

چشم‌انداز بازار مسکن پس از توافق:

آمار تحولات بازار مسکن در خردادماه سال ۹۴ نشان می‌دهد که بازار مسکن به عنوان یکی از بازارهایی که سهم ۳۰ درصدی در اقتصاد کشور ایفا می‌کند، همچنان در رکود چند ساله به سر می‌برد. بر اساس این آمارها، متوسط قیمت خرید و فروش یک متر مربع بنای واحد مسکونی معامله شده از طریق بنگاه‌های معاملات ملکی در شهر تهران طی خردادماه جاری نسبت به خردادماه سال قبل ۳ درصد کاهش داشته است. همچنین تعداد معاملات آپارتمانهای مسکونی نیز در این مدت ۹/۵ درصد کاهش داشته. از طرف دیگر بررسی‌های انجام شده در این حوزه در سطح کل کشور در یکسال گذشته حاکی از آن است که قیمت مسکن در برخی از شهرهای کشور بین ۴ تا ۱۰ درصد کاهش را تجربه نموده، درحالی که در برخی مناطق، افزایش قیمت مسکن حتی تا ۲۰ درصد نیز گزارش شده است، به گونه‌ای که بطور متوسط در یک سال اخیر این بخش در کل کشور با افزایش چهار درصدی قیمت‌ها همراه بوده است.

بررسی‌های کارشناسان حوزه مسکن حاکی از آن است که، بازار مسکن ایران معمولاً هر ۱۰ فصل به تناوب، دوره‌های رکود و رونق را تجربه می‌کند. بر همین اساس این بازار از نیمه دوم سال ۹۲ وارد رکود عمیق‌تری شده و شرایط نشان می‌دهد این روند حداقل تا پایان سال ۹۴ ادامه می‌یابد.

از طرفی، سیاستهای کنترل تورم دولت باعث شده که از تزریق پول پر قدرت دولتی به بخشهای مختلف اقتصاد جلوگیری شود که این امر کاهش نسبی قیمت در صنعت ساختمان و مسکن را به دنبال داشته و باعث گردیده سرمایه‌گذاری در این بخش جذابیت خود را به عنوان راهی برای حفظ ارزش پول از دست دهد؛ در نتیجه حجم تقاضا و معامله‌گری در صنعت ساختمان با کاهش مواجه شده و اثر خود را روی بخش ساختمان به صورت رکود به جا گذاشته است. به دنبال کاهش تقاضا در این بخش، عرضه‌های دو سال اخیر به مجموع عرضه‌های انباشته شده در سالهای گذشته افزوده شده و مسبب رکود شدید در بخش تقاضای مسکن گردیده است. بنابراین آن چه واضح است اینکه طی دو سال گذشته به دلیل رکود در بخش ساختمان، این بخش با

کاهش ساخت و سازها مواجه بوده و سرمایه فعال در این بخش به سوی سایر بازارها و بخشها به خصوص سودهای جذاب بانکی کوچ کرده است.

علاوه بر آنچه بیان شد، عامل دیگری نیز به صورت غیرمستقیم بر شدت رکود ایجاد شده در بازار مسکن در دوره‌های اخیر دامن زده است و آن عدم اطمینان سرمایه‌گذاران این حوزه به حصول نتایج مثبت از مذاکرات هسته‌ای بوده است. حال با توجه به اینکه مذاکرات به نتیجه رسیده و لغو کلیه تحریم‌های بین‌المللی امکان پذیر گشته است، چشم‌انداز بازار مسکن در اقتصاد پساتحریم ایران به گونه‌ای دیگر ترسیم خواهد شد.

لغو تحریم‌ها به‌عنوان مهمترین و اولین محصول اساسی توافق، باعث بروز گشایش‌های بزرگی در اقتصاد ایران شده که افزایش منابع ارزی، تسهیل تولید، رونق صنعتی و رشد تولید ناخالص داخلی، از جمله پیامدهای مثبت آن خواهد بود. برآیند این تحولات، قطعاً قدرت خرید و توانایی مالی مردم را بهبود بخشیده و رونق بازار مسکن رقم خواهد خورد. از این رو پیش‌بینی می‌شود، نقدینگی‌ها ابتدا به سمت بازار سرمایه و فعالیتهای تولیدی رفته و در صورت مزاد ظرفیت، جذب بازار ملک گردد. اما به هر حال نمی‌توان ساختار زمان‌بر، سرمایه‌بر، مکان محور و غیرقابل واردات بودن مسکن را که در کندی اثرپذیری این بخش موثر است، نادیده گرفت.

