سازوکار عرضه مصالح ساختمانی در بورس کالا چگونه باعث افزایش قیمت می‌شود؟

بورس علیه مسکن

تولیدکنندگان سیمان و سازندگان مسکن معتقدند سیستم قیمت‌گذاری و فروش مصالح در بورس کالا معیوب است

گروه اقتصادی: تسریع در امر ساخت مسکن تنها اقدام دولت سیزدهم برای سامان‌بخشی بازار مسکن و کنترل قیمت‌ها نبوده است. در واقع دولت مردمی و وزارت راه و شهرسازی، با تمرکز بر بازار مسکن به سمت ساماندهی آن حرکت و با تسریع در امر ساخت و روی کار آوردن طرح نهضت ملی مسکن، سعی در کنترل بازار مسکن کرد.

در همین راستا دولت طی این مدت به‌رغم ساخت مسکن که آن را از وظایف خود تلقی می‌کرد، با ارائه تسهیلات و احیای بافت‌های فرسوده، سعی کرد ساخت مسکن را سرعت بخشد. اما در این میان یکی از موضوعاتی که می‌توانست کماکان روی قیمت مسکن اثرگذار باشد، قیمت مصالح ساختمانی بود؛ مصالحی که در واقع اساس کار تولید مسکن را تشکیل داده و پس از تامین زمین، از عوامل تاثیرگذار در امر ساخت مسکن تلقی می‌شود.

در واقع مدیریت بازار مصالح ساختمانی می‌تواند تاثیر بسزایی در قیمت تمام‌شده واحدهای نهضت ملی مسکن داشته باشد و چه‌بسا دغدغه متقاضیان مسکن را به‌شدت کاهش دهد؛ موضوعی که تحقق آن در بورس کالا نیز دست‌نیافتنی به نظر می‌رسد. طبق آمار ارائه‌شده از سوی وزارت راه و شهرسازی، هم‌اکنون یک میلیون و ۷۰۰ هزار واحد ذیل نهضت ملی مسکن در حال ساخت است، از سوی دیگر ۹۰۰ هزار قطعه زمین نیز جهت ساخت آماده شده و ذیل عناوین مختلف در حال اختصاص به مردم است. همچنین چند روز پیش نیز وزیر راه و شهرسازی حدود هزار قطعه از این زمین‌ها را در قالب قانون جوانی جمعیت در استان تهران تقدیم مشمولان آن کرد.

■ کنترل بازار مصالح؛ از معدن تا ساخت

وزارت راه و شهرسازی در راستای کنترل بازار مصالح ساختمانی و کاهش هزینه‌های ساخت مسکن، الگوی جدیدی ذیل عنوان «مدیریت زنجیره تامین مصالح از معدن تا ساخت» طراحی کرده تا سازندگان نهضت ملی مسکن بتوانند بی‌واسطه مصالح ساختمانی خود را که بخش عمده آن سیمان و فولاد است تامین کنند.

در حال حاضر تهیه سیمان و فولاد تنها از بورس کالا امکان‌پذیر است که انتقادات بسیاری نیز بر آن وارد است؛ از جمله اینکه قیمت پایه در بورس کالا توسط خود تولیدکنندگان فولاد - که عضو هیات‌مدیره بورس هستند - تعیین می‌شود و منطبق بر واقعیت‌های اقتصادی کشورمان نیست. از سوی دیگر تمام تولیدکنندگان مسکن سازوکار خرید از بورس را نمی‌دانند و مجبورند از طریق واسطه‌ها اقدام کنند که باعث افزایش قیمت این کالاها می‌شود. فارغ از این، در بورس کالا قیمت سیمان و فولاد نوسان دارد و تولیدکنندگان نمی‌توانند برنامه‌ریزی بلندمدت داشته باشند. اظهارنظر تولیدکنندگان و فعالان بخش مسکن نیز گویای آن است که بورس کالا تاکنون نتوانسته نیازهای آنها را تامین کند و متضرر سازوکار موجود هستند. این موضوع را نیز باید در نظر داشت که شرایط کنونی کشور در زمینه مسکن غیرعادی است و اگر دولت سیزدهم نتواند گام بلندی در زمینه ساخت مسکن بردارد، با توجه به تعلل ۸ ساله دولت قبل، موضوع مسکن تبدیل به بحرانی می‌شود که هیچگاه نمی‌توان امید به حل آن داشت. به عبارت دیگر، شاید بورس کالا بتواند در شرایط عادی بازار نقش یک تسهیلگر و تعیین‌کننده قیمت را بر حسب رقابت بازی کند اما مسلما هم‌اکنون نمی‌توان از آن استفاده کرد.

