

کشور آغاز کرد. بر این اساس، عملکرد مربوط به شروع عملیات ساختمان در مناطق شهری نسبت به سال قبل به لحاظ تعداد و سطح کل زیربنا به ترتیب ۴/۳ درصد کاهش و ۱۳/۹ درصد افزایش داشت.

در سال ۱۳۸۹، شاخص قیمت زمین و مصالح ساختمانی با افزایش همراه بود. شاخص قیمت زمین در مناطق شهری و شاخص بهای تولیدکننده مصالح ساختمانی (بر پایه سال ۱۳۸۳) در مقایسه با سال قبل به ترتیب ۰/۲ و ۸/۸ درصد افزایش یافت.

۶-۱- سرمایه‌گذاری بخش خصوصی در ساختمان‌های جدید مناطق شهری

در سال ۱۳۸۹، سرمایه‌گذاری بخش خصوصی در ساختمان‌های جدید مناطق شهری کشور (به قیمت‌های جاری) به ۳۲۷/۷ هزار میلیارد ریال رسید که نسبت به سال قبل ۸/۰ درصد افزایش نشان می‌دهد. سرمایه‌گذاری بخش خصوصی در ساختمان‌های جدید شهرهای کوچک و متوسط با افزایش ۱۳/۷ درصدی به ۱۸۲/۳ هزار میلیارد ریال رسید، به گونه‌ای که سهم این گروه شهری از سرمایه‌گذاری بخش خصوصی در ساختمان‌های جدید مناطق شهری، با ۲/۷ واحد درصد افزایش نسبت به سال قبل به ۵۵/۶ درصد رسید. در این سال رشد سرمایه‌گذاری در شهر تهران تنها ۰/۳ درصد بود. سهم این شهر از سرمایه‌گذاری بخش خصوصی در ساختمان‌های جدید مناطق شهری با ۱/۴ واحد درصد کاهش به ۱۸/۳ درصد رسید.

به دنبال حاکم شدن شرایط رکودی بر معاملات مسکن که از سه ماهه دوم سال ۱۳۸۷ در این بخش ظاهر شد، آمار فصلی تعداد پروانه‌های ساختمانی صادر شده توسط شهرداری‌های سراسر کشور تا سه ماهه سوم سال ۱۳۸۸ با روندی کاهشی نسبت به دوره مشابه سال قبل مواجه شد؛ لیکن از سه ماهه چهارم سال ۱۳۸۸ روند کاهشی صدور پروانه‌های ساختمانی متوقف گردید و از این دوره تا پایان سال ۱۳۸۹، آمار عملکرد پروانه‌های ساختمانی مزبور به عنوان شاخص پیش‌نگر تولید مسکن از رشد نسبتاً مطلوبی برخوردار شد؛ به طوری که تعداد و سطح کل زیربنای پروانه‌های ساختمانی صادر شده در کل مناطق شهری در سال ۱۳۸۹ نسبت به سال قبل به ترتیب ۲۹/۸ و ۳۶/۶ درصد افزایش نشان داد.

به موجب آمار مقدماتی حساب‌های ملی، ارزش افزوده بخش ساختمان (به قیمت‌های ثابت ۱۳۷۶) در سال ۱۳۸۹ با ۷/۳ درصد افزایش نسبت به سال قبل به ۲۷۸۰۲ میلیارد ریال رسید. سرمایه‌گذاری ثابت ناخالص در ساختمان نیز به قیمت‌های ثابت ۱۳۷۶ معادل ۷/۸ درصد رشد داشت.

در این سال بخش خصوصی علاوه بر تکمیل ۲۰۲/۵ هزار دستگاه ساختمان نیمه‌تمام با زیربنایی معادل ۸۰/۴ میلیون متر مربع، ساخت ۲۱۱/۴ هزار دستگاه ساختمان جدید با زیربنایی معادل ۱۱۴/۴ میلیون متر مربع را در مناطق شهری

فصل ۶ ساختمان و مسکن

جدول ۶-۱- سرمایه‌گذاری بخش خصوصی در ساختمان‌های جدید مناطق شهری (۱) (به قیمت‌های جاری) (میلیارد ریال)

سهم از رشد سرمایه‌گذاری (درصد)	سهم (درصد)		درصد تغییر		سال			
	۱۳۸۹	۱۳۸۸	۱۳۸۹	۱۳۸۸	۱۳۸۹	۱۳۸۸	۱۳۸۷	
۱۳۸