



گزارش دوره دوم طرح شاخص مدیران خرید (PMI) ساختمان – آبان ۱۳۹۸

معاونت پشتیبانی، برنامه ریزی و تحقیقات

عدد شاخص آبان ۱۳۹۸ : ۳۸/۵۰

معرفی طرح شاخص (شاخص مدیران خرید)

از میان شاخص‌های متنوع و گوناگون اقتصادی که توسط کشورها و سازمان‌های بین‌المللی انتشار می‌یابند، شاخص PMI (Purchasing Manager's Index) که در فارسی به اختصار "شاخص" نامگذاری شده است، یکی از مهم‌ترین شاخص‌های اقتصادی است که مورد پذیرش اکثر کشورهای توسعه‌یافته قرار دارد. در حال حاضر شاخص شاخص شاخص برای حدود ۲۹۰۰۰ بنگاه بخش خصوصی در بیش از ۴۰ کشور دنیا محاسبه و منتشر می‌شود. در ایران نیز اجرای این طرح توسط اتاق بازرگانی ایران در بخش صنعت از مهرماه سال ۹۷ آغاز گردید. نتایج این شاخص که بر اساس پایش پرسشنامه‌ای به دست می‌آید، بینش آنی و تصویر سریعی از شرایط اقتصاد کلان به‌ویژه وضعیت رونق و رکود در بخش‌های ساختمان، صنعت و خدمات ارائه می‌دهد. ویژگی‌های این شاخص عبارتند از:

- داده‌های شاخص به صورت ماهانه در روزهای ابتدایی ماه و پیش از انتشار داده‌های رسمی منتشر می‌شود.
- شاخص، امکان مقایسه مستقیم بسیاری از کشورهای توسعه‌یافته و در حال توسعه از طریق تولید داده‌های استاندارد شده را فراهم می‌سازد.
- داده‌ها در شاخص بر اساس مستندات واقعی کسب‌وکارها و نه بر اساس نظرات شخصی و حدس مدیران جمع‌آوری می‌شوند.
- به‌صورت مستمر و دقیق توسط بازارهای مالی، بانک‌های مرکزی، مراکز تصمیم‌گیری اقتصادی و رسانه‌ها در جهان پیگیری می‌شود.

در طرح شاخص، از پاسخ‌دهندگان خواسته می‌شود به ۱۲ پرسش مطرح‌شده در قالب سه معیار وضعیت نسبت به ماه پیش (بهرتر شده، بدتر شده و یا تغییری نکرده است)، پاسخ دهند. در صورت انتخاب گزینه بیشتر از ماه قبل: عدد ۱، گزینه بدون تغییر: عدد ۰/۵ و گزینه کمتر از ماه قبل: عدد صفر برای آن پرسش ثبت می‌شود. مجموع حاصل ضرب درصد پاسخگویان به هریک از گزینه‌ها در عدد همان گزینه، مبین عدد شاخص در آن پرسش است. در نهایت معیار سنجش این شاخص عددی بین ۰ تا ۱۰۰ است. عدد ۰ و ۱۰۰ به ترتیب به معنای آن است که ۱۰۰ درصد پاسخگویان گزینه "بدتر شده است" و "بهرتر شده است" را انتخاب نموده‌اند، عدد ۵۰ نشان‌دهنده عدم تغییر وضعیت نسبت به ماه قبل، بالای ۵۰ نشانه بهبود وضعیت نسبت به ماه قبل و زیر ۵۰ به معنای بدتر شدن وضعیت نسبت به ماه قبل است. بر این اساس، چنانچه عدد محاسبه‌شده زیر ۵۰ باشد، اما از عدد محاسبه‌شده ماه قبل بیشتر باشد، نشان می‌دهد که سرعت بدتر شدن وضعیت، کاهش یافته است. در مقابل، چنانچه عدد محاسبه‌شده بالای ۵۰ باشد اما از عدد ماه قبل کمتر باشد، نشان می‌دهد که سرعت بهبود وضعیت در مقایسه با ماه قبل، کاهش یافته است.

