

بی توجهی نهاد دولت به ایفای نقش فعال در سیاستگذاری؛ چگونه منجر به بحران شد

ویروس کانادایی بازار مسکن



فاطمه سادات مرتضوی خبرنگار

کمبود مسکن و افزایش سرسام آور قیمت اجاره تبدیل به یکی از چالش های اصلی بسیاری از کشورهای جهان شده است. بر اساس آمارهای اخیر موسسه آماری STATISTA منتشر کرده مسکن دومین هزینه بزرگ خانوارها در کانادا، استرالیا و هلند است. کانادا در میان کشورهای OECD از نظر نسبت نرخ مسکن به درآمد، یکی از عجیب ترین وضعیت ها و بالاترین نرخ ها را دارد. طبق داده های آمار مسکن در کانادا، قیمت مسکن بین سال های ۲۰۰۵ تا مارس ۲۰۲۴ بیش از ۳۴۰ درصد افزایش یافته (در ونکوور ۳۷۶ درصد و در تورنتو ۳۸۹ درصد)، در حالی که طی این مدت متوسط درآمد مردم این کشور تنها ۱۱۳ درصد افزایش داشته است. یکی از درس آموخته های بحران مسکن کانادا برای ایران، کنار گذاشتن دولت از سیاستگذاری مسکن و انحراف جدی از کارکردهای خود دولت است. به عبارتی، تجربه کانادا نشان می دهد تبدیل مسکن به ابزار سرمایه گذاری (حتی ابزار جذب سرمایه گذاری خارجی) جرقه بحرانی را رقم زده که دولت تاکنون از حل آن عاجز مانده است. مسئله اصلی این است که کارشناسان می گویند دولت در زمان شکست ساختاری در بازار مسکن یا عدم توازن ساختاری در بازار مسکن باید اقدام به مداخله و تنظیم گری کند. این درحالی است که در ایران دولت ساخت مسکن (اعم از مسکن مهر، اقدام ملی مسکن و نهضت ملی مسکن) و مداخله های قیمتی غیرموثر انجام می دهد که در نهایت نه تنها از پس آنها برنمی آید، بلکه به وظیفه اصلی خود که تنظیم گری و مداخله های غیرقیمتی ازجمله سیاست های مالیاتی تنظیم گر است، عمل نمی کند. ماحصل این وضعیت، حیم بالای خانه های خالی، ساخت و ساز لوکس و پر هزینه و یا متراژ بالا و سهم ۸۰ درصدی خریدهای سرمایه گذاری در بازار مسکن است.

۲۶ سال انتظار برای خرید مسکن

مطابق پیش بینی های اخیر اقتصاددانان و کارشناسان در کانادا، امکان دارد خرید خانه در آینده ای که دور نیست برای بسیاری از مردم این کشور به آرزو تبدیل شود، به این دلیل است که هزینه های وام مسکن به احتمال زیاد آنچنان که باید کاهش نیابد تا قادر به جبران قیمت های بالای مسکن و قدرت ضعیف خرید مردم باشند. به گفته اقتصاددانان این کشور، مردم انتظار دارند بانک کانادا در ماه های آینده نرخ بهره را کاهش دهد. رسانه های این کشور می گویند این روزها در کانادا مسئله توانایی خرید مسکن بر نظر سنجی های نخست وزیر، جاستین ترودو نیز تأثیر به سزایی داشته است اما همچنان به احتمال زیاد قبل از انتخابات کاهش نرخ در کار نیاشد.

