



بهای مسکن در کشورهای صنعتی

از مرکز تحقیقات و بررسیهای اقتصادی اتاق



بالاترین نسبت متعلق به کشورهای یونان و ایرلند و اسپانیاست که درآمد آنها از حد متوسط پایینتر است. یکی از دلایل بالا بودن این نسبت آن است که مردم نواحی روستایی بیشتر از شهروندان مالک خانه خود هستند. برای مثال تنها ۳۰ درصد اهالی پاریس منزل شخصی دارند در صورتی که این رقم برای کل فرانسه ۵۴ درصد است. بسیار اتفاق می افتد که شخصی در پاریس آپارتمان اجاره می کند در حالی که خانه ای بیلاقی در کنار دریا دارد.

خواهیم داشت. در نمودار شماره ۱ می بینیم ایرلند در صدر جدول قرار دارد زیرا ۸۲ درصد خانواده ها مالک خانه های خود هستند. با شگفتی مشاهده می شود که سوئیس در آخر جدول قرار دارد چون فقط ۳۰ درصد مردم این کشور در ملک خود سکونت دارند. خریدن خانه دلیل قطعی ثروتمند بودن نیست. بنگلا دس بالاترین نسبت مالکیت مسکن را در جهان دارد. ۹۰ درصد خانواده های این کشور ساکن ملک خودشانند. در کشورهای صنعتی نیز

دگرگونیهای اخیر در قیمت مسکن سخن روز در محافل خصوصی شهرهای مختلف جهان شده است. خریدن منزل همواره برای اکثر مردم بزرگترین سرمایه گذاری عمرشان است. اما چگونه می توان قیمت مسکن یک فرد متوسط را مثلا در سه شهر لندن، فرانکفورت و مادرید با یکدیگر مقایسه کرد؟

ابتدا گدري کوتاه بر مسئله مالکیت مسکن

آن به جامعه اروپا) از سه برابر هم بیشتر شد. اما در یک سال گذشته که نرخ بهره بالا رفته این بازارها کساد شده است.

آلمان تنها کشوری است که در آن روند افزایش قیمت ملک ادامه داشته است. از سال ۸۹ تاکنون بهای مسکن در فرانکفورت ۶۰ درصد ترقی کرده زیرا هجوم کارگران از شرق آلمان تقاضای مسکن را بالا برده است. قیمت آپارتمان در برلن از ۶۰ درصد هم بالاتر رفته است.

در نمودار شماره ۳ قیمت یک آپارتمان دوخوابه در ناحیه مرکزی ۱۱ شهر مختلف نمایش داده شده است. توکیو از همه گرانتر است زیرا بهای آپارتمان مزبور در آنجا ۱/۳ میلیون دلار یعنی بیش از هفته برابر آپارتمان مشابه در سیدنی (۱۲۵۰۰۰ دلار) است.

اروپای غربی قرار است از آغاز سال ۱۹۹۳ به صورت بازار واحد درآمد اما از لحاظ قیمت مسکن فرسنگها با این بازار فاصله دارد. در میلان بهای یک آپارتمان ۸۵۰۰۰۰ دلار به بالاست در صورتی که مشابه آن را در مادرید و بروکسل می‌توان با ۱۸۰۰۰۰ دلار خرید. یک خانه چهار اتاقی در فرانکفورت ۷۶۵۰۰۰ دلار است که تقریباً دو برابر خانه مشابه آن در لندن است. در برلن و مونیخ قیمت خانه از فرانکفورت هم گرانتر است. البته خانه‌های مورد بررسی، یکسان نیستند. قیمت‌های ذکر شده مربوط به آپارتمان یا خانه معمولی در ناحیه مشخص است. آپارتمان دوخوابه معمولی در لوس آنجلس حدود ۱۱۵ متر مربع مساحت دارد اما در لندن یا پاریس فقط ۷۰ متر است.

یک خانه در بوادوبسولونی (ناحیه اعیان‌نشین پاریس) حدود ۲۵ درصد بیش از خانه مشابه در ویمبلدون (ناحیه همتای آن در لندن) قیمت دارد اما قیمت خانه‌های مناطق روستایی در فرانسه خیلی ارزان است مثلاً یک خانه کلنگی در بیلاقیهای شمال فرانسه ۵۰۰۰۰ دلار است که از نصف قیمت خانه مشابه آن در جنوب انگلستان ارزانتر تمام می‌شود.

