



Noticias de Australia

Análisis

El Partido Laborista quiere solucionar los problemas de vivienda en Australia, pero hay pocas esperanzas para quienes aún no están en el poder

Jonathan Barrett y Patrick Commins

Sin una reforma genuina, los expertos predicen que los precios de las viviendas "subirán entre un 6 y un 10 % en 2025" y que la brecha entre los propietarios y los que quedan fuera del mercado se ampliará.

- Reciba nuestro [correo electrónico de noticias de última hora](#), [nuestra aplicación gratuita](#) o [nuestro podcast de noticias diarias](#).

Viernes 9 de mayo de 2025 11.00 EDT

Días después de que [el Partido Laborista lograra una victoria decisiva](#) con un mandato para arreglar la asequibilidad de la vivienda, los encargados de otorgar hipotecas echaron un jarro de agua fría sobre su implementación.

Andrew Irvine, director ejecutivo del Banco Nacional de Australia, dijo que el país "podría no obtener el resultado que deseamos" ya que la brecha entre los propietarios de viviendas y el resto de la población amenaza con ampliarse en los próximos meses.

El veterano director ejecutivo de ANZ, Shayne Elliott, fue aún más directo cuando se dirigió a los medios el jueves.

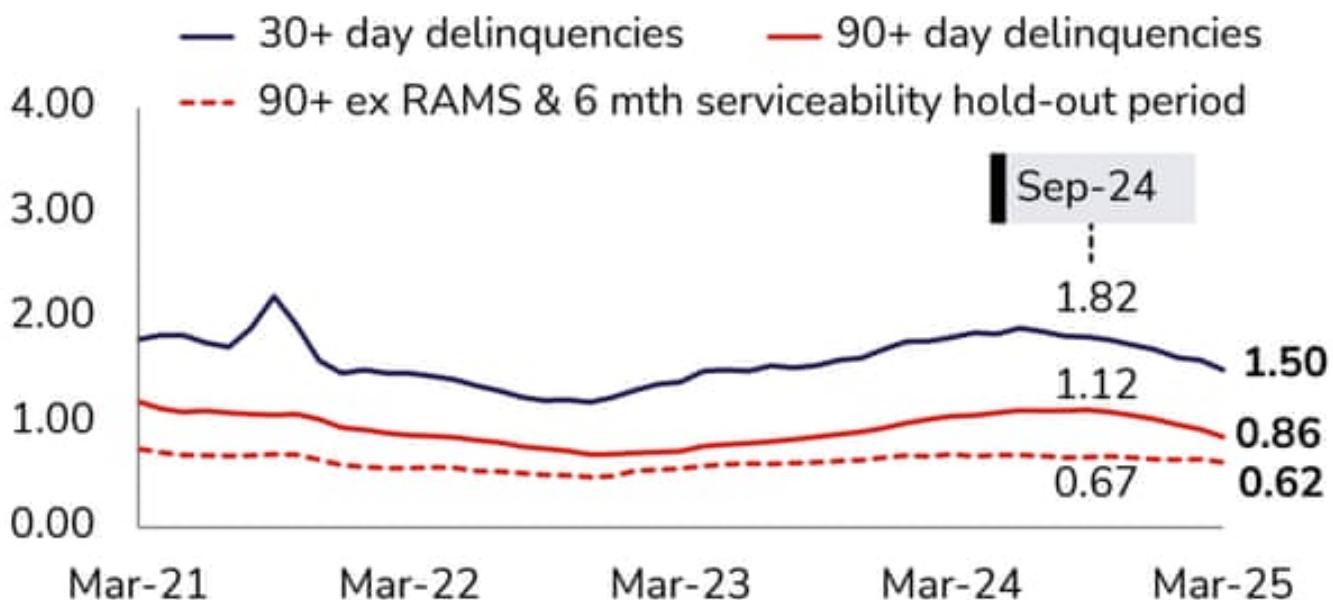
"No sé si estamos lidiando con ello. Es decir, las cosas están empeorando", dijo Elliott, quien renunció a su cargo el viernes tras casi una década al frente del banco.

- [Suscríbete al correo electrónico de noticias de última hora de Guardian Australia](#)

Sé que hay políticas muy bien intencionadas y bien pensadas en ambos bandos... pero la realidad es que, mientras estamos aquí hoy, no estoy seguro de que haya confianza en que vayamos a ver algún cambio sustancial en el futuro cercano.

Los jefes bancarios apuntaron a la falta de oferta de viviendas como explicativo de sus sombrías perspectivas.

AUSTRALIAN MORTGAGE DELINQUENCIES (%)



Morosidad hipotecaria australiana según publicación ASX de Westpac Group, 5 de mayo de 2025. Fotografía: Westpac Group.

Hay también otros factores, como la necesidad de mejorar las redes de transporte y la infraestructura para impulsar ese suministro, resolver impedimentos de planificación innecesarios, abordar los elevados costes de construcción y las limitaciones laborales.

El problema de la asequibilidad se ha acumulado durante décadas y los directores ejecutivos del sector bancario australiano no creen que el asunto se resuelva pronto.

"El sueño australiano es tener una casa propia, y queremos que los jóvenes tengan la oportunidad de hacerlo, queremos que los nuevos australianos tengan la oportunidad de hacerlo", dijo Irvine.

La única manera de abordar esto es mejorar la oferta. Aún se da el caso de que gran parte del discurso sobre vivienda se centra en la demanda.

La falta de políticas de vivienda reformistas (los economistas criticaron a **ambos partidos políticos** por sus plataformas electorales rivales) está alimentando la expectativa de que los precios de las viviendas seguirán aumentando, poniendo la propiedad de una vivienda aún más fuera del alcance de las generaciones más jóvenes.

