رونق بازار مسکن ایران طی ۱۲ ماه آینده

المانیتور با اشاره به فشار تورم انباشته در بازار مسکن ایران و خودداری دولت از فعال کردن ساخت‌وساز می‌نویسد: «بازار مسکن پس از دو سال هنوز در رکود است، اما می‌توان انتظار رونق به‌ویژه تقاضای خرید را در ۱۲ ماه آینده داشت.» به گزارش المانیتور رابطه‌ای بین دلارهای نفتی و قیمت خانه وجود دارد. دو محقق ایرانی که داده‌های مربوط به بخش نفت و مسکن ایران را بین سال‌های ۱۹۸۰ تا ۲۰۱۲ بررسی کرده‌اند می‌گویند که «قیمت نسبی» مسکن در ایران سالانه بین ۸/۵ درصد تا ۳۶/۷ درصد همان‌طور که قیمت نفت در نوسان بوده افزایش یافته است. بر این اساس، میانگین قیمت هر متر مربع آپارتمان در تهران در ماه جولای ۳/۱ درصد کاهش و فروش نیز ۱۶/۵ درصد کاهش یافته است.

کدام کشورها و در چه زمینه‌هایی شانس بیشتری برای همکاری با ایران دارند؟

فرصت‌ها و چالش‌های تجارت با ایرانِ پساتحریم

آزاده افتخاری
● خبرنگار بین‌الملل ●

باز شدن درهای ایران به روی اقتصاد جهانی، رشد اقتصادی، توسعه روابط تجاری، افزایش سرمایه‌گذاری و فرصت‌های شغلی را به همراه دارد که درنهایت به چشم‌انداز صلح و امنیت منطقه خلیج‌فارس کمک می‌کند

توافق هسته‌ای نهایی درباره محدود کردن بخشی از برنامه‌های هسته‌ای ایران در مقابل لغو تحریم‌هاست. با این حال نتیجه این توافق بیش از آنکه مربوط به صنعت هسته‌ای باشد، اقتصادی است. آثار اقتصادی آشتی با ایران می‌تواند معادلات ژئواستراتژیک و اقتصادی منطقه خلیج‌فارس و در سطحی کلان‌تر خاورمیانه را متحول کند. به بیان دیگر شاید فوری‌ترین نتیجه توافق هسته‌ای لغو تحریم‌ها باشد، اما منافع اقتصادی آشتی با ایران در میان‌مدت و کوتاه‌مدت بازیگران داخلی، منطقه‌ای و جهانی را تحت تاثیر قرار می‌دهد. باز شدن درهای ایران به روی خارج، رشد اقتصادی، توسعه روابط تجاری، افزایش سرمایه‌گذاری و فرصت‌های شغلی را به همراه دارد که درنهایت به چشم‌انداز صلح و امنیت منطقه خلیج‌فارس کمک می‌کند. البته بهره‌مندی از منافع اقتصادی آشتی ایران و جهان به سیاست‌گذاری‌های منسجم و برنامه‌ریزی دقیق نیاز دارد که یک‌شبه امکان‌پذیر نخواهد بود. از سوی دیگر در کنار فرصت‌های سرمایه‌گذاری که پس از لغو تحریم‌ها ایجاد می‌شود، ریسک‌هایی نیز وجود دارد که بازبینی قوانین و ایجاد فضای مطلوب برای سرمایه‌گذاران به کاهش این نگرانی‌ها کمک می‌کند. توافق هسته‌ای به‌تدریج درهای اقتصادی را به روی جهان باز می‌کند که بزرگ‌تر از تایلند است و ذخایر نفت آن با کانادا رقابت می‌کند. اقتصاد ۴۱۵ میلیارد دلاری ایران پس از عربستان سعودی دومین اقتصاد بزرگ در خاورمیانه به شمار می‌رود. ایران مساحتی یک میلیون و ۶۴۸ هزار و ۱۹۵ کیلومتر مربعی دارد که در منطقه‌ای استراتژیک واقع شده و بخش قابل توجهی از جمعیت آن جوان و تحصیل کرده است. همین تصویر از ایران است که موجب شده تنها چند ساعت پس از توافق هسته‌ای، شماری از شرکت‌های نفتی بین‌المللی شامل شل، بریتیش پترولیوم و انی اعلام کنند خواستار بازگشت به بازار ایران هستند. در میان کشورهای اروپایی، آلمان و فرانسه بیش از دیگران برای سرمایه‌گذاری در ایران علاقه نشان می‌دهند. اخیرا سیگمار گابریل، وزیر اقتصاد آلمان، و معاونانش به همراه هیئت‌هایی از زیمنس، لیند و شرکت‌های خودروسازی مرسدس و فولکس واگن به تهران سفر کردند که این سفر در دهه گذشته بی‌سابقه بود. زمانی که موضوع چشم‌انداز اقتصادی ایران پس از توافق هسته‌ای به میان می‌آید، پرسش‌های زیادی مطرح می‌شود: کدام بخش‌ها شاهد بیشترین سرمایه‌گذاری خارجی خواهند بود؟ چه کشورهایی گوی سبقت را از دیگران می‌ربایند و منافع بیشتری از تجارت با ایران به دست می‌آورند؟ و دست آخر ریسک‌ها و تهدیدهای سرمایه‌گذاری در ایران چیست؟

