

بحران مسکن در جهان ثروتمند ادامه دارد

اکنونمیستد در گزارش فروردین ماه گذشته خود با اشاره به این که بحران مسکن در جهان ثروتمند هنوز به پایان نرسیده است می‌نویسد:«در طول افزایش ناگهانی قیمت‌ها در مدتی طولانی که پس از بحران مالی جهانی ۲۰۰۹-۲۰۰۷ رخ داد، به نظر می‌رسید که قیمت مسکن هرگز از رشد قیمتی خود متوقف نخواهد شد. فروش جهش کرد، چرا که ترکیبی از نرخ‌های بهره بسیار پایین و کمبود عرضه باعث افزایش رقابت در حوزه املاک شد. امروزه اوضاع بسیار فرق کرده است. در کشورهای سراسر جهان ثروتمند، از آمریکا تا نیوزیلند، فروش در سال گذشته کاهش یافته، زیرا بازارهای مرکزی شدیدترین سخت‌گیری سیاست پولی را در چهار دهه اخیر آغاز کرده‌اند. حداقل از دیدگاه صاحب خانه‌ها

در شهرهای ارزان‌تر در ایالت‌های جنوبی مستقر شوند.بر این اساس، آمریکایی‌ها در حال مهاجرت از شهرهایی مانند واشنگتن، شیکاگو و لس‌آنجلس به ایالت‌های جنوبی آمریکا از جمله فلوریدا، کارولینای شمالی و جنوبی، تنسی و جورجیا هستند؛ ایالاتی که هزینه زندگی در آنها بسیار کمتر از کلان شهرهای آمریکا است.بر اساس داده‌های شرکت «پانز» که در زمینه حمل‌ونقل وسایل خانه فعالیت می‌کند، شهر «ساراسوتا» در فلوریدا مقصد اولیه خانوارهای آمریکایی است که قصد مهاجرت از شهرهای بزرگ این کشور را دارند.تارنامی «سی‌ان‌بی‌سی» نیز با استناد به گفته «روبرت دیتز» کارشناس ارشد اقتصاد نوشت: سیاست‌های سختگیرانه پولی فدرال رزرو (بانک مرکزی آمریکا) و افزایش دائمی هزینه‌های ساخت و ساز، موجب رکود در بخش مسکن شده

اشاره

مسئله مسکن در اروپا و آمریکا و البته کم و بیش در سایر مناطق جهان طی سال‌های گذشته تبدیل به بحرانی شده است که **دولت‌ها** و **بانک‌های مرکزی** به نظر می‌رسد که تا کنون علی‌رغم تمامی تمهیدات قادر به حل و فصل آن نبوده‌اند.**کوچ اجباری از کلانشهرها** به **شهرهای کوچک‌تر**، **بازگشت جوانان** به زندگی با والدین و **تبدیل خانه‌های بزرگ و مجلل به واحدهای کوچک‌تر** و **اقتصادی‌تر**، **پاداش** به مالکان برای اجاره دادن خانه‌ها، تنها برخی **نمودها** از **شرایط کنونی حاکم بر بازار مسکن کشورهای غربی** است. **بحران مسکن در اروپا و آمریکا** رابطه مستقیمی با **بحران اقتصاد جهانی** دارد. **بحران مسکن** یا **از بحران اقتصاد جهانی** تاثیر پذیرفته یا خود منجر به آن شده است به عنوان مثال **بحران مسکن آمریکا** با **دادن وام** به افرادی که **شرایط کافی برای دریافت وام را نداشتند** آغاز شد. میزان این وام‌ها در سال ۲۰۰۷ در آمریکا در حدود یک **تریلیون دلار** بود. این **بحران منجر** به **بحران اقتصادی در اقتصاد آمریکا** و در **اقتصاد جهانی** شده و رقمی در حدود ۳٫۹ تریلیون دلار خسارت در اقتصاد جهان به بار آورد. طی چند سال اخیر نیز همه‌گیری کرونا و به دنبال آن جنگ اوکراین بحران مسکن در کشورهای غربی را تشدید کرده است. در این گزارش با استناد به گزارش رسانه‌های غربی نگاهی می‌اندازیم به وضعیت بحران مسکن در آمریکا و اروپا.

سرویس خارجی کیهان

نگاهی به وضعیت مسکن در غرب

مهاجرت به شهرهای کوچک و زندگی اشتراکی در آمریکا | عقب افتادن اجاره‌ها در اروپا

تقریبا در تمام بازارهای اصلی قیمت‌ها در حال حاضر در مسیر اشتباهی قرار دارند.» اکنونمیستد می‌افزاید: «با این حال، با افزایش بیشتر نرخ بهره بانک‌های مرکزی، بسیاری در صنعت املاک متعجب شده‌اند که آیا ممکن است بدترین حالت به زودی به پایان برسد. در ماه مارس(اسفند ۱۴۰۱)، فدرال رزرو آمریکا و بانک انگلستان، نرخ‌های معیار را تنها یک چهارم درصد افزایش داده‌اند. بازارها بر اساس حداکثر یک افزایش نرخ دیگر از هر کدام قیمت گذاری می‌شوند.

