آفتاب یزد بررسی کرد

خرید مسکن در خارج از کشور سود دارد یا ضرر؟

آفتاب یزد- گروه گزارش: این روزها باز هم بازار خرید ملک در کشورهای اطراف داغ شده و به نظر می رسد ایرانی های بیشتری به روال قبل در حال بررسی و امکان سنجی خرید ملک در کشورهای همجوار همچون ترکیه هستند.

تا سال گذشته، ایرانی ها رتبه سوم خرید خانه در ترکیه را در اختیار داشتند اما امسال معادله فرق کرد و ایرانی ها رتبه نخست خرید ملک در ترکیه را به دست آوردند.

در سال ۲۰۱۸ (پارسال) عراقی ها رتبه نخست خریداران ملک در ترکیه جهت اخذ شهروندی را در اختیار داشتند و پس از آن سعودی ها در رتبه دوم قرار داشتند و ایرانی ها جایگاه سوم را از آن خود کردند.

در سال ۲۰۱۹ ورق برگشت و ایرانی ها در راس جدول خریداران ملک در ترکیه قرار گرفتند. اگر نگاهی دقیق به آمار خریداران ملک در ترکیه داشته باشیم درمی یابیم که بیشتر ایرانی ها برای اخذ تابعیت ترکیه مبادرت به خرید ملک کرده اند.

اگر به دلار امروز (قیمت ۱۱۴۰۰ تومان) محاسبه کنیم، هزار ایرانی هر کدام نفری یک میلیارد و ۸۰۰ میلیون تومان برای خرید خانه در ترکیه سال گذشته هزینه کردند.

■ سود یا ضرر؟

با این حال خرید خانه در ترکیه ملاحظاتی هم به همراه دارد که برای هر کسی مناسب نیست. دلال ها و سفته بازان مسکن ایران هیچ شانسی برای پولدار شدن در ترکیه ندارند. در گرجستان هم همینطور؛ شانسی برای یک شبه پولدار شدن برای دلالان مسکن در ایران وجود ندارد.

سرمایه های سرگردانی که در بازار ایران شانس هجوم به بخش های مختلف را برای سوداگری پیدا می کنند حتی اگر تبدیل به ارز خارجی شوند در بیرون از ایران هیچ شانسی برای سکه شدن ندارند.

> **با این حال خرید خانه در ترکیه ملاحظاتی هم به همراه دارد که برای هر کسی مناسب نیست. دلال ها و سفته بازان مسکن ایران هیچ شانسی برای پولدار شدن در ترکیه ندارند. در گرجستان هم همینطور؛ شانسی برای یک شبه پولدار شدن برای دلالان مسکن در ایران وجود ندارد. سرمایه های سرگردانی که در بازار ایران شانس هجوم به بخش های مختلف را برای سوداگری پیدا می کنند حتی اگر تبدیل به ارز خارجی شوند در بیرون از ایران هیچ شانسی برای سکه شدن ندارند**

یک فعال اقتصادی دلیل این امر را اتصال اقتصاد ترکیه و گرجستان به سیستم بازار مالی جهانی می داند و می گوید: نوسان در بازار های مالی جهان بسیار کم و غیرجهشی است و از همین رو به دلیل تاثیر پذیری سیستم اقتصادی این دو کشور از اقتصاد جهانی، تغییر قیمت و تورم در بخش مسکن به کندی و در درصد های بسیار پایین انجام می گیرد.

مهیار احمدی می گوید:خرید خانه در ترکیه و گرجستان صرفا برای کسب تابعیت و اقامت است و اهداف سوداگرانه ای ندارد.

وی می گوید: حتی ممکن است با خرید یک ملک در ترکیه یا گرجستان به سختی بتوان آن را به فروش رساند ، بیشتر املاکی ها مثلا در استانبول یا آلانیا می گویند مشکل بیشتر خریداران ملک در این نقاط این است که اگر زمانی بخواهند ملک خود را به فروش برسانند این کار به سختی قابل انجام است چون مشتری کم است و این کار زمان می برد.

