

مقدمه:

بحران مسکن موضوعی مربوط به یک کشور خاص نیست، بلکه بررسی کیهان نشان می‌دهد که امروزه بسیاری از کشورها حتی با اقتصاد پیشرفته با بحران مزمن و دامنه‌دار مسکن دست و پنجه نرم می‌کنند. با نگاهی به وضعیت بسیاری از کشورها می‌توان به این نتیجه رسید که حل بحران مسکن به صورت کامل و در کوتاه مدت امکان پذیر نیست، بلکه در واقع با برنامه‌ریزی‌ها می‌توان از تشدید بحران مسکن جلوگیری کرد. بحرانی که همان گونه که در این گزارش اشاره شده است، به صورت دوره‌ای دامن بسیاری از جوامع و کشورها را می‌گیرد و در بهترین وضعیت شاید بتوان با انجام برخی سیاست‌های دولتی و مداخله‌گر در بازار از تشدید این بحران جلوگیری کرد.

امروزه بحران مسکن یک بحران فراگیر در بسیاری از کشورهای جهان است. از این رو مجمع جهانی اقتصاد گزارش داده است که نیاز فوری به افزایش تولید مسکن و قیمت مناسب مسکن تقریبا در همه کشورهای جهان وجود دارد، در غیر این صورت افزایش شکاف دربارۀ سکونت و مالکیت مسکن می‌تواند منجر به یک بحران اجتماعی عمیق و ناآرامی‌های گسترده شود.

از سوی دیگر بازار مسکن، همواره یک بازار سرمایه‌ای به شمار می‌رود و دارای خالص بسیاری

بحران فعلی مسکن در غرب که از پیش از همه‌گیری کرونا تا کنون همچنان ادامه دارد نشان دهنده آن است که مسئله مسکن به صورت متناوب و دوره‌ای هر چند سال خود را نشان می‌دهد و در این میان راه‌حل‌های موجود تنها پاسخگوی جلویی‌گر در دتر شدن وضعیت را داشته‌است و نمی‌توان انتظار داشت که بحران مسکن در جوامع مختلف به صورت دائم یا طولانی‌مدت حل شود.

پنج پیشنهاد مجمع جهانی اقتصاد برای بحران مسکن
با جهانی شدن بحران مسکن، مجمع جهانی اقتصاد در جدیدترین گزارش خود به صورت کلی پنج راه‌ساکر را برای فائق آمدن بر بحران مسکن پیشنهاد داده است:

۱. متراکم‌سازی
با افزایش خانواده‌های کم‌جمعیت در مناطقی مانند برلین آلمان، دولت بخش‌هایی از شهر را برای ساخت واحدهای کوچک مساحت آماده کرد و اجازه ساخت چندین واحد در هر زمین را داد. نقطه ضعف چنین ابتکاری متراکم کردن فضاهای کوچک‌تر است. در عین حال متراکم کردن خانه‌های چندواحدی در یک منطقه می‌بایست با ظرافت‌های خاص خود همراه باشد، به عنوان نمونه در نیویورک صدور مجوز ساخت واحدهای کوچک در منهن به ساخت برج‌های لوکس منجر شد که در مقابل قیمت ملک‌های کوچک را به شش‌ت افزایش داد. لذا صدور مجوز متراکم سازی می‌بایست به ساخت واحدهای لوکس منتهی نشود

تکرار بحران مسکن در دهه‌های ۱۹۵۰، ۱۹۹۰ و سال‌های ۲۰۰۷ تا ۲۰۰۹ و بحران فعلی که از پیش از همه‌گیری کرونا تا کنون در غرب همچنان ادامه دارد، نشان‌دهنده آن است که بحران مسکن به صورت دوره‌ای تکرار می‌شود. در دوران کرونا بیش از ۱۵ میلیون نفر در ایالات متحده از پرداخت اجاره‌بها ناتوان شدند.