روش منطقی‌تر این است که بهای مسکن در

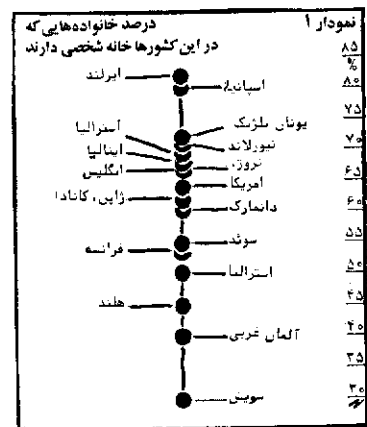
مسکن بین سالهای ۱۹۸۰-۱۹۸۹ تغییر نکرد و در دومی حتی کاهش یافت.

افزایش قیمت مسکن به میزان ۲۰ تا ۳۰ درصد ظرف یک سال، در بسیاری از کشورها این تصور را ایجاد کرد که خرید خانه یکی از بهترین راههای سرمایه‌گذاری است. لیکن در چند سال اخیر که افزایش قیمت به کاهش مبدل شده است این پندار به سستی گراییده است.

در لندن، تورونتو و سیدنی (در استرالیا) میانگین قیمت‌های مسکن حدود ۲۵ درصد از نقطه اوج پایین آمده و خانه‌های لوکس ۵۰ درصد تنزل کرده است. به نظر می‌رسد که بورس مسکن در شهر سیدنی اکنون به پایینترین نقطه رسیده است ولی در لندن و تورونتو سیر نزولی ظرف ۱۲ ماه گذشته ادامه داشته است. قیمت نواحی مسکونی نیویورک از سال ۱۹۸۸ روبه کاهش بوده است. در لوس آنجلس تا سال ۱۹۹۱ روند صعودی قیمت ادامه داشت. بزرگترین کاهش قیمت مسکن در توکیو به میزان ۲۲ درصد طی سال ۹۲ روی داد و این سیر نزولی به این زودیها متوقف نخواهد شد.



در سرزمین اصلی اروپا ملک مرغوبیت خود را بهتر حفظ کرده است و قیمت‌ها تا سال ۹۱ به میزان بیش از ۱۰ درصد افزایش داشته است. در بروکسل، میلان و پاریس قیمت مسکن بین سالهای ۱۹۸۵ و ۱۹۹۰ تقریباً دو برابر شد. ظرف همین مدت بهای مسکن در مادرید (به سبب شکوفایی اقتصادی اسپانیا پس از الحاق



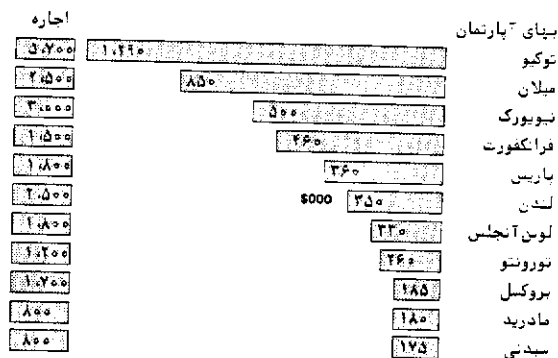
روند جالب دیگر اینکه مالکیت مسکن در کشورهای انگلیسی زبان زیادتر از اغلب کشورهای داخل قاره اروپاست. در آمریکا، انگلستان، استرالیا، کانادا، ایرلند و نیوزلاند دست کم ۶۰ درصد خانواده‌ها مالک خانه خویشند ولی بسیاری از اروپاییها ترجیح می‌دهند که به جای خریدن منزل اجاره‌نشین باشند.

میانگین تغییر بهای مسکن واقعیتها را روشن نمی‌کند. ظرف چهار سال قبل از ۱۹۹۲ در آمریکا قیمت مسکن به طور متوسط ۱۷ درصد بالا رفت. در نیویورک این قیمت‌ها ۱۰ درصد تنزل کرد ولی در لوس آنجلس نزدیک به ۵۰ درصد افزوده شد. از ابتدای سال ۱۹۸۹ تاکنون میانگین قیمت ملک در انگلستان ۲ درصد پایین آمده است در حالی که درلندن ۲۵ درصد کاهش یافته و در ناحیه شمال شرقی انگلستان ۴۰ درصد افزایش پیدا کرده است. در این مقاله توجه اصلی به سمت قیمت مسکن در شهرهای بزرگ است.