■ وزارت راه و شهرسازی درصدد کاهش هزینه‌های ساخت مسکن است

سرپرست دفتر اقتصاد مسکن وزارت راه و شهرسازی با بیان اینکه نگاه وزارت راه و شهرسازی کاهش هزینه‌های ساخت مسکن است، گفت: در همین راستا یکی از بزرگ‌ترین هزینه‌ها یعنی هزینه تامین زمین صفر شده است.

ابوالفضل نوروزی در نشست تخصصی مدیریت زنجیره تامین مصالح از معدن تا ساخت با اشاره به کاهش هزینه ساخت مسکن گفت: نگاه وزارت راه و شهرسازی این است که تا حد ممکن هزینه‌های ساخت مسکن را کاهش دهد.

وی افزود: در این راستا یکی از بزرگ‌ترین هزینه‌ها، هزینه تأمین زمین است که در نهضت ملی مسکن صفر شده و زمین ۹۹ ساله ارائه شده است.

سرپرست دفتر اقتصاد مسکن وزارت راه و شهرسازی ادامه داد: در نهضت ملی مسکن ۵۰ هزار هکتار زمین تامین شده و همچنین به ۴۰۰ هزار متقاضی، زمین واگذار شده است.

وی یادآور شد: اگر قیمت مصالح ساختمانی افزایش یابد، قیمت مسکن هم افزایش می‌یابد، از سوی دیگر باتوجه به واگذاری ۹۹ ساله زمین، حدود ۵۳ درصد هزینه مربوط به مصالح است و هزینه پروانه ساخت، بیمه، نظام مهندسی و... نیز ۲۵ درصد تخمین زده شده است. هزینه کارگر نیز ۲۲ درصد است.

نوروزی اظهار کرد: در ایران اگر چه قیمت فولاد با یارانه‌های انرژی است اما در نهایت با قیمت جهانی مساوی است و به دست مصرف‌کننده می‌رسد.

سرپرست دفتر اقتصاد مسکن وزارت راه و شهرسازی رویکرد وزارت راه و شهرسازی را کاهش این هزینه‌ها دانست تا در نهایت در ساخت پروژه‌های نهضت ملی مسکن تسریع شود.

در همین باره دبیر کانون انبوه‌سازان کشور مطرح کرد: سازوکار بورس برای فروش مصالح، موجب افزایش قیمت‌ها می‌شود.

فرشید پورحاجت با اشاره به اینکه بورس، سازوکار مناسبی ندارد، با خطاب قرار دادن وزارت اقتصاد و دارایی در افزایش قیمت فولاد سوال کرد که چرا ریسک تولید مسکن را کاهش نمی‌دهید؟ سازوکار کشف قیمت بر چه اساسی است؟

دبیر کانون انبوه‌سازان کشور درباره حضور فولاد و سیمان در بورس و قیمت تمام‌شده آنها در نشست تخصصی مدیریت زنجیره تامین مصالح از معدن تا ساخت گفت: امیدوارم بحث رسیدگی به قیمت‌های تمام‌شده مسکن تداوم داشته باشد.

پورحاجت با طرح این سوال که آیا مصالح ساختمانی از بورس خارج شود یا خیر، افزود: ابتدا باید بررسی شود که بورس سازوکار مناسبی برای این کار دارد یا نه و نیازمند بحث‌های تخصصی است.

وی اظهار کرد: در بخش ساخت‌وساز شهری یا در بخش حمایتی و تکلیفی دولت، باید میان ساخت‌وساز شهری و دولتی تفاوت باشد اما در سازمان بورس چنین ابزاری وجود ندارد و این سازوکارها انجام نشده است. دبیر کانون انبوه‌سازان با خطاب قرار دادن وزارت اقتصاد و دارایی اظهار کرد: صحبت ما با وزارت اقتصاد است. چرا ریسک تولید مسکن را کاهش نمی‌دهید؟ سازوکار کشف قیمت بر چه اساسی است؟

وی خاطرنشان کرد: طی ۲ سال گذشته که فولاد وارد بورس شده افزایش قیمت آن رقم خورده است. ما به زحمات این بخش اذعان داریم اما این همه سوبسید دولتی و سایر مزایا که تعلق می‌گیرد، باید تفاوتی را ایجاد کند که در این میان هزینه خدمات نیز سنگین است.

