

بررسی بازار مصالح و تجهیزات ساختمانی در سه ماهه اول سال؛  
هزینه ساخت مسکن در سال جاری چقدر افزایش یافت؟



به گزارش خانه خبر به نقل از آریا، بررسی‌ها بر مبنای آماری که روز گذشته درخصوص تحولات قیمتی مربوط به 71 قلم منتخب از فهرست هزینه‌ای ساخت مسکن در بهار امسال منتشر شد، نشان می‌دهد درحالی‌که هزینه ساخت مسکن در بهار امسال در مقایسه با زمستان سال گذشته از ناحیه رشد هزینه ساخت در لیست مهم‌ترین اجزای هزینه بر ساخت و سازها بدون احتساب هزینه تأمین زمین 18 درصد افزایش یافته است که در سه ماه اول سال جاری هزینه ساخت مسکن از این محل در مقایسه با مدت مشابه سال قبل هم رشد 5/26 درصدی را تجربه کرده است.

در واقع هزینه ساخت مسکن در 71 قلم منتخب از اجزای هزینه‌ای ساخت و ساز که بیشترین اثر را بر افزایش هزینه ساخت مسکن دارند (بدون احتساب نوسانات قیمتی زمین)، در دو دسته تحولات مربوط به هزینه‌های دستمزد عوامل و نیروهای انسانی ساخت و ساز همچون کارگران ساختمانی، بناها، مهندسان و... از یک سو و نرخ رشد پرکاربردترین مصالح و تجهیزات ساختمانی از سوی دیگر از سوی مرکز آمار ایران محاسبه و اعلام شده است.

نکته قابل توجه در این گزارش آن است که تورم فصلی 18 درصدی در فهرست این اقلام پرکاربرد و منتخب ساختمانی با تورم فصلی مسکن در بهار 99 تقریباً برابر است. بازار معاملات مسکن شهر تهران در فصل بهار امسال با تورم فصلی 1/17 درصدی همراه شد که این میزان بسیار نزدیک و تقریباً معادل نرخ رشد متوسط قیمت 71 قلم از اقلام منتخب در فهرست هزینه‌ای ساخت مسکن در پایتخت است.

سوال مهمی که در این رابطه مطرح می‌شود آن است که آیا تحولات قیمتی بازار مصالح و تجهیزات ساختمانی و افزایش دستمزد عوامل و نیروی انسانی پروژه‌های ساختمانی در افزایش قیمت مسکن در بهار امسال اثرگذار بوده یا تورم فصلی مسکن منجر به بروز تورم فصلی در فهرست اقلام هزینه‌ای ساخت و ساز شده است؟

به نظر می‌رسد افزایش هزینه‌های ساخت و ساز بخشی از افزایش قیمت مسکن در بهار امسال را رقم زده است از این بابت که برخی از سازنده‌ها پس از مواجهه با افزایش قیمت اقلام ساختمانی از جمله دستمزدها، قیمت مصالح و تجهیزات ساختمانی، اقدام به اعمال افزایش قیمت روی واحدهای آماده خود کرده‌اند. یعنی افزایش قیمتی که به طور منطقی باید خود را در واحدهای نوسازی که به طور متوسط از یک سال آینده به بازار مسکن عرضه می‌شوند نشان دهند، از بهار امسال در قیمت فروش آپارتمان‌های آماده عرضه اثرگذار شده است.

بررسی‌ها همچنین نشان می‌دهد تورم فصلی هزینه‌های ساخت مسکن در بهار امسال از ناحیه دستمزدهای پرداخت شده به عوامل و نیروی انسانی کار شامل کارگران و بناهای ساختمانی، مهندسان و سایر مشاغل همچون راننده‌های ماشین‌آلات حمل‌کننده ساختمانی و... بیش از تورم فصلی مصالح و تجهیزات ساختمانی بوده است.

آمارها نشان می‌دهد در حالی که تورم فصلی در فهرست 43 قلم از مهم‌ترین مصالح و تجهیزات ساختمانی مورد استفاده در ساخت و سازهای شهر تهران در بهار امسال معادل 5/15 درصد به ثبت رسیده است تورم فصلی مربوط به دستمزد عوامل و نیروی انسانی شاغل در ساخت و سازهای پایتخت (27 شغل پرکاربرد ساختمانی) در همین بازه زمانی برابر 5/21 درصد گزارش شده است.