اقتصاد جهانی تاکنون ثابت کرده که در برابر استرس ناشی از سیاست‌های سخت‌گیرانه مقاوم است، حتی زمانی که تعداد انگشت‌شماری از بانک‌های تجاری ورشکسته شدند. این امر به سرمایه‌گذاران و بسیاری از صاحبان خانه امید می‌دهد که قیمت‌ها به زودی به پایین‌ترین حد برسد. شاید بحران مسکن که مدت‌ها همه از آن ترس داشتند، کمتر از آن چیزی که انتظار می‌رفت باشد، چنین خوشبینی احتمالی‌جا بخواید بود. همان‌طور که افزایش نرخ‌ها زمان برد تا بازارهای املاک را تحت تاثیر قرار دهد، هرگونه بهبود با تاخیر همراه خواهد بود.اکنونمیستد در گزارش خود هشدار می‌دهد:«از آنجایی که سقوط قیمت‌ها در سراسر جهان ثروتمند تا حد زیادی ناشی از نرخ‌های بهره بالاتر بوده است، بعید است که قیمت مسکن مقرر به صرفه‌تر شود. کسانی که می‌خواهند سوار نردبان ترقی در زمینه املاک شوند با پرداخت ماهانه چشمگیر مواجه می‌شوند. در کانادا، یکی از تعدیل‌کنندگان اولیه، خریداران متوسط خانه‌های ویلایی اکنون باید نزدیک به ۲۰ درصد از درآمد پیش از کسر مالیات خانوار را صرف پرداخت‌های وام مسکن، مالیات بر دارایی و قبوض آب و برق کنند. طبق گفته بانک سلطنتی کانادا، این رقم ۴۶ درصد بالاتر از مقدار آن در آغاز سال ۲۰۲۰ است. کاهش قیمت‌ها همیشه صاحبان خانه را ناراضی می‌کند. اما این بار حتی خریداران باقوه هم چیز زیادی برای شادی کردن ندارند.»

مهاجرت از شهرهای بزرگ و گران در آمریکا

در آمریکا هزینه مسکن حدود یک سوم وزن شاخص قیمت مصرف‌کننده در آمریکا را تشکیل می‌دهد و در حال حاضر متوسط اجاره در آمریکا به ۴ هزار دلار رسیده که افزایش ۲۵ درصدی را نسبت به سال ۲۰۲۱ میلادی نشان می‌دهد.همچنین بخش اعظمی از خانوارهای اروپایی مستاجر هستند؛ برای مثال بر اساس آمارها ۵۸ درصد از کل خانوارهای سوئیس و نیمی از خانوارهای آلمان در سال گذشته میلادی در خانه‌های اجاره‌ای زندگی می‌کردند.در همین پیوند نتایج یک نظرسنجی نشان می‌دهد که با توجه به نرخ کنونی تورم در ایالات متحده، ۶۲ درصد آمریکایی‌ها بر این باورند که در سال آینده توانایی تامین مخارج مسکن و کالاهای اساسی را نخواهند داشت.

نتایج یک نظرسنجی نشان می‌دهد که با توجه به نرخ کنونی تورم در آمریکا، ۶۲ درصد آمریکایی‌ها بر این باورند که در سال آینده توانایی تامین مخارج مسکن و کالاهای اساسی را نخواهند داشت.
گاردین:«بالغ بر ۲ میلیون انگلیسی طی ماه میلادی مارس(فروردین) اجاره مسکن، قسط وام بانکی، کارت اعتباری و یا قبوض خود را پرداخت نکرده‌اند.»

نتایج یک نظرسنجی نشان می‌دهد که با توجه به نرخ کنونی تورم در آمریکا، ۶۲ درصد آمریکایی‌ها بر این باورند که در سال آینده توانایی تامین مخارج مسکن و کالاهای اساسی را نخواهند داشت.

تازنمای خبری هیل با استناد به نتایج افکارسنجی شرکت تامین سرمایه «فردی مک» در جامعه آماری ۲ هزار بزرگسال آمریکایی اعلام کرد که ۶۲ درصد آنها برای پرداخت اجاره مسکن در سال ای نگران هستند. این نظرسنجی همچنین نشان می‌دهد که مقدار اجاره‌بها برای ۵۸ درصد از این افراد در ۱۲ ماه گذشته همراه با افزایش نرخ تورم رشد داشته است؛ تا حدی که ۶ درصد از آنها افزایش ۳۰ درصدی و بیشتر اجاره را تجربه کرده‌اند. بر اساس این گزارش، ۶۱درصد شرکت‌کنندگان اظهار داشتند که توان مالی برای تامین هزینه‌های اساسی از جمله موادغذایی و مسکن را ندارند یا میزان درآمدشان تنها پاسخگوی نیازهای اساسی آنها است.نتایج این نظرسنجی نشان می‌دهد ۲۰ درصد از آمریکایی‌ها تحت تاثیر افزایش اجاره بهای مسکن به احتمال خیلی زیاد حداقل یک‌ماه تاخیر در پرداخت اجاره خواهند داشت. طبق تحقیقات شرکت فردی مک، از آغاز ۲۰۲۲(۱۱) دی ۱۴۰۰) ساکنان ۲۵ شهر بزرگ آمریکا مشغول ترک این شهرها با سرعتی سه برابر بیشتر از دوره پیش از همه‌گیری کرونا هستند.بر اساس این گزارش، بیشترین تعداد مردم، در حال نقل مکان به شهرهای کوچک و متوسط در جنوب و مناطق کوهستانی در غرب آمریکا هستند.