به گفته این فعال اقتصادی، سبک خرید و فروش خانه در ترکیه و ایران متفاوت است و در واقع خرید ملک قلک و ارزش افزوده محسوب نمی شود اما برای کسانی که مایل باشند اقامت و تابعیت ترکیه را بگیرند خرید خانه می تواند یک گزینه خوب محسوب شود.

احمدی در ادامه می گوید: در حال حاضر بازار دلار و ارز در ایران دچار افت شده و جذابیت خود را برای سوداگران از دست داده سود های بانکی هم کاهش یافته و ریسک سرمایه گذاری در بورس هم شدیدا بالا رفته به همین خاطر سرمایه های سرگردان به دنبال راهی برای اسکان و سود آوری هستند اما قطعا این سرمایه ها برای خرید ملک در ترکیه یا گرجستان صرف نخواهد شد چون سودآوری ندارد.

وی در پاسخ به این سوال که خریداران خانه در ترکیه بیشتر چه کسانی هستند گفت: به نظر می رسد طیف ایرانی هایی که از وضعیت مالی مناسب برخوردارند برای خرید خانه در ترکیه اقدام می کنند چون به هر حال خرید خانه خوب در ترکیه ارزان تمام نمی شود و زندگی در این کشور طبعا نیاز به داشتن کسب و کار و درآمد مستمر دارد ، از همین رو بسیاری از ایرانی ها با دید غیراقتصادی وارد این کارزار می شوند.

■ تجربه تلخ گرجستان

گرجستان نیز یکی دیگر از مقاصد مهم ایرانی ها برای خرید خانه تا سال گذشته بود. طی چند ماه اخیر دولت گرجستان خرید خانه از سوی ایرانی ها را با محدودیت مواجه کرد.

براساس قوانین گرجستان، اتباع خارجی می‌توانند با خرید ملک به ارزش حداقل ۳۵۰۰۰ دلار آمریکا اقامت کوتاه مدت (یکساله) این کشور را دریافت کنند که این اقامت در پایان دوره قابل تمدید است. از این رو با شش بار تمدید متوالی اقامت یکساله گرجستان از طریق خرید ملک، می‌تواند به گرفتن اقامت دائم این کشور منتهی شود. این قانون شامل زمین‌های بایر و کشاورزی نمی‌شود.

یکی از دلایل هجوم ایرانی‌ها برای خرید خانه در گرجستان احتمال عضویت سریع گرجستان در اتحادیه اروپایی است. این احتمال که با جو سازی های مشاورین املاک فعال در تفلیس رنگ و بوی متفاوتی به خود گرفته بود موجب شد بسیاری از ایرانی ها به امید آنکه تابعیت اتحادیه اروپا را به دست بیاورند برای خرید ملک در گرجستان اقدام کنند.

با این حال خیلی از ایرانی ها به خاطر تبلیغات غلط و دروغین فریب خوردند. به خصوص آنهایی که به دنبال کسب اقامت دومنظوره بودند؛ یعنی هم بتوانند راحت به ایران بیایند و هم شهروندی گرجستان را داشته باشند.

برای خیلی از ایرانی ها خرید ملک در گرجستان موجب یاس و سرخوردگی شد چون تصور آنها از تمدید اقامت سالانه پس از خرید ملک این بود که این تمدید به صورت خودکار صورت می گیرد در حالیکه شرط مهم تمدید اقامت پس از گذشت یک سال از خرید خانه در این کشور ، راه اندازی کسب و کار مولد بود که خیلی از اتباع ایرانی فاقد این شرط بودند.

گرجستان از دو سال قبل علایم بهبود و پیشرفت را در خود نمایان ساخت به طوری که در مبارزه با فساد از برخی کشورهای عضو اتحادیه اروپا مانند مالت، لهستان، جمهوری چک، لتونی، لیتوانی، اسپانیا، اسلواکی، ایتالیا، کرواسی، مجارستان، رومانی، یونان و بلغارستان پیشتاز شد.