همچنین عضو انجمن بتن ایران نیز با تاکید بر اینکه قیمت‌گذاری یک‌طرفه مصالح ساختمانی در بورس رانت ایجاد می‌کند، گفت: در حال حاضر شرکت‌های داخلی دانش فنی لازم را برای سازه‌های پیش‌ساخته در اختیار دارند که نیاز است از توان داخلی نهایت استفاده برده شود.

داوود خطیبی در نشست تخصصی مدیریت زنجیره تامین مصالح از معدن تا ساخت گفت: در مهندسی فروش سیمان کارخانجات و تولیدکنندگان عمدتا سود بالایی نمی‌برند بلکه در این چرخه عمده سود توسط دلالان، بهره‌برداری نادرست می‌شود.

وی تصریح کرد: تولیدکنندگان سیمان معتقد هستند چنانچه مسیر تعیین قیمت مصالح ساختمانی یک‌طرفه باشد رانت ایجاد می‌شود بنابراین روند فعلی ناکارآمد است.

خطیبی بر خروج سیمان و فولاد از بورس کالا تاکید کرد و گفت: در حال حاضر شرکت‌های داخلی دانش فنی لازم را برای سازه‌های پیش‌ساخته در اختیار دارند که نیاز است از توان داخلی نهایت استفاده برده شود.

■ انبوه‌سازان و بتن‌سازان یکصدا مخالف بورس کالا

به عقیده بازیگران فعال در نهضت ملی مسکن، سازوکار بورس کالا برای عرضه و فروش فولاد و سیمان معیوب است و هرچه زودتر باید اصلاح شود. در همین راستا نیز محمدمهدی حیدری، رئیس مرکز تحقیقات راه، مسکن و شهرسازی گفته بود: باید به یک سازوکار کارآمد و مناسب در زمینه محصولات فولاد و سیمان برسیم. نهضت کاهش قیمت تمام‌شده مسکن را آغاز کردیم و تلاش شد در حوزه زمین با بحث قرارداد ۹۹ ساله قیمت زمین را به صفر برسانیم. در زمینه مجوزها نیز اقدامات خوبی انجام شده است. آنچه باقی می‌ماند قیمت مصالح و نهاده‌ها است و اگر برای آن تدبیر نداشته باشیم، سبب نوسان قیمت خواهد شد. سازوکار کنونی مسلما باعث به نتیجه نرسیدن نهضت ملی می‌شود.

■ لزوم فروش فولاد به قیمت پایه

رئیس انجمن تولیدکنندگان و صادرکنندگان سازه‌های فولادی ایران در نشستی گفته بود: اشکالات بورس و مزایای آن را باید در نظر بگیریم. اکثر اعضای هیات‌مدیره بورس کالا خود جزو تولیدکنندگان فولاد هستند، بنابراین قیمت پایه به گونه‌ای تعیین می‌شود که قیمت‌های این کالا افزایش یابد. کدام تولیدکننده می‌خواهد محصول خود را به قیمت یا ارزان بفروشد؟ وی افزود: البته با همین قیمت پایه هم فولاد به دست تولیدکنندگان نمی‌رسد و قیمت فولاد معامله شده در بورس کالای کشورمان تنه به تنه قیمت‌های جهانی می‌زند.

حامد ضیایی ادامه داد: جالب اینجاست همین بورس کالا که مدعی رقابت و کشف قیمت است، زمانی که قیمت پایین مشخص می‌شود، به دلایل واهی معامله را باطل می‌کند. هیچ محل اعتراضی هم نیست؛ ما باید اعتراض خود را به هیات‌مدیره بورس ببریم که خودشان فولادی هستند!

■ وزارت اقتصاد به وظایف خود در قبال مسکن عمل کند

در حالی که بر اساس ماده ۱۳ قانون جهش تولید مسکن، وزارت اقتصاد مکلف شده با تعیین سازوکارهای مناسب ریسک ساخت مسکن را کاهش دهد و امکان خرید مصالح از بورس را برای سازندگان مسکن حمایتی فراهم کند، تاکنون چنین اتفاقی رخ نداده است.