بررسی داده‌های منتشر شده از سوی شرکت‌های حمل‌ونقل وسایل خانه آمریکا در اواسط اردیبهشت ۱۴۰۱ نیز نشان می‌دهد که آمریکایی‌ها ۲ سال پس از آغاز بحران همه‌گیری کرونا و در میان تورم بی‌سابقه در این کشور بر اثر جنگ اوکراین، برای کاهش هزینه‌های خود وادار به مهاجرت از شهرهای بزرگ شده‌اند.این اطلاعات حاکی از آن است که آمریکایی‌ها ترجیح می‌دهند برای کاهش هزینه‌های خود از شهرهای گران این کشور مهاجرت کرده و

تقریبا در تمام بازارهای اصلی قیمت‌ها در حال حاضر در مسیر اشتباهی قرار دارند.» اکنونمیستد می‌افزاید: «با این حال، با افزایش بیشتر نرخ بهره بانک‌های مرکزی، بسیاری در صنعت املاک متعجب شده‌اند که آیا ممکن است بدترین حالت به زودی به پایان برسد. در ماه مارس(اسفند ۱۴۰۱)، فدرال رزرو آمریکا و بانک انگلستان، نرخ‌های معیار را تنها یک چهارم درصد افزایش داده‌اند. بازارها بر اساس حداکثر یک افزایش نرخ دیگر از هر کدام قیمت گذاری می‌شوند.

اقتصاد جهانی تاکنون ثابت کرده که در برابر استرس ناشی از سیاست‌های سخت‌گیرانه مقاوم است، حتی زمانی که تعداد انگشت‌شماری از بانک‌های تجاری ورشکسته شدند. این امر به سرمایه‌گذاران و بسیاری از صاحبان خانه امید می‌دهد که قیمت‌ها به زودی به پایین‌ترین حد برسد. چنین خوشبینی احتمالی‌جا بخواید بود. همان‌طور که افزایش نرخ‌ها زمان برد تا بازارهای املاک را تحت تاثیر قرار دهد، هرگونه بهبود با تاخیر همراه خواهد بود.اکنونمیستد در گزارش خود هشدار می‌دهد:«از آنجایی که سقوط قیمت‌ها در سراسر جهان ثروتمند تا حد زیادی ناشی از نرخ‌های بهره بالاتر بوده است، بعید است که قیمت مسکن مقرر به صرفه‌تر شود.



این روزنامه نوشت: افزایش نرخ بهره و هزینه‌های بالای ساخت و ساز، احیای اقتصادی بازارهای املاک روسیا به دنبال همه‌گیری کرونا را تهدید می‌کند. به گفته «مارک موزال» تحلیلگر بخش مسکن، این امر باعث هشدار دادن برخی بهره‌بین‌بانکی در انگلیس است. یکی از مشکلات تورم به شمار می‌رود.کارشناسان این قسمتی از یک مشکل بزرگ ارزیابی می‌شود چراکه افزایش نرخ‌های پایه به هزینه‌های خدمات بدهی مالکان افزوده است چشم‌انداز رو به وخامت در بازار املاک اروپا پس از آن بروز کرد که بانک مرکزی انگلیس به بهانه تشدید مبارزه با تورم، بیشترین افزایش را در نرخ بهره کلیدی خود در بیش از ربع قرن اخیر داشت. مدیران می‌گویند زمانی که

و مجارستان با تورم ۲۰۶ درصدی نیز در رتبه‌های بعدی قرار دارند. میزان رشد قیمت مسکن در آلمان طی سه ماهه نخست اسماال ۱۲.۳ درصد و انگلیس نیز ۱۰.۱ درصد بوده و فرانسه نیز با رشد هفت درصدی در قیمت مسکن مواجه است. طبق داده‌های «یوروستات»، اجاره‌ها در اروپا از سال ۲۰۱۰ به طور پیوسته در حال رشد بوده است. کشورهای حوزه بالتیک افزایش ۲۱۴ درصدی قیمت اجاره را ثبت کرده‌اند. بر طبق اطلاعاتی که یورونیوز منتشر کرده، این وضعیت با ورود ده‌ها هزار پناهنجوی اوکراینی که از تهاجم روسیه به کشورشان فرار کرده بودند و به مسکن نیاز داشتند تشدید شده است.

خریداران مجبور شوند بدهی‌هایی را که برای خرید س‌اسختمان‌ها استفاده می‌کردند، مجدداً تامین مالی کنند، این چالش ممکن است افزایش یابد. قیمت مسکن در اتحادیه اروپا طی سه ماهه نخست ۲۰۲۲ میلادی ۱۰.۵ درصد و در منطقه یورو ۹.۸ درصد رشد داشته است.بر اساس این گزارش، رشد ۱۹.۴ درصدی قیمت مسکن در آمریکا طی سه ماهه نخست ۲۰۲۲ در حالی است که قیمت مسکن در این کشور طی سال ۲۰۲۱ نیز بالغ بر ۱۳.۷ درصد رشد کرده و در اتحادیه اروپا نیز قیمت مسکن سال ۲۰۲۱ میلادی ۸.۳ درصد و در منطقه یورو ۷.۷ درصد گران شده بود.در میان ۲۴ کشور اروپایی به همراه آمریکا که در این گزارش مورد بررسی قرار نشان می‌دهد.» بر اساس گزارش «یو‌اس ای‌تودی» آمریکایی‌ها از خانه‌های اشتراکی برای پاسخ به بحران قیمت مسکن در این کشور استفاده می‌کنند. اشتراک‌گذاری خانه در سال‌های اخیر به‌ویژه در میان افراد مسن محبوبیت زیادی پیدا کرده است. بر اساس گزارش مرکز مشترک مطالعات مسکن در دانشگاههاروارد، بین سال‌های ۲۰۰۶ تا ۲۰۱۶، تعداد بزرگسالان ۶۵ سال و بالاتر که خانه‌هایشان را در اعضای غیرخانواده به اشتراک می‌گذاشتند، ۸۷ درصد افزایش یافت و از ۴۷۰ هزار به ۸۷۹ هزار نفر رسید.»

