

بررسی تاثیر افزایش نجومی نرخ ارز بر بازار مسکن؛

ترازوی چهاربکته؛ مسکن و ارز



به گونه‌ای که پیش‌بینی وضعیت بازار برای یک دوره کوتاه‌مدت نیز عملاً امکان‌پذیر نیست. در حالی که به نظر می‌رسد بین بازار مسکن و بازار ارز به صورت مستقیم ارتباط خاصی وجود نداشته باشد، اما امروزه شاهد هستیم که هرگونه تغییر در قیمت دلار باعث می‌شود که مسکن نیز به تبع آن دچار بحران شده و مشکلات فراوانی برای سازندگان و خریداران به وجود آید. شاید در چند سال اخیر، نمونه کاملی از تاثیر مستقیم این دو بازار بر روی یکدیگر شاهد بوده‌ایم ولی در سال جدید این پدیده شکل جدی‌تری به خود گرفته است.

در حال حاضر، شاهد هستیم که بین کشورهای دنیا بسیاری از مصالح ساختمانی ردوبدل می‌شود و پرداخت هزینه آنها به کمک ارز بوده و همین امر تاثیر بازار ارز بر بازار مسکن را به خوبی نشان می‌دهد. یکی دیگر از مشکلاتی که در حوزه ارز وجود دارد این است که ممکن است قیمت آن به صورت ساعتی و لحظه‌ای تغییر کند و به همین دلیل سازندگان و انبوه‌سازان نمی‌توانند با دیدگاه پیش‌بینی شده‌ای وارد بازار شوند.

در این مطلب قصد داریم مختصری در مورد تاثیر بازار ارز بر بازار مسکن صحبت کرده و تاثیر متقابل آنها را بررسی کنیم. پس با ما همراه باشید.

افزایش قیمت ارز و رکود در بازار مسکن

یکی از معیارهای که در سطح جامعه به‌عنوان نماد رکود و تورم شناخته می‌شود،



••• احمد جهان بین
خبرنگار پنجره ایرانیان

پنجره ایرانیان؛ نوسانات بازار ارز و رشد نجومی قیمت ارزهای خارجی در ماه‌های اخیر شرایط پیچیده و کم‌سابقه‌ای را برای فعالان عرصه‌های مختلف اقتصادی به وجود آورده است. این وضعیت اگرچه مسبوق به سابقه است و عرصه اقتصاد ایران در چندین برهه شاهد رشد تصاعدی ارزهای خارجی و نزول ارزش پول ملی بوده اما شرایط سیاسی و اجتماعی کشور و وقایعی همچون برجام این دوره را کمی متمایز کرده است. شکست بسته‌های پیشنهادی دولت برای تثبیت نرخ ارز و نافرجام ماندن اقدامات اضطراری و دستورات عمل‌های خلق‌الساعه بر نگرانی جامعه در مواجهه با این وضعیت بغرنج افزوده است. بازار و صنعت مسکن که به نظر می‌رسید به پایان دوره طولانی رکود نزدیک می‌شد در مواجهه با این شرایط دچار نوعی سردرگمی شده است

ساخت‌وساز با توجه به شرایط فعلی بالا رفته است. مدت پروژه‌های ساختمانی یک تا دو سال طول می‌کشد و مشخص نیست در آن زمان بازدهی بخش ساختمان چگونه باشد. مضافاً اینکه تجربه سال ۱۳۹۱ پیش روی سازندگان قرار دارد و قطعاً با احتیاط کامل به تعریف پروژه جدید می‌پردازند.

دلار هنوز با ارزش واقعی خود فاصله دارد و فعالان بازار مسکن منتظرند که وضعیت دلار به تثبیت برسد تا خود را با آن تطبیق کنند. در ماه‌های اخیر با تاثیر متغیرهای اقتصادی همچون کاهش نرخ بهره و افزایش نرخ ارز، مسکن دهک‌های ۸ و ۹ تحرک بیشتری به خود گرفت و اگر قرار باشد نرخ ارز باز هم افزایش پیدا کند که احتمال آن بالاست، با یک وقفه زمانی چند ماهه تاثیر خود را با رشد قیمت مسکن و رکود بر این بخش خواهد گذاشت.

❖ خانه متری ۱.۵ میلیون گران شد

از اردیبهشت‌ماه ۱۳۹۶ تا اردیبهشت‌ماه ۱۳۹۷ قیمت خانه در تهران متری یک‌میلیون و ۴۵۰ هزار تومان افزایش یافته است. میانگین قیمت مسکن شهر تهران در اردیبهشت‌ماه ۱۳۹۶ متری ۴ میلیون و ۵۳۰ هزار تومان بود که این رقم در اردیبهشت‌ماه ۱۳۹۷ به متری ۵ میلیون و ۹۸۰ هزار تومان رسیده و در این شرایط قدرت خرید مسکن توسط خانوارها با توجه به نرخ تورم عمومی حدود ۲۵ درصد کاهش یافته است. از سوی دیگر، نقش برخی دفاتر مشاوران املاک به‌عنوان عامل ثانویه در رشد قیمت‌ها طی شش ماه اخیر محسوس بوده است.

