



## گزارش دوره چهارم طرح شاخص مدیران خرید (PMI) ساختمان - دی ۱۳۹۸

### معاونت پشتیبانی، برنامه ریزی و تحقیقات

عدد شامخ دی ۱۳۹۸ : ۴۲/۹۳

#### معرفی طرح شامخ (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 "شامخ" نامگذاری شده است، یکی از مهم‌ترین شاخص‌های اقتصادی است که مورد پذیرش اکثر کشورهای توسعه‌یافته قرار دارد. در حال حاضر شاخص شامخ 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 شامخ به صورت ماهانه در روزهای ابتدایی ماه و پیش از انتشار داده‌های رسمی منتشر می‌شود.
- شامخ، امکان مقایسه مستقیم بسیاری از کشورهای توسعه‌یافته و در حال توسعه از طریق تولید داده‌های استاندارد شده را فراهم می‌سازد.
- داده‌ها در شامخ 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 شامخ، 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 ۵/۰ و گزینه کمتر از ماه قبل: عدد صفر برای آن پرسش ثبت می‌شود. مجموع حاصل ضرب درصد پاسخگویان به هر یک از گزینه‌ها در عدد همان گزینه، مبین عدد شامخ 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 شامخ ساختمان اقدام نموده که نتیجه آن بصورت ماهانه توسط مرکز آمار اتاق تعاون ایران منتشر خواهد شد. در همین راستا محاسبه شامخ ترکیبی کل اقتصاد، با همکاری سه اتاق بازرگانی، تعاون و اصناف در حال انجام است.

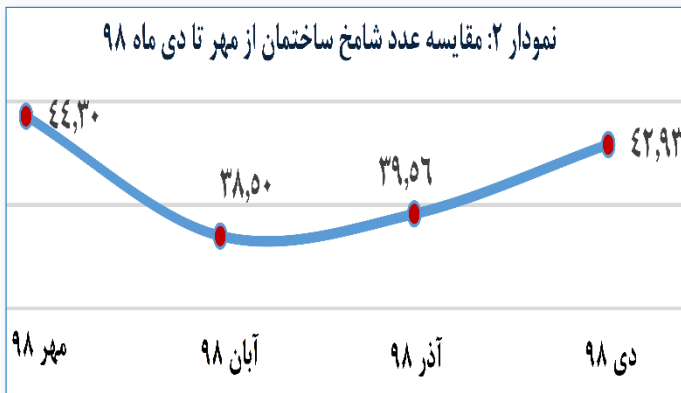
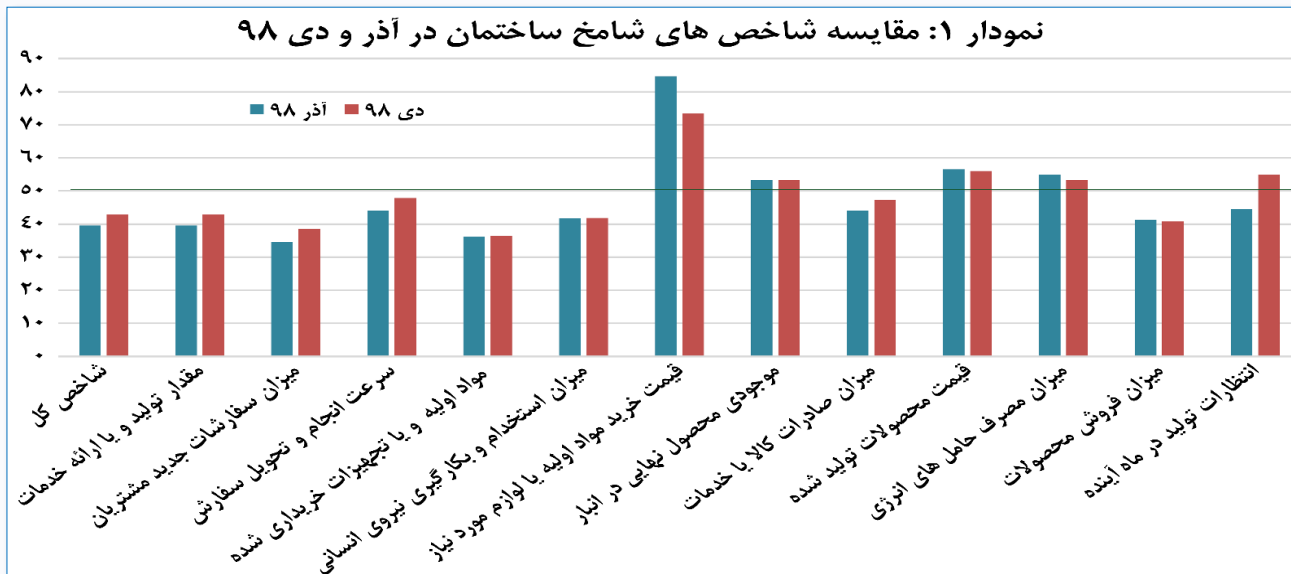
چکیده:

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 با نظرسنجی از مدیران عامل و یا نمایندگان آنها در حدود ۱۰۰ شرکت فعال ساختمانی در دی ماه بدست آمده است.

