



أخبار أستراليا

تحليل

يريد حزب العمال إصلاح مشاكل الإسكان في أستراليا - لكن الأمل ضئيل بالنسبة لأولئك الذين لم يصلوا إلى السلم بعد  
**جوناثان باريت وباتريك كومينز**

في غياب إصلاح حقيقي، يتوقع الخبراء أن ترتفع أسعار المساكن بنسبة تتراوح بين 6% و10% في عام 2025، وأن تتساءل الفجوة بين أصحاب المساكن، وأولئك المجرم ومن من دخل السوق.

● احصل على بريدي الإلكتروني للأخبار العاجلة، أو تطبيقنا المجاني، أو يوتيوب الأخبار اليومية

Digitized by srujanika@gmail.com

بعد أيام من فوز حزب العمال، ينص حاسمه تفاصيل الهدنة، تلخصت في اتفاقية العدالة الاجتماعية، التي تهدف إلى تحسين الظروف المعيشية للملايين من العمال.

الآن، في حين أن ANZ قد أتت بـ 25٪ من نموها العالمي، فإنها تتجه نحو الابتكار.

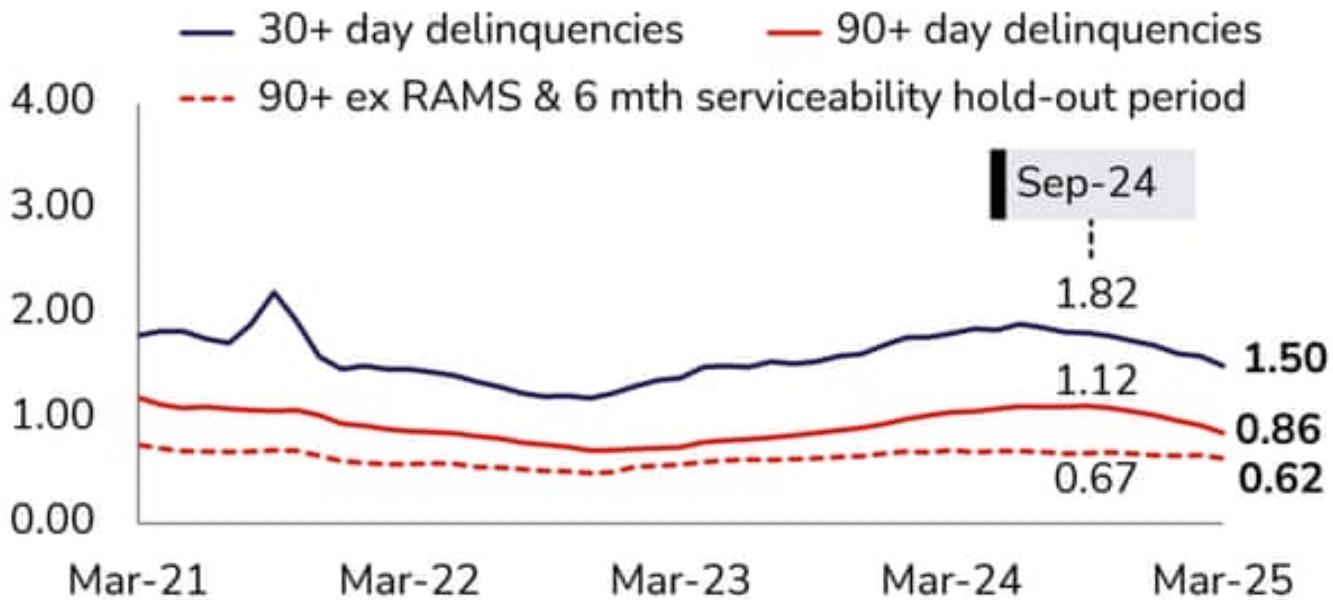
"أقال رئيسه" الذي استقرَّ من دون رئاسة الجمهورية قبل أيام من فك إقامة العزل، "لأنَّ عدداً من الذين يدعوهُ أعزُّ الأسباب لتفاقم

<sup>1</sup> اشارة الى في المقدمة الى المراجعة المعاصرة من قبل صحفة العدد السادس من المجلة.

<sup>10</sup> See also the discussion of the role of the state in the development of the market in the section on the "Economic State" below.

أَنْتَ مُهَاجِرٌ إِلَيْنَا وَمَا أَنْتَ بِنَصِيرٍ لِّنَفْسِكَ وَلَكَ مِنْ رَبِّكَ مَا شَاءَ

# AUSTRALIAN MORTGAGE DELINQUENCIES (%)



الصادر في 5 مايو 2025. الصورة: مجموعة ويسنباك (ASX) حالات التخلف عن سداد الرهن العقاري في أستراليا من بيان مجموعة ويسنباك في بورصة الأوراق المالية الأسترالية.

