



أخبار أستراليا

تحليل

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

في غياب إصلاح حقيقي، يتوقع الخبراء أن ترتفع أسعار المساكن بنسبة تتراوح بين 6% و 10% في عام 2025، وأن تتسع الفجوة بين أصحاب المساكن وأولئك المحرومين من دخول السوق.

احصل على بريدنا الإلكتروني للأخبار العاجلة، أو تطبيقنا المجاني، أو بودكاست الأخبار اليومية

الجمعة 9 مايو 2025 الساعة 11:00 بتوقيت شرق الولايات المتحدة

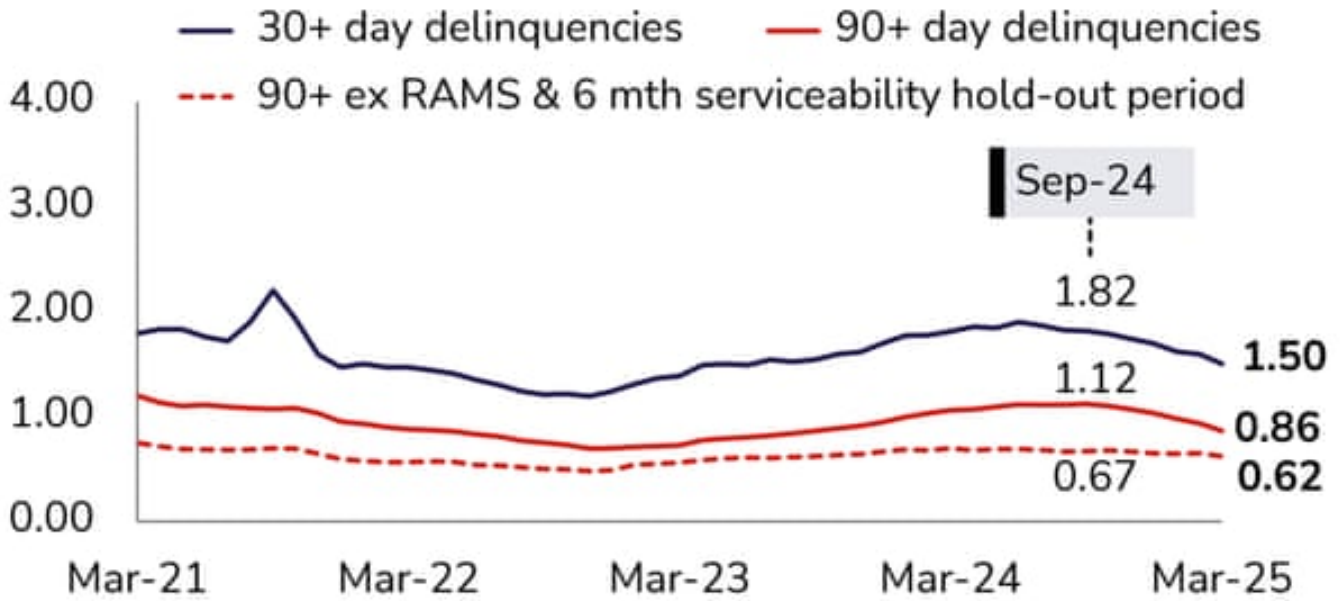
بعد أيام من فوز حزب العمال بنصر حاسم بنفويض لإصلاح القدرة على تحمل تكاليف الإسكان، صوب المسؤولون عن توزيع الرهن العقاري الماء البارد على تحقيق هذا التقويض. وقال أندرو إيرفين، الرئيس التنفيذي لبنك أستراليا الوطني، إن البلاد "قد لا تحصل على النتيجة التي نريدها" مع تهديد الفجوة بين أصحاب المنازل وكل شخص آخر بالتوسع في الأشهر المقبلة. شاين إليوت، أكثر صراحة عندما تحدث إلى وسائل الإعلام يوم الخميس، ANZ، وكان الرئيس التنفيذي لبنك

"قال إليوت، الذي استقال من منصبه يوم الجمعة بعد قرابة عقد من قيادة البنك: "لا أعلم ما الذي نواجهه. أعني، الأمور تتفاقم

اشترك في البريد الإلكتروني لتلقي الأخبار العاجلة من صحيفة الجارديان أستراليا

"أعلم أن هناك سياسات حسنة النية ومدروسة للغاية على جانبي السياسة... لكن الحقيقة هي، بينما نجلس هنا اليوم، لست متأكدًا من وجود ثقة في أننا سنرى أي تغيير مادي في أي وقت قريب". وأشار مسؤولو البنوك إلى نقص المعارض من المساكن في ظل توقعاتهم القاتمة

## AUSTRALIAN MORTGAGE DELINQUENCIES (%)



المصدر: في 5 مايو 2025. الصورة: مجموعة ويستباك (ASX) حالات التخلف عن سداد الرهن العقاري في أستراليا من بيان مجموعة ويستباك 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 القدرة على تحمل التكاليف على مدى عقود من الزمن، ولا يعتقد الرؤساء التنفيذيون للبنوك في أستراليا أن المشكلة سوف يتم حلها في أي وقت قريب.