همین امر شانس این کشور را برای الحاق به اتحادیه اروپا بالا برد. با رونق گرفتن شرایط اقتصادی، بازار مسکن در این کشور داغ شد .املاکی ها با فروش خانه هایی به ارزش ۳۵ هزار دلار امریکا وعده دریافت اقامت یکساله این کشور را می دادند . با این حال، آنها از ارائه اطلاعات جامع تر به مشتری ها خودداری می کردند.

■ خلافکاران به دنبال اقامت!

ایرانی هایی که مشکلات قانونی داشتند و به عبارتی خلافکار محسوب می شدند آرام آرام با حضور در گرجستان سعی کردند پاتوق خوبی برای خود دست و پا کنند. با توجه به اینکه دولت گرجستان گواهی عدم سوء پیشینه برای ارائه اقامت نمی خواست ایرانی های خلافکار به یکباره به این کشور سرازیر شدند .

به تدریج پاتوق های فروش مواد هم در این کشور در حال باب شدن بود که ناگهان زنگ خطر گسترش معضلات اجتماعی در گرجستان به صدا در آمد.

حسین ساجی که خود از مدیران یک شرکت ثبت شده ایرانی در تفلیس است در این باره می گوید: بعد از مشکلاتی که خلافکاران ایرانی در گرجستان ایجاد کردند دولت گرجستان سختگیری ها بر ایرانیان را آغاز کرد و ارائه اقامت از طریق خرید مسکن سخت و عملا غیرممکن شده است.

وی افزود: در گام نخست دولت این کشور گواهی سوء پیشینه درخواست کرد اما بعد از مدتی متوجه شد که حتی با وجود ارائه این گواهی ، افراد مشکل دار زیادی خواستار اقامت در گرجستان می شوند که این امر ممکن است ساختار اجتماعی این کشور را با لطمه جدی مواجه کند؛ از همین رو دولت گرجستان اعطای اقامت به ایرانی ها از طریق خرید خانه در این کشور را قدغن کرد.

این فعال اقتصادی گفت: وقتی سختگیری ها شروع شد، بد رفتاری گرجی ها با ایرانی ها نیز آغاز شد و عرصه چنان تنگ شد که ناگهان بیشتر ایرانی هایی که در گرجستان املاک خریداری کرده بودند خانه های خود را برای فروش گذاشتند.

اواسط سال ۹۷ یک سوئیت ۵۰ متری در بهترین نقطه تفلیس به قیمت ۴۵۰ میلیون تومان برای فروش آگهی شده بود با این حال خیلی از ایرانی هایی که در آن کشور خانه خریداری کرده بودند مجبور شدند با ضرر های فراوان و پس از عدم کسب موفقیت عطای ماندن در گرجستان را به لقایش ببخشند.

ساجی در این باره می گوید: علت این مشکلات عدم پایبندی شهروندان ما به قوانین گرجستان بود از آنجا که ایرانی‌ها به خاطر تحریم های بانکی نمی‌توانستند پول‌شان را از طریق بانک‌ها به گرجستان منتقل کنند، این کار را از طریق صرافی‌ها انجام می‌دادند و این کار در گرجستان غیرقانونی است.

وی فرار از ثبت قانونی کسب و کارها و مالیات گریزی را دلیل دیگر ناخشنودی از رفتار ایرانی ها دانست و تصریح کرد: دولت گرجستان با گسترش فعالیت ایرانی ها دچار ترس شد و متوجه شد در هر کوی و برزنی یک صرافی یا رستوران ایرانی قد علم کرده در نتیجه سختگیری برای عدم پذیرش را بیشتر کرد.

■ پایان سونامی خرید مسکن در امارات

قبل از گرجستان و ترکیه ، ایرانی ها امارات را ماوای خود کرده بودند. در دوره ای خاص بازار خرید ملک از سوی ایرانی ها در امارات بسیار پر رونق بود. اما خرید ملک در امارات مترادف با کسب تابعیت اماراتی نبود و فقط اقامت موقتی به ایرانی ها می داد.