آنچه مسلم است این است که متغیرهای اقتصادی بازار مسکن مشابه بازارهای طلا، ارز و بورس در لحظه به تغییر و تحولات مختلف اقتصادی یا سیاسی عکس‌العمل نشان نمی‌دهند. بلکه آثار توافق انجام گرفته به صورت غیرمستقیم در زیر بخشهای این صنعت نمودار می‌گردد. قیمت زمین، قیمت مصالح ساختمانی و سایر عوامل مؤثر در ساخت، اجاره‌بها، وضعیت ساخت و ساز فعلی، برنامه‌های حمایتی دولت و تسهیلات بانکی از جمله مهمترین عوامل مؤثر در بازار مسکن هستند که این عوامل بیشتر متأثر از متغیرهای داخلی بوده و تغییرات بین‌المللی در این عوامل تأثیر چندانی ندارد. از این رو به نظر می‌رسد رفع تحریم‌ها در کوتاه‌مدت اثر گسترده و سریعی در بازار مسکن نداشته و کارشناسان معتقدند از آنجا که قیمت زمین بیشترین تأثیر را در تعیین قیمت مسکن دارا می‌باشد و قیمت زمین نیز بر اساس عوامل داخلی و درون مرزی تعیین می‌گردد، لذا

مذاکرات و عوامل بین‌المللی در تعیین این عامل به خصوص در کوتاه‌مدت نقش چندانی نخواهد داشت. همچنین عامل دیگری که نقش تعیین‌کننده‌ای در قیمت مسکن دارد، قیمت تمام شده مسکن است که تحت تاثیر افزایش هزینه‌های ساخت و ساز تغییر می‌کند و این هزینه‌ها بر اساس تورم عمومی داخل کشور تعیین می‌گردد، بنابراین از این حیث نیز قیمت مسکن در کوتاه‌مدت چندان تحت تأثیر مذاکرات بین‌المللی قرار نمی‌گیرد. لذا از آنجا که با توافقات صورت گرفته، احتمال رونق در بازارهای موازی بیشتر است، سرمایه‌گذاران تمایل کمتری به ورود سرمایه در بخش مسکن دارند بنابراین نمی‌توان در کوتاه‌مدت انتظار تغییراتی با نوسان شدید در بخش مسکن را داشت.

همانطور که بیان شد، رفع تحریم‌های بین‌المللی، بهبود فضا و روابط اقتصادی و سیاسی را به دنبال خواهد داشت که در این شرایط داد و ستدها و مراودات بین‌المللی افزایش خواهد یافت و رشد اقتصادی مهمترین دست‌آورد میان‌مدت این مذاکرات خواهد بود. از آنجا که مسکن به عنوان یک کالا در داد و ستدهای بین‌المللی مورد معامله قرار نمی‌گیرد، بنابراین به صورت مستقیم تحت تاثیر روابط بین‌المللی نخواهد بود و تغییرات در مراودات بین‌المللی از طریق متغیرهای اقتصادی از جمله نرخ ارز، نقدینگی، قدرت خرید خانوار و رشد اقتصادی در بلندمدت بازار مسکن را تحت الشعاع قرار خواهد داد. به صورتی که با لغو تحریم‌ها، اقتصاد از رکود خارج و به دنبال آن با کاهش نرخ تورم، دولت ناچار به کاهش نرخ سود بانکی می‌باشد، در نتیجه در بلندمدت قدرت خرید مردم برای خرید مسکن افزایش می‌یابد. بنابراین تأثیر نتیجه مذاکرات هسته‌ای در بلندمدت بر بازار مسکن قطعی خواهد بود ولی در مقایسه با سایر بازارها با تأخیر بیشتر و شیب ملایم‌تری نمایان خواهد شد.

