



## ऑस्ट्रेलिया समाचार

### विश्लेषण

लेबर पार्टी ऑस्ट्रेलिया के आवास संबंधी मुद्दों को सुलझाना चाहती है - लेकिन जो लोग अभी तक इस दिशा में आगे नहीं बढ़े हैं, उनके लिए बहुत कम उम्मीद है जोनाथन बैरेट और पैट्रिक कमिंस

वास्तविक सुधार के बिना, विशेषज्ञों का अनुमान है कि 2025 में घरों की कीमतें '6-10% तक बढ़ जाएंगी और घर के मालिकों और बाजार से बाहर रहने वालों के बीच का अंतर बढ़ जाएगा।

- हमारी ब्रेकिंग न्यूज़ ईमेल, निःशुल्क ऐप या दैनिक समाचार पॉडकास्ट प्राप्त करें

शुक्र 9 मई 2025 11:00 EDT

आवास की सामर्थ्य को ठीक करने के जनादेश के साथ लेबर को निर्णायक जीत मिलने के कुछ दिनों बाद, बंधक वितरित करने के प्रभारी लोगों ने इस पर पानी फेर दिया।

नेशनल ऑस्ट्रेलिया बैंक के मुख्य कार्यकारी अधिकारी एंड्रयू इरविन ने कहा कि देश को "वह परिणाम नहीं मिल सकता जो हम चाहते हैं" क्योंकि आने वाले महीनों में मकान मालिकों और अन्य लोगों के बीच की खाई बढ़ने का खतरा है।

एनजेड के मुख्य कार्यकारी अधिकारी शाइनी इलियट गुरुवार को मीडिया को संबोधित करते हुए और भी अधिक स्पष्ट थे।

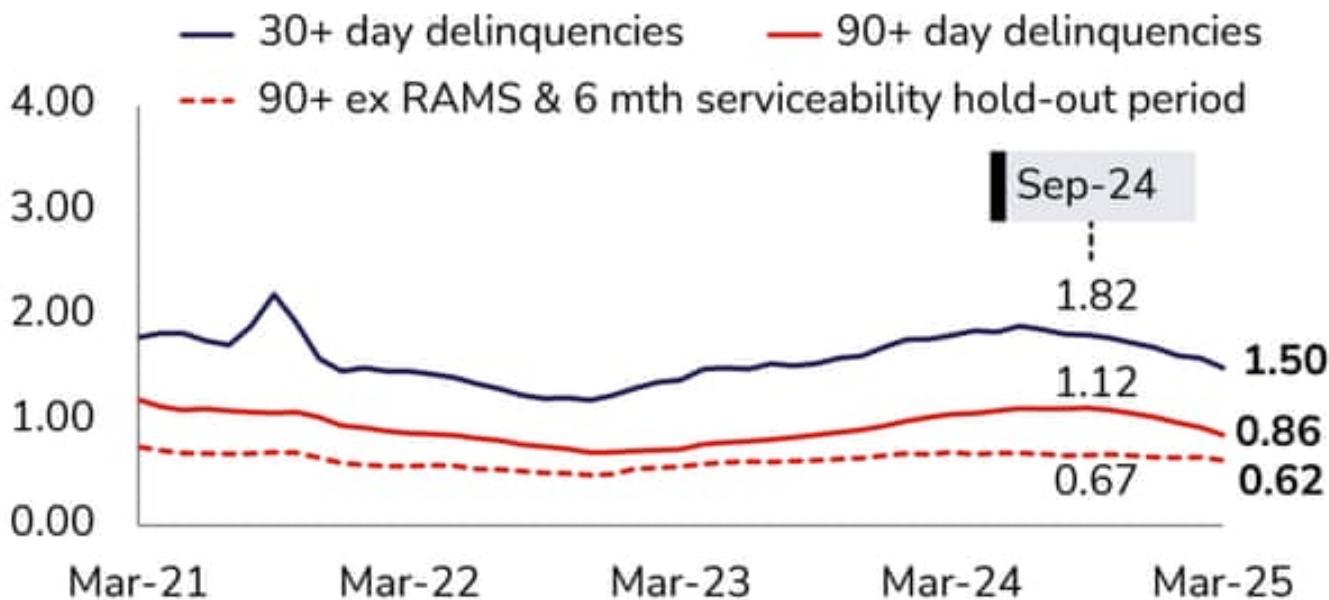
"मुझे नहीं पता कि हम इससे निपट रहे हैं। मेरा मतलब है, चीजें बदतर होती जा रही हैं," इलियट ने कहा, जिन्होंने लगभग एक दशक तक बैंक का नेतृत्व करने के बाद शुक्रवार को अपनी भूमिका से इस्तीफा दे दिया।

### गार्जियन ऑस्ट्रेलिया के ब्रेकिंग न्यूज़ ईमेल के लिए साइन अप करें

"मैं जानता हूं कि राजनीति के दोनों पक्षों की नीतियां बहुत अच्छी और सोची-समझी हैं... लेकिन वास्तविकता यह है कि आज जब हम यहां बैठे हैं, तो मुझे यकीन नहीं है कि हमें निकट भविष्य में कोई भौतिक परिवर्तन देखने को मिलेगा।"