❖ چرا خانه یک‌باره جهش کرد؟

با توجه به طولانی شدن دوره رکود مسکن و اثرپذیری از جهش قیمت ارز و سکه انتظار می‌رفت که قیمت مسکن در سال ۱۳۹۷ با شیب ملایمی افزایش پیدا کند اما متقاضیان این حوزه به یک‌باره در فروردین و اردیبهشت‌ماه امسال با افزایش ۲۹ و ۳۵ درصد قیمت‌ها غافلگیر شدند. قیمت در بعضی مناطق تهران تا ۵۳ درصد رشد کرد. مشاهدات میدانی حاکی از آن است که بعضی دفاتر مشاور املاک شهر تهران به ایجاد هیجان کاذب در این بازار رو آوردند و با استدلال تورم انتظاری در این بخش، متقاضیان را متقاعد به خرید زودهنگام کردند که باعث رشد زودتر از موعد قیمت‌ها شدند. اما کارشناسان معتقدند عطش فعلی بازار مسکن به تدریج فروکش می‌کند و تا یک سال آینده این حوزه وارد رکود خواهد شد. بنابراین دود این رفتار بعضی بنگاهداران به چشم خریداران فعلی و خود صنف مشاوران املاک می‌رود.

❖ رویکرد سفته‌بازانه در بازار مسکن

معاملات مسکن شهر تهران در اردیبهشت‌ماه ۱۶.۷ درصد نسبت به ماه مشابه سال گذشته افزایش یافت و به رقم ۱۹ هزار مورد رسید. قیمت‌ها نیز بالاترین میزان افزایش از سال ۱۳۹۲ به بعد را تجربه کرد و ۳۵ درصد رشد نقطه‌به‌نقطه را نشان داد. هم‌اکنون متوسط قیمت مسکن شهر تهران متری ۵ میلیون و ۹۸۰ هزار تومان است. رصد تراکم معاملات حاکی از آن است که مناطق مرفه‌نشین و متوسط به بالا همچون مناطق ۱، ۵، ۲، ۴ و ۸ سهم بیشتری از رشد قیمت و معاملات را نسبت به دیگر مناطق داشتند. بر این اساس می‌توان نتیجه‌گیری کرد خانوارهای متوسط که هدف صندوق پس‌انداز مسکن یکم بوده‌اند با جهش یک‌باره قیمت‌ها دو مسیر را پیش روی خود می‌بینند؛ عده‌ای به خرید واحدهای قدیمی و کوچک متراژ روی آورده‌اند و عده‌ای دیگر هنوز تصمیمی برای خرید نگرفته‌اند.

❖ دلایل افزایش قیمت مسکن

دبیر کانون سراسری انبوه‌سازان مسکن با اشاره به دلایل افزایش قیمت مسکن گفت: اگر می‌توانستیم به نحوی در بازار مسکن فعالیت کنیم که ساخت‌وساز، متناسب با نیاز جامعه صورت بگیرد قطعاً امروز شاهد افزایش بیش‌ازحد قیمت مسکن در بازار نبودیم. فرساید پورحاجت در گفت‌وگو با ایسنا در خصوص عوامل تاثیرگذار افزایش قیمت مسکن اظهار کرد: در پنج سال گذشته با رکودی در بازار مسکن مواجه بودیم و این

تغییرات نرخ ارز و تلاطم بازار ارز است که ممکن است در نهایت به افزایش قیمت محصولات مختلف و عدم تمرکز بازار منجر شود. این وضعیت در مورد بازار مسکن نیز صدق کرده و می‌بینیم که خریداران و فروشندگان تمایل چندانی به حضور در این بازار نشان نمی‌دهند. یکی از دلایلی که خریداران وارد حوزه بازار مسکن و خرید در آن نمی‌شوند این است که این بازار به‌شدت در حال تغییر بوده و اعتماد چندانی به آن وجود ندارد.

اما قضیه فروشندگان و بازار مسکن کاملاً متفاوت بوده و آنها انتظار دارند که بازار ارز تاثیر مثبتی بر بازار مورد نظر آنها داشته باشد. همانطور که قیمت ارزهایی مانند دلار و یورو افزایش پیدا می‌کند، طبیعی است که قیمت برخی دیگر از محصولات نیز افزایش داشته و این افزایش قیمت، مسکن را نیز شامل شود. به همین دلیل فروشندگان به هوای اینکه مسکن گران خواهد شد، تمایل چندانی به حضور در بازار نشان نمی‌دهند و رکود بیشتری در این حوزه شاهد خواهیم بود.

❖ تاثیر دلار بر مصالح ساختمانی

یکی دیگر از مصائب بازار ارز برای بازار مسکن این است که بیشتر مصالح ساختمانی تحت کنترل قیمت دلار و قیمت ارز قرار دارند و تغییرات آنها به‌صورت مستقیم باعث تغییر قیمت این مصالح می‌شود. این موضوع در مورد کشورهای بزرگ جهان نیز وجود دارد و آنها هم ممکن است از تغییرات قیمت بازار متاثر شوند. اما موضوعی که در بازار ایران بسیار چشمگیر است این است که قیمت محصولات ساختمانی و سایر حوزه‌ها به‌شدت تحت تاثیر قیمت دلار قرار دارد.

❖ گرانی دلار، معادلات بازار مسکن را بر هم زد

تجربه سال ۱۳۹۱ نشان می‌دهد که بازار مسکن به فاصله زمانی کوتاه از پرش قیمت ارز تاثیر می‌گیرد. بازار مسکن نیز نشان داده در فاصله زمانی کوتاه، خود را با شرایط نرخ ارز وفق می‌دهد.