اتاق تعاون ایران برای نخستین بار در کشور از مهرماه ۱۳۹۸ نسبت به اجرای طرح شاخص ساختمان اقدام نموده که نتیجه آن بصورت ماهانه توسط مرکز آمار اتاق تعاون ایران منتشر خواهد شد. در همین راستا محاسبه شاخص ترکیبی کل اقتصاد، با همکاری سه اتاق بازرگانی، تعاون و اصناف در حال انجام است.

چکیده:

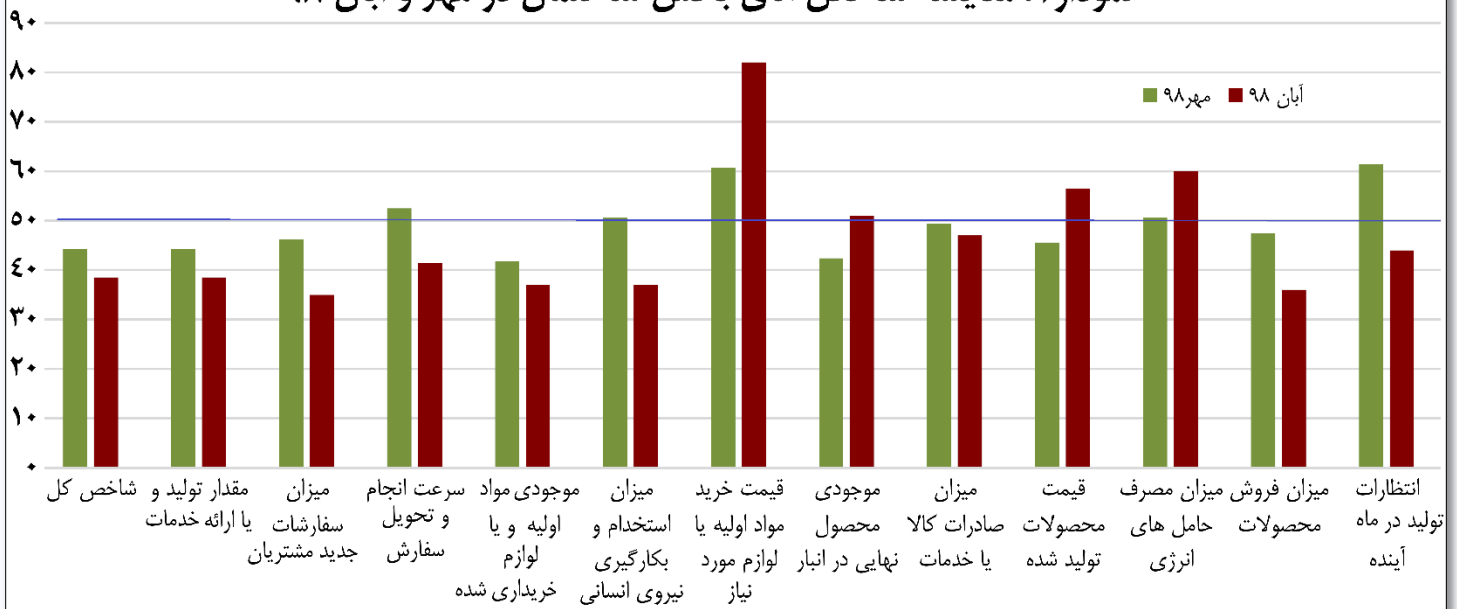
در محاسبه عدد شامخ بخش ساختمان، با توجه به اینکه پرسش اول بالاترین تاثیر را در معیار سنجش کل دارا بوده و بر اساس مطالعات صورت گرفته، رویکرد بکار رفته در محاسبه شاخص کل ساختمان برخی دیگر از کشورها نیز موید این مطلب است؛ لذا عدد شامخ کل برابر با عدد شامخ پرسش اول در نظر گرفته شده است. نتایج ذیل براساس نظرسنجی از مدیران عامل و یا نمایندگان آن‌ها در ۱۰۰ شرکت فعال ساختمانی در آبان بدست آمده است.

