

English → Greek ▼



Μια ομάδα σκέψης αναφέρει ότι μια παραβλεπόμενη λύση στην στεγαστική κρίση της Αυστραλίας θα μπορούσε να ξεκλειδώσει περίπου 1 εκατομμύριο νέες κατοικίες

Από τον επιχειρηματικό ρεπόρτερ **Samuel Yang**

Πολιτική Στέγασης

Δευτέρα 1 Δεκ 2025 στις 10:01 μ.μ.



Είναι τα NIMBY και τα τοπικά συμβούλια εμπόδιο στην επίλυση της στεγαστικής κρίσης στην Αυστραλία; (*Kirsten Aiken*)

Εν συντομία:

Το think tank δημόσιας πολιτικής CEDA αναφέρει ότι οι μέτριες αυξήσεις της πυκνότητας στους μεσαίους δακτυλίους των πέντε μεγαλύτερων πόλεων αποτελούν εν μέρει λύση στην κρίση στέγασης.

Αναφέρει ότι οι κατοικίες μεσαίας πυκνότητας συχνά απουσιάζει από τον εθνικό διάλογο.

Τι ακολουθεί;

Η νέα έκθεσή της καλεί τις κυβερνήσεις να κάνουν περισσότερα για να επιτρέψουν περισσότερες κατοικίες σε ταράτσα, μεζονέτες, χαμηλά διαμερίσματα και διπλή χρήση.

Η Αυστραλία θα μπορούσε να δημιουργήσει περίπου ένα εκατομμύριο νέες κατοικίες εάν μόνο μία στις τέσσερις αυτόνομες κατοικίες στις μεγάλες πόλεις μετατρεπόταν σε διπλές κατοικίες, σύμφωνα με έκθεση.

Η δεξαμενή σκέψης δημόσιας πολιτικής, η Επιτροπή Οικονομικής Ανάπτυξης της Αυστραλίας (CEDA), και η εταιρεία συμβούλων αστικών περιοχών Urbis, διαπίστωσαν ότι, εάν οι κυβερνήσεις αύξαναν τη λεγόμενη «ήπια πυκνότητα» στους μεσαίους δακτυλίους των πέντε μεγαλύτερων πόλεων, η Αυστραλία θα μπορούσε να αυξήσει το οικιστικό της απόθεμα κατά 9%.

Η ήπια ή μέτρια πυκνότητα θα περιλάμβανε την ανάπτυξη αναβαθμίδων, μεζονετών, χαμηλών ορόφων διαμερισμάτων και διπλής χρήσης σε καλά τοποθετημένες και εξυπηρετούμενες περιοχές.

Η έκθεση υποστήριξε ότι η τρέχουσα συζήτηση έχει επικεντρωθεί σε μεγάλο βαθμό στα «ακραία άκρα του φάσματος της προσφοράς κατοικιών — αναπτύξεις υψηλής πυκνότητας στο κέντρο της πόλης ή νέες «γενικά σχεδιασμένες» κοινότητες σε εκτεταμένες εξωτερικές προαστιακές ή περιφερειακές περιοχές» — ενώ παραβλέπει τις δυνατότητες των κατοικιών μεσαίας πυκνότητας.



Μια νέα έκθεση καλεί τις κυβερνήσεις να αυξήσουν την πυκνότητα στους μεσαίους δακτυλίους των μεγαλύτερων πόλεων της Αυστραλίας. (*ABC News: Peter Drought*)

«Η στεγαστική κρίση στην Αυστραλία προετοιμάζεται εδώ και δεκαετίες και απαιτεί δράση σε πολλά μέτωπα», δήλωσε η Danika Adams, ανώτερη οικονομολόγος του CEDA και συν-συγγραφέας της έκθεσης.

«Ωστόσο, η «ήπια πυκνότητα» μπορεί να προσφέρει περισσότερες κατοικίες σε γειτονιές του μεσαίου δακτυλίου όπου οι άνθρωποι θέλουν να ζήσουν, αξιοποιώντας παράλληλα καλύτερα τις υπάρχουσες υποδομές και τα δίκτυα μεταφορών.»



Η Ντανίκα Άνταμς λέει ότι οι κατοικίες θα μπορούσαν να αυξηθούν σε περιοχές με υπάρχουσες υπηρεσίες και όπου οι άνθρωποι θέλουν να ζήσουν. (Παροχή: CEDA)

Η έκθεση εκτιμά ότι η προσέγγιση μέτριας πυκνότητας θα προσθέσει περίπου 12% περισσότερα σπίτια στο Σίδνεϊ, 15% περισσότερα στη Μελβούρνη, αυξήσεις 16% στο Μπρίσμπεϊν και την Αδελαΐδα και αύξηση άνω του 17% στο Περθ.

