

English → Italian ▾

⋮ ⌂

Un think tank afferma che una soluzione trascurata alla crisi immobiliare australiana potrebbe sbloccare circa 1 milione di nuove case

Del giornalista economico **Samuel Yang**

Politica abitativa

Lunedì 1 dicembre 2025 alle 22:01



I NIMBY e i consigli locali rappresentano un ostacolo alla risoluzione della crisi abitativa australiana? (*Kirsten Aiken*)

Insomma:

Secondo il think tank di politica pubblica CEDA, un moderato aumento della densità abitativa nelle fasce centrali delle cinque città più grandi rappresenta una soluzione parziale alla crisi abitativa.

Si sostiene che gli alloggi a media densità siano spesso assenti nel dibattito nazionale.

Cosa succederà adesso?

Il nuovo rapporto invita i governi a fare di più per consentire la

costruzione di più case a schiera, villette a schiera, appartamenti bassi e abitazioni con doppia occupazione.

Secondo un rapporto, l'Australia potrebbe sbloccare circa un milione di nuove abitazioni se solo un'abitazione indipendente su quattro nelle principali città venisse trasformata in una casa con due occupanti.

Il think tank per le politiche pubbliche Committee for Economic Development of Australia (CEDA) e la società di consulenza urbana Urbis hanno scoperto che, se i governi aumentassero la cosiddetta "densità moderata" nelle fasce centrali delle cinque città più grandi, l'Australia potrebbe aumentare il suo patrimonio immobiliare del 9%.

Una densità moderata o moderata includerebbe lo sviluppo di case a schiera, villette a schiera, appartamenti bassi e abitazioni doppie in zone ben posizionate e servite.

Il rapporto sostiene che l'attuale dibattito si è concentrato in gran parte "sulle estremità dello spettro dell'offerta abitativa, ovvero sviluppi urbani ad alta densità nei centri urbani o nuove comunità 'pianificate' in vaste aree suburbane o regionali", trascurando il potenziale degli alloggi a media densità.



Un nuovo rapporto invita i governi ad aumentare la densità abitativa nelle fasce centrali delle più grandi città australiane. (*ABC News: Peter Drought*)

"La crisi immobiliare in Australia è in atto da decenni e richiede interventi su più fronti", ha affermato Danika Adams, economista senior del CEDA e coautrice del rapporto.

"Ma una 'densità moderata' può generare più alloggi nei quartieri di fascia media dove le persone desiderano vivere, sfruttando al meglio le infrastrutture e le reti di trasporto esistenti."



Danika Adams afferma che si potrebbe aumentare la disponibilità di alloggi nelle aree in cui sono già presenti servizi e dove le persone desiderano vivere. (*Fornito: CEDA*)

Il rapporto stima che l'approccio a densità moderata aggiungerebbe circa il 12 per cento in più di abitazioni a Sydney, il 15 per cento in più a Melbourne, un aumento del 16 per cento a Brisbane e Adelaide e un aumento di oltre il 17 per cento a Perth.

Alcuni stati hanno già iniziato a muoversi nella direzione di un aumento della densità: il Nuovo Galles del Sud e Victoria hanno introdotto riforme per semplificare le approvazioni e sbloccare lo sviluppo in zone ben posizionate, che hanno dovuto affrontare critiche da parte di alcuni residenti.

L'Australia Occidentale ha annunciato l'intenzione di aumentare la densità di popolazione in circa 10 stazioni ferroviarie a Perth.

Le grandi città possono permettersi una maggiore densità

L'Australia deve costruire 240.000 case all'anno per raggiungere l'obiettivo del National Housing Accord di 1,2 milioni di case ben posizionate entro il 2029, stabilito dai governi del Commonwealth e degli stati e territori.

Ma il rapporto CEDA ha rilevato che dal 2016 la nazione non è riuscita a raggiungere questo ritmo ogni anno.

Poiché si prevede che la popolazione australiana crescerà di oltre 14 milioni di persone nei prossimi 40 anni, soprattutto nelle grandi città, il rapporto avverte che la pressione abitativa continuerà ad intensificarsi.

Si prevede che la crescita demografica nelle città e nei grandi centri sarà doppia rispetto a quella delle aree regionali.

Nonostante ciò, le città più grandi dell'Australia restano a bassa densità rispetto agli standard globali.