دولت حاکم بر کانادا، تا پایان اکتبر ۲۰۲۵ مأموریت دارد تا وضعیت مسکن را بهبود بخشد اما وضعیت حاکم بر دولت فعلی خبر از احتمال برگزاری انتخابات زود هنگام آن دارد. این در حالی است که احتمالاً دوره ۹ ساله ترودو این بار به پایان برسد. در روزهای گذشته تونی استیپلو، مدیر گروه پیش بینی و تحلیل اکسپلوردر اکونومیکس، در کنفرانس خبری گفت: «شماره برای یک دهه به طور مداوم به محدوده ای قابل تحمل برای مسکن نخواهد رسید و با گفته های خود مهر تأییدی بر این ادعا گذاشت. موضوع آنجایی جالب توجه می شود که در سال جاری نسبت قیمت مسکن به درآمد در کل کانادا به ۷۷ برابر و در شهرهای بزرگ به ۱۱ تا ۱۲ برابر رسیده است. بر این اساس، اگر یک کانادایی حدود کل درآمد خود را پس انداز کند (که غیرممکن است) بین ۸ تا ۱۲ سال طول خواهد کشید یک خانه بخرد. عددی که در ایالات متحده ۱٫۵ تا ۲ سال است. همچنین بررسی شاخص انتظار مسکن نیز نشان می دهد اگر یک کانادایی یک سوم درآمد خود را پس انداز کند، در کل کانادا پس از ۲۶ سال و در شهرهای بزرگ و گران قیمت بین ۳۷ تا ۳۹ سال طول می کشد یک واحد مسکونی را خریداری کند.

پایین ترین رکورد فروش مسکن در ۲۰ سال اخیر

افزایش شدید قیمت مسکن در دو دهه اخیر حالا خریداران مصرفی را از بازار مسکن این کشور خارج کرده و عمدتاً این خریداران سرمایه ای و خارجی ها هستند که توان خرید مسکن را دارند. قیمت های بالا موجب شده مجموع خریدهای مسکن کاهش قابل توجهی داشته باشد. طبق گزارش آمار مسکن در کانادا و به گفته جان پاسالیس، رئیس کارگزاری مستقل Realosophy Realty در تورنتو، فروش خانه ها در تورنتو (که به عنوان شاخص بازار املاک کانادا در نظر گرفته می شود) به دلیل قیمت های بسیار بالاتر در این کشور تقریباً پایین ترین سطح خود در ۲۰ سال گذشته را پشت سر گذاشت. وی در ادامه بر وخامت اوضاع تأکید می کند: «این واقعاً غیرقابل قبول است. و احتمالاً پایین آمدن نرخ های بهره، فعالیت ها افزایش می یابد و شرایط بهبود پیدا می کند، اما در کل باید گفت این یک بازار دیوانه کننده نخواهد بود. اروزان ترین نرخ های وام مسکن با بازپرداخت پنج ساله نیز در این مدت به طور قابل توجهی کاهش یافته اند اما بسیاری از وام گیرندگان، به ویژه آنهایی که پروفایل ریسک بالاتری دارند، تنها برای وام هایی با نرخ های بالاتر که هنوز بین ۶ درصد و ۷ درصد در نوسان است، واجد شرایطند.

نگاه اول: معضل جمعیت بالای مهاجران

در مسئله بحران مسکن که این روزها کانادا را درگیر کرده است، همواره کارشناسان دو دیدگاه دارند: آمارها در کانادا حاکی از آن است که بسیاری از مردم از زمان افزایش نرخ بهره در دو سال اخیر سرمایه خود را از بازار مسکن خارج کرده اند. در عین حال، ورود گسترده مهاجران، جمعیت کانادا را به اندازه بی سابقه ای رسانده، همچنین باعث افزایش شدیدی تقاضا و توانان قیمت مسکن شده است. با آغاز روند کاهش نرخ بهره در این کشور، تا به امروز ارزان ترین نرخ بهره وام مسکن (وام ثابت پنج ساله) حدود ۴٫۷۵ درصد بوده است که ۱۵۰ واحد پایه نسبت به یک سال گذشته کاهش پیدا کرده است. با این حال، این کاهش و انتظارات برای کاهش بیشتر، قادر نبوده تا خرید خانه را از رکود خارج کند و قدرت خرید مردم را افزایش دهد. رابرت هورگ، معاون اقتصاددان ارشد بانک رویال کانادا درباره ناه هماهنگی مضاعف وضعیت حاشیه نشینان تصریح کرد: «برای اکثریت خریداران بالقوه که در حاشیه اند، اگر به معنای ۵۰ یا حتی ۱۰۰ دلار کمتر در ماه به خاطر کاهش نرخ بهره باشد، هنوز هم وضعیت غیرقابل تحمل است.» همچنین او بر این عقیده است که در گران ترین بازارهای تورنتو و ونکوور، بسیاری از خریداران بالقوه که هنوز از بازار خارج نشده اند احتمال دارد برخی از آنها بتوانند در سال آینده مسکن بخرند اما با این وجود هم تعداد آنها به اندازه ای نیست که تعادل را به بازار بازگرداند. توانایی خرید مسکن تابعی

