

سرمایه گذاری روی دلار یا مسکن؟

کدام سرمایه گذاری بیشترین سود را در ایران دارد؟

دنیای اقتصاد همیشه غیر قابل پیش بینی و ریسک پذیر بوده و هست. به خصوص در سال های اخیر که تغییرات سیاسی و تحولات بازار جهانی تاثیر شگرفی بر عالم اقتصاد گذاشته است. در چنین شرایطی مسلما مردم عادی قادر به تشخیص بهترین و سودآورترین سرمایه گذاری نخواهند بود!

۳ عامل مهم در سرمایه گذاری:

۱- بازدهی انتظاری ۲- ریسک ۳- نقدشوندگی.

دلار: بازار ارز، پرنوسان و پرریسک است. عوامل متعددی بر روند آتی قیمت انواع ارز اثر می گذارد؛ از روابط سیاسی و آینده برجام تا عملکرد اقتصاد ملی (صادرات و واردات) و سیاست های بانک مرکزی درباره ارز تک نرخی، ارزش پول ملی، تورم و تقویت صادرات. در یک حالت خوش بینانه چنان چه دلار تا یک سال آینده به پنج هزار تومان برسد، بازدهی سرمایه گذاری در آن کمتر از ۱۵ درصد خواهد بود که به ریسک هایش نمی ارزد. مگر آن که جهشی ارزی در راه باشد که احتمال آن بسیار اندک است.

مسکن : متوسط قیمت مسکن در پایتخت در آذر ۹۶ نسبت به آذر ۹۵ حدود ۱۵ درصد رشد کرده است.

عوامل موثر بر قیمت مسکن در آینده

۱- سیاست های دولت در بافت فرسوده و مسکن اجتماعی و نحوه اجرایی شدن آن

۲- رشد اقتصادی و قدرت خرید مردم

۳- جدیت دولت در اجرای قوانینی چون مالیات بر خانه خالی و... با توجه به افزایش تقاضا از محل صندوق یکم و... برای خرید مسکن و همچنین افزایش قیمت تمام شده انتظار این است که طی سال آتی نیز متوسط قیمت به همین اندازه یا بیشتر رشد کند. البته مشکل مثل ارز همگن نیست و آن چه گفته شد مربوط به متوسط واحدهای معامله شده بود؛ واحدهای بزرگ و لوکس متقاضی کمی دارند و رشد قیمت کمتری هم خواهند داشت.

مسکن بخریم یا در بازار دلار سرمایه گذاری کنیم؟

اگر شرایط بازار مسکن را در مقایسه با سه بازار رقیب یعنی سکه، ارز و بورس بررسی کنیم متوجه می‌شویم این بازار نسبت به آنها از رشد کمتری برخوردار بوده اما نسبت به سال‌های قبل اوضاع مناسبتری داشته است. بخش مسکن شهر تهران در ۱۲ ماهه سال ۱۳۹۶ رشد ۱۱,۵ درصدی قیمت را تجربه کرد؛ در حالی که رشد قیمت سکه در ۱۰ ماهه سال قبل ۲۵ درصد، ارز ۲۱ درصد و بورس تهران ۲۸ درصد بود.

این در حالی است که بخش مسکن در سال ۱۳۹۵ رشد قیمت ۵,۴ درصدی را تجربه کرده بود که نشان‌دهنده رشد ۲,۱ برابری نسبت به سال قبل از آن است.

التهاب غافلگیرکننده بازار ارز در ابتدای سال جاری، اولین تاثیر را با رکود معاملاتی در بازار مسکن ایجاد کرد. در اسفندماه سال گذشته به دنبال افزایش ۲۶ درصدی میانگین قیمت مسکن شهر تهران که در بعضی مناطق تا ۴۱ درصد هم جهش یافته بود سرعت معاملات به شدت افت کرد.

