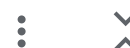


English → Spanish ▼



Un grupo de expertos afirma que una solución pasada por alto a la crisis de vivienda de Australia podría liberar alrededor de un millón de nuevas viviendas.

Por el periodista de negocios Samuel Yang

Política de vivienda

Lun 1 Dic 2025 a las 22:01



¿Son los NIMBY y los ayuntamientos un obstáculo para la solución de la crisis de vivienda en Australia? (Kirsten Aiken)

En breve:

El grupo de expertos en políticas públicas CEDA afirma que el aumento moderado de la densidad en los anillos medios de las cinco ciudades más grandes es una solución parcial a la crisis de la vivienda.

Se dice que la vivienda de densidad media a menudo está ausente en el debate nacional.

¿Que sigue?

Su nuevo informe insta a los gobiernos a hacer más para permitir más viviendas adosadas, casas adosadas, apartamentos de poca altura y ocupación doble.

Australia podría desbloquear alrededor de un millón de nuevas viviendas si solo una de cada cuatro viviendas independientes en las principales ciudades se transformara en viviendas de doble ocupación, según un informe.

El grupo de expertos en políticas públicas Comité para el Desarrollo Económico de Australia (CEDA) y la consultora urbana Urbis descubrieron que, si los gobiernos aumentaran la llamada "densidad suave" en los anillos medios de las cinco ciudades más grandes, Australia podría aumentar su parque de viviendas en un 9 por ciento.

Una densidad suave o modesta incluiría el desarrollo de casas adosadas, casas adosadas, apartamentos de poca altura y ocupación doble en áreas bien ubicadas y con servicios.

El informe sostiene que el debate actual se ha centrado en gran medida en "los extremos del espectro de la oferta de viviendas (urbanizaciones de alta densidad en el centro de la ciudad o nuevas comunidades 'planificadas' en extensas áreas suburbanas o regionales exteriores)", mientras que se pasa por alto el potencial de la vivienda de densidad media.



Un nuevo informe insta a los gobiernos a aumentar la densidad en las zonas centrales de las ciudades más grandes de Australia. (*ABC News: Peter Drought*)

"La crisis inmobiliaria de Australia se ha venido gestando durante décadas y requiere acciones en muchos frentes", afirmó Danika Adams, economista senior de CEDA y coautora del informe.

"Pero la 'densidad suave' puede generar más viviendas en barrios de clase media donde la gente quiere vivir, al tiempo que se hace un mejor uso de la infraestructura y las redes de transporte existentes".



Danika Adams afirma que se podría aumentar la vivienda en zonas con servicios existentes y donde la gente quiere vivir. (Fuente: CEDA)

El informe estimó que el enfoque de densidad moderada agregaría alrededor de un 12 por ciento más de viviendas en Sydney, un 15 por ciento más en Melbourne, aumentos del 16 por ciento en Brisbane y Adelaida y un aumento de más del 17 por ciento en Perth.

Algunos estados ya han comenzado a avanzar hacia una mayor densidad: Nueva Gales del Sur y Victoria han introducido reformas para agilizar las aprobaciones y desbloquear desarrollos bien ubicados, [que han enfrentado críticas de algunos residentes actuales](#) .

Australia Occidental ha anunciado planes para [aumentar la densidad alrededor de 10 estaciones de tren en Perth](#) .

Las grandes ciudades pueden permitirse una mayor densidad

Australia necesita construir 240.000 viviendas al año para cumplir con el objetivo del Acuerdo Nacional de Vivienda de 1,2 millones de viviendas bien ubicadas para 2029, establecido por la Commonwealth y los gobiernos de los estados y territorios.

Pero el informe de la CEDA señaló que el país no había alcanzado ese ritmo todos los años desde 2016.

Se proyecta que la población de Australia crecerá en más de 14 millones de personas durante los próximos 40 años, principalmente en las grandes ciudades, y el informe advierte que la presión inmobiliaria seguirá intensificándose.

Se espera que el crecimiento de la población en las ciudades y los grandes centros sea el doble del ritmo de las áreas regionales.

A pesar de ello, las ciudades más grandes de Australia siguen teniendo baja densidad según los estándares mundiales.

