

الأرقام القياسية لتكاليف البناء - إمارة دبي

2014 |

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 7.89% من إجمالي الناتج المحلي الإجمالي لإمارة دبي في النصف الأول من عام 2014.

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.

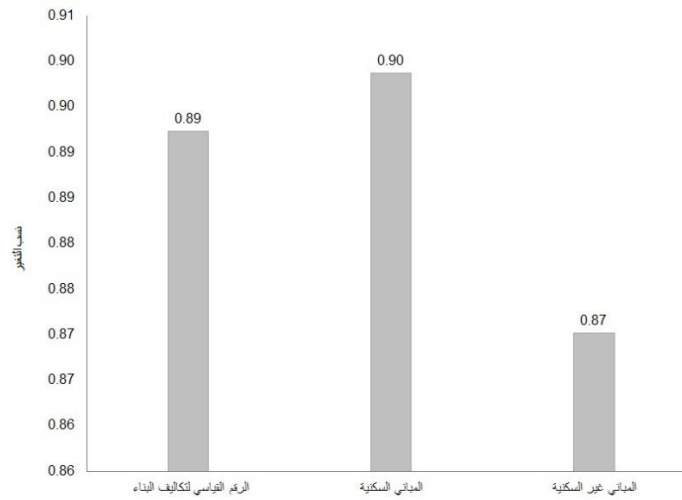
الرقم القياسي العام لتكاليف البناء 2014

ارتفع الرقم القياسي العام لتكاليف البناء خلال عام 2014 الى 100.97 مسجلاً ارتفاعاً بلغ 0.89 % مقارنة بأسعار عام 2013. نتيجة لارتفاع الرقم القياسي لأجور المعدات والعمالة والتكاليف الأخرى إلى 103.00 وبنسبة بلغت 1.61%، وارتفاع الرقم القياسي للمواد الخام إلى 99.62 نتيجة لارتفاع أسعار معظم المواد الداخلة في عملية البناء بنسبة بلغت 0.41%. ويوضح جدول (1) والشكل (1) نسب التغير في الأرقام القياسية لتكاليف البناء حسب نوع المبنى 2014.

جدول (1) | نسب التغير في الأرقام القياسية لتكاليف البناء حسب نوع المبنى 2014

البيان	المباني السكنية	المباني غير السكنية	الرقم القياسي لتكاليف البناء
الرقم القياسي العام	0.90	0.87	0.89
المواد الخام	0.45	0.23	0.41
اجور المعدات والعمالة والتكاليف الاخرى	1.61	1.61	1.61

شكل (1) | نسب التغير في الأرقام القياسية لتكاليف البناء حسب نوع المبنى 2014



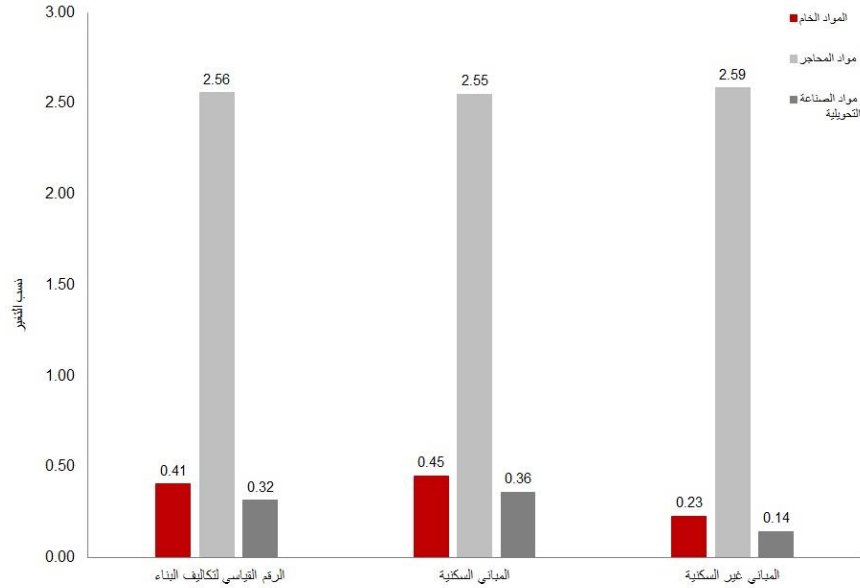
وفيما يلي عرض تفصيلي لحركة مؤشر تكاليف البناء لعام 2014

أولاً: المواد الخام

سجلت أسعار المواد الخام المستخدمة في عمليات البناء خلال عام 2014 ارتفاعاً طفيفاً بلغ 0.41%، وذلك نتيجةً لارتفاع أسعار مواد المحاجر بنسبة 2.56%، وارتفاع أسعار مواد الصناعة التحويلية بنسبة 0.32%.