- عدد شامخ کل (۴۲/۹۳)، نشان دهنده بهبود اندک وضعیت بخش ساختمان در دی ماه نسبت به آذر ماه و به تعبیری دیگر کاهش سرعت بدتر شدن وضعیت است.
- { رقم (۴۲/۹۳)، برابر با شاخص "میزان فعالیت های انجام شده (تولید و یا ارائه خدمات)" است. }
- شاخص "سرعت انجام و تحویل سفارشات" (۴۷/۸۳) در دی ماه، بیشترین میزان شاخص در بین ۵ مولفه اصلی شامخ (۵ سوال اول پرسشنامه) می باشد.
- شاخص "موجودی مواد اولیه یا لوازم خریداری شده" (۳۶/۴۱) کمترین مقدار شاخص در بین ۵ مولفه اصلی شامخ بوده است.
- شاخص "میزان سفارشات جدید مشتریان" (۳۸/۵۹) نسبت به اذر اندکی افزایش و "میزان بکارگیری نیروی انسانی" (۴۱/۷۶) نیز نسبت به آذر تغییر خاصی نداشته است.
- شاخص انتظارات تولید در ماه آینده با رقم ۵۴/۸۹، امیدواری فعالان اقتصادی نسبت به بهبود وضعیت بخش ساختمان در بهمن ماه را نشان می دهد.

جدول ۱: مولفه های شامخ ساختمان در دی ماه ۹۸ و میزان تغییرات آنها نسبت به ماه قبل

شاخص	دی ۹۸	آذر ۹۸	درصد تغییرات
شامخ کل ساختمان	۴۲/۹۳	۳۹/۵۶	۸/۵۲
میزان فعالیت های انجام شده (تولید، ارائه خدمات و...)	۴۲/۹۳	۳۹/۵۶	۸/۵۲
میزان سفارشات جدید مشتریان	۳۸/۵۹	۳۴/۶۲	۱۱/۴۷
سرعت انجام و تحویل سفارش و یا فرآیند کار	۴۷/۸۳	۴۳/۹۶	۸/۸
موجودی مواد اولیه یا لوازم خریداری شده	۳۶/۴۱	۳۶/۲۶	۰/۴۱
میزان استخدام و بکارگیری نیروی انسانی	۴۱/۸۵	۴۱/۷۶	۰/۲۲
قیمت خرید مواد اولیه یا لوازم مورد نیاز	۷۳/۳۷	۸۴/۶۲	-۱۳/۳
موجودی محصول نهایی در انبار و یا کارهای معوق و ناتمام	۵۳/۲۶	۵۳/۵	-۰/۴۵
میزان صادرات کالا یا خدمات	۴۷/۲۸	۴۳/۹۶	۷/۵۵
قیمت محصولات تولید شده (خدمات ارائه شده)	۵۵/۹۸	۵۶/۴	-۰/۷۴
مصرف حامل های انرژی	۵۳/۲۶	۵۴/۹۵	-۳/۰۸
میزان فروش کالاها و خدمات	۴۰/۷۶	۴۱/۲۱	-۱/۱
انتظارات در ارتباط با فعالیت های شرکت در ماه آینده	۵۴/۸۹	۴۴/۵	۲۳/۳۵



### وضعیت شاخص PMI جهانی:

پیش از تحلیل دی ماه شاخص شامخ برای ایران، بد نیست نگاهی به آخرین گزارش شاخص PMI جهانی برای ماه دسامبر داشته باشیم. از بین صنایع مورد بررسی در این شاخص، بخش های فعال در حوزه مالی، فراورده های دارویی، بانک ها و املاک و مستغلات، سریعترین رشد را در دسامبر ۲۰۱۹ تجربه نمودند. در مجموع در سال ۲۰۱۹، فعالیت های مالی سریع ترین رشد را از آن خود نمود. در مقابل معادن و فلزات، رسانه، کالاهای صنعتی، خودرو و قطعات آن و نیز فعالیت های جنگلداری و محصولات کاغذی، رشدی منفی را در دسامبر ۲۰۱۹ ثبت نمودند.<sup>۱</sup>

