

ریسک‌های غیراقتصادی

بررسی آمار رسمی منتشر شده از تحولات یک ماهه بازار مسکن نشان می‌دهد در برخی مناطق شهر تهران هم قیمت و هم معاملات با رشد محسوس مواجه شده و در برخی مناطق هر دو این پارامترها تغییر چندانی نسبت به ماه گذشته نداشته‌اند.

به گزارش سایت خبری پرسون، فردین یزدانی، مدیر بازرنگری طرح جامع مسکن نوشت:

بازار مسکن در چندماه آتی چه سمت و سویی دارد؟ برای پاسخ به این سوال در ابتدا نیاز است به آمار رسمی منتشر شده در مورد تحولات معاملاتی و قیمتی بازار مسکن در چندماه گذشته نگاهی بیندازیم. مطابق با اطلاعات منتشر شده از سوی مراجع رسمی، بازار مسکن از اواخر فصل پاییز همزمان با کاهش ریسک‌های غیراقتصادی، به مرحله جدیدی از تحولات وارد شد.

آن‌طور که آمار نشان می‌دهد: تورم ماهانه مسکن در پایان فصل پاییز منفی شد و پس از آن در ابتدای زمستان مجدداً رشد را تجربه کرد. شاید در ابتدا این تصور به‌وجود آید که رشد مجدد قیمت‌ها در ابتدای زمستان امسال می‌تواند نشانه‌ای از شروع دوباره رونق و جهش قیمت‌ها در این بازار باشد. اما نکته مهم آن است که با استناد به آمار و تحولات قیمتی یک‌ماهه، نمی‌توان قضاوت و تحلیل دقیقی از وضعیت بازار مسکن ارائه داد. بخش مسکن و ساختمان تا میزان زیادی به اتفاقات مقطعی وابسته است و می‌تواند در مکان‌ها و مناطق مختلف رفتارهای متفاوتی از بازیگران این بازار مشاهده شود. با لحاظ این موضوع می‌توان این‌طور تحلیل کرد که در ابتدای زمستان تورم مصالح ساختمانی از جمله مهم‌ترین پارامترهای تاثیرگذار بر روند قیمتی بازار مسکن بوده است چراکه به‌طور طبیعی افزایش قیمت مصالح ساختمانی، روی قیمت تمام‌شده و نهایتاً روی قیمت‌های فروش آپارتمان می‌تواند به‌طور مستقیم اثرگذار باشد و همین موضوع تا حدودی به شکل محدود خریدها در بازار مسکن را در برخی مناطق با افزایش روبه‌رو کند، از همین‌رو است که وقتی آمار رسمی منتشر شده از تحولات یک ماهه بازار مسکن را مرور می‌کنیم متوجه می‌شویم در برخی مناطق شهر تهران هم قیمت و هم معاملات با رشد محسوس مواجه شده و در برخی مناطق هر دو این پارامترها تغییر چندانی نسبت به ماه گذشته نداشته‌اند.

با مرور تحولات چندماه گذشته بازار مسکن، اگر بنا باشد به سوال نخست ابتدای یادداشت پاسخ داده شود، یک نگاه کلی مورد توجه است. بررسی روند بخش زیادی از بازارهای دارایی در چندماه اخیر نشان می‌دهد تمامی بازارها همچون سهام، ارز یا سکه تا حدودی به سردرگمی دچار شده‌اند. درواقع این بازارها در ماه‌های اخیر به نوعی در مورد روند آتی دچار ابهام شده و ممکن است تحت‌تاثیر همین سردرگمی، نوسانات مقطعی را تجربه کرده باشند. صرف‌نظر از این موضوع بازار مسکن در یک روند بلندمدت به احتمال زیاد سمت و سوی متفاوتی از چندماه گذشته خواهد داشت. چراکه در یک‌سال اخیر میانگین قیمت مسکن به میزانی با تورم روبه‌رو شده که قدرت خرید تقاضا توان زیادی برای پاسخگویی و ورود به این بازار ندارد. همین عدم توانایی بخش تقاضا سبب می‌شود در بلندمدت یک رکود معنادار در بخش معاملات مسکن رقم بخورد. در مقابل در سمت عرضه نیز رفتار متفاوتی را شاهد خواهیم بود. به‌نظر می‌رسد به‌دنبال افزایش قیمت زمین و مصالح ساختمانی، تولید در بخش مسکن و ساختمان چندان با صرفه اقتصادی همراه نیست و همین امر به بی‌انگیزگی بخش عرضه برای ساخت‌وساز و نهایتاً به مختل شدن جریان عرضه منجر خواهد شد. به تعبیر دیگر نبود توجیه اقتصادی منجر به کاهش جریان عرضه در بخش مسکن طی چندماه آتی می‌شود. تنها بخشی که ممکن است حجم صدور پروانه‌های ساختمانی را با افزایش روبه‌رو کند، مربوط به بخشی است که طرح‌های دولتی ساخت‌وساز مسکن را شامل می‌شود.

در میان پارامترهای بیرونی و درونی اثرگذار بر روند بازار مسکن به‌نظر می‌رسد عاملی که بیش از همه می‌تواند سمت و سوی این بازار را تحت‌تاثیر قرار دهد، تعیین تکلیف ریسک غیراقتصادی به‌ویژه در حوزه مذاکرات با طرف خارجی است. در صورتی که در چندماه آینده نشانه‌های مثبت از به نتیجه رسیدن مذاکرات مشاهده شود، به‌طورطبیعی ساخت‌وساز توجیه اقتصادی پیدا خواهد کرد و در نتیجه تقاضا برای تولید و عرضه مسکن جدید افزایش پیدا خواهد کرد. در واقع کاهش ریسک غیراقتصادی می‌تواند دروازه‌ای برای رونق گرفتن فعالیت‌های تولیدی باشد. هرچند ممکن است تا مدتی روی فعالیت‌های معاملاتی به شکل قابل‌توجه و مثبت اثرگذار نباشد. اما در صورتی که ریسک غیراقتصادی افزایش پیدا کند و سیگنال مثبتی از به نتیجه رسیدن مذاکرات مشاهده نشود، روند تبدیل دارایی به منابع مالی افزایش پیدا می‌کند چراکه قطعاً برآیند روابط خارجی تاثیر معناداری بر بازارهای دارایی به‌ویژه ارز خواهد گذاشت و در صورتی که این بازار با جهش مواجه شود به‌طور طبیعی سایر بازارها از جمله بازار مسکن نیز با تغییرات معنادار روبه‌رو خواهد شد.

منبع: دنیای اقتصاد