



Balita sa Australia

Pagsusuri

Nais ng Labor na ayusin ang mga isyu sa pabahay ng Australia - ngunit kakaunti ang pag-asa para sa mga wala pa sa hagdan

Jonathan Barrett at Patrick Commins

Kung walang tunay na reporma, hinuhulaan ng mga eksperto ang mga presyo ng bahay na 'umakyat ng 6-10% sa 2025' at ang agwat sa pagitan ng mga may-ari ng bahay at ng mga naka-lock out sa merkado ay lalawak

● Kunin ang aming [breaking news email](#), [libreng app](#) o [daily news podcast](#)

Biyernes 9 Mayo 2025 11:00 EDT

Ilang araw matapos [manalo ang Labor sa isang mapagpasyang tagumpay](#) na may mandatong ayusin ang pagiging affordability ng pabahay, ang mga namamahala sa pamimigay ng mga mortgage ay nagbuhos ng malamig na tubig para matapos ito.

Si Andrew Irvine, ang punong ehekutibo ng National Australia Bank, ay nagsabi na ang bansa ay "maaaring hindi makuha ang kinalabasan na gusto natin" dahil ang agwat sa pagitan ng mga may-ari ng bahay at lahat ng iba ay nagbabanta sa paglawak sa mga darating na buwan.

Ang matagal nang naglilingkod na punong ehekutibo ng ANZ, si Shayne Elliott, ay mas prangka nang magsalita sa media noong Huwebes.

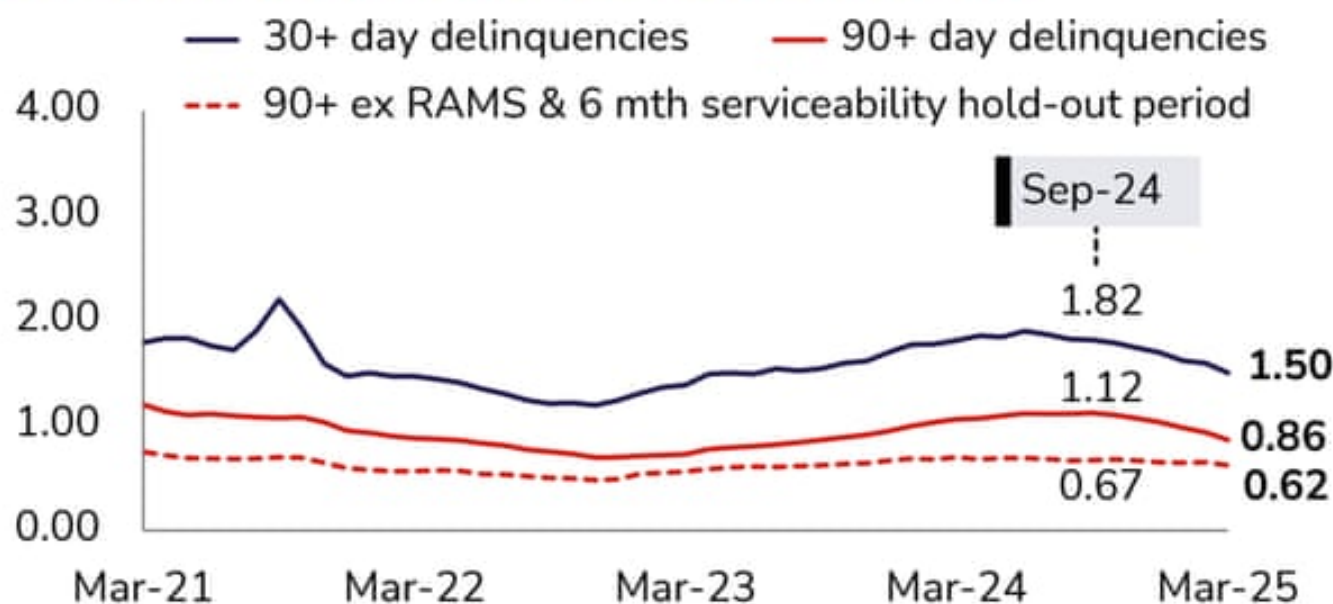
"Hindi ko alam na kinakaharap natin ito. Ibig kong sabihin, lumalala ang mga bagay," sabi ni Elliott, na nagbitiw sa kanyang tungkulin noong Biyernes pagkatapos ng halos isang dekada na pamunuan ang bangko.