- عدد شامخ کل (۳۸/۵)، نشان‌دهنده بدتر شدن وضعیت بخش ساختمان در آبان نسبت به مهرماه است.
- {رقم (۳۸/۵)، برابر با شاخص "میزان فعالیت های انجام شده (تولید و یا ارائه خدمات)" است}.
- شاخص "سرعت انجام و تحویل سفارشات" (۴۱/۵) در آبان، بیشترین میزان شاخص در بین ۵ مولفه اصلی شامخ (۵ سوال اول پرسشنامه) می‌باشد.
- شاخص "میزان سفارشات جدید مشتریان" (۳۵) کمترین مقدار شاخص در بین ۵ مولفه اصلی شامخ بوده است.
- شاخص "موجودی مواد اولیه یا لوازم خریداری شده" و "میزان بکارگیری نیروی انسانی" نیز هر دو رقم کمتر از ۵۰ را در این ماه ثبت نموده (۳۷) و نسبت به مهر ماه قبل روند کاهشی را تجربه نموده‌اند.
- شاخص انتظارات تولید در ماه آینده با رقم ۴۴، نااطمینانی و نگرانی فعالان اقتصادی نسبت به وضعیت بخش ساختمان در آذرماه را نشان می‌دهد.

جدول ۱: شامخ ساختمان - شاخص مدیران خرید مهر و آبان ۱۳۹۸

شاخص	مهر ۹۸	آبان ۹۸	درصد تغییرات
شامخ کل ساختمان	۴۴/۳۰	۳۸/۵	-۱۳/۰۹
میزان فعالیت‌های انجام شده (تولید، ارائه خدمات و...)	۴۴/۳۰	۳۸/۵	-۱۳/۰۹
میزان سفارشات جدید مشتریان	۴۶/۲۰	۳۵	-۲۴/۲۴
سرعت انجام و تحویل سفارش و یا فرآیند کار	۵۲/۵۳	۴۱/۵	-۲۱
موجودی مواد اولیه یا لوازم خریداری شده	۴۱/۷۷	۳۷	-۱۱/۴۲
میزان استخدام و بکارگیری نیروی انسانی	۵۰/۶۳	۳۷	-۲۶/۹۲
قیمت خرید مواد اولیه یا لوازم مورد نیاز	۶۰/۷۶	۸۲	۳۴/۹۶
موجودی محصول نهایی در انبار و یا کارهای معوق و ناتمام	۴۲/۴۱	۵۱	۲۰/۲۵
میزان صادرات کالا یا خدمات	۴۹/۳۷	۴۷	-۴/۸
قیمت محصولات تولید شده (خدمات ارائه شده)	۴۵/۵۷	۵۶/۵	۲۳/۹۸
مصرف حامل‌های انرژی	۵۰/۶۳	۶۰	۱۸/۵
میزان فروش کالاها و خدمات	۴۷/۴۷	۳۶	-۲۴/۱۶
انتظارات در ارتباط با فعالیت های شرکت در ماه آینده	۶۱/۳۹	۴۴	-۲۸/۳۳

نمودار ۱: مقایسه شاخص‌های بخش ساختمان در مهر و آبان ۹۸



تحلیل شاخص PMI جهانی:

پیش از تحلیل آبان شاخص شامخ برای ایران، بد نیست نگاهی به آخرین تحلیل‌های شاخص PMI جهانی برای ماه نوامبر داشته باشیم.^۱ شاخص PMI در ماه نوامبر علایمی از بهبود رشد اقتصادی جهان را نشان می‌دهد (برای اولین بار طی هفت ماه گذشته) و حاکی از افزایش فعالیت‌های تولیدی برای اولین بار در هفت ماه اخیر است. حجم سفارشات و بازده تولید در جهت بهبود پیش‌رفته و بالاترین مقدار کسب سود در طی سال میلادی اخیر را نشان می‌دهد. بهبود سفارشات به اندازه کافی قوی بوده تا تولید کنندگان را ترغیب کند روند اخیر کاهش شغلی را که در شش ماه گذشته مشهود بود را متوقف نموده و سطح اشتغال را بدون تغییر در ماه نوامبر حفظ کنند. حجم صادرات به روند کاهشی خود ادامه داده که این امر به روند رشد کلی بخش تولید اشاره دارد که بدلیل فقدان جریان تجارت جهانی مطلوب، در سطح پایینی قرار دارد. همچنان انتظارات نسبت به تولید در سال آینده پایین بوده و در پایین‌ترین سطح از سال ۲۰۱۲ تا کنون قرار دارد، اما امیدواری نسبت به بهبود عدد شاخص PMI جهانی در ۱۸ بازار از ۳۰ بازار مورد بررسی مشهود است.^۲

