



صندوق بین‌المللی پول بررسی کرد:

## دو تجربه متفاوت شارژ مالی مسکن

نزول ممتد، از حدود ۱۶۰ به نزدیک ۱۴۰ رسید. در فصل اول سال گذشته، سطح این شاخص مدتی در مرز ۱۵۰ قرار گرفت که این نوسان بیانگر کاهش محسوس سرعت رشد در سال گذشته میلادی است. این گزارش حاوی سه شاخص دیگر شامل «سطح تورم واقعی مسکن در ۶۴ کشور»، «میزان تسهیلات پرداختی به خریداران مسکن» و همچنین «نسبت قیمت به اجاره بها» در کشورهای مختلف طی سال ۲۰۱۵ است که نشان می‌دهد: در کشورهایی که معمولاً وام خرید مسکن به صورت هدفمند و از طریق اعتبارسنجی سمت تقاضا، صرفاً به گروه جامعه هدف - خریداران مصرفی همچون خانه‌اولی‌ها - پرداخت می‌شود، چنانچه در یک‌سال حجم وام‌دهی به متقاضیان در این کشورها افزایش یابد، نه تنها قیمت مسکن در آن سال تحریک نمی‌شود که به دلیل کارکرد درست چرخه معاملات مصرفی و عرضه جدید، بهای فروش آپارتمان‌ها با کاهش نیز مواجه خواهد شد. این معادله برای کشورهایی که تسهیلات خرید مسکن به صورت آزاد و غیرهدفمند به همه خریداران (مصرفی و سرمایه‌ای) ارائه می‌شود، حالت عکس دارد.

سال گذشته در فرانسه که سابقه طولانی در تامین مالی هدفمند خانوارهای کم‌درآمد و میان‌درآمد متقاضی مسکن دارد، حجم اعتبارات بلندمدت پرداختی به بخش مسکن ۵ درصد افزایش پیدا کرد اما به جای آنکه، تزریق منابع منجر به تحریک قیمت شود، تورم واقعی مسکن (مابه‌التفاوت رشد قیمت اسمی و نرخ تورم) ۳ درصد افت کرد و نسبت قیمت به اجاره‌بها نیز در این کشور، ۱۰ درصد کاهش یافت. همچنین در انگلیس که سیاست‌های مالی مسکن از طبقات اجتماعی ضعیف و متوسط پشتیبانی می‌کند، در سال ۲۰۱۵ میزان تسهیلات خرید مسکن پرداختی به متقاضیان ۳ درصد افت کرد و با این کاهش، به دلیل آنکه سرکوب تقاضا و اختلال در بازار اتفاق افتاد، در نهایت قیمت واقعی مسکن ۵ درصد رشد کرد.

پنجره ایرانیان: صندوق بین‌المللی پول با انتشار نرخ جدید تورم واقعی مسکن در ۶۴ کشور، مربوط به فصل آخر ۲۰۱۵، اعلام کرد: شاخص قیمت جهانی مسکن پس از «صعود تند» سال‌های ۲۰۱۳ و ۲۰۱۴، سال گذشته میلادی در همان مسیر افزایشی، «ریت‌م کند» به خود گرفت؛ به طوری که هم‌اکنون شاخص از جهش مشابه ۲۰۰۷ در امان است. در این گزارش، «نسبت قیمت مسکن به اجاره‌بها» و «حجم تسهیلات پرداختی به خریداران مسکن» نشان می‌دهد در کشورهایی که وام به صورت هدفمند (عمدتاً به خانه‌اولی‌ها) پرداخت شده، متناسب با افزایش وام‌دهی، قیمت مسکن کاهش یافته است.

به گزارش دنیای اقتصاد: شاخص قیمت جهانی مسکن پس از ۸ فصل «صعود تند»، سال ۲۰۱۵ نیز در مسیر افزایشی به حرکت خود ادامه داد اما رشد سال گذشته با «ریت‌م کند» انجام شد و در عین حال، افت شتاب تغییرات شاخص به معنای توقف قریب‌الوقوع آن نیست. صندوق بین‌المللی پول با انتشار آمار جدید از اوضاع بازار ملک در جهان، ضمن به تصویر کشیدن روند ۱۵ سال گذشته شاخص قیمت جهانی مسکن، سه شاخص دیگر از وضعیت اقتصاد مسکن در کشورها را اعلام کرد به طوری که مقایسه ترکیبی شاخص‌ها، یک پیام روشن خطاب به سیاست‌گذاران این بخش دارد. مطابق گزارش صندوق بین‌المللی پول، سطح شاخص قیمت جهانی مسکن در حال حاضر و پس از سه سال افزایش مداوم، هنوز به نقطه جهش سال‌های ۲۰۰۷-۲۰۰۸ نرسیده، ضمن آنکه آخرین مقصد این شاخص در سال ۲۰۱۵ نشان می‌دهد، تکرار جهش دوره قبل دور از انتظار کارشناسی است.