در اسفندماه پارسال (۱۳۹۶) متوسط قیمت مسکن شهر تهران ۲۶ درصد رشد داشت و در برخی مناطق رشد قیمت به ۴۰ درصد رسید. هم‌زمان سرعت رشد معاملات که در آذرماه تا ۵۰ درصد افزایش یافته بود در اسفندماه صفر شد و نسبت به ماه مشابه سال قبل (۱۳۹۵) افزایش اندک ۰.۵ درصدی را تجربه کرد. برخی کارشناسان معتقدند ادامه این روند یعنی افتادن بازار مسکن در باتلاق رکود، اما باید منتظر رشد قیمت مسکن نیز باشیم؛ چراکه مالکان زمین و ساختمان نمی‌خواهند ارزش دارایی‌شان افت کند. رصد شرایط فعلی بازار مسکن نشان می‌دهد هم‌اکنون کمتر کسی حاضر به سرمایه‌گذاری در این بازار است. کاهش سرعت رشد معاملات در اسفندماه و افت قیمت هر برگ اوراق تسهیلات مسکن تا محدوده ۵۴ هزار تومان حاکی از آن است که از یک سو تقاضای سوداگری از بازار مسکن به سمت بازار ارز رفته و از سوی دیگر تقاضای مصرفی نیز دچار افت شده است.

بازار مسکن به‌عنوان یک دارایی ثابت همواره برای حفظ ارزش پول، کالای مناسبی است؛ اما موضوع این است که در صورت جهش قیمت مسکن، پیدا کردن مشتری برای آن تا چند سال بسیار سخت خواهد بود؛ بنابراین انتظار می‌رود در سال جاری که قیمت دلار روند صعودی به خود گرفته تقاضای سرمایه‌گذاری در بخش مسکن به‌شدت افت کند و تا زمان نامعلوم آینده سرمایه‌ها وارد این بخش نخواهد شد. همچنین با توجه به رشد احتمالی قیمت مسکن، تقاضای مصرفی نیز کاهش خواهد یافت و تسهیلات ۱۶۰ میلیون تومانی حتی در صورتی که به ۲۰۰ میلیون تومان برسد نیز قدرت پوشش دهی قیمت مسکن را نخواهد داشت.

با اینکه عده‌ای از کارشناسان تا سه ماه قبل معتقد بودند که بازار مسکن در سال ۱۳۹۷ با روندی ملایم به رونق می‌رسد، پرش قیمت ارز تقریباً تمام معادلات را به هم زده است.

در این شرایط کسانی که قصد ساخت‌وساز جدید دارند باید این احتمال را بدهند که ممکن است تا چند سال آینده موفق به فروش واحدهای خود نشوند. بانک مسکن در روزهای اخیر تسهیلات بدون سپرده ساخت مسکن را مجدداً احیا کرده است اما ریسک

باعث شد تا بازار مسکن دچار تلاطم شود و سیر افزایشی در بازار مسکن به وجود آید. افزایش افسارگسیخته قیمت دلار و نرخ ارز در بازار، تبعاتی را برای بازار مسکن داشت به شکلی که اکنون شاهد یک رشد غیرمتعارف در بحث قیمت مسکن هستیم. وقتی که در یک ماه حدود ۹ درصد افزایش قیمت مسکن مشاهده می‌شود، یعنی افزایش غیرطبیعی است. هیچ‌وقت شاهد آن نبوده‌ایم که بازار مسکن در یک ماه حدود ۹ درصد افزایش قیمت داشته باشد اما اکنون با نوسانات قیمت ارز با این موضوع مواجه شده‌ایم.

سیاست‌گذاری دولت در بازار مسکن

برخی کارشناسان مسکن معتقدند، سیاست‌های پولی و بانکی دولتمردان، موجب رکود و گرانی در بازار مسکن شده است. قیمت مسکن باید با نرخ تورم رشد خود را آغاز کند. به دلیل سیاست‌های پولی و بانکی که توسط دولت‌مردان اتخاذ شد، شاهد رکود در بازار مسکن هستیم. با تغییر قیمت ارز و کاهش ارزش پول ملی، نقدینگی به سمت مسکن سرازیر و باعث افزایش قیمت مسکن شد. باید تقاضای واقعی را در بازار مسکن تقویت کنیم و برای متقاضیان مسکن، هدف‌گذاری کنیم تا کمتر سوداگری اتفاق بیفتد. اگر سرمایه‌گذاری با هدف سوداگری باشد هیچ‌وقت متقاضیان واقعی مشخص و شناسایی نمی‌شوند. زمان رکود در بخش مسکن نباید طولانی شود. زمان رکود جدید ۲ برابر رکود قبلی بوده است و باعث ناتوان شدن افراد متوسط و متوسط به پایین در خرید مسکن شده است.

احتمال افت سرعت رشد مسکن در نیمه دوم امسال

کارشناسان معتقدند ادامه روند فعلی بازار مسکن منجر به رکود تورمی در این بازار خواهد شد و بخش مسکن که دقیقاً در نیمه دوم سال ۱۳۹۶ وارد فاز پیش رونق شده بود، مجدداً به رکود خواهد رسید.

اردیبهشت‌ماه ۱۳۹۷ بالاترین تعداد معاملات مسکن شهر تهران طی دو سال اخیر به ثبت رسید. باین‌وجود میانگین قیمت‌ها ۳۵ درصد افزایش پیدا کرد. در منطقه ۵ که رتبه اول را در تعداد معاملات مسکن شهر تهران همواره به خود اختصاص می‌دهد، میانگین قیمت ۵۳.۵ درصد نسبت به اردیبهشت‌ماه پارسال رشد کرد.

