



محتمل‌ترین سناریو برای بازار مسکن در میان مدت، حرکت هم‌جهت با بازار ارز است

وینار « تحلیل بازار مسکن و استراتژی‌های سرمایه‌گذاری » در اتاق بازرگانی اصفهان برگزار شد.

مسکن و صنعت خانه سازی لکوموتیو اقتصادی جامعه

در آغاز این وینار بهرام سبحانی، نایب رئیس اتاق بازرگانی اصفهان با بیان اینکه موضوع مسکن همواره از دغدغه‌های اصلی جوانان و دهک‌های درآمدی پایین و متوسط کشور بوده است، مسکن و صنعت ساخت و ساز را لکوموتیو اقتصادی جامعه دانست و تصریح کرد: در زمان رونق بخش مسکن شاهد فعال شدن صنایع دیگر چه به لحاظ اشتغال مستقیم و چه به واسطه صنایعی که در خدمت این صنعت به کارگرفته می‌شوند، هستیم.

عضوهیئت رئیسه اتاق بازرگانی اصفهان گفت: امروز با وجود سرمایه‌گذاری‌های سنگین در زمینه صنایع مرتبط با مسکن، به دلیل رکود مسکن این صنایع تعطیل و یا نیمه تعطیل هستند؛ به عنوان مثال با اینکه در بخش فولاد حدود 70 میلیون تن ظرفیت تولید میلگرد وجود دارد، کل مصرف کشور کمتر از 10 میلیون تن در سال است که این موضوع در بخش کاشی، سیمان، آجر و... نیز صدق می‌کند. سبحانی فعال شدن بخش مسکن را در فعالیت صنایع وابسته به این حوزه حایز اهمیت دانست.

نقش متغیرهای بیرونی در بازار مسکن

در ادامه این وینار که به همت واحد پژوهش و بررسی‌های اقتصادی برگزار شد، بهروزملکی، تحلیلگر رشد بازار مسکن توجه به متغیرهای سیاسی را در تحلیل بازار مسکن حایز اهمیت دانست و گفت: مسکن به تنهایی 35 درصد از هزینه خانوار ایرانی را به خود اختصاص می‌دهد، این در حالی است که سهم مسکن از ثروت خانواده 70 درصد، سهم بخش ساختمان از اشتغال 14 درصد و ارزش موجودی کل مسکن حدود 10 برابر کل نقدینگی کشور است.

وی با اشاره به شرایط رکود تورمی در سال‌های گذشته تاکید کرد از سال 84 تاکنون میزان نقدینگی کشور روند افزایشی داشته که همین امر سبب ایجاد تورم شده است.

انتظارات تورمی، هجوم مردم به بازار مسکن را در پی داشته است

ملکی با بیان اینکه قیمت مسکن در یکسال گذشته حدود 45 درصد افزایش پیدا کرده است و تورم نیز تقریباً همین مقدار رشد داشته گفت: در همین مدت شاهد افزایش 20 درصدی قیمت دلار و 5 درصدی قیمت طلا و کاهش 30 درصدی شاخص کل بورس بودیم.

این تحلیلگر بازار مسکن گفت: تقاضای سرمایه‌ای در چند سال گذشته بیشترین تأثیر را در بازار و قیمت مسکن داشته است و مردم برای حفظ یا ارتقاء ارزش دارایی خود به حوزه مسکن وارد شده‌اند.

روند نزولی تملک مسکن در کشور

ملکی با اشاره به سهم 35.5 درصدی مسکن در هزینه خانوار ایرانی گفت: این سهم در دهه 70 حدود 26 تا 27 درصد بوده و در اتحادیه اروپا نیز حدود 20 درصد است.

وی با اشاره به اینکه 47 درصد هزینه خانواده‌های تهرانی و 34 درصد هزینه‌های خانواده‌های اصفهانی صرف مسکن می‌شود، تصریح کرد: از سال 1365 تا سال 1395 میزان تملک شهروندان در کشور روند نزولی داشته و بیش از 40 درصد مردم در مناطق شهری به ویژه کلانشهرها سکونت استیجاری دارند.

این تحلیلگر اقتصادی همچنین با تشریح هرم سنی جمعیت و تحولات بُعد خانوار ایرانی از روند کاهش بُعد خانوار در ایران خبر داد و تاکید کرد: در کلانشهرهایی مانند تهران، اصفهان، شیراز و... میانگین بعد خانوار از شهرهای کوچک کمتر است و این امر نشان‌دهنده این است با توجه کاهش بعد خانوارها، متراژهای ساخت واحدهای مسکونی کاهش می‌یابد.