از خانوارهای طبقه متوسط به شدت به املاک و مستغلات وابسته است. به عنوان نمونه در چین، ۷۰ درصد از ثروت خانوارها در بازار مسکن جریان دارد. همچنین بیش از نیمی از خانواده‌های آمریکایی نمی‌توانند یک خانه ۲۵۰ هزار دلاری بخرند، در حالی که قیمت متوسط یک خانه در آمریکا بیش از ۴۰۸ هزار دلار (بیش از بیست میلیارد تومان) است. همچنین مجمع جهانی اقتصاد گزارش داده است که تقریباً ۱۱ میلیون خانوار آمریکایی بیش از نیمی از درآمد خود را صرف اجاره خانه می‌کنند.

نگاهی به وضعیت بازار مسکن در کشورهای مختلف نشان می‌دهد که لیبرال‌ترین جوامع غربی نیز با بحران مسکن دست و پنجه نرم می‌کنند. این بحران خود را در بخش افزایش و در موارد دیگری با کاهش ارزش مسکن نشان می‌دهد. ماه گذشته داده‌های آماری در انگلیس نشان داد که روند صعودی نرخ بهره بین بانکی از سه میلیون‌ها خانوار در این کشور را در جرمیوه معضلی به نام «بحران هزینه‌های زندگی» به‌دکارتر کرده و از سوی دیگر ارزش ملک را در این جزیره کاهش داده است.

بر اساس گزارش گاردین، بالغ بر ۲ میلیون انگلیسی طی ماه گذشته میلادی اجاره مسکن، قسط وام بانکی، کارت اعتباری و با قیوض خود را پرداخت نکردند. این وضعیت سبب شده تا مردم ناگزیر به اقدامات جبرانی نظیر کاهش خرید مواد غذایی، فروش دارایی‌ها، قرض گرفتن و یا در بهترین حالت استغاث از پس‌انداز متوسل شوند. کاهش ارزش ملک در انگلیس اگرچه تحت تاثیر کاهش قدرت خرید شهروندان این کشور صورت گرفته، اما بحران بزرگ‌تر کاهش عرضه ملک را به همراه خواهد داشت و این کاهش عرضه به نوبه خود در بلندمدت به جهش قیمت مسکن دامن خواهد زد. تا قبل از آن که در چند ماه اخیر، انگلیسی‌ها رکود در بازار مسکن را تجربه کنند، با تورم روزافزون قیمت مسکن روبه‌رو بوند و در بهمن‌ماه سال گذشته، روزنامه فایننشال تایمز گزارش داد که قیمت مسکن در لندن درحالی افزایش یافته است که افزایش دستمزد‌ها متناسب با افزایش قیمت مسکن نبوده است و در این شرایط فاصله‌گذاران شدن برای مستأجران بیشتر شده است. بنابراین در شرایط فعلی انتظار می‌رود رکود در بازار مسکن لندن همزمان با کاهش عرضه زمینه تورم بزرگ‌تری را در آینده فراهم کند.

در واقع بازار مسکن هم در برابر از دست دادن ارزش خود و کاهش قیمت و هم در برابر افزایش انتماعار آسپیدپدیر است و وضعیت ایده‌آل زمانی است که مسکن با شیب ملایم و حساب شده‌ای بتواند ارزش خود را به عنوان یک کالای سرمایه‌ای حفظ کند تا از سوی دیگر تمایل به سرمایه‌گذاری بر عرضه مسکن نیز حفظ شود. به هر میزان که فاصله عرضه و تقاضای مسکن بیشتر شود، به همان میزان نیز بحران شدت بیشتری خواهد یافت.

اروپایی نیز همچنان با بحران مسکن روبه‌رو هستند. روزنامه «لو فیکارو» در گزارشی در همین رابطه نوشته است که قیمت مسکن طی ۶ سال ۳۰ درصد در اروپا افزایش یافته‌است. این روزنامه با استناد به آمار بانک مرکزی اروپا در گزارش خود می‌گوید: «تب املاک و مستغلات در فرانسه به تمام اروپا سرایت کرده و قیمت‌ها و اجاره‌بها حتی در خارج از کلان‌شهرها در حال افزایش است. قیمت خانه‌ها و آپارتمان‌ها در سه‌ماهه اول سال نسبت به مدت مشابه سال قبل ۶٫۲درصد افزایش یافته؛ آماري که از اواسط ۲۰۰۷بی‌سابقه بود!» آماري تأیید شده توسط ارگان اروپایی بورو استاتس که افزایش نزدیک به ۳۰ درصدی در قیمت خرید مسکن در اروپا را از سال ۲۰۱۵ ثبت می‌کند»