در سالهای ۱۹۸۰ بهای مسکن در اکثر کشورها در زمانهای مختلف ترقی کرد. درصدا جدول توکیو قرار داشت که قیمت واقعی خانه به طور متوسط سالی ۱۰ درصد بالا رفت. لندن، مادرید، نیویورک، پاریس و تورونتو (در کانادا) نیز شاهد افزایشهای سالانه بیش از ۵ درصد بودند. در این میان بروکسل و فرانکفورت استثنا بودند زیرا در اولی قیمت



قیمت آپارتمان دو خوابه در مرکز شهر (به هزار دلار) و اجاره بهای ماهانه آن (به دلار) در سال ۱۹۹۲



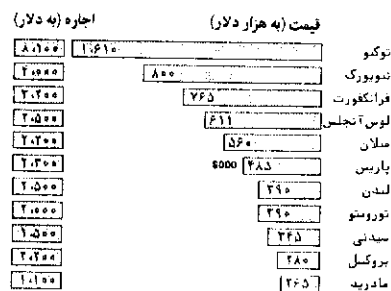
لندن آپارتمانها را صلبه اجاره می دهند و دلیل مهمتر اینکه ملک مرغوب برای اجاره در لندن گم است و غالب مشتریهای آن بانگداران، رؤسای شرکتها و دیپلماتهای خارجی هستند. این امر سبب تورم اجاره ها می شود. در بروکسل نیز چون مرکز اداری جامعه اروپاست و هیئتهای نمایندگی کشورهای عضو در آنجا ماموریت دارند اجاره ها بالا رفته است.

مامور وصول مالیات هم در بورس مسکن کشور خود نقش دارد. در استرالیا و کانادا برای کسانی که منزل می خردند معافیت مالیاتی وجود ندارد. از سوی دیگر به خریداران منزل در امریکا زیاد ارفاق می شود. بهره وام مسکن تا یک میلیون دلار از مالیات بر درآمد شخص خریدار کسر می شود. در حالی که این سقف در انگلستان فقط ۳۰۰۰۰۰ پوند (۴۶۵۰۰ دلار) است. در بعضی کشورها مثل ژاپن بهره پرداختی از مبلغ مالیات کسر نمی شود اما خریداران مسکن می توانند بر حسب مبلغ وام یا ارزش ملک، اعتبار مالیاتی درخواست کنند. در آلمان خریدار مسکن می تواند ۵ درصد از قیمت خرید تا نصف ۳۰۰۰۰۰۰ مارک (۱۹۲۰۰۰ دلار) را کسر کند مشروط بر اینکه درآمد مشمول مالیاتش از ۱۲۰۰۰۰۰ مارک کمتر باشد. براین مبنای حداکثر تخفیف مالیاتی سالانه او ۹۶۰۰ دلار می شود. در فرانسه هر زوج خریدار می تواند حداکثر ۲۶۰۰ دلار از پرداخت بهره را از درآمد مشمول مالیات خود کم کنند، ولی تخفیف مالیاتی در فرانسه و آلمان شامل کسانی می شود که برای اولین بار خانه می خردند و مدت آن در آلمان هشت و در فرانسه پنج سال است اما در انگلستان مدت تخفیف نامحدود است.

در همه کشورهای صنعتی از خریداران منزل مالیات وصول می شود. و در بعضی از آنها فروشنده باید مالیات سود سرمایه بپردازد و در اکثر آنها مالیات سالانه ای به ارزش ملک تعلق می گیرد. در بیشتر کشورها مسکن از مالیات سود سرمایه معاف است مشروط بر اینکه محل اصلی

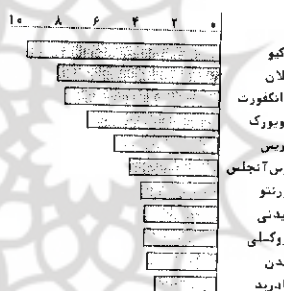
متوسط است.

قیمت خانه چهار اتاقه در محله مرغوب شهر و اجاره ماهانه آن در سال ۱۹۹۲



نمودار ۵ قیمت متوسط مسکن چند برابر درآمد.

