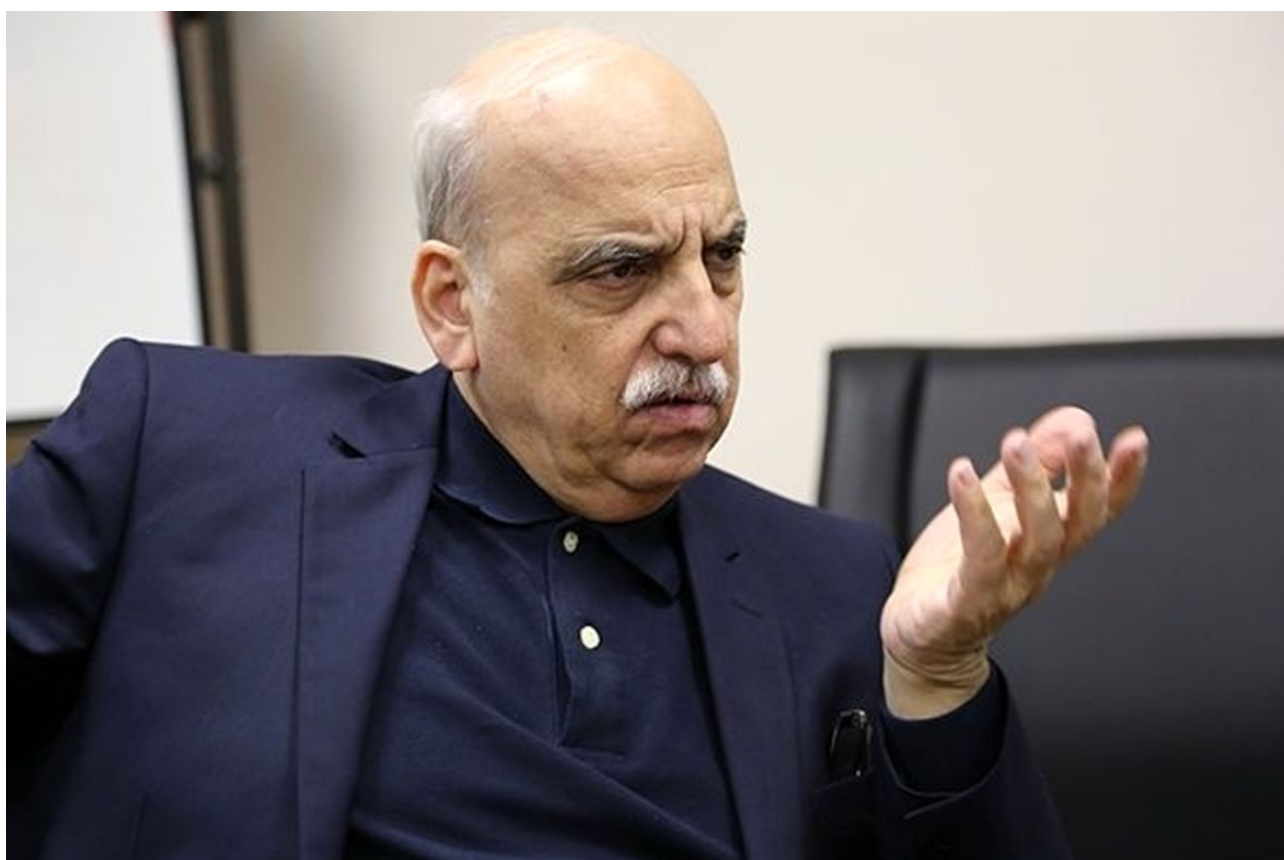




تورم مسکن نصف تورم عمومی



حسین عبده تبریزی؛ صاحب نظر ارشد اقتصادی

سال گذشته بازار مسکن با رکود همراه شد و ساخت و ساز زیادی هم صورت نگرفت. در سال ۱۴۰۱ مهم‌ترین عامل باید اقدامات دولت باشد چون قول‌هایی به مردم داده است بنابراین اقداماتی خواهد کرد. «نحوه اقدامات دولت» در بازار مسکن را باید مشاهده کنیم و بررسی‌ها بعد از آن صورت خواهد گرفت.

توافق در مذاکرات نیز طبعا منابع را افزایش می‌دهد و در نتیجه اقدام دولت در حوزه ساخت‌وساز بیشتر می‌شود و منابع بیشتری به‌طور نسبی در اختیار اقشار خاصی قرار می‌گیرد که بخشی از آن می‌تواند بازار مسکن را حرکت دهد. لذا از نظر حجم معاملات اگر در موضوع برجام یک نوع توافق داشته باشیم شاهد افزایشی در حجم معاملات و ساخت‌وساز خواهیم بود.

درباره قیمت‌ها به نظر می‌رسد سقف رشد قیمت‌ها در ۱۴۰۱، نرخ تورم باشد. نرخ رشد قیمت مسکن حتما بیش از تورم نمی‌تواند حرکت کند اما فکر نمی‌کنم میزان افزایش قیمت مسکن برابر با نصف تورم هم باشد. در نتیجه این‌طور باید گفت که شدت کمتری از افت قیمت‌های واقعی مسکن را در سال جاری شاهد خواهیم بود. ولی باز هم بعید است تورم مسکن بتواند سطح تورم عمومی را بگیرد.

رونق غیرتورمی در بخش مسکن زمانی رخ می‌دهد که هم تورم کنترل شود و هم اوضاع درآمدی مردم بهتر شود. موقعی که تورم کنترل شود و درآمد سرانه وضعیت مناسبی داشته باشد، از نظر اقتصادی هم اوضاع متغیرهای اصلی مثل نرخ رشد، بهبود یابد در این صورت، می‌توان به رونق غیرتورمی امیدوار بود.

پارسال نرخ تورم بالا بود اما افزایش قیمت سهام و مسکن در آن حد نبود. امسال احتمال می‌رود بازار سهام حرکت کند و بازار مسکن هم در حد ۵۰ درصد تورم، دچار افزایش قیمت شود.

البته موضوع برجام و افزایش درآمدهای نفتی نیز عاملی تعیین‌کننده است. در صورت افزایش درآمدهای نفتی، شاهد تحولاتی در بخش‌های مختلف در قیمت‌داری‌ها خواهیم بود. اگر مثلا امکان صادرات ۲/۵ میلیون بشکه نفت فراهم شود آن هم با قیمت ۱۰۰ دلار در هر بشکه طبعا این منابع خود را در بخش مسکن نشان خواهد داد.

اما فکر نمی‌کنم در ۱۴۰۱ حتی اگر برجام احیا شود، این تحولات با سرعت در تمام سال

مشاهده شود بلکه در نیمه دوم سال انتظار بروز آن را داریم تا درآمد نفت مقداری آثارش را روی قیمت دارایی‌ها نشان دهد.