وهناك عوامل أخرى أيضاً، مثل الحاجة إلى تحسين شبكات النقل والبنية الأساسية لتوفير هذا العرض، وحل العوائق التخطيطية غير الضرورية، ومعالجة تكاليف البناء المرتفعة وقيود العمالة.

لقد تراكمت مشكلة القراءة على تحمل التكاليف على مدى عقود من الزمن، ولا يعتقد الرؤساء التنفيذيون للبنوك في أستراليا أن المشكلة سوف يتم حلها في أي وقت قريباً.

"وقال إيرفين: "إن الحلم الأسترالي هو امتلاك منزل، ونحن نريد أن يحصل الشباب على فرصة للقيام بذلك، ونريد أن يحصل الأستراليون الجدد على فرصة للقيام بذلك".

الطريقة الوحيدة لمعالجة هذه المشكلة هي تثبيت العرض، لا يزال النقاش حول الإسكان يترك كغيره على جانب الطلب.

إن غياب سياسات الإسكان الإصلاحية - حيث انتقد خبراء الاقتصاد **كلا الجانين السياسيين** بسبب برامجهما الانتخابية المتنافسة - يغذي التوقعات بأن أسعار المساكن سوف تستمر في الارتفاع، مما يجعل ملكية المساكن أبعد من متاحها للأجيال الشابة.

لقد تخلى العديد من دعاة إصلاح الإسكان عن توقعهم بأن تساعد الحكومات الفيدرالية في حل القضية بعد **حملة حزب العمال الفاشلة في عام 2019** لإصلاح الترسos السلبية وضربيمة مكاسب رأس المال، وكلاهما كان من شأنه أن يمدداً بـ إصلاحات قوية.

يركز المدافعون الان اهتمامهم على حقوق الإيجار، وهي قضية حكومية. ويعتقدون أن تحسين حقوق الإيجار قد يُخفض قيمة العقارات المؤجرة، مما يسهل القراءة على تحمل التكاليف على حساب المالك.

## الإغاثة في الأفق - لأولئك الذين لديهم بالفعل قروض عقارية

أولئك الذين هم بالفعل على سلم الملكية لا يريدون النزول منه.

حتى البنوك فرجنت بعد الأشخاص الذين سارعوا الحصول على قرض عقاري في السنوات الأخيرة - ثم واجهوا سلسلة من زيادات أسعار الفائدة وارتفاع حاد في تكاليف المعيشة - الذين استمرروا في سداد الأقساط.

وقال أنتوني ميلر الرئيس التنفيذي لبنك ويسنباك يوم الاثنين بعد تقديم نتائج النصف الأول من العام للبنك: "إن مردود العملاء الذين تمكنا من التغلب على تحديات كبيرة تتعلق بتكلفة المعيشة على مدى السنوات القليلة الماضية أمر مثير للإعجاب".

أحد الأسباب التي جعلت الناس يتمسكون بشدة برهنهم العقاري هو عدم وجود بديل جيد، نظراً لسوق الإيجار الضيق.

استقرت متاخرات الرهن العقاري لدى البنوك الكبرى، بل انخفضت، خلال الأشهر السبعة الماضية، لتسفر عن مستويات أقل بكثير من مستويات ما قبل الجائحة. وشهد عدد الأسر التي تتطلب مساعدات مالية طارئة من مقرضيها انخفاضاً عاماً.

بالنسبة لأولئك الذين تمكنا من الاحتفاظ برهنهم العقاري، فإن الإغاثة أصبحت في الأفق.

بعد أن خفض بنك الاحتياطي الفيدرالي أسعار الفائدة على الاقتراض في فبراير/شباط، فإن خفض سعر الفائدة التقديمية بمقدار ربع نقطة مئوية في 20 مايو/أيار يعتبر أمراً ممكناً، ومن شأنه أن يخفض سعر الفائدة الرئيسي إلى 3.85% من 4.1%.

من هنا، تقدّر الأسواق المالية ثلاثة تخفيضات أخرى إلى 3.1% بحلول ديسمبر. أما الخبراء، فهم أقل تفاؤلاً، إذ يجمعون عموماً على أن سعر الفائدة التقديمية سُيُغلق عند 3.35% بـ نهاية عام 2025.

وفي كلتا الحالتين، من المقرر أن يحصل حاملو الرهن العقاري على تخفيف كبير في أقساط الفائدة الخاصة بهم.

يبلغ القسط الشهري للفرض بقيمة 500,000 دولار أمريكي بفائدة 6.01% 3,225 دولاراً أمريكيّاً.

كل خفض بنسبة 0.25 نقطة مئوية يُخفض فاتورة الفائدة بمقدار 76 دولاراً أمريكيّاً شهرياً. ومن شأن أربع تخفيضات أخرى في أسعار الفائدة هذا العام أن تحسن ميزانيات الأسر الشهرية بمقدار 304 دولارات أمريكية.