گزارش‌ها نشان می‌دهد که مسکن در اروپا نیز مثل آمریکا در سال ۲۰۲۲ میلادی و سال جاری میلادی(۲۰۲۳) وضعیت بحرانی را سپری می‌کند. نشریه فایننشال تایمز اگوست ۲۰۲۲ (مرداد ۱۴۰۱) با انتشار گزارشی اعلام کرد بازار مسکن اروپا با وخیم‌ترین شرایط اقتصادی از زمان بحران مالی سال ۲۰۰۷ مواجه است.

در آمریکا به گزارش فاکس نیوز خانواده‌هایی که قادر به پرداخت اجاره‌بهای مسکن خود نیستند مجبور شده‌اند به خانه والدین خود بازگردند و آنها زندگی کنند.

دریچه‌ای به جهان

khareji@kayhan.ir

مشکلات اقتصادی انگلیس و تاثیرات ناشی از جنگ اوکراین، روند صعودی به خود گرفت و احتمال می‌رود که به مرز ۵ درصد نیز برسد.این درحالی‌است که شاخص تورم طی همین مدت از محدوده ۲ به ۱۰ درصد رسیده و بانک مرکزی انگلیس در تلاش است تا به‌واسطه افزایش هزینه اسرافز، تورم را مهار کند. بااین حال آمارهانشان می‌دهد که انگلیس تنها کشور اروپای غربی است که از تورم دو رقمی رنج می‌برد. جدای از انگلیس در کشور پرتغال نیز این روزها مردم معترض قیمت‌های بالای مسکن هستند. بر اساس گزارش روتیزر و به گفته «ریتا سیلوا»، عضو گروه اسکنان «هانیفا» در پرتغال امروز بحران بزرگ مسکن داریم. این یک فقیرترین کشورهای غرب است. پرتغال یکی از فقیرترین کشورهای غرب اروپاست و آمارهای دولتی نشان می‌دهند که بیش

از ۵۰ درصد از کارکنان درآمدی کمتر از ۱۰۰۰ یورو در ماه دارند. حداقل حقوق ماهانه در این کشور ۷۶۰ یورو است. اجاره‌بهای خانه‌ها در شهر توریستی لیسبون از ۲۰۱۵ تا امروز ۶۵ درصد افزایش یافته و قیمت خرید خانه در همین بازه ۱۳۷ درصد بیشتر شده است. تنها در سال گذشته اجاره‌ها ۳۷ درصد افزایش یافت که بیش از دیگر شهرهای توریستی اروپا مانند بارسلونا و پاریس بود. این وضعیت به خصوص برای جوانان دشوار است. هزینه میانگین اجاره یک واحد کوچک‌تر در لیسبون ۱۳۵۰ یورو است. دولت سوسیالیست این کشور ماه مارس(اسفند) یک بسته مسکن ارائه داد که از مفاد آن می‌توان به لغو طرح جنگالی «بیزای پلاسی» و ممنوعیت صدور مجوز «پسر بی‌بی» اشاره کرد. اما کارشناسان بر این باورند که این اقدامات در کوتاهمدت کافی نیست «بر بی‌بی‌بی» شرکتی است که واسطه اجاره کوتاهمدت خانه برای توریست‌هاست و باعث شده صاحبان خانه‌ها املاک خود را به جای شهروندان معمولی، به گردشگران اجاره دهند تا درآمد بیشتری کسب کنند. حقوق پایین و بهای گزاف اجاره باعث شده تا در فهرست شهرهای ناپایدار جهان برای زندگی، لیسبون جایگاه سوم را داشته باشد. تورم ۸.۲ درصدی پرتغال هم این مشکل را دو چندان کرده است.

از ۵۰ درصد از کارکنان درآمدی کمتر از ۱۰۰۰ یورو در ماه دارند. حداقل حقوق ماهانه در این کشور ۷۶۰ یورو است. اجاره‌بهای خانه‌ها در شهر توریستی لیسبون از ۲۰۱۵ تا امروز ۶۵ درصد افزایش یافته و قیمت خرید خانه در همین بازه ۱۳۷ درصد بیشتر شده است. تنها در سال گذشته اجاره‌ها ۳۷ درصد افزایش یافت که بیش از دیگر شهرهای توریستی اروپا مانند بارسلونا و پاریس بود. این وضعیت به خصوص برای جوانان دشوار است. هزینه میانگین اجاره یک واحد کوچک‌تر در لیسبون ۱۳۵۰ یورو است. دولت سوسیالیست این کشور ماه مارس(اسفند) یک بسته مسکن ارائه داد که از مفاد آن می‌توان به لغو طرح جنگالی «بیزای پلاسی» و ممنوعیت صدور مجوز «پسر بی‌بی‌بی» اشاره کرد. اما کارشناسان بر این باورند که این اقدامات در کوتاهمدت کافی نیست «بر بی‌بی‌بی» شرکتی است که واسطه اجاره کوتاهمدت خانه برای توریست‌هاست و باعث شده صاحبان خانه‌ها املاک خود را به جای شهروندان معمولی، به گردشگران اجاره دهند تا درآمد بیشتری کسب کنند. حقوق پایین و بهای گزاف اجاره باعث شده تا در فهرست شهرهای ناپایدار جهان برای زندگی، لیسبون جایگاه سوم را داشته باشد. تورم ۸.۲ درصدی پرتغال هم این مشکل را دو چندان کردند.

