

شوگ چهارم به ساخت‌وساز

چهارمین شوگ ساختمانی به بسازوبفروش‌های پایتخت، هزینه‌های ساخت مسکن برای سازنده‌ها را که از سال ۹۶ به فاز جهش ورود کرده بود، از ناحیه دستمزد عوامل انسانی شاغل در پروژه‌ها، به میزان محسوسی افزایش داد.

به گزارش سایت خبری پرسون، بررسی‌ها نشان می‌دهد، بعداز جهش «زمین»، تورم «مسکن» و صعود «مصلح»، نوبت به «دستمزد ساخت» رسیده است. براساس تازه‌ترین آمارهای رسمی در خصوص تغییرات دستمزد عوامل انسانی شاغل در پروژه‌های ساختمانی، در ۶ ماه اول سال جاری سطح دستمزد این نیروها با افزایش بیش از ۷۰ درصدی در مقایسه با مدت مشابه سال قبل و نیمسال اول ۹۹- همراه شد. مرکز آمار ایران به تازگی از افزایش ۷۳ درصدی دستمزد عوامل انسانی شاغل در پروژه‌های ساختمانی در ۶ ماه اول سال جاری در مقایسه با ۶ ماه اول سال قبل خبر داده است.

این میزان افزایش دستمزد، رقمی کم‌سابقه به لحاظ افزایش حق‌الزحمه نیروهای انسانی شاغل در پروژه‌های ساختمانی است. بررسی‌ها نشان می‌دهد این افزایش کم‌سابقه در سطح دستمزد نیروهای شاغل در پروژه‌های ساختمانی، چهارمین شوگ وارد به سازنده‌ها از ناحیه جهش هزینه‌های ساخت مسکن طی ۴ سال اخیر است. در واقع از اواخر سال ۹۶ تا پایان سال ۹۹ و در ادامه ۶ ماهه اول سال جاری، سازنده‌ها و بسازوبفروش‌ها با چهار شوگ عمده وارد شده به بازار ساخت مواجه شدند. شوک‌هایی که طی چهار سال گذشته با دشوار کردن شرایط فعالیت در بازار ساخت‌وساز و افزایش هزینه‌ها، منجر به افزایش عمق رکود در بازار ساخت‌وساز و تداوم آن برای هفتمین سال پیاپی شده است.

مختصات شوگ اول

بررسی‌ها درباره جزئیات چهار شوگ وارد به بسازوبفروش‌ها و سازنده‌های مسکن نشان می‌دهد، اولین شوگ به سازنده‌ها که منجر به افزایش عمق رکود در بازار ساخت‌وساز شد، مربوط به جهش قیمت زمین است. در واقع جهش قیمت زمین را می‌توان به عنوان اولین شوگ وارد به بسازوبفروش‌ها معرفی کرد. شوگ اول از اواخر سال ۹۶، بازار ساخت‌وساز و فعالیت سازنده‌های مسکن را تحت تاثیر قرار داد. میانگین قیمت زمین در فاصله ابتدای سال ۹۶ تا پایان سال ۹۹ حدود ۱۰ برابر افزایش یافته است. در ابتدای سال ۹۶ میانگین قیمت هر مترمربع زمین در شهر تهران برابر ۴ میلیون و ۵۰۰ هزار تومان بود. این میزان به طور متوسط، در انتهای سال گذشته و سال ۹۹- به ۴۴ میلیون و ۶۰۰ هزار تومان به ازای هر مترمربع افزایش یافت.

جهش قیمت در بازار معاملات زمین و املاک مسکونی کلنگی شهر تهران از ماه‌های پایانی سال ۹۶ آغاز شد. میانگین قیمت زمین در پایتخت در زمستان ۹۶ در مقایسه با زمستان سال قبل - زمستان ۹۵- معادل ۳۵ درصد افزایش یافت. این در حالی است که از آن زمان به بعد جهش در بازار زمین ادامه یافت و دامنه جهش تا پایان سال ۹۹ کشیده شد. میانگین قیمت زمین در شهر تهران در سال ۹۷ نیز با جهش ۸۵ درصدی در مقایسه با مدت مشابه سال قبل و سال ۹۶- همراه شد. در سال ۹۸ نیز تورم نقطه به نقطه ۹۳ درصدی در بازار معاملات زمین به ثبت رسید و میانگین قیمت زمین در شهر تهران در سال ۹۹ در مقایسه با متوسط قیمت زمین در سال ۹۸ نیز معادل ۹۴ درصد رشد کرد.