بخشی از این فاصله بین تورم فصلی مصالح و تجهیزات ساختمانی و دستمزد عوامل و نیروهای انسانی پروژه های ساختمانی در بهار امثال در مقایسه با زمستان سال گذشته ناشی از تغییر سال و افزایش دستمزد عوامل ساخت وسازها در ابتدای هر سال نسبت به سال گذشته است. همچنین براساس محاسبات مربوط به میانگین قیمت 43 قلم از پرکاربردترین مصالح و تجهیزات ساختمانی استفاده شده در ساخت و ساز های شهر تهران در بهار امسال درمقایسه با بهار سال گذشته، تورم نقطه ای آنها، معادل 31/5 درصد برآورد می شود.

تاثیرات ارز در افزایش تورم ساختمانی

کارشناسان همچنین بخش قابل توجهی از تورم مربوط به هزینه های ساخت مسکن در شهر تهران را مربوط به تغییرات نرخ ارز و نوسانات سایر بازارها عنوان می کنند. به خصوص در بخش مصالح و تجهیزات ساختمانی که بخش قابل توجهی از آنها یا به صورت مستقیم یا به صورت غیرمستقیم با تحولات ارزی در ارتباط بوده و هرگونه نوسانات ارزی می تواند در تغییر نرخ آنها نیز موثر واقع شود. آمارها نیز این موضوع را اثبات می کند. مصالح و تجهیزات ساختمانی که به صورت مستقیم یا غیرمستقیم وابسته به بازار ارز و تحولات آن هستند در راس فهرست پرتورم ترین مصالح و تجهیزات ساختمانی قرار گرفته اند.

بر این اساس، میانگین قیمت فروش هر دستگاه آسانسور به عنوان یکی از تجهیزات ساختمانی که به میزان قابل توجهی از نوسانات ارزی تاثیر می پذیرد و تحت تاثیر نوسانات ارزی است در بهار امسال در مقایسه با بهار سال گذشته 8/8 درصد افزایش یافته است و این میزان افزایش بالاترین تورم نقطه ای در فهرست 71 قلم از پرکاربردترین مصالح و تجهیزات ساختمانی و همچنین دستمزد عوامل فعال در ساخت و ساز های شهر تهران است.

بهار امسال همچنین بعد از آسانسور، بیشترین تورم نقطه ای در مقایسه با بهار سال گذشته مربوط به آبگرمکن دیواری بوده است که این قلم از تجهیزات ساختمانی نیز جزو مواردی است که با نوسانات ارزی ارتباط مستقیم داشته و از آن اثر می گیرد. میانگین قیمت هر دستگاه آبگرمکن دیواری نیز بهار امسال در مقایسه با بهار سال گذشته 71 درصد افزایش داشته است.

بعد از آسانسور و آبگرمکن دیواری بیشترین تورم نقطه ای مربوط به صفحه ستون بوده است. در این بخش از هزینه های ساختمانی نیز میانگین قیمت در بهار امسال با افزایش 2/63 درصدی در مقایسه با بهار سال قبل همراه شده است. بیشترین میزان کاهش قیمت مصالح و تجهیزات ساختمانی در این فهرست، در بهار امسال در مقایسه با بهار سال گذشته مربوط به هزینه خرید هر متر سیم برق با ابعاد 1 در 5/1 میلی متر بوده است که هزینه خرید آن در بهار سال جاری در مقایسه با بهار سال گذشته به طور متوسط 7/45 درصد کاهش یافته است.

بیشترین میزان تورم فصلی در فهرست 71 قلم منتخب از مصالح و تجهیزات ساختمانی و دستمزد عوامل و نیروی انسانی شاغل در ساخت وسازهای شهر تهران هم مربوط به میانگین قیمت هر متر سیم برق با ابعاد یک در یک میلی متر بوده است. هزینه تامین این مورد از اقلام ساختمانی در بهار امسال در مقایسه با زمستان سال گذشته با رشد حدود 60 درصدی همراه شده است.

بعد از آن بیشترین تورم فصلی در فهرست اقلام منتخب هزینه ای ساخت و سازهای شهر تهران مربوط به هزینه تامین سرپیچ معمولی با حدود 50 درصد

افزایش قیمت وسپس هزینه تأمین آسانسور با حدود 40 درصد رشد بوده است. تنها موردی که در میان فهرست 71 موردی اقلام و تجهیزات ساختمانی در بهار امسال در مقایسه با زمستان سال قبل با کاهش قیمت همراه شده است مربوط به میانگین قیمت هر عدد قوطی زیر کلید، بوده است. در این بخش به طور میانگین، قیمت ها با 0 / 2 درصد کاهش همراه شده است.