سنگینی بحران مسکن

روی شانه مهاجران در فرانسه

در فرانسه نیز بررسی گزارشگر سازمان ملل نشان می‌دهد که وضعیت مسکن در این کشور به‌مراتب بحرانی‌تر است. «لیلانی فراه» گزارشگر ویژه حقوق بشر سازمان ملل درخصوص حق برخورداری از مسکن برای کشورهای فرانسه می‌نویسد؛ در اکثر مناطق کلان‌شهرها، تامین مسکن اجتماعی کافی برای نیازمندان وجود ندارد. علی‌رغم وجود قوانین در خصوص ممنوعیت تبعیض در دسترسی به مسکن، بسیاری از افرادی که تصور می‌شود از جهان عرب یا آفریقا آمده‌اند، چنین تبعیضی را تجربه می‌کنند.کولی‌ها، مهاجران، و سایر گروه‌های آسیب‌پذیر که در مسکن‌های غیراستاندارد زندگی می‌کنند، اغلب از خدمات اولیه محروم هستند. این افراد بر خلاف استانداردهای حقوق بشر، دائماً در



داده‌های آماری در انگلیس نشان می‌دهد که روند

صعودی نرخ بهره بین بانکی از یک سو میلیون‌ها خانوار در این کشور را در بوجوه معضلی به نام بحران هزینه‌های زندگی بدهکازتر کرده و از سوی دیگر ارزش ملک را در جزیره کاهش داده است.

در انگلیس نرخ بهره بین بانکی که با اقساط وام مسکن میلیون‌ها خانوار در این کشور از تباط مسکن دارد در اردیبهشت‌ماه گذشته برای دوازدهمین بار طی ۱۹ ماه گذشته افزایش یافت و شوک دیگری را به بازار مسکن و مخارج بدهکدان بانک وارد کرد. کمیته سیاست‌های پولی بانک مرکزی انگلیس ۲۱ اردیبهشت تصمیم گرفت تا نرخ بهره بین بانکی را با ۰.۲۵ درصد افزایش به ۴.۵ درصد برساند که همچنان بالاترین میزان را یک دهه گذشته محسوب می‌شود. به این ترتیب چند صد پوند دیگر به اقساط ماهانه وام مسکن میلیون‌ها انگلیسی که این روزها از بحران هزینه‌های زندگی رنج می‌برند، اضافه می‌شود. بانک مرکزی انگلیس تا اواخر سال ۲۰۲۱ میلادی نرخ بهره پایه را برای کاهش تأثیرات اقتصادی ناشی از شیوع ویروس کرونا به ۰.۱ درصد کاهش داده بود. این میزان از سال ۲۰۲۲ به این سو، در پی تشدید

اقدامات جبرانی نظیر کاهش خرید مواد غذایی، فروش دارایی‌ها، قرض گرفتن و یا در بهترین حالت استفاده از پس‌انداز متوسل شوند. در انگلیس نرخ بهره بین بانکی که با اقساط وام مسکن میلیون‌ها خانوار در این کشور از تباط مسکن دارد در اردیبهشت‌ماه گذشته برای دوازدهمین بار طی ۱۹ ماه گذشته افزایش یافت و شوک دیگری را به بازار مسکن و مخارج بدهکدان بانک وارد کرد. کمیته سیاست‌های پولی بانک مرکزی انگلیس ۲۱ اردیبهشت تصمیم گرفت تا نرخ بهره بین بانکی را با ۰.۲۵ درصد افزایش به ۴.۵ درصد برساند که همچنان بالاترین میزان را یک دهه گذشته محسوب می‌شود. به این ترتیب چند صد پوند دیگر به اقساط ماهانه وام مسکن میلیون‌ها انگلیسی که این روزها از بحران هزینه‌های زندگی رنج می‌برند، اضافه می‌شود. بانک مرکزی انگلیس تا اواخر سال ۲۰۲۱ میلادی نرخ بهره پایه را برای کاهش تأثیرات اقتصادی ناشی از شیوع ویروس کرونا به ۰.۱ درصد کاهش داده بود. این میزان از سال ۲۰۲۲ به این سو، در پی تشدید

اقدامات جبرانی نظیر کاهش خرید مواد غذایی، فروش دارایی‌ها، قرض گرفتن و یا در بهترین حالت استفاده از پس‌انداز متوسل شوند. در انگلیس نرخ بهره بین بانکی که با اقساط وام مسکن میلیون‌ها خانوار در این کشور از تباط مسکن دارد در اردیبهشت‌ماه گذشته برای دوازدهمین بار طی ۱۹ ماه گذشته افزایش یافت و شوک دیگری را به بازار مسکن و مخارج بدهکدان بانک وارد کرد. کمیته سیاست‌های پولی بانک مرکزی انگلیس ۲۱ اردیبهشت تصمیم گرفت تا نرخ بهره بین بانکی را با ۰.۲۵ درصد افزایش به ۴.۵ درصد برساند که همچنان بالاترین میزان را یک دهه گذشته محسوب می‌شود. به این ترتیب چند صد پوند دیگر به اقساط ماهانه وام مسکن میلیون‌ها انگلیسی که این روزها از بحران هزینه‌های زندگی رنج می‌برند، اضافه می‌شود. بانک مرکزی انگلیس تا اواخر سال ۲۰۲۱ میلادی نرخ بهره پایه را برای کاهش تأثیرات اقتصادی ناشی از شیوع ویروس کرونا به ۰.۱ درصد کاهش داده بود. این میزان از سال ۲۰۲۲ به این سو، در پی تشدید

