

English → Vietnamese ▼



Nhóm nghiên cứu cho biết một giải pháp bị bỏ qua cho cuộc khủng hoảng nhà ở của Úc có thể mở ra khoảng 1 triệu ngôi nhà mới

Bởi phóng viên kinh doanh Samuel Yang

Chính sách nhà ở

Thứ Hai, ngày 1 tháng 12 năm 2025 lúc 10:01 tối



Liệu NIMBY và hội đồng địa phương có phải là rào cản trong việc giải quyết cuộc khủng hoảng nhà ở của Úc không?
(Kirsten Aiken)

Tóm lại:

Tổ chức tư vấn chính sách công CEDA cho biết việc tăng mật độ dân số vừa phải ở vòng giữa của năm thành phố lớn nhất là một phần giải pháp cho cuộc khủng hoảng nhà ở.

Báo cáo cho biết nhà ở mật độ trung bình thường bị bỏ qua trong cuộc tranh luận trên toàn quốc.

Tiếp theo là gì?

Báo cáo mới kêu gọi các chính phủ hành động nhiều hơn nữa để cho

phép xây dựng nhiều nhà liền kề, nhà chung cư, căn hộ thấp tầng và nhà ở đôi.

Theo một báo cáo, Úc có thể mở ra khoảng một triệu ngôi nhà mới nếu chỉ một trong bốn ngôi nhà riêng lẻ ở các thành phố lớn được phát triển thành nhà ở đôi.

Nhóm chuyên gia chính sách công Ủy ban Phát triển Kinh tế Úc (CEDA) và công ty tư vấn đô thị Urbis nhận thấy rằng, nếu chính phủ tăng cái gọi là "mật độ nhẹ" ở vành đai giữa của năm thành phố lớn nhất, Úc có thể tăng lượng nhà ở lên 9 phần trăm.

Mật độ vừa phải hoặc nhẹ nhàng sẽ bao gồm việc phát triển các khu nhà liền kề, nhà phố, căn hộ thấp tầng và nhà ở chung ở những khu vực có vị trí thuận tiện và dịch vụ tốt.

Báo cáo lập luận rằng cuộc tranh luận hiện tại chủ yếu tập trung vào "hai cực của phổ cung nhà ở - các khu phát triển nội thành mật độ cao hoặc các cộng đồng 'được quy hoạch tổng thể' mới ở các khu vực ngoại ô hoặc vùng rộng lớn" - trong khi bỏ qua tiềm năng của nhà ở mật độ trung bình.



Một báo cáo mới kêu gọi các chính phủ tăng mật độ dân số ở khu vực vòng giữa của các thành phố lớn nhất Úc. (*ABC News: Peter Drought*)

Nhà kinh tế cấp cao của CEDA và đồng tác giả báo cáo Danika Adams cho biết: "Cuộc khủng hoảng nhà ở tại Úc đã kéo dài hàng thập kỷ và đòi hỏi phải hành động trên nhiều mặt trận".

"Nhưng 'mật độ thấp' có thể cung cấp nhiều nhà ở hơn ở các khu vực vòng trung nơi mọi người muốn sinh sống, đồng thời tận dụng tốt hơn cơ sở hạ tầng và mạng lưới giao thông hiện có."



Danika Adams cho biết nhà ở có thể được tăng lên ở những khu vực có dịch vụ hiện hữu và nơi mọi người muốn sinh sống. (*Nguồn: CEDA*)

Báo cáo ước tính phương pháp mật độ vừa phải sẽ tăng thêm khoảng 12% số nhà ở tại Sydney, 15% tại Melbourne, 16% tại Brisbane và Adelaide và hơn 17% tại Perth.

Một số tiểu bang đã bắt đầu chuyển sang hướng tăng mật độ dân số — New South Wales và Victoria đã đưa ra các cải cách để đơn giản hóa việc phê duyệt và mở ra các khu phát triển có vị trí thuận lợi, [vốn đang phải đối mặt với sự chỉ trích từ một số cư dân hiện tại](#) .

Tây Úc đã công bố kế hoạch [tăng mật độ xung quanh 10 nhà ga xe lửa ở Perth](#) .

Các thành phố lớn có thể có mật độ cao hơn

Úc cần xây dựng 240.000 ngôi nhà mỗi năm để đạt được mục tiêu của Hiệp định nhà ở quốc gia là xây dựng 1,2 triệu ngôi nhà ở vị trí thuận lợi vào năm 2029 do chính quyền Khối thịnh vượng chung, các tiểu bang và vùng lãnh thổ đặt ra.

Nhưng báo cáo của CEDA lưu ý rằng quốc gia này đã không đạt được tốc độ

đó trong nhiều năm kể từ năm 2016.

Báo cáo cảnh báo rằng áp lực về nhà ở sẽ tiếp tục gia tăng khi dân số Úc dự kiến sẽ tăng hơn 14 triệu người trong 40 năm tới, chủ yếu ở các thành phố lớn.

Tốc độ tăng trưởng dân số ở các thành phố và trung tâm lớn dự kiến sẽ nhanh gấp đôi so với các khu vực vùng miền.

Mặc dù vậy, các thành phố lớn nhất của Úc vẫn có mật độ dân số thấp theo tiêu chuẩn toàn cầu.