بررسی اجمالی اجزای شاخص PMI بخش ساختمان برخی از کشورهای توسعه یافته:

♦ بطور نمونه یافته‌های حاصل از اجرای شاخص PMI در ماه نوامبر در انگلیس نشان می‌دهد میزان فعالیت‌های ساختمانی در این کشور در ماه نوامبر با کمترین روند کاهشی طی ماه‌های اخیر مواجه گردید. میزان تولید و ارائه محصولات و خدمات در هر سه بخش مسکونی، عمرانی و تجاری در حال کاهش بوده است. تعداد نیروی انسانی برای هشتمین ماه متوالی کاهش یافت. میزان سفارشات و خرید مواد اولیه نیز کاهش یافت. آغاز کسب و کار جدید نیز با بیشترین افت مواجه شد. عدم قطعیت در حوزه سیاست بدلیل مسئله برگزیت، با سلب امکان تصمیم‌گیری مشتریان، دلیل اصلی این امر است. شرایط آب و هوایی نیز در وضعیت این بخش موثر است.^۳

♦ در ایرلند هم طبق گزارشات موجود در ماه نوامبر ۲۰۱۹، میزان فعالیت‌های جدید بخش ساختمانی افزایش یافت. میزان سفارشات جدید نیز بدلیل افزایش فعالیت‌های بازار، افزایش یافت و در نتیجه میزان استخدام نیروی انسانی نیز بیشتر شد. فعالیت‌های بخش خصوصی در حوزه ساختمان نیز روند افزایشی داشت. فعالان اقتصادی در ایرلند انتظار دارند طی ماه‌های آتی با توجه به افزایش سفارشات و بهبود شرایط اقتصادی، میزان فعالیت‌های ساختمانی افزایش یابد.^۴

^۲ <https://www.markiteconomics.com/Public/Home/PressRelease/831f909483af413793262f4d7ef8dd4d>

^۳ [ihsmarkit.com/products/pmi.html](https://www.ihsmarkit.com/products/pmi.html), www.cips.org/IHS_MARKIT/CIPS_UKCONSTRUCTION PMI/ 2 October 2019

^۴ <https://www.markiteconomics.com/Public/Home/PressRelease/6c009c4082a84ede841d18c096e5a657>

تحلیل شامخ بخش ساختمان ایران در آبان ماه ۹۸

بر اساس استاندارد بین المللی طبقه بندی کلیه فعالیت های اقتصادی (ISIC)، در بخش ساختمان به سه گروه اصلی ساخت بنا، مهندسی عمران، فعالیت های ساخت و ساز تخصصی ساختمان دسته بندی می شوند. از دیدگاهی دیگر بخش ساختمان شامل دو بخش کلی مسکونی و غیرمسکونی (تجاری و عمرانی) است. در بخش مسکونی طبق آمار منتشره توسط بانک مرکزی، در آبان ماه ۹۸ تعداد معاملات آپارتمان های مسکونی تهران (به عنوان نمونه آماری بزرگ از کل کشور) به ۴۱۰۰ واحد رسید که هرچند نسبت به ماه گذشته ۱۹,۵ درصد افزایش یافته اما نسبت به ماه مشابه سال قبل، ۴۰,۷ درصد کاهش نشان می دهد. متوسط قیمت هر متر مربع زیر بنای واحد مسکونی معامله شده از طریق بنگاه های معاملات ملکی شهر تهران نیز با ۰,۲ درصد کاهش نسبت به ماه قبل ۳۵,۸ درصد افزایش نسبت به ماه مشابه سال گذشته، به رقم ۱۲,۴۶ میلیون تومان رسید. در حالی که در بخش مسکونی، قدرت خرید به دلیل تورم بالا همچنان پایین است، در بخش غیر مسکونی نیز تحت تاثیر تحریم، تورم، نوسانات ارزی، مشکلات در آیین نامه ها و روند عملیات گمرکی در حوزه واردات مواد اولیه و تجهیزات مورد نیاز و مواردی از این دست، عملاً میزان فعالیت های تولیدی خدمات با کاهش قابل ملاحظه ای روبروست. در بخش عمرانی نیز همچنان بواسطه کاهش درآمدهای نفتی و همزمان تاثیر کاهش درآمدهای نفتی بر کاهش اعتبارات عمرانی دولت، کند بودن روند رشد پروژه های عمرانی دور از انتظار نیست.