از عوامل اصلی رشد یک‌باره قیمت مسکن به انباشت تقاضای پنج‌ساله، بالا رفتن تدریجی قدرت خرید متقاضیان، افزایش تسهیلات بانکی تا سقف ۱۶۰ میلیون تومان، التهاب بازار ارز و سکه و تورم انتظاری در بازار مسکن مربوط می‌شود. البته در این شرایط واسطه‌های ملکی به‌عنوان عامل ثانویه در ایجاد گرانی عمل کردند. اغلب دفاتر مشاور املاک با ترفندهایی همچون سهم‌خواهی از مبلغ قرارداد به افزایش قیمت دامن زدند.

مسئله باعث شد تا قیمت مسکن در طول آن سال‌ها افزایش پیدا نکند اما بخشی از افزایش قیمت مسکن از سال گذشته تاکنون به دلیل انباشت تورمی بوده که در سال‌های قبل، خود را در بازار مسکن نشان نداده بود.

وی با بیان این که تورم بر روی قیمت مسکن مانند سایر کالاها، اثرگذار است، افزود: این تورم در طول دوران رکود انباشته و خود را در قیمت‌ها نشان نداده بود اما اکنون و در دوران رونق، انباشت تورم‌های دوران گذشته باعث افزایش قیمت مسکن شده است. دبیر کانون سراسری انبوه‌سازان مسکن تصریح کرد: این که با رشد قیمت‌ها در بازار مسکن مواجه شده‌ایم، بخشی از آن به دلیل نوسانات قیمت ارز و دلار است. همچنین رکود در صنعت ساختمان، عدم تمایل به ساخت‌وساز مسکن و کاهش عرضه مسکن در بازار از دیگر عوامل افزایش قیمت مسکن هستند.

پورحاجت بیان کرد: اگر می‌توانستیم به نحوی در بازار مسکن فعالیت کنیم که ساخت‌وساز، مناسب با نیاز جامعه صورت بگیرد قطعاً امروز شاهد افزایش بیش‌ازحد قیمت مسکن در بازار نبودیم. اینکه تولید مسکن متناسب با نیاز بازار نیست، یکی از عوامل افزایش قیمت مسکن در بازار است.

وی ادامه داد: یکی دیگر از عواملی که اکنون باعث تشدید قیمت‌ها در بازار مسکن شده است، منحرف شدن پول‌های سرگردان به سمت بازار مسکن است زیرا با نوساناتی که در بازار ارز به وجود آمد، بخشی از پول‌های سرگردان به سمت بازار مسکن روانه شدند و این موضوع باعث افزایش قیمت مسکن شده است.

دبیر کانون سراسری انبوه‌سازان مسکن گفت: کمبود زمین در بازار مسکن نیز از دیگر عوامل افزایش قیمت مسکن است زیرا متناسب با تقاضایی که برای ساخت‌وساز وجود دارد، زمین برای واگذاری نیست و این موضوع بر روی قیمت‌ها اثرگذار است. همچنین مشاوران املاک نیز در این تلاطم قیمت‌ها بسیار نقش آفرینی کرده‌اند و در افزایش قیمت مسکن در بازار اثرگذار بوده‌اند.

قیمت مسکن در یک ماه به اندازه یک سال تکان خورد

فرشید پورحاجت اظهار کرد: افزایش قیمت‌ها در بازار مسکن در یک‌ماهه به اندازه یک سال و حتی بیشتر بوده و این موضوع به دلیل تلاطمی است که افزایش نرخ ارز در بازار مسکن ایجاد کرده است. از سال گذشته و پس از دوران پنج‌ساله رکود، شاهد آن هستیم که بازار مسکن در کشور رشد داشته و مجدداً رونق پیدا کرده است. پیش‌بینی‌های انجام گرفته در خصوص آنکه از نیمه دوم سال ۹۶ بازار از رکود خارج شود، محقق شد و تقریباً وارد یک رونق منطقی شده‌ایم.

وی افزود: نوسانات ارزی و کاهش ارزش پول کشور که ابتدای سال ۹۷ رخ داد



رشد قیمت مواجه می‌شوند.

وی افزود: سال جدید قطعا با یک افزایش دستمزد کارگران مواجه می‌شویم و چون بخشی از مصالح ساختمانی و بخشی از مواد اولیه مصالح ساختمانی وارداتی است و وقتی نرخ ارز تقویت می‌شود قیمت این مصالح ساختمانی نیز گران می‌شود.

محتشم با اشاره به اینکه قیمت مسکن از چهار مولفه تبعیت می‌کند گفت: مولفه اول قیمت زمین است که وقتی افزایش کالا و نرخ ارز رخ می‌دهد معمولا قیمت زمین به‌مرور و به‌صورت طولانی‌مدت خود را به رشد نرخ ارز و کالاها می‌رساند.