جهش قیمت زمین اولین شوگ هزینه‌ای وارد شده به سازنده‌ها بود. از آنجا که سهم زمین در هزینه تمام شده ساخت مسکن در شهر تهران هم‌اکنون بیش از ۸۰ درصد و در بسیاری از شهرهای کشور بیش از ۷۰ درصد است، فعالیت سازنده‌ها از ناحیه رشد شدید هزینه تامین زمین به شدت تحت تاثیر قرار گرفت. در این میان و در برخی از مقاطع کاهش عرضه زمین از سوی مالکان با انگیزه موج‌سواری روی جهش قیمت، منجر به ورود شوک شدیدتر از این زاویه به سازنده‌ها شد. به گونه‌ای که جهش مستمر قیمت زمین در چهار سال گذشته از یکسو و کاهش شدید حجم عرضه زمین از سوی دیگر، دو عامل بروز شوک شدید به فعالیت سازنده‌ها از ناحیه پرهزینه‌ترین و گران‌قیمت‌ترین جزء ساختمانی محسوب می‌شوند.

جهش مسکن؛ شوگ دوم

دومین شوگ وارد به بازار ساخت‌وساز و سازنده‌های مسکن مربوط به آغاز دوره جهش قیمت مسکن از ابتدای سال ۹۷ در شهر تهران و از اواخر سال ۹۷ در سایر شهرهای کشور است. از آنجا که امکان فروش واحدهای مسکونی ساخته شده از سوی سازنده‌ها به متقاضیان در واقع آخرین حلقه از زنجیره ساخت مسکن و فعالیت بسازوبفروش‌ها و سازنده‌ها محسوب می‌شود، فعالیت آنها از سال ۹۷ تحت تاثیر جهش قیمت و از دست رفتن توان خرید متقاضیان مصرفی به خصوص خانه‌اولی‌ها در بازار ملک، به شدت تحت تاثیر قرار گرفته و دچار آسیب شد. بازار معاملات مسکن شهر تهران از ابتدای سال ۹۷ وارد دوره جهش قیمت شد؛ این جهش قیمت در بازار معاملات واحدهای مسکونی تا پایان سال ۹۹ ادامه یافت. به گونه‌ای که دوره اخیر جهش قیمت در بازار معاملات مسکن را می‌توان به عنوان یکی از طولانی‌ترین و شدیدترین دوره‌های جهش و رشد قیمت در این بازار معرفی کرد.

میانگین قیمت مسکن در شهر تهران از سال ۹۶ تاکنون بیش از ۷ برابر افزایش یافته است. میانگین قیمت مسکن در شهر تهران که در سال ۹۶ برابر با ۴ میلیون و ۵۰۰ هزار تومان به ازای هر مترمربع بود هم‌اکنون به بیش از ۳۰ میلیون تومان رسیده است. بسیاری از سازنده‌ها در چهار سال گذشته تحت تاثیر جهش قیمت مسکن، بیرون رانده شدن متقاضیان مصرفی و ناتوانی آنها از خرید واحدهای ساخته شده، موفق به فروش واحدهای مسکونی خود به عنوان محصول نهایی فرآیند ساخت‌وساز نشدند. همین موضوع منجر به تخریب حلقه آخر زنجیره ساخت‌وساز یعنی فروش واحدها به منظور ایجاد گردش مالی و تامین مالی پروژه‌های جدید شد.

سومین شوگ وارده به سازنده‌های مسکن بعد از جهش قیمت زمین و جهش قیمت مسکن و رکود بازار معاملات ملک، به جهش قیمت مصالح ساختمانی مربوط می‌شود. در حالی که قیمت مصالح ساختمانی در فاصله سال‌های ۹۶ تا ۹۸ با رشد محسوس و متناسب با جهش قیمت زمین و مسکن همراه نشده بود اما از سال ۹۸ به بعد قیمت مصالح نیز به عنوان جزئی از عوامل و نهاده‌های ساخت مسکن دستخوش نوسان شدید افزایشی شد. سازنده‌ها از این زمان به بعد از ناحیه جهش قیمت مصالح ساختمانی نیز دچار شوک شدند. میانگین قیمت مصالح ساختمانی در فاصله ابتدای ۹۶ تا پایان ۹۹ بیش از ۵ برابر افزایش یافت. سال گذشته میانگین قیمت مصالح ساختمانی در مقایسه با سال ۹۸ معادل ۸۰ درصد افزایش یافت. نیمه اول امسال هم میانگین قیمت مصالح ساختمانی در مقایسه با نیمه اول سال قبل ۸۰ درصد رشد کرد.

