

English → Tamil ▼



ஆஸ்திரேலியாவின் வீட்டுவசதி நெருக்கடிக்கு கவனிக்கப்படாத தீர்வு சுமார் 1 மில்லியன் புதிய வீடுகளைத் திறக்கும் என்று சிந்தனைக் குழு கூறுகிறது.

வணிக நிருபர் சாமுவேல் யாங் மூலம்

வீட்டுவசதி கொள்கை

திங்கள் 1 டிசம்பர் 2025 இரவு 10:01 மணிக்கு



ஆஸ்திரேலியாவின் வீட்டுவசதி நெருக்கடியைத் தீர்ப்பதற்கு NIMBY களும் உள்ளூர் மன்றங்களும் ஒரு தடையாக இருக்கின்றனவா? (கிரீஸ்டன் ஜகென்)

சுருக்கமாக:

ஐந்து பெரிய நகரங்களின் நடுத்தர வளையங்களில் மிதமான அடர்த்தி அதிகரிப்பு வீட்டுவசதி நெருக்கடிக்குத் தீர்வின் ஒரு பகுதி என்று பொதுக் கொள்கை சிந்தனைக் குழுவான CEDA கூறுகிறது.

தேசிய விவாதத்தில் நடுத்தர அடர்த்தி வீடுகள் பெரும்பாலும் காணவில்லை என்று அது கூறுகிறது.

அடுத்து என்ன?

அதன் புதிய அறிக்கை, அரசாங்கங்கள் அதிக மொட்டை மாடி வீடுகள், டவுன்ஹவுஸ்கள், தாழ்வான அடுக்குமாடி குடியிருப்புகள் மற்றும் இரட்டை குடியிருப்புகளை அனுமதிக்க இன்னும் அதிகமாகச் செய்ய வேண்டும் என்று அழைப்பு விடுக்கிறது.

முக்கிய நகரங்களில் உள்ள நான்கு தனித்தனி குடியிருப்புகளில் ஒன்று இரட்டை குடியிருப்புகளாக உருவாக்கப்பட்டால், ஆஸ்திரேலியாவில் சுமார் பத்து லட்சம் புதிய வீடுகள் திறக்கப்படும் என்று ஒரு அறிக்கை தெரிவிக்கிறது.

ஆஸ்திரேலியாவின் பொருளாதார மேம்பாட்டுக் குழு (CEDA) மற்றும் நகர்ப்புற ஆலோசனை நிறுவனமான Urbis ஆகிய பொதுக் கொள்கை சிந்தனையாளர்கள், ஐந்து பெரிய நகரங்களின் நடு வளையங்களில் அரசாங்கங்கள் "மென்மையான அடர்த்தி" என்று அழைக்கப்படுவதை அதிகரித்தால், ஆஸ்திரேலியா அதன் வீட்டுப் பங்கை 9 சதவீதம் அதிகரிக்க முடியும் என்று கண்டறிந்தனர்.

மென்மையான அல்லது மிதமான அடர்த்தியில் மொட்டை மாடிகள், டவுன்ஹவுஸ்கள், தாழ்வான அடுக்குமாடி குடியிருப்புகள் மற்றும் நன்கு அமைந்துள்ள மற்றும் சேவை செய்யப்பட்ட பகுதிகளில் இரட்டை குடியிருப்பு வசதிகள் ஆகியவை அடங்கும்.

தற்போதைய விவாதம் பெரும்பாலும் "வீட்டுவசதி வழங்கல் நிறமாலை"யின் தீவிர முனைகளில் - அதிக அடர்த்தி கொண்ட உள்-நகர மேம்பாடுகள் அல்லது பரந்த புறநகர் அல்லது பிராந்திய பகுதிகளில் புதிய 'மாஸ்டர்பிளான்' சமூகங்கள்" மீது கவனம் செலுத்துகிறது என்று அறிக்கை வாதிட்டது - அதே நேரத்தில் நடுத்தர அடர்த்தி கொண்ட வீடுகளின் திறனைக் கவனிக்கவில்லை.



ஆஸ்திரேலியாவின் மிகப்பெரிய நகரங்களின் நடு வளையங்களில் அடர்த்தியை அதிகரிக்க அரசாங்கங்களை ஒரு புதிய அறிக்கை அழைக்கிறது. (ஏபிசி செய்திகள்: பீட்டர் வறட்சி)

"ஆஸ்திரேலியாவின் வீட்டுவசதி நெருக்கடி பல தசாப்தங்களாக உருவாகி வருகிறது, மேலும் பல முனைகளில் நடவடிக்கை தேவைப்படுகிறது" என்று CEDA மூத்த பொருளாதார நிபுணரும் அறிக்கையின் இணை ஆசிரியருமான டானிகா ஆடம்ஸ் கூறினார்.