بر اساس ماده ۱۳ قانون جهش تولید مسکن، وزارت امور اقتصادی و دارایی مکلف شده است به منظور پوشش خطرپذیری (ریسک) ساخت مسکن، امکان پیش‌خرید و سایر ابزارهای پوشش خطرپذیری خرید مصالح ساختمانی (صرفا فولاد و سیمان) را در بورس کالا فراهم کند. با وجود صراحت قانون در این زمینه، به گفته بخش‌های مختلف پایین‌دستی دخیل در ساخت مسکن که ناچار به خرید مواد اولیه خود از بورس کالا یا دلالان آن هستند، تاکنون وزارت اقتصاد اقدامی در زمینه کاهش ریسک تولید مسکن و امکان پیش‌خرید انجام نداده است.

نکته دیگری که درباره ماده ۱۳ قانون جهش تولید مسکن وجود دارد، مربوط به تبصره‌های آن است. در تبصره یک گفته شده است وزارتخانه‌های راه و شهرسازی و صنعت، معدن و تجارت مکلفند آیین‌نامه مربوط به نحوه تأمین مصالح ساختمانی (فولاد و سیمان) را برای طرح‌های مسکن حمایتی (با حذف واسطه‌ها) تهیه کنند و به تصویب هیأت وزیران برسانند. همچنین در تبصره دوم نیز آمده است که وزارت امور اقتصادی و دارایی مکلف است امکان خرید مصالح ساختمانی از بورس را برای سازندگان مسکن حمایتی با معرفی وزارت راه و شهرسازی فراهم کند.

این در حالی است که در ۲ تبصره این قانون به شرایط تامین مصالح برای طرح‌های حمایتی مانند نهضت ملی مسکن پرداخته شده است.

■ ساخت مسکن با قیمت پایین

پس از بی‌توجهی و عدم ساخت مسکن توسط دولت قبل، حالا وظیفه سنگینی بر دوش دولت سیزدهم قرار گرفته است. البته به‌رغم تمام مشکلات، وزارت راه و شهرسازی دولت مردمی در صدد تسریع ساخت مسکن بوده و از هیچ اقدامی برای خانه‌دار کردن متقاضیان واقعی تاکنون دریغ نکرده است.

دولت در کنار کنترل بازار و ساخت مسکن جهت کاهش قیمت‌ها، با ارائه طرح‌هایی همچون احیای بافت‌های فرسوده و ارائه زمین در طرح جوانی جمعیت، تمام سعی خود را برای تسریع امر ساخت نیز کرده است. در واقع دولت سعی دارد علاوه بر جلو بردن طرح نهضت ملی با ارائه تسهیلات و توجه به بافت‌های فرسوده، هزینه ساخت را کاهش دهد. البته ناگفته نماند که ارائه زمین برای ساخت مسکن، از دیگر اقدامات مهم دولت بوده که توانسته اثر خوبی روی کاهش قیمت مسکن بگذارد.

از همین رو با حذف قیمت زمین از سهم هزینه‌های ساخت مسکن، حالا دولت باید تدبیری برای بازار مصالح ساختمانی بیندیشد، چرا که پس از قیمت زمین که توسط دولت تامین شده، بیشترین هزینه ساخت مسکن صرف تامین مصالح ساختمانی خواهد شد. بر همین اساس اگر دولت نتواند بازار مصالح ساختمانی را سامان بخشد و وزارت امور اقتصادی و دارایی نیز نتواند دست دلالان این بازار را قطع کند، ساخت مسکن با مشکلات زیادی روبه‌رو خواهد شد و چه‌بسا قیمت تمام‌شده ساخت آن نیز بیش از پیش شود. همین حالا نیز مصرف‌کنندگان و سازندگان، با ورود سیمان به بورس شاهد افزایش قیمت آن بوده‌اند.

بر همین اساس نیز رئیس انجمن تولیدکنندگان بتن ایران نیز گفته بود: مصرف اصلی سیمان در بتن است و عملا بزرگ‌ترین مصرف‌کننده سیمان ما هستیم. از زمانی که سیمان وارد بورس شد، دیدیم قیمت غیرقابل پیش‌بینی شد. چطور است ما (بتن‌کاران) در رکود قرار داریم اما قیمت سیمان افزایش می‌یابد؟! مسلما یک جای کار می‌لنگد.