اقدامات جبرانی نظیر کاهش خرید مواد غذایی، فروش دارایی‌ها، قرض گرفتن و یا در بهترین حالت استفاده از پس‌انداز متوسل شوند. در انگلیس نرخ بهره بین بانکی که با اقساط وام مسکن میلیون‌ها خانوار در این کشور از تباط مسکن دارد در اردیبهشت‌ماه گذشته برای دوازدهمین بار طی ۱۹ ماه گذشته افزایش یافت و شوک دیگری را به بازار مسکن و مخارج بدهکدان بانک وارد کرد. کمیته سیاست‌های پولی بانک مرکزی انگلیس ۲۱ اردیبهشت تصمیم گرفت تا نرخ بهره بین بانکی را با ۰.۲۵ درصد افزایش به ۴.۵ درصد برساند که همچنان بالاترین میزان را یک دهه گذشته محسوب می‌شود. به این ترتیب چند صد پوند دیگر به اقساط ماهانه وام مسکن میلیون‌ها انگلیسی که این روزها از بحران هزینه‌های زندگی رنج می‌برند، اضافه می‌شود. بانک مرکزی انگلیس تا اواخر سال ۲۰۲۱ میلادی نرخ بهره پایه را برای کاهش تأثیرات اقتصادی ناشی از شیوع ویروس کرونا به ۰.۱ درصد کاهش داده بود. این میزان از سال ۲۰۲۲ به این سو، در پی تشدید

اقدامات جبرانی نظیر کاهش خرید مواد غذایی، فروش دارایی‌ها، قرض گرفتن و یا در بهترین حالت استفاده از پس‌انداز متوسل شوند. در انگلیس نرخ بهره بین بانکی که با اقساط وام مسکن میلیون‌ها خانوار در این کشور از تباط مسکن دارد در اردیبهشت‌ماه گذشته برای دوازدهمین بار طی ۱۹ ماه گذشته افزایش یافت و شوک دیگری را به بازار مسکن و مخارج بدهکدان بانک وارد کرد. کمیته سیاست‌های پولی بانک مرکزی انگلیس ۲۱ اردیبهشت تصمیم گرفت تا نرخ بهره بین بانکی را با ۰.۲۵ درصد افزایش به ۴.۵ درصد برساند که همچنان بالاترین میزان را یک دهه گذشته محسوب می‌شود. به این ترتیب چند صد پوند دیگر به اقساط ماهانه وام مسکن میلیون‌ها انگلیسی که این روزها از بحران هزینه‌های زندگی رنج می‌برند، اضافه می‌شود. بانک مرکزی انگلیس تا اواخر سال ۲۰۲۱ میلادی نرخ بهره پایه را برای کاهش تأثیرات اقتصادی ناشی از شیوع ویروس کرونا به ۰.۱ درصد کاهش داده بود. این میزان از سال ۲۰۲۲ به این سو، در پی تشدید

صفحه ۸

پنج‌شنبه ۴ خرداد ۱۴۰۲

۵ذی‌القعدة ۱۴۴۴ – شماره ۹۳۳۳

فرانسه در گزارشی با تیتیر «بیشتر افراد غیراروپایی در مرحله‌های فقیرن‌تسین زندگی می‌کنند» نوشته است؛ بیش از ۲۵ هزار نفر مهاجر غیراروپایی در حلیی‌آبادها و مناطق مسکونی غیررسمی زندگی می‌کنند. لوموند در گزارش دیگری می‌نویسد، دولت فرانسه به‌طورجدی با افزایش حلیی‌آبادها مبارزه می‌کند؛ به‌طوری‌که در بازه زمانی نوامبر ۲۰۲۰ تا اکتبر ۲۰۲۱ (آبان ۹۹ تا مهر ۱۴۰۰) با تخریب این اقامتگاه‌ها، به طور متوسط روزانه ۴۷۲ نفر برای مدت یک سال بی‌خانمان شدند. بر اساس گزارش روزنامه «لوفیگارو»، قیمت مسکن طی ۶ سال ۲۰ درصد در اروپا افزایش‌یافته است. کارشناسان معتقدند ادامه تورم جهانی و جنگ روسیه و اوکراین در سال ۲۰۲۳، ابعاد فزاینده‌تری از بحران مسکن در اروپا و فرانسه نمایان می‌سازد. این

