

بازار مسکن در وضعیت رهاشدگی

سختگویی کمیسیون عمران مجلس باانتقاد از وضعیت بازار مسکن گفت: بازار در شرایط رهاشدگی قرار دارد و در حالی قیمت ملک افزایش یافته که این رشد هیچ توجیه اقتصادی ندارد و ناشی از سوداگری است. بازار مسکن ایران طی دهه‌های اخیر تحت‌تأثیر جهش‌های متوالی قیمت، کاهش شدید قدرت خرید خانوارها، افت سرمایه‌گذاری مولد و افزایش هزینه‌های ساخت، وارد یکی از طولانی‌ترین دوره‌های رکود تومری خود شده است؛ رکودی که نه‌تنها معاملات خرید و فروش را کاهش داده، بلکه بازار اجاره را نیز به مرحله‌ای بحرانی رسانده و بخش قابل توجهی از مستأجران را به حاشیه کلانشهرها سوق داده است.

مستأجران قربانی رکود و گرانی

بسیاری از سازندگان معتقدند ایجاد سازوکار مشخص برای تأمین مصالح ساختمانی با نرخ ترجیحی یا کانتینر شده برای پروژه‌های حمایتی می‌تواند بخشی از فشار هزینه‌ای موجود را کاهش دهد؛ چرا که در شرایط فعلی، کوچک‌ترین نوسان در بازار مصالح، مستقیماً هزینه ساخت را افزایش می‌دهد. در این راستا، فرشید پورحاجت، دبیر کانون سراسری انبوه‌سازان در گفتگو با مهر از افزایش حدود ۲۰ درصدی یورو حاجت، دبیر کانون سراسری انبوه‌سازان داد و اظهار کرد: با توجه به شرایط اقتصادی موجود و افزایش عمومی قیمت‌ها، بسیاری از ارقام کلیدی مورد نیاز صنعت ساختمان ساخت هر مترمربع ساختمان پنج طبقه به طور میانگین به حدود ۵ تا ۵۵ میلیون تومان رسیده که این عدد در برخی مناطق گذشته یکی از منابع فراتر نیز می‌رود. پورحاجت ادامه داد: قیمت مواد اولیه پتروشیمی نسبت به سال گذشته حدود ۲۰ درصد افزایش یافته و فولاد نیز رشد ۱۵ تا ۲۰ درصدی رتجزیه کرده است. بخشی از این افزایش هاناشی از اختلال در تولید و تعطیلی مقطعی برخی واحدها بوده، اما همچنان بازار با بی‌ثباتی جدی مواجه است. دبیر کانون سراسری انبوه‌سازان همچنین یکی از چالش‌های مهم صنعت ساختمان را عملکرد برخی دستگاه‌های خدمات‌رسان عنوان کرد و گفت: اگرچه وزارت راه و شهرسازی در بسیاری از بخش‌ها همراهی لازم را نداشته، اما برخی دستگاه‌ها همکاری مؤثری با پروژه‌ها یا ساختمانی ندارند. وی تصریح کرد: به عنوان نمونه، شرکت‌های توزیع نیروی برق در فروردین ماه سال جاری، نرخ خرید تشعاعیات برق را بیش از صد درصد افزایش دادند، تصمیمی که فشار جدیدی به هزینه‌های ساخت وارد کرده است. در حالی که بازار مسکن طی ماه‌های اخیر با افزایش قیمت مسکن، رشد نرخ اجاره‌بها و تشدید فشار بر مستأجران روبه‌رو شده، سختگویی کمیسیون عمران مجلس معتقد است بخش زیادی از گرانی‌های اخیر در بازار، ناشی از سوداگری و نبود نظارت مؤثر است و ارتباط مستقیمی با هزینه واقعی ساخت‌وساز ندارد. عبدالجلال ایری، سختگویی کمیسیون عمران مجلس شورای اسلامی، درباره جهش قیمت مسکن در ماه‌های اخیر می‌گوید: متأسفانه آنچه امروز در کف بازار مشاهده می‌شود، افزایش قیمت‌های پیشنهاده‌ی نسبت به ۶ ماه گذشته است؛ این در حالی است که هیچ آمار رسمی، دقیق و شفافی از سوی مراجع ذی صلاح منتشر نشده و عملاً بازار مسکن در وضعیت رهاشدگی قرار دارد. وی با تأکید بر اینکه ارتباط منطقی میان قیمت مصالح ساختمانی و قیمت تمام‌شده مسکن وجود ندارد، افزود: بر اساس برآورد‌های کارشناسی، سهم مصالح ساختمانی در قیمت نهایی مسکن در کلانشهری مانند تهران حداکثر ۱۰ درصد است و حدود ۹۰ درصد باقی‌مانده به هزینه زمین، دستمزد، عوارض و سایر هزینه‌های جانبی مربوط می‌شود. سختگویی کمیسیون عمران مجلس توسط می‌شود. بنا براین افزایش شدید قیمت مسکن در ماه‌های اخیر، توجیه فنی و اقتصادی ندارد. ایری درباره بهانه مطرح شدن حملات اخیر به کارخانه‌های فولادی به عنوان عامل گرانی مصالح ساختمانی نیز گفت: متأسفانه برخی سوداگران و سفته‌بازان، حملات اخیر به فولاد مبارکه و فولاد خوزستان راهبانه‌ای برای افزایش بی‌رویه قیمت میلگرد، تیرآهن و سایر محصولات فلزی قرار داده‌اند. وی ادامه داد: در حالی چنین ادعاهایی مطرح می‌شود که اساساً مأموریت اصلی این کارخانه‌ها تولید این نوع محصولات نبوده و کارخانه‌های دیگری مسئول تولید این ارقام هستند؛ بنابراین این فضا سازی‌ها بیشتر با هدف ایجاد بازار کاذب و افزایش قیمت‌ها صورت می‌گیرد. سختگویی کمیسیون عمران مجلس تأکید کرد: این بهانه‌پردازی‌ها چیزی جز فرصت‌طلبی برای ایجاد بازار کاذب در بازار مسکن نیست که باید هرچه جلوی با این روند گرفته شود.