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

- ♦ یافته های حاصل از اجرای شاخص PMI در ماه دسامبر در منطقه یورو نشان می دهد سریعترین گسترش فعالیت های ساخت و ساز در این منطقه در طی ۸ ماه اخیر در ماه دسامبر تحقق یافته است. از بین سه اقتصاد برتر منطقه یورو، رشد فعالیت های ساخت و ساز در آلمان و فرانسه بطور قابل ملاحظه ای مشهود بود و تنها ایتالیا، کاهش میزان فعالیتهای ساختمانی را تجربه نمود.
- ♦ یافته های کلیدی در این حوزه: رشد سریع تر فعالیت های ساخت و ساز منازل مسکونی، رشد روند ثبت سفارشات جدید و نیز میزان بکارگیری نیروی انسانی. افزایش میزان خرید مواد اولیه، افزایش زمان تحویل سفارشات با افزایش میزان تقاضا. قیمت خرید مواد اولیه نیز با کمترین نرخ رشد طی سه سال اخیر مواجه گردید.<sup>۲</sup>
- ♦ در انگلیس نیز فعالیت های ساخت و ساز مجدداً روند نزولی به خود گرفت. شدیدترین کاهش فعالیت های عمرانی از ماه مارس ۲۰۰۹ تا کنون در این ماه مشاهده شد که افزایش نگرانیها بدنبال مسایل سیاسی منتج از برگزیت و انتخابات پیش رو و بدنبال آن کاهش تقاضا، از عوامل موثر بر این امر گزارش شده اند. تنها نکته مثبت کاهش میزان تورم در قیمت خرید مواد اولیه بود که به کمترین میزان از فوریه ۲۰۱۰ تا کنون رسید.<sup>۳</sup>

<sup>1</sup> <https://www.markiteconomics.com/Public/Home/PressRelease/f755d42f1da840fcac45dc42ed47b0dd>

<sup>2</sup> <https://www.markiteconomics.com/Public/Home/PressRelease/ac2ae5f873bc45c98d0917352a39949d>

<sup>3</sup> <https://www.markiteconomics.com/Public/Home/PressRelease/1035eb4711b54f228bd9faff2f612280>

**تحلیل شامخ بخش ساختمان ایران در دی ماه ۹۸**

بر اساس استاندارد بین المللی طبقه بندی کلیه فعالیت‌های اقتصادی (ISIC)، بخش ساختمان به سه گروه اصلی ساخت بنا، مهندسی عمران، فعالیت های ساخت و ساز تخصصی ساختمان دسته بندی می شود. 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 دی ماه ۹۸ تعداد معاملات آپارتمان های مسکونی تهران (به عنوان نمونه آماری بزرگ از کل کشور) به ۱۰۷۰۰ واحد رسید که نسبت به ماه قبل و ماه مشابه سال قبل، به ترتیب ۱۲،۱ درصد و ۵۹ درصد افزایش نشان می دهد. متوسط قیمت هر متر مربع زیر بنای واحد مسکونی معامله شده از طریق بنگاه های معاملات ملکی شهر تهران نیز با ۲،۲ درصد افزایش نسبت به ماه قبل و ۴۰،۹ درصد افزایش نسبت به ماه مشابه سال گذشته، به رقم ۱۳،۸ میلیون تومان رسید.

در حالی که در بخش مسکونی، قدرت خرید به دلیل تورم بالا همچنان پایین است، کارشناسان عوامل مختلفی را در رونق بازار مسکن موثر می دانند؛ پارامترهایی همچون نوسانات نرخ ارز، افزایش معاملات سوداگرانه، همچنین قراردادن در بازه زمانی پر تعداد معاملات در سه ماه آخر سال.

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 همانند چندماه اخیر با کاهش قابل ملاحظه ای روبروست. در بخش عمرانی همچنان بواسطه کاهش درآمدهای نفتی و به تبع آن کاهش اعتبارات عمرانی دولت، کند بودن روند رشد پروژه های عمرانی مشهود است. لذا لازم است دولت با کاهش هزینه های جاری خود و تخصیص اعتبارات بیشتر به بخش عمرانی، زمینه رونق این بخش و به تبع آن افزایش اشتغال و رشد اقتصادی کشور را فراهم سازد.