ملکی در ادامه به تحلیل شاخص تراکم خانوار در واحدهای مسکونی پرداخت و گفت: در حال حاضر بهترین وضعیت شاخص تراکم خانوار در استان‌های یزد، تهران، مرکزی، مازندران و اصفهان بوده و در اصفهان به ازای هر 104 خانوار، 100 واحد مسکونی وجود دارد.

سرعت کاهش بعد خانوار در کشور حیرت‌انگیز است

وی جمعیت کشور را در سال‌های 1355 معادل 34 میلیون نفر، در سال 1395، 80 میلیون نفر و تخمین آن در سال 1405 را حدود 89 میلیون نفر اعلام کرد.

ملکی سرعت کاهش بُعد خانوار در ایران را حیرت‌انگیز دانست و تاکید کرد: در سال 1365 تنها 15 درصد از خانوارهای کشور یک یا دونفره بودند که این رقم در سال 1395 به بیش از 29 درصد افزایش یافت و با استمرار روند موجود، مسئله صندوق‌های بازنشستگی به یکی از بحران‌های سال‌های آینده کشور تبدیل خواهد شد.

این تحلیلگر رشد بازار مسکن میانگین خانه‌های خالی در کشور 10 درصد بیان و تصریح کرد: در استان‌هایی مانند اصفهان و هرمزگان این رقم 13 درصد است.

عوامل موثر بر قیمت مسکن

ملکی همچنین گفت: قیمت مسکن در سال‌های 70 تا 98 بیشترین رشد را در تهران داشته و به صورت میانگین حدود 200 برابر شده است.

وی نقدینگی و تورم عمومی، نرخ ارز، درآمد، پس‌انداز خانوار، وام خرید مسکن، هزینه‌های ساخت، قیمت بنزین و گازوئیل، مالیات املاک، نرخ سود سپرده‌های بانکی، عرضه زمین و مسکن دولتی را از مهم‌ترین عوامل تأثیرگذار بر قیمت مسکن دانست.

وی به نقش مهم افزایش نرخ ارز در بازارهای مختلف تاکید کرد و گفت: برای بررسی تحولات بازار مسکن، باید تحولات دلار را نیز مد نظر قرار داد. این تحلیلگر اقتصادی افزود: روند کلی حرکت قیمت مسکن در ایران، روندی پلکانی داشته و انتظار داشتیم از سال 97 به بعد بازار مسکن به ثبات نسبی برسد ولی عوامل برون‌زا شاخص‌های بخش مسکن را مختل کرد.

نکات کلیدی استراتژی سرمایه‌گذاری در بازار مسکن

ملکی در ادامه تاکید کرد: تمام سرمایه خود را در ملک سرمایه‌گذاری نکنید زیرا تنوع در سبد سرمایه‌گذاری، ریسک آن را کاهش می‌دهد.

وی تصریح کرد: به دنبال هر رونق در بازار مسکن، رکودی بر این بازار حاکم می‌شود و هر قدر در رونق این بازار، افزایش قیمت شدیدتر باشد، رکود بعدی نیز عمیق‌تر خواهد بود و روند حرکت سینوسی بازار مسکن ادامه می‌یابد. ملکی افزایش سرعت ساخت و ساز را شاخصی برای پی بردن به رکود در آینده دانست.

وی بازار مسکن در تهران را بازاری پیشرو دانست و تاکید کرد: اتفاقات بازار مسکن تهران با وقفه به بازار مسکن سایر شهرها سرایت می‌کند.

محتمل‌ترین سناریو بازار مسکن

این تحلیلگر ارشد مسکن، محتمل ترین سناریو برای بازار مسکن در میان مدت را حرکت هم جهت با بازار ارز دانست و تصریح کرد: اگر نیرویی از سوی بازار ارز به مسکن وارد نشود، بازار مسکن نسبتاً آرام خواهد بود. ملکی همچنین بالا رفتن سطح تنش های منطقه ای و ایجاد اشکال در برجام را موجب تاثیر در افزایش قیمت دلار دانست و تاکید کرد در صورت افزایش قیمت دلار کم شاهد روشن شدن مجدد موتور رشد قیمت مسکن خواهیم بود.

توصیه هایی به خریداران و سازندگان

تحلیلگر ارشد بازار مسکن در ادامه سخنان خود به خریداران مصرفی تاکید کرد خرید را فقط با شرایط مناسب و از فروشندگان پول لازم انجام دهند. خریداران سرمایه ای نیز باید بدانند انتظار بازدهی این بازار کمتر از میانگین بلند مدت است. سازندگان حرفه ای نیز نباید فعالیت خود را گسترش دهند و برای موفقیت در این بازار، ایجاد تمایز در ساخت، افزایش کیفیت و مشتری مداری ضروری است. وی افزود: همچنین انتظار خود از سود را در این دوره کاهش دهید و حتماً لازم است به ارزیابی اقتصادی پروژه ها بیشتر توجه کنید.