از قیمت های خانه، نرخ های بهره و درآمد وام گیرندگان است. اما این معیارها از آغاز پاندمی در سال های اخیر برای خریداران بالقوه، به طور نامطلوبی تغییر کرده اند. به طور میانگین، قیمت های مسکن در کانادا از آوریل ۲۰۲۰ بیش از ۳۰ درصد افزایش یافته اند، در حالی که نرخ های بهره تا ۴٫۷۵ درصد افزایش یافتند و این اتفاق تا ژوئن ادامه دارد و پس از آن قیمت ها شروع به کاهش کردند. محاسبات مبتنی بر میانگین قیمت های خانه از انجمن املاک کانادا نشان می دهد پرداخت های ماهانه بهره روی وام مسکن با نرخ ثابت پنج ساله حتی پس از کاهش هزینه های وام مسکن از اوج های سال گذشته همچنان ۴۰ درصد بالاتر از ژانویه ۲۰۲۰ است. طبق برآوردهای آماری کانادا، در همین مدت درآمد واقعی یا تعدیل شده با تورم خانوار ۲٫۳ درصد افزایش یافته است، در حالی که درآمد اسمی ۲٫۱ درصد افزایش داشته است. لازم به ذکر است کارشناسان حوزه مسکن در این کشور معتقدند برای اینکه توانایی خرید مسکن به سطح قبل از پاندمی بازگردد، قیمت های خانه باید حداقل ۱۰ درصد کاهش یابد و هزینه های بهره وام مسکن باید از سطح کنونی به نصف کاهش پیدا کند.

نگاه دوم: انحراف سیاست های بخش مسکن

طبق گزارشی که ماه اخیر از میحققان، یوشو ژو و حسان علی از دانشگاه سایمون فریزر منتشر شد؛ بازار مسکن ملی در کانادا تحت تأثیر عواملی فراتر از صرفاً در دسترس بودن مسکن قرار دارد. این بازار همچنین به شدت تحت تأثیر سیاست های یک دهه اخیر و یک سیستم مالی است که مسکن را به عنوان یک ابزار ثروت ساز به جای یک نیاز اساسی می بیند. به گفته اقتصاددانان، اغلب این بحران به عنوان یک موضوع ساده عرضه و تقاضا (خانه های بسیار کم و خریداران بسیار زیاد) و به ویژه از سوی مهاجران و سرمایه گذاران خارجی، مطرح می شود اما به حرحال این موضوع را نباید آنچنان هم ساده در نظر گرفت. برخی کارشناسان اقتصادی معتقدند که در اینها صرفاً یک برداشت سطحی از ابعاد به هم پیچیده و عمیق این ماجراست و این مسئله لایه های پیچیده تری هم دارد. در خصوص بحران مسکن در کانادا تحلیل های مختلفی ارائه شده است. برخی از اقتصاددانان کانادایی معتقدند ریشه های بحران مسکن کنونی در کانادا به دهه های ۱۹۸۰ و ۱۹۹۰ برمی گردد، زمانی که کانادا تغییر عمده ای در سیاست های مسکن خود ایجاد کرد. تا اوایل دهه ۱۹۹۰، کانادا دارای یک سیستم قوی از مسکن بود اما در سال ۱۹۹۳، دولت فدرال تأمین مالی این برنامه ها را متوقف کرد. نتیجه این شد که با تمرکز بر ترویج خانه دار شدن به عنوان هدف نهایی برای مردم دولت، حمایتی به سمت بخش مسکن خصوصی حوزه مسکن ایجاد شد. این تغییرات بر اساس دو باور شکل گرفت: اول اینکه بخش خصوصی می تواند تأمین مسکن موثرتری را نسبت به دولت انجام دهد و دوم اینکه مالکیت خانه، باعث ایجاد استقلال مالی برای کانادایی ها خواهد بود. با این حال، واقعیت با این انتظارات همخوانی نداشت.