■ فرصت‌ها: کدام بخش‌ها جذاب‌ترند؟

در صدر فهرست بخش‌های جذاب برای سرمایه‌گذاران خارجی باید به بخش انرژی اشاره کرد. ایران چهارمین ذخایر بزرگ اثبات‌شده نفتی جهان و دومین ذخایر عظیم نفت و گاز بالقوه را در اختیار دارد. دومین بازار مهم ایران نیز صنعت تسلیحاتی است. زمانی که تحریم‌های تسلیحاتی شورای امنیت سازمان ملل لغو شوند، قراردادهای مرتبط با بخش تسلیحاتی برای شرکت‌های خارجی میلیاردها دلار سود به همراه خواهد داشت. روسیه نیز هم‌اکنون تحریم‌های تسلیحاتی خود را علیه ایران لغو کرده است. چارلز رابرتسون، کارشناس اقتصادی، می‌گوید: «صنعت خودروسازی و کشاورزی نیز از ظرفیت‌های خوبی برای سرمایه‌گذاری برخوردار است.» به گفته او پس از لغو تحریم‌ها یک میلیارد دلار ارز – برابر با ۵ درصد انباشت سرمایه در بازارهای پیشرو – به طور مستقیم در بازار سهام تهران سرمایه‌گذاری می‌شود. همچنین هزینه پایین بخش کارگری که در برخی بخش‌ها پایین‌تر از چین است می‌تواند سرمایه‌گذاری در بخش تولید را برای سرمایه‌گذاران خارجی جذاب کند. هزینه پایین انرژی در ایران نیز انگیزه شرکت‌های فعال در صنعت سیمان و فولاد را افزایش می‌دهد و بخش ارتباطات نیز از دیگر بخش‌های درآمدزا برای شرکت‌های خارجی خواهد بود. تحلیل‌گران می‌گویند بخش بانکداری ایران به ارزش ۴۸۳ میلیارد دلار از مجموع سهام بانکداری مطابق با شریعت عربستان سعودی، امارات متحده عربی و مالزی بزرگ‌تر است و لغو تحریم‌ها، این صنعت بانکداری عظیم را در دسترس سرمایه‌گذاران خارجی قرار می‌دهد. از آنجایی که مقامات ایران به دنبال توسعه ناوگان هوایی هستند، سرمایه‌گذاری خارجی در این بخش ضروری است. رئیس سازمان هواپیمایی ایران خاطرنشان می‌کند: «در نخستین مرحله احیای ناوگان هوایی کشور سالانه ۸۰ تا ۹۰ فروند هواپیما از دو غول هواپیمایی جهان – یعنی بوئینگ و ایرباس – خریداری می‌شود.» بازار کالاهای مصرفی ایران نیز هدف دیگری برای سرمایه‌گذاران است. ایران با جمعیتی ۸۰ میلیونی، دومین جمعیت بزرگ در میان کشورهای خاورمیانه و هفدهمین در جهان به شمار می‌رود. نکته مهم دیگر اینکه ۶۰ درصد از این جمعیت زیر ۳۰ سال است. جمعیت ایران تحصیل کرده است و حتی به معضل فرار مغزها دچار است. از سوی دیگر حتی در دوران تحریم، ایرانیان بیش از ۷۵ میلیارد دلار برای مواد غذایی، ۲۰ میلیارد دلار برای پوشاک و ۱۸/۵ میلیارد دلار برای گردشگری هزینه کرده‌اند. این آمار تنها مربوط به سال ۲۰۱۲ است که زمان اوج اعمال تحریم‌ها علیه ایران بود. این در حالی است که شرکت‌های خارجی برای سرمایه‌گذاری در ایران باید مجوزی دریافت کنند که به گفته مقامات روند صدور آن ۱۰ روز کاری به طول می‌انجامد. طبق قوانین ایران ضوابط برای سرمایه‌گذاران داخلی و خارجی تفاوتی ندارد اما خارجی‌ها نمی‌توانند مالک زمین باشند و سهام آن‌ها در تمامی بخش‌های اقتصادی به حدود ۲۵ درصد محدود می‌شود. البته در صورتی که این شرکت‌ها برای تولید محصولات غیرنفتی به منظور صادرات اقدام کنند، امکان افزایش سهم آن‌ها وجود دارد.