آنچه از بررسی‌ها به دست می‌آید این است که در واقع حتی کشورهای اروپایی با اقتصاد آزاد نیز که ادعای حل بحران‌های اقتصادی را دارند، تا کنون هیچ‌کدام نتوانسته‌اند بحران مسکن را به طور کامل حل کنند. در واقع همه برنامه‌ریزی‌ها در کشورهای غربی و آمریکا مبتنی بر آن است که از تشدید بحران در حوزه مسکن جلوگیری کنند، اما حل بحران مسکن تا کنون در بلندمدت جواب نداده است و هم کشورهای اروپایی و هم آمریکا طی چند دهه گذشته در مقاطع مختلفی شاهد تشدید بحران بوده‌اند.

بحران مسکن دهه ۱۹۵۰، بحران مسکن دهه ۱۹۹۰ و بحران مسکن سال‌های ۲۰۰۷ تا ۲۰۰۹ و

در این بخش از آمریکا اشاره کرد و گفت: «تخمین زده می‌شود که بیش از ۱۵ میلیون نفر در ایالات متحده در پرداخت اجاره‌بها عقب مانده‌اند و همه آنها در خطر اخراج از خانه هستند. میلیون‌ها نفر در حال حاضر در خطر زندگی در شهرهای چادر، زیر پل‌ها یا در خیابان هستند و بایستی برای آنها راه‌حلی جست.» این بنیاد راه‌حل جلوگیری از اخراج مستأجران را اعمال مالیات سنگین بر مالکانی می‌داند که در کوتاه‌مدت مستأجران را جابه‌جا می‌کند و می‌گوید: «می‌توان برای مالکانی که با قراردادهای بلندمدت اجاره همراهی می‌کنند، مشوق‌های مالیات حداقلی در نظر گرفت.»

درس گرفتن از راه‌حل‌های پس از جنگ جهانی دوم
پس از جنگ جهانی دوم، دولت فدرال آمریکا با تشخیص «کمبودی سابقه اضطراری مسکن» اقداماتی از جمله محدود کردن ساخت‌وسازهای غیرمسکونی،

دریچه‌ای به جهان khareji@kayhan.ir

۱- ایجاد انگیزه برای ساخت و ساز جدید خانه‌های ارزان قیمت

مشوق‌های مالی می‌تواند سازندگان و سرمایه‌گذاران را تشویق کند تا خانه‌های جدید ارزان قیمت بسازند. ساخت خانه‌های ارزان قیمت برای بسیاری از خریدارانی که برای اولین بار قرار است صاحب خانه شوند، یک فرصت طلایی است. مشوق‌های احتمالی به سازندگان مسکن طیف وسیعی را شامل می‌شود، از حمایت‌های فدرال و یارانه‌ها، شرایط بهتر در وام ساخت و ساز، مقررات و محدودیت‌های محلی کمتر که به طور قابل توجهی هزینه‌های ساختمان را کاهش می‌دهد و با حذف این محدودیت‌ها هزینه ساخت مسکن نیز کاهش خواهد یافت.

۲- حذف محدودیت وام برای خریداران در

در موارد متعددی برای دریافت وام برخی

بخشند و این اقدامات می‌تواند به مالکان جدید برای خرید خانه کمک کند.

