



Tin tức Úc

Phân tích

Đảng Lao động muốn giải quyết các vấn đề nhà ở của Úc – nhưng có rất ít hy vọng cho những người chưa có nhà ở

Jonathan Barrett và Patrick Commins

Nếu không có cái cách thực sự, các chuyên gia dự đoán giá nhà sẽ "tăng 6-10% vào năm 2025" và khoảng cách giữa chủ nhà và những người bị loại khỏi thị trường sẽ ngày càng lớn.

- Nhận [email tin tức mới nhất](#), [ứng dụng miễn phí](#) hoặc [podcast tin tức hàng ngày của chúng tôi](#)

Thứ sáu ngày 9 tháng 5 năm 2025 11:00 EDT

Vài ngày sau khi [Đảng Lao động giành chiến thắng quyết định](#) với nhiệm vụ cải thiện khả năng chi trả nhà ở, những người phụ trách phân phối thẻ chấp đã dội gáo nước lạnh vào kế hoạch này.

Andrew Irvine, giám đốc điều hành của Ngân hàng Quốc gia Úc, cho biết đất nước "có thể không đạt được kết quả như mong muốn" vì khoảng cách giữa người sở hữu nhà và những người khác có nguy cơ gia tăng trong những tháng tới.

Tổng giám đốc điều hành lâu năm của ANZ, Shayne Elliott, thậm chí còn thẳng thắn hơn khi phát biểu với giới truyền thông vào thứ năm.

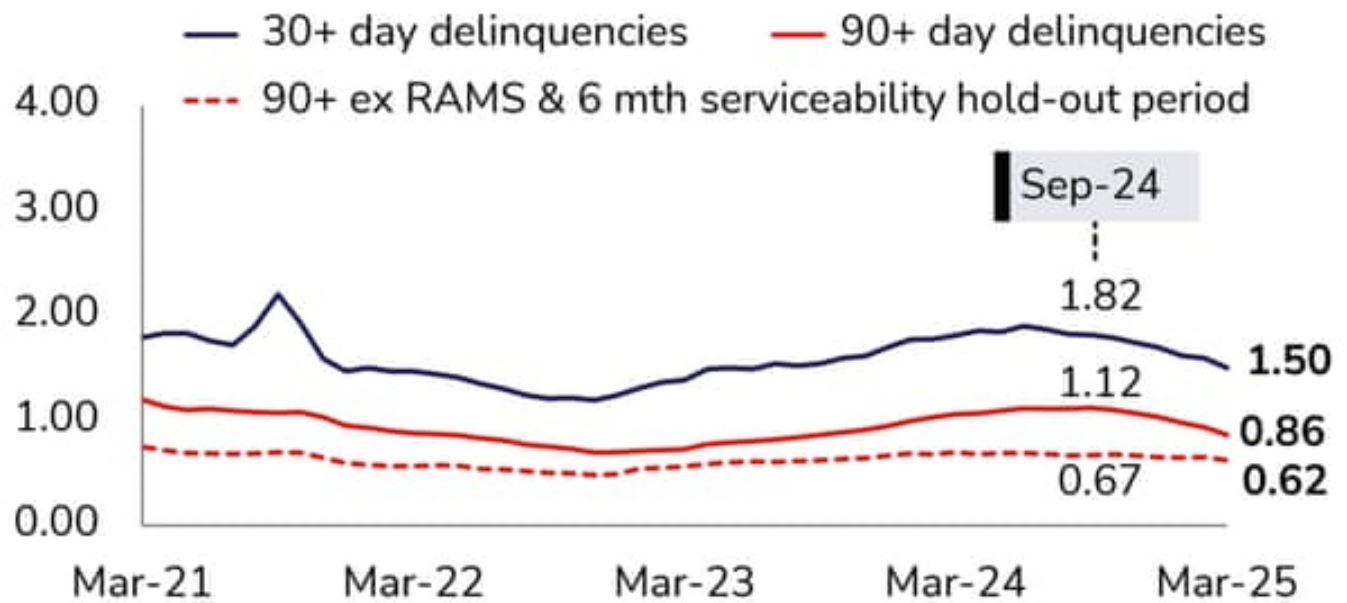
"Tôi không biết chúng ta đang giải quyết vấn đề này. Ý tôi là, mọi thứ đang trở nên tồi tệ hơn," Elliott, người đã từ chức vào thứ sáu sau gần một thập kỷ lãnh đạo ngân hàng, cho biết.