به این ترتیب سومین شوگ از ناحیه جهش قیمت مصالح ساختمانی به سازنده‌ها و بساز و بفروش‌ها وارد شد. جهش ادامه‌دار قیمت مصالح ساختمانی در دو سال گذشته سازنده‌ها را از دو ناحیه با مشکل مواجه کرد و منجر به افزایش عمق رکود در بازار ساخت و ساز شد. اولین ناحیه، مربوط به افزایش قیمت تمام شده مسکن و بالا رفتن هزینه ساخت در شرایط رکود معاملات مسکن و نبود مشتری برای خرید آپارتمان‌های تازه‌ساز بود. دومین مورد نیز به توقف فعالیت‌های ساختمانی و عدم شروع پروژه‌های جدید ساختمانی از سوی سازنده‌ها به دلیل عدم پیش‌بینی‌پذیری و تخمین هزینه تمام شده ساخت در نتیجه نوسان شدید قیمت مصالح و استمرار آن برمی‌گردد.

سازنده‌ها در نتیجه ادامه دار شدن جهش قیمت مصالح ساختمانی، به دلیل عدم امکان پیش‌بینی هزینه ساخت مسکن، حجم فعالیت‌های خود در بازار ساخت‌وساز را کاهش داده و برخی از آنها فعالیت خود در این بازار را متوقف کردند. در نتیجه بروز این سه شوک به بازار ساخت‌وساز، رکود فعالیت‌های ساختمانی عمیق‌تر شده است. سال گذشته تیراژ ساختمانی و عرضه جدید به بازار مسکن شهر تهران، به کمترین حد خود طی دست‌کم یک دهه گذشته رسید. پارسال حدود ۵۰ هزار واحد مسکونی جدید در شهر تهران ساخته شد؛ این در حالی است که این میزان در ابتدای دهه ۹۰ به طور متوسط سالانه حدود ۲۰۰ هزار واحد مسکونی بود.

ریشه شوک چهارم

شوگ چهارم وارد شده به بازار ساخت‌وساز و بساز و بفروش‌ها در نیمه اول سال جاری و بعد از سه شوک قبلی ناشی از جهش قیمت زمین، جهش قیمت مسکن و رکود معاملاتی و همچنین رشد شدید قیمت مصالح ساختمانی، از ناحیه افزایش بیش از ۷۰ درصدی میانگین دستمزد نیروی انسانی فعال در پروژه‌های ساختمانی بروز کرد. بنا بر اعلام مرکز آمار ایران، در ۶ ماه اول امسال، متوسط دستمزد عوامل انسانی فعال در پروژه‌های ساختمانی ۷۳ درصد در مقایسه با نیمه اول ۹۹ افزایش یافت. متوسط دستمزد ساعتی کارگر ساده ساختمانی در نیمه اول سال جاری نسبت به نیمه اول سال ۹۶ هم، معادل ۳/۶ برابر افزایش یافت.

در این مدت همچنین متوسط دستمزد ساعتی بنای سفت‌کار درجه یک ساختمانی ۳ برابر شده است. متوسط دستمزد ساعتی سیمان کار درجه یک ساختمانی نیز در ۶ ماه اول سال جاری در مقایسه با ۶ ماه اول سال ۹۶ معادل ۱/۳ برابر شده است. متوسط دستمزد ساعتی کاشی‌کار درجه یک ساختمانی نیز در این بازه زمانی - نیم سال اول ۱۴۰۰ در مقایسه با نیم سال اول ۹۶ - معادل ۲/۳ برابر شده است. بررسی‌ها و تحقیقات به عمل آمده نشان می‌دهد دست‌کم چهار عامل اصلی در افزایش کم سابقه میانگین دستمزد نیروهای انسانی شاغل در پروژه‌های ساخت مسکن دخیل بوده است. اولین عامل به کمبود و کاهش تعداد نیروی کار در بازار ساخت و ساز طی یک سال گذشته مربوط می‌شود.

سازنده‌ها هم‌اکنون از معضل عدم دسترسی به نیروی کار ارزان قیمت در بازار ساخت و ساز خبر می‌دهند. علت این کمبود عرضه نیروی کار به بازار ساخت و ساز نیز به دو عامل مهم برمی‌گردد. اولین عامل مربوط به کاهش تعداد نیروهای انسانی و کارگران غیرایرانی (عمدتاً مهاجران از افغانستان) شاغل در کارگاه‌های ساختمانی است. به دنبال نوسان نرخ ارز و کاهش ارزش پول ملی، توجه کار در کارگاه‌های ساختمانی با سطح دستمزد معمول برای کارگران غیر ایرانی که ناچار به تبدیل ریال به پول کشور خود و ارسال پول به کشورشان بودند، تا حد زیادی از بین رفت و این کارگرا به ناچار یا به کشور خود بازگشتند یا به فعالیت‌های دیگری مشغول شدند.