Por ejemplo, Melbourne ocupa el puesto 100 en población pero el 858 en densidad, mientras que Sydney ocupa el puesto 104 en población y el 803 en densidad, según el informe.

"Cuando vemos lo que está sucediendo con el crecimiento de nuestra población, con nuestro continuo desarrollo económico, nos damos cuenta de que no podemos seguir construyendo más y más lejos", dijo a The Business la economista jefe de CEDA, Cassandra Winzar.

"Eso pone mucha presión sobre la infraestructura; necesitamos nuevos sistemas de transporte y genera largos desplazamientos y dificultades para acceder a los servicios.

"Los suburbios del anillo medio y esta 'densidad suave' son lo mejor de ambos mundos".

La lección de Auckland

El informe también examinó el impacto de la amplia reforma de planificación en Auckland, que introdujo cambios radicales de "rezonificación" a partir de 2016.

Estas reformas abolieron la zonificación unifamiliar y permitieron viviendas de densidad media en aproximadamente tres cuartas partes de la ciudad.

Entre 2016 y 2021, los cambios generaron alrededor de 22.000 nuevas viviendas, lo que representa un tercio de todos los permisos de construcción residencial e impulsó un aumento del 50 por ciento en las aprobaciones.

Para 2024, el parque de viviendas de Auckland había crecido en alrededor de 80.000 viviendas (aproximadamente el 15 por ciento), superando el crecimiento de la población por primera vez en décadas.

El informe encontró que los precios de las viviendas en Auckland eran entre un 15 y un 27 por ciento más bajos de lo que habrían sido en otras circunstancias, mientras que los precios de alquiler se redujeron hasta en un 28 por ciento.

"La experiencia de Auckland muestra lo que es posible cuando se implementa una reforma de planificación a gran escala", afirmó Adams.

"Funcionó porque eliminó procesos complejos, permitió un desarrollo factible y se aplicó ampliamente".

Un informe reciente de otro grupo de expertos, el Instituto Grattan, [concluyó que los alquileres y los precios de las viviendas en Australia serían un 12 por ciento más bajos dentro de una década](#) si todas las capitales fueran rezonificadas para permitir edificios de tres pisos.

Los ayuntamientos son clave

La Sra. Winzar dijo que las regulaciones de zonificación y planificación a nivel de los consejos locales eran un impedimento para el desarrollo.

"Las reglas difieren de un consejo a otro; también tenemos una gran cantidad de consejos en Australia", dijo la Sra. Winzar a The Business.

"Por eso es muy difícil para los

desarrolladores acceder y comprender cuáles son los requisitos, que suelen ser muy restrictivos".

Dijo que los consejos locales no tenían muchos incentivos para aumentar la zonificación y que los gobiernos estatales deberían aplicar un enfoque de zanahoria y palo.

"Si los gobiernos locales no cumplen sus objetivos... eso podría significar que los gobiernos estatales asuman algunas de las regulaciones de planificación", dijo Winzar.

"Si lo hacen, creemos que debería haber algunos incentivos financieros".

El informe también recomendó que los consejos locales introdujeran normas de planificación "por derecho" que especificaran qué se puede construir sin objeciones, en función del tamaño del terreno.

"Creo que cada vez más australianos se están dando cuenta de los problemas de asequibilidad de la vivienda", La Sra. Winzar dijo.

Si no te afecta individualmente, es casi seguro que afecta a alguien de tu familia. Y la mayoría de la gente también quiere que sus familiares puedan vivir cerca.

La firma de investigación inmobiliaria Cotality descubrió recientemente que [la asequibilidad de la vivienda nunca había sido peor en Australia](#) : se necesitaba más de una década para ahorrar un depósito estándar del 20 por ciento para comprar una casa en la mayoría de las capitales, mientras que [los valores de las viviendas nacionales eran un 7,5 por ciento más altos que hace un año](#) .



Cassandra Winzar afirma que los gobiernos estatales podrían incentivar a los ayuntamientos a alcanzar objetivos de vivienda. (Fuente: CEDA)

Al corriente Lun 1 Dic 2025 a las 22:01, actualizado Mar 2 Dic 2025 a las 7:52