سعید رحیمی افزود: همیشه قیمت بتن حدود ۲۰ درصد از سیمان بالاتر است اما هم‌اکنون شاهدیم قیمت سیمان بالاتر است! سوال اول این است: چرا سیمان را وارد بورس کردیم؟ از زمان این اقدام سازمان بورس، کارخانجات سیمان و دلالان سود خوبی بردند اما سود ما به حداقل رسیده است.

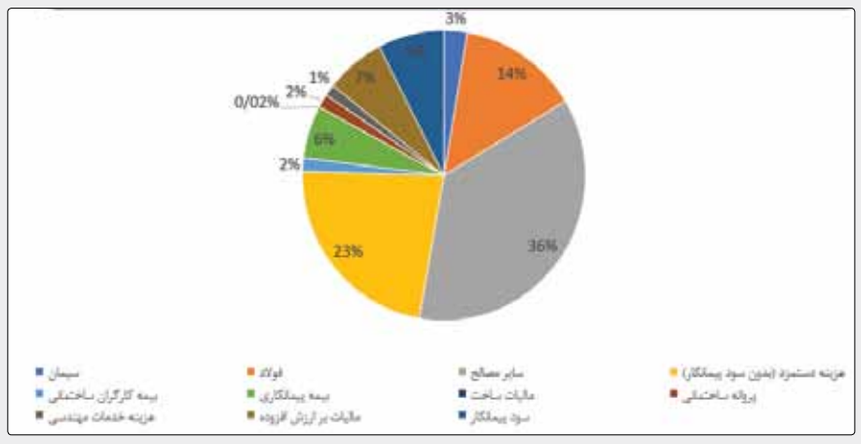
وی تاکید کرد: رقابت باید سازوکار داشته باشد. تا زمانی که طراحی ما در بورس اصلاح نشود، نمی‌توان کاری انجام داد. درآمدهای مردم ریالی است، برای چه هزینه‌ها را دلاری می‌کنید؟

سهم هزینه‌ها در قیمت تمام‌شده ساخت مسکن چقدر است؟

در حال حاضر با توجه به اینکه تمام زمین‌های پروژه‌های نهضت ملی مسکن از سوی دولت تامین می‌شود، هزینه‌ای را برای قیمت تمام‌شده این واحدها در پی ندارد و بیشترین سهم معطوف به مصالح ساختمانی است. برآوردها و اظهارنظرهای مسؤولان وزارت راه و شهرسازی نیز حاکی است بیش از نیمی از قیمت تمام‌شده این واحدها مربوط به مصالح ساختمانی است و اگر سازوکاری برای مدیریت این بازار اعمال شود، می‌تواند ضمن پیشرفت کار به کاهش قیمت تمام‌شده پروژه نهضت ملی مسکن هم کمک کند.

در همین راستا اگر نگاهی به سهم هزینه‌ها در قیمت تمام‌شده ساخت مسکن انداخته شود، می‌توان نتیجه گرفت که بیشترین سهم مربوط به مصالح ساختمانی است و حدود ۳۶ درصد را در بر می‌گیرد. پس از مصالح، هزینه دستمزد ساخت بدون سود پیمانکار با سهم ۲۳ درصدی در جایگاه دوم هزینه‌ها قرار می‌گیرد. گفتنی است سهم فولاد در جایگاه هزینه‌ها، ۱۴ درصد بوده و پس از مصالح ساختمانی و دستمزدها، در رتبه سوم قرار می‌گیرد.

پس از موارد بالا، هزینه مالیات ساخت با میزان سهم ۸ درصدی در جایگاه چهارم قرار گرفته، مالیات بر ارزش افزوده نیز با سهم ۷ درصدی جایگاه پنجم را کسب کرده و بیمه پیمانکاری نیز با سهم ۶ درصدی در جایگاه ششم قرار گرفته است. در واقع به صورت دقیق‌تر هزینه‌های ساخت مسکن را بدون احتساب قیمت زمین که توسط دولت تامین می‌شود می‌توان به ۳ دسته تقسیم کرد؛ هزینه‌های غیر ساختمانی، هزینه دستمزد بدون سود پیمانکار و هزینه مصالح ساختمانی که به ترتیب سهم ۲۲ درصد، ۲۵ درصد و ۵۳ درصدی در هزینه‌های تمام‌شده ساخت مسکن دارند.