شاخص قیمت جهانی مسکن در سال‌های ۲۰۰۷ تا اوایل ۲۰۰۸، نزدیک به ۶۰ درصد نسبت به سال ۲۰۰۰ صعود کرد به این معنا که شاخص از ۱۰۰ در سال ۲۰۰۰ به نزدیک ۱۶۰ رسید اما بعد از آن با وقوع بحران اقتصادی در سال‌های ۲۰۰۸-۲۰۰۹، سطح شاخص با

بازه زمانی منتهی به فصل چهارم سال ۲۰۱۵ نسبت قیمت مسکن به درآمد سرانه اشخاص محاسبه شده است. یعنی با مینا قرار دادن قیمت‌های سال ۲۰۱۰ (به عبارت دیگر با تعدیل نسبت به قیمت‌های سال ۲۰۱۰) رشد قیمت مسکن به درآمد مورد سنجش قرار گرفته است. در واقع برای هر کشور نسبت قیمت مسکن به درآمد عدد ۱۰۰ بوده و با تعدیل نسبت به اعداد مشابه در آن سال، این نسبت برای سال ۲۰۱۵ گزارش شده است و در واقع میزان افزایش رشد قیمت مسکن را نسبت به رشد درآمد ارزیابی می‌کند. برای نیوزلند این نسبت حدود ۱۲۵ است یعنی قیمت مسکن در نیوزیلند نسبت به درآمد سرانه در این کشور حدود ۲۵ درصد در بازه مذکور افزایش داشته است. اتریش، آلمان و سوئد با نسبت‌های بالای ۱۲۰ کشورهای بعدی هستند.

آمریکا، نروژ، جمهوری چک، لتونی و دانمارک کشورهایی هستند که این نسبت برای آنها نسبت به دیگر کشورها به ۱۰۰ نزدیک‌تر است یعنی نسبت قیمت مسکن به درآمد برای آنها تغییر چندانی نکرده است. در انتهای جدول، هلند، لهستان، مجارستان و اسپانیا با نسبت‌های بالای ۷۰ و کمتر از ۸۰ قرار دارند. در واقع حدود نیمی از کشورهای مورد بررسی در بازه زمانی فوق، قیمت مسکن از درآمد سرانه پیشی گرفته است.

اگر به جای درآمد، قیمت اجاره خانه را در نظر بگیریم و نسبت قیمت مسکن به اجاره خانه را با مینا قرار دادن سال ۲۰۱۰ و تا انتهای سال ۲۰۱۵ محاسبه کنیم مشاهده می‌شود در حدود نیمی از کشورها رشد قیمت مسکن از رشد اجاره آن بیشتر بوده است. ترکیه با نسبت ۱۴۵ درصد رتبه اول را دارد و نیوزیلند، آلمان، سوئد و رژیم صهیونیستی با نسبتی حدود ۱۳۰ در مرتبه‌های بعدی قرار دارند. این نسبت برای آفریقای جنوبی، جمهوری اسلواکی، شیلی، بلژیک و دانمارک تقریباً ۱۰۰ محاسبه شده یعنی تغییری در رشد این دو متغیر طی بازه فوق مشاهده نشده است. یونان، استونی و هلند با نسبتی بالاتر از ۷۰ و روسیه با نسبتی حدود ۶۰ کشورهای انتهای جدول را تشکیل می‌دهند.

در ظاهر به نظر نمی‌رسد کاهش در قیمت کالاها در سطح جهانی تاثیری بر قیمت مسکن در سطح کشورها داشته باشد. با این حال، در برخی نواحی و شهرهای داخل کشورها اثرات کاهشی آن را می‌توان مشاهده کرد. در استرالیا طی ۲۵ سال گذشته قیمت مسکن، به‌رغم نوسانات شدید آن، همواره روندی افزایشی داشته است و از سال ۲۰۱۳ این روند افزایشی شدت بیشتری نیز گرفته است. با این وجود، در شهر «پرث» که در تعامل شدید با صنایع معدنی و پتروشیمی اطراف آن قرار دارد، روند نزولی قیمت مسکن را تجربه می‌کند. در کانادا نیز قیمت مسکن روند صعودی، آرام و نسبتاً باثباتی را طی می‌کند در حالی که در شهرهایی مانند «کلگری» و «دمونتون» که دو شهر اصلی استان آلبرتا هستند که غالب درآمد و تولید آنها از طریق صنایع مرتبط با انرژی است، قیمت مسکن روند کاهشی را نشان می‌دهد.