- [Đăng ký email để nhận tin tức mới nhất của Guardian Australia](#)

"Tôi biết rằng có những chính sách thực sự tốt đẹp và chu đáo từ cả hai phía chính trị... nhưng thực tế là, khi chúng ta ngồi đây hôm nay, tôi không chắc chúng ta có thể tin tưởng rằng chúng ta sẽ sớm thấy bất kỳ thay đổi đáng kể nào."

Các ông chủ ngân hàng chi ra tình trạng thiếu hụt nguồn cung nhà ở là lý do khiến họ đưa ra triển vọng ảm đạm.

AUSTRALIAN MORTGAGE DELINQUENCIES (%)



📎 Các khoản nợ thẻ chấp quá hạn của Úc theo thông cáo ASX của Westpac Group ngày 5 tháng 5 năm 2025 Ảnh: Westpac Group

Ngoài ra còn có những yêu tố khác, chẳng hạn như nhu cầu cải thiện mạng lưới giao thông và cơ sở hạ tầng để thúc đẩy nguồn cung, giải quyết những trở ngại không cần thiết trong quy hoạch, giải quyết chi phí xây dựng cao và hạn chế về lao động.

Vấn đề về khả năng chi trả đã tồn tại trong nhiều thập kỷ và các CEO ngân hàng của Úc không tin rằng vấn đề này sẽ sớm được giải quyết.

Irvine cho biết: “Giấc mơ của người Úc là sở hữu một ngôi nhà và chúng tôi muốn những người trẻ tuổi có cơ hội thực hiện điều đó, chúng tôi muốn những người Úc mới có cơ hội thực hiện điều đó”.

“Cách duy nhất chúng ta có thể giải quyết vấn đề này là sửa chữa nguồn cung. Vẫn còn quá nhiều cuộc thảo luận về nhà ở nằm ở phía cầu.”

Việc thiêu các chính sách cải cách về nhà ở - các nhà kinh tế chỉ trích **ca hai đảng phải chính trị** vì các cương lĩnh tranh cử cạnh tranh của họ - đang thúc đẩy kỳ vọng rằng giá nhà sẽ tiếp tục tăng, khiến quyền sở hữu nhà càng trở nên xa vời hơn đối với các thế hệ trẻ.

Nhiều người ủng hộ cải cách nhà ở đã từ bỏ kỳ vọng vào chính quyền liên bang sẽ giúp giải quyết vấn đề này sau **chiến dịch không thành công của Đảng Lao động năm 2019** nhằm cải cách thuế suất âm và thuế thu nhập từ vốn, cả hai đều là những cải cách mạnh mẽ.

Những người ủng hộ hiện đang tập trung sự chú ý của họ vào quyền thuê nhà, vốn là vấn đề của tiểu bang. Họ cho rằng việc cải thiện quyền thuê nhà có thể làm giảm giá trị của bất động sản cho thuê, làm giảm khả năng chi trả với cái giá phải trả của chủ nhà.

Sự cứu trợ đang ở trong tầm mắt - dành cho những người đã có thể chấp

Những người đã có nhà không muốn xuống thang.

Ngay cả các ngân hàng cũng ngạc nhiên khi thấy có bao nhiêu người đã phải vật lộn để vay thế chấp trong những năm gần đây - và sau đó phải đối mặt với hàng loạt đợt tăng lãi suất và chi phí sinh hoạt tăng mạnh - vẫn có thể trả nợ.

“Khả năng phục hồi của những khách hàng đã vượt qua những thách thức đáng kể về chi phí sinh hoạt trong vài năm qua là rất ấn tượng”, giám đốc điều hành của Westpac, Anthony Miller, cho biết vào thứ Hai, sau khi công bố kết quả kinh doanh nửa năm của ngân hàng.

🔴 **Người chiến thắng cuối cùng là những chủ nhà hiện tại**
Nhà kinh tế trưởng của AMP Shane Oliver

Một phân lý do khiến mọi người bám chặt vào khoản thế chấp là vì không có lựa chọn thay thế tốt nào khác, trong bối cảnh thị trường cho thuê đang eo hẹp.

Nợ thế chấp tại các ngân hàng lớn có xu hướng ổn định hoặc thậm chí giảm trong sáu tháng qua, dao động ở mức thấp hơn nhiều so với mức trước đại dịch. Số lượng hộ gia đình yêu cầu

các gói hỗ trợ khó khăn từ bên cho vay nhìn chung đã giảm.

Đối với những người có khả năng trả nợ thế chấp, sự cứu trợ đang ở trước mắt.

Sau khi Ngân hàng Dự trữ cắt giảm lãi suất vay vào tháng 2, việc cắt giảm lãi suất tiền mặt 0,25 điểm phần trăm vào ngày 20 tháng 5 được coi là chắc chắn và sẽ hạ lãi suất chủ chốt xuống 3,85% từ mức 4,1%.

