



Notizie dall'Australia

Analisi

Il partito laburista vuole risolvere i problemi abitativi dell'Australia, ma ci sono poche speranze per chi non è ancora in cima alla scala sociale

Jonathan Barrett e Patrick Commins

Senza una vera riforma, gli esperti prevedono che i prezzi delle case "aumenteranno del 6-10% nel 2025" e che il divario tra i proprietari di case e coloro che sono esclusi dal mercato si allargherà.

- Ricevi le nostre [ultime notizie via email](#), [app gratuita o podcast di notizie quotidiane](#)

Ven 9 maggio 2025 11:00 EDT

Pochi giorni dopo che [il partito laburista aveva ottenuto una vittoria decisiva](#) con l'incarico di migliorare l'accessibilità economica degli alloggi, coloro che erano incaricati di erogare i mutui hanno gettato acqua sul fuoco, impedendone la realizzazione.

Andrew Irvine, amministratore delegato della National Australia Bank, ha affermato che il Paese "potrebbe non ottenere i risultati sperati", poiché il divario tra i proprietari di case e tutti gli altri rischia di aumentare nei prossimi mesi.

Il direttore esecutivo di lunga data dell'ANZ, Shayne Elliott, è stato ancora più schietto nel suo discorso ai media giovedì.

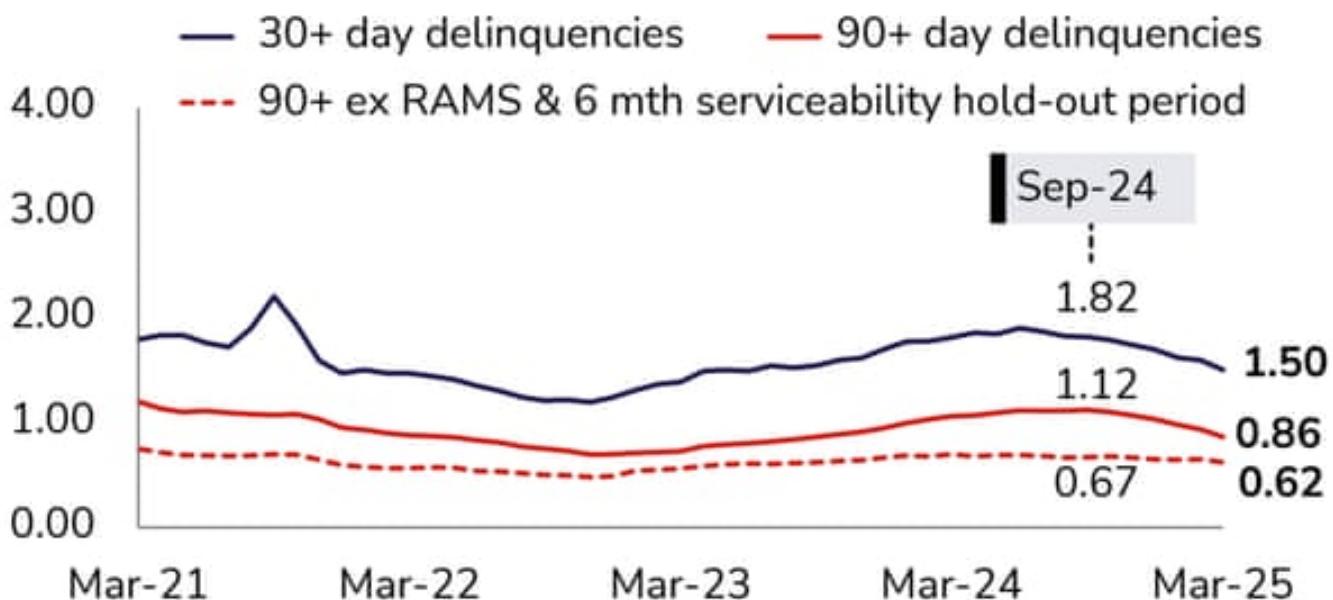
"Non so se ce lo stiamo cavando. Voglio dire, le cose stanno peggiorando", ha detto Elliott, che si è dimesso venerdì dal suo incarico dopo quasi un decennio alla guida della banca.

