



## دو پیش‌نمایش بازار مسکن با حضور ترامپ

از تحولات مهم سیاسی و اقتصادی تاثیر می‌پذیرد، خاطرنشان کرد: طول عمر هیجان ایجاد شده در بازار طلا و بورس به اندازه‌ای نیست که دامنه آن به بازار مسکن کشیده شود؛ به عبارت دیگر عمر این هیجان‌ها به حدی نیست که بتواند در طول زمان در بازار مسکن تاثیر محسوس ایجاد کند.

سلمان خادم‌المله اظهار کرد: تغییر محسوس قیمت در بازار مسکن تحت تاثیر این نوسانات متفی است. این در حالی است که پیش‌بینی می‌شود سایر بازارهای موازی مسکن نیز با گذشت چند هفته به حالت تعادل برگردند. ضمن اینکه محتمل‌ترین اثر بلند مدت انتخابات آمریکا می‌تواند در شکل افزایش نسبی درآمدهای نفتی و تاثیر آن بر بازار مسکن بروز کند.

وی توضیح داد: با توجه به اظهارات قبلی دونالد ترامپ در مورد عربستان سعودی، اگر رابطه آمریکا با این کشور در قالب روابط سختگیرانه بازتعریف شود می‌تواند در افزایش درآمدهای نفتی ایران تاثیر بگذارد و از آنجا که همواره درآمدهای نفتی یکی از عوامل فرابخشی ایجاد رونق و به خصوص تغییر قیمت در بازار مسکن محسوب می‌شود، بازار مسکن کشور می‌تواند از این ناحیه تحت تاثیر قرار بگیرد.

همچنین یک عضو هیات مدیره انجمن انبوه‌سازان گفت: انتخاب ترامپ به عنوان رئیس‌جمهور ایالات متحده به دلیل تمرکز او به داخل آمریکا و خودداری احتمالی از نزاع‌های بین‌المللی فرصتی را به ایران می‌دهد تا در شرایط پس‌اقدام اقتصاد خود را شکوفا کند و بخش مسکن را از رکود درآورد.

محمدمهدی مافی اظهار کرد: انتخاب ترامپ ابتدا سربیا بر روی بازارهای بورس، طلا و نفت تاثیر گذاشت، اما اثر این انتخاب بر بازار املاک در کشورهای مختلف دیرتر خود را نشان می‌دهد؛ زیرا این بازار تحت تاثیر اقتصاد کلان قرار دارد و به دنبال آن حرکت می‌کند.

وی افزود: در شرایطی که احتمالا ترامپ به دلیل روجیه اقتصادی، توجه خود را به رقابت اقتصادی با اروپا و چین معطوف خواهد کرد، فرصت استفاده از فضای پس‌اقدام برای ایران مهیا می‌شود و می‌تواند یکی از اهداف اقتصادی خود در سال ۱۴۰۵ یعنی رساندن انتظار خانه‌دار شدن افراد جامعه از دوازده به هشت سال را محقق کند.

مافی با اشاره به افزایش تقاضای سرمایه‌گذاری خارجی در بخش مسکن گفت: در شرایط پس‌اقدام شرکت‌های خارجی متعددی برای سرمایه‌گذاری در بخش ساختمان در ایران اعلام آمادگی کردند که امیدواریم گام‌های عملی این همکاری در سال آینده برداشته شود. هم‌اکنون شرایط برای رونق بخش مسکن فراهم شده است. در طی ۳.۵ سال گذشته تورم حدود ۱۵ درصد بود و قیمت مسکن ثابت ماند. به بیان دیگر قیمت مسکن حدود ۵۵ درصد کاهش یافت و از نظر اقتصادی، زمان برای رونق بخش مسکن مهیا است. به گفته مافی، هم‌اکنون فقط نیاز به شرایط روانی و تصور بازار بهتری از سوی مصرف‌کننده و تولیدکننده داریم که نتیجه انتخابات آمریکا می‌تواند این شرایط روانی را ایجاد کند. اینکه مردم فکر کنند آینده بهتری وجود دارد باعث می‌شود که مصرف‌کننده و تولیدکننده برای ورود به بازار مسکن تشویق شوند.