وی ادامه داد: قطعا با رشد نرخ ارز برای انبوه‌سازان این تصور به وجود می‌آید که باید ارزش افزوده‌ای در مسکن ایجاد شود، اما چون مسکن کالای گرانی در سبد هزینه خانوار است پس طبیعتا ممکن است به میزان افزایش قیمت تمام اجزای تشکیل‌دهنده به آن میزان زیاد گران نشود اما به‌رحال بالا رفتن قیمت مسکن اجتناب‌ناپذیر است. عضو هیات مدیره انجمن انبوه‌سازان استان تهران گفت: اینکه با افزایش نرخ ارز سرمایه‌ها به جای بخش مسکن به‌سوی ارز می‌روند چندان درست نیست اما اگر سرمایه‌ها به بخش مسکن وارد شود قیمت مسکن بیش از اندازه افزایش می‌یابد. وی ادامه داد: فعلا چند سال است که هجوم سرمایه به بخش مسکن را نداریم و به همین دلیل است که جهش قیمت در مسکن را شاهد نبودیم اما به‌رحال اگر شرایط ایجاب کند سرمایه‌ها وارد بخش مسکن شود طبیعتا جلوی افزایش ناگهانی قیمت مسکن را نمی‌توان گرفت.

عضو هیات مدیره انجمن انبوه‌سازان استان تهران افزود: شاید قیمت مسکن با هجوم سرمایه‌ها افزایش نیابد اما قطعا در سال جاری متناسب با نرخ تورم و افزایش نرخ دلار که موجب گران شدن کالاها خواهد شد، افزایش قیمت مسکن را شاهد خواهیم بود که این یک امر طبیعی است. به‌رحال چند سال بود که قیمت مسکن ثابت باقی مانده بود و قطعا این عقب‌ماندگی را جبران خواهد کرد.

وی در پاسخ به این سؤال که آیا تولید مسکن از عرضه عقب است یا خیر، اظهار داشت: دولت باید تولید مسکن را با توزیع مناسب هماهنگ کند و طبق آمار وزارت راه و شهرسازی سالانه باید یک میلیون واحد مسکونی احداث شود تا در افق ۱۴۰۵ تولید مسکن با تقاضا سر به سر شود؛ موضوعی که هیچ‌گاه در طول تاریخ رخ نداده است.

محتشم افزود: متأسفانه شهرداری‌ها در تولید مسکن بر اساس مصوبات شورای عالی معماری و شهرسازی عمل نمی‌کنند و شورای عالی معماری و شهرسازی هم توزیع ساخت مسکن را بر اساس نیاز تعریف نمی‌کند و این است که وقتی مسکن احداث می‌شود متناسب با نیاز واقعی مردم در مناطق مورد نظر نیست و این هم یک اختلال

شهریاری، عضو کمیسیون عمران مجلس شورای اسلامی با بیان اینکه تکرار رکود بیخ گوش بازار مسکن است، می‌گوید: مردمی که برای اخذ وام مسکن اقدام به سپرده‌گذاری یک‌ساله کرده‌اند، اکنون به دلیل افزایش قیمت مسکن و کاهش ارزش پول ملی نگرانند. سیاست‌های بانک مرکزی در خصوص کنترل بازار ارز سوداگری را از این بازار خارج کرد و به سمت مسکن سوق داد. رویه فعلی می‌تواند در درازمدت باز به رکود مسکن منجر شود.

گرانی مسکن و طمع بیشتر دلالتان

ایرج رهبر، نایب‌رئیس انجمن انبوه‌سازان استان تهران قیمت زمین و نیروی انسانی را دو دلیل عمده افزایش قیمت مسکن دانست و اظهار کرد: رشد قیمت زمین عمده‌ترین دلیل افزایش قیمت در بازار مسکن به شمار می‌رود و از سوی دیگر مصالح ساختمانی و نیروی انسانی نیز در این بازار تاثیرگذارند.

وی افزود: مصالح ساختمانی هم‌زمان با افزایش قیمت مسکن رشد ۴۰ درصدی داشته‌اند. در این بین قیمت آسانسور، کلید و پریز نسبت به سایر مصالح ساختمانی رشد بیشتری داشته است. هم‌اکنون سوداگری در بازار مسکن نسبت به سایر مقاطع زمانی افزایش قابل توجهی یافته است و همین موضوع بر افزایش بیش‌ازپیش قیمت مسکن دامن زده است.

رهبر گفت: امنیت سرمایه‌گذاری در بازار مسکن نسبت به سایر بازارها بیشتر بوده است. نابسامانی‌های موجود در بازار ارز و طلا باعث شده تا بسیاری از سرمایه‌گذاران، سرمایه‌های خود را وارد بخش مسکن کنند که همین موضوع زمینه‌ساز رشد قیمتی این بخش شده است. در بخش مسکن دو نوع متقاضی وجود دارد؛ مصرف‌کنندگان واقعی و سرمایه‌گذاران (سوداگران)، متقاضیان بازار مسکن به شمار می‌روند. سوداگران بیشترین نگرانی را در بین مردم ایجاد می‌کنند به‌طوری‌که ۸۰ درصد از افزایش قیمت بازار مسکن ناشی از ورود سوداگران و دلالتان به این بازار است.

خروج سرمایه از بخش مسکن

عضو هیات مدیره انجمن انبوه‌سازان استان تهران با بیان اینکه شورای عالی معماری و شهرسازی توزیع ساخت مسکن را بر اساس نیاز تعریف نمی‌کند، گفت: افزایش نرخ ارز بر قیمت مسکن نیز اثر خواهد گذاشت.