تا پیش از جهش نرخ دلار پیش‌بینی بر رونق تدریجی بازار مسکن در سال ۱۳۹۷ بود که پس از آن پیش‌بینی‌ها دچار چالش شد؛ اما اقدام یکباره دولت در تک نرخی کردن نرخ ارز و کنترل قیمت دلار در محدوده ۴۲۰۰ تومان شرایطی را ایجاد کرده که تحلیل وضعیت آینده بازار مسکن را مشکل کرده است.

اگر نرخ دلار را ۴۲۰۰ تومان در نظر بگیریم یعنی سکه هم‌اکنون ۴۵۰ هزار تومان حباب دارد و روی کاغذ باید فعالان اقتصادی از خرید سکه اجتناب کنند و بنابراین بازار سکه دچار افت خواهد شد. در آن صورت می‌توان انتظار داشت که سرمایه‌ها وارد بازارهای مسکن و بورس شود؛ اگرچه در اقتصاد ایران هیچ چیز قابل پیش‌بینی نیست.

وزیر راه و شهرسازی در خصوص پیش‌بینی از وضعیت بازار مسکن در سال ۱۳۹۷ می‌گوید: به نظرم بازار ارز و طلا همچنان نسبت به بازار مسکن جذابیت بیشتری در سال جدید خواهند داشت.

با این حال مدیرکل دفتر برنامه‌ریزی و اقتصاد مسکن وزارت راه و شهرسازی با مروری بر وضعیت بازار مسکن از سال ۱۳۹۲ تاکنون، شرایط اقتصادی حاکم بر کشور و سایر متغیرهای اقتصادی تاثیرگذار بر بازار مسکن گفت: تقریباً از نیمه دوم سال ۱۳۹۶ شاهد بودیم که قیمت‌ها و معاملات در بخش مسکن به ویژه در شهر تهران رشد پیدا کرد. متعاقب آن پروانه‌های ساختمانی و سرمایه‌گذاری در ساختمان‌های شروع شده نیز رشد یافت. بنابراین شاخص‌ها نشان می‌دهند که بازار مسکن دچار تغییر و تحول شده است. پیش‌بینی می‌کنیم سال ۱۳۹۷ روند رونق مسکن با افزایش ملایم قیمت‌ها ادامه پیدا کند.

۱۰ نکته جهت سرمایه گذاری در بازار مسکن

در مقایسه با ملک، سرمایه گذاری روی زمین بیشتر توصیه می شود چرا که زمین، همیشه گران ترین کالا در بازار مسکن بوده و هست و سرمایه گذاران خبره این را خوب می دانند و بیشترین دارایی غیرنقدی آنها زمین هایی است که در زمان مناسب خریده اند. کسب و کار: در این سال ها خانه و زمین بین فعالان اقتصادی به حوزه ای سودآور برای سرمایه گذاری معروف شده است. این حوزه اقتصادی در ایران، همیشه به دلایل دیگری هم مهم و پررونق بوده است؛ به این معنا که در مقاطع زمانی مختلف و به رغم تحولات سیاسی و اقتصادی متنوعی که در سیاست های پولی یا بازارهای موازی اتفاق می افتد،

حوزه مسکن همواره به عنوان یکی از کم ریسک ترین بخش ها در برگشت سرمایه باقی مانده است. البته در مقایسه با ملک، سرمایه گذاری روی زمین بیشتر توصیه می شود چرا که زمین، همیشه گران ترین کالا در بازار مسکن بوده و هست و سرمایه گذاران خبره این را خوب می دانند و بیشترین دارایی غیرنقدی آنها زمین هایی است که در زمان مناسب خریده اند. البته همیشه هم خرید زمین با آگاهی قبلی و در پی تحلیل بازار اتفاق نمی افتد. معمولاً حوزه ساخت و ساز مسکن شاهد حضور سرمایه گذارانی است که بدون کمترین تجربه ای و تنها با امید کسب سود وارد این بازار شده و می شوند؛ در اینجا نگاهی گذرا خواهیم داشت به ۱۰ راهکاری که باید در زمان خرید خانه یا زمین به آنها توجه کنید، بخصوص اگر در این زمینه تازه کار هم هستید.