از سوی دیگر، افزایش نظارت بر کارگاه‌های ساختمانی طی یکی دو سال اخیر و افزایش محدودیت‌ها و ممنوعیت‌های مربوط به به‌کارگیری کارگران ساختمانی فاقد مجوز کار، حضور این نیروها را در بازار فعالیت‌های ساختمانی به شدت کاهش داد. ضمن آنکه بسیاری از کارگران ایرانی و غیرایرانی به دلیل رکود در بازار ساخت و ساز و کاهش حجم کار در این بازار، تغییر شغل داده و در سایر بخش‌های خدماتی مشغول به کار شدند. همه این عوامل باعث کاهش عرضه نیروی کار به بازار فعالیت‌های ساختمانی شده است. این موضوع یکی از دلایلی است که باعث شده به رغم رکود فعالیت‌های ساختمانی، میانگین سطح دستمزد عوامل انسانی شاغل در پروژه‌های عمرانی بیش از ۷۰ درصد افزایش یابد. عامل دیگر به جاماندگی میزان افزایش دستمزدهای عوامل انسانی شاغل در پروژه‌های ساختمانی نسبت به سایر مولفه‌های ساختمانی از جمله زمین، مصالح و ... مربوط می‌شود.

در فاصله سال‌های ۹۶ تا پایان ۹۹، میانگین قیمت زمین حدود ۱۰ برابر، میانگین قیمت مسکن بیش از ۷ برابر و متوسط قیمت مصالح بیش از ۵ برابر افزایش یافته است. در حالی که به رغم افزایش بیش از ۷۰ درصدی میانگین دستمزد نیروهای کار ساختمانی، در بازه زمانی سال ۹۶ تا ۱۴۰۰ (نیمه اول ۱۴۰۰ در مقایسه با نیمه اول ۹۶) متوسط سطح دستمزدهای نیروهای کار ساختمانی ۳/۶ برابر رشد کرده است.

برخی از کارشناسان معتقدند از آنجا که دستمزد عوامل انسانی شاغل در پروژه‌های ساختمانی نیز بخشی از مولفه‌ها و آیتم‌های ساختمانی است، این میزان افزایش را می‌توان به عنوان تلاشی در جهت جبران جاماندگی سطح دستمزدها از قیمت سایر مولفه‌های ساختمانی محسوب کرد. این در حالی است که برخی از سازنده‌ها و فعالان ساختمانی از اثر تورم عمومی بر افزایش سطح دستمزدها خبر می‌دهند. تورم عمومی در کشور در ۶ ماه اول سال جاری در مقایسه با ۶ ماه اول سال ۹۶ سه برابر افزایش یافته است و این موضوع نیز در دستمزد نیروهای کار ساختمانی منعکس شده است.

سازنده‌ها همچنین اعلام کردند اگر چه بازار ساخت و ساز از ناحیه صدور مجوزهای جدید ساختمانی در حالت رکود قرار دارد، اما کماکان جریان ساخت پروژه‌های ساختمانی که در سال‌های گذشته مجوز ساخت دریافت کردند، ادامه دارد. بنابراین نمی‌توان گفت نیروهای انسانی شاغل در پروژه‌های ساختمانی بیکار هستند تا با هر سطح دستمزدی یا با حداقل افزایش حاضر به کار باشند. برعکس کمبود نیروی کار ساختمانی تحت تاثیر کاهش عرضه نیروی انسانی به این بازار بنا بر دو علتی که در بالا تشریح شد یافتن نیروی کار ارزان برای کارفرماها را دشوار کرده است.

سازنده‌ها می‌گویند هم اکنون ۳۰ تا ۴۰ درصد از افزایش هزینه‌های ساخت مسکن ناشی از افزایش دستمزدهاست. با این حال برآوردها حاکی است به دنبال جهش قیمت زمین و مصالح، سهم دستمزد از هزینه ساخت نسبت به سال‌های اخیر کمتر از سهم این آیتم در هزینه‌های ساخت قبل از دوره جهش قیمت مسکن شده است.

منبع: دنیای اقتصاد