بحران افزایش ناهنجاری‌های اجتماعی و اعتراضات مدنی را در پیش خواهد داشت.
وضعیت وخیم بازار مسکن آلمان
بخش مسکن نیز تحت تاثیر بحران اقتصادی ناشی از جنگ اوکراین طی ۱۴ ماه گذشته دچار بحران شده است. گزارش بانک «بی‌ان‌بی پارibas» نشان می‌دهد به دلیل افزایش هزینه‌های سرمایه‌گذاری و رکورد زدن تورم در بزرگ‌ترین اقتصاد اروپا و در مجموع وخیم شدن شرایط اقتصادی در آلمان بخش املاک و مستغلات این کشور به شدت ضربه و خسارت‌دیده است. سرمایه‌گذاری در بخش املاک تجاری ۵۰ درصد کاهش یافته و به ۹/۹ میلیارد یورو (۱۰۶ میلیارد دلار) رسیده است. این تحقیقات نشان می‌دهد، با کنار کشیدن سرمایه‌گذاران برای انعقاد قرارداد و سرمایه‌گذاری به علت افزایش نرخ بهره و در مجموع وخیم شدن شرایط اقتصادی در آلمان، این بخش به شدت ضربه و خسارت‌دیده است. مارکوس زورن، مدیر ارشد بخش مستغلات و مستغلات بانک بی‌ان بی پارibas آلمان در این رابطه گفت: افزایش هزینه‌ها میان انتظارات قیمت‌گذاری خریداران و فروشندهگان اختلاف ایجاد کرده است و بسیاری از معاملات بزرگی که قبلاً در مرحله بازاریابی بودند، انجام نشدند.

«زورن» پیش‌بینی کرد که این روند حداقل برای ۶ ماه دیگر ادامه داشته باشد. بلومبرگ با استناد به گزارش جداگانه‌ای توسط این بانک نوشت، بازار املاک مستغلات مسکونی در این کشور با بحرانی بدتر مواجه است، به طوری که حجم معاملات این بازار در کل سال ۲۰۲۲ نسبت به سال ۲۰۲۱ به میزان ۷۴ درصد کاهش یافته است.شرکت‌های پولی اقباض، با مستغلات در سراسر اروپا به دنبال افزایش‌های نرخ بهره که در سال ۲۰۲۲ توسط بانک مرکزی اروپا و سایر نظران مالی با هدف مهار تورم انجام شد، با مشکل مواجه هستند.سیاست‌های پولی اقباض، تا حد زیادی معاملات در این بخش را مختل کرده و رونق یک دهه قیمت دارایی‌ها را متوقف کرده است. در آلمان ایالت «بادن-وورتمبرگ» طرح جدیدی برای خالی نماندن آپارتمان‌ها دارد و به مالکان پول می‌دهد تا آنها ملک خالی خود را برای اجاره بگذارند و قیمت کلی اجاره را پایین بیاورند.پیشینه‌اد دوم مقامات بادن-وورتمبرگ، افزایش ظرفیت مسکن با تقسیم خانه‌های تک خانواده به آپارتمان‌ها است. در حال حاضر، این سیاست اصلی دولت برای مقابله با بحران مسکن است، به گونه‌ای که ظرفیت مسکن را تا حدی افزایش می‌دهد که چاره‌ای جز شکستن قیمت‌ها وجود ندارد.مرحله آزمایشی این پروژه سال گذشته آغاز شد؛ زمانی که دولت به ۶۰ مالک کمک ۲۰۰۰ یوروسی اهدا کرد تا آپارتمان‌های خود را اجاره بدهند. دولت بادن-وورتمبرگ این مرحله را موفقیت‌آمیز دانسته و قصد دارد این پیشنه‌اد را به یک راهکار تمام‌عمر برای تأمین مسکن گسترش

اقدامات جبرانی نظیر کاهش خرید مواد غذایی، فروش دارایی‌ها، قرض گرفتن و یا در بهترین حالت استفاده از پس‌انداز متوسل شوند. در انگلیس نرخ بهره بین بانکی که با اقساط وام مسکن میلیون‌ها خانوار در این کشور از تباط مسکن دارد در اردیبهشت‌ماه گذشته برای دوازدهمین بار طی ۱۹ ماه گذشته افزایش یافت و شوک دیگری را به بازار مسکن و مخارج بدهکدان بانک وارد کرد. کمیته سیاست‌های پولی بانک مرکزی انگلیس ۲۱ اردیبهشت تصمیم گرفت تا نرخ بهره بین بانکی را با ۰.۲۵ درصد افزایش به ۴.۵ درصد برساند که همچنان بالاترین میزان را یک دهه گذشته محسوب می‌شود. به این ترتیب چند صد پوند دیگر به اقساط ماهانه وام مسکن میلیون‌ها انگلیسی که این روزها از بحران هزینه‌های زندگی رنج می‌برند، اضافه می‌شود. بانک مرکزی انگلیس تا اواخر سال ۲۰۲۱ میلادی نرخ بهره پایه را برای کاهش تأثیرات اقتصادی ناشی از شیوع ویروس کرونا به ۰.۱ درصد کاهش داده بود. این میزان از سال ۲۰۲۲ به این سو، در پی تشدید