बैंक प्रमुखों ने अपने निराशाजनक परिवर्शन के लिए आवास आपूर्ति की कमी को जिम्मेदार ठहराया।

## AUSTRALIAN MORTGAGE DELINQUENCIES (%)



■ वेस्टपैक ग्रुप की एएसएक्स रिलीज़ 5 मई 2025 से ऑस्ट्रेलियाई बंधक चूक फोटो: वेस्टपैक ग्रुप

इसके अलावा अन्य कारक भी हैं, जैसे आपूर्ति को बढ़ाने के लिए परिवहन नेटवर्क और बुनियादी ढांचे में सुधार की आवश्यकता, अनावश्यक योजना संबंधी बाधाओं का समाधान, उच्च निर्माण लागत और श्रम संबंधी बाधाओं से निपटना।

वहनीयता की समस्या दशकों से बनी हुई है, तथा ऑस्ट्रेलिया के बैंकिंग सीईओ का मानना है कि यह समस्या निकट भविष्य में हल नहीं हो पाएगी।

इरविन ने कहा, "ऑस्ट्रेलियाई लोगों का सपना अपना घर खरीदना है और आप चाहते हैं कि युवा लोगों को ऐसा करने का मौका मिले, आप चाहते हैं कि नए ऑस्ट्रेलियावासियों को ऐसा करने का मौका मिले।"

"इस समस्या से निपटने का एकमात्र तरीका आपूर्ति को ठीक करना है। अभी भी यही स्थिति है कि आवास पर बहुत ज़्यादा चर्चा मांग पक्ष पर ही केंद्रित है।"

सुधारवादी आवास नीतियों का अभाव - अर्थशास्त्रियों ने दोनों पक्षों की राजनीति की उनके प्रतिस्पर्धी चुनावी मंचों के लिए आलोचना की - इस उम्मीद को बढ़ावा दे रहा है कि घरों की कीमतें बढ़ती ही रहेंगी, जिससे युवा पीढ़ी के लिए घर का स्वामित्व और भी दूर हो जाएगा।

कई आवास सुधार अधिकारी ने संघीय सरकारों से इस मुद्दे को हल करने में मदद की उम्मीद छोड़ दी, क्योंकि लेबर पार्टी के 2019 के दुर्भाग्यपूर्ण अभियान में नकारात्मक गियरिंग और पूँजीगत लाभ कर में सुधार किया गया था, जबकि ये दोनों ही मजबूत सुधारों का प्रतिनिधित्व करते थे।

अधिवक्ता अब अपना ध्यान किराए के अधिकारों पर केंद्रित कर रहे हैं, जो एक राज्य का मुद्दा है। सोच यह है कि किरायेदारी अधिकारों में सुधार से किराये की संपत्तियों का मूल्य कम हो सकता है, जिससे मकान मालिकों की कीमत पर वहन करने में आसानी होगी।

### राहत की उम्मीद है - उन लोगों के लिए जिनके पास पहले से ही बंधक हैं

जो लोग पहले से ही संपत्ति की सीढ़ी पर हैं, वे उससे उत्तरना नहीं चाहते।

यहाँ तक कि बैंक भी इस बात से आश्वार्यचकित थे कि हाल के वर्षों में जिन लोगों ने बंधक लेने के लिए संघर्ष किया - और फिर ब्याज दरों में वृद्धि और जीवन-यापन की लागत में तीव्र वृद्धि का सामना किया - उनमें से कितने लोग पुनर्भूतान में सफल रहे।

वेस्टपैक के मुख्य कार्यकारी अधिकारी एंथनी मिलर ने सोमवार को बैंक के अर्ध-वार्षिक परिणाम प्रस्तुत करने के बाद कहा, "पिछले कुछ वर्षों में जीवन-यापन की लागत से जुड़ी चुनौतियों का सामना करने वाले ग्राहकों की लचीलापन प्रभावशाली है।"

**■ अतिमविजेता मौजूदा गुहस्वामी हैं एमपी के मुख्य अर्थशास्त्री शेन ऑलिवर**

लोगों द्वारा अपने बंधकों को इतनी मजबूती से पकड़े रखने का एक कारण यह भी है कि तंग किराया बाजार के कारण, कोई अच्छा विकल्प उपलब्ध नहीं है।

पिछले छह महीनों में प्रमुख बैंकों पर बंधक बकाया स्थिर हो गया है, या यहाँ तक कि गिर भी गया है, जो महामारी से पहले के स्तर से काफी नीचे है। अपने ऋणदाताओं से कठिनाई पैकेज का अनुरोध करने वाले परिवारों की संख्या आम तौर पर घट रही है।

जो लोग अपने बंधक को बचाए रखने में सक्षम हैं, उनके लिए राहत की संभावना नजर आ रही है।

फरवरी में रिजर्व बैंक द्वारा उथार दरों में कटौती के बाद, 20 मई को नकद दर में एक चौथाई प्रतिशत की कटौती निश्चित मानी जा रही है, और इससे प्रमुख दर 4.1% से घटकर 3.85% हो जाएगी।