ولوحظ أن أسعار المواد الخام المستخدمة في المباني السكنية ارتفعت بنسبة 0.45%، وارتفعت بنسبة 0.23% في المباني غير السكنية. ويوضح شكل (2) نسب التغير في الأرقام القياسية للمواد الخام حسب نوع المبنى لعام 2014.

شكل (2) | نسب التغير في الأرقام القياسية للمواد الخام حسب نوع المبنى لعام 2014



وفيما يلي تحليل تفصيلي لحركة مؤشر أسعار المواد الخام

1. مواد المحاجر

ارتفعت أسعار مواد المحاجر بنسبة 2.56%، وذلك نتيجةً لارتفاع أسعار الأحجار الخام والرمال والحصى بنسبة 2.56%. والجدير بالذكر أن أسعار هذه المواد ارتفعت للمباني غير السكنية بنسبة 2.59%، وارتفعت للمباني السكنية بنسبة 2.55%.

2. مواد الصناعة التحويلية

إن التذبذب في أسعار مواد الصناعة التحويلية ما بين الارتفاع والانخفاض ساهم في الحد من ارتفاع المؤشر لهذا الباب بنسبة 0.32%، حيث جاء الارتفاع في أسعار المواد ضمن البنود على النحو التالي:

- ارتفعت أسعار المعادن المشكلة كالصهاريج والخزانات بنسبة 7.83%، وأسعار الأثاث بنسبة 5.49%، وأسعار المعدات الأخرى كالحفريات والمحابس والآلات الأخرى بنسبة 2.64%، وأسعار منتجات المعادن اللافلزية الأخرى والتي تشمل مواد أساسية هامة مثل الاسمنت ومنتجات الاسمنت بنسبة 1.58%، وأسعار المنتجات النفطية المكررة بنسبة 0.09%.

في حين انخفضت أسعار المواد ضمن البنود التالية:

- انخفضت أسعار المعدات الكهربائية والتي تشمل أجهزة توزيع الكهرباء والاسلاك بنسبة عالية بلغت 5.88%، وأسعار المنتجات المعدنية الأساسية والمتمثلة في حديد البناء ومنتجات الألمنيوم بنسبة بلغت 4.60%، وأسعار منتجات المطاط واللدائن بنسبة 2.21%، وأسعار الكيماويات والمنتجات الكيميائية بنسبة 0.50%، وأسعار الخشب ومنتجاته عدا الأثاث بنسبة 0.09%، وأسعار الحواسيب والمنتجات الإلكترونية والبصرية بنسبة 0.06%

عند دراسة حركة المؤشر على مستوى المباني لوحظ ارتفاع مؤشر الأسعار للمباني السكنية بلغت 0.36%، وارتفعت للمباني غير السكنية بنسبة بلغت 0.14%.

وفيما يلي عرض تفصيلي لحركة تكاليف اقسام الصناعات التحويلية:

الخشب ومنتجات الخشب عدا الأثاث

انخفضت أسعار المواد في هذا القسم بنسبة 0.09%، وذلك نتيجة لانخفاض أسعار المنتجات الخشبية كالرقائق والألواح من الخشب المضغوط و الخشب الحبيبي والالواح الليفية (إم.دي.إف) بنسبة 0.12%. ولوحظ أن التغيير في الأسعار أثر بشكل أكبر على المباني السكنية حيث سجلت نسبة انخفاض بلغت 0.09%، أما المباني غير السكنية انخفضت بنسبة 0.08%.

المنتجات النفطية المكررة

كان لانخفاض أسعار المنتجات النفطية المكررة والمتمثلة في أسعار وقود المحركات والوقود السائل أثر في انخفاض مؤشر هذا القسم بنسبة 0.09%، وجاء ذلك نتيجة لانخفاض أسعار الديزل بنسبة 0.09%. والجدير بالذكر إن التغيير في المؤشر تماثل لجميع أنواع المباني بنسبة بلغت 0.09%.