در مقابل، خانه ها به ابزاری برای سرمایه گذاری مالی تبدیل شده اند، یعنی کالاهایی برای سرمایه گذاری به جای مکان هایی برای زندگی. به تدریج با خرید و فروش بیشتر در بازار مسکن به عنوان یک نوع سرمایه گذاری، قیمت ها به شدت افزایش یافت و مالکیت خانه برای بسیاری از افراد در کانادا به آرزو تبدیل شد. در حالی که نرخ مالکیت از سال های ۱۹۹۱ تا ۲۰۱۱ تا مدت بیست سال افزایش یافت، قیمت مسکن نیز در این کشور به میزان ۱۴۲ درصد افزایش یافت. در همان زمان، درآمد آنها ۷ درصد رشد کرد و بدی خانوار به شدت افزایش یافت زیرا افراد بیشتری دست به دامان وام های مسکن شدند که آنها هم به سختی قادر به پرداخت این وام ها بودند. اما در نهایت شکاف بین قیمت مسکن و درآمد افزایش پیدا کرد و بسیاری از مردم کانادا را درگیر شرایط مالی ناامن کرد. به گفته کارشناسان مسکن در کانادا، مسئله اصلی این است که سیستم مسکن کنونی بر اساس ایده مالکیت مسکن به عنوان هدف نهایی چیده شده است. طبق دیدگاه «پله های مسکن»؛ اولویت اصلی به مالکیت مسکن داده می شود و اجاره نشینی را به عنوان گزینه ای موقت یا کمتر مطلوب می بیند. اما با ادامه روند افزایش قیمت ها، تعداد کمتری از افراد قادر به خرید مسکنند و بسیاری در بازار اجاره ای گرفتار شده اند که پاسخگویی نیاز آنها نیست. نظام کنونی مسکن در کانادا، نابرابری ایجاد می کند. این سیستم به افرادی که از نظر مالی توانایی خرید مسکن را دارند، فرصت می دهد و در عوض، مردمی که با درآمد متوسط نمی توانند تقاضای کافی برای تأثیرگذاری بر توسعه های جدید مسکن ایجاد کنند را رها می کند. در عوض، بازار در انحصار افرادی با قدرت خرید بالاست و ناچاراً قیمت ها را افزایش می دهد و بحران قابلیت خرید را عمیق تر از پیش می کند.