۱) شروع تحقیقاتگرچه ممکن است که بخواهید یک آژانس معاملات ملکی به شما در خرید یا چگونگی سرمایه گذاری کمک کند اما شما باید به هر حال برای سرمایه گذاری پولتان با کمی تحقیق و آگاهی قبلی وارد این بازار شوید. بدیهی است که مراجعه به آژانس معاملات ملکی برای یافتن زمین مناسب، فشار غیر ضروری برای خرید آن به شما وارد می کند؛ پس مهمترین نکته این است که بیطرفانه به آمار املاک و محله ها در چارچوب میزان سرمایه خود نظر انداخته و بررسی های لازم را انجام دهید.

(۲) همه چیز را بسنجید! کیفیت منطقه ای که شما در آن ملک یا زمینی را خریداری می کنید، در موفقیت یا عدم موفقیت سرمایه گذاری و پیش بینی استقبال افراد و شرکت ها نسبت به اجاره یا خرید ملک شما تاثیر مستقیم می گذارد. به عنوان مثال، اگر شما در یک محله در نزدیکی یکی از دانشگاه های کشور سرمایه گذاری کنید، این شانس را خواهید داشت که پس از ساخت، واحدهای خالی تان پر از دانشجویان و استادهایی شود که محلی زندگی شان از دانشگاه فاصله دارد. اگر زمینی در جوار این دانشگاه خریده اید حتی می توانید آن را پانسیون (خوابگاه دانشجویی) کنید یا یک زمین ورزشی برای آخر هفته های دانشجویان تدارک ببینید.

(۳) دور مناطق قرمز خط بکشید! هیچکس نمی خواهد که در یک منطقه جرم خیز زندگی کند. به پلیس یا به آمار دقیق جرم و جنایت ها در محله های مختلف شهر رجوع کنید. سعی نکنید از ساکنین محله مورد نظر در این باره بپرسید چون آنها هرگز محل زندگی خودشان را زیر سوال نمی برند. باید به سراغ آمار و نرخ خرابکاری، جرایم بسیار جدی، جرایم خرد و اتفاقات اخیر (جرم هایی که اخیرا در آن منطقه اتفاق افتاده است) بروید. همچنین باید در خصوص و فراوانی حضور پلیس در آن منطقه پرس و جو کنید. این را هم بدانید که نزدیکی به پاسگاه و کلانتری خود امتیاز بزرگی است و به نوعی امنیت اقتصادی زمین شما را تضمین می کند.

(۴) فرصت های شغلی را رصد کنید! محله هایی با فرصت های شغلی رو به رشد، توانایی جذب افراد بیشتری برای اجاره مسکونی و اداری دارند. اگر شما متوجه شده اید که یک شرکت بزرگ در حال ساخت یا نقل مکان به این منطقه است، می توانید مطمئن باشید که تعداد زیادی کارگر یا کارمند هم به منطقه اضافه می شوند و همین ممکن است باعث تغییر قیمت مسکن یا زمین شما شود.

۵) دار و ندار منطقه را از نظر بگذرانید! باید امتیازات محله را بررسی کنید. مثلاً اینکه محله دارای چه امکاناتی است و مهمتر اینکه چه امکاناتی را نیاز دارد.

اگر زمین یا ملک شما در مکانی واقع شده باشد که از نظر سطح دسترسی به اماکن تفریحی – ورزشی یا فرهنگی رتبه خوبی دریافت کند ارزش زمین یا ملک شما هم بی شک بالا خواهد رفت. حتی اگر بخواهید دست به کار ساخت و ساز در زمین شوید شناخت امکانات در تعیین هدف ساخت و ساز به شما کمک خواهد کرد. یعنی کمبودها راهی پیش روی شما برای انتخاب بهترین بهره برداری از زمین تان باز می کند .