Từ đó, thị trường tài chính đang định giá thêm ba lần cắt giảm nữa xuống còn 3,1% vào tháng 12. Các chuyên gia ít lạc quan hơn một chút, với sự đồng thuận chung rằng lãi suất tiền mặt sẽ kết thúc năm 2025 ở mức 3,35%.

Dù bằng cách nào, người nắm giữ thế chấp cũng sẽ được giảm đáng kể khoản thanh toán lãi suất.

Khoản thanh toán hàng tháng cho khoản vay 500.000 đô la với lãi suất 6,01% là 3.225 đô la.

Mỗi lần cắt giảm 0,25 điểm phần trăm sẽ giảm hóa đơn lãi suất xuống 76 đô la một tháng. Bốn lần cắt giảm lãi suất nửa trong năm nay sẽ mang lại khoản tăng 304 đô la cho ngân sách hộ gia đình hàng tháng.

Lên thang bất động sản

Trong khi những người đang sở hữu nhà sẽ vui mừng vì lãi suất giảm, bức tranh lại phức tạp hơn đối với những người hy vọng thâm nhập vào thị trường bất động sản hoặc nâng cấp lên nhà ở gia đình.

Lãi suất thấp hơn thúc đẩy khả năng vay - nghĩa là người mua có thể đủ khả năng trả nhiều hơn. Nhưng tiền rẻ hơn cũng sẽ làm tăng giá và có khả năng mở rộng khoảng cách tiền gửi, và làm trầm trọng thêm cuộc khủng hoảng khả năng chi trả.

Nhà kinh tế trưởng của AMP, Shane Oliver, cho biết ông dự kiến sẽ cắt giảm lãi suất vào ngày 20 tháng 5, sau đó là một lần nữa vào tháng 8. Sau đó, ông dự kiến sẽ cắt giảm vào tháng 11 và một lần nữa vào đầu năm sau.

Oliver cho biết sự kết hợp giữa các khoản vay rẻ hơn và chính sách nhà ở bầu cử của Đảng Lao động nhằm giúp người mua nhà lần đầu có thể mua nhà với số tiền đặt cọc ít hơn cuối cùng sẽ đẩy giá bất động sản lên cao hơn.

Ông cho biết: “Lãi suất thấp hơn và tiền gửi 5% có thể là một điều tốt và nếu bạn tham gia sớm thì sẽ như vậy vì họ có thể vay nhiều hơn và việc trả nợ của bạn sẽ dễ dàng hơn”.

“Đối với những người tham gia sau (sau khi giá đã bắt đầu tăng nhanh hơn), thì tình hình không mấy khả quan - và người chiến thắng cuối cùng là những chủ nhà hiện tại.”

Louis Christopher, người sáng lập SQM Research, cho biết việc cắt giảm lãi suất - nếu xảy ra - sẽ có tác động ngày càng lớn đến giá nhà theo từng năm.

Tuy nhiên, sau cuộc bầu cử và kỳ nghỉ lễ tháng 4, Christopher dự kiến sẽ có một mùa đông đầu giá bất động sản bận rộn.

Ông cho biết: “Chúng tôi dự kiến giá nhà trên cả nước sẽ tăng 6-10% vào năm 2025”.

More on this story



'Giải quyết vấn đề phụ nữ hoặc tận hưởng sự lãng quên': phụ nữ bao thủ về việc liệu họ có thể vẫn coi đáng Tự do là nhà hay không

11 giờ trước



Giá dầu toàn cầu đã giảm mạnh. Vậy khi nào người lái xe Úc sẽ thấy xăng rẻ hơn?

3 ngày trước | ...



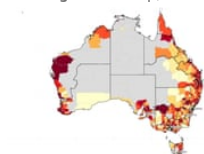
Sau làn sóng teal năm 2022, không có 'làn sóng thứ hai' nào. Những người độc lập sẽ đi đâu từ đây?

11 giờ trước | ...



Không có sự cứu trợ: các khu vực bầu cử chiến trường của Úc nơi mà nỗi đau về tiền thuê nhà là tồi tệ nhất

30 tháng 4 năm 2025 | ...



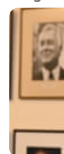
Ngân hàng Dự trữ đã chơi an toàn và không cắt giảm lãi suất vào tháng 4 - và các hộ gia đình phải chịu thiệt hại

3 ngày trước | ...



Sự thất vọng của Alban di sản những còn ở]

20 giờ từ



Most viewed