الكيمائيات والمنتجات الكيماوية

انخفض مؤشر أسعار قسم الكيمائيات والمنتجات الكيماوية بنسبة 0.50% وذلك نتيجة لانخفاض أسعار جميع مواد البنود المكونة لهذا القسم، حيث انخفضت أسعار المواد المدرجة ضمن بند الدهانات والورنيشات والطلاءات بنسبة 0.50%. وكان تأثير التغيير في الأسعار متساو لجميع أنواع المباني بنسبة بلغت 0.50%.

منتجات المطاط واللدائن

انخفض مؤشر أسعار منتجات المطاط واللدائن بنسبة 2.21% متأثراً بانخفاض أسعار المنتجات اللدائنية (البلاستيك) والمتمثلة في الأنابيب والخراطيم البلاستيكية ووصلاتها بنسبة 2.91%، على الرغم من ارتفاع أسعار المنتجات المطاطية الأخرى والمتمثلة في الأنابيب والمواسير والخراطيم بنسبة 3.18%. والجدير بالذكر ان أسعار منتجات المطاط واللدائن في المباني غير السكنية انخفضت بنسبة 2.52%، في حين انخفضت هذه النسبة للمباني السكنية بنسبة 2.06%.

منتجات المعادن اللافلزية الأخرى

ارتفع مؤشر أسعار منتجات المعادن اللافلزية الأخرى بنسبة 1.58% نتيجة لارتفاع أسعار الزجاج والمنتجات الزجاجية بنسبة 6.72%، وارتفاع أسعار المنتجات المصنوعة من الخرسانة والاسمنت والجص والمتمثلة في البلوك والطوب والبلاط الإسمنتي والخلط الجاهز ومنتجات من الجبس بنسبة 2.92%، وارتفاع أسعار المنتجات الصلصالية الخزفية الإنشائية والمتمثلة في السيراميك والطوب الأحمر والقرميد والمجالي والمغاسل بنسبة 0.88% وأسعار الاحجار والرخام والمرمر المجهزة او المشكلة بنسبة 0.35%، وارتفاع أسعار المنتجات المعدنية اللافلزية الأخرى غير المصنفة في مكان آخر والمتمثلة في المواد من الأسفلت او المواد العازلة بنسبة 1.35%، ولوحظ انخفاض أسعار الاسمنت والجير والجبس بنسبة 0.68%. والجدير بالذكر ان أسعار هذه المواد ارتفعت بنسبة 1.60% للمباني السكنية وبنسبة 1.50% للمباني غير السكنية.

المنتجات المعدنية الأساسية

سجلت المواد المصنفة ضمن هذا القسم انخفاضاً في أسعارها بلغ 4.60%، وذلك نتيجة لانخفاض أسعار المعادن الثمينة الأساسية وغيرها من المعادن غير الحديدية والمتمثلة في أسلاك ومواسير نحاس أو رصاص بنسبة 7.42%، وانخفاض أسعار الحديد والصلب الأساسية بنسبة 3.68%. والجدير بالذكر ان أسعار هذه المواد انخفضت بنسبة 4.65% للمباني السكنية، وللمباني غير السكنية انخفضت بنسبة 4.40%.

منتجات المعادن المشكلة عدا الماكينات والمعدات

ارتفع مؤشر أسعار هذا القسم بنسبة 7.83%، ويعود ذلك لارتفاع أسعار الصهاريج والخزانات والأوعية من المعادن بنسبة 15.60%، وارتفاع أسعار المنتجات المعدنية الانتشائية والمتمثلة في التركيبات المعدنية والمستخدمة في البناء والتشييد كالأبواب والنوافذ المعدنية بنسبة 9.77%، وارتفعت أسعار تشكيل المعادن بالطرق والكبس والسبك والدلفنة بنسبة 1.14%.

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 2.63%، وأسعار أدوات القطع والعدد اليدوية والأدوات المعدنية العامة والمتمثلة في صناعة الاقفال والمشابك والمفاتيح بنسبة 1.13%. وتبين أن أسعار هذه المواد ارتفعت لكل من المباني السكنية بنسبة 7.97%، وللمباني غير السكنية بنسبة 6.63%.