پنجره ایرانیان: به دلیل ماهیت نقش‌پذیری "دیرهنگام" بازدهی مسکن در بازارهای جهانی، تحلیل تاثیر انتخاب ترامپ به عنوان رئیس‌جمهور آمریکا بر این بازار در کوتاه‌مدت امکان‌پذیر نیست؛ با این حال عملکرد مرد شماره یک کاخ سفید می‌تواند راندمان سرمایه در بخش املاک کشورهای جهان را مثبت یا منفی کند.

به گزارش ایسنا، روز چهارشنبه به دنبال انتخاب غیرمنتظره ترامپ به عنوان رئیس‌جمهور اولین اقتصاد جهان، بازارهای سهام، طلا، ارز و نفت دچار شوک شدند اما برخی کارشناسان می‌گویند طول عمر هیجان ایجاد شده در این بازارها نمی‌تواند به بازار مسکن برسد.

با این وجود کارشناسان دو پیش‌نمایش را بعد از قدرت گرفتن ترامپ در آمریکا برای بخش مسکن متصور می‌شوند. اولین نظریه این است که ترامپ مواضع تند خود را تعدیل کند و اجازه دهد تا اقتصاد جهانی از جمله پروژه‌های املاک و تجاری گام‌های لرزان رو به رشد خود را طی کند. دومین نظریه نیز که بعبود به نظر می‌رسد این است که ترامپ بر مواضع تند و جنگ طلبانه خود اصرار ورزد و در این صورت بازارهای املاک در کشورهای جهان به دلیل ماهیت "غیرنقدشونده" خود در شرایط اضطرار دچار سقوط خواهد شد.

در اولین روز پیروزی دونالد ترامپ در انتخابات ریاست‌جمهوری آمریکا، شاخص کل بازار سهام ایران با ۱.۸ درصد ریزش به میزان ۱۴۶۰ واحد سقوط کرد و از ۷۹ هزار و ۸۷۱ واحد به ۷۸ هزار و ۴۱۲ واحد رسید. این میزان سقوط در شاخص کل بازار سرمایه آن هم تنها به فاصله چند ساعت از اعلام نتایج انتخابات در آمریکا، به گفته کارشناسان بازار سرمایه، ریزشی کم‌سابقه و شدید محسوب می‌شود. همچنین قیمت دلار در روز چهارشنبه از سه هزار و ۶۳۷ تومان به محدوده سه هزار و ۶۶۰ تومان افزایش یافت. نرخ طلا نیز در بازارهای جهانی با افزایش حدود پنج درصدی همراه شد. شاخص نفت و گاز اروپا نیز ۲.۲ درصد کاهش یافت که منعکس‌کننده کاهش شدید قیمت‌های نفت بود.

با اینکه این صعودهای انتخاباتی به سرعت فروکش کرد و بازارهای سرمایه‌ای تا حدودی متعادل شد، اما اقدامات جنگ طلبانه احتمالی ترامپ می‌تواند موازنه را به نفع بازارهای نقدشونده طلا و ارز و به ضرر بازارهای سرمایه‌ای و مسکن تغییر دهد. در این صورت رکود بخش مسکن در ایران می‌تواند ادامه پیدا کند؛ احتمالی که کارشناسان آن را بعید می‌دانند. بخش مسکن از ابتدای سال جاری در تهران صعود ملایمی را در معاملات تجربه کرده و پیش‌بینی رییس اتحادیه مشاوران املاک این است که این روند به شهرستان‌ها نیز تسری خواهد یافت. البته تعداد معاملات مسکن کل کشور تقریباً در تمام ماه‌ها نسبت به مدت مشابه سال قبل نصف شده است. در شرایطی که فعالان حوزه مسکن انتظاری کشند تا این بخش از رکود خارج شود، انتخاب ترامپ معادلات را مقداری به هم زد؛ بخصوص که او واکنش‌های منفی نسبت به برجام داشته است. همچنین مواضع ضد و نقیض ترامپ در خصوص سیاست خارجی نشان می‌دهد، بی‌برنامگی او بازارهای دیربازده همچون مسکن را در هیجان و انتظار باقی خواهد گذاشت.

یک کارشناس اقتصاد مسکن با اشاره به اینکه معمولاً بازار مسکن به دلیل ماهیت ویژه خود همواره با تاخیر زمانی چند ماهه نسبت به بازارهای با قابلیت نقدشوندگی سریع