

مسکن در دوران پسا برجام:

بازار مسکن در سه سال اخیر در رکودی مطلق به سر برده است که دلیل اصلی آن کاهش قدرت خرید از سوی مردم عنوان می‌گردد. از طرف دیگر بررسی تغییرات قیمت مصالح ساختمانی و سایر هزینه‌های مترتب ساخت مسکن مانند هزینه دریافت پروانه ساخت و خدمات فنی و مهندسی و تراکم و... نشان می‌دهد که برخلاف جریان جاری اقتصاد کشور طی سالهای اخیر برخی از این هزینه‌ها به شدت افزایش یافته‌اند.

زمین معمولاً حدود ۵۰ درصد قیمت نهایی مسکن را در شهرها تشکیل می‌دهد، این در حالی است که قیمت زمین طی یک سال اخیر تقریباً تغییر چندانی نکرده است اما سایر اقلام مؤثر در قیمت نهایی مسکن با افزایش قابل توجهی مواجه گردیده است. مصالح ساختمانی حدود ۳۰ درصد قیمت تمام شده ساخت مسکن را تشکیل می‌دهد که در یک سال گذشته به طور متوسط ۲۰ تا ۳۰ درصد افزایش قیمت در مصالح ساختمانی رخ داده است.

برنامه جامع اقدام مشترک «برجام» در راستای توافق هسته‌ای ایران و کشورهای ۱+۵ از اواخر دیماه رسماً به اجرا درآمد و با لغو تحریم‌ها بعنوان مهمترین دستاورد این توافق، بخشهای مختلف اقتصاد ایران از جمله مسکن و ساختمان دوران جدیدی را در چشم‌انداز خود متصور شده‌اند.

با اجرایی شدن برجام به عنوان یک دستاورد بزرگ ملی، پیش‌بینی می‌شود اقتصاد کشور به سمت جاده شفافیت هدایت گردد و امید است اثرات آن بتواند زمینه‌ساز بهبود سودآوری صنایع اقتصادی شود. در این بین بررسی بازار مسکن بعنوان مهمترین کالای سبد خانوارهای ایرانی در دوران پس از اجرای برجام از اهمیت خاصی برخوردار است. در واقع با اجرای برجام سرعت خروج از رکود بازار مسکن افزایش یافته و خیز خروج از رکود این صنعت سرعت می‌یابد.

بطور کلی بسیاری از کارشناسان معتقدند بازار مسکن، بازاری داخلی است که تأثیرپذیری خاصی از بهبود روابط بین‌المللی با سایر کشورها ندارد و اجرای برجام اهرم قدرتمندی برای خروج مسکن از رکود نیست و نمی‌تواند این بازار را از دور باطلی که در آن گرفتار شده است نجات دهد. این کارشناسان بر این باورند که تا زمانی که توازن بین میزان درآمدهای نفتی دولت، شاخص‌های کلان اقتصادی و صدور پروانه‌های ساختمانی رخ ندهد بازار مسکن رونق نخواهد گرفت.

این در حالی است که صاحب‌نظران اقتصاد مسکن نسبت به اینکه بازار مسکن واکنش سریع و هیجانی به اقتصاد پسا تحریم از خود نشان نمی‌دهد، اجماع نظر دارند اما معتقدند تحولات عمده در نتیجه اجرای برجام در متغیرهای بیرونی بازار مسکن شامل درآمد نفتی، حجم نقدینگی و رشد اقتصادی به تدریج از یکسو روند کاهش قیمت مسکن را متوقف می‌کند و از سوی دیگر باعث شکل‌گیری موج سرمایه‌گذاری در خرید ملک خواهد شد.

کارشناسان حوزه اقتصاد مسکن با بیان اینکه توافق هسته‌ای تأثیر یکسانی بر بازار دارایی‌های مختلف مانند بورس، مسکن، طلا و ارز نخواهد داشت، بیان می‌کنند پس از توافق، بازارهای طلا و ارز با کاهش جذب نقدینگی مواجه شده و در مقابل انتظار می‌رود دارایی‌های تولید محور مانند بورس و مسکن از جذابیت قابل قبولی برای جذب نقدینگی برخوردار باشند با این تفاوت که واکنش بازار بورس سریع و واکنش بازار مسکن کندتر خواهد بود.

نگاهی به تاریخچه رفتار بازارهای مختلف کشور طی ۲۵ سال گذشته نیز تأییدی بر این نظر است و حکایت از آن دارد که بازار مسکن واکنش هیجانی شدیدی به این قبیل اتفاقات از خود نشان نمی‌دهد؛ شاید این بازار خود را بزرگتر از آن می‌داند که رفتار خود را به عوامل برون بخشی گره زند و عوامل متنوعی چون عوامل جمعیتی، درآمد نفتی دولت، رشد اقتصادی، نقدینگی، بازارهای موازی، وام خرید مسکن، سیاستهای شهرسازی و شهرداری و... بیشتر می‌تواند موجب تشدید یا تأخیر شکل‌گیری رکود و رونق در بخش مسکن شوند.