"ஆனால் 'மென்மையான அடர்த்தி' மக்கள் வாழ விரும்பும் நடுத்தர-வளைய சுற்றுப்புறங்களில் அதிக வீடுகளை வழங்க முடியும், அதே நேரத்தில் ஏற்கனவே உள்ள உள்கட்டமைப்பு மற்றும் போக்குவரத்து வலையமைப்புகளை சிறப்பாகப் பயன்படுத்தலாம்."



தற்போதுள்ள சேவைகள் உள்ள பகுதிகளிலும், மக்கள் வாழ விரும்பும் இடங்களிலும் வீட்டுவசதி அதிகரிக்கப்படலாம் என்று டானிகா ஆடம்ஸ் கூறுகிறார். (வழங்கப்பட்டது: CEDA)

மிதமான அடர்த்தி அணுகுமுறை சிட்னியில் சுமார் 12 சதவீதம் அதிகமாகவும், மெல்போர்னில் 15 சதவீதம் அதிகமாகவும், பிரிஸ்பேன் மற்றும் அடெலைய்டில் 16 சதவீதம் அதிகமாகவும், பெர்த்தில் 17 சதவீதத்திற்கும் அதிகமாகவும் வீடுகளை உருவாக்கும் என்று அறிக்கை மதிப்பிட்டுள்ளது.

சில மாநிலங்கள் ஏற்கனவே மக்கள் தொகை அதிகரிக்கும் திசையில் நகரத் தொடங்கியுள்ளன - நியூ சவுத் வேல்ஸ் மற்றும் விக்டோரியா ஆகியவை ஒப்புதல்களை ஒழுங்குபடுத்துவதற்கும், நன்கு அமைந்துள்ள வளர்ச்சியைத் திறப்பதற்கும் சீர்திருத்தங்களை அறிமுகப்படுத்தியுள்ளன, இது ஏற்கனவே உள்ள சில குடியிருப்பாளர்களிடமிருந்து விமர்சனங்களை எதிர்கொண்டுள்ளது.

மேற்கு ஆஸ்திரேலியா, பெர்த்தில் உள்ள 10 ரயில் நிலையங்களைச் சுற்றி மக்கள் அடர்த்தியை அதிகரிக்கும் திட்டத்தை அறிவித்துள்ளது

பெரிய நகரங்கள் அதிக அடர்த்தியைக் கொடுக்க முடியும்.

2029 ஆம் ஆண்டுக்குள் காமன்வெல்த் மற்றும் மாநில மற்றும் பிரதேச அரசாங்கங்களால் நிர்ணயிக்கப்பட்ட 1.2 மில்லியன் நன்கு அமைந்துள்ள வீடுகள் என்ற தேசிய வீட்டுவசதி ஒப்பந்த இலக்கை அடைய ஆஸ்திரேலியா ஆண்டுக்கு 240,000 வீடுகளைக் கட்ட வேண்டும்.

ஆனால் 2016 முதல் ஒவ்வொரு ஆண்டும் அந்த வேகத்தில் நாடு பின்தங்கி வருவதாக CEDA அறிக்கை குறிப்பிட்டது.

அடுத்த 40 ஆண்டுகளில் ஆஸ்திரேலியாவின் மக்கள்தொகை 14 மில்லியனுக்கும் அதிகமான மக்களால் அதிகரிக்கும் என்று எதிர்பார்க்கப்படுவதால், பெரும்பாலும் முக்கிய நகரங்களில், வீட்டுவசதி அழுத்தம் தொடர்ந்து தீவிரமடையும் என்று அறிக்கை எச்சரித்துள்ளது.

நகரங்கள் மற்றும் முக்கிய மையங்களில் மக்கள்தொகை வளர்ச்சி பிராந்திய பகுதிகளை விட இரு மடங்கு வேகமாக இருக்கும் என்று எதிர்பார்க்கப்படுகிறது.

இதுபோன்ற போதிலும், ஆஸ்திரேலியாவின் மிகப்பெரிய நகரங்கள் உலக தரத்தின்படி குறைந்த அடர்த்தியாகவே உள்ளன.