بازاری که برای تقاضای سرمایه ای است

بازار مسکن کانادا در سال های اخیر چالش های عجیبی را پشت سر گذاشته است. طبق آمارهای منتشر شده، بین سال های ۲۰۰۰ تا ۲۰۲۱، قیمت مسکن ۳۵۵ درصد افزایش یافته در حالی که درآمد خانوار تنها ۱۱۳ درصد رشد داشته است. این شکاف در قدرت خرید، آرزوی خانه دار شدن را از کانادایی ها گرفته است. اما تنها قیمت های بالا نیست که مانع خانه دار شدن مردم می شود. این روزها بحران مسکن در کانادا شامل ترکیبی پیچیده از افزایش نرخ اجاره ها، فضای شدت زندگی شلوغ و افزایش بی خانمانی است. در این موضوع، مستأجران به شدت تحت تأثیر قرار گرفته اند، به طوری که قیمت اجاره ها در برابر نرخ تورم افزایش یافته است. در عین حال، بی خانمانی نیز به ویژه در میان جوامع بومی و حاشیه نشین در حال افزایش است. عامل دیگری که بحران مسکن را شدیدتر می کند، افزایش تبدیل املاک اجاره ای به ابزاری برای سرمایه گذاری (مالی سازی) است. بر اساس آمارهای استانی، در استان هایی مانند بریتیش کلمبیا و انتاریو، از هر پنج ملک مسکونی، یک ملک متعلق به سرمایه گذاران است نه اینکه صرفاً به عنوان اقامتگاه اصلی استفاده شود. این روند بازار اجاره در کانادا را دچار مشکلاتی زیادی کرده که طبعاً قیمت اجاره را بالا می برد. همچنین فرایند یافتن مسکن با قیمت مناسب و بلندمدت را برای مستأجران سخت تر می کند.

راجاگوپال در گزارشی به سازمان ملل در باره این بحران در سال گذشته به مالی سازی مسکن به عنوان کلید بحران اشاره کرد و گفت: «مسکن را از یک ضرورت اساسی اجتماعی به یک ابزار سرمایه گذاری تبدیل کرده و کارکرد ذاتی آن را برای فراهم کردن فضاهای زندگی ایمن و باوقار سلب کرده است.» مطابق آمارهای منتشر شده از کارگروه مستغلات کانادا، نرخ مالکیت مسکن بین سال های ۲۰۱۱ تا ۲۰۱۱ تا ۶۳ درصد به ۶۹ درصد رسید. در همین حال، میانگین قیمت مسکن ۱۴۲ درصد افزایش یافت، در حالی که درآمد آنها هفت درصد افزایش یافت. به دنبال آن بدی خانوارها افزایش یافت و نسبت بدی به درآمد از ۱۰۹ درصد به ۱۷۳ درصد بین سال های ۲۰۰۲ و ۲۰۱۷ افزایش یافت. نرخ مالکیت مسکن از آن زمان شروع به کاهش کرده است.

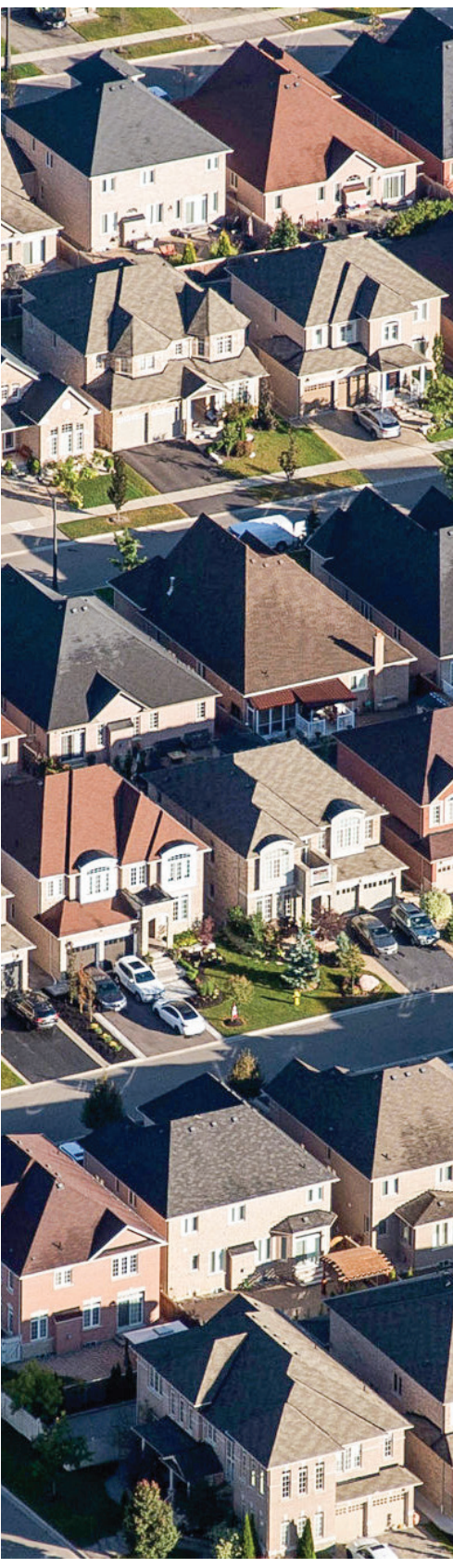
تحقیقات در دانشگاه بریتیش کلمبیا نشان می دهد که ۲۰ درصد از خانوارهای کانادایی قادر به پرداخت هزینه های مسکن از جمله خدمات آب و برق بیش از ۱۵۰ دلار در ماه نیستند، در حالی که ۲۰ درصد دیگر نمی توانند بیش از ۱۶۰ دلار

