

English → Hindi ▾

⋮ ⌂

थिंक टैंक का कहना है कि ऑस्ट्रेलिया के आवास संकट के एक अनदेखे समाधान से लगभग 10 लाख नए घर मिल सकते हैं

बिज़नेस रिपोर्टर सैमुअल यांग द्वारा

आवास नीति

सोमवार 1 दिसंबर 2025, रात 10:01 बजे



क्या NIMBY और स्थानीय परिषदें ऑस्ट्रेलिया के आवास संकट को हल करने में बाधा हैं? (कर्स्टन एकेन)

संक्षेप में:

सार्वजनिक नीति थिंक टैंक सीईडीए का कहना है कि पांच सबसे बड़े शहरों के मध्य रिंगों में मध्यम घनत्व वृद्धि आवास संकट का आंशिक समाधान है।

इसमें कहा गया है कि मध्यम घनत्व आवास अक्सर राष्ट्रीय बहस में गायब रहता है।

आगे क्या?

इसकी नई रिपोर्ट सरकारों से अधिक टेरेस हाउसिंग, टाउनहाउस, कम ऊँचाई वाले अपार्टमेंट और दोहरी अधिभोग की अनुमति देने के लिए और अधिक प्रयास करने का आह्वान करती है।

एक रिपोर्ट के अनुसार, यदि प्रमुख शहरों में चार में से एक एकल आवास को दोहरे अधिभोग में बदल दिया जाए, तो ऑस्ट्रेलिया में लगभग दस लाख नए घर बन सकते हैं।

सार्वजनिक नीति थिंक टैक ऑस्ट्रेलिया की आर्थिक विकास समिति (सीईडीए) और शहरी परामर्श फर्म अर्बिस ने पाया कि, यदि सरकारें पांच सबसे बड़े शहरों के मध्य रिंगों में तथाकथित "सौम्य घनत्व" को बढ़ा दें, तो ऑस्ट्रेलिया अपने आवास स्टॉक में 9 प्रतिशत की वृद्धि कर सकता है।

हल्के या मामूली घनत्व में टेरेस, टाउनहाउस, कम ऊँचाई वाले अपार्टमेंट और अच्छी तरह से स्थित तथा सेवायुक्त क्षेत्रों में दोहरी अधिभोग का विकास शामिल होगा।

रिपोर्ट में तर्क दिया गया है कि वर्तमान बहस मुख्यतः "आवास आपूर्ति स्पेक्ट्रम के चरम छोरों - उच्च घनत्व वाले आंतरिक शहर विकास या बाहरी उपनगरीय या क्षेत्रीय क्षेत्रों में नए 'मास्टरप्लान्ड' समुदायों" पर केंद्रित है - जबकि मध्यम घनत्व वाले आवास की संभावनाओं को नजरअंदाज किया गया है।



एक नई रिपोर्ट में सरकारों से ऑस्ट्रेलिया के सबसे बड़े शहरों के मध्य रिंगों में घनत्व बढ़ाने का आह्वान किया गया है। (एबीसी न्यूज़: पीटर ड्रॉट)

सीईडीए की वरिष्ठ अर्थशास्त्री और रिपोर्ट की सह-लेखिका डैनिका एडम्स ने कहा, "ऑस्ट्रेलिया का आवास संकट दशकों से चल रहा है और इसके लिए कई मोर्चों पर कार्रवाई की आवश्यकता है।"

"लेकिन 'सौम्य घनत्व' मध्य-क्षेत्रीय पड़ोस में अधिक आवास उपलब्ध करा सकता है, जहां लोग रहना चाहते हैं, तथा साथ ही मौजूदा बुनियादी ढांचे और परिवहन नेटवर्क का बेहतर उपयोग भी किया जा

सकता है।"



डैनिका एडम्स का कहना है कि मौजूदा सेवाओं वाले क्षेत्रों और जहाँ लोग रहना चाहते हैं, वहाँ आवास की संख्या बढ़ाई जा सकती है। (आपूर्तिकर्ता: CEDA)

रिपोर्ट में अनुमान लगाया गया है कि मध्यम घनत्व दृष्टिकोण से सिडनी में लगभग 12 प्रतिशत अधिक घर, मेलबर्न में 15 प्रतिशत अधिक घर, ब्रिस्बेन और एडिलेड में 16 प्रतिशत अधिक घर तथा पर्थ में 17 प्रतिशत से अधिक घर जुड़ेंगे।

कुछ राज्यों ने घनत्व बढ़ाने की दिशा में कदम बढ़ाना शुरू कर दिया है - न्यू साउथ वेल्स और विक्टोरिया ने अनुमोदन को सुव्यवस्थित करने और अच्छी तरह से स्थित विकास को अनलॉक करने के लिए सुधार पेश किए हैं, जिन्हें कुछ मौजूदा निवासियों की आलोचनाओं का सामना करना पड़ा है।

पश्चिमी ऑस्ट्रेलिया ने पर्थ में 10 रेलवे स्टेशनों के आसपास घनत्व बढ़ाने की योजना की घोषणा की है।

बड़े शहर अधिक घनत्व वहन कर सकते हैं

राष्ट्रमंडल तथा राज्य एवं क्षेत्रीय सरकारों द्वारा निर्धारित राष्ट्रीय आवास समझौते के अनुसार 2029 तक 1.2 मिलियन सुव्यवस्थित आवास बनाने के लक्ष्य को पूरा करने के लिए ऑस्ट्रेलिया को प्रति वर्ष 240,000 आवास बनाने की आवश्यकता है।

लेकिन सीईडीए की रिपोर्ट में कहा गया है कि 2016 के बाद से देश हर साल उस गति से पीछे रह गया है।

अगले 40 वर्षों में ऑस्ट्रेलिया की जनसंख्या में 14 मिलियन से अधिक की वृद्धि होने का अनुमान है, जिसमें से अधिकतर बड़े शहरों में होगी, रिपोर्ट में चेतावनी दी गई है कि आवास का दबाव बढ़ता रहेगा।

शहरों और प्रमुख केन्द्रों में जनसंख्या वृद्धि क्षेत्रीय क्षेत्रों की तुलना में दोगुनी गति से होने की उम्मीद है।

इसके बावजूद, वैश्विक मानकों के अनुसार ऑस्ट्रेलिया के सबसे बड़े शहर कम घनत्व वाले बने हुए हैं।

उदाहरण के लिए, रिपोर्ट के अनुसार, मेलबोर्न जनसंख्या के मामले में 100वें स्थान पर है, लेकिन घनत्व के मामले में 858वें स्थान पर है, जबकि सिडनी जनसंख्या के मामले में 104वें स्थान पर है, लेकिन घनत्व के मामले में 803वें स्थान पर है।

सीईडीए की मुख्य अर्थशास्त्री कैसंड्रा विन्जर ने द बिजनेस को बताया, "जब हम देखते हैं कि हमारी जनसंख्या वृद्धि और निरंतर आर्थिक विकास के साथ क्या हो रहा है, तो हम आगे और अधिक निर्माण नहीं कर सकते।"

"इससे दुनियादी ढांचे पर बहुत दबाव पड़ता है; हमें नई परिवहन प्रणालियों की आवश्यकता है और इससे लंबी यात्राएं होती हैं तथा सेवाओं तक पहुंचने में कठिनाई होती है।"

"मध्य-क्षेत्रीय उपनगर और यह 'सौम्य घनत्व' दोनों ही दुनियाओं में सर्वोत्तम है।"

ऑकलैंड का सबक

रिपोर्ट में ऑकलैंड में व्यापक नियोजन सुधार के प्रभाव की भी जांच की गई, जिसमें 2016 से व्यापक "अपज़ोनिंग" परिवर्तन किए गए

इन सुधारों ने एकल-परिवारीय क्षेत्रीकरण को समाप्त कर दिया तथा शहर के लगभग तीन-चौथाई हिस्से में मध्यम-घनत्व वाले आवास की अनुमति दे दी।

2016 और 2021 के बीच, इन परिवर्तनों के कारण लगभग 22,000 नए घर निर्मित हुए, जो सभी आवासीय भवन स्वीकृतियों का एक तिहाई है और स्वीकृतियों में 50 प्रतिशत की वृद्धि हुई।

2024 तक, ऑकलैंड के आवास स्टॉक में लगभग 80,000 आवासों की वृद्धि हो चुकी होगी - लगभग 15 प्रतिशत - जो दशकों में पहली बार जनसंख्या वृद्धि से अधिक है।

रिपोर्ट में पाया गया कि ऑकलैंड में मकानों की कीमतें अन्यथा की तुलना में 15 से 27 प्रतिशत कम थीं, जबकि किराये की कीमतों में 28 प्रतिशत तक की कमी आई थी।

सुश्री एडम्स ने कहा, "ऑकलैंड का अनुभव यह दर्शाता है कि जब आप बड़े पैमाने पर योजना सुधार लागू करते हैं तो क्या संभव है।"

"यह इसलिए सफल रहा क्योंकि इससे जटिल प्रक्रियाएं समाप्त हो गईं, व्यवहार्य विकास संभव हो गया और इसे व्यापक रूप से लागू किया गया।"

एक अन्य थिंक टैंक, ग्राटन इंस्टीट्यूट की एक हालिया रिपोर्ट में पाया गया कि यदि सभी राजधानी शहरों को तीन मंजिला इमारतों की अनुमति देने के लिए पुनः वर्गीकृत कर दिया जाए, तो एक दशक के भीतर ऑस्ट्रेलियाई किराए और मकान की कीमतें अन्य की तुलना में 12 प्रतिशत कम हो जाएंगी।

स्थानीय परिषदें महत्वपूर्ण हैं

सुश्री विन्जर ने कहा कि स्थानीय परिषद स्तर पर ज़ोनिंग और नियम विकास में बाधा है।

सुश्री विन्जर ने द बिज़नेस को बताया, "नियम अलग-अलग परिषदों में अलग-अलग होते हैं, ऑस्ट्रेलिया में भी हमारी परिषदों की संख्या बहुत अधिक है।"

"इसलिए डेवलपर्स के लिए इसमें प्रवेश करना, आवश्यकताओं को समझना बहुत कठिन है, और वे अक्सर बहुत प्रतिबंधात्मक होती हैं।"

उन्होंने कहा कि स्थानीय परिषदों के पास ज़ोनिंग बढ़ाने के लिए ज्यादा प्रोत्साहन नहीं है और राज्य सरकारों को दबाव और दंड का वृष्टिकोण अपनाना चाहिए।

सुश्री विन्जर ने कहा, "यदि स्थानीय सरकारें अपने लक्ष्यों को पूरा नहीं कर रही हैं... तो इसका मतलब यह हो सकता है कि राज्य सरकारें वास्तव में कुछ नियोजन नियमों को अपने हाथ में ले लेंगी।"

"[यदि वे ऐसा करते हैं], तो हमें लगता है कि उन्हें कुछ वित्तीय प्रोत्साहन मिलना चाहिए।"

रिपोर्ट में यह भी सिफारिश की गई है कि स्थानीय परिषदों को "बाय-राइट" नियोजन नियम लागू



कैंसंड्रा विन्जर का कहना है कि राज्य सरकारें आवास लक्ष्यों के प्रति परिषदों को प्रोत्साहित कर सकती हैं। (आपूर्तिकर्ता: CEDA)

करने चाहिए, जो भूमि के आकार के आधार पर यह निर्दिष्ट करें कि बिना किसी आपत्ति के क्या निर्माण किया जा सकता है।

"मुझे लगता है कि अधिकाधिक ऑस्ट्रेलियाई लोग आवास की सामर्थ्य संबंधी समस्याओं के प्रति जागरूक हो रहे हैं।" सुश्री विन्जार ने कहा।

"अगर यह व्यक्तिगत रूप से आप पर असर नहीं डाल रहा है, तो यह लगभग निश्चित रूप से आपके परिवार के किसी सदस्य पर असर डाल रहा है। और ज्यादातर लोग यह भी चाहते हैं कि उनके परिवार के सदस्य उनके आस-पास रह सकें।"

संपत्ति अनुसंधान फर्म कोटालिटी ने हाल ही में पाया कि ऑस्ट्रेलिया में आवास की सामर्थ्य इतनी खराब कभी नहीं रही, अधिकांश राजधानी शहरों में घर खरीदने के लिए मानक 20 प्रतिशत जमा राशि बचाने के लिए एक दशक से अधिक समय की आवश्यकता होती है, जबकि राष्ट्रीय आवास मूल्य एक वर्ष पहले की तुलना में 7.5 प्रतिशत अधिक थे।

पोस्ट किया गया सोमवार 1 दिसंबर 2025, रात 10:01 बजे 7 घंटे पहले मंगलवार 2 दिसंबर 2025 सुबह 7:52 बजे