English → Arabic

# يقول مركز أبحاث إن الحل الذي تم تجاهله لأزمة الإسكان في أستراليا يمكن أن يفتح المجال أمام نحو مليون منزل جديد

صموئيل يانغبقلم مراسل الأعمال

سياسة الإسكان

الاثنين 1 ديسمبر 2025 الساعة 10:01 مساءً

*(كيرستن آيكين )* هل تُشكّل حركة "لا في منزلي" والمجالس المحلية عائقًا أمام حلّ أزمة السكن في أستراليا؟

## باختصار:

وتقول مؤسسة CEDA البحثية للسياسات العامة إن الزيادة المعتدلة في الكثافة في الحلقات الوسطى من أكبر خمس مدن هي جزء من الحل لأزمة الإسكان.

وتقول إن قضية الإسكان متوسط الكثافة غالباً ما تكون غائبة عن النقاش الوطني.

## ماذا بعد؟

ويدعو تقريرها الجديد الحكومات إلى بذل المزيد من الجهود للسماح ببناء المزيد من المساكن المتجاورة، والمنازل المتصلة، والشقق المنخفضة الارتفاع، والإشغال المزدوج.

يمكن لأستراليا أن تطلق حوالي مليون منزل جديد إذا تم تطوير واحد فقط من كل أربعة مساكن مستقلة في المدن الكبرى إلى مساكن مزدوجة، وفقًا لتقرير.

توصلت مؤسسة أبحاث السياسات العامة "لجنة التنمية الاقتصادية في أستراليا" وشركة الاستشارات الحضرية "أوربيس" إلى أنه إذا زادت الحكومات ما يسمى بـ"الكثافة اللطيفة" في الحلقات الوسطى للمدن الخمس الأكبر، فإن أستراليا قد تزيد مخزونها من المساكن بنسبة 9%.

وتشمل الكثافة اللطيفة أو المتواضعة تطوير المدرجات والمنازل المتصلة والشقق المنخفضة الارتفاع والإشغال المزدوج في المناطق ذات الموقع الجيد والخدمات الجيدة.

وزعم التقرير أن المناقشة الحالية ركزت إلى حد كبير على "النهايات القصوى لطيف المعروض من المساكن - مشاريع التنمية عالية الكثافة في وسط المدن أو المجتمعات الجديدة "المخططة رئيسيا" في المناطق الضواحي الخارجية أو الإقليمية المترامية الأطراف" - في حين تجاهلت إمكانات الإسكان متوسط الكثافة.

*( إيه بي سي نيوز: بيتر دراوت )*يدعو تقرير جديد الحكومات إلى زيادة الكثافة السكانية في المناطق الوسطى من أكبر مدن أستراليا.

قالت دانيكا آدامز، الخبيرة الاقتصادية البارزة في مركز التنمية الاقتصادية الأسترالية والمؤلفة المشاركة للتقرير: "إن أزمة الإسكان في أستراليا استمرت لعقود من الزمن وتتطلب اتخاذ إجراءات على جبهات عديدة".

"ولكن يمكن لـ "الكثافة اللطيفة" أن توفر المزيد من المساكن في الأحياء الواقعة في منتصف الدائرة حيث يرغب الناس في العيش، مع الاستفادة بشكل أفضل من البنية التحتية وشبكات النقل القائمة."

*المصدر:* تقول دانيكا آدامز إنه من الممكن زيادة عدد المساكن في المناطق التي تتوفر فيها الخدمات والتي يرغب الناس في العيش فيها. *CEDA )*

وقدر التقرير أن النهج المعتدل الكثافة من شأنه أن يضيف نحو 12 في المائة من المنازل في سيدني، و15 في المائة في ملبورن، و16 في المائة في بريسبان وأديلايد، وأكثر من 17 في المائة في بيرث.

وقد بدأت بعض الولايات بالفعل في التحرك في اتجاه زيادة الكثافة السكانية ـ فقد أدخلت نيو ساوث ويلز وفيكتوريا إصلاحات لتبسيط الموافقات وإطلاق العنان للتنمية في مواقع جيدة، وهو ما واجه انتقادات من بعض السكان الحاليين .

أعلنت ولاية أستراليا الغربية عن خطط لزيادة الكثافة حول 10 محطات قطار في بيرث .

## المدن الكبيرة قادرة على تحمل المزيد من الكثافة

تحتاج أستراليا إلى بناء 240 ألف منزل سنويًا لتلبية هدف اتفاق الإسكان الوطني المتمثل في بناء 1.2 مليون منزل في موقع جيد بحلول عام 2029، والذي حددته حكومات الكومنولث والولايات والأقاليم.

لكن تقرير مركز التنمية الاقتصادية أشار إلى أن البلاد لم تتمكن من تحقيق هذه الوتيرة كل عام منذ عام 2016.

ومع توقع نمو عدد سكان أستراليا بأكثر من 14 مليون نسمة على مدى السنوات الأربعين المقبلة، خاصة في المدن الكبرى، حذر التقرير من أن الضغوط على الإسكان سوف تستمر في التزايد.

ومن المتوقع أن يتسارع نمو السكان في المدن والمراكز الكبرى بمعدل يفوق ضعفي معدل النمو في المناطق الإقليمية.

ورغم ذلك، تظل المدن الكبرى في أستراليا منخفضة الكثافة السكانية مقارنة بالمعايير العالمية.