البته از اواخر سال ۹۶ بود که سختگیری های دولت امارات حتی نسبت به ایرانی هایی که سالها در این کشور اقامت داشتند آغاز شد. یکی از مهمترین مشکلات محدودیت های بانکی ناشی از آغاز تحریم ها بود. امکان جابجایی پول و افتتاح حساب در امارات برای ایرانی ها غیرممکن شده بود. در نتیجه بسیاری از ایرانی ها با رها کردن کسب و کارهای خود از این کشور خارج شدند.

■ تبلیغات کاذب و کلاهبرداری

در کنار همه عوامل موثر بر گرایش ایرانی ها به خرید مسکن در خارج ، نقش برخی موسسات سودجو در دامن زدن به این موضوع غیر قابل انکار است.

افزایش موج و علاقه شهروندان ایرانی برای خرید خانه در خارج از جمله در کشور امارات و یا حتی کانادا، مالزی و چند کشور دیگر بیش از آنکه دلیلی مثل سرمایه گذاری و انگیزه‌هایی برای حفظ ارزش پول داشته باشد، به واسطه تبلیغات و فعالیت‌های نمایندگی‌های فروش خانه از این کشورها در ایران صورت می‌گیرد که یا در شهرهای بزرگ کشور دارای دفاتر غیرقانونی، ولی ثابت هستند و یا از طریق فضای مجازی با شهروندان ایرانی ارتباط می‌گیرند.

در حال حاضر ، سفته بازان و سودجویان مسکن در ایران تمایلی به ورود به بازار مسکن کشورهای همسایه ندارند در نتیجه تنها مصرف کنندگان واقعی با انبوهی از وعده ها باقی می مانند که وکلا و موسسات در قالب تضمین اخذ اقامت به افراد می دهند.

خطری که بیش از همه شهروندان ایران در خرید خانه و اخذ تابعیت در کشوری مثل ترکیه تهدید می کند موج روزافزون افراد شیاد است که وعده های دروغین به افراد می دهند بدون آنکه اقدام عملی برای آنها انجام دهند.

جدا از وعده غیر واقعی اخذ تابعیت و حق شهروندی کشورهای همسایه به واسطه خرید خانه که در عمل به دلیل قوانین سخت گیرانه رخ نمی‌دهد، در گذشته مواردی هم وجود داشت که دلال با سند صوری خانه‌ای را به ایرانی‌ها فروخته بود که اساساً وجود خارجی نداشت و یا صاحب آن فرد دیگری بود!

قلی خسروی رئیس اتحادیه مشاوران املاک پیشتر گفته بود باید توجه داشت بسیاری از خریداران خانه در خارج از ایران با پوچ‌بودن ادعاها در خصوص تبعات مثبت خرید ملک روبه‌رو می‌شوند، در عین حال پیشتر نیز کسادی بازار مسکن دوبی بسیاری از ایرانیانی که در این بخش سرمایه‌گذاری کردند را متضرر کرد.

■ گردش مالی خرید خانه

در هشت ماهه نخست سال ۲۰۱۸ حداقل یک میلیارد و ۶۵۹ میلیون دلار توسط شهروندان ایرانی از کشور ایران جهت خرید خانه در ترکیه، خارج شده است.

همچنین از ابتدای سال جاری تاکنون ایرانی‌ها ۸۰۰۰ واحد مسکونی در ازمیر خریداری کرده‌اند که بنا به اظهارات کارشناسان این وضعیت برای کشور فاجعه است چرا که با وجود نیاز کشور به سرمایه‌ها برخی برای خرید خانه سرمایه‌های ارزی را از کشور خارج می‌کنند.

نکته بسیار جالب این است که حتی برخی مشاوران املاک هم تا همین چند ماه قبل در حوزه فروش مسکن در خارج از ایران به شدت فعال بودند اما مراکز ذیربط می گویند این اقدام غیرقانونی است.

طبق قانون، هیچ مشاور املاک دارای جوازی حق معامله‌ای که منجر به خروج ارز از کشور شود را ندارد و تحت هیچ شرایطی چنین اقدامی صورت نمی‌گیرد اما باید بگویم که عده‌ای بی‌اعتنا به قانون این اقدامات را در دستور کار قرار می‌دهند که البته در حیطه اختیارات ما نیست. بررسی چند فایل از فایل های مربوط به بخش فروش املاک در کشورهای خارجی که سایت های مرتبط با مشاوران املاک منتشر کرده بودند نشان می دهد این مشاوران فروش این خانه ها را در برخی کشورها به ایرانی ها پیشنهاد می دهند.