■ چه کشورهایی بیشترین سود را می‌برند؟

در بخش نفت و گاز، کشورهایی که هم‌اکنون خریدار نفت ایران هستند از جمله نافعان بزرگ لغو تحریم‌ها به شمار می‌روند. چین، ترکیه، هند، ژاپن و کره جنوبی پس از لغو تحریم‌ها می‌توانند خرید نفت از ایران را افزایش دهند. از آنجایی که اقتصاد این کشورها وابستگی شدیدی به نفت و گاز دارد، افزایش خرید نفت به نفع آن‌ها خواهد بود.

چین در سه ماهه نخست سال جاری بزرگ‌ترین شریک تجاری ایران بوده و ارزش محصولات وارداتی این کشور از ایران در همین مدت ۱/۹ میلیارد دلار برآورد می‌شود. پس از آن عراق ۱/۵ میلیارد دلار و امارات متحده عربی ۱/۳ میلیارد دلار واردات از ایران داشته است که در صورت لغو تحریم‌ها چند برابر خواهد شد. در مقابل ایران نیز تنها در سه ماه ۲/۶ میلیارد دلار کالا از چین وارد کرده است.

در مقابل ایالات متحده آمریکا که تلاش زیادی برای دستیابی به توافق هسته‌ای انجام داد و دولت آن نیز هم‌اکنون برای لغو تحریم‌ها تلاش می‌کند، در زمره کشورهایی قرار دارد که دست کم در آینده نزدیک کم‌ترین سود را از آزاد شدن فضای تجاری ایران می‌برند. با توجه به شرایط سیاست داخلی آمریکا به نظر نمی‌رسد شرکت‌های آمریکایی در آینده‌ای قابل پیش‌بینی برای ورود به بازار ایران چراغ سبز دریافت کنند. در زمینه فروش تسلیحات نیز ایران پساتحریم به تقویت محور روسیه – چین – ایران منجر می‌شود. فروش تسلیحات روسیه به ایران به موازات لغو تحریم‌ها افزایش می‌یابد. روسیه از هم‌اکنون نیز زمزمه فروش سامانه موشکی اس ۳۰۰ به ایران را آغاز کرده است.