سهم هزینه‌ها در قیمت تمام‌شده ساخت یک مترمربع

به طور کلی بدون در نظر گرفتن قیمت زمین، می‌توان مواردی همچون هزینه مصالح، سیمان، فولاد و سایر مصالح ساختمانی، هزینه دستمزد (بدون سود پیمانکار)، هزینه‌های غیر ساختمانی، بیمه کارگران ساختمانی، بیمه پیمانکار، مالیات ساخت، پروانه ساختمانی، خدمات مهندسی، مالیات بر ارزش افزوده و سود پیمانکار را اجزای تشکیل‌دهنده قیمت تمام‌شده ساخت مسکن دانست. بر همین اساس در کمترین حالت، بدون در نظر گرفتن قیمت زمین، مجموع هزینه ساخت یک مترمربع زمین حدود ۹ میلیون و ۸۰۷ هزار و ۵۱۹ تومان برآورد می‌شود؛ به این ترتیب مصالح ساختمانی با هزینه ۵ میلیون و ۱۸۰ هزار تومان در ابتدای لیست هزینه‌ها قرار خواهد گرفت همچنین برای ساخت یک مترمربع به ۲۰۰ کیلوگرم سیمان و ۵۰ کیلوگرم فولاد نیاز است که به ترتیب با در نظر گرفتن قیمت ۱۳۰۰ و ۲۷ هزار تومان به ازای هر کیلوگرم سیمان و فولاد، حدود ۲۶۰ هزار تومان برای سیمان و یک میلیون و ۳۵۰ هزار تومان برای فولاد هزینه خواهد شد. سایر مصالح ساختمانی نیز با مبلغ ۳ میلیون و ۵۷۰ هزار تومان، در این لیست قرار می‌گیرد.

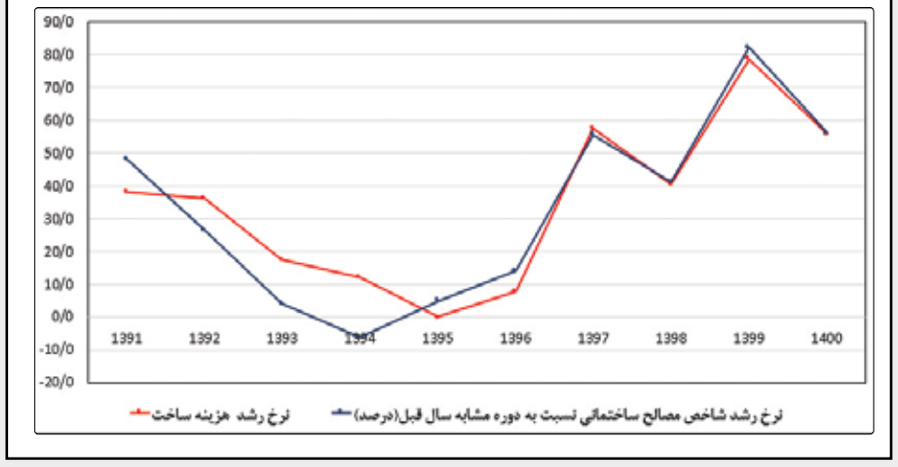
همچنین هزینه دستمزد بدون سود پیمانکار برای هر مترمربع ۲ میلیون و ۲۲۰ هزار تومان خواهد بود. هزینه‌های غیر ساختمانی نیز ۲ میلیون و ۴۰۷ هزار و ۵۱۹ تومان برای یک مترمربع ساخت برآورد می‌شود. بیمه کارگران ساختمانی به ازای هر متر مربع ساخت، ۱۴۸ هزار و ۱۴۸ تومان، بیمه پیمانکار ۵۷۷ هزار و ۲۰۰ تومان، مالیات ساخت هر مترمربع ۲۲۲۲ تومان، پروانه ساختمانی به ازای یک مترمربع ۱۴۸ هزار و ۱۴۸ تومان، هزینه خدمات مهندسی به ازای همین مقدار ۱۲۵ هزار و ۸۰۰ تومان، مالیات بر ارزش افزوده ۶۶۶ هزار تومان و سود پیمانکار برای ساخت یک مترمربع ۷۴۰ هزار تومان خواهد بود.

