.

Ο Όλιβερ είπε ότι ο συνδυασμός φθηνότερων δανείων και της προεκλογικής στεγαστικής πολιτικής των Εργατικών για να βοηθήσει τους αγοραστές πρώτης κατοικίας να αγοράσουν με μικρότερη προκαταβολή θα ωθήσει τελικά τις τιμές των ακινήτων υψηλότερα.

«Τα χαμηλότερα επιτόκια και οι καταθέσεις με 5% μπορεί να φαίνονται θετικά, και αν τα καταφέρετε νωρίς, θα είναι, επειδή μπορούν να δανειστούν περισσότερα και θα είναι ευκολότερο να εξυπηρετήσουν το δάνειό σας», είπε.

«Για όσους εντάσσονται αργότερα (αφού οι τιμές έχουν αρχίσει να ανεβαίνουν ταχύτερα), δεν είναι και τόσο καλό - και οι τελικοί νικητές είναι οι υπάρχοντες ιδιοκτήτες σπιτιών».

Ο Λούις Κρίστοφερ, ιδρυτής της SQM Research, δήλωσε ότι οι μειώσεις των συντελεστών -εάν συμβούν- θα έχουν προοδευτικά μεγαλύτερο αντίκτυπο στις τιμές των κατοικιών καθώς περνάει ο χρόνος.

Παρόλα αυτά, με τις εκλογές και τις αργίες του Απριλίου να έχουν παρέλθει, ο Κρίστοφερ αναμένει έναν πολυάσχολο χειμώνα με πλειστηριασμούς ακινήτων.

«Αναμένουμε ότι οι τιμές των κατοικιών σε όλη τη χώρα θα αυξηθούν κατά 6-10% το 2025», είπε.

More on this story



«Ασχοληθείτε με το γυναικείο ζήτημα ή απολαύστε τη λήθη»: οι συντηρητικές γυναίκες για το αν μπορούν ακόμα να αποκαλούν το Φιλελεύθερο Κόμμα σπίτι τους

Οι παγκόσμιες τιμές του πετρελαίου έχουν καταρρεύσει. Πότε, λοιπόν, θα δουν οι Αυστραλοί οδηγοί φθηνότερη βενζίνη;

Μετά το κύμα του 2022, δεν υπήρξε «κύμα δευτεροετών φοιτητών». Πού να πάνε από εδώ οι ανεξάρτητοι φοιτητές;

Καμία ανακούφιση: οι αυστραλιανές εκλογικές περιφέρειες-πεδία μάχης όπου ο πόνος στα ενοίκια είναι χειρότερος

Η Κεντρική Τράπεζα έπαιξε με ασφάλεια και δεν μείωσε τα επιτόκια τον Απρίλιο - και τα νοικοκυριά υποφέρουν

Η κυρτή σημαία Αλμπί να δηλώνει κληροπρόκληση

πριν από 11 ώρες



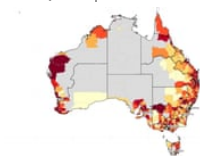
πριν από 3 ημέρες | ...



πριν από 11 ώρες | ...



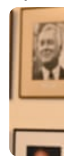
30 Απρ 2025 | ...



πριν από 3 ημέρες | ...



πριν απ



Most viewed