در ماه بپردازند. مورد دیگری که بحران مسکن را در کانادا تشدید کرده، محبوبیت اجاره های کوتاه مدت در این سال ها بوده است. در سال های اخیر اغلب مردم برای تأمین مسکن از پلتفرم های آنلاین مانند Airbnb استفاده می کنند که باعث کاهش تعداد خانه های موجود برای اجاره های کلاسیک بلندمدت شده است. برای مستأجران این به معنای گزینه های کمتر، قیمت های بالاتر و ثبات کمتر بوده است.

اقدامات دولت: از نرخ بهره تا ممنوعیت خرید خارجی ها

در پاسخ به بحران فراینده مسکن در کانادا، دولت های فدرال و استانی اقداماتی را شروع کرده اند. استراتژی ملی مسکن (NHS) در سال ۲۰۱۷ معرفی شد تا عرضه مسکن اجاره ای را افزایش دهد، کمک های اجاره ای ارائه دهد و بی خانمانی را کاهش دهد. اخیراً، هدف برنامه مسکن کانادا در ۲۰۲۴ این است تا با قوانینی به منظور تأمین امنیت مستأجران و تمرکز بر مسکن مقرون به صرفه نزدیک به ۴ میلیون خانه تا سال ۲۰۳۱ بسازد. دولت های استانی، مانند بریتیش کلمبیا، نیز اقداماتی برای مقابله با چالش های مسکن معرفی کرده اند. برنامه Homes for BC شامل تلاش هایی برای کاهش خریدهای سرمایه گذاران خارجی و افزایش عرضه مسکن است. شهرداری ها نیز وارد عمل شده اند و با کاهش پروژراسی های اداری صدور پروانه های ساختمانی، به ویژه در مناطق با تقاضای مسکن بالا، زمینه افزایش ساخت و ساز را فراهم کنند. علی رغم این تلاش ها، کارشناسان معتقدند مشکل این است که بسیاری از این سیاست ها همچنان بر راه حل های مبتنی بر بازار متمرکزند که بیشتر به نفع بخش خصوصی است تا مستأجران یا خانواده های با درآمد پایین. همچنین از بودجه ۱۱۵ میلیارد دلاری که برای استراتژی ملی مسکن در نظر گرفته شده، بیش از نیمی از آن به صورت وام به توسعه دهندگان است، نه هزینه های مستقیم برای مسکن مناسب. کارشناسان اغلب برای غیرکالایی کردن مسکن اصرار دارند به این معنا که مسکن یک کالای اجتماعی به جای یک دارایی تلقی شود. همچنین امنیت مسکن بلندمدت برای همه، صرف نظر از درآمد تأمین شود.