Ορισμένες πολιτείες έχουν ήδη αρχίσει να κινούνται προς την κατεύθυνση της αύξησης της πυκνότητας — η Νέα Νότια Ουαλία και η Βικτώρια έχουν εισαγάγει μεταρρυθμίσεις για την απλοποίηση των εγκρίσεων και την απελευθέρωση ανάπτυξης σε καλή τοποθεσία, οι οποίες έχουν αντιμετωπίσει επικρίσεις από ορισμένους υπάρχοντες κατοίκους .

Η Δυτική Αυστραλία ανακοίνωσε σχέδια για αύξηση της πυκνότητας γύρω από 10 σιδηροδρομικούς σταθμούς στο Περθ .

Οι μεγάλες πόλεις μπορούν να αντέξουν οικονομικά μεγαλύτερη πυκνότητα

Η Αυστραλία πρέπει να κατασκευάζει 240.000 κατοικίες ετησίως για να επιτύχει τον στόχο της Εθνικής Συμφωνίας Στέγασης για 1,2 εκατομμύρια κατοικίες σε καλή τοποθεσία έως το 2029, ο οποίος έχει τεθεί από τις κυβερνήσεις της

Κοινοπολιτείας και των πολιτειών και των εδαφών.

Ωστόσο, η έκθεση της CEDA σημείωσε ότι το έθνος δεν επιτυγχάνει αυτόν τον ρυθμό κάθε χρόνο από το 2016.

Με τον πληθυσμό της Αυστραλίας να προβλέπεται να αυξηθεί κατά περισσότερα από 14 εκατομμύρια άτομα τα επόμενα 40 χρόνια, κυρίως στις μεγάλες πόλεις, η έκθεση προειδοποιεί ότι η πίεση για στέγαση θα συνεχίσει να εντείνεται.

Η αύξηση του πληθυσμού στις πόλεις και τα μεγάλα κέντρα αναμένεται να είναι διπλάσια σε σχέση με τις περιφερειακές περιοχές.

Παρά ταύτα, οι μεγαλύτερες πόλεις της Αυστραλίας παραμένουν χαμηλής πυκνότητας σε σχέση με τα παγκόσμια πρότυπα.

Για παράδειγμα, η Μελβούρνη κατατάσσεται 100ή σε πληθυσμό αλλά 858η σε πυκνότητα, ενώ το Σίδνεϊ κατατάσσεται 104η σε πληθυσμό και 803η σε πυκνότητα, σύμφωνα με την έκθεση.

«Όταν βλέπουμε τι συμβαίνει με την αύξηση του πληθυσμού μας, με τη συνεχιζόμενη οικονομική μας ανάπτυξη, δεν μπορούμε να συνεχίσουμε να χτίζουμε όλο και πιο μακριά», δήλωσε η επικεφαλής οικονομολόγος του CEDA, Κασσάνδρα Γουίνζαρ, στο The Business.

«Αυτό ασκεί μεγάλη πίεση στις υποδομές.

Χρειαζόμαστε νέα συστήματα μεταφορών και οδηγεί σε μεγάλες μετακινήσεις και δυσκολίες στην πρόσβαση στις υπηρεσίες.»

«Τα προάστια του μεσαίου δακτυλίου και αυτή η «ήπια πυκνότητα» είναι κάπως το καλύτερο και των δύο κόσμων.»

Το μάθημα του Όκλαντ

Η έκθεση εξέτασε επίσης τον αντίκτυπο της ευρείας πολεοδομικής μεταρρύθμισης στο Όκλαντ, η οποία εισήγαγε σαρωτικές αλλαγές

«αναβάθμισης ζωνών» από το 2016.

Αυτές οι μεταρρυθμίσεις κατέργησαν την χωροταξία για μονοκατοικίες και επέτρεψαν τη στέγαση μεσαίας πυκνότητας σε περίπου τα τρία τέταρτα της πόλης.

Μεταξύ 2016 και 2021, οι αλλαγές οδήγησαν στην κατασκευή περίπου 22.000 νέων κατοικιών, που αντιπροσωπεύουν το ένα τρίτο όλων των αδειών οικοδόμησης κατοικιών και οδήγησαν σε αύξηση 50% στις εγκρίσεις.

Μέχρι το 2024, το απόθεμα κατοικιών του Όκλαντ είχε αυξηθεί κατά περίπου 80.000 κατοικίες - περίπου 15% - ξεπερνώντας την αύξηση του πληθυσμού για πρώτη φορά εδώ και δεκαετίες.