اقدامات جبرانی نظیر کاهش خرید مواد غذایی، فروش دارایی‌ها، قرض گرفتن و یا در بهترین حالت استفاده از پس‌انداز متوسل شوند. در انگلیس نرخ بهره بین بانکی که با اقساط وام مسکن میلیون‌ها خانوار در این کشور از تباط مسکن دارد در اردیبهشت‌ماه گذشته برای دوازدهمین بار طی ۱۹ ماه گذشته افزایش یافت و شوک دیگری را به بازار مسکن و مخارج بدهکدان بانک وارد کرد. کمیته سیاست‌های پولی بانک مرکزی انگلیس ۲۱ اردیبهشت تصمیم گرفت تا نرخ بهره بین بانکی را با ۰.۲۵ درصد افزایش به ۴.۵ درصد برساند که همچنان بالاترین میزان را یک دهه گذشته محسوب می‌شود. به این ترتیب چند صد پوند دیگر به اقساط ماهانه وام مسکن میلیون‌ها انگلیسی که این روزها از بحران هزینه‌های زندگی رنج می‌برند، اضافه می‌شود. بانک مرکزی انگلیس تا اواخر سال ۲۰۲۱ میلادی نرخ بهره پایه را برای کاهش تأثیرات اقتصادی ناشی از شیوع ویروس کرونا به ۰.۱ درصد کاهش داده بود. این میزان از سال ۲۰۲۲ به این سو، در پی تشدید

طبق تحقیقات شرکت تامین سرمایه فردی مک، از آغاز سال ۲۰۲۲ میلادی ساکنان ۲۵ شهر بزرگ آمریکا، مشغول ترک ای با سرعتی سه برابر بیشتر از دوره پیش از همه‌گیری کرونا هستند.

فایننشال تایمز: بازار مسکن اروپا با وخیم‌ترین شرایط اقتصادی از زمان بحران مالی سال ۲۰۰۷ مواجه است.

فایننشال تایمز: بازار مسکن اروپا با وخیم‌ترین شرایط اقتصادی از زمان بحران مالی سال ۲۰۰۷ مواجه است.

خطر اخراج اجباری قرار دارند. بی‌خانمانی با سرعت قابل توجهی در حال افزایش است. برای این گروه‌ها، پناهگاه‌های اضطراری و مسکن طولانی‌مدت بسیار کم است. در واقع برخی از پناهندگان و مهاجران در بدترین شرایط زندگی می‌کنند. بر اساس گزارش‌ها علاوهبر عوامل اقتصادی و سایه جنگ روسیه و اوکراین، عدم ساخت مسکن به تعداد کافی برای تکمیل پروژه مسکن اجتماعی، دوبرابر مهاجران و کسبانی است که به‌عنوان سرود، که بر اساس آمار موجود در زمان مسئولیت «فرانسوا اولاند» سالی کمتر از ۱۰۰ هزار مسکن در فرانسه ساخته شده است. این در حالی است که بیش از ۲میلیون نفر از مردم فرانسه در انتظار مسکن ملی هستند.این شرایط برای مهاجران و سیاه‌پوستان سخت‌تر است؛ به‌طوری‌که نظرسنجی‌ها و مطالعات انجام شده در سال ۲۰۱۶، بیانگر وجود الگوهای واضح تبعیض در بازار مسکن خصوصی فرانسه است. بر اساس این مطالعات، احتمال پیداکردن مسکن پس از یک سال برای اتباع فرانسوی و افرادی که به‌عنوان کسبانی‌بوست شناخته می‌شوند، دوبرابر مهاجران و کسبانی‌بوست است که به‌عنوان سرود، یا سیاه‌پوست شناخته می‌شوند. روزنامه لوموند

خطر اخراج اجباری قرار دارند. بی‌خانمانی با سرعت قابل توجهی در حال افزایش است. برای این گروه‌ها، پناهگاه‌های اضطراری و مسکن طولانی‌مدت بسیار کم است. در واقع برخی از پناهندگان و مهاجران در بدترین شرایط زندگی می‌کنند. بر اساس گزارش‌ها علاوهبر عوامل اقتصادی و سایه جنگ روسیه و اوکراین، عدم ساخت مسکن به تعداد کافی برای تکمیل پروژه مسکن اجتماعی، دوبرابر مهاجران و کسبانی‌بوست است که به‌عنوان سرود، که بر اساس آمار موجود در زمان مسئولیت «فرانسوا اولاند» سالی کمتر از ۱۰۰ هزار مسکن در فرانسه ساخته شده است. این در حالی است که بیش از ۲میلیون نفر از مردم فرانسه در انتظار مسکن ملی هستند.این شرایط برای مهاجران و سیاه‌پوستان سخت‌تر است؛ به‌طوری‌که نظرسنجی‌ها و مطالعات انجام شده در سال ۲۰۱۶، بیانگر وجود الگوهای واضح تبعیض در بازار مسکن خصوصی فرانسه است. بر اساس این مطالعات، احتمال پیداکردن مسکن پس از یک سال برای اتباع فرانسوی و افرادی که به‌عنوان کسبانی‌بوست شناخته می‌شوند، دوبرابر مهاجران و کسبانی‌بوست است که به‌عنوان سرود، یا سیاه‌پوست شناخته می‌شوند. روزنامه لوموند

خطر اخراج اجباری قرار دارند. بی‌خانمانی با سرعت قابل توجهی در حال افزایش است. برای این گروه‌ها، پناهگاه‌های اضطراری و مسکن طولانی‌مدت بسیار کم است. در واقع برخی از پناهندگان و مهاجران در بدترین شرایط زندگی می‌کنند. بر اساس گزارش‌ها علاوهبر عوامل اقتصادی و سایه جنگ روسیه و اوکراین، عدم ساخت مسکن به تعداد کافی برای تکمیل پروژه مسکن اجتماعی، دوبرابر مهاجران و کسبانی‌بوست است که به‌عنوان سرود، یا سیاه‌پوست شناخته می‌شوند. روزنامه لوموند