

<http://physicsweb.org/article/news/10/5/17>

2006/05/31

بازارِ املاک سقوط می کند؟

این پرسش ذهنِ میلیون‌ها نفر در سراسرِ جهان را مشغول کرده است. روندِ صعودیِ فعلیِ در قیمتِ خانه، کی متوقف خواهد شد؟ بر اساسِ محاسباتِ جدیدِ یک فیزیک‌نظری‌پیشه در فرانسه، به‌زودی. پرتران ژنه [1] از دانشگاهِ پاریس VII [2]، بر اساسِ تحلیلِ از روندِ تاریخیِ قیمتِ خانه در ساحلِ غربیِ ایالاتِ متحد نتیجه گرفته این قیمت‌ها به سطحِ بی‌سابقه‌ای رسیده‌اند و ممکن است به‌زودی سقوط کنند. و هر چند این داده‌ها از فقط یک جا به دست آمده، ممکن است قیمتِ املاک در بسیاری از کشورهایِ توسعه‌یافته‌ی دیگر هم روندِ مشابه‌ی داشته باشد [3].

قیمتِ خانه در شهرها ی بزرگِ بیش‌ترِ کشورهایِ توسعه‌یافته، طیِ چندسالِ گذشته به‌طورِ مداوم افزایش یافته است. البته ژاپن یک استثنا ی مهم است. به نظر می‌رسد افزایشِ قیمتِ فعلی از مرتبه‌ی افزایشِ قیمت‌ها بی‌باشد که قبلاً هم دیده شده (نوعاً افزایشِ ی بین 80% و 100%)، اما ظاهراً افزایشِ فعلی بیش از حدِ معمول دوام داشته است. ژنه برای درکِ علتِ این پدیده و پیش‌بینیِ آینده، مدل‌ها بی‌را بر داده‌ها ی میان‌گینِ فصلیِ قیمتِ خانه در ساحلِ غربیِ ایالاتِ متحد طیِ 40 سالِ گذشته برآزاند.

ژنه چهار افزایشِ سریع را طیِ این مدت تشخیص داد، که هر یک حدودِ ده سال دوام داشتند. سپس برای هر دوره دو عدد حساب کرد: دامنه‌ی قله (نسبتِ بیش‌ترین قیمت به قیمتِ اولیه) و اندازه‌ی افت (نسبتِ کم‌ترین قیمت به قیمتِ قله). این نتایج نشان می‌دهند قله‌ی فعلی هنوز در فازِ صعودی است و دامنه‌اش بیش از 1.7 خواهد بود (که از همه‌ی دامنه‌ها ی قبلی بیش‌تر است). این عدد عموماً کم‌تر از 3 است، چون

درآمد - مردم قیمت - خانه را محدود می‌کند.

این مدل تحول - قیمت - خانه بین - حال و 2011 را هم می‌تواند پیش‌بینی کند، و بر اساس - آن کاهش - قیمت به‌کندی و با همان آهنگ - افزایش - قیمت شروع خواهد شد. این کاهش حدوداً شش یا هفت سال طول خواهد کشید و به شکل - نمایی با آهنگ - حدوداً 6% - بر سال خواهد بود. این کاهش در شهرها ی عمده مثل - سن فرانسسکو و لس آنجلس شروع خواهد شد و بعد شهرها ی کوچک‌تر روند - مشابه ی را دنبال می‌کنند. شاید این پیش‌بینی‌ها برای شهرها ی بزرگ - دیگر (مثل - لندن، مادرید، پاریس، یا نیویورک) هم درست باشند. در واقع در ملبرن و سیدنی، این کاهش حالا هم شروع شده است.

رُنه می‌گوید دوره ی فعلی تا حدی با دوره‌ها ی پیش فرق دارد، چون تقاضا ی زیاد ی برای ملک هست (عمدتاً از سرمایه‌گذارها و خریدارها ی پردرآمد) که قبلاً تا این حد مهم نبود. به علاوه صندوق‌ها ی سرمایه‌گذاری و بازار - بورس هم بیش از قبل با املاک مربوط شده اند. حدس و گمان هم قیمت - خانه را به حد - در مواردی نامعقولی افزایش داده است.

اما ضمناً رُنه بر محدودیت‌ها ی این مدل و دیگر مدل‌ها ی از این نوع تأکید می‌کند. او می‌گوید: ”بازار - خانه در لندن را در نظر بگیرید. یک سال پیش همه (از جمله خود م) مطمئن بودیم این بازار به نقطه ی بازگشت رسیده و قیمت‌ها افت خواهد کرد. اما طی - 12 ماه - پیش قیمت - ملک در لندن 8% زیاد شده است. چه شده؟ چنان که در یک مقاله ی اخیر در [کُنیست 4] آمده، گُردن براون [5] (وزیر - خزانه‌داری ی بریتانیا) به بانک‌ها و دیگر مؤسسات - وام‌دهنده تضمین - دولتی داده و حدوداً دو میلیارد دلار یارانه برای تشویق - خریدارها تخصیص داده. طبعاً هیچ مدل ی نمی‌تواند چنین روی داده‌ها ی را از قبل در نظر بگیرد.“

[1] Bertrand Roehner

[2] Paris VII

[3] physics/0605133

[4] Economist

[5] Gordon Brown