Ad esempio, secondo il rapporto, Melbourne si classifica al 100° posto per popolazione ma all'858° per densità, mentre Sydney si classifica al 104° posto per popolazione e all'803° per densità.

"Quando vediamo cosa sta succedendo con la crescita della nostra popolazione, con il nostro continuo sviluppo economico, non possiamo continuare a costruire sempre più lontano", ha detto Cassandra Winzar, capo economista del CEDA, a The Business.

"Ciò comporta una forte pressione sulle infrastrutture; abbiamo bisogno di nuovi sistemi di trasporto e ciò comporta lunghi spostamenti e difficoltà di accesso ai servizi.

"I sobborghi della fascia media e questa 'densità moderata' rappresentano in un certo senso il meglio di entrambi i mondi."

La lezione di Auckland

Il rapporto ha anche esaminato l'impatto dell'ampia riforma urbanistica di Auckland, che ha introdotto radicali cambiamenti di "rizonizzazione" a partire dal 2016.

Queste riforme hanno abolito la zonizzazione monofamiliare e hanno consentito la costruzione di abitazioni a media densità in circa tre quarti della città.

Tra il 2016 e il 2021, le modifiche hanno portato alla costruzione di circa 22.000 nuove abitazioni, pari a un terzo di tutti i permessi di costruzione residenziale e a un aumento del 50% delle approvazioni.

Entro il 2024, il patrimonio immobiliare di Auckland era cresciuto di circa 80.000 unità abitative, ovvero circa il 15%, superando per la prima volta da decenni la crescita demografica.

Il rapporto ha rilevato che i prezzi delle case ad Auckland erano inferiori dal 15 al 27 per cento rispetto a quanto sarebbero stati altrimenti, mentre i prezzi degli affitti si sono ridotti fino al 28 per cento.

"L'esperienza di Auckland dimostra cosa è possibile realizzare quando si attua una riforma della pianificazione su larga scala", ha affermato la signora Adams.

"Ha funzionato perché ha eliminato processi complessi, ha consentito uno sviluppo fattibile ed è stato applicato ampiamente."

Un recente rapporto di un altro think tank, il Grattan Institute, ha rilevato che gli affitti e i prezzi delle case in Australia sarebbero inferiori del 12% entro un decennio se tutte le capitali venissero riclassificate per consentire la costruzione di edifici a tre piani.

I consigli locali sono fondamentali

La signora Winzar ha affermato che le normative urbanistiche e di zonizzazione a livello di consiglio locale rappresentano un ostacolo allo sviluppo.

"Le regole variano da consiglio a consiglio, anche in Australia ne abbiamo moltissimi", ha detto la signora Winzar a The Business.

"Quindi è davvero difficile per gli sviluppatori entrare e capire quali siano i requisiti, che spesso sono molto restrittivi."

Ha affermato che i consigli locali non hanno molti incentivi ad aumentare la zonizzazione e che i governi statali dovrebbero adottare un approccio basato sul bastone e sulla carota.

"Se i governi locali non raggiungono i loro obiettivi... ciò potrebbe significare che i governi statali si faranno carico di alcune normative urbanistiche", ha affermato la signora Winzar.

"[Se così fosse], pensiamo che dovrebbero esserci degli incentivi finanziari."

Il rapporto raccomandava inoltre che i consigli locali introducessero norme di pianificazione "di diritto" che specificassero cosa si può costruire senza obiezioni, in base alle dimensioni del terreno.

"Penso che sempre più australiani stiano diventando consapevoli dei problemi legati all'accessibilità economica degli alloggi", ha affermato la signora Winzar.

"Se non ha un impatto su di te individualmente, quasi certamente ha un impatto su qualcuno della tua famiglia. E la maggior parte delle persone desidera anche che i propri familiari possano vivere vicino a loro."

La società di ricerca immobiliare Cotality ha scoperto di recente che l'accessibilità economica degli alloggi non è mai stata così bassa in Australia: nella maggior parte delle capitali ci vogliono più di dieci anni per risparmiare un deposito standard del 20% per acquistare una casa, mentre il valore nazionale delle abitazioni è più alto del 7,5% rispetto a un anno fa.



Cassandra Winzar afferma che i governi statali potrebbero incoraggiare i consigli comunali a raggiungere obiettivi in materia di edilizia abitativa. (Fornito: CEDA)

Pubblicato Lunedì 1 dicembre 2025 alle 22:01, aggiornato Martedì 2 dicembre 2025 alle 7:52