"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 يتركز بشكل كبير على جانب الطلب.

إن غياب سياسات الإسكان الإصلاحية - حيث انتقد خبراء الاقتصاد **كلا الجانبين السياسيين** بسبب برامجهما الانتخابية المتنافسة - يغذي التوقعات بأن أسعار المساكن سوف تستمر في الارتفاع، مما يجعل ملكية المساكن أبعد من متناول الأجيال 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 التروس السلبية وضريبة مكاسب رأس المال، وكلاهما كان من شأنه أن يمثل إصلاحات قوية.

يركز المدافعون الآن اهتمامهم على حقوق الإيجار، وهي قضية حكومية. ويعتقدون أن تحسين حقوق الإيجار قد يُخفّض قيمة العقارات المؤجرة، مما يُسهّل القدرة على تحمل التكاليف على حساب الملاك.

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

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

حتى البنوك فوجئت بعدد الأشخاص الذين سارعوا للحصول على قرض عقاري في السنوات الأخيرة - ثم واجهوا سلسلة من زيادات أسعار الفائدة وارتفاع حاد في تكاليف المعيشة - الذين استمروا في سداد الأقساط.

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

### الفائزون النهائيون هم أصحاب المنازل الحاليين

AMP شين أوليفر، كبير الاقتصاديين في

أحد الأسباب التي جعلت الناس يتمكنون بشدة برهنهم العقاري هو عدم وجود بدائل جيدة، نظراً لسوق الإيجار الضيق.

استقرت متأخرات الرهن العقاري لدى البنوك الكبرى، بل انخفضت، خلال الأشهر الستة الماضية، لتستقر عند مستويات أقل بكثير من مستويات ما قبل الجائحة. وشهد عدد الأسر التي تطلب مساعدات مالية طارئة من مقرضيهما انخفاضاً عاماً.

بالنسبة لأولئك الذين تمكنوا 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 النقدية بمقدار ربع نقطة مئوية في 20 مايو/أيار يعتبر أمراً مؤكداً، ومن شأنه أن يخفض سعر الفائدة الرئيسي إلى 3.85%، من 4.1%.

من هنا، تُقدّر الأسواق المالية ثلاثة تخفيضات أخرى إلى 3.1% بحلول ديسمبر. أما الخبراء، فهم أقل تفاؤلاً، إذ يُجمعون عموماً على أن سعر الفائدة النقدية سيُغلق عند 3.35% بنهاية عام 2025.

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

يبلغ القسط الشهري لقرض بقيمة 500,000 دولار أمريكي بفائدة 6.01% 3,225 دولارًا أمريكيًا.

كل خفض بنسبة 0.25 نقطة مئوية يُخفّض فاتورة الفائدة بمقدار 76 دولارًا أمريكيًا شهريًا. ومن شأن أربع تخفيضات أخرى في أسعار الفائدة هذا العام أن تحسّن ميزانيات الأسر الشهرية بمقدار 304 دولارات أمريكية.

### الوصول إلى سلم الملكية

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

انخفاض أسعار الفائدة يعزز القدرة على الاقتراض، ما يعني قدرة المشترين على تحمل تكاليف دفع المزيد. لكن انخفاض قيمة العملة سيؤدي أيضاً إلى ارتفاع الأسعار، وربما توسيع فجوة الودائع، وتقاع أزمة القدرة على تحمل التكاليف.

إنه يتوقع خفضاً لأسعار الفائدة في 20 مايو، يليه خفض آخر في أغسطس. ثم يتوقع خفضاً في نوفمبر، ثم مرة أخرى في أوائل العام المقبل، AMP قال شين أوليفر، كبير الاقتصاديين في

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

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

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

للابحاث، 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 وعطلة أبريل، يتوقع كريستوفر شتاءً مزدحماً بالمزايدات العقارية.



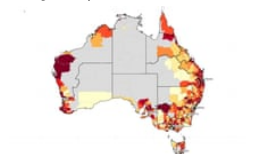
11h ago

3d ago |  ...

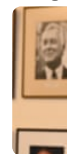
11h ago |  ..



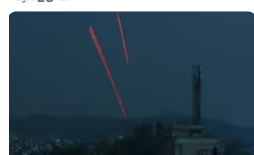
1 May 2025 |  ...

3d ago |  ...

20h ago



منذ 20 دقيقة



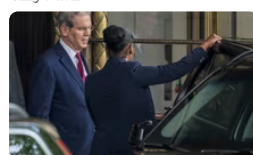
منذ 9 ساعات



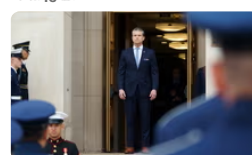
منذ 18 دقيقة



منذ ساعة واحدة



منذ 16 ساعة



ذ 12 ساعة



<https://www.theguardian.com.translate.goog/australia-news/2025/may/10/labor-wants-to-fix-australias-housing-issues-but-theres-little-hope-for-th...>