

تأثیر قیمت سیمان بر بهای مسکن

شماره روزنامه: ۴۹۸۹ تاریخ چاپ: ۱۳۹۹/۰۶/۳۰ شماره خبر: ۳۶۹۳۳۲۲

سیدعباس حسینی / مدیر عامل سیمان تهران

سیمان یکی از صنایع اصلی کشور در بخش مسکن است که بدون شک نقش آن در توسعه بخش‌های عمرانی غیرقابل انکار است. شواهد آماری نشان می‌دهد این صنعت در کشورمان همواره در مسیر توسعه و افزایش ظرفیت بوده است و تا اواخر بهار امسال ظرفیت تولید این بخش ۸۸ میلیون تن بوده است، با این حال قیمت نهایی این محصول متناسب با افزایش ظرفیت تولیدی آن و قیمت‌های جهانی رشد پیدا نکرده است.

مقایسه‌ای بین قیمت فولاد و سیمان در داخل به خوبی نشان می‌دهد رشد قیمت سیمان بسیار کندتر از فولاد بوده است. همین آهنگ رشد قیمتی متفاوت سبب شده که اختلاف قیمتی بین این دو کالای موثر در صنعت ساختمانی ۳۰ برابر در هر واحد باشد. درحالی‌که اگر قیمت‌ها با الگوی جهانی جلو می‌رفت اختلاف قیمت سیمان و فولاد ۸۷-۷ برابر بود. پایین ماندن قیمت سیمان که اغلب به بهانه تاثیرگذاری آن بر قیمت تمام شده مسکن مطرح می‌شود در سال جاری با توجه به شرایط رکودی، وضعیت فعالان صنعت سیمان را با دشواری مواجه ساخته است. به طوری که صدای حمایت خواهی آنها از دولت بلند شده است. اما سوال اینجاست که قیمت تمام شده سیمان بر قیمت تمام شده مسکن چقدر است که حساسیت‌ها برای قیمت‌گذاری این کالا تا این حد بالا رفته است؟ در مقابل قیمت زمین چقدر بر قیمت مسکن تاثیرگذار است؟

قبل از پاسخ به این سوال بد نیست نگاهی به قیمت فولاد طی امسال و سال گذشته در بازارهای داخلی بیندازیم و اثر افزایش قیمت آن بر مسکن را بسنجیم. سال گذشته هر کیلوگرم فولاد ۴ هزار تومان معامله می‌شد که بعد از جهش قیمت به ۷ هزار تومان رسید. این افزایش قیمت به‌طور حتم بر قیمت تمام شده مسکن اثر گذاشت. اما در عمل افزایش قیمت مسکن طی این مدت اختلافی بیش از ۱۲ میلیون تومان را در کلان‌شهری مانند تهران نشان می‌دهد. این یعنی قیمت مسکن از عوامل موثر دیگری به غیر از مصالح ساختمانی تاثیر پذیرفته است. عواملی همچون قیمت زمین، هزینه‌های صدور پروانه ساختمانی و... یک نگاه عامیانه به تاثیر قیمت زمین، مصالح ساختمانی و دیگر عوامل هزینه‌بر ساخت‌وساز در مقایسه با قیمت تمام شده مسکن می‌گوید برای ساخت هر خانه ۶۰ درصد قیمت تمام شده هر خانه نوساز مربوط به زمین و هزینه‌های مرتبط با صدور پروانه ساختمانی است و ۲۰ درصد هزینه مربوط به کارگر و نیروی انسانی است و تنها ۲۰ و حتی ۱۵ درصد هزینه‌ها مربوط به مصالح ساختمانی استفاده شده است. همچنین برای هر متر مربع ساخت، حدود دو پاکت سیمان مورد نیاز است که در نهایت، ۶ هزار تومان افزایش قیمت هر مترمربع مسکن را به همراه دارد. بررسی‌ها نشان می‌دهد معمولا ۶۰ درصد قیمت واحدهای مسکونی مربوط به زمین و هزینه‌های مرتبط با آن مثل پروانه‌های ساختمانی است. از ۴۰ درصد باقیمانده این مخارج، حدود نیمی از آن مربوط به هزینه‌های نیروی انسانی است و حدود ۱۵ تا ۲۰ درصد هزینه‌ها نیز به مواد و مصالح ساختمانی تعلق می‌گیرد. بنابراین نکته اول این است که حتی اگر قیمت سیمان رشد پیدا کند و تا ۵۰ درصد افزایش قیمت تجربه کند در نهایت در

قیمت تمام شده مسکن بیش از ۱۰ درصد اثرگذاری نخواهد داشت. نکته دوم هم این است که پیش‌تر و در مقاطعی که قیمت سیمان افزایش داشته است در حوزه مسکن تاثیر قیمتی چندانی نداشته و تغییر قیمت‌ها در این حوزه‌ها بیشتر در تبعیت از شرایط عرضه و تقاضا رخ داده بودند. اما آنچه باعث شده افزایش قیمت سیمان این روزها به چشم بیاید، ناشی از توجه رسانه‌ای است؛ درحالی‌که سایر عوامل تاثیرگذار بر قیمت تمام شده مسکن از جمله زمین طی سال‌های اخیر نه تنها رشد قیمت بلکه جهش قیمت را تجربه کرده‌اند و همین جهش و قطع شدن دست متقاضیان از بازار مسکن سبب شده به جای جهش تولید، رکود تولید را تجربه کنیم اما به قولی حساسیت‌های بیش از حد بر بخش سیمان زمینه‌ای فراهم کرده تا همه کاسه کوزه‌ها بر سر فعالان این صنعت شکسته شود. در پایان تذکر این نکته هم خالی از لطف نیست که عرضه زمین برای ساخت‌وساز با دولت است و بعد از آن بسیاری از مراحل ساخت‌وساز نیازمند صدور پروانه و مجوزهایی است که پول آن مستقیم به جیب دولت و نهادهای دولتی سرازیر می‌شود. همین عامل باعث می‌شود دولت همواره به یک بازیگر موثر در سیاست‌گذاری‌های ساخت‌وساز مبدل شود. کافی است دولت اجازه دهد قیمت مواد اولیه ساخت‌وساز، مصالح ساختمانی و حتی دستمزد کارگر واقعی شود و به جای آن سیاست‌های عرضه زمین را تسهیل کند و صدور پروانه ساخت‌وساز را ارزان کند تا گامی برای افزایش تولید مسکن بردارد.