حسن محتشم در خصوص رشد نرخ ارز و تاثیر آن بر قیمت مسکن و خروج سرمایه‌ها از بخش مسکن گفت: بسیاری از کالاها به‌صورت مستقیم و غیرمستقیم به نرخ ارز بستگی دارند و طبیعتا وقتی نرخ ارز افزایش می‌یابد اکثر کالاها نیز با



است که در آینده می‌تواند به افزایش قیمت کمک کند.

وی افزود: این عدم تناسب نیاز واقعی در ساخت مسکن باعث می‌شود که سرمایه‌ها در بخش مسکن ایتر بماند و آمارها از ۲ میلیون و ۴۰۰ هزار واحد مسکونی خالی از سکنه در کشور گزارش دهند.

نرخ ارز و مصالح وارداتی

دبیر انجمن انبوه‌سازان خراسان رضوی گفت: رشد ۴۰ درصدی نرخ ارز تأثیر بسزایی بر دیگر موارد دارد و اولین تأثیر ناشی از این افزایش، در آهن‌آلات دیده شده است. نعمت‌الله ظریف در گفت‌وگو با ایسنا، در خصوص وضعیت مسکن در سال ۹۷ و با اشاره به اینکه این وضعیت در کشور با متغیرهای بسیار متفاوتی مواجه است، اظهار کرد: در تطبیقات نوروزی با افزایش ۴۰ درصدی نرخ ارز و با توجه به اعمال فشار از سوی برخی کشورها، سیاست‌های موجود و موقعیت کنونی ایران در منطقه و... از عواملی هستند که بر وضعیت مسکن تأثیر خواهد داشت. ظریف با بیان اینکه مسکن کالایی نیست که بتوان آن را جایگزین یا وارد کرد، تصریح کرد: مسکن کالایی نیست که با وارد کردن آن بتوان قیمت‌ها را شکست. در سال گذشته طی پیشنهادی از سوی بانک مسکن در بودجه ۹۷، به انبوه‌سازان و سازندگان وام بدون سپرده و وام بدون خرید اوراق حق تقدم اعطا شود، این امر نکته مثبتی به‌شمار می‌آید.

دبیر انجمن انبوه‌سازان خراسان رضوی با اشاره به رشد ۴۰ درصدی نرخ ارز که تأثیر بسزایی بر دیگر موارد را دارد، خاطرنشان کرد: اولین تأثیر ناشی از این افزایش ۴۰ درصدی از ارز، در آهن‌آلات دیده شده است و همچنین حدود ۲۰ درصد دستمزد کارگران افزایش یافته که در نهایت بر قیمت نهایی مسکن تأثیر گذاشته و قدرت خرید مردم کاهش می‌یابد.

ظریف با اشاره به افزایش سود سپرده‌های بانکی تصریح کرد: این امر یک جذابیتی در سرمایه‌گذاری بر بانک‌ها ایجاد خواهد کرد و مردم سرمایه خود را به حاشیه مانند سرمایه‌گذاری در ارز و... نبرند. پول مردم که چندین میلیون تومان است، جمع می‌شود و آنان می‌توانند در محیطی امن از پول خود استفاده کنند.

وی با اشاره به اینکه از جهتی افزایش نرخ تسهیلات بانکی نکته مثبتی به‌شمار می‌رود، خاطرنشان کرد: در واقع با افزایش سود تسهیلات بانکی، بازار حاشیه‌ای ارز، دلار و... کم‌رنگ‌تر می‌شود و در نهایت قیمت مصالح ساختمانی افزایش نمی‌یابد.

دبیر انجمن انبوه‌سازان خراسان رضوی افزود: در نتیجه این امر در ثبات قیمت مسکن تأثیر بسزایی خواهد داشت، حتی اگر درصدی نیز تورم افزایش یابد و همچنین قدرت خرید مردم کاهش پیدا نکند، در نتیجه افزایش نرخ تسهیلات بانکی مناسب خواهد بود.

رابطه ارز و مسکن

کارشناسی می‌گویند از آنجاکه ارز و مسکن در اقتصاد دو کالای سرمایه‌ای محسوب می‌شوند، می‌توان عنوان کرد زمانی که نرخ یکی از کالاهای سرمایه‌ای افزایش پیدا می‌کند، طبیعتاً روی سایر کالاها نیز اثر می‌گذارد. اما این تأثیر به معنای افزایش قیمت مسکن نیست بلکه بررسی‌ها نشان می‌دهد که با افزایش نرخ ارز تقاضای بخش مسکن هم کاهش می‌یابد. در واقع افرادی که تقاضای غیرمصرفی مسکن هستند، ممکن است سرمایه خود را به بازار ارز منتقل کنند.

بنابراین افزایش نرخ ارز در کوتاه‌مدت تب بازار مسکن را سرد می‌کند. برخی کارشناسان اما معتقدند افزایش نرخ ارز سبب می‌شود که بخشی از سرمایه به سمت بازار مسکن برود و بعد از پایان دوره نوسان و تغییر، افرادی که در این بازار سرمایه‌گذاری کرده و سود برده‌اند وارد بازار مسکن شده و با تقاضای تازه‌ای که ایجاد می‌کنند، موجب افزایش قیمت مسکن خواهند شد.

مقایسه افزایش نرخ ارز با دوره مشابه سال‌های ۹۱ و ۹۲ نشان می‌دهد که نوسانات ارزی آن سال‌ها با وجودی که بسیار شدید بود، اما اثر زیادی بر سایر بازارهای موازی از جمله مسکن باقی نگذاشت. یعنی رکود در این بازار کماکان ادامه داشت. آنچه سبب شد تا بازار مسکن در سال گذشته از رکود خارج شود، رونق در سایر بازارها و البته

بسته‌های سیاستی که دولت در قالب وام مسکن یکم در دستور کار قرارداد، کارساز بود.