اما بازار کالاهای مصرفی ایران، بهشت شرکت‌های غربی به شمار می‌رود. طبقه متوسط در ایران علاقه زیادی به محصولات و برندهای غربی دارد. به همین دلیل شرکت‌های اروپایی به‌آسانی می‌توانند جای خود را در سبد خرید خانوارهای ایرانی باز کنند. به گزارش روزنامه وال استریت ژورنال، در حالی که کنگره آمریکا همچنان در حال سنگ‌اندازی در مسیر توافق هسته‌ای و لغو تحریم‌هاست، کشورهای آن سوی آتلانتیک یکی پس از دیگری محدودیت‌های تجاری با ایران را لغو می‌کنند تا روند تجارت شرکت‌های اروپایی با ایران تسهیل شود. کشورهای حوزه خلیج‌فارس نیز از جمله نافعان لغو تحریم‌ها هستند.

زاویه دید

> در حالی که کنگره آمریکا همچنان در حال سنگ‌اندازی در مسیر توافق هسته‌ای و لغو تحریم‌هاست، کشورهای آن سوی آتلانتیک یکی پس از دیگری محدودیت‌های تجاری با ایران را لغو می‌کنند تا روند تجارت شرکت‌های اروپایی با ایران تسهیل شود. کشورهای حوزه خلیج‌فارس نیز از جمله نافعان لغو تحریم‌ها هستند.

در میان این کشورها امارات متحده عربی بیشترین سود را می‌برد. دبی حتی در زمان تحریم‌ها نیز روابط تجاری خود را با ایران حفظ کرد و همچنان قطب سنتی تجارت با ایران به شمار می‌رود. دبی برای سال‌ها کانال صادرات یا صادرات مجدد انواع کالاها به ایران بوده است. زمانی که درهای ایران به روی اقتصاد جهانی باز شود، سود شرکت‌های اماراتی نیز از دادوستد با ایران افزایش می‌یابد. از سوی دیگر بیش از ۷۵ درصد تجارت ایران در حوزه خلیج‌فارس با امارات متحده عربی انجام می‌شود. ایران پس از چین چهارمین شریک تجاری بزرگ امارات محسوب می‌شود. با لغو تحریم‌ها عراق، عمان و لبنان نیز از منافع روابط تجاری گسترده‌تر با ایران بهره‌مند می‌شوند.