■ ریسک خرید مسکن در خارج بالا رفته

یک ایرانی مقیم در یکی از کشورهای همجوار می گوید: اگر خانه ای در خارج از ایران بخری در بیشتر موارد صاحب اول و آخرش خودت هستی، چون ارزش افزوده آن به سختی (سالی کمتر از نیم درصد) و در صورت رونق اقتصادی و کاهش تورم با افت قیمت روبه‌رو خواهد شد.

انسیه می گوید: در حال حاضر عربها، روسها، آلمانی ها و حتی کانادایی ها مشتریان عمده خرید خانه در بخش های خوش آب و هوای خاورمیانه هستند ، اما ایرانی ها اکنون کانادا و آلمان را ترجیح می دهند و بیشتر آنها جایی مثل ترکیه را ممر و نقطه گذر برای رفتن به اروپا و کانادا می دانند.

به گفته وی، با افت قیمت دلار و ارز قیمت مسکن در ایران به ثبات می رسد و در نتیجه احتمال دارد سرمایه های بیشتری متوجه داخل ایران باشد چون سال قبل که نرخ ارز با جهش روبرو شد ناگهان حجم عظیمی از سرمایه های سرگردان برای خرید مسکن به خارج از کشور رفت اما اکنون و با کنترل قیمت ارز به نفع سرمایه گذار ایرانی است که در داخل ایران به تولید و خرید مسکن بپردازد.

> **به نظر می رسد با توجه به تغییر معادلات سرمایه در بازار داخلی اکنون خروج سرمایه برای خرید خانه در کشورهای همجوار به اقدامی پر ریسک تبدیل شده است. در کنار این موارد، خطر از دست رفتن سرمایه به علت اعتماد به افراد و موسسات جعلی که وعده اخذ اقامت می دهند نیز بیشتر شده است؛ در نتیجه به نظر می رسد خرید ملک در خارج از ایران بیشتر از آنکه پر سود باشد ، با ضرر بیشتر همراه است**

انسیه می افزاید: با توجه به سیاست های بدون ثبات در کشورهایی چون ترکیه ، خرید مسکن در این کشورها ریسک خطری بالایی دارد و در واقع راکد گذاشتن سرمایه برای سالهای متمادی است که ارزش افزوده چندانی به بار نمی آورد در حالیکه در ایران می توان مسکن ارزان و پرسودتر تولید کرد و حاشیه امن سرمایه را بیشتر کرد.

به نظر می رسد با توجه به تغییر معادلات سرمایه در بازار داخلی ، اکنون خروج سرمایه برای خرید خانه در کشورهای همجوار به اقدامی پر ریسک تبدیل شده است. در کنار این موارد، خطر از دست رفتن سرمایه به علت اعتماد به افراد و موسسات جعلی که وعده اخذ اقامت می دهند نیز بیشتر شده است؛ در نتیجه به نظر می رسد خرید ملک در خارج از ایران بیشتر از آنکه پر سود باشد با ضرر بیشتر همراه است.

آفتاب نما

ارزیابی از وضعیت نرخ مسکن در جهان

ارزان ترین و گران ترین خانه ها در جهان کدامند؟

قیمت خرید و اجاره مسکن در جهان تابع فرمول و نرخ خاصی است که در بیشتر موارد کاهش یا افزایش آن به همان فرمول خاص برمی گردد.

گرچه هنوز ارزیابی دقیقی از وضعیت مسکن در جهان در سال ۲۰۱۹ ارائه نشده اما بررسی ها نشان می دهد بیشترین و کمترین نرخ رشد قیمت مسکن در کشورهای مختلف با یکدیگر متفاوت بوده است.