سرانه اهالی شهر است؟



دو نمودار ۴ و ۵، اجاره بهای منازل مربوطه را نیز نشان می دهند. کمبود مسکن، اهالی توکیو را مجبور کرده است که ماهی ۵۷۰۰ دلار بابت اجاره یک آپارتمان دو خوابه بپردازند. از حیث گرانی اجاره بها مقام دوم از آن نیویورک (۳۰۰۰ دلار) است. بعد از آن لندن و میلان (۲۵۰۰ دلار) قرار دارد، در صورتی که برای اجاره چنین آپارتمانی در مادرید ۸۰۰ دلار کافی است. در اغلب کشورها اجاره سالانه معادل ۴ تا ۵ درصد قیمت ملک است به استثنای لندن که این نسبت ۷ درصد و بروکسل که ۹ درصد است. در نتیجه، این تناقض پیش می آید که خریدن منزل در لندن از پاریس ارزانتر تمام می شود در حالی که اجاره منزل در لندن گرانتر است. یکی از دلایل این تناقض این است که در

ارتباط با درآمد، سنجیده شود. در نمودار شماره ۵ قیمت متوسط مسکن در هر شهر در رابطه با میانگین درآمد سالانه بر حسب تولید ناخالص داخلی (GDP) کارگر یا کارمند، رده بندی شده است. در توکیو قیمت یک منزل متوسط ۹/۴ برابر درآمد متوسط است. کارگر یا کارمند عادی نمی تواند امیدوار باشد که خانه ای چهار اتاقه در کبچی جوجی واقع در ۱۶ کیلومتری ایستگاه توکیو بخرد زیرا قیمتش ۲۸ برابر درآمد اوست. تازه این قیمت در مقایسه با بهای مسکن در مسکو ارزان است. قیمت آپارتمان دو خوابه در مسکو ممکن است حتی به صد برابر درآمد سالانه داوطلب آن برسد. اما اجاره بها در مسکو چون سالیانه اضافه نشده نسبت به درآمد، اندک است. در اکثر شهرهای مورد بررسی این مقاله قیمت متوسط مسکن بین ۳/۵ تا ۵ برابر درآمد

سکونت باشد. اما در ژاپن مالیات سود سرمایه دریافت می‌شود و نرخ آن بستگی به مدتی دارد که ملک در تصرف صاحب آن بوده است مثلاً اگر در کمتر از پنج سال فروخته شود فروشنده باید ۵۲ درصد سود حاصل را به اداره مالیات بدهد. منظور از این روش که جلوگیری از بورس بازی است، نقل و انتقال ملک را در ژاپن شدت محدود کرده است.

در آمریکا نیز فروشنده مسکن مشمول مالیات سود سرمایه می‌شود اما عملاً به دولت پولی پرداخت نمی‌شود زیرا اگر فروشنده، خانه دیگری به همان قیمت یا بالاتر بخرد از این مالیات معاف خواهد شد. لذا در این کشور نقل و انتقال ملک محدودیتی ندارد.

هزینه خرید و فروش خانه در کشورها متفاوت است مالیات انتقال برای خریدار از ۶ درصد در ژاپن و ۱ درصد در انگلستان تا ۱۰ درصد در فرانسه و ایتالیا نوسان دارد. کمیسیون بنگاه و هزینه دفترخانه نیز به این ارقام اضافه می‌شود. در انگلستان کمیسیون بنگاه ۲/۵ درصد ارزش ملک است. ولی در آمریکا، کانادا، فرانسه، آلمان و ایتالیا ۵ درصد تا ۶ درصد است. در ایتالیا واسطه معامله نه تنها از فروشنده تا ۶ درصد قیمت کمیسیون می‌گیرد بلکه خریدار هم باید از ۱ تا ۲ درصد به او بپردازد.

در انگلستان کل هزینه فروش و خرید (اعم از کمیسیون بنگاه، مالیات و خرج محضر) حدود ۴/۵ درصد قیمت خانه جدید را تشکیل می‌دهد. در فرانسه و ایتالیا دولت و دفترخانه و واسطه جمعاً ۱۶ تا ۲۲ درصد قیمت خانه را هنگام دست بدست شدن آن می‌گیرند. در آلمان این رقم ۱۲ درصد است. به همین سبب اشتیاق انگلیسیها به فروختن خانه و خرید خانه بهتر، خیلی بیشتر از اروپاییهای دیگر است. در انگلستان مالکان به طور متوسط هر هفت سال یک بار خانه عوض می‌کنند در حالی که در آلمان هر ۲۸ سال یک بار و در ایتالیا هر ۵۰ سال یک بار نقل مکان می‌کنند.

