

English → Filipino ▼



Sinasabi ng Think tank na ang isang hindi napapansing solusyon sa krisis sa pabahay ng Australia ay maaaring magbukas ng humigit-kumulang 1 milyong bagong tahanan

Sa pamamagitan ng business reporter na si Samuel Yang

Patakaran sa Pabahay

Lun 1 Dis 2025 nang 10:01pm



Ang mga NIMBY at lokal na konseho ba ay isang hadlang sa paglutas sa krisis sa pabahay ng Australia? (*Kirsten Aiken*)

Sa madaling salita:

Sinasabi ng think tank ng pampublikong patakaran na CEDA na ang katamtamang pagtaas ng density sa gitna ng limang pinakamalaking lungsod ay isang bahaging solusyon sa krisis sa pabahay.

Sinasabi nito na ang medium-density na pabahay ay madalas na nawawala sa pambansang debate.

Ano ang susunod?

Ang bagong ulat nito ay nananawagan sa mga pamahalaan na gumawa ng higit pa upang bigyang-daan ang mas maraming terrace housing, townhouse, low-rise apartment at dual occupancy.

Ang Australia ay maaaring mag-unlock ng humigit-kumulang isang milyong bagong tahanan kung isa lamang sa apat na standalone na tirahan sa mga pangunahing lungsod ang gagawing dalawahang tirahan, ayon sa isang ulat.

Nalaman ng think tank ng pampublikong patakaran na Committee for Economic Development of Australia (CEDA) at urban consultancy firm na Urbis na, kung pataasin ng mga pamahalaan ang tinatawag na "gentle density" sa gitna ng limang pinakamalaking lungsod, maaaring dagdagan ng Australia ang stock ng pabahay nito ng 9 na porsyento.

Ang banayad o katamtamang densidad ay isasama ang pagpapaunlad ng mga terrace, townhouse, mababang-taas na apartment at dalawahang occupancy sa maayos na lokasyon at naseserbisyuhan na mga lugar.

Nagtalo ang ulat na ang kasalukuyang debate ay higit na nakatuon sa "mga sukdulang dulo ng spectrum ng supply ng pabahay — mga high-density na pag-unlad sa loob ng lungsod o mga bagong 'masterplanned' na komunidad sa malawak na panlabas na suburban o rehiyonal na mga lugar" - habang tinatanaw ang potensyal ng medium-density na pabahay.



Ang isang bagong ulat ay nananawagan sa mga pamahalaan na dagdagan ang density sa gitnang bahagi ng pinakamalalaking lungsod ng Australia. (*ABC News: Peter Droughts*)

"Ang krisis sa pabahay ng Australia ay ilang dekada nang ginagawa at nangangailangan ng aksyon sa maraming larangan," sabi ng senior economist ng CEDA at co-author ng ulat na si Danika Adams.

"Ngunit ang 'gentle density' ay maaaring maghatid ng mas maraming pabahay sa mga middle-ring na kapitbahayan kung saan gustong manirahan ng mga tao, habang mas mahusay na ginagamit ang mga kasalukuyang imprastraktura at mga network ng transportasyon."



Sinabi ni Danika Adams na maaaring madagdagan ang pabahay sa mga lugar na may mga kasalukuyang serbisyo at kung saan gustong tumira ng mga tao. (*Ibinigay: CEDA*)

Tinatantya ng ulat na ang moderate-density approach ay magdaragdag ng humigit-kumulang 12 porsiyentong higit pang mga tahanan sa Sydney, 15 porsiyento pa sa Melbourne, 16 porsiyentong pagtaas sa Brisbane at Adelaide at higit sa 17 porsiyentong pagtaas sa Perth.

Ang ilang mga estado ay nagsimula nang lumipat sa direksyon ng pagtaas ng density — ang New South Wales at Victoria ay nagpasimula ng mga reporma upang i-streamline ang mga pag-apruba at i-unlock ang mahusay na lokasyong pag-unlad, [na humarap sa mga batikos mula sa ilang kasalukuyang residente](#) .

Ang Western Australia ay nag-anunsyo ng mga planong [dagdagan ang density sa paligid ng 10 istasyon ng tren sa Perth](#) .

Ang mga malalaking lungsod ay kayang bayaran ang mas maraming density

Ang Australia ay kailangang magtayo ng 240,000 mga tahanan sa isang taon upang matugunan ang target ng National Housing Accord na 1.2

milyon na maayos na lokasyon sa 2029, na itinakda ng Commonwealth at mga pamahalaan ng estado at teritoryo.

Ngunit binanggit ng ulat ng CEDA na ang bansa ay kulang sa bilis na iyon bawat taon mula noong 2016.

Dahil ang populasyon ng Australia ay inaasahang lalago ng higit sa 14 milyong katao sa susunod na 40 taon, higit sa lahat sa mga pangunahing lungsod, ang ulat ay nagbabala na ang presyon sa pabahay ay patuloy na titindi.

Ang paglaki ng populasyon sa mga lungsod at pangunahing sentro ay inaasahang tatakbo sa dobleng bilis ng mga rehiyonal na lugar.

Sa kabila nito, ang mga pinakamalaking lungsod ng Australia ay nananatiling mababa ang density ayon sa pandaigdigang pamantayan.

Halimbawa, ang Melbourne ay nasa ika-100 para sa populasyon ngunit ika-858 para sa density, habang ang Sydney ay nasa ika-104 para sa populasyon at ika-803 para sa density, ayon sa ulat.