بررسی وضعیت مسکن در اروپا و امریکا و همچنین نگاهی به نرخ متوسط اجاره و خرید خانه در اقصی نقاط جهان نشان می دهد میزان معاملات خرید در جهان در مجموع با کاهش روبرو بوده است.

با وجود رکود نسبی بخش مسکن در سال ۲۰۱۸، رشد قیمت‌ها در اروپای غربی بیش از سایر مناطق بوده است. مؤسسه " سی بی آر ای" در گزارش جدید خود به وضعیت بازار مسکن در ۳۵ شهر از نقاط مختلف جهان پرداخته و آن‌ها را بر حسب میزان رشد قیمت‌ها در طول یک سال و متوسط قیمت آن‌ها رده بندی کرده است.

پس از گذشت یک دهه از رشد انفجاری قیمت مسکن در جهان و به ویژه در کشورهای توسعه یافته، اکنون این بخش وارد آرامش بیشتری شده و معاملات مسکن در بین معامله گران بیش از پیش کاهش یافته است. این کاهش باعث شده است تا آمریکای شمالی و آسیای شرقی در برابر اروپای غربی عقب نشینی کند.

■ بیشترین رشد قیمت مسکن

۱- بارسلونا- اسپانیا
متوسط افزایش قیمت مسکن در طول یک سال گذشته: ۱۶.۹ درصد
۲- دوبلین- ایرلند
متوسط افزایش قیمت مسکن در طول یک سال گذشته: ۱۱.۶ درصد
۳- شانگهای چین
متوسط افزایش قیمت مسکن در طول یک سال گذشته: ۱۱.۲ درصد
۴- مادرید- اسپانیا
متوسط افزایش قیمت مسکن در طول یک سال گذشته: ۱۰.۲ درصد
۵-پاریس- فرانسه
متوسط افزایش قیمت مسکن در طول یک سال گذشته: ۹.۱ درصد

همچنین شهرهای مسکو در روسیه، کیپ تاون آفریقای جهانی، میلان ایتالیا، لس‌آنجلس آمریکا و استانبول ترکیه در رده‌های ششم تا دهم بیشترین افزایش قیمت مسکن در سال ۲۰۱۸ ایستاده‌اند.

■ کمترین افزایش قیمت‌ها

۱- ابوظبی- امارات
متوسط افزایش قیمت مسکن در طول یک سال گذشته: منفی ۱۰ درصد
۲- دوبی- امارات
متوسط افزایش قیمت مسکن در طول یک سال گذشته: منفی ۵.۳ درصد
۳- جده- عربستان
متوسط افزایش قیمت مسکن در طول یک سال گذشته: منفی ۵ درصد
۴- ریاض- عربستان
متوسط افزایش قیمت مسکن در طول یک سال گذشته: منفی ۴.۴ درصد
۵- شنژن- چین
متوسط افزایش قیمت مسکن در طول یک سال گذشته: منفی ۰.۱ درصد

گران‌ترین شهرها برای اجاره مسکن

۱- نیویورک- آمریکا
متوسط اجاره ماهانه مسکن در سال ۲۰۱۸: ۲۸۴۴ دلار
۲- ابوظبی- امارات
متوسط اجاره ماهانه مسکن در سال ۲۰۱۸: ۲۸۰۷ دلار
۳- هنگ کنگ
متوسط اجاره ماهانه مسکن در سال ۲۰۱۸: ۲۷۷۷ دلار
۴- جده- عربستان
متوسط اجاره ماهانه مسکن در سال ۲۰۱۸: ۲۳۹۹ دلار
۵- لندن- انگلیس
متوسط اجاره ماهانه مسکن در سال ۲۰۱۸: ۲۳۸۹ دلار

■ ارزان‌ترین شهرها برای اجاره مسکن

۱- بانکوک - تایلند
متوسط اجاره ماهانه مسکن در سال ۲۰۱۸: ۳۰۴ دلار
۲- استانبول- ترکیه
متوسط اجاره ماهانه مسکن در سال ۲۰۱۸: ۴۱۱ دلار
۳- مونترال- کانادا
متوسط اجاره ماهانه مسکن در سال ۲۰۱۸: ۵۹۹ دلار
۴- ژوهانسبورگ- آفریقای جنوبی
متوسط اجاره ماهانه مسکن در سال ۲۰۱۸: ۶۳۱ دلار
۵- مسکو- روسیه
متوسط اجاره ماهانه مسکن در سال ۲۰۱۸: ۸۱۸ دلار