کسی که اولین بار در آلمان خانه می‌خرد

با این قیمت سرسام‌آور مسکن در ژاپن خانه بخرد.

رویهمرفته تامین وام مسکن در قاره اروپا و ژاپن به اندازه آمریکا و انگلستان توسعه یافته و رقابت آمیز نیست. در فرانسه و آلمان نسبت وام مسکن به تولید ناخالص داخلی، نصف این نسبت در آمریکا یا انگلستان است. در نتیجه با روی کار آمدن بازار واحد و رفع محدودیت از وام‌دهی بانکها در اروپا، مسکن است تعداد بیشتری از اروپاییها به خرید مسکن تشویق شوند. در آن صورت باید انتظار افزایش قیمتها داشت.

در جاهای دیگر ممکن است عکس این روند صورت گیرد. همواره رابطه‌های نزدیک بین مالکیت مسکن و تورم وجود داشته است. در کشورهای پر تورم معمولاً درصد مالکیت مسکن بالاست زیرا داشتن ملک پشتوانه‌ای در مقابل بالا رفتن قیمتهاست. لذا اگر دولتی موفق شود تورم را از بین ببرد مردم آن کشور احتمالاً به داشتن منزل مسکونی اکتفا می‌کنند و پول خود را در خرید زمین یا خانه‌ای دیگر بکار نمی‌اندازند. ■

ماخذ: اکونومیست ۹۳/۱/۸

پی‌نوشت:

1. Capital - gains tax

معمولاً سنش بین ۲۵ تا ۴۰ است. قبل از آن اجازه‌نشین است و برای خرید خانه‌ای که بیشتر عمرش را در آن خواهد گذراند پس‌انداز می‌کند. جوان انگلیسی چنین صبری ندارد و هر چه زودتر خود را گرفتار وام مسکن می‌کند و اگر درآمدش زیادتر شد منزلش را می‌فروشد و خانه بهتری می‌خرد. دوسوم جوانهای ۲۵ تا ۲۹ ساله این کشور مالک خانه خود هستند. حتی ۳۸ درصد از جوانهای ۲۴ ساله و کمتر نیز خانه می‌خرند در حالیکه در آمریکا این نسبت ۷ درصد و در فرانسه و آلمان ۴ درصد است.

یک علت بی‌صبری انگلیسیها در این مورد این است که خانه‌های آماده برای اجاره بسیار کم است و فقط ۷ درصد کل خانه‌های موجود را شامل می‌شود در خیلی از نقاط انگلستان پیدا کردن خانه اجاره‌ای مناسب سکونت اگر غیرممکن نباشد بسیار مشکل است. علت دیگر این است که بانکهای انگلستان خیلی زیادتر از بانکهای کشورهای دیگر به خریداران مسکن وام می‌دهند. هنگامی که در سالهای ۱۹۸۰ قیمت مسکن به اوج خود رسیده بود و بانکهای این کشور در دادن وام با هم رقابت می‌کردند و خریداران به آسانی می‌توانستند ۱۰۰ درصد قیمت خرید خانه را وام بگیرند. نتیجتاً بعدها که قیمت کاهش یافت، از هر شش خانوار یک خانوار دچار وامی شده است که از قیمت فعلی خانه‌اش زیادتر است.

امروزه حداکثر وام مسکن در انگلستان ۹۵ درصد قیمت ملک است لذا خریدار باید دست‌کم ۵ درصد بقیه را از راه پس‌انداز تأمین کند. با این نسبت خیلی کمتر از کشورهای دیگر است. در بیشتر کشورهای اروپا بانکهای وام دهنده سختگیرترند. پس‌انداز ۲۰ تا ۴۰ درصد عادی است. در آمریکا و ژاپن هم پس‌انداز ۱۰ تا ۲۰ درصد ضروری است. اما اگر در بیشتر کشورها وام مسکن از سه برابر درآمد خریدار مسکن بیشتر نمی‌شود، ژاپنیها تا شش برابر درآمد خود و به اقساط طولانی‌تر می‌توانند وام بگیرند. مدت بازپرداخت ممکن است به دو نسل کشیده شود. اگر غیر از این باشد کسی نمی‌تواند