■ ریسک‌ها

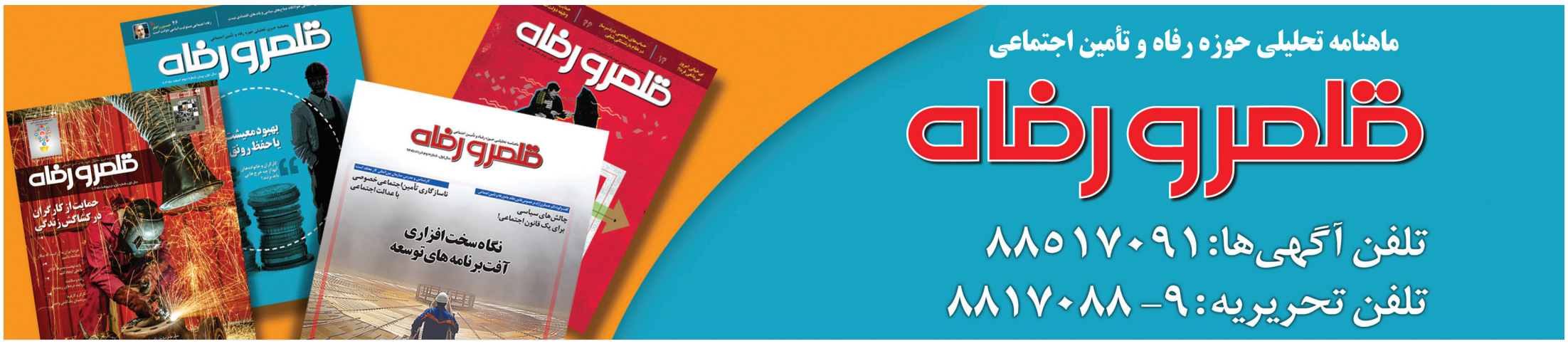
این در حالی است که در کنار فرصت‌ها و منافع سرمایه‌گذاری در ایرانِ پساتحریم، ریسک‌هایی نیز نهفته است. بخشی از این ریسک‌ها به تحریم‌های شورای امنیت سازمان ملل مربوط می‌شود. در صورتی که بنا به هر دلیلی تحریم‌های لغوشده شورای امنیت دوباره اجرا شوند، شرکت‌های خارجی سرمایه‌گذار در ایران با جریمه‌های سنگین مواجه خواهند شد. از سوی دیگر، از آنجایی که بخش بزرگی از اقتصاد ایران دولتی است و قوانین و چارچوب‌های قانونی پیچیده‌ای وجود دارد، روند سرمایه‌گذاری خارجی در ایران آسان نخواهد بود. گزارش‌ها حاکی از آن است که تا جولای ۲۰۰۶، بیش از ۸۰ درصد اقتصاد ایران دولتی بوده است. کارشناسان می‌گویند روند خصوصی‌سازی زمانی انجام شد که این بخش بسیار کوچک بود؛ بانک‌ها از ارائه اعتبار به شرکت‌های خصوصی خودداری می‌کردند و سرمایه‌گذاران خارجی نیز وجود نداشتند. به همین دلیل انتظار می‌رود همچنان ۷۰ درصد از اقتصاد ایران در کنترل دولت باشد. همچنین برخی شرکت‌های ایرانی که سهم مهمی در اقتصاد دارند، همچنان هدف تحریم‌ها هستند و همکاری شرکت‌های خارجی با آن‌ها می‌تواند ریسک‌هایی به همراه داشته باشد. افزون بر این در صورتی که کنگره آمریکا به تحریم‌های یک‌جانبه خود علیه ایران ادامه دهد، فعالیت شرکت‌های خارجی در ایران بدون آسیب دیدن منافع تجاری آن‌ها در آمریکا دشوار خواهد بود. درنهایت، از آنجایی که اقتصاد دولتی از جذابیت‌های بازار رقابتی می‌کاهد و بروکراسی را ترویج می‌دهد، رقابت برای شرکت‌های خارجی به یک چالش تبدیل می‌شود و کاهش انگیزه برای سرمایه‌گذاری‌های کلان و طولانی‌مدت را به دنبال خواهد داشت.