على سبيل المثال، تحتل ملبورن المرتبة 100 من حيث عدد السكان، لكنها تأتي في المرتبة 858 من حيث الكثافة، بينما تحتل سيدني المرتبة 104 من حيث عدد السكان، لكنها تأتي في المرتبة 803 من حيث الكثافة، وفقًا للتقرير.

وقالت كاساندرا وينزار، كبيرة الاقتصاديين في مركز التنمية الاقتصادية في سنغافورة، لصحيفة "ذا بيزنس": "عندما نرى ما يحدث مع نمو سكاننا، ومع تطورنا الاقتصادي المستمر، لا يمكننا الاستمرار في البناء أكثر فأكثر".

**"وهذا يضع الكثير من الضغط على البنية التحتية؛ فنحن بحاجة إلى أنظمة نقل جديدة ويؤدي إلى تنقلات طويلة وصعوبات في الوصول إلى الخدمات.**

"الضواحي الدائرية الوسطى وهذه "الكثافة اللطيفة" هي الأفضل من كلا العالمين."

## درس أوكلاند

كما بحث التقرير تأثير إصلاح التخطيط الواسع النطاق في أوكلاند، والذي أدخل تغييرات شاملة في "إعادة تقسيم المناطق" اعتبارًا من عام 2016.

وقد أدت هذه الإصلاحات إلى إلغاء تقسيم المناطق المخصصة للعائلات الواحدة، وسمحت ببناء مساكن متوسطة الكثافة في نحو ثلاثة أرباع المدينة.

بين عامي 2016 و2021، أدت التغييرات إلى إنشاء حوالي 22 ألف منزل جديد، وهو ما يمثل ثلث إجمالي الموافقات على بناء المساكن، مما أدى إلى زيادة بنسبة 50% في الموافقات.

بحلول عام 2024، كان مخزون الإسكان في أوكلاند قد نما بنحو 80 ألف مسكن - حوالي 15 في المائة - متجاوزًا النمو السكاني لأول مرة منذ عقود.

وذكر التقرير أن أسعار المساكن في أوكلاند أصبحت أقل بنسبة تتراوح بين 15 و27 في المائة عما كانت عليه في العادة، في حين انخفضت أسعار الإيجارات بنسبة تصل إلى 28 في المائة.

وقالت السيدة آدامز: "إن تجربة أوكلاند تظهر ما هو ممكن عندما يتم تنفيذ إصلاح التخطيط على نطاق واسع".

"لقد نجح هذا النهج لأنه أزال العمليات المعقدة، وسمح بالتطوير الممكن، وتم تطبيقه على نطاق واسع."

أن الإيجارات وأسعاروقد وجد تقرير صدر مؤخرا عن مؤسسة بحثية أخرى، وهي معهد جراتان، إذا تم إعادة تقسيمالمساكن في أستراليا سوف تكون أقل بنسبة 12% خلال عقد من الزمان مناطق العواصم للسماح ببناء مبان من ثلاثة طوابق.

## المجالس المحلية هي المفتاح

وقالت السيدة وينزار إن أنظمة تقسيم المناطق والتخطيط على مستوى المجلس المحلي تشكل عائقًا أمام التنمية.

تقول كاساندرا وينزار إن حكومات الولايات قادرة على تشجيع المجالس المحلية على تحقيق أهداف الإسكان. *(المصدر: CEDA )*

وقالت السيدة وينزار لصحيفة "ذا بيزنس": "تختلف القواعد من مجلس إلى آخر، ولدينا عدد كبير من المجالس في أستراليا أيضًا".

"لذا فمن الصعب حقًا على المطورين الدخول وفهم المتطلبات، وغالبًا ما تكون مقيدة للغاية."

وقالت إن المجالس المحلية ليس لديها الكثير من الحوافز لزيادة تقسيم المناطق، وينبغي لحكومات الولايات أن تطبق نهج العصا والجزرة.

وقالت السيدة وينزار: "إذا لم تتمكن الحكومات المحلية من تحقيق أهدافها ... فقد يعني هذا أن حكومات الولايات قد تتولى بالفعل بعض لوائح التخطيط".

"[إذا فعلوا ذلك]، نعتقد أنه ينبغي أن تكون هناك بعض الحوافز المالية."

وأوصى التقرير أيضا بأن تقوم المجالس المحلية بإدخال قواعد تخطيط "بحق" تحدد ما يمكن بناؤه دون اعتراض، استنادا إلى مساحة الأرض.

**"أعتقد أن عددًا متزايدًا من الأستراليين أصبحوا على دراية بقضايا القدرة على تحمل قالت السيدة وينزار: تكاليف السكن،"**

إذا لم يكن الأمر يؤثر عليك شخصيًا، فمن المؤكد أنه يؤثر على أحد أفراد عائلتك. ويرغب معظم الناس أيضًا في أن يتمكن أفراد عائلاتهم من العيش بالقرب منهم.

القدرة على تحمل تكاليف السكن لمتوصلت شركة أبحاث العقارات Cotality مؤخرًا إلى أن من أي وقت مضى في أستراليا، حيث كان من الضروري توفير وديعة قياسية بنسبةتكن أسوأ كانت قيم المساكن الوطنية أعلى20 في المائة لشراء منزل في معظم العواصم، في حين بنسبة 7.5 في المائة عن العام الماضي .

الثلاثاء 2 ديسمبر 2025 الساعة 7:52 صباحًا تم التحديث ،الاثنين 1 ديسمبر 2025 الساعة 10:01 مساءً تم النشر