- [Iscriviti alla newsletter con le ultime notizie del Guardian Australia](#)

"So che ci sono politiche molto ben intenzionate e molto ponderate da entrambe le parti... ma la realtà è che, mentre siamo qui seduti oggi, non sono sicuro che ci sia la certezza che vedremo cambiamenti concreti in tempi brevi".

I dirigenti della banca hanno attribuito le loro fosche previsioni alla mancanza di offerta immobiliare.

AUSTRALIAN MORTGAGE DELINQUENCIES (%)



Insolvenze sui mutui australiani dal comunicato ASX del Westpac Group del 5 maggio 2025. Fotografia: Westpac Group

Vi sono anche altri fattori, come la necessità di migliorare le reti e le infrastrutture di trasporto per incrementare tale offerta, risolvere inutili ostacoli alla pianificazione, affrontare gli elevati costi di costruzione e le limitazioni di manodopera.

Il problema dell'accessibilità economica si è aggravato nel corso dei decenni e i CEO del settore bancario australiano non credono che la questione sarà risolta a breve.

"Il sogno australiano è possedere una casa e vogliamo che i giovani e i nuovi australiani abbiano la possibilità di farlo", ha affermato Irvine.

"L'unico modo per affrontare la situazione è risolvere il problema dell'offerta. È ancora vero che gran parte del dibattito immobiliare si concentra sul lato della domanda."

La mancanza di politiche abitative riformiste (gli economisti hanno criticato **entrambi gli schieramenti politici** per i loro programmi elettorali concorrenti) alimenta l'aspettativa che i prezzi delle case continueranno a salire, rendendo la proprietà di una casa ancora più irraggiungibile per le generazioni più giovani.

Molti sostenitori della riforma edilizia hanno rinunciato ad aspettarsi che i governi federali aiutassero a risolvere il problema dopo **la sfortunata campagna del 2019 del partito laburista** per rivedere l'indebitamento negativo e l'imposta sulle plusvalenze, entrambe riforme che avrebbero rappresentato solide.

I sostenitori stanno ora concentrando la loro attenzione sui diritti di locazione, che sono una questione statale. L'idea è che migliorare i diritti di locazione potrebbe ridurre il valore degli immobili in affitto, facilitandone l'accessibilità economica a scapito dei proprietari.

Il sollievo è in vista - per chi ha già un mutuo

Chi è già proprietario di un immobile non vuole più scendere.

Persino le banche sono rimaste sorprese nel vedere quanti di coloro che negli ultimi anni si sono affrettati a ottenere un mutuo - e poi hanno dovuto affrontare una serie di aumenti dei tassi di interesse e un forte aumento del costo della vita - siano riusciti a rispettare i pagamenti.

"La resilienza dei clienti che hanno dovuto affrontare notevoli sfide legate al costo della vita negli ultimi anni è impressionante", ha affermato lunedì l'amministratore delegato di Westpac, Anthony Miller, dopo aver presentato i risultati semestrali della banca.

I vincitori finali sono i proprietari di case esistenti
Shane Oliver, capo economista dell'AMP

Uno dei motivi per cui le persone si aggrappano così tenacemente ai propri mutui è che, dato il mercato degli affitti ristretto, non ci sono buone alternative.

Negli ultimi sei mesi, gli arretrati sui mutui presso le principali banche hanno teso a stabilizzarsi, o addirittura a diminuire, attestandosi ben al di sotto dei livelli pre-pandemici. Il numero di famiglie che hanno richiesto pacchetti di finanziamento per difficoltà economiche ai propri istituti di credito è generalmente in calo.

Per coloro che riescono a mantenere i propri mutui, la ripresa è imminente.