● [Mag-sign up para sa breaking news email ng Guardian Australia](#)

"Alam kong mayroong talagang mahusay na layunin, talagang maalalahanin na mga patakaran sa magkabilang panig ng pulitika ... ngunit ang katotohanan ay, habang nakaupo tayo dito ngayon, hindi ako siguradong may kumpiyansa na makikita natin ang anumang materyal na pagbabago sa lalong madaling panahon."

Itinuro ng mga boss ng bangko ang kakulangan ng supply ng pabahay para sa kanilang masamang pananaw.

AUSTRALIAN MORTGAGE DELINQUENCIES (%)



📌 Mga delinquency sa mortgage sa Australia mula sa paglabas ng ASX ng Westpac Group noong Mayo 5, 2025 Larawan: Westpac Group

Mayroon ding iba pang mga salik, tulad ng pangangailangang pahusayin ang mga network ng transportasyon at imprastruktura upang pag-alabin ang suplay na iyon, lutasin ang mga hindi kinakailangang hadlang sa pagpapalano, harapin ang mataas na gastos sa gusali at mga hadlang sa paggawa.

Ang problema sa affordability ay nabuo sa loob ng mga dekada, at ang mga banking CEO ng Australia ay hindi naniniwala na ang isyu ay malulutas anumang oras sa lalong madaling panahon.

"Ang pangarap ng Australian ay magkaroon ng bahay, at gusto mong magkaroon ng pagkakataon ang mga nakababata na gawin iyon, gusto mong magkaroon ng pagkakataon ang mga bagong Australian na gawin iyon," sabi ni Irvine.

"Ang tanging paraan na tutugunan natin ito ay ang ayusin ang supply. Ito pa rin ang kaso na masyadong maraming diskurso sa pabahay ang nasa demand side."

Ang kakulangan ng mga repormistang patakaran sa pabahay - pinuna ng mga ekonomista **ang magkabilang panig ng pulitika** para sa kanilang mga nakikipagkumpitensyang plataporma sa halalan - ay nagpapalakas ng pag-asa na ang mga presyo ng bahay ay patuloy na tumataas, na naglalagay ng pagmamay-ari ng bahay na mas malayong maabot ng mga nakababatang henerasyon.

Maraming tagapagtaguyod ng reporma sa pabahay ang sumuko sa pag-asa sa mga pederal na pamahalaan na tumulong sa pagresolba sa isyu pagkatapos ng **hindi sinasadyang kampanya ng Labor noong 2019** na i-overhaul ang negatibong gearing at buwis sa capital gains, na parehong kumakatawan sa matatag na mga reporma.

Itinutuon na ngayon ng mga tagapagtaguyod ang kanilang atensyon sa mga karapatan sa pag-upa, na isang isyu ng estado. Ang pag-iisip ay na ang pagpapabuti ng mga karapatan sa pangungupahan ay maaaring magpababa ng halaga ng mga ari-arian sa pag-upa, na magpapagaan ng affordability sa kapinsalaan ng mga panginoong maylupa.

Ang kaluwagan ay nasa paningin - para sa mga may pagkakasangla na

Yung mga nasa property ladder na ayaw bumaba.

Maging ang mga bangko ay nagulat kung gaano karami sa mga nag-aagawan upang makakuha ng isang mortgage sa mga nakaraang taon - at pagkatapos ay nahaharap sa sunud-sunod na pagtaas ng rate ng interes at matalim na pagtaas ng mga gastos sa pamumuhay - na nakasabay sa mga pagbabayad.

"Kahanga-hanga ang katatagan ng mga customer na nag-navigate sa makabuluhang cost-of-living challenges sa nakalipas na ilang taon," sabi ni Westpac chief executive Anthony Miller noong Lunes, pagkatapos ihatid ang kalahating taon na resulta ng bangko.

🔥 **Ang pinakahuling nagwagi ay ang mga kasalukuyang may-ari ng bahay AMP chief economist Shane Oliver**

Bahagi ng dahilan kung bakit mahigpit na kumapit ang mga tao sa kanilang mga mortgage ay dahil walang magandang alternatibo, dahil sa mahigpit na merkado ng pag-upa.