اجرائی شدن برجام در ماههای آینده همزمان با اعمال سیاستهای مناسب، کاهش دخالت دولت و افزایش حوزه نفوذ بخش خصوصی در حوزه مسکن می‌تواند رونق بازار مسکن را سبب شود لذا اجرای برجام و گشایشهای بین‌المللی، موضوعی است که می‌تواند به دلایل متعددی زمینه تحولات اقتصادی در کشور را فراهم کند و اثرات مثبتی نیز بر حوزه مسکن داشته باشد.

از سوی دیگر آزادسازی پولهای بلوکه شده و افزایش فروش نفت در راستای اجرای برجام تأثیر خود را در اقتصاد خواهد گذاشت و این مساله باعث گردش نقدینگی، رونق اقتصادی و بالا رفتن سطح اشتغال می‌شود که مجموعه این عوامل تحرک در بازار مسکن را در پی خواهد داشت.

بازار مسکن در ۳۰ سال گذشته نشان داده که تحت تأثیر هیجانهایی روانی قرار داشته ضمن اینکه همواره نگاه سرمایه‌ای به مسکن بر نگاه مصرفی آن غالب بوده است. پس به نظر می‌رسد با بهبود شرایط اقتصادی کشور پس از اجرائی شدن برجام و ایجاد جو روانی مثبت در بدنه پایینی اقتصادی کشور، رونق مسکن در ۶ ماه نخست سال آینده ایجاد گردد.

مسکن تنها بخشی است که بیش از ۹۵ درصد آن بصورت خصوصی اداره می‌شود، به همین دلیل اگر گردش مالی بخش خصوصی تقویت گردد، بطور طبیعی مسکن نیز فعال می‌شود، اما میزان این اثرگذاری تا حدود زیادی به نحوه اجرای برجام مربوط است. نحوه لغو تحریم‌ها، چگونگی برخورد دولت و جامعه جهانی با توافق، ماهیت برنامه‌ریزیها و سیاستهای اقتصادی آتی دولت و سایر متغیرهای اثرگذار بر نحوه جهت‌گیریهای اقتصادی و سیاسی کشور در دوران پسا تحریم را می‌توان از مهمترین عواملی عنوان کرد که در ماههای آینده جهت‌گیری بازارهای اقتصادی از جمله بازار مسکن را مشخص می‌کند.

در حال حاضر تأثیر توافقی نهایی هسته‌ای بر قیمت مسکن بصورت توقف کاهش قیمت مسکن و قرار گرفتن آن در مسیر ثبات بوده است. این ثبات و قرار گرفتن قیمت مسکن در مسیر افزایش تدریجی، علاوه بر تقویت تقاضای مؤثر می‌تواند همزمان با افزایش قدرت خرید خانوارها، انگیزه سازندگان و سرمایه‌گذاران در بازار ساخت‌وساز را هم افزایش دهد. لذا تا پایان سال تقریباً ثبات قیمت‌ها در بازار مسکن حاکم خواهد شد ولی اتفاق خاصی در حوزه خرید و فروش به ویژه قیمت‌ها رخ نخواهد داد، اما امکان اینکه حجم معاملات مسکن افزایش یابد وجود دارد.

در این میان مسئولان وزارت راه و شهرسازی با توجه به اینکه حباب قیمتی مسکن خالی شده و این کاهش قیمت‌ها در دهه‌های اخیر بی‌سابقه بوده است، از پایان رکود و آغاز رونق بازار مسکن در نیمه دوم سال آینده خبر می‌دهند.

مهمترین آثار دوران پسا تحریم و پسا برجام در اقتصاد کشور و اثرگذاری آن بر حوزه مسکن به اجمال ذکر می‌گردد:

۱- رفع تحریم‌ها و روشن شدن وضعیت آتی اقتصاد.

۲- آزاد شدن دارایی‌های بلوکه شده ایران.

۳- کاهش سود بانکی و در نتیجه پایین آمدن هزینه تأمین نقدینگی مورد نیاز ساخت‌وساز.

۴- افزایش خودکار تقاضای مسکن به خصوص در بخش تجاری و اداری.

۵- افزایش فعالیتهای اقتصادی و رشد اقتصاد.

۶- عزم دولت برای افزایش ظرفیت تولید و فروش نفت.

۷- احتمال افزایش درآمدهای نفتی و بودجه عمرانی کشور.

۸- اعطای تسهیلات با نرخ مناسب برای خرید مسکن.

۹- افزایش نقدینگی و جذب این نقدینگی در حوزه مسکن.

۱۰- سیاستهای انبساطی دولت.

در پایان امید است با لغو تحریم‌ها و گشایشهای سیاسی و اقتصادی و با جذب سرمایه‌های داخلی و خارجی شاهد رشد و رونق بازار مسکن طی سال آینده باشیم.

شرکت سرمایه گذاری سامان سهام سپاهان