اما در ترکیه که بازار سفته‌بازی ملکی از کانال تسهیلات بانکی بلندمدت، رونق دارد و برج‌سازها به‌واسطه وام خرید، قادر به فروش واحدهای مسکونی به سرمایه‌گذاران هستند، اثر تورمی تسهیلات قابل مشاهده است. در سال ۲۰۱۵، بیشترین رشد حجمی در پرداخت وام خرید مسکن از بین کشورهای مختلف، برای ترکیه و با نرخ رشد ۱۸ درصد در وام‌دهی به ثبت رسید. این اتفاق باعث شد ترکیه در سال گذشته، مقام پنجمین کشور به لحاظ بیشترین رشد قیمت واقعی مسکن را به‌دست آورد طوری که تورم واقعی مسکن در این کشور در فصل آخر سال ۲۰۱۵ به ۱۰ درصد رسید. سال گذشته نسبت قیمت به اجاره بها نیز در ترکیه با بیشترین رشد نسبت به بقیه کشورها، ۴۰ درصد نسبت به سال ۲۰۱۰ صعود کرد.

### وضعیت بخش مسکن جهان به روایت IMF

بر اساس گزارش فصلی صندوق بین‌المللی پول، گرچه روند تغییرات شاخص قیمت مسکن در جهان طی سال گذشته میلادی صعودی بوده است، اما پس از ۱۶ فصل متوالی افزایش رشد شاخص، حالا رشد این شاخص کمی کاهش یافته است. البته صندوق بین‌المللی پول تاکید کرده هنوز زود است که این کاهش سرعت رشد را به منزله روند کاهشی قیمت‌ها تعبیر کنیم.

شاخص جهانی قیمت مسکن از فصل اول سال ۲۰۰۰ روند افزایشی داشته است ولی با شروع بحران مالی و در ابتدای سال ۲۰۰۸ به یکباره افت کرد و روند کاهشی آن تا سال‌های ۲۰۱۱ و ۲۰۱۲ نیز ادامه داشت. سپس به آرامی صعود دوباره آن آغاز شد و تا فصل اول سال ۲۰۱۵ نیز این روند صعودی ادامه داشته است. تا فصل چهارم سال گذشته میلادی در غالب کشورهای جهان شاخص قیمت مسکن به‌طور متوسط رشد مثبت را تجربه کرده است. قطر، هنگ‌کنگ، سوئد، مجارستان و ترکیه به ترتیب کشورهایی بودند که بیشترین رشد قیمت مسکن برای آنها به ثبت رسید. رشد قیمت سالانه منتهی به فصل چهارم برای این کشورها بین ۱۰ تا ۱۵ درصد بوده است. اوکراین با بیش از ۳۰ درصد کاهش قیمت بیشترین رکود را در این بازار در مدت مشابه تجربه کرد. امارات متحده عربی، روسیه، برزیل، لتونی، یونان و تایوان جزو کشورهایی بودند که بین ۵ تا ۱۵ درصد کاهش قیمت را تجربه کردند.

رشد تسهیلات اعتباری و بلندمدت بخش مسکن نیز برای بیشتر کشورهای دنیا در بازه زمانی یکساله منتهی به فصل سوم سال ۲۰۱۵ مثبت بوده است. ترکیه با حدود ۲۰ درصد رشد تسهیلات، رتبه اول را داراست. کشورهای کلمبیا، چین، فیلیپین و مکزیک، همگی با رشد‌های بالای ۱۰ درصد، در رتبه‌های بعدی قرار دارند. رشد تسهیلات اوکراین کاهشی بیش از ۳۵ درصد را در این بازه زمانی داشته که در مقایسه با دو کشور قبل از خود، اسلوانی و ایرلند که هر کدام ۱۰ درصد کاهش داشتند، فاصله بسیاری دارد.

در این گزارش با پایه قرار دادن نسبت قیمت مسکن به درآمد برای سال ۲۰۱۰ برای