ادامه بررسی‌ها در حوزه مسکن حاکی از آن است که اقتصاد مسکن ایران در دوران پساتحریم، در سه شاخه اصلی؛ «معاملات مسکن»، «تغییرات قیمتی» و «سرمایه‌گذاری‌های ساختمانی»، تحت تأثیر تحولات اقتصادی و سیاسی قرار می‌گیرد، اما این اثرپذیری، همزمان نخواهد بود بلکه از یک ترتیب و توالی زمانی خاص تبعیت خواهد نمود و در بلندمدت آشکار خواهد گردید.

همانطور که قبلاً نیز اشاره شد درجه حساسیت لحظه‌ای متغیرهای بازار مسکن به تحولات درونی و بیرونی بازار، بسیار پایین‌تر از میزان حساسیت سایر بازارها است. همچنین بازار مسکن در مقایسه با سایر بازارهای اقتصادی، به لحاظ شاخص «بازدهی در زمان» در رتبه‌های آخر قرار دارد، بنابراین با توجه به این دو خصلت بازار مسکن پیش‌بینی می‌شود با نمایان شدن رشد اقتصادی و افزایش نقدینگی که حاصل از توافق انجام شده می‌باشد، در میان‌مدت، ابتدا فاز «معاملات مسکن» از رکود کنونی خارج شود که در اینصورت افزایش حجم معاملات متناسب با رشد تقاضا در این بخش رونق می‌گیرد.

با افزایش میل به معاملات مسکن و تقویت سمت عرضه مسکن ساخت و ساز، افزایش پیدا کرده و از این طریق ساخت و سازهای مسکونی و سرمایه‌گذاری‌های ساختمانی تحت‌الشعاع قرار گیرد. در واقع از حدود سه سال پیش که رکود دامن‌گیر بخش مسکن شده، تولیدکنندگان زیادی ورشکست شده‌اند و صدور پروانه‌های ساختمانی با کاهش چشمگیر روبرو شده است، بطوریکه در دو سال گذشته صدور پروانه‌های ساختمانی بیش از ۷۰ درصد کاهش را داشته‌اند که آمار بسیار بالایی در این بخش محسوب می‌شود. از طرف دیگر درست است که ۹۵ درصد از مصالح ساختمانی که در ساخت و ساز مورد استفاده قرار می‌گیرد، تولید داخل است ولی در مدت رکود صنعت ساختمان، بیش از ۸۰ درصد از تولیدات روی دست تولیدکنندگان باقی مانده و امید است لغو تحریم‌ها و همچنین رفع محدودیت‌های صادراتی به رونق بازار مسکن نیز کمک کند.

عمده کارشناسان مسکن، واکنش قیمت ملک به تحولات ناشی از «توافق» را جزو آخرین مرحله اثرگذاری عنوان می‌کنند و معتقدند قیمت مسکن در بلندمدت و متناسب با رونق معاملات، تحت تاثیر توافق قرار خواهد گرفت و از آن جا که افزایش جهشی قیمت مسکن در سال‌های ۹۱،۹۰ و اوایل سال ۹۲، به میزانی بوده که رونق در بازار نمی‌تواند تاثیری چندانی بر قیمت‌ها بگذارد و هنوز میزان نقدینگی و قدرت خرید خریداران به اندازه رشد قیمت سال‌های گذشته نرسیده است، از این رو پیش‌بینی می‌شود قیمت مسکن افزایش جهشی نداشته باشد. چرا که اگر قیمت مسکن با رشد چشمگیر مواجه شود، بار دیگر رکود سال‌های گذشته در بازار مسکن ادامه پیدا می‌کند. بنابراین رسیدن به توافق هسته‌ای در مذاکرات اگر چه ممکن است تغییراتی در

قیمت برخی بازارها به وجود بیاورد، اما این تأثیر بر قیمت مسکن جزئی و نامحسوس بوده و انتظار می‌رود نرخ رشد قیمت مسکن کمتر از تورم و در بازه میان مدت و بلندمدت مشاهده گردد.

شرکت سرمایه‌گذاری سامان سهام سپاهان