

الأرقام القياسية لتكاليف البناء - إمارة دبي

2013

مقدمة

يشكل قطاع الإنشاءات عاملاً مؤثراً في الاقتصاد الوطني لارتباطه وتأثيره المباشر على العديد من الأنشطة الاقتصادية ومساهمته في الناتج المحلي الإجمالي، حيث ساهم هذا القطاع بنسبة 7.7% من إجمالي الناتج المحلي الإجمالي لإمارة دبي خلال عام 2013.

ويحقق مؤشر الرقم القياسي لتكاليف البناء أهداف وفوائد عديدة تهم متخذي القرار وراسمي السياسات الاقتصادية، ورجال الأعمال ومعدّي الحسابات القومية منها رصد التغيرات التي تطرأ على أسعار السلع والخدمات الداخلة في عملية البناء، والتعرف على التغيرات الحاصلة على تكاليف بناء المباني بأنواعها سواءً كانت مباني سكنية أو مباني غير سكنية، كما تساعد في التعرف على مدى التقدم والتطور الذي يحدث لقطاع الإنشاءات في فترة زمنية مقارنة بأخرى، من خلال التعرف على حجم الطلب على مواد البناء والذي يعكسه ارتفاع أو انخفاض أسعار تلك المواد.

واستكمالاً لما يسعى إليه مركز دبي للإحصاء في بناء منظومة الأرقام القياسية، والتي تمثل مرجعية دقيقة للمهتمين في تطورات البيانات سواء تلك التي تتعلق بالأسعار بأنواعها، أو تلك التي تتعلق بتطور الإنتاج للنشاطات الاقتصادية المختلفة، لذا عمل المركز على تأسيس الرقم القياسي لتكاليف البناء والتشييد الذي يعكس التغير في أسعار تكاليف البناء والتشييد ليقدم صورة متكاملة عن تطور قطاع الإنشاءات ويعتمد عليه كمؤشر احصائي يقيس التغيرات التي تحصل على تكاليف البناء، إضافة إلى كونه مؤشراً هاماً يعتمد عليه من قبل المخططين والباحثين في مجالات التنمية العقارية والإنتاج بشكل عام.

ومن البيانات المتاحة التي تم جمعها لأغراض احتساب الأرقام القياسية لتكاليف البناء، وذلك منذ عام 2012، فقد تم إعداد الأرقام المتوفرة وتجهيزها وفق التصنيف الصناعي الدولي الموحد ISIC4، بما يخدم حساب الرقم القياسي لتكاليف البناء في الفترة الحالية. وتم إعداد النتائج ضمن جداول يستطيع المستخدم التعرف على حركة تكاليف البناء وفق أنواع المباني الأكثر استخداماً، لذا فقد تم تصنيف المبنى إلى نوعين هما مباني سكنية ومباني غير سكنية.