واحدهای ارزان قیمت، کلید طلایی کاهش بحران مسکن
ساخت واحدهای ارزان قیمت در آمریکا همواره یکی از راه‌های مقابله با تورم شدید در بخش مسکن بوده است. به عنوان نمونه در حالی که حداقل کف قیمت اجاره خانه در سانفرانسیسکو ۱۳۰۰ دلار است، «انجمن مراقبت» که یک سازمان مردم نهاد در حوزه مددکاری اجتماعی است پیشنهاد داده است که ساخت واحدهای ۷۵۰ دلاری در دستور کار قرار گیرد. این انجمن مددکاری می‌گوید: «تنها راه‌حل بحران مسکن، فراهم کردن واحدهای مسکونی است که مردم واقعاً بتوانند با یک شغل تمام وقت، هزینه آن را بپردازند. در حال حاضر گاه تا ۷۰ درصد درآمد یک کارگر صرف هزینه مسکن می‌شود، اما این هزینه در حالت استاندارد لازم است

از حل بحران مسکن به ایجاد ثبات در بازار اجاره مربوط است. طی چند سال گذشته، آمریکایی‌ها یکی از بدترین شرایط را در بازار اجاره مسکن تجربه کرده‌اند. ناامنی مسکن در ایالات متحده مدت‌ها قبل از همه‌گیری COVID-۱۹ وجود داشت و چالش‌های کنونی در ادامه بحران اقتصادی از سال ۲۰۰۷ تا ۲۰۰۹ است که همچنان ادامه یافته است، زیرا تقاضا

سی ان ان: ساخت واحدهای ارزان قیمت بهترین راه‌حل مقابله با بحران مسکن است.

بحران مسکن یک بحران فراگیر در بسیاری از کشورهای جهان است.

در چین، ۷۰ درصد از ثروت خانوارها در بازار مسکن جریان دارد.



ایجاد انگیزه برای ساخت و ساز جدید خانه‌های ارزان قیمت و حذف محدودیت وام برای خریداران دو راه‌حل آمریکا پس از جنگ جهانی دوم برای فائق آمدن بر بحران مسکن بود.

قیمت متوسط یک خانه در آمریکا بیش از ۴۰۸ هزار دلار (بیش از بیست میلیارد تومان) است.

بیش از ۳۰ درصد درآمد ماهانه یک کارگر نباشد. شرکت مک کورمک بارون سالازار (McCormack Baron Salazar) که یک شرکت مستقر در شهر سنت لوئیس ایالت میسوری است، دقیقاً کار ساخت واحد ارزان قیمت را انجام می‌دهد و از طریق همکاری با مقامات ایالتی و با تجمع منابع موجود از جمله اعتبارات مالیاتی، یارانه‌های دولتی و بودجه جدید برای بخش خصوصی، توسعه‌دهنده مسکن کهدرآمد است. این شرکت با بیش از ۲۲ هزار واحد خانه که تا به امروز ساخته شده و بیش از ۶۸ درصد آنها برای خانوارهای کم‌درآمد بوده است، ثابت می‌کند که ساخت مسکن مقرون به هم صرفه امکان پذیر است و هم برای مصرف کننده و هم سازنده می‌تواند سودآور باشد و این روش نیاز است تا در سانفرانسیسکو نیز دنبال شود.»

سی ان ان نیز در گزارشی، ساخت واحدهای ارزان قیمت را بهترین راه‌حل مقابله با بحران مسکن در آمریکا دانسته و با استناد به گزارش سال ۲۰۲۰ گفته است که ایالات متحده به حدود ۳۸ و ۵۵ میلیون واحد مسکونی نیاز دارد. این آمار احتمالا در دو سال گذشته بیشتر شده است.

بحران در بازار اجاره‌نشینان



تجربه دهه‌های گذشته در بسیاری از کشورها نشان می‌دهد که هیچ راه‌حل طلایی کوتاه‌مدت و تضمینی برای پایان دادن به بحران مسکن وجود ندارد.
بررسی‌ها نشان می‌دهد که حتی کشورهای اروپایی که ادعای حل بحران‌های اقتصادی را دارند، تا کنون نتوانسته‌اند بحران مسکن را به طور کامل حل کنند.

بیش از نیمی از خانواده‌های آمریکایی نمی‌توانند یک خانه ۲۵۰ هزار دلاری بخرند.

