

وضعیت سیمان و اثر آن بر بازار مسکن

با بیان این که قیمت هر پاکت سیمان درب کارخانه ۱۸ هزار تومان است و ۴۸ هزار تومان به دست سازندگان می‌رسد، برای کمک به کاهش قیمت مسکن باید خانه بسازیم اما یک روز با دلالان فولاد، روز دیگر با دلالان سیمان مواجه هستیم و در این گیر و دار پروژه‌های ساختمانی به دلیل رشد قیمت مصالح دچار مشکل شده‌اند.

می‌توان اینگونه تحلیل کرد: آنچه در بازار مسکن اتفاق می‌افتاد انعکاس شرایط اقتصاد کلان است اما رکود بازار مسکن از سه علت نشأت می‌گیرد. هم اکنون گروه متقاضیان مصرفی از یک طرف با کمبود نقدینگی مواجه اند و از طرف دیگر در انتظار تحولات سیاسی و اقتصادی هستند. وزارت راه و شهرسازی نیز به عنوان متولی بخش مسکن به جای اینکه به تسهیل فرآیند ساخت و ساز و خرید و فروش مسکن کمک کند، مکرراً طی حدود یک سال و نیم گذشته توصیه خریدن را دنبال کرده است.

با بیان اینکه علیرغم کاهش معاملات مسکن شاهد افزایش قیمت‌ها هستیم: هم اکنون خرید و فروش در بازار مسکن بسیار کاهش یافته و طبیعتاً باید نرخها پایین بیاید اما رشد قیمت زمین و مصالح ساختمانی، این بازار را به سمت رکود تومی کشانده است. بازار مصالح ساختمانی تقریباً به حال خود رها شده و در یک فرآیند رانت گونه قیمت بعضی مصالح بعد از خروج از درب کارخانه توسط واسطه‌ها و دلالان سه تا چهار برابر می‌شود.

دستگاههای متولی نظارت در حوزه مصالح ساختمانی مداخلات لازم را صورت نداده اند، همه ما به اقتصاد آزاد باور داریم اما متأسفانه بعضی از سطوح اقتصاد کشور ما غیرشفاف است. به طور مثال در حوزه صنایع مادر، فولاد یا سیمان انحصار را به وضوح می‌بینیم و دستگاههای انحصارگر شرایط را بر بخش تولید سخت کرده اند. این باعث می‌شود مسکن به عنوان کالایی که توسط بخش خصوصی تولید می‌شود با قیمت بالایی به دست مصرف کننده برسد.

در آشفته بازار کنونی، دلالان سیمان، سیمان را از درب کارخانه ۱۸ هزار تومان خریده اما تا به دست سازنده برسانند ۴۸ هزار تومان می‌شود. این تخم مرغ نیست که کسی نتواند رصدش کند. ورودی و خروجی کارخانجات و افرادی که در این حوزه فعال هستند مشخص است.

الان کارگاههای ساختمانی نیاز مبرم به سیمان دارند اما اولویت بعضی مسئولان صادرات سیمان به کشورهای در حال توسعه همسایه همچون قرقیزستان، ترکمنستان و... را در دست دارند. بازار مسکن طی سه سال گذشته به اندازه کافی متلاطم بوده و مهمترین عامل در کنترل این بازار افزایش ساخت و ساز است. ما می‌توانیم صادرات مصالح داشته باشیم اما اولویت باید تامین نیاز داخلی باشد و مازاد مصرف را صادر کنیم. در غیر این صورت اجازه دهند واردات سیمان هم داشته باشیم تا حداقل بتوانیم مصالح مورد نیاز خود را تهیه کنیم.

پیش بینی از آینده بازار مسکن می‌توان گفت: که با وجود افت شدید معاملات قیمت مسکن شهر تهران در بهمن ماه به میانگین ۲۸.۳ میلیون تومان رسید. رندهای ۲ تا ۳ درصدی برای بازار مسکن غیرمنطقی نیست اما این نگرانی می‌تواند وجود داشته باشد که رشد تدریجی ادامه پیدا کند. اگر ساخت و ساز به همین منوال در رکود بماند افزایش قیمت، محتمل ترین گزینه در ماههای آینده است. البته پیش بینی می‌کنیم شرایط ساخت و ساز در سال آینده بهتر شود اما با توجه به کمبود پنج میلیون واحد مسکونی به این زودی نمی‌توان تقاضای بازار مسکن را پاسخ داد. با این حال می‌توان افزایش قیمت را با برنامه ریزی مناسب برای تولید مسکن و کاهش هزینه های بالاسری حوزه ساخت، کنترل کرد.

متقاضیان مسکن با کمبود نقدینگی مواجه هستند و تسهیلات فعلی جوابگو نیست. افزایش حقوق و افزایش سقف تسهیلات بانکی باید متناسب با رشد قیمت مسکن باشد اما دولت فعلاً چنین سیاستی را دنبال نمی‌کند. بالا بردن سقف تسهیلات مسکن و کاهش نرخ سود، برنامه هایی که تمام دنیا دنبال کرده اند و کوتاه ترین مسیر برای خانه دار کردن مردم است.

مسکن در تهران متری ۲۸.۳ میلیون تومان

بنابراین گزارش، بهمن ماه ۱۳۹۹ متوسط قیمت مسکن شهر تهران ۲۸.۳ میلیون تومان بوده که نسبت به ماه قبل ۳.۷ درصد و نسبت به ماه مشابه سال قبل ۹۷.۲ درصد افزایش نشان می‌دهد. طبق اعلام بانک مرکزی در ماه مذکور تعداد معاملات آپارتمان‌های مسکونی شهر تهران به ۳۹۱۷ هزار واحد مسکونی رسید که نسبت به ماه قبل ۱۱.۴ درصد افزایش و نسبت به ماه مشابه سال قبل ۷۰.۵ درصد کاهش یافت.