اختکار وضعیت نظارت

وی با گلایه از عملکرد وزارت صنعت، معدن و تجارت و همچنین وزارت راه و شهرسازی، اظهار کرد: انبهارها مملو از کالا است، اما احتکار، ضعف نظارت مؤثر، شرایط را برای فعالیت سوداگران فراهم کرده است. ایزی یادآور شد: در حال حاضر مسکن حدود ۵۰ درصد سید معیشت خانوار را به خود اختصاص داده و افزایش قیمت مسکن و اجاره بها فشار سنگینی به مستأجران وارد است؛ موضوعی که از نگاه کمیسیون عمران مجلس به هیچ عنوان قابل قبول نیست.

| | |
|--|--|
| سده شنبه <p>۲۲ • ۰۲ • ۱۴۰۵</p> ۲۴ دی‌القمده ۱۳۴۷ / ۱۲ مه ۲۰۲۶ | |
| سال هشتم <p>شماره ۲۳۷۹</p> | |

گزارش «آرمان ملی» از گرانی پلاستیک و چالش‌های بازار پس از حمله به پتروشیمی‌ها

تنگه هرمز؛ کلید گشایش قفل صنعت پتروشیمی



است که با ایجاد هیجان، نظام عرضه و تقاضا را دچار اختلال کرده است.

زمان ارزان شدن

از طرف دیگر در زمان عرضه این مواد در بورس کالا، به دلیل شرایط خاص بر جامعه برخلاف گذشته، تقاضای کاذب بیشتری برای این محصولات ایجاد شد که در نهایت به ایجاد شرایطی منتهی شده است که بازار کاذب و در نهایت افزایش قیمت کاذب ایجاد شده است مثلاً قبلی‌لی‌آئین‌ان می‌خریدند ۱۲۰ تا ۱۵۰ هزار تومان ولی در بازار آزاد و برابر سال ۱۴۰۵ قیمت‌ها به‌گونه‌ای شده که در نتیجه تولیدکننده محصولاتی مثل نایلکس یا سفره پلاستیکی مجبور بود که محصولش را با افزایش قیمت دو برابری بفروشد یا حتی در این مرحله هم فروشنده‌های محصولاش نهایی هم قیمت‌ها را بیشتر افزایش دادند و در نهایت به دلیل این چرخ سودجویی افراد دلال و… گرانی رخ داد است، اما پیش‌بینی می‌شود که با توجه به اینکه واحدهای تولیدی آسیب دیده تا اواخر تابستان به‌مدت تولید باز می‌گردند و افزایش تولید در این حوزه خواهیم داشت، قیمت‌ها شکسته خواهد شد و حتی مواد اولیه اضافه‌تر هم در بازار موجود خواهد شد و این هیجانات بازار هم از بین می‌رود و کاهش قیمت خواهیم داشت.

تفاوت قیمت بازار و بورس

فنجی تأکید کرد: گسست میان قیمت بورس و بازار آزاد، فشار مضاعفی را بر بدنه تولید محمول کرد. تحلیل‌کنندگان منابعی مانند نایلکس و سفره‌های پلاستیکی که ماده اولیه خود را با نرخ‌های گزاف بازار آزاد تهیه می‌کردند، چاره‌ای جز افزایش دو برابری قیمت محصولات نهایی خود ندانستند.

علاوه بر این، در حلقه‌های بعدی زنجیره توزیع، خرده‌فروشان و فروشندگان محصولات نهایی نیز با سوءاستفاده از وضعیت منتهب به بازار، قیمت‌ها را برای مصرف‌کننده نهایی بیش از پیش افزایش داد‌ند. در نتیجه، آنچه امروز تحت عنوان گرانی در این بخش از بازار دیده می‌شود، عمدتاً محصول یک چرخه سودجویی واسطه‌گرانه است که با دامان زدن به هیجانات بازار، قیمت‌ها را به سطحی فراتر از هزینه‌های واقعی تولید رسانده است. او خاطرنشان کرد: با احیای ظرفیت‌های تولیدی و افزایش عرضه، تعادل منطقی به بازار بازخواهد گشت. پیش‌بینی می‌شود که با تأمین کافی مواد اولیه و فراتر رفتن سطح عرضه از تقاضای فعلی، حباب قیمتی ایجاد شده به‌سرعت تخلیه شود. این بازرگشت به مدار تولید، نه تنها هیجانات روانی بازار را فرو می‌نشاند، بلکه با حذف رانت‌های دلالی، مسیر را برای کاهش قیمت مواد اولیه و به تبع آن، تعدیل قیمت کالاهای مصرفی هموار خواهد کرد. بنا براین پیش‌بینی می‌شود که قیمت پلاستیک تا شهریور ماه کاهش قابل توجهی خواهد داشت، مگر اینکه قیمت ارز افزایش قابل توجهی بیابد کند.

احتمال ادامه گرانی‌ها

این کارشناس در باره پیش‌بینی آینده گفت: با این وجود، این چشم‌انداز همچنان به یکی از متغیرهای اصلی اقتصاد کشور، یعنی نرخ