به صرفه و ارزان قیمت یک شرط کلیدی برای افزایش عرضه مسکن در جامعه آمریکایی است. نیروهای بازار و بخش خصوصی به تنهایی برای رفع کمبود واحدهای مسکونی ارزان قیمت کافی نیستند. دولت بایبن برنامه اقدام تامین مسکن خود را برای کاهش بار هزینه‌های مسکن با افزایش عرضه مسکن اعلام کرد. این طرح هم مربوط به مسکن اجاره‌ای و هم مالکیت خانه است. هدف این طرح در سه سال آینده ایجاد و حفظ هزاران واحد جدید برای خانواده‌های کم درآمد و متوسط است.

در اصل، سیاست‌گذاران می‌توانند از دو طریق به بحران اجاره مسکن بپردازند. در مرحله اول آنها مالی و تجاری از جمله کنترل نقدینگی، ثبات در سایر بازارهای موزای و اصلاح ساختار شهرداری‌ها برای دهند، که این موضوع می‌تواند به کاهش تورم اجاره

صفحه ۸

پنج‌شنبه ۱۱ خرداد ۱۴۰۲

۱۲ ذی‌القعدة ۱۴۴۴ – شماره ۲۳۳۱۵

کمک کند، زیرا مستأجران بیشتری به مسکن مورد نظر خود دسترسی پیدا می‌کنند. در مرحله دوم آنها می‌توانند بر ساخت واحدهای مسکونی ارزان قیمت که برای اجاره‌دهندگان کهدرآمد در نظر گرفته شده است تمرکز کنند. این امر عرضه واحد ارزان را افزایش می‌دهد و تعداد بیشتری از مستأجران به مالک تبدیل می‌شوند.

سی ان ان: ساخت واحدهای ارزان قیمت بهترین راه‌حل مقابله با بحران مسکن است.

بحران مسکن یک بحران فراگیر در بسیاری از کشورهای جهان است.

در چین، ۷۰ درصد از ثروت خانوارها در بازار مسکن جریان دارد.

راه دیگر برای فائق آمدن بر بحران اجاره مسکن از طریق اصلاح و تقویت برنامه اعتبار مالیاتی مسکن کهدرآمد است که به ایجاد انگیزه برای تولید واحدهای مقرون به صرفه ایجاد شده است. افزایش اعتبارات برنامه و حذف مالیات درآمدی در ساخت واحدهای ارزان قیمت سازندگان را تشویق می‌کند که واحدهای بیشتری با معیارهای افراد کم درآمد تهیه کنند. اعمال محدودیت‌های رخ اجاره نیز از دیگر راه‌هایی است که به ثبات در بازار اجاره در بلندمدت کمک خواهد کرد. همچنین بخشی از درآمد حاصل از افزایش ارزش املاک و مستغلات می‌تواند از سوی شهرداری‌ها برای گسترش خانه‌های مناسب برای مالکیت مقرون به صرفه خانواده‌های کم درآمد و متوسط استفاده شود. در این میان شهرداری‌ها نقش مهمی در تامین مسکن ارزان قیمت خواهند داشت. همچنین مستأجران به حمایت بیشتری نیاز خواهند داشت زیرا بحران اجاره همچنان ادامه خواهد داشت. سیاست‌گذاران در سطوح فدرال، ایالتی و محلی می‌توانند گام‌های بیشتری برای ارائه کمک‌های مالی به اجاره‌نشینان بردارند. داده‌های اداره سرشماری ایالات متحده نشان می‌دهد که یک سوم مستأجرانی که در بهار ۲۰۲۲ از اجاره بها عقب مانده بودند، در انتظار دریافت کمک هزینه ایالتی برای پرداخت اجاره بها بوده‌اند. این کمک هزینه‌ها می‌تواند تا حدودی از ایجاد بدمسکنی و سقوط مستأجران به خانه‌های کم کیفیت‌تر جلوگیری کند.