உதாரணமாக, மெல்போர்ன் மக்கள்தொகையில் 100வது இடத்திலும், அடர்த்தியில் 858வது இடத்திலும் உள்ளது, அதே நேரத்தில் சிட்னி மக்கள்தொகையில் 104வது இடத்திலும், அடர்த்தியில் 803வது இடத்திலும் உள்ளது என்று அறிக்கை கூறுகிறது.

"நமது மக்கள்தொகை வளர்ச்சியில் என்ன நடக்கிறது, நமது தொடர்ச்சியான பொருளாதார வளர்ச்சியுடன், நாம் மேலும் மேலும் கட்டியெழுப்ப முடியாது" என்று CEDA தலைமை பொருளாதார நிபுணர் கசாண்ட்ரா வின்சார் தி பிசினஸிடம் தெரிவித்தார்.

"இது உள்கட்டமைப்பில் அதிக அழுத்தத்தை ஏற்படுத்துகிறது; எங்களுக்கு புதிய போக்குவரத்து அமைப்புகள் தேவை, மேலும் நீண்ட பயணங்கள் மற்றும் சேவைகளை

அணுகுவதில் சிரமங்களுக்கு வழிவகுக்கிறது.

"நடுத்தர வளைய புறநகர்ப் பகுதிகளும் இந்த 'மென்மையான அடர்த்தி'யும் இரு உலகங்களிலும் சிறந்தவை."

ஆக்லாந்து பாடம்

2016 ஆம் ஆண்டு முதல் ஆக்லாந்தில் "மேம்பாட்டு மண்டல" மாற்றங்களை அறிமுகப்படுத்திய பரந்த திட்டமிடல் சீர்திருத்தத்தின் தாக்கத்தையும் அறிக்கை ஆய்வு செய்தது.

இந்த சீர்திருத்தங்கள் ஒற்றை குடும்ப மண்டலத்தை ஒழித்து, நகரத்தின் முக்கால்வாசிப் பகுதியில் நடுத்தர அடர்த்தி கொண்ட வீடுகளை அனுமதித்தன.

2016 மற்றும் 2021 க்கு இடையில், இந்த மாற்றங்கள் சுமார் 22,000 புதிய வீடுகளை வழங்கின, இது அனைத்து குடியிருப்பு கட்டிட ஒப்புதல்களில் மூன்றில் ஒரு பங்கைக் கொண்டிருந்தது மற்றும் ஒப்புதல்களில் 50 சதவீத அதிகரிப்பை ஏற்படுத்தியது.

2024 ஆம் ஆண்டு வாக்கில், ஆக்லாந்தின் வீட்டுவசதிப் பங்கு சுமார் 80,000 குடியிருப்புகளால் - சுமார் 15 சதவீதம் - வளர்ந்தது, இது பல தசாப்தங்களில் முதல் முறையாக மக்கள்தொகை வளர்ச்சியை விட அதிகமாகும்.

ஆக்லாந்தில் வீட்டு விலைகள் இல்லையெனில் இருந்ததை விட 15 முதல் 27 சதவீதம் வரை குறைவாக இருந்ததாகவும், வாடகை விலைகள் 28 சதவீதம் வரை குறைக்கப்பட்டதாகவும் அறிக்கை கண்டறிந்துள்ளது.

"திட்டமிடல் சீர்திருத்தத்தை அளவில் செயல்படுத்தும்போது என்ன சாத்தியம் என்பதை ஆக்லாந்தின் அனுபவம் காட்டுகிறது" என்று திருமதி ஆடம்ஸ் கூறினார்.

"இது சிக்கலான செயல்முறைகளை நீக்கி, சாத்தியமான வளர்ச்சியை அனுமதித்து, பரவலாகப் பயன்படுத்தப்பட்டதால் வேலை செய்தது."

மற்றொரு சிந்தனைக் குழுவான கிராட்டன் இன்ஸ்டிடியூட்டின்

சமீபத்திய அறிக்கை, அனைத்து தலைநகரங்களும் மூன்று மாடிகட்டிடங்களை அனுமதிக்கும் வகையில் மறுமண்டலப்படுத்தப்பட்டால், ஒரு தசாப்தத்திற்குள் ஆஸ்திரேலிய வாடகைகள் மற்றும் வீட்டு விலைகள் மற்றதை விட 12 சதவீதம் குறைவாக இருக்கும் என்று கண்டறிந்துள்ளது .