## الوصول إلى سلم الملكية

في حين أن أصحاب المنازل الحاليين سوف يهتّون بانخفاض أسعار العقارات، فإن الصورة أكثر تعقيداً بالنسبة لأولئك الذين يأملون في اقتحام سوق العقارات، أو الترقية إلى منزل عائلي.

انخفاض أسعار الفائدة يعزّز القراءة على الاقتراض، مما يعني قدرة المشترين على تحمل تكاليف دفع المزيد. لكن انخفاض قيمة العملة سيؤدي أيضاً إلى ارتفاع الأسعار، وربما توسيع فجوة الوداع، وتقاضي أزمة القراءة على تحمل التكاليف.

إنه يتوقع خفضنا لأسعار الفائدة في 20 مايو، بليه خفض آخر في أغسطس. ثم يتوقع خفضنا في نوفمبر، ثم مرة أخرى في أوائل العام المقبل. قال شين أوليفير، كبير الاقتصاديين في

وقال أوليفير إن الجمع بين القروض الرخيصة وسياسة الإسكان التي انتهجهما حزب العمال خلال حملته الانتخابية لمساعدة مشتري المنازل لأول مرة على الشراء بثمن أصغر من شأنه في نهاية المطاف أن يدفع أسعار العقارات إلى الارتفاع.

"وقال "قد تبدو أسعار الفائدة المنخفضة والودائع البالغة 5% وكتها شيء جيد، وإذا حصلت عليهم مبكراً فسيكون الأمر كذلك، لأنهم يستطيعون اقتراض المزيد وسيكون من الأسهل خدمة قرض".

"بالنسبة لأولئك الذين يحصلون على المساكن في وقت لاحق (بعد أن بدأت الأسعار في الارتفاع بشكل أسرع)، فإن الأمر ليس جيداً على الإطلاق - والفنزون في نهاية المطاف هم أصحاب المنازل الحاليين".

للأبحاث، إن تخفيضات أسعار الفائدة - إذا حدثت - سيكون لها تأثير أكبر تدريجياً على أسعار المساكن مع مرور العام SQM وقال لويس كريستوفر، مؤسس شركة

ومع ذلك، ومع انتهاء الانتخابات وعملة أيرلندا، يتوقع كريستوفر شفاء مزدحاماً بالمزادات العقارية.

"وقال "نتوقع أن ترتفع أسعار المساكن في جميع أنحاء البلاد بنسبة تتراوح بين 6 و10% في عام 2025".

## More on this story



التعامل مع قضية المرأة أو الاستقطاع بالنسوان": النساء المحافظات حول ما إذا كان بإمكانهن الاستمرار في تنمية الحزب الليبرالي موطنهن

11h ago



انخفضت أسعار النفط العالمية، فمتي سيشهد سائق السيارات الأستراليون انخفاضاً في أسعار البنزين؟

3d ago | ...



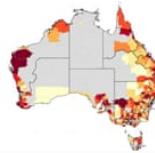
بعد موجة الـ"تيل" عام ٢٠٢٢، لم تكن هناك طفرة في عدد الناخبين في السنة الثانية، إلى أين يتجه المستقلون من هنا؟

11h ago | ...



لراحة: الناخبون في ساحة المعركة الأسترالية حيث معاناة الإيجار هي الأسوأ

1 May 2025 | ...



لقد لعب بنك الاحتياطي الفيدرالي الأمر بأمان ولم يخضس أسعار الفائدة في أبريل - والأسر تعاني

3d ago | ...



فياليانز آن - لكنة تتنتظره.

20h ago



## أخبار المزيد من



**ازمة كشمير مباشرة**

باكستان والهند تتباينان الاتهامات بضرب قواعد عسكرية في تصعيد كبير

منذ 20 دقيقة



**قانون**

إدارة ترامب تدرس إنهاء حق المثول أمام القضاء، وهو الحق القانوني في الطعن في الاختصار

منذ 9 ساعات



**حرب أوكرانيا مباشرة**

ماكرن يدعو إلى "مفاوضات مباشرة" بين روسيا وأوكرانيا مع وصول الرؤساء الأوروبيين إلى كييف

منذ 18 دقيقة



مسؤولون صينيون وأمريكيون يجتمعون في جنيف لإجراء محادثات تجارية

"لخوض التصعيد"

منذ ساعة واحدة



**حصري**

البيت الأبيض يعتزم سحب اختبار رئيس أركان البدناغون من بد هيجسيث

منذ 16 ساعة



**اورزورك**

عة تافتيس  
الجمارك  
من سجن  
لوبيزانا

منذ 12 ساعة



## Most viewed