به سود مصرف‌کنندگان واقعی مسکن؟

کارشناس اقتصاد مسکن با اشاره به اینکه جهش قیمت دلار رکود مسکن را تشدید خواهد کرد، از احتمال تأثیرگذاری مثبت رشد قیمت ارز بر کاهش مقطعی قیمت مسکن خبر داد.

افشین پروین‌پور با اشاره به جهش قیمت ارز به خصوص دلار طی روزهای اخیر و تأثیر آن بر بازار مسکن کشور، اظهار کرد: در مرحله اول مهم‌ترین تأثیر نوسانات شدید قیمت دلار بر مسکن این است که رکود بخش مذکور عمیق‌تر می‌شود.

وی تصریح کرد: قطعا بخشی از سرمایه‌های مردم که با توجه به بهبود نسبی شرایط مسکن قرار بود به این بخش برود جذب بازار ارز می‌شود. این مسئله باعث می‌شود تا مسکن دیرتر به دوران رونق برسد.

وی با بیان این‌که در حال حاضر بازار ارز سودآورتر و جذاب‌تر از سایر بازار اقتصادی است، افزود: با توجه به همین واقعیت این احتمال وجود دارد بسیاری از مالکان برای ورود به بازار ارز، املاک خود را با تخفیف به فروش برسانند.

کارشناس اقتصاد مسکن تأکید کرد: این مسئله نیز در نهایت به سود مصرف‌کنندگان واقعی مسکن خواهد بود.

دلار چگونه مسکن را گران می‌کند؟

یک کارشناس بازار مسکن عنوان کرد: وقتی در کوتاه‌مدت شرایط بازار ارز هیجانی است افزایش دلار، حجم معاملات مسکن را در جهت منفی تحت تأثیر قرار می‌دهد ولی در یک دوره میان‌مدت و درازمدت افزایش نرخ ارزهای خارجی به معنای فشار بر بخش مسکن است.

مهدی سلطان‌محمدی، کارشناس بازار مسکن، در مورد تأثیر نوسانات نرخ ارز بر بازار مسکن در گفتگو با تجارت‌نیوز گفت: تأثیر نوسانات بر بازار مسکن زوایای مختلفی دارد. این تلاطم در یک جنبه به‌عنوان بازار رقیب برای فعالیت‌های سفته‌بازی و سوداگرانه ایفای نقش می‌کند. در چنین نقشی وقتی که دلار به‌طور هیجانی بالا می‌رود تمایل برای سرمایه‌گذاری در بخش مسکن توسط سوداگران کمتر می‌شود و ترجیح می‌دهند به سمت بخش‌هایی بروند که بازدهی سریع‌تر و بیشتری دارد.

سلطان‌محمدی خاطرنشان کرد: از سویی دیگر بسیاری از نهادهای بخش مسکن مثل آهن‌آلات، شیرآلات و به‌طور کلی مصالح ساخت ارتباط تنگاتنگی با قیمت دلار دارند بنابراین افزایش نرخ دلار در درازمدت قیمت نهادهای بخش مسکن را بالا برده و به بازار مسکن برای افزایش قیمت فشار می‌آورد.

وی در ادامه افزود: بالا رفتن قیمت دلار و مسکن منعکس‌کننده واقعیت دیگری هم هستند و آن اینکه ارزش پول ملی در اثر تورم کاهش پیدا کرده است. بنابراین وقتی جامعه علائمی دریافت می‌کند که قیمت دلار بالا رفته این نگاه در دارندگان مسکن تقویت می‌شود که برای حفظ ارزش دارایی خود مبلغ بیشتری را از مشتری مطالبه کنند که این مسئله خود یک فشار روانی به بازار است و منجر به افزایش قیمت مسکن می‌شود.

سلطان‌محمدی در پایان تصریح کرد: در نهایت وقتی در کوتاه‌مدت شرایط بازار ارز هیجانی است افزایش دلار، حجم معاملات مسکن را در جهت منفی تحت تأثیر قرار می‌دهد ولی در یک دوره میان‌مدت و درازمدت افزایش نرخ ارزهای خارجی به معنای فشار بر بخش مسکن است.

سود گرانی مسکن در جیب دلالتان

عضو هیات مدیره انجمن انبوه‌سازان تهران گفت: نوسان در بازارهای موازی باعث شده تا سودجویان سرمایه‌های خود را وارد بازار مسکن کنند.

محمد مهدی مافی گفت: عواملی چون عرضه و تقاضا در قیمت مسکن تأثیرگذار است و تغییرات در بازارهای موازی چون ارز، سکه و طلا جو روانی را پیش می‌آورد و سرمایه‌ها از بانک‌ها به سمت بخش مسکن سرازیر می‌شود و این امر همراه با افزایش قیمت مسکن بود.

ملک در حالت ابهام قرار بگیرند. به علت تاثیرات قیمت ارز بر بازار مسکن، تمایل به انجام قرارداد برای متقاضیان سخت شده و با تداوم این روند، احتمال افت تعداد خریدوفروش آپارتمان نیز وجود دارد.