الحواسيب والمنتجات الإلكترونية والبصرية

انخفض مؤشر أسعار الحواسيب والمنتجات الإلكترونية والبصرية بنسبة 0.06% وذلك لتأثرها بانخفاض أسعار معدات الاتصالات والمتمثلة في معدات البث والارسال كهوائيات الإرسال والاستقبال بنسبة 5.38%. في حين ارتفعت أسعار الاجهزة الإلكترونية الاستهلاكية والمتمثلة في المنتجات المرئية الإلكترونية كأجهزة التسجيل المرئية والمنتجات الصوتية الإلكترونية كالأجهزة المساعدة لمعدات التسجيل بنسبة 0.79%، كما ارتفعت أسعار معدات القياس والتحقق والاختبار والملاحة والتحكم والمتمثلة في اجهزة التحكم الأتوماتيكي وعدادات الكهرباء وعدادات المياه أو الغاز وأخرى بنسبة 0.10%. وعند دراسة حركة المؤشر لأنواع المباني لوحظ انخفاض هذا المؤشر للمباني السكنية بنسبة 0.07%، في حين ارتفع المؤشر للمباني غير السكنية بنسبة 0.01%.

المعدات الكهربائية

انخفض مؤشر أسعار المعدات الكهربائية بنسبة 5.88%، وذلك نتيجة لانخفاض أسعار الاسلاك والكابلات الإلكترونية والكهربائية الأخرى والمتمثلة في الأسلاك والكابلات الكهربائية المعزولة والمصنوعة من الفولاذ أو النحاس أو الألمنيوم بنسبة 8.68%، وأسعار معدات الاضاءة الكهربائية بنسبة 3.24%، وأسعار اجهزة الاسلاك الكهربائية والمتمثلة في اجهزة قطع ووصل التيار الكهربائي والمفاتيح الكهربائية بنسبة 2.46%، وأسعار الاجهزة المنزلية والمتمثلة في المرواح المنزلية وشفاطات الهواء والسخانات الكهربائية بنسبة 0.14%. وتجدر الاشارة ان مؤشر الأسعار انخفض للمباني السكنية بنسبة 5.95%، وللمباني غير السكنية بنسبة 5.58%.

الآلات والمعدات الأخرى

ارتفع مؤشر أسعار قسم الآلات والمعدات الأخرى بنسبة 2.64% وذلك لارتفاع أسعار معدات الرفع والمناولة والمتمثلة في صناعة المصاعد والسلالم الكهربائية بنسبة 3.52%، وكذلك ارتفعت أسعار الآلات الأخرى متعددة الغرض والمتمثلة في أجهزة معدات تكييف الهواء والآلات وأجهزة التنقية والترشيح للسوائل والغازات ومعدات إطفاء الحريق بنسبة 3.12%، وارتفاع أسعار المضخات والضواغط والحنفيات والصمامات الأخرى بنسبة 0.26%. وجاء ارتفاع المؤشر للمباني السكنية بنسبة 2.75%، وأما المباني غير السكنية فكان نسبة ارتفاع المؤشر 2.19%.

الأثاث

ارتفع مؤشر أسعار قسم الأثاث بنسبة 5.49%، وجاء ذلك نتيجة لارتفاع أسعار أثاث المنيوم او المعادن والمتمثلة في الخزائن والاثاث المعدني بنسبة 5.50%، وأسعار الاثاث الخشبي بنسبة 3.51%. وكان تأثير التغيير في الأسعار متساو لجميع أنواع المباني وبلغت نسبته 5.49%.

ثانياً: أجور المعدات والعمالة والتكاليف الأخرى

ارتفع مؤشر أجور المعدات والعمالة والتكاليف الأخرى بنسبة 1.61%، نتيجة لارتفاع أجور العمالة والتكاليف الأخرى بنسبة 1.64%، وارتفاع تكلفة استئجار المعدات بنسبة 1.07%. والجدير بالذكر إن التغيير في المؤشر تماثل لجميع أنواع المباني بنسبة بلغت 1.61%. ويوضح شكل (3) نسب التغير في الأرقام القياسية لأجور المعدات والعمالة والتكاليف الأخرى لعام 2014.

شكل (3) | نسب التغير في الأرقام القياسية لأجور المعدات والعمالة والتكاليف الأخرى لعام 2014