■ وضعیت مسکن در کانادا

قیمت خانه در کانادا بسته به مکان جغرافیایی آن بسیار متغیر است. خانه ای با مساحت ۱۴۰ مترمربع در ونکوور حدود ۳۰۰ هزار دلار، در مونترال ۱۳۰ هزار دلار، در اتاوا ۱۵۰ هزار دلار و در وینیپگ (در منیتوبا) ۱۰۰ هزار دلار کانادا برآورد می شود. البته در روستاها و شهرهای کوچک این مبلغ به حدود ۶۵۰۰۰ دلار تنزل می یابد.

۹۰ درصد مردم در کانادا جهت خرید مسکن و خانه مورد نظر خود به آژانس های املاک مراجعه می نمایند. آژانس های املاک در کانادا بایستی از انجمن آژانس مسکن محلی گواهینامه داشته باشند. در عین حال کارشناسان و دلالان حوزه مسکن بایستی از شورای تجاری دلال ها و آژانس مسکن ایالتی گواهینامه دریافت کرده باشند.

■ اجاره خانه در کانادا

در کانادا به راحتی می توان خانه مناسب خود را جهت اجاره پیدا نمود که البته بسته به منطقه آن اجاره خانه متفاوت است. کسانی که قصد اقامت در کانادا در منطقه ای کمتر از دو سال را دارند، اجاره یک خانه بهترین گزینه است. در عرض چند هفته می توان خانه مورد نظر خود جهت اجاره را پیدا نمود. خانه های اجاره ای که به صورت مبله هستند کمتر از خانه های بدون مبله می باشند. مدت زمان اجاره در کانادا یک سال می باشد. مهاجران می‌توانند تا مشخص شدن زمان اقامت دایم خود در یک منطقه، از منازل موقت استفاده نمایند. اجاره بهای یک آپارتمان کوچک مبله ۱۲۰۰ دلار در ماه ، آپارتمان دوخوابه با آشپزخانه مناسب ۱۶۰۰ دلار در ماه، آپارتمان سه خوابه ۱۸۰۰ دلار در ماه و خانه ویلایی معمولا بیش از ۲۰۰۰ دلار در ماه است. در شهرهای بزرگ مانند تورنتو و ونکوور و حتی حومه آنها، اجاره یک آپارتمان ۳۰۰۰ دلار و حتی بیشتر است. در شهرها و روستاهای دورافتاده اجاره منزل بسیار پایین تر است.

بخش مسکن یک بخش زیربنایی محسوب می‌شود و بررسی روند قیمت مسکن نیز از جمله شاخص‌های اساسی اقتصاد یک کشور محسوب می‌شود. در کشوری مانند آمریکا تقریبا اکثریت مردم عادی جامعه با استفاده از وام‌های مسکن (چه خصوصی و چه دولتی) خانه‌دار شده‌اند و به همین دلیل می‌توان گفت اکثریت آنها به بانک‌ها بدهکار هستند و بخش از مهمی از سبد خانوار آنها را پرداخت این وام‌ها تشکیل می‌دهد. به همین دلیل بررسی وضعیت مسکن در آمریکا بسیار اهمیت پیدا می‌کند آن هم با توجه به پیشینه هولناکی که در این بخش وجود دارد. بحران مالی و اقتصادی ۲۰۰۸ و ۲۰۰۹ معلول بحران در بخش مسکن بود که به تمامی دنیا سرایت کرد و هنوز هم بخش‌هایی از جهان با گذشت ۱۰ سال نتوانسته‌اند از زیر بار بحران آن سال‌ها شانه راست کنند. در این گزارش قصد داریم که هم روند قیمت مسکن در سال ۲۰۱۸ را بررسی کنیم و هم نگاهی به پیش‌بینی این بازار در سال ۲۰۱۹ بیندازیم.