"Kapag nakita namin kung ano ang nangyayari sa aming paglaki ng populasyon, sa aming patuloy na pag-unlad ng ekonomiya, hindi namin magpapatuloy ang pagbuo ng higit pa at higit pa," sinabi ng punong ekonomista ng CEDA na si Cassandra Winzar sa The Business.

"Iyan ay naglalagay ng malaking presyon sa imprastraktura; kailangan natin ng mga bagong sistema ng transportasyon at humahantong sa mahabang paglalakbay at kahirapan sa pag-access sa mga serbisyo.

"Ang mga suburb sa gitnang singsing at ang 'magiliw na density' na ito ay uri ng pinakamahusay sa parehong mundo."

Ang aralin sa Auckland

Sinuri din ng ulat ang epekto ng malawak na reporma sa pagpapalano sa Auckland, na nagpakilala ng malawakang pagbabago sa "upzoning" mula 2016.

Inalis ng mga repormang ito ang single-family zoning at pinayagan ang medium-density na pabahay sa halos tatlong-kapat ng lungsod.

Sa pagitan ng 2016 at 2021, ang mga pagbabago ay naghatid ng humigit-kumulang 22,000 bagong tahanan, na sumasakop sa isang-katlo ng lahat ng mga pahintulot sa gusali ng tirahan at nagdulot ng 50 porsiyentong pagtaas sa mga pag-apruba.

Pagsapit ng 2024, ang stock ng pabahay ng Auckland ay lumaki ng humigit-kumulang 80,000 tirahan — humigit-kumulang 15 porsiyento — na lumalampas sa paglaki ng populasyon sa unang pagkakataon sa mga dekada.

Natuklasan ng ulat na ang mga presyo ng bahay sa Auckland ay 15 hanggang 27 porsiyentong mas mababa kaysa sa kung saan, habang ang mga presyo ng pag-upa ay binawasan ng hanggang 28 porsiyento.

"Ipinapakita ng karanasan ng Auckland kung ano ang posible kapag ipinatupad mo ang reporma sa pagpapalano sa sukat," sabi ni Ms Adams.

"Nagtrabaho ito dahil inalis nito ang mga kumplikadong proseso, pinapayagan ang magagawang pag-unlad at malawak na inilapat."

Ang isang kamakailang ulat mula sa isa pang think tank, ang Grattan Institute, [ay natagpuan ang mga renta sa Australia at mga presyo ng bahay ay magiging 12 porsiyentong mas mababa kaysa kung hindi man sa loob ng isang dekada](#) kung ang lahat ng mga kabiserang lungsod ay binago upang payagan ang mga tatlong palapag na gusali.

Ang mga lokal na konseho ay susi

Sinabi ni Ms Winzar na ang mga regulasyon ng zoning at pagpapalano sa antas ng lokal na konseho ay isang hadlang sa pag-unlad.

"Ang mga patakaran ay naiiba sa

bawat konseho, mayroon din tayong malaking bilang ng mga konseho sa Australia," sinabi ni Ms Winzar sa The Business.

"Kaya talagang mahirap para sa mga developer na makapasok, upang maunawaan kung ano ang mga kinakailangan, at madalas silang mahigpit."

Sinabi niya na ang mga lokal na konseho ay walang gaanong insentibo upang dagdagan ang zoning at ang mga pamahalaan ng estado ay dapat maglapat ng isang carrot-and-stick approach.

"Kung ang mga lokal na pamahalaan ay hindi nakakatugon sa kanilang mga target ... na maaaring mangahulugan na ang mga pamahalaan ng estado ay aktwal na kukuha ng ilan sa mga regulasyon sa pagpaplano," sabi ni Ms Winzar.

"[Kung gagawin nila], sa palagay namin dapat mayroong ilang mga insentibo sa pananalapi."

Inirerekomenda din ng ulat na dapat ipakilala ng mga lokal na konseho ang "by-right" na mga panuntunan sa pagpaplano na tumutukoy kung ano ang maaaring itayo nang walang pagtutol, batay sa sukat ng lupa.

"Sa tingin ko, parami nang parami ang mga Australyano ang nakakaalam sa mga isyu sa pagiging affordability ng pabahay," Sabi ni Ms Winzar.

"Kung hindi ito nakakaapekto sa iyo nang paisha-isa, ito ay halos tiyak na nakakaapekto sa isang tao sa iyong pamilya. At karamihan sa mga tao ay nais din na ang kanilang mga miyembro ng pamilya ay maaaring manirahan malapit sa kanila."

Natuklasan kamakailan ng kumpanya ng pananaliksik sa ari-arian na



Sinabi ni Cassandra Winzar na maaaring hikayatin ng mga pamahalaan ng estado ang mga konseho patungo sa mga target na pabahay. (*Ibinigay: CEDA*)

Cotality na [ang pagiging affordability ng pabahay ay hindi kailanman naging mas masahol pa sa Australia](#) , na may higit sa isang dekada na kailangan upang makatipid ng karaniwang 20 porsiyentong deposito upang makabili ng bahay sa karamihan ng mga kabiserang lungsod, habang [ang mga pambansang halaga ng tirahan ay 7.5 porsiyentong mas mataas kaysa isang taon na ang nakalipas](#) .

Nai-post Lun 1 Dis 2025 nang 10:01pm, na-update Martes, Disyembre 2, 2025 nang 7:52am