یکی دیگر از سیاستگذاری های دولت کانادا برای کاهش بحران در بازار مسکن، ایجاد محدودیت های زیاد برای خرید مسکن از سوی اتباع خارجی و مهاجران بوده است. به نقل از خبرنگار آسوشیئیدپرس در دسامبر گذشته دولت کانادا، به دلیل افزایش بیش از ۲۰ درصدی قیمت مسکن و افزایش نرخ بی خانمان ها، خرید مسکن از سوی اتباع خارجی در این کشور را ممنوع اعلام کرده است. از دیگر اقدامات دولت کانادا اخذ مالیات از مهاجران و شهروندانش بوده تا بتواند به این بازار پرلتهاب غلبه کند. لازم به ذکر است قانون ممنوعیت خرید مسکن برای مهاجران که اولین بار در سال ۲۰۲۲ اعلام شد، تا آغاز سال ۲۰۲۷ تمدید خواهد شد. در یک ماه اخیر، دولت کانادا یکی از قوانین خود در مورد پرداخت های وام مسکن را تغییر داد و به خریدارانی که برای اولین بار صاحب خانه می شوند، شرایط ویژه ای را در نظر گرفت تا وام هایی با دوره بازپرداخت ۳۰ ساله، به جای ۲۵ ساله، دریافت کنند. اگرچه این اقدام به منظور کاهش پرداخت های ماهانه و مقرون به صرفه کردن مالکیت خانه برای افرادی بیشتری است، منتقدان می گویند مسکن است اثر معکوس داشته باشد و با افزایش تقاضا و بالا بردن قیمت های اوضاع را ناه هماهنگ تر کند. در کنفرانسی در ماه سپتامبر، وزیر دارایی کانادا، کریستیا فرلند این ادعا را رد کرد. او گفت که این اقدام از عرضه حمایت خواهد کرد و سازندگان را تشویق می کند تا خانه های بیشتری بسازند و پاسخگوی تقاضای رو به افزایش خانه های جدید باشند. مورد دیگر، کاهش نرخ بهره وام های مسکن است. در این خصوص هنوز دولت و بانک مرکزی مقاومت می کنند اما کارشناسان می گویند اگر این اقدام با محدودیت خریدهای سرمایه ای صورت گیرد، به افزایش قدرت خرید طبقه متوسط و ضعیف کمک شایانی خواهد کرد، به شرطی که عوامل افزایش قیمت مسکن کنترل شود.



شهر	میانگین قیمت خانه	میانگین درآمد سالانه	نسبت قیمت به درآمد	زمان انتظار برای خرید مسکن
تورنتو	۱,۰۹۰,۹۰۰	۹۲,۷۴۰	۱۱,۸	۳۹
ونکوور	۱,۱۸۲,۰۰۰	۱۰۲,۱۹۹	۱۱,۶	۳۹
ویکتوریا	۸۵۶,۰۰۰	۷۶,۶۵۰	۱۱,۲	۳۷
همیلتون	۸۱۹,۰۰۰	۹۴,۹۶۸	۸,۷	۲۹
میانگین کانادا	۷۱۸,۴۰۰	۹۳,۲۲۰	۷,۷	۲۶
مونترال	۵۲۴,۳۰۰	۷۳,۹۲۳	۷,۱	۲۴
هالیفاکس	۵۱۳,۷۰۰	۹۰,۵۱۶	۵,۷	۱۹
اتارا	۶۲۸,۳۰۰	۱۱۲,۶۱۳	۵,۶	۱۹
کلگری	۵۷۵,۵۰۰	۱۰۵,۶۴۷	۵,۴	۱۸
کیک	۳۳۲,۹۰۰	۸۰,۶۴۳	۴,۳	۱۴
ساسکاتون	۳۹۱,۹۰۰	۹۲,۳۱۵	۴,۲	۱۴
ادمونتون	۳۸۲,۷۰۰	۹۷,۰۲۳	۳,۹	۱۳
وینپینگ	۳۴۹,۵۰۰	۸۹,۵۹۰	۳,۹	۱۳
مونکتون	۳۵۸,۷۰۰	۱۰۳,۳۱۷	۳,۵	۱۲
رجینا	۳۱۳,۵۰۰	۹۵,۵۷۳	۳,۳	۱۱