Ví dụ, theo báo cáo, Melbourne xếp thứ 100 về dân số nhưng xếp thứ 858 về mật độ, trong khi Sydney xếp thứ 104 về dân số và xếp thứ 803 về mật độ.

Nhà kinh tế trưởng của CEDA, Cassandra Winzar, phát biểu với The Business rằng: "Khi chúng ta thấy những gì đang xảy ra với sự gia tăng dân số, với sự phát triển kinh tế liên tục, chúng ta không thể tiếp tục xây dựng xa hơn nữa".

"Điều đó gây áp lực lớn lên cơ sở hạ tầng; chúng ta cần hệ thống giao thông mới và dẫn đến thời gian đi lại dài và khó tiếp cận các dịch vụ.

"Vùng ngoại ô vành đai giữa và 'mật độ dân số thấp' này là sự kết hợp tốt nhất của cả hai thế giới."

Bài học Auckland

Báo cáo cũng xem xét tác động của cải cách quy hoạch rộng rãi ở Auckland, nơi đã đưa ra những thay đổi "phân vùng" toàn diện từ năm 2016.

Những cải cách này đã bãi bỏ quy hoạch nhà ở gia đình đơn lẻ và cho phép xây dựng nhà ở mật độ trung bình trên khoảng ba phần tư thành phố.

Từ năm 2016 đến năm 2021, những thay đổi này đã tạo ra khoảng 22.000 ngôi nhà mới, chiếm một phần ba tổng số giấy phép xây dựng nhà ở và thúc đẩy mức tăng 50 phần trăm trong số giấy phép được phê duyệt.

Đến năm 2024, số lượng nhà ở tại Auckland đã tăng khoảng 80.000 căn - khoảng 15 phần trăm - vượt xa tốc độ tăng trưởng dân số lần đầu tiên sau nhiều thập kỷ.

Báo cáo cho thấy giá nhà ở Auckland thấp hơn từ 15 đến 27 phần trăm so với mức giá bình thường, trong khi giá thuê nhà giảm tới 28 phần trăm.

Bà Adams cho biết: "Kinh nghiệm của Auckland cho thấy những gì có thể thực hiện được khi bạn triển khai cải cách quy hoạch ở quy mô lớn".

"Nó hiệu quả vì nó loại bỏ các quy trình phức tạp, cho phép phát triển khả thi và được áp dụng rộng rãi."

Một báo cáo gần đây từ một tổ chức nghiên cứu khác, Viện Grattan, [cho thấy giá thuê nhà và giá nhà tại Úc sẽ thấp hơn 12 phần trăm so với bình thường trong vòng một thập kỷ](#) nếu tất cả các thành phố thủ phủ được phân vùng lại để cho phép xây dựng các tòa nhà ba tầng.

Hội đồng địa phương là chìa khóa

Bà Winzar cho biết các quy định về phân vùng và quy hoạch ở cấp hội đồng địa phương là trở ngại cho sự phát triển.

Bà Winzar chia sẻ với tờ The Business: "Quy định của mỗi hội đồng khác nhau, Úc cũng có rất nhiều hội đồng".

"Vì vậy, các nhà phát triển thực sự khó có thể tiếp cận, hiểu được các yêu cầu và chúng thường rất hạn chế."

Bà cho biết các hội đồng địa phương không có nhiều động lực để tăng cường phân vùng và chính quyền tiểu bang nên áp dụng chính sách vừa trừng phạt vừa khuyến khích.

Bà Winzar cho biết: "Nếu chính quyền địa phương không đạt được mục tiêu của mình... điều đó có nghĩa là chính quyền tiểu bang thực sự sẽ tiếp quản



Cassandra Winzar cho biết chính quyền các tiểu bang có thể khuyến khích các hội đồng hướng tới mục tiêu nhà ở. (Nguồn: CEDA)

một số quy định về quy hoạch".

"[Nếu họ làm vậy], chúng tôi nghĩ rằng nên có một số ưu đãi về tài chính."

Báo cáo cũng khuyến nghị rằng các hội đồng địa phương nên đưa ra các quy tắc quy hoạch "theo đúng quyền" để chỉ rõ những gì có thể được xây dựng mà không bị phản đối, dựa trên quy mô đất đai.

"Tôi nghĩ ngày càng nhiều người Úc nhận thức được các vấn đề về khả năng chi trả nhà ở," Bà Winzar cho biết.

"Nếu nó không ảnh hưởng đến cá nhân bạn, thì gần như chắc chắn nó sẽ ảnh hưởng đến một người nào đó trong gia đình bạn. Và hầu hết mọi người cũng muốn các thành viên trong gia đình có thể sống gần họ."

Công ty nghiên cứu bất động sản Cotality gần đây phát hiện [khả năng chi trả nhà ở tại Úc chưa bao giờ tệ đến thế](#) , khi phải mất hơn một thập kỷ để tiết kiệm đủ số tiền đặt cọc tiêu chuẩn là 20 phần trăm để mua nhà ở hầu hết các thành phố thủ phủ, trong khi [giá nhà trên toàn quốc cao hơn 7,5 phần trăm so với một năm trước](#) .

Đã đăng Thứ Hai, ngày 1 tháng 12 năm 2025 lúc 10:01 tối, đã cập nhật Thứ Ba, ngày 2 tháng 12 năm 2025 lúc 7:52 sáng