Dopo che la Reserve Bank ha ridotto i tassi di interesse sui prestiti a febbraio, un taglio di un quarto di punto percentuale del tasso di interesse di riferimento il 20 maggio è considerato una cosa certa e abbasserebbe il tasso chiave dal 4,1% al 3,85%.

Da lì in poi, i mercati finanziari stanno scontando altri tre tagli, al 3,1% entro dicembre. Gli esperti sono un po' meno ottimisti, con un consenso generale sul fatto che il tasso di interesse di riferimento chiuderà il 2025 al 3,35%.

In entrambi i casi, i titolari di mutui beneficeranno di un notevole alleggerimento del pagamento degli interessi.

La rata mensile di un prestito di 500.000 dollari a un tasso di interesse del 6,01% è di 3.225 dollari.

Ogni riduzione di 0,25 punti percentuali riduce l'importo degli interessi di 76 dollari al mese. Ulteriori quattro tagli dei tassi quest'anno porterebbero un aumento di 304 dollari al bilancio familiare mensile.

Salire sulla scala immobiliare

Mentre i proprietari di case esistenti esulteranno per il calo dei tassi, la situazione è più complicata per coloro che sperano di entrare nel mercato immobiliare o di passare a una casa per la famiglia.

Tassi di interesse più bassi aumentano la capacità di indebitamento, il che significa che gli acquirenti possono permettersi di pagare di più. Ma il denaro più economico farà anche aumentare i prezzi e potenzialmente amplierà il divario dei depositi, aggravando la crisi di accessibilità economica.

L'economista capo di AMP, Shane Oliver, ha dichiarato di aspettarsi un taglio dei tassi il 20 maggio, seguito da un altro ad agosto. Prevede poi un taglio a novembre e un altro all'inizio del prossimo anno.

Oliver ha affermato che la combinazione di prestiti più economici e della politica elettorale del partito laburista in materia di edilizia abitativa, volta ad aiutare i primi acquirenti di case ad acquistare con un acconto più piccolo, avrebbe finito per far salire i prezzi degli immobili.

"Tassi più bassi e depositi al 5% possono sembrare una buona cosa, e se si inizia presto lo sarà, perché si potrà prendere in prestito di più e sarà più facile rimborsare il prestito", ha detto.

"Per coloro che entrano più tardi (quando i prezzi hanno iniziato a salire più velocemente), la situazione non è delle migliori, e i veri vincitori sono i proprietari di case già esistenti."

Louis Christopher, fondatore di SQM Research, ha affermato che i tagli ai tassi, se dovessero aver luogo, avranno un impatto progressivamente maggiore sui prezzi delle case nel corso dell'anno.

Tuttavia, una volta superate le elezioni e le vacanze di aprile, Christopher si aspetta un inverno intenso di aste immobiliari.

"Prevediamo che i prezzi delle case in tutto il Paese aumenteranno del 6-10% nel 2025", ha affermato.

More on this story



"Affrontare la questione femminile o godersi l'oblio": le donne conservatrici si chiedono se possono ancora chiamare casa il Partito Liberale

11 ore fa



I prezzi globali del petrolio sono crollati. Quando gli automobilisti australiani vedranno la benzina più economica?

3 giorni fa | ...



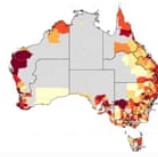
Dopo l'ondata verde acqua del 2022, non c'è stata alcuna "ondata di studenti del secondo anno". Cosa succederà ora per gli indipendenti?

11 ore fa | ...



Nessun sollievo: gli elettori australiani in bilico dove il problema degli affitti è più grave

30 aprile 2025 | ...



La Reserve Bank ha giocato sul sicuro e non ha tagliato i tassi di interesse ad aprile, e le famiglie ne soffrono

3 giorni fa | ...



Il pred...
laburi...
Antho...
possit...
un'ere...
attenc...

20 ore fa



Most viewed