உள்ளாட்சி மன்றங்கள் முக்கியம்

உள்ளூர் கவுன்சில் மட்டத்தில் மண்டலப்படுத்தல் மற்றும் திட்டமிடல் விதிமுறைகள் வளர்ச்சிக்கு ஒரு தடையாக இருப்பதாக திருமதி வின்சார் கூறினார்.

"கவுன்சிலுக்கு கவுன்சில் விதிகள் வேறுபடும், ஆஸ்திரேலியாவிலும் எங்களிடம் ஏராளமான கவுன்சில்கள் உள்ளன," என்று திருமதி வின்சார் தி பிசினஸிடம் கூறினார்.

"எனவே டெவலப்பர்கள் உள்ளே நுழைவது, தேவைகள் என்ன என்பதைப் புரிந்துகொள்வது மிகவும் கடினம், மேலும் அவை பெரும்பாலும் மிகவும் கட்டுப்படுத்தப்பட்டவை."

மண்டலங்களை அதிகரிப்பதற்கு உள்ளூர் கவுன்சில்களுக்கு அதிக ஊக்கத்தொகை இல்லை என்றும், மாநில அரசாங்கங்கள் கேரட்-அண்ட்-ஸ்டிக் அணுகுமுறையைப் பயன்படுத்த வேண்டும் என்றும் அவர் கூறினார்.

"உள்ளூர் அரசாங்கங்கள் தங்கள் இலக்குகளை அடையவில்லை என்றால்... மாநில அரசாங்கங்கள் உண்மையில் சில திட்டமிடல் விதிமுறைகளை எடுத்துக்கொள்கின்றன என்று அர்த்தம்," திருமதி வின்சார் கூறினார்.

"[அவர்கள் அவ்வாறு செய்தால்], சில நிதி ஊக்கத்தொகைகள் இருக்க வேண்டும் என்று நாங்கள் நினைக்கிறோம்."



வீட்டுவசதி இலக்குகளை நோக்கி மாநில அரசுகள் கவுன்சில்களை ஊக்குவிக்க முடியும் என்று கசாண்ட்ரா வின்சார் கூறுகிறார். (வழங்கப்பட்டது: CEDA)

நில அளவை அடிப்படையாகக் கொண்டு, ஆட்சேபனை இல்லாமல் என்ன கட்டலாம் என்பதைக் குறிப்பிடும் "உரிமைகோரல்" திட்டமிடல் விதிகளை உள்ளூர் மன்றங்கள் அறிமுகப்படுத்த வேண்டும் என்றும் அறிக்கை பரிந்துரைத்தது.

"வீட்டு வசதி பிரச்சினைகள் குறித்து அதிகமான ஆஸ்திரேலியர்கள் விழிப்புடன் இருப்பதாக நான் நினைக்கிறேன்," திருமதி வின்சார் கூறினார்.

"இது உங்களைத் தனிப்பட்ட முறையில் பாதிக்கவில்லை என்றாலும், அது நிச்சயமாக உங்கள் குடும்பத்தில் உள்ள ஒருவரைப் பாதிக்கிறது. மேலும் பெரும்பாலான மக்கள் தங்கள் குடும்ப உறுப்பினர்கள் தங்களுக்கு அருகில் வசிக்க முடியும் என்று விரும்புகிறார்கள்."

ஆஸ்திரேலியாவில் வீட்டுவசதி மலிவு விலை இவ்வளவு மோசமாக இருந்ததில்லை என்று சொத்து ஆராய்ச்சி நிறுவனமான கோட்டாலிட்டி சமீபத்தில் கண்டறிந்துள்ளது . பெரும்பாலான தலைநகரங்களில் வீடு வாங்குவதற்கு ஒரு தசாப்தத்திற்கும் மேலாக நிலையான 20 சதவீத வைப்புத்தொகையைச் சேமிக்க வேண்டும். அதே நேரத்தில் தேசிய குடியிருப்பு மதிப்புகள் ஒரு வருடத்திற்கு முன்பு இருந்ததை விட 7.5 சதவீதம் அதிகமாக இருந்தன .

இடுகையிடப்பட்டது திங்கள் 1 டிசம்பர் 2025 இரவு 10:01 மணிக்கு, புதுப்பிக்கப்பட்டது செவ்வாய் 2 டிசம்பர் 2025 காலை 7:52 மணிக்கு