

پرونده جلد

واکنش بازار مسکن
به رخدادهای سیاسی



واکنش بازار مسکن به رخدادهای سیاسی برجام و انتخابات

نتایج بررسی‌ها درباره نحوه تاثیرپذیری مسکن ۱۴۰۰ از دو فاکتور برجام و انتخابات ریاست جمهوری نشان می‌دهد متناسب با نتایج مذاکرات وین و همچنین برداشت عمومی از نتیجه انتخابات خرداد، جهت انتظارات به سمت خوش‌بینی یا برعکس، تغییر می‌کند.

قطب‌نمای سیاسی بازار مسکن می‌گوید؛ بعد از انتخابات خرداد، چنانچه امیدواری به بهبود اوضاع اقتصادی به‌وجود بیاید، با تغییر رفتارها در بازار ملک، بلافاصله فرآیند سقوط تورم مسکن و کاهش قیمت اسمی آغاز می‌شود.

از دیدگاه تحلیلگران و کارشناسان، مراجعه به چهار رخداد سیاسی و غیراقتصادی مشابه در دهه ۹۰ (مرتبط با انتخابات سال ۹۲، امضای برجام، انتخاب ترامپ به‌عنوان رئیس‌جمهور آمریکا و خروج آمریکا از برجام) و نحوه اثرگذاری آنها بر روند بازار مسکن می‌تواند راهنمای مناسبی برای گمانه زنی در مورد بازار مسکن باشد. واکنش‌های فعالان بازار مسکن و از همه مهم‌تر نبض قیمت مسکن در تهران به این چهار رخداد غیراقتصادی و مهم در طول دهه گذشته، تصویر شفافی از معجزه انتظارات در بازار مسکن را نشان داد. منظور از انتظارات، حس خوش‌بینی یا بدبینی فعالان بازار نسبت به متغیرهای سیاسی و غیراقتصادی است که رفتار آنها را شکل می‌دهد و سمت و سوی قیمت را تعیین می‌کند. البته به نظر می‌رسد اکنون بیش از آنکه پرسش برجامی برای فعالان مطرح باشد، سوال نخست در مورد اثرگذاری انتخابات ریاست جمهوری بر روند بازار که در ماه آینده برگزار می‌شود، خودنمایی می‌کند.



حمیدرضا مرادنژاد

کارشناس ارشد سازه، مدیرعامل مهندسین مشاور

انتخابات

نتایج بررسی‌هایی که از نحوه اثرگذاری ۴ رخداد در طول دهه گذشته روی نبض قیمت مسکن انجام شد، حاکی از آن است که در صورتی که برداشت اکثریت مردم و فعالان اقتصادی از نتیجه انتخابات خرداد مثبت به معنای بهبود اوضاع اقتصادی و بازگشت آرامش وثبات قیمت و خوش‌بینی به آینده باشد، بازار مسکن از همان ابتدای تابستان به انتظارات جدید (خوش‌بینی) به شکل سقوط تورم ماهانه واکنش نشان می‌دهد و در ماه‌های بعدتر، بازار به احتمال زیاد شاهد افت قیمت واقعی و در نهایت کاهش قیمت اسمی دست کم تا پایان سال ۱۴۰۰ خواهد بود. اما اگر حس عمومی نسبت به دولت آینده کاملاً مثبت نباشد و دچار ابهام نسبت به تاثیرپذیری نبض اقتصاد از دولت جدید باشد، در این صورت فضای مه‌آلود بازار ادامه پیدا می‌کند. هرچند در همین فضا نیز، ممکن است در کوتاه‌مدت، تغییرات کاهشی در

قیمت رخ دهد؛ اما احتمال واکنش سریع قیمت مسکن به نتیجه انتخابات در صورت خوش‌بین شدن عموم جامعه بیش از حالت دوم خواهد بود. در این میان البته بازار مسکن در ماه‌های آینده فقط با گردنه انتخابات خردادماه مواجه نیست، بلکه یک گردنه غیراقتصادی دیگر، ماجرای برجام است. پرونده برجام در دهه ۹۰ هم به شکل امضای برجام و خروج امریکا از برجام، نبض بازار مسکن را تحت تاثیر قرار داد.

خروج از برجام

وضعیت ثبات و واکنش مثبت بازار مسکن به فروکش کردن ریسک غیراقتصادی تا آبان ماه ۹۵ که ترامپ پیروز انتخابات ریاست‌جمهوری آمریکا شد، ادامه پیدا کرد. طی این ۱۶ ماه، بازدهی قیمت مسکن به ۶ درصد رسید؛ به این معنی که سرعت رشد قیمت مسکن در ۱۶ ماه امضای برجام تا انتخاب ترامپ،



یک‌شانزدهم سرعت رشد قیمت مسکن در سال گذشته بود. در این بازه زمانی ۱۶ ماهه، میانگین تورم ماهانه ۲ درصد و میانگین قیمت بین ۴ میلیون و ۱۰۰ هزار تا ۴ میلیون و ۴۰۰ هزار تومان نوسان داشت.