ایجاد زیرساخت حقوقی و اطلاع‌رسانی برای مستأجران بسیار مهم است. پس از تصویب قوانین حمایتی از مستأجران، دولت‌های ایالتی و شهرداری‌ها لازم است تا مراکز رایگان مشاوره برای مستأجران ایجاد کنند تا اجازه‌نشینان با اطلاع از حقوق خود بهتر بتوانند در برابر درخواست‌های غیرقانونی مالکان برای تخلیه ملک با افزایش غیرمعتارف اجاره جلوگیری کنند. همچنین ایجاد دادگاه‌های اجتماعی مالک و مستاجر و افزایش مشارکت مددکاران خدمات اجتماعی در امور مسکن و مستأجران می‌تواند از هزاران مورد اخراج غیرقانونی مستاجر جلوگیری کند.

با بررسی گزارش‌های مختلف می‌توان به این نتیجه رسید که هیچ راه‌حل طلایی کوتاه‌مدت و تضمینی برای پایان دادن به بحران مسکن وجود ندارد. خانه‌های اجاره‌ای مقرون به صرفه همچنان با کمبود مواجه هستند و اجاره‌کنندگان با هزینه‌های بالا و فرزندند روبه‌رو می‌شوند. اما از سوی دیگر سیاست‌گذاران ابزارها و منابعی برای تضمین عرضه بیشتر واحدهای تمکلی یا اجاره‌ای مقرون به صرفه و حمایت بهتر و بیشتر از مستأجران دارند. دولت‌ها مسکن جلوگیری کنند، اما حل بحران مسکن حداقل در کوتاه‌مدت غیرممکن به نظر می‌رسد. نگاهی به تجربه تولیدات‌های اروپایی و آمریکای نشان می‌دهد که حتی در لیبرال‌ترین جوامع نیز، دولت‌های مرکزی ناگزیر به دخالت در سیاست‌های مسکن هستند و بازار مسکن را نمی‌توان رها کرد.

در عین حال، بحران مسکن تنها به ایجاد واحدهای اجاره‌ای و یسا تحولات ارزان قیمت محدود نمی‌شود، بلکه هرکدام از این راه‌حل‌ها خود نیازمند تغییرات ساختاری گسترده‌تر و تدوین قوانین زیرساختی پیچیده‌تری است. برای ساخت واحدهای ارزان قیمت، ایجاد ثبات مرتبط با جذب نیروی کار مهاجر و ارزان‌تر از طریق تسهیل قوانین مهاجرتی برای جذب نیروهای کارگری و همچنین تغییر قوانین مرتبط با واردات مواد اولیه ساختمانی بسیار مهم است. دنبال کردن هرکدام از این قوانین هرکدام مباحث دیگری در حوزه حقوق کارگر و همچنین تره‌های حقوق کارگری ۳- گسترش حمایت از اجاره نشینان و تغییر قوانین به نفع مستأجران به طوری که مستأجران خانه خود را در شرایط عدای از دست ندهند، زیرا مستأجران اغلب عامل بی ثباتی اقتصادی بیشتر و التهاب بازار می‌شود.

یازگشت آمریکا به عرضه مسکن ارزان قیمت

افزایش بودجه برای ساخت و ساز مسکن مقرون به صرفه و ارزان قیمت یک شرط کلیدی برای افزایش عرضه مسکن در جامعه آمریکایی است. نیروهای بازار و بخش خصوصی به تنهایی برای رفع کمبود واحدهای مسکونی ارزان قیمت کافی نیستند. دولت بایبن برنامه اقدام تامین مسکن خود را برای کاهش بار هزینه‌های مسکن با افزایش عرضه مسکن اعلام کرد. این طرح هم مربوط به مسکن اجاره‌ای و هم مالکیت خانه است. هدف این طرح در سه سال آینده ایجاد و حفظ هزاران واحد جدید برای خانواده‌های کم درآمد و متوسط است.

در اصل، سیاست‌گذاران می‌توانند از دو طریق به بحران اجاره مسکن بپردازند. در مرحله اول آنها مالی و تجاری از جمله کنترل نقدینگی، ثبات در سایر بازارهای موزای و اصلاح ساختار شهرداری‌ها برای دهند، که این موضوع می‌تواند به کاهش تورم اجاره