> **اجاره بهای یک آپارتمان کوچک مبله در کانادا ۱۲۰۰ دلار در ماه ، آپارتمان دوخوابه با آشپزخانه مناسب ۱۶۰۰ دلار در ماه، آپارتمان سه خوابه ۱۸۰۰ دلار درماه و خانه ویلایی معمولا بیش از ۲۰۰۰ دلار در ماه است. در شهرهای بزرگ مانند تورنتو و ونکوور و حتی حومه آنها، اجاره یک آپارتمان ۳۰۰۰ دلار و حتی بیشتر است. در شهرها و روستاهای دورافتاده اجاره منزل بسیار پایین تر است**

■ قیمت مسکن در آمریکا در سال ۲۰۱۸

بازار مسکن در آمریکا در پنج سال گذشته دچار کمبود مسکن برای فروش بود و به همین دلیل در خلال ۵ سال گذشته روند قیمتی مسکن صعودی بوده است. این روند به ویژه در بخش ساحلی آمریکا از جمله نیویورک، سان‌فرانسیسکو و لس‌آنجلس محسوس‌تر بوده است و این روند ادامه خواهد داشت.

انتظارات در این پنج سال در آمریکا به گونه‌ای بوده است که این روند صعودی قیمت مسکن و کمبود عرضه همچنان ادامه خواهد یافت، اما سال ۲۰۱۸ به گونه‌ای رقم خورد که حاکی از توقف روند صعودی قیمت مسکن در آینده است. بازار مسکن در سال ۲۰۱۸ به سردی گرایید اگرچه تابستان گذشته یکی از رقابتی‌ترین فصول تاریخ مسکن در آمریکا رقم خورد به گونه‌ای که تعداد فروشندگان بسیار کم و به تبع آن موجودی مسکن برای فروش پایین و از طرف دیگر تقاضا برای مسکن بیش از حد افزایش یافت. به صورت خلاصه اینکه در تابستان گذشته در آمریکا تعداد فروشندگان کم و تعداد خریداران بسیار زیاد بود. دلایل کاهش عرضه و افزایش تقاضا در بازار مسکن در تابستان گذشته شامل چند فاکتور بود از جمله: کاهش بیش از حد تعداد ساخت و ساز، افزایش هزینه، کمبود نیروی کار و موانع قانونی و حقوقی و برای ساخت و سازهای جدید. قیمت مسکن در تابستان به حدی افزایش یافت که دیگر از توان خرید مردم خارج بود. افزایش دستمزدها نیز کمتر از میزان افزایش قیمت مسکن بود اما با این حال تقاضاها به دلیل رشد خوب اقتصادی در آمریکا افزایش یافت و متولدین دهه‌ی ۱۹۸۰ نیز وارد سن خرید خانه شدند و همین نیز در افزایش تقاضای مسکن مؤثر بود.

بعد از تابستان ساحل غربی ایالات متحده وارد فاز افزایش عرضه مسکن شد و ایالت‌هایی مانند سان‌فرانسیسکو، سن‌خوزه و دنور که در پنج سال گذشته داغ‌ترین بازار مسکن را به خود اختصاص داده بودند با افزایش بیش از حد عرضه مسکن مواجه شدند.

در پاییز گذشته قیمت‌های لیست‌شده در ایالات متحده به صورت قابل توجهی کاهش یافت. قیمت‌های لیست‌شده با قیمت‌های فروش کمی تفاوت دارد چرا که قیمت‌های لیست‌شده هنوز هم قابلیت این را دارند که دوباره افزایش یا کاهش پیدا کنند. اما قیمت‌های لیست‌شده یک خط راهنمایی است که روند قیمت مسکن در جاهای مختلف آمریکا را به ما نشان می‌دهد. موجودی مسکن برای فروش در پاییز افزایش یافت و تعداد خانه‌های فروشی به یکباره افزایش زیادی پیدا کرد و به همین دلیل قیمت‌ها روندی نزولی پیدا کرد.

منابع : اقتصاد آنلاین
سایت خبری «با اقتصاد»