اما با انتخاب ترامپ، انتظارات نسبت به آینده اقتصادی کشور، متفاوت از قبل از آبان ماه ۹۵ شد. تحلیل‌های سیاسی درباره ترامپ قبل از پیروزی، حکایت از آن داشت که رفتارهای ناسازگار با برجام خواهد داشت و همین موضوع روی انتظارات بازار مسکن اثر گذاشت. وضعیت بازار مسکن از زمان انتخاب ترامپ تا نیمه سال ۹۶ نیز قابل توجه است. در این مدت، بازار مسکن به لحاظ شرایط درونی در وضعیت رکودی قرار داشت و تا حدودی اثر تغییر انتظارات از سمت خوش‌بینی کم شده بود. با این حال از آبان

۹۵ تا نیمه سال ۹۶، میانگین تورم ماهانه، به ۶ درصد رسید و میانگین قیمت مسکن هم حدود ۴ میلیون و ۷۰۰ هزار تومان بود. از نیمه سال ۹۶ تا اردیبهشت سال ۹۷ که ترامپ از برجام خارج شد، وضعیت درونی بازار (به لحاظ رونق‌گیری معاملات) و بیرونی بازار (رفتارهای ترامپ) سمت‌وسو را تغییر داد؛ به طوری که تورم ماهانه مسکن تا قبل از اردیبهشت ۹۷، معادل ۲ درصد بود؛ اما در همین ماه، تورم ماهانه به سطح ۷ درصد رسید و در نهایت سال ۹۷، بازار مسکن جهش ۷۰ درصدی قیمت با میانگین تورم ماهانه ۵/۸ درصد را تجربه کرد. این اتفاق باعث جهش بی‌سابقه قیمت در سال ۹۸ (قیمت مسکن بیش از ۶۰ درصد رشد کرد) و فراهم شدن زمینه جهش دوبرابری قیمت مسکن در سال ۹۹ شد.

مذاکرات وین

روند مثبت مذاکرات هسته‌ای منجر به امیدواری برای ایجاد ثبات در اقتصاد کشور شده و برخی مسئولان و کارشناسان معتقدند که قیمت مسکن نیز کاهش پیدا می‌کند؛ این درحالی است که با وجود افت شدید توان خرید متقاضیان بازار مسکن، قیمت زمین و مصالح ساختمانی با رشد مواجه شده و در این شرایط صدای پای رکود مسکن شنیده می‌شود.

امیدواری‌ها به احیای برجام، ثباتی را در بازارهای ارز، طلا و بورس ایجاد کرده است. البته بورس به دلیل جهش سنگین از اواسط سال گذشته روند نزولی داشته و کماکان در مسیر افت قرار دارد. اما آرامش بازارهای ارز و طلا می‌تواند پیش درآمد توافقات سیاسی این روزهای گفت‌وگوهای وین پیرامون برجام باشد. قیمت مسکن شهر تهران نیز در اولین ماه از سال جاری ۳ درصد نسبت به ماه قبل کاهش پیدا کرد. همین مساله منجر

به گمانه‌زنی‌ها برای افت قیمت مسکن در آینده شد؛ این در حالی است که قیمت زمین، مصالح ساختمانی، عوارض شهرداری، خدمات مهندسی و دستمزد کارگران با رشد ۴۰ تا ۱۲۰ درصد در سال گذشته همراه شد.

اخیرا معاون وزیر راه و شهرسازی گفته است: اگر مذاکرات نتیجه‌بخش باشد و برجام احیا شود با رکود معناداری در بازار مسکن مواجه می‌شویم که به دنبال آن، قیمت‌ها ریزش خواهد کرد. او دو روز قبل هم در گفت‌وگو با ایسنا از رکود و کاهش قیمت مسکن در شهرستانها خبر داد و گفت که علت افزایش قیمت مسکن در تهران، ثبات بازارهای موازی و ورود سرمایه‌ها از بازارهای طلا، ارز و بورس بوده است.

از سوی دیگر سازندگان معتقدند پس از کاهش قیمت دلار از محدوده ۳۰ هزار تومان به حدود ۲۳ هزار تومان، نرخ نهاده‌های ساختمانی، زمین و دستمزد نه تنها کاهش نیافته بلکه با افزایش مواجه شده است.