از نگاه دیگران

● منبع: واشینگتن پست ●

The Washington Post

توصیه اقتصادی بانک جهانی برای استفاده از توافق

پایان تحریم‌های اقتصادی ایران به معنی افت ۱۴ درصدی بهای نفت و افزایش ۱۵ میلیارد دلاری درآمد نفتی ایران است. این برآوردی است که بانک جهانی در تازه‌ترین گزارش خود ارائه می‌دهد. این گزارش می‌گوید: «لغو تحریم‌ها، که طبق برآوردهای دولت اوباما امکان دسترسی ایران به ۵۶ میلیارد دلار اموال بلوکه‌شده را فراهم می‌کند، سرمایه‌ای عظیم ایجاد می‌کند که تهران می‌تواند از آن برای احیای میادین نفتی و صنایع داخلی مانند خودروسازی و تولید دارو و کاهش نرخ بیکاری استفاده کند.» این در حالی است که آمار ضد و نقیضی در مورد ارزش دارایی‌های مسدودشده ایران در خارج از کشور وجود دارد. در تخمین این دارایی‌ها از رقم‌هایی بین ۲۰ تا ۱۸۰ میلیارد دلار سخن به میان آمده است. بیشترین برآوردها معمولا مربوط به محافظه‌کاران منتقد دولت در مجلس شورای اسلامی است و در مقابل مقام‌های دولت روحانی برآوردهای کمتری از ارزش اموال مسدودشده ایران دارند. در واشینگتن نیز تا چندی پیش رقم ۱۰۰ میلیارد دلار مطرح می‌شد، اما اکنون برآورد دولت اوباما در حدود ۵۰ تا ۶۰ میلیارد دلار است. بانک جهانی در ادامه گزارش خود می‌افزاید: «پیش‌بینی می‌شود تا چند سال آینده ۳/۵ میلیارد دلار سرمایه‌گذاری خارجی در ایران انجام شود که دوبرابر سطح کنونی است، اما همچنان با دوران اوج سرمایه‌گذاری‌های خارجی در ایران (۲۰۰۳) فاصله زیادی دارد.» این گزارش می‌گوید: «با برچیده شدن تحریم‌ها، دولت ایران این فرصت را به دست می‌آورد که چارچوبی سیاسی برای به حداکثر رساندن استفاده از منافع ناشی از لغو تحریم‌ها تدوین کند. چارچوبی که زمینه را برای بهترین نوع استفاده از اموال آزادشده فراهم می‌کند و اقتصاد ایران را در مسیر رشد بادوام و پایدار قرار می‌دهد.» این گزارش که تازه‌ترین گزارش سه‌ماهه بخش خاورمیانه و آفریقای شمالی بانک جهانی است می‌گوید: «خاتمه تحریم صادرات نفت ایران به دیگر صادرکنندگان نفت، مانند عربستان سعودی که رقیب منطقه‌ای ایران به شمار می‌رود، آسیب می‌زند. پیش‌بینی‌ها حاکی از آن است که بازگشت ایران به بازارهای نفتی به طور سالیانه ۴۰ میلیارد دلار از درآمد عربستان سعودی و ۵ میلیارد دلار از درآمد لیبی می‌کاهد.» صنعت نفت و گاز ایران به سرمایه‌گذاری‌های کلانی نیاز دارد. گزارش بانک جهانی حاکی از آن است که سرمایه‌گذاری ۲۰ میلیارد دلار در سال پایین‌تر از سطحی است که بتواند به رشد پررونق اقتصادی کمک کند. این گزارش به دولت ایران توصیه می‌کند از هزینه کردن دارایی‌های آزادشده پس از لغو تحریم‌ها در بخش مصرف خودداری کند و این سرمایه را در پروژه‌های ناچیز و بی‌نتیجه تلف نکند. یارانه بنزین و یارانه بخش مسکن از جمله مواردی است که بانک جهانی در مورد ورود سرمایه‌های ناشی از لغو تحریم‌ها به آن هشدار می‌دهد. در ادامه گزارش بانک جهانی به پیامدهای مخرب تحریم‌ها بر اقتصاد ایران اشاره شده است. کارشناسان بانک جهانی بر این باورند که از سرگیری روند سرمایه‌گذاری مستقیم خارجی در ایران کند خواهد بود. همچنین لغو تحریم‌ها به معنی کاهش هزینه‌های ناشی از دور زدن تحریم‌هاست. شبیه‌سازی‌های انجام‌شده توسط مدل سی‌جی‌ای نشان می‌دهد سود خالص ناشی از لغو تحریم‌ها ۲/۸ درصد میزان رفاه است، اما تبدیل این سود به رشد اقتصادی پایدار و اشتغال‌زایی به سیاست‌های دولت، مدیریت صحیح و حمایت از صادرات و تنوع‌بخشی اقتصاد بستگی دارد. برای جلوگیری از اثرات زیانبار افزایش ارزش ریال نیز دولت باید عرضه کالاهای غیرقابل دادوستد در اقتصاد را افزایش دهد. درنهایت، ایجاد شفافیت و مقابله با فساد اقتصادی و افزایش کیفیت زیرساخت‌ها از دیگر اقداماتی است که دولت باید برای دستیابی به رشد پایدار انجام دهد.

* مطالب انتخاب شده از منابع خارجی، الزاما بیان کننده دیدگاه‌های «آتیه‌نو» نیست