با استناد به توضیحات ارائه شده در رابطه با نحوه ارزیابی عدد شامخ کل، این عدد برای آبان ماه معادل (۳۸/۵۰) است که نشان می دهد وضعیت بخش ساختمان نسبت به ماه قبل نامساعدتر شده است و این وضعیت در اکثر زیربخش های این شاخص قابل ملاحظه است. بنابر اعلام فعالان اقتصادی این صنعت، مقدار تولید یا ارائه خدمات با رقم شاخص (۳۸/۵۰)، میزان فروش (۳۶) و سفارشات جدید (۳۵) نسبت به مهرماه کاهش قابل ملاحظه ای داشته است. همزمان موجودی مواد اولیه و یا تجهیزات خریداری شده با رقم (۳۷) در مقایسه با مهرماه ماه کاهش داشته است.

قیمت خرید مواد اولیه (۸۲) نسبت به مهرماه افزایش چشمگیری یافته اما قیمت محصولات تولید شده با رقم شامخ (۵۶,۵) نسبت به مهرماه تا حدودی افزایش داشته که حاکی از ادامه سایه رکود بر بخش ساختمان دارد. میزان بکارگیری نیروی انسانی نیز با رقم شامخ (۳۷) بدلیل کاهش میزان سفارشات، میزان تولید و فروش و نیز فصلی بودن برخی فعالیت های بخش ساختمانی نسبت به مهرماه تا حد قابل ملاحظه ای کاهش یافته است. همچنین مصرف حامل های انرژی بدلیل افزایش مصرف گاز در بسیاری واحدهای تولیدی بخش ساختمان افزایش یافته است (۶۰). در نتیجه ی عوامل مذکور به ویژه کاهش میزان تولید، میزان صادرات نیز اندکی کاهش نسبت به مهرماه را نشان می دهد (۴۷). با توجه به معوق ماندن بخشی از فعالیت ها به دلیل عدم واردات به موقع مواد اولیه مورد نیاز، میزان کارهای معوق و ناتمام افزایش یافته و همچنین به دلیل کاهش بیشتر میزان فروش نسبت به میزان تولید، میزان موجودی محصول نهایی در انبار افزایش یافته است (۵۱). بالطبع در نتیجه عوامل مذکور سرعت انجام و تحویل سفارشات نیز درگیر کندی شده است (۴۱,۵). با توجه به کلیه شرایط پیش گفته شده، فعالان اقتصادی نسبت به فعالیت های این بخش در آذر ماه خوشبین نبوده و رقم شاخص (۴۴)، موید این مطلب است.

برخی کارشناسان بخش مسکن نیز معتقدند تضعیف بازار مسکن که از ابتدای تابستان شروع شده و یک دوره رکودی را رقم زده در ماه های آتی تغییر چندانی نمی کند و احتمالاً چشم انداز بازار مسکن به سمت رکود بیشتر خواهد بود و طرح اقدام ملی بازار مسکن هم با توجه به تعداد واحدهای تعریف شده و موقعیت مکانی ساخت آن ها اثر چندانی در بازار ایجاد نخواهد کرد.

کاربران، ذینفعان و محققین محترم می توانند با مراجعه به پورتال تخصصی اتاق تعاون ایران به نشانی www.icccoop.ir به نسخه الکترونیکی این گزارش دست یابند.

در ضمن می توانید نظرات، پیشنهادات و انتقادات ارزشمند خود را از طریق پست الکترونیک chamberofcooperatives@gmail.com با ما در میان بگذارید.