Ang mga atraso sa mortgage sa mga pangunahing bangko ay may posibilidad na tumaas, o bumaba pa, sa nakalipas na anim na buwan, na mas mababa sa antas ng pre-pandemic.

Ang bilang ng mga sambahayan na humihiling ng mga pakete ng kahirapan mula sa kanilang mga nagpapahiram ay karaniwang bumababa.

Para sa mga may kakayahang mag-hang sa kanilang mga mortgage, ang kaluwagan ay nakikita.

Matapos bawasan ng Reserve Bank ang mga rate ng paghiram noong Pebrero, ang isang quarter-of-a-percentage point cut sa cash rate noong 20 May ay itinuring na isang siguradong bagay, at ibababa ang key rate sa 3.85%, mula sa 4.1%.

Mula doon, ang mga pamilihan sa pananalapi ay nagpepresyo sa karagdagang tatlong pagbawas sa 3.1% sa Disyembre. Ang mga eksperto ay medyo hindi gaanong bullish, na may pangkalahatang pinagkasunduan na ang cash rate ay magtatapos sa 2025 sa 3.35%.

Sa alinmang paraan, ang mga may hawak ng mortgage ay nakatakdang makatanggap ng malaking kaluwagan sa kanilang mga pagbabayad ng interes.

Ang buwanang pagbabayad sa isang \$500,000 na pautang sa rate ng interes na 6.01% ay \$3,225.

Ang bawat pagbawas ng 0.25 na porsiyentong puntos ay nagpapababa sa singil sa interes ng \$76 sa isang buwan. Ang karagdagang apat na pagbawas sa rate sa taong ito ay maghahatid ng \$304 na pagtaas sa buwanang badyet ng sambahayan.

Bagama't ang mga kasalukuyang may-ari ng bahay ay magpapasaya sa pagbagsak ng mga rate, ang larawan ay mas kumplikado para sa mga umaasang makapasok sa merkado ng ari-arian, o mag-upgrade patungo sa isang bahay ng pamilya.

Sinabi ng punong ekonomista ng AMP na si Shane Oliver na inaasahan niya ang pagbabawas ng rate sa Mayo 20 na susundan ng isa pa sa Agosto. Pagkatapos ay inaasahan niya ang pagbawas sa Nobyembre at pagkatapos ay muli sa unang bahagi ng susunod na taon.

"Ang mas mababang mga rate at 5% na mga deposito ay maaaring pakiramdam na isang magandang bagay, at kung pumasok ka ng maaga, ito ay magiging, dahil maaari silang humiram ng higit pa at mas madali ang serbisyo sa iyong utang," sabi niya.

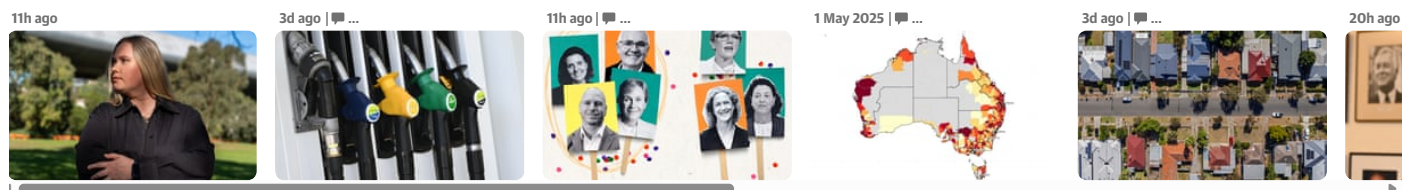
Sinabi ni Louis Christopher, ang tagapagtatag ng SQM Research, na ang mga pagbawas sa rate - kung mangyari ito - ay magkakaroon ng unti-unting mas malaking epekto sa mga presyo ng bahay habang lumilipas ang taon.

"Inaasahan namin na ang mga presyo ng pabahay sa buong bansa ay tataas ng 6-10% sa 2025," sabi niya.

Bumagsak ang pandaigdigang presyo ng langis. Kaya kailan makikita ng mga motorista ng Australia ang mas murang gasolina?

Walang kaluwagan: ang Australian battleground electorates kung saan ang sakit sa pag-upa ay pinakamalala

Nangadomir
Anthon
pagkamati
nguniang
nangadomir



<https://www.theguardian.com.translate.goog/australia-news/2025/may/10/labor-wants-to-fix-australias-housing-issues-but-theres-little-hope-for-th...> 3/3