با استناد به توضیحات ارائه شده در رابطه با نحوه ارزیابی عدد شامخ کل، این عدد برای دی ماه معادل (۴۲،۹۳) است که نشان می دهد در مقایسه با آذر ماه سرعت بدتر شدن وضعیت کاهش یافته اما همچنان بازار ساخت و ساز در یک وضعیت نامناسبی به سر می برد (با عدد شامخ زیر ۵۰). بنابر اعلام فعالان اقتصادی این صنعت، مقدار تولید یا ارائه خدمات در دی ماه با رقم شاخص (۴۲،۹۳) اندکی بهبود یافت و شاخص میزان فروش (۴۰،۷۶) نسبت به ماه قبل در حد بسیار کمی کاهش یافت (حدود ۱ واحد درصد). با توجه به افزایش تقاضای برخی صنایع ساختمانی بدلیل قرار گیری در ماه های پایانی سال، میزان سفارشات جدید با رقم شاخص (۳۸،۵۹) کمی افزایش یافت ولی موجودی مواد اولیه و تجهیزات خریداری شده با رقم (۳۶،۴۱) نسبت به ماه گذشته تغییر خاصی نداشت که تحریم ها و مشکلات موجود در ترخیص کالا، بی ثباتی قیمت ها و نیز کمبود تقاضای موثر در مقایسه با مدت مشابه سال های قبل، بر این امر موثر بوده است.

قیمت خرید مواد اولیه تنها در برخی اقلام (۷۳،۳۷) نسبت به آذر اندکی کاهش را تجربه نمود و در نتیجه قیمت فروش محصولات و خدمات مورد نیاز بخش ساختمان با رقم شامخ (۵۵،۹۸) نسبت به ماه گذشته در حد بسیار جزئی کاهش یافت که البته کمبود تقاضای موثر جهت ساخت و ساز در سال جاری و تلاش جهت افزایش توان رقابتی در وقوع این امر بی تاثیر نبوده است. میزان بکارگیری نیروی انسانی نیز در مجموع با رقم شامخ (۴۱،۸۵) تغییر محسوسی نداشت ضمن اینکه برای پاسخگویی به تقاضاهای موجود فصل آخر سال از میزان تعديلات نیروی کار در این ماه کاسته شد. همچنین مصرف حامل های انرژی همچنان بدلیل کاهش فعالیت بخشی از کارگاه های تولیدی نظیر تولیدات سازه های فلزی با افزایش مجدد قیمت آهن و میلگرد در دی، کاهش فعالیت های ساخت و ساز و نیز صرفه جویی بدلیل افزایش قیمت برخی حامل های انرژی، در حد نامحسوسی کاهش یافت (۵۳،۲۶). با وجود موانعی نظیر تحریم ها و کاهش مبادلات ارزی، با اجرای قانون معافیت مالیاتی درآمدهای صادراتی و افزایش حجم تولید و فعالیت های بازاریابی در ماه های پایانی سال، میزان صادرات اندکی افزایش یافت (۴۷،۲۸). میزان محصولات ناتمام و یا در نوبت فروش در این ماه بدلیل افزایش اندک سرعت انجام سفارشات و تلاش جهت تحویل به موقع سفارشات در ماه های پایانی سال، افزایش نیافت و اندکی نیز در جهت کاهش پیش رفت (۵۳،۲۶). با توجه به انتظار افزایش تقاضا در ماه های پایانی سال، فعالان اقتصادی نسبت به بهبود فعالیت های این بخش در بهمن ماه خوشبین بوده و رقم شاخص (۵۴،۸۹) مویید این مطلب است.

**اهم موانع داخلی کسب کار پیش روی فعالان این حوزه:** غیر قابل پیش بینی بودن قیمت مواد اولیه و محصولات، موانع در فرآیندهای اداری و اخذ مجوز، بی ثباتی قوانین و مقررات بخصوص قوانین گمرکی در ثبت سفارشات و طولانی بودن روند ترخیص کالاهای وارداتی (بعضاً مشکلات ایجاد شده در حوزه فعالیت کارشناسان مجازی گمرک)، قوانین مالیاتی بویژه در زمینه مالیات بر ارزش افزوده و دشواری در تامین مالی از مهمترین موانع کسب و کار توسط فعالین صنعت ساختمان عنوان گردیده است.

کاربران، ذینفعان و محققین محترم می توانند با مراجعه به پورتال تخصصی اتاق تعاون ایران به نشانی [www.icccoop.ir](http://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 [chamberofoperations@gmail.com](mailto:chamberofoperations@gmail.com) با ما در میان بگذارید.