Muchos defensores de la reforma de la vivienda dejaron de esperar que los gobiernos federales ayudaran a resolver el problema después de la **desafortunada campaña del Partido Laborista de 2019** para reformar el apalancamiento negativo y el impuesto a las ganancias de capital, ambos de los cuales habrían representado reformas sólidas.

Los defensores ahora centran su atención en los derechos de alquiler, que son un asunto estatal. La idea es que mejorar los derechos de arrendamiento podría reducir el valor de las propiedades de alquiler, lo que facilitaría la asequibilidad a expensas de los propietarios.

El alivio está a la vista, para quienes ya tienen hipotecas

Los que ya están en el camino hacia la propiedad no quieren bajarse de ella.

Incluso los bancos se sorprendieron al ver cuántos de los que se apresuraron a conseguir una hipoteca en los últimos años (y luego enfrentaron una serie de aumentos de las tasas de interés y un marcado aumento en el costo de vida) lograron cumplir con los pagos.

"La resiliencia de los clientes que han enfrentado importantes desafíos relacionados con el costo de vida en los últimos años es impresionante", dijo el lunes el director ejecutivo de Westpac, Anthony Miller, después de presentar los resultados semestrales del banco.

Los ganadores finales son los propietarios actuales **Shane Oliver, economista jefe de AMP** Parte de la razón por la que la gente se aferra tanto a sus hipotecas es que no hay buenas alternativas, dada la escasez de alquileres.

Los atrasos hipotecarios en los principales bancos han tendido a estabilizarse, o incluso a disminuir, durante los últimos seis meses, manteniéndose muy por debajo de los niveles prepandemia. El número de hogares que solicitan ayudas por dificultades económicas a sus prestamistas ha ido disminuyendo en general.

Para quienes logren mantener sus hipotecas, el alivio está a la vista.

Después de que el Banco de la Reserva redujera las tasas de endeudamiento en febrero, un recorte de un cuarto de punto porcentual en la tasa de efectivo el 20 de mayo se considera algo seguro, y reduciría la tasa clave al 3,85%, desde el 4,1%.

A partir de ahí, los mercados financieros prevén tres recortes adicionales hasta el 3,1% para diciembre. Los expertos son algo menos optimistas, con un consenso general de que la tasa de interés al contado cerrará 2025 en el 3,35%.

De cualquier manera, los titulares de hipotecas recibirán un alivio sustancial en sus pagos de intereses.

La cuota mensual de un préstamo de \$500,000 a una tasa de interés del 6.01% es de \$3,225.

Cada reducción de 0.25 puntos porcentuales reduce la factura de intereses en \$76 al mes. Cuatro recortes adicionales de tasas este año representarían un aumento de \$304 en el presupuesto familiar mensual.

Subiendo la escalera de la propiedad

Si bien los propietarios de viviendas existentes estarán celebrando la caída de las tasas, el panorama es más complicado para aquellos que esperan ingresar al mercado inmobiliario o mejorar su vivienda para adquirir una casa familiar.

Las tasas de interés más bajas aumentan la capacidad de endeudamiento, lo que significa que los compradores pueden permitirse pagar más. Sin embargo, un dinero más barato también elevará los precios y podría ampliar la brecha de depósitos, agravando así la crisis de asequibilidad.

El economista jefe de AMP, Shane Oliver, afirmó que esperaba un recorte de tipos el 20 de mayo, seguido de otro en agosto. Posteriormente, prevé un recorte en noviembre y de nuevo a principios del próximo año.

Oliver dijo que la combinación de préstamos más baratos y la política de vivienda electoral del Partido Laborista para ayudar a los primeros compradores de viviendas a comprar con un depósito más pequeño, en última instancia, impulsaría los precios de las propiedades al alza.

“Las tasas más bajas y los depósitos del 5% pueden parecer algo bueno, y si contrata el préstamo temprano lo será, porque podrán pedir prestado más y será más fácil pagarlos”, dijo.

“Para quienes llegan más tarde (cuando los precios han comenzado a subir más rápido), la cosa no es tan buena, y los que salen ganando son los propietarios actuales”.

Louis Christopher, fundador de SQM Research, dijo que los recortes de tasas, si ocurren, tendrán un impacto progresivamente mayor en los precios de las viviendas a medida que pase el año.

Aún así, con las elecciones y las vacaciones de abril ya superadas, Christopher espera un invierno muy activo en subastas de propiedades.

“Esperamos que los precios de la vivienda en todo el país aumenten entre un 6 y un 10 por ciento en 2025”, dijo.

More on this story



'Abordar el problema de las mujeres o disfrutar del olvido': las mujeres conservadoras sobre si aún pueden llamar hogar al Partido Liberal

11h ago



Los precios mundiales del petróleo se han desplomado. ¿Cuándo verán los conductores australianos gasolina más barata?

3d ago | 28



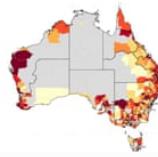
Tras la ola de estudiantes de segundo año de 2022, no hubo un "aumento de estudiantes de segundo año". ¿Qué les depara el futuro a los independientes?

11h ago | 238



Sin alivio: los electorados australianos en disputa donde el sufrimiento por el alquiler es mayor

1 May 2025 | 82



El Banco de la Reserva optó por lo seguro y no redujo las tasas de interés en abril, y los hogares sufren

3d ago | 137



El don Labor Antho oport legad queda por de

20h ago



Most viewed