بررسی‌ها و پژوهش‌های انجام‌شده توسط کارشناسان مسکن و مشاورین املاک در خصوص "معادله ارز در بازار مسکن" تا حدودی به این ابهام پاسخ می‌دهد. افزایش قیمت دلار بر حسب مدت‌زمان صعود و دامنه رشد، دو تاثیر "کوتاه‌مدت به شکل معکوس" و "بلندمدت به شکل مستقیم" بر انواع شاخص‌های ملک از جمله قیمت خواهد گذاشت. در کوتاه‌مدت شاهد اثرگذاری مثبت قیمت ارز بر قیمت مسکن خواهیم بود، اما در بلندمدت این تاثیرپذیری بیشتر و حتی متفاوت خواهد شد. اگر بخواهیم خلاصه‌تر و با استناد به روند نوسانات قیمت ارز و مسکن از سال ۱۳۷۰ تاکنون صحبت کنیم، افزایش زیاد قیمت دلار در کوتاه‌مدت، به صورت معکوس بر بازار ملک اثر خواهد گذاشت، درحالی‌که تاثیر واقعی رشد ارز بر بازار ملک، در بلندمدت مشخص خواهد شد. هرچه دامنه زمانی رشد قیمت ارز طولانی‌تر باشد، وزن اثرگذاری آن بر روی بازار ملک و مسکن هم بیشتر خواهد بود. همانطور که گفتیم اثر نوسانات مثبت ارز بر قیمت ملک در بلندمدت مستقیم، و در کوتاه‌مدت معکوس است اما هر دوی این تاثیرات به صورت تدریجی رخ خواهند داد.

همچنین افزایش قیمت دلار، تاثیر روانی در بخش تقاضای بازار مسکن دارد و باعث می‌شود بازار ارز متقاضی بیشتری پیدا کرده و زمینه سفته‌بازی در معاملات ملک کاهش یابد. با توجه به این امر، تقاضا برای خریدوفروش ملک هم کاهش می‌یابد و فرصت مناسبی برای افرادی که متقاضی خرید یا رهن و اجاره آپارتمان هستند به وجود خواهد آمد. اما در بلندمدت قیمت آپارتمان و خانه‌های نوساز افزایش خواهد یافت، زیرا به علت افزایش نرخ دلار، قیمت مصالح و دیگر شاخصه‌های ساخت مسکن افزایش می‌یابد. البته این در حالی است که قیمت و نرخ دلار در روزهای آتی هم افزایش یابد.



وی افزود: قیمت مسکن حد منطقی و معقول باید داشته باشد در غیر این صورت توان خریدار پایین می‌آید و تولیدکننده هم اقدام به کاهش ساخت‌وساز می‌کند.

مافی ادامه داد: قیمت مسکن در سال‌های گذشته به اندازه نرخ تورم بود؛ افزایش قیمت ۳۰ درصدی، بسیار لجام‌گسیخته است، گروهی از این فرصت استفاده می‌کنند سود می‌برند و در مقابل مردم ضرر می‌کنند.

وی تاکید کرد: با افزایش قیمت مسکن، قیمت مصالح ساختمانی، دستمزد کارگران و ... افزایش می‌یابد و تنها واسطه‌ها سود می‌کنند.

عضو هیات مدیره انجمن انبوه‌سازان تهران افزود: باید اقتصادی پایدار داشته باشیم در غیر این صورت، تورم منجر به کاهش اشتغال در بخش مسکن می‌شود. در چند سال گذشته دولت تورم را نگه داشت اما اکنون یک‌دفعه قیمت از تورم بالا رفت و این به ضرر مصرف‌کننده است.

مافی تصریح کرد: باید ساخت مسکن بر اساس نیازسنجی و الگوی مصرف صورت گیرد، در برخی از مناطق کشور با افزایش و در برخی نقاط با کاهش تولید روبه‌رو هستیم به‌طور مثال در بحث لوکس‌نشینی، مسکن بسیار زیاد داریم که تا چندین سال آینده نیاز به ساخت‌وساز این واحدها نیست اما در برخی نواحی (بخش متوسط و فرودست جامعه) که به مسکن نیاز دارند محصول آماده نداریم.

وی افزود: دولت از نظر عملیاتی نمی‌تواند در بخش مسکن اقدامی کند اما در سطح بالادستی می‌تواند با ساده‌سازی ساخت‌وساز و دریافت مجوز این روند را تسهیل کند.

آینده بازار مسکن با توجه به نوسانات نرخ ارز

در چند ماه اخیر همانطور که به آن اشاره کردیم، بازار ارز دچار نوساناتی شد و به همین دلیل یک پرسش اساسی برای مشاورین املاک و سازندگان ساختمان به وجود آمد: آینده بازار ملک و مسکن چگونه خواهد بود؟

افزایش قیمت ارز در چند ماه گذشته انتظاراتی را در خصوص پاسخگویی مسئولین ایجاد کرد درحالی‌که هیچ پاسخ متقن و صریحی از نهادهای ذی‌ربط ارائه نشد. این عدم پاسخگویی می‌تواند منجر به ایجاد فضایی شکننده و عقب‌گرد شود.

کارشناسان اظهار می‌دارند بازار مسکن در حال گذر از مرحله رکود است اما برخی اتفاقات باعث می‌شود وضعیت شکننده شود و نتوان با قطعیت از رونق بازار املاک سخن گفت. خریدوفروش ملک این روزها دچار نوسان شده تا خریداران و فروشندگان