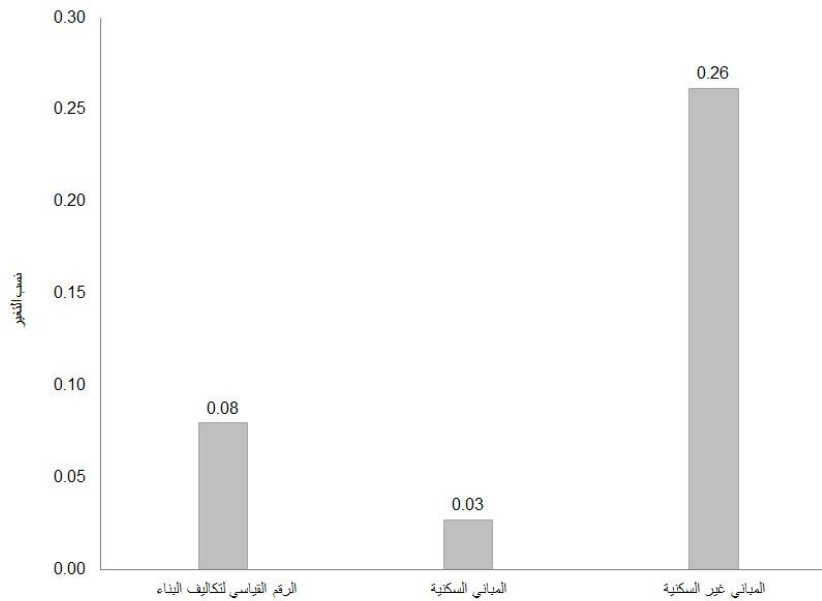
الرقم القياسي العام لتكاليف البناء 2013

ارتفع الرقم القياسي العام لتكاليف البناء خلال عام 2013 إلى 100.08 مسجلاً ارتفاعاً بلغ 0.08 % مقارنة بأسعار عام 2012. نتيجة لارتفاع الرقم القياسي لأجور المعدات والعمالة والتكاليف الأخرى إلى 101.37 وبنسبة بلغت 1.37%، إلا إن الرقم القياسي للمواد الخام انخفض إلى 99.22 نتيجة لانخفاض أسعار معظم المواد الداخلة في عملية البناء بنسبة بلغت 0.78%. ويوضح جدول (1) والشكل (1) نسب التغير في الأرقام القياسية لتكاليف البناء حسب نوع المبنى لعام 2013.

جدول (1) | نسب التغير في الأرقام القياسية لتكاليف البناء حسب نوع المبنى 2013

البيان	المباني السكنية	المباني غير السكنية	الرقم القياسي لتكاليف البناء
الرقم القياسي العام	0.03	0.26	0.08
المواد الخام	(0.80)	(0.69)	(0.78)
اجور المعدات والعمالة والتكاليف الأخرى	1.37	1.37	1.37

شكل (1) | نسب التغير في الأرقام القياسية لتكاليف البناء حسب نوع المبنى 2013



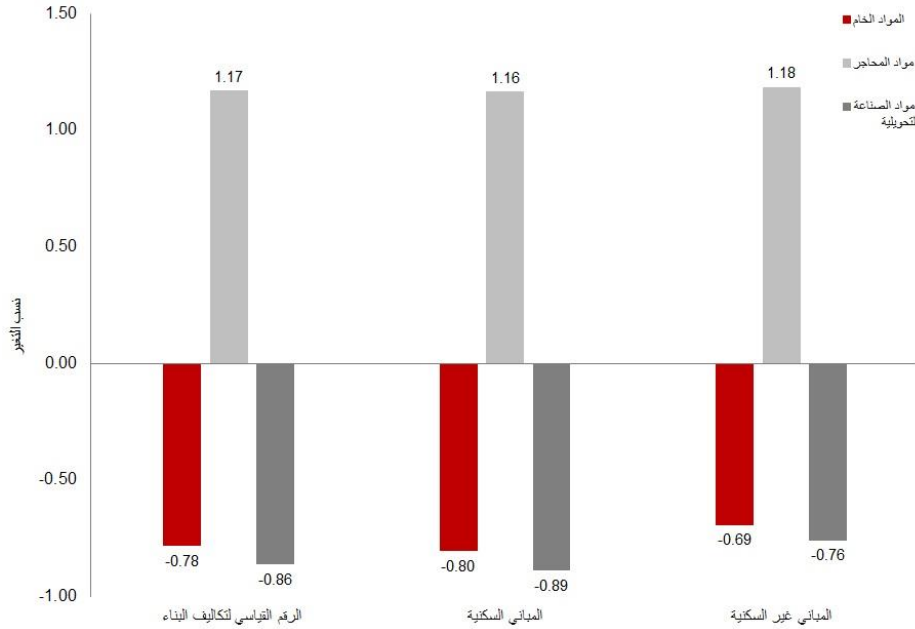
وفيما يلي عرض تفصيلي لحركة مؤشر تكاليف البناء لعام 2013

أولاً: المواد الخام

سجلت أسعار المواد الخام المستخدمة في عمليات البناء خلال عام 2013 انخفاضاً طفيفاً بلغ 0.78%، وذلك نتيجةً لانخفاض أسعار مواد الصناعة التحويلية بنسبة 0.86%، بالرغم من ارتفاع أسعار مواد المحاجر بنسبة 1.17%.