Η έκθεση διαπίστωσε ότι οι τιμές των κατοικιών στο Όκλαντ ήταν 15 έως 27% χαμηλότερες από ό,τι θα ήταν διαφορετικά, ενώ οι τιμές ενοικίασης μειώθηκαν έως και 28%.

«Η εμπειρία του Όκλαντ δείχνει τι είναι δυνατό όταν εφαρμόζεις πολεοδομική μεταρρύθμιση σε μεγάλη κλίμακα», δήλωσε η κα Άνταμς.

«Λειτουργήσε επειδή αφαίρεσε πολύπλοκες διαδικασίες, επέτρεψε εφικτή ανάπτυξη και εφαρμόστηκε ευρέως.»

Μια πρόσφατη έκθεση από ένα άλλο think tank, το Grattan Institute, διαπίστωσε ότι τα ενοίκια και οι τιμές των κατοικιών στην Αυστραλία θα ήταν 12% χαμηλότερα από ό,τι σε διαφορετική περίπτωση μέσα σε μια δεκαετία, εάν όλες οι πρωτεύουσες αναδιαμορφώνονταν ώστε να επιτρέπουν την κατασκευή τριώροφων κτιρίων.

Τα τοπικά συμβούλια είναι το κλειδί

Η κα Winzar δήλωσε ότι οι κανονισμοί χωροταξίας και πολεοδομίας σε επίπεδο τοπικού συμβουλίου αποτελούν εμπόδιο για την ανάπτυξη.

«Οι κανόνες διαφέρουν από συμβούλιο σε συμβούλιο, έχουμε επίσης έναν τεράστιο αριθμό συμβουλίων στην Αυστραλία», δήλωσε η κα Winzar στο The Business.

«Είναι λοιπόν πολύ δύσκολο για τους προγραμματιστές να μπουν, να κατανοήσουν ποιες είναι οι απαιτήσεις και συχνά είναι πολύ περιοριστικές.»

Είπε ότι τα τοπικά συμβούλια δεν έχουν πολλά κίνητρα για να αυξήσουν την χωροταξία και ότι οι κυβερνήσεις των πολιτειών θα πρέπει να εφαρμόσουν μια προσέγγιση καρότου και μαστιγίου.



Η Cassandra Winzar λέει ότι οι κυβερνήσεις των πολιτειών θα μπορούσαν να ενθαρρύνουν τους δήμους να επιτύχουν στόχους στέγασης. (Παροχή: CEDA)

«Εάν οι τοπικές αυτοδιοικήσεις δεν επιτυγχάνουν τους στόχους τους... αυτό θα μπορούσε να σημαίνει ότι οι κυβερνήσεις των πολιτειών θα αναλάβουν στην πραγματικότητα ορισμένους από τους κανονισμούς πολεοδομίας», δήλωσε η κα Winzar.

«[Εάν το κάνουν], πιστεύουμε ότι θα πρέπει να υπάρχουν κάποια οικονομικά κίνητρα.»

Η έκθεση συνέστησε επίσης στα τοπικά συμβούλια να θεσπίσουν κανόνες πολεοδομίας «εκ του δικαιώματος» που να καθορίζουν τι μπορεί να κατασκευαστεί χωρίς αντίρρηση, με βάση το μέγεθος της γης.

«Νομίζω ότι όλο και περισσότεροι Αυστραλοί συνειδητοποιούν τα ζητήματα προσιτής στέγασης». Είπε η κα Winzar.

«Αν δεν επηρεάζει εσάς προσωπικά, σχεδόν σίγουρα επηρεάζει κάποιο μέλος της οικογένειάς σας. Και οι περισσότεροι άνθρωποι θέλουν επίσης τα μέλη της οικογένειάς τους να μπορούν να ζουν κοντά τους.»

Η εταιρεία έρευνας ακινήτων Cotality διαπίστωσε πρόσφατα ότι η προσιτή τιμή της στέγασης δεν ήταν ποτέ χειρότερη στην Αυστραλία , καθώς στις περισσότερες πρωτεύουσες απαιτείται περισσότερο από μια δεκαετία για να εξοικονομηθεί μια τυπική προκαταβολή 20% για την αγορά ενός σπιτιού, ενώ οι εθνικές αξίες κατοικιών ήταν 7,5% υψηλότερες από ό,τι πριν από ένα χρόνο .

Δημοσιεύτηκε Δευτέρα 1 Δεκ 2025 στις 10:01 μ.μ., ενημερώθηκε Τρίτη 2 Δεκ 2025 στις 7:52 π.μ.