इसके बाद, वित्तीय बाजार दिसंबर तक तीन और कटौतियों के साथ 3.1% पर पहुंचने का अनुमान लगा रहे हैं। विशेषज्ञ थोड़े कम आशावादी हैं, आम सहमति है कि 2025 तक नकद दर 3.35% पर ही रहेगी।

किसी भी तरह से, बंधक धारकों को उनके ब्याज भुगतान पर पर्याप्त राहत मिलेगी।

6.01% की ब्याज दर पर \$500,000 के ऋण पर मासिक पुनर्भूतान \$3,225 है।

0.25 प्रतिशत अंकों की प्रत्येक कटौती से ब्याज बिल में \$76 प्रति माह की कमी आती है। इस वर्ष चार और दरों में कटौती से मासिक घरेलू बजट में \$304 की वृद्धि होगी।

### संपत्ति की सीढ़ी पर चढ़ना

जबकि मौजूदा मकान मालिक गिरती दरों से खुश होंगे, लेकिन जो लोग संपत्ति बाजार में प्रवेश करना चाहते हैं, या पारिवारिक घर की ओर बढ़ना चाहते हैं, उनके लिए स्थिति अधिक जटिल है।

कम ब्याज दरों उधार लेने की क्षमता को बढ़ाती है - जिसका अर्थ है कि खरीदार अधिक भुगतान करने में सक्षम हैं। लेकिन सस्ता पैसा कीमतों को भी बढ़ाएगा और संभावित रूप से जमा अंतर को बढ़ाएगा, और वहनीयता संकट को और भी बदतर बना देगा।

एमपी के मुख्य अर्थशास्त्री शेन ऑलिवर ने कहा कि उन्हें 20 मई को ब्याज दरों में कटौती की उम्मीद है, उसके बाद अगस्त में भी कटौती की उम्मीद है। इसके बाद उन्हें नवंबर में और फिर अगले साल की शुरुआत में भी कटौती की उम्मीद है।

लेबर पार्टी ऑस्ट्रेलिया के आवास संबंधी मुद्दों को सुलझाना चाहती है - लेकिन जो लोग अभी तक इस दिशा में आगे नहीं बढ़ पाए हैं, उनके लिए बहुत कम बढ़ेंगी।

ओलिवर ने कहा कि सस्ते ऋण और लेबर की चुनावी आवास नीति के संयोजन से पहली बार घर खरीदने वालों को कम जमा राशि के साथ घर खरीदने में मदद मिलेगी, जिससे अंततः संपत्ति की कीमतें बढ़ेंगी।

उन्होंने कहा, "कम ब्याज दरों और 5% जमा अच्छी बात लग सकती है, और यदि आप जल्दी इसमें शामिल हो जाते हैं तो यह अच्छा होगा, क्योंकि वे अधिक उधार ले सकेंगे और आपके ऋण का भुगतान करना आसान हो जाएगा।"

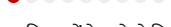
"जो लोग बाद में इसमें शामिल होते हैं (जब कीमतें तेजी से बढ़ने लगती हैं), उनके लिए यह उतना अच्छा नहीं होता - और अंतिम विजेता मौजूदा मकान मालिक होते हैं।"

एस्क्यूएम रिसर्च के संस्थापक तुर्झस क्रिस्टोफर ने कहा कि यदि ब्याज दरों में कटौती होती है तो वर्ष बीतने के साथ मकान की कीमतों पर इसका प्रभाव उत्तरोत्तर बढ़ता जाएगा।

फिर भी, चुनाव और अप्रैल की छुटियों के बाद, क्रिस्टोफर को उम्मीद है कि सर्दियों में संपत्ति की नीलामी काफी व्यस्त रहेगी।

उन्होंने कहा, "हमारा अनुमान है कि 2025 में देश भर में आवास की कीमतें 6-10% तक बढ़ जाएंगी।"

## More on this story



'महिलाओं के मुद्दे से निपटें या गुमनामी का आनंद लें': रूढ़िवादी महिलाएं इस बात पर क्रिया वे अभी भी लिबरल पार्टी को अपना घर कह सकती हैं।

11 घंटे पहले



वैश्विक तेल की कीमतों में भारी गिरावट आई है। तो ऑस्ट्रेलियाई मोटर चालकों को सस्ता पेट्रोल कब मिलेगा?

3 दिन पहले | ...



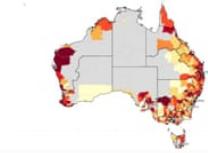
2022 की टील लहर के बाद, कोई 'साउथमोर उछाल' नहीं था। अब निर्दलीयों के लिए आगे क्या होगा?

11 घंटे पहले | ...



कोई राहत नहीं: ऑस्ट्रेलियाई चुनावी क्षेत्र जहां किराये की समस्या सबसे ज्यादा है

30 अप्रैल 2025 | ...



रिजर्व बैंक ने सुरक्षित कदम उठाया और अप्रैल में ब्याज दरों में कटौती नहीं की - और परिवर्तन को नुकसान उठाना पड़ा

3 दिन पहले | ...



लेबर पा कि एंथ स्थायी लोकिन

20 घंटे पा



## Most viewed