۶) دار و ندار منطقه را از نظر بگذرانید! باید امتیازات محله را بررسی کنید. مثلاً اینکه محله دارای چه امکاناتی است و مهمتر اینکه چه امکاناتی را نیاز دارد. اگر زمین یا ملک شما در مکانی واقع شده باشد که از نظر سطح دسترسی به اماکن تفریحی – ورزشی یا فرهنگی رتبه خوبی دریافت کند ارزش زمین یا ملک شما هم بی شک بالا خواهد رفت. حتی اگر بخواهید دست به کار ساخت و ساز در زمین شوید شناخت امکانات در تعیین هدف ساخت و ساز به شما کمک خواهد کرد. یعنی کمبودها راهی پیش روی شما برای انتخاب بهترین بهره برداری از زمین تان باز می کند .

۷) پروانه های ساختمان و توسعه آینده داشتن دورنمایی درست از وضعیت گسترش شهر و تغییرات احتمالی در وضعیت راهها، خیابان ها و محله ها به شما در انتخاب زمین و ملک مناسب کمک خواهد کرد. بخش برنامه ریزی شهری شهرداری ها، اطلاعاتی درخصوص توسعه های جدید شهری دارند. جدیداً طرح تفصیلی هم برای در اختیار گذاشتن همین اطلاعات تصویب شده است.

به این آمار و اطلاعات مراجعه کنید؛ اگر بسیاری از آپارتمان های جدید، پارک ها، یا مراکز خرید در منطقه شما وجود دارد یا خواهد داشت، نشانگر آن است که احتمالاً منطقه دارای

رشد خوبی است. با این حال، مراقب پیشرفت های جدی باشید چرا که گاهی توسعه زیاد در یک منطقه می تواند فضای مفید برای ساخت و ساز بیشتر را از شما بگیرد .

۸) لیست بلندبالای خانه های فروشی یا اجاره ای در یک محله؛ زنگ خطر؟! اگر با یک لیست بلند بالا و غیرمعمولی از خانه های فروشی یا اجاره ای در یک محل روبرو شدید دو حالت وجود دارد یا اینکه یک مورد فصلی و زودگذر است و یا اینکه دائمی است و به قول معروف «اسم آن محله بد در رفته» و کسی مایل به استقرار در آنجا نیست. حتما قبل از خرید یا اجاره ملکی از این دو حالت اطمینان حاصل نمایید.

۹) نرخ اجاره بهای منطقه را در بیاورید از حد و اندازه اجاره بهای منطقه ای که قرار است زمین یا ملک مسکونی در آن بخرید اطلاع حاصل نمایید؛ چون ممکن است میزان اجاره ها در آن منطقه به قدری نباشد که مالیات ها و هزینه های شما جبران شود و بنابراین شما متضرر شوید. بنابراین باید قبل از خرید زمین یا ساختمان سازی مسکونی در آن منطقه بیشتر تحقیق کنید. شاید لازم باشد در خصوص اینکه زمین شما تبدیل به مکانی غیر از خانه های مسکونی شود با کارشناسان مشورت کنید .

۱۰) با قیمت های روز آشنا باشید البته علاوه بر اینها و انتخاب مکان مناسب زمین، اگر دنبال ساخت و ساز روی زمین تان هستید مهمترین عامل تاثیرگذار در قیمت تمام شده مسکن، مصالح ساختمانی و سهم آنها در قیمت است. هر سرمایه گذاری باید آگاه باشد که در نهایت کار، چقدر بابت مصالح بپردازد و چه مقدار از ساخت و ساز روی زمینش سود خواهد کرد. فارغ از اینکه آن ساخت و ساز دارای چه کاربری باشد (آپارتمان مسکونی، آپارتمان اداری، ورزشگاه و ...) ما در اینجا در خصوص هزینه و سودی که یک سازنده آپارتمان مسکونی متحمل می شود نکاتی را گوشزد می کنیم. بر اساس آخرین گزارش های مرکز آمار ایران از وضعیت قیمت مصالح ساختمانی، قیمت نسبت به دو سال گذشته حدود ۲۲ درصد افزایش پیدا کرده است. همچنین متوسط قیمت انواع فولاد ۲۰ درصد، انواع سیمان ۱۱ درصد و انواع تجهیزات گرمایشی و سرمایشی در ظرفیت های مختلف ۴۵ درصد افزایش داشته است .