ولوحظ أن أسعار المواد الخام المستخدمة في المباني السكنية انخفضت بنسبة 0.80% في حين انخفضت بنسبة 0.69% في المباني غير السكنية. ويوضح شكل (2) نسب التغير في الأرقام القياسية للمواد الخام حسب نوع المبنى لعام 2013.

شكل (2) | نسب التغير في الأرقام القياسية للمواد الخام حسب نوع المبنى لعام 2013



وفيما يلي تحليل تفصيلي لحركة مؤشر أسعار المواد الخام

1. مواد المحاجر

ارتفعت أسعار مواد المحاجر بنسبة 1.17%، وذلك نتيجةً لارتفاع أسعار الأحجار الخام والرمال والحصى بنسبة 1.17%. والجدير بالذكر أن أسعار هذه المواد ارتفعت للمباني غير السكنية بنسبة 1.18%، وارتفعت للمباني السكنية بنسبة 1.16%.

2. مواد الصناعة التحويلية

إن التذبذب في أسعار مواد الصناعة التحويلية ما بين الارتفاع والانخفاض ساهم في الحد من انخفاض المؤشر لهذا الباب بنسبة 0.86%، حيث جاء الانخفاض في أسعار المواد ضمن البنود على النحو التالي:

- انخفضت أسعار المنتجات المعدنية الأساسية والمتمثلة في حديد البناء ومنتجات الألمنيوم بنسبة عالية بلغت 6.52%، وأسعار المعدات الكهربائية والتي تشمل أجهزة توزيع الكهرباء والأسلاك بنسبة 3.59%، وأسعار منتجات المطاط واللدائن بنسبة 1.17%، وأسعار الحواسيب والمنتجات الإلكترونية والبصرية بنسبة 0.66%، وأسعار منتجات المعادن اللافلزية الأخرى والتي تشمل مواد أساسية هامة مثل الاسمنت ومنتجات الاسمنت بنسبة 0.60%، وأسعار الكيماويات والمنتجات الكيميائية بنسبة 0.30%.

في حين ارتفعت أسعار المواد ضمن البنود التالية:

- ارتفعت أسعار المعدات الأخرى كالحفريات والمحابس والآلات الأخرى بنسبة 3.78%، وأسعار المنتجات النفطية المكررة بنسبة 1.13%، وأسعار المعادن المشكلة كالصهاريج والخزانات بنسبة 1.09%، وأسعار الخشب ومنتجاته عدا الأثاث بنسبة 0.70%، كما ارتفعت أسعار الأثاث بنسبة 0.24%.

وعند دراسة حركة المؤشر على مستوى المباني لوحظ انخفاض مؤشر الأسعار للمباني السكنية بنسبة بلغت 0.89%، وانخفضت للمباني غير السكنية بنسبة بلغت 0.76%.

وفيما يلي عرض تفصيلي لحركة تكاليف اقسام الصناعات التحويلية:

الخشب ومنتجات الخشب عدا الاثاث

ارتفعت أسعار المواد في هذا القسم بنسبة 0.70%، وذلك نتيجة لارتفاع أسعار الخشب الحبيبي والالواح الليفية (إم.دي.إف) بنسبة 0.97%، على الرغم من انخفاض أسعار أخشاب منشورة أو ممسوحة كالصفائح الخشبية بنسبة 0.40%. وتبين أن ارتفاع أسعار هذه المواد أثرت على المباني السكنية بنسبة 0.71%، وعلى المباني غير السكنية بنسبة 0.69%.

المنتجات النفطية المكررة

كان لارتفاع أسعار المنتجات النفطية المكررة والمتمثلة في أسعار وقود المحركات والوقود السائل أثر في ارتفاع مؤشر هذا القسم بنسبة 1.13%، وجاء ذلك نتيجة لارتفاع أسعار الديزل بنسبة 1.13%، والجدير بالذكر إن التغيير في المؤشر تماثل لجميع أنواع المباني بنسبة بلغت 1.13%.

الكيمائيات والمنتجات الكيماوية

انخفض مؤشر أسعار قسم الكيمائيات والمنتجات الكيماوية بنسبة 0.30% وذلك نتيجة لانخفاض أسعار جميع مواد البنود المكونة لهذا القسم، حيث انخفضت أسعار المواد المدرجة ضمن بند الدهانات والورنيشات والطلاءات بنسبة 0.30%. وكان تأثير التغيير في الأسعار طفيف جدا حيث انخفضت نسبة المباني السكنية بنسبة 0.31%، والمباني غير السكنية بنسبة 0.30%.