سهم هزینه‌ها در قیمت تمام شده ساخت (بدون قیمت زمین)

شرح	واحد مصرف	میزان مصرف	قیمت هر کیلو گرم	هزینه ساخت یک متر مربع (تومان)	هزینه ساخت واحد ۱۲۵ متر مربعی	سهم از هزینه ساخت
مجموع هزینه ساخت (قیمت تمام شده بدون قیمت زمین)	-	-	-	۹،۸۰۷،۵۱۹	۱،۲۲۶،۰۱۵،۰۰۰	٪۱۰۰
هزینه مصالح				۵،۱۸۰،۰۰۰	۶۴۹،۳۰۰،۰۰۰	٪۵۳
سیمان	کیلوگرم	۲۰۰	۱۳۰۰	۲۶۰،۰۰۰	۳۵،۱۰۰،۰۰۰	٪۳
فولاد	کیلوگرم	۵۰	۲۷۰۰۰	۱،۳۵۰،۰۰۰	۱۸۲،۲۵۰،۰۰۰	٪۱۴
سایر مصالح				۳،۵۷۰،۰۰۰	۴۸۱،۹۵۰،۰۰۰	٪۳۶
هزینه دستمزد (بدون سود پیمانکار)				۲،۲۲۰،۰۰۰	۲۹۹،۷۰۰،۰۰۰	٪۲۳
هزینه‌های غیر ساختمانی				۲،۴۰۷،۵۱۹	۳۲۵،۰۱۵،۰۰۰	٪۲۵
بیمه کارگران ساختمانی				۱۴۸،۱۴۸	۲۰،۰۰۰،۰۰۰	٪۲
بیمه پیمانکاری				۵۷۷،۲۰۰	۷۷،۹۲۲،۰۰۰	٪۶
مالیات ساخت				۲،۲۲۲	۳۰۰،۰۰۰	٪۰،۰۲
پروانه ساختمانی				۱۴۸،۱۴۸	۲۰،۰۰۰،۰۰۰	٪۲
هزینه خدمات مهندسی				۱۲۵،۸۰۰	۱۶،۹۸۳،۰۰۰	٪۱
مالیات بر ارزش افزوده				۶۶۶،۰۰۰	۸۹،۹۱۰،۰۰۰	٪۷
سود پیمانکار				۷۴۰،۰۰۰	۹۹،۹۰۰،۰۰۰	٪۸

روند رشد شاخص قیمت مصالح ساختمانی و هزینه ساخت

نگاهی به وضعیت بازار مصالح ساختمانی در دهه ۹۰ حاکی از این است بازار مصالح از سال ۱۳۹۱ در یک روند کاهشی قرار گرفته و نزول قیمت آن تا سال ۱۳۹۴ نیز ادامه داشته است اما پس از آن روند آن تغییر کرده و در مسیر صعود قرار گرفته است. صعود قیمت مصالح تا سال ۱۳۹۷ ادامه داشته و پس از آن طی نوساناتی ۱۰ درصد کاهش داشته است.

با این حال اما پس از رخنه ویروس منحوس کرونا، قیمت مصالح ساختمانی در دنیا رو به افزایش گذاشت که بازار ایران نیز از این موضوع مستثنا نبوده است. همین امر موجب شد قیمت مصالح ساختمانی از سال ۱۳۹۸ مجددا روند صعودی در پیش بگیرد که این روند تا سال ۱۳۹۹ ادامه داشت و پس از آن دوباره روندی کاهشی به خود گرفت.

با روی کار آمدن دولت سیزدهم و اهتمام ویژه دولت به ساخت مسکن و کاهش قیمت این نیاز مهم جامعه، برنامه‌های جدی برای این موضوع نیز پی ریزی شده است. در واقع دولت مردمی در صدد تامین مسکن با قیمت پایین‌تر برای مردم است. از همین رو راه‌های مختلفی را برای زمینه‌سازی این موضوع به کار گرفته و پس از احیای بافت‌های فرسوده که تاثیر زیادی بر قیمت تمام‌شده ساخت خواهد گذاشت، حالا نوبت به ساماندهی بازار مصالح ساختمانی رسیده است.