

English → Nepali ▼



अस्ट्रेलियाको आवास संकटको बेवास्ता गरिएको समाधानले लगभग १० लाख नयाँ घरहरू खोल्न सक्ने थिंक ट्याङ्कको भनाइ छ

व्यापार रिपोर्टर शमूएल यांग द्वारा

आवास नीति

सोमबार १ डिसेम्बर २०२५ राति १०:०१ बजे



के NIMBYs र स्थानीय परिषदहरू अस्ट्रेलियाको आवास संकट समाधान गर्न बाधक हुन्? (कस्टन एकेन)

छोटकरीमा:

सार्वजनिक नीति थिंक ट्याङ्क CEDA ले पाँच ठूला शहरहरूको मध्य घेरामा मध्यम घनत्व वृद्धि आवास संकटको एक आंशिक समाधान भएको बताएको छ।

यसले भन्छ कि मध्यम घनत्वको आवास प्रायः राष्ट्रिय बहसमा हराइरहेको छ।

अब के?

यसको नयाँ प्रतिवेदनले सरकारहरूलाई थप टेरेस आवास, टाउनहाउस, कम उचाइका अपार्टमेन्टहरू र दोहोरो अकुपेन्सीलाई अनुमति दिन थप काम गर्न आह्वान गर्दछ।

एक रिपोर्ट अनुसार, यदि प्रमुख शहरहरूमा चार मध्ये एउटा मात्र एकल आवासलाई दोहोरो बसोबासमा विकास गरियो भने अस्ट्रेलियाले लगभग दस लाख नयाँ घरहरू खोल्न सक्छ।

सार्वजनिक नीति थिंक ट्याङ्क कमिटी फर इकोनोमिक डेभलपमेन्ट अफ अस्ट्रेलिया (CEDA) र शहरी परामर्श फर्म उर्बिसले पत्ता लगाए अनुसार, यदि सरकारले पाँच ठूला शहरहरूको मध्य घेरामा तथाकथित "कोमल घनत्व" बढाए भने, अस्ट्रेलियाले आफ्नो आवास स्टक ९ प्रतिशतले बढाउन सक्छ।

हल्का वा सामान्य घनत्वमा टेरेस, टाउनहाउस, कम उचाइका अपार्टमेन्टहरू र राम्रोसँग अवस्थित र सेवा प्रदान गरिएका क्षेत्रहरूमा दोहोरो अकुपेन्सीको विकास समावेश हुनेछ।

प्रतिवेदनले तर्क गरेको छ कि हालको बहस मुख्यतया "आवास आपूर्ति स्पेक्ट्रमको चरम छेउ - उच्च-घनत्व भित्री-शहर विकास वा फराकिलो बाहिरी उपनगरीय वा क्षेत्रीय क्षेत्रहरूमा नयाँ 'मास्टरप्लान गरिएको' समुदायहरू" मा केन्द्रित छ - जबकि मध्यम-घनत्व आवासको सम्भावनालाई बेवास्ता गर्दै।



एउटा नयाँ प्रतिवेदनले सरकारहरूलाई अस्ट्रेलियाका ठूला शहरहरूको मध्य घेरामा घनत्व बढाउन आह्वान गरेको छ। (एबीसी न्यूज: पिटर् ड्राउट)

"अस्ट्रेलियाको आवास संकट दशकौंदेखि सिर्जना भइरहेको छ र धेरै मोर्चाहरूमा कारबाही आवश्यक छ," CEDA का वरिष्ठ अर्थशास्त्री तथा रिपोर्ट सह-लेखक डानिका एडम्सले भनिन्।

"तर 'सौम्य घनत्व' ले मानिसहरू बस्न चाहने मध्य-वर्गीय छिमेकहरूमा बढी आवास प्रदान गर्न सक्छ, साथै अवस्थित पूर्वाधार र यातायात सञ्जालहरूको राम्रो उपयोग गर्न सक्छ।"



डानिका एडम्स भन्छिन् कि अवस्थित सेवाहरू भएका क्षेत्रहरूमा र मानिसहरू बस्न चाहने क्षेत्रहरूमा आवास बढाउन सकिन्छ। (सप्लाई गरिएको: CEDA)

प्रतिवेदनले मध्यम घनत्वको दृष्टिकोणले सिड्नीमा लगभग १२ प्रतिशत, मेलबर्नमा १५ प्रतिशत, ब्रिस्बेन र एडिलेडमा १६ प्रतिशत र पर्थमा १७ प्रतिशतभन्दा बढी घरहरू थप्ने अनुमान गरेको छ।

केही राज्यहरूले पहिले नै घनत्व बढाउने दिशामा अघि बढ्न थालेका छन् — न्यू साउथ वेल्स र भिक्टोरियाले अनुमोदनहरूलाई सुव्यवस्थित गर्न र राम्रोसँग अवस्थित विकासलाई अनलक गर्न सुधारहरू ल्याए छन्, जसले केही अवस्थित बासिन्दाहरूबाट आलोचनाको सामना गर्नु परेको छ ।

पश्चिमी अस्ट्रेलियाले पर्थका १० वटा रेल स्टेशनहरू वरिपरि घनत्व बढाउने योजना घोषणा गरेको छ ।

ठूला शहरहरूले बढी घनत्व वहन गर्न सक्छन्

राष्ट्रमण्डल र राज्य तथा क्षेत्रीय सरकारहरूले तोकेको २०२९ सम्ममा १२ लाख राम्रा घरहरूको राष्ट्रिय आवास सम्झौताको लक्ष्य पूरा गर्न अस्ट्रेलियाले प्रतिवर्ष २,४०,००० घरहरू निर्माण गर्नुपर्ने आवश्यकता छ।

तर CEDA प्रतिवेदनले सन् २०१६ देखि राष्ट्र हरेक वर्ष त्यो गतिमा चुकेको उल्लेख गरेको छ।

आगामी ४० वर्षमा अष्ट्रेलियाको जनसंख्या १ करोड ४० लाखभन्दा बढीले बढ्ने अनुमान गरिएको छ, जसमध्ये धेरैजसो प्रमुख शहरहरूमा छन्, प्रतिवेदनले आवासको दबाव बढ्दै जाने चेतावनी दिएको

छ।

शहरहरू र प्रमुख केन्द्रहरूमा जनसंख्या वृद्धि क्षेत्रीय क्षेत्रहरूको तुलनामा दोब्बर गतिमा हुने अपेक्षा गरिएको छ।

यसको बाबजुद पनि, अष्ट्रेलियाका ठूला शहरहरू विश्वव्यापी मापदण्ड अनुसार कम घनत्वका छन्।

उदाहरणका लागि, रिपोर्ट अनुसार, मेलबर्न जनसंख्याको हिसाबले १०० औं स्थानमा छ तर घनत्वको हिसाबले ८५८ औं स्थानमा छ, जबकि सिड्नी जनसंख्याको हिसाबले १०४ औं र घनत्वको हिसाबले ८०३ औं स्थानमा छ।

"जब हामी हाम्रो जनसंख्या वृद्धि, हाम्रो निरन्तर आर्थिक विकाससँग के भइरहेको छ भनेर देख्छौं, हामी अझ धेरै निर्माण गर्न सक्दैनौं," CEDA का प्रमुख अर्थशास्त्री क्यासान्द्रा विन्जारले द बिजनेसलाई बताइन्।

"यसले पूर्वाधारमा धेरै दबाव दिन्छ; हामीलाई नयाँ यातायात प्रणाली चाहिन्छ र यसले लामो यात्रा र सेवाहरू पहुँच गर्न कठिनाइहरू निम्त्याउँछ।"

"मध्यम-परिसर उपनगरहरू र यो 'कोमल घनत्व' दुवै संसारको उत्कृष्ट हो।"

अकल्याण्डको पाठ

प्रतिवेदनले अकल्याण्डमा व्यापक योजना सुधारको प्रभावको पनि जाँच गरेको छ, जसले २०१६ देखि व्यापक "अपजोनिङ" परिवर्तनहरू ल्याएको थियो।

यी सुधारहरूले एकल-परिवार क्षेत्रीकरणलाई खारेज गर्‍यो र शहरको लगभग तीन-चौथाई भागमा मध्यम-घनत्वको आवासलाई अनुमति दियो।

२०१६ र २०२१ को बीचमा, परिवर्तनहरूले लगभग २२,००० नयाँ घरहरू प्रदान गर्‍यो, जुन सबै आवासीय भवन सहमतिहरूको एक तिहाइ हो र अनुमोदनहरूमा ५० प्रतिशत वृद्धि भयो।

२०२४ सम्ममा, अकल्याण्डको आवास स्टक लगभग ८०,००० आवासले बढेको थियो - लगभग १५ प्रतिशत - जुन दशकहरूमा पहिलो पटक जनसंख्या वृद्धिलाई उछिनेको थियो।

प्रतिवेदनले अकल्याण्डमा घरको मूल्य अन्यथा हुने भन्दा १५ देखि २७ प्रतिशत कम रहेको पत्ता लगाएको छ, जबकि भाडाको मूल्य २८ प्रतिशतसम्म घटाइएको छ।

"अकल्याण्डको अनुभवले देखाउँछ कि जब तपाईं योजना सुधारलाई व्यापक रूपमा लागू गर्नुहुन्छ तब के सम्भव छ," सुश्री एडम्सले भनिन्।

"यसले काम गर्‍यो किनभने यसले जटिल प्रक्रियाहरू हटायो, सम्भाव्य विकासलाई अनुमति दियो र व्यापक रूपमा लागू गरियो।"

अर्को थिंक ट्याङ्क, ग्याटन इन्स्टिट्युटको हालैको प्रतिवेदनले सबै राजधानी शहरहरूलाई तीन तले भवनहरूलाई अनुमति दिन पुनः क्षेत्रीकरण गरियो भने एक दशक भित्र अष्ट्रेलियाको भाडा र घरको मूल्य अन्य भन्दा १२ प्रतिशतले कम हुने देखाएको छ।

स्थानीय परिषदहरू महत्वपूर्ण छन्

सुश्री विन्जारले स्थानीय परिषद् स्तरमा क्षेत्र निर्धारण र योजना नियमन विकासको लागि बाधा भएको बताइन्।

"नियमहरू परिषद् अनुसार फरक हुन्छन्, हामीसँग अष्ट्रेलियामा पनि ठूलो संख्यामा परिषद्हरू छन्," सुश्री विन्जारले द बिजनेसलाई बताइन्।

"त्यसैले विकासकर्ताहरूलाई यसमा प्रवेश गर्न, आवश्यकताहरू के हुन् भनेर बुझ्न सक्नु गाह्रो छ, र तिनीहरू प्रायः धेरै प्रतिबन्धित हुन्छन्।"

उनले स्थानीय परिषद्हरूसँग क्षेत्रीकरण बढाउन धेरै प्रोत्साहन नभएको र राज्य सरकारहरूले गाजर-र-स्टिक दृष्टिकोण अपनाउनुपर्ने बताइन्।

"यदि स्थानीय सरकारहरूले आफ्ना लक्ष्यहरू पूरा गर्दैनन् भने ... यसको अर्थ राज्य सरकारहरूले वास्तवमा केही योजना नियमहरू आफ्नो हातमा लिन सक्छन्," सुश्री विन्जारले भनिन्।

"[यदि तिनीहरूले गर्छन् भने], हामीलाई लाग्छ कि केही वित्तीय प्रोत्साहन हुनुपर्छ।"

प्रतिवेदनले स्थानीय परिषद्हरूले जमिनको आकारको आधारमा आपत्ति बिना के निर्माण गर्न सकिन्छ भनेर निर्दिष्ट गर्ने "दायाँ-दायाँ" योजना नियमहरू लागू गर्न पनि सिफारिस गरेको छ।

"मलाई लाग्छ कि धेरै भन्दा धेरै अष्ट्रेलियालीहरू आवासको किफायती समस्याहरूको बारेमा सचेत हुँदैछन्," सुश्री विन्जारले भनिन्।



क्यासान्ड्रा विन्जार भन्छिन् कि राज्य सरकारहरूले आवास लक्ष्यहरूतर्फ परिषदहरूलाई प्रोत्साहित गर्न सक्छन्। (*सप्लाई गरिएको: CEDA*)

"यदि यसले तपाईंलाई व्यक्तिगत रूपमा असर गरिरहेको छैन भने, यसले तपाईंको परिवारको कसैलाई न कसैलाई असर गरिरहेको निश्चित छ। र धेरैजसो मानिसहरू आफ्ना परिवारका सदस्यहरू पनि उनीहरूको नजिकै बस्न सक्षम भएको चाहन्छन्।"

सम्पत्ति अनुसन्धान फर्म कोटालिटीले हालै पत्ता लगाएको छ कि अष्ट्रेलियामा आवासको किफायती क्षमता कहिल्यै यति खराब थिएन, धेरैजसो राजधानी शहरहरूमा घर किन्नको लागि मानक २० प्रतिशत निक्षेप बचत गर्न एक दशक भन्दा बढी समय आवश्यक पर्दछ, जबकि राष्ट्रिय आवास मूल्य एक वर्ष अघिको तुलनामा ७.५ प्रतिशतले बढी थियो ।

पोस्ट गरिएको सोमबार १ डिसेम्बर २०२५ राति १०:०१ बजे, अद्यावधिक गरिएको मंगलबार २ डिसेम्बर २०२५ बिहान ७:५२ बजे