منتجات المطاط واللدائن

انخفض مؤشر أسعار منتجات المطاط واللدائن بنسبة 1.17% متأثراً بانخفاض أسعار المنتجات اللدائنية (البلاستيك) والمتمثلة في الأنابيب والخراطيم البلاستيكية ووصلاتها بنسبة 1.45%، على الرغم من ارتفاع أسعار المنتجات المطاطية الأخرى والمتمثلة في الأنابيب والمواسير والخراطيم بنسبة 1.05%. والجدير بالذكر ان أسعار منتجات المطاط واللدائن في المباني غير السكنية انخفضت بنسبة 1.29%، في حين انخفضت هذه النسبة للمباني السكنية بنسبة 1.11%.

منتجات المعادن اللافلزية الأخرى

انخفض مؤشر أسعار منتجات المعادن اللافلزية الأخرى بنسبة 0.60% نتيجة لانخفاض أسعار الاسمنت والجير والجبس بنسبة 1.51%، وانخفاض أسعار الاصناف المصنوعة من الخرسانة والاسمنت والجص والمتمثلة في البلوك والطوب والبلاط الإسمنتي والخلط الجاهز ومنتجات من الجبس بنسبة 1.42%. رغم الارتفاع الحاصل على أسعار الزجاج والمنتجات الزجاجية بنسبة 2.12% وأسعار المنتجات المعدنية اللافلزية الأخرى غير المصنفة في مكان آخر والمتمثلة في المواد من الأسفلت او المواد العازلة بنسبة 1.28%، وأسعار المنتجات الصلصالية الخزفية الإنشائية والمتمثلة في السيراميك والطوب الاحمر والقرميد والمجالي والمغاسل بنسبة 0.78% وأسعار الاحجار والرخام والمرمر المجهزة او المشكلة بنسبة 0.56%. والجدير بالذكر ان أسعار هذه المواد انخفضت بنسبة 0.68% للمباني السكنية وبنسبة 0.28% للمباني غير السكنية.

المنتجات المعدنية الأساسية

سجلت المواد المصنفة ضمن هذا القسم انخفاضاً في اسعارها بلغ 6.52%، وذلك نتيجةً لانخفاض أسعار الحديد والصلب الأساسية بنسبة 6.97%، وانخفاض أسعار المعادن الثمينة الأساسية وغيرها من المعادن غير الحديدية والمتمثلة في أسلاك ومواسير نحاس أو رصاص بنسبة 5.16%. والجدير بالذكر ان أسعار هذه المواد انخفضت بنسبة 6.53% للمباني السكنية، وبنسبة 6.51% للمباني غير السكنية.

منتجات المعادن المشكلة عدا الماكينات والمعدات

ارتفع مؤشر أسعار هذا القسم بنسبة 1.09%، ويعود ذلك لارتفاع أسعار الصهاريج والخزانات والأوعية من المعادن بنسبة 10.39%، وارتفاع أسعار المنتجات المعدنية الانشائية والمتمثلة في التركيبات المعدنية والمستخدمة في البناء والتشييد كالأبواب والنوافذ المعدنية بنسبة 1.52%.

على الرغم من انخفاض أسعار منتجات المعادن المشكلة الأخرى غير المصنفة في موضع آخر والمتمثلة في مشابك التثبيت والمسامير والدبابيس والأنشطة الأخرى المتعلقة لصناعة منتجات المعادن بنسبة 1.62%، وأسعار تشكيل المعادن بالطرق والكبس والسبك والدفنة بنسبة 1.30%، وأسعار أدوات القطع والعدد اليدوية والأدوات المعدنية العامة والمتمثلة في صناعة الاقفال والمشابك والمفاتيح بنسبة 0.90%. وتبين أن أسعار هذه المواد ارتفعت لكل من المباني السكنية بنسبة 1.11%، وللمباني غير السكنية بنسبة 0.86%.

الحواسيب والمنتجات الإلكترونية والبصرية

انخفض مؤشر أسعار الحواسيب والمنتجات الإلكترونية والبصرية بنسبة 0.66% وذلك لتأثرها بانخفاض أسعار الاجهزة الإلكترونية الاستهلاكية والمتمثلة في المنتجات المرئية الإلكترونية كأجهزة التسجيل المرئية والمنتجات الصوتية الإلكترونية كالأجهزة المساعدة لمعدات التسجيل بنسبة 2.59%، وانخفاض أسعار معدات الاتصالات والمتمثلة في معدات البث والارسال كهوائيات الإرسال والاستقبال بنسبة 1.78%. في حين ارتفعت أسعار معدات القياس والتحقق والاختبار والملاحة والتحكم والمتمثلة في اجهزة التحكم الأتوماتيكي وعدادات الكهرباء وعدادات المياه أو الغاز وأخرى بنسبة 1.60%. وعند دراسة حركة المؤشر لأنواع المباني لوحظ انخفاض هذا المؤشر للمباني غير السكنية بنسبة 0.96%، وللمباني السكنية بنسبة 0.59%.

المعدات الكهربائية

انخفض مؤشر أسعار المعدات الكهربائية بنسبة 3.59%، وذلك نتيجة لانخفاض أسعار الاسلاك والكابلات الإلكترونية والكهربائية الأخرى والمتمثلة في الأسلاك والكابلات الكهربائية المعزولة والمصنوعة من الفولاذ أو النحاس أو الألمنيوم بنسبة 6.94%، وأسعار الاجهزة المنزلية والمتمثلة في المرواح المنزلية وشفاطات الهواء والسخانات الكهربائية بنسبة 1.09%. في حين ارتفعت أسعار اجهزة الاسلاك الكهربائية والمتمثلة في اجهزة قطع ووصل التيار الكهربائي والمفاتيح الكهربائية بنسبة 1.08%، وأسعار معدات الاضاءة الكهربائية بنسبة 0.38%. وتجدر الاشارة ان مؤشر الأسعار انخفض للمباني السكنية بنسبة 3.68%، وللمباني غير السكنية بنسبة 3.23%.

الآلات والمعدات الأخرى

ارتفع مؤشر أسعار قسم الآلات والمعدات الأخرى بنسبة 3.78% وذلك لارتفاع أسعار الآلات الأخرى متعددة الغرض والمتمثلة في أجهزة معدات تكييف الهواء والآلات وأجهزة التنقية والترشيح للسوائل والغازات ومعدات إطفاء الحريق بنسبة 5.94%، وارتفاع أسعار المضخات والضواغط والحنفيات والصمامات الأخرى بنسبة 0.24%. وجاء ارتفاع المؤشر للمباني السكنية بنسبة 3.96%، وأما المباني غير السكنية فكان نسبة ارتفاع المؤشر 3.08%.

الأثاث

ارتفع مؤشر أسعار قسم الأثاث بنسبة 0.24%، وجاء ذلك نتيجة لارتفاع أسعار الاثاث الخشبي بنسبة 3.51%، وأسعار أثاث المنيوم او المعادن والمتمثلة في الخزائن والاثاث المعدني بنسبة 0.23%. وكان تأثير التغيير في الأسعار بنسب متقاربة حيث جاء نسبة ارتفاع أسعار للمباني غير السكنية 0.25%، وللمباني السكنية 0.23%.

ثانياً: أجور المعدات والعمالة والتكاليف الأخرى

ارتفع مؤشر أجور المعدات والعمالة والتكاليف الأخرى بنسبة 1.37%، نتيجة لارتفاع تكلفة استئجار المعدات بنسبة 5.08%، وارتفاع أجور العمالة والتكاليف الأخرى بنسبة 1.17%. والجدير بالذكر إن التغيير في المؤشر تماثل لجميع أنواع المباني بنسبة بلغت 1.37%. ويوضح شكل (3) نسب التغير في الأرقام القياسية لأجور المعدات والعمالة والتكاليف الأخرى حسب نوع المبنى لعام 2013.

شكل (3) | نسب التغير في الأرقام القياسية لأجور المعدات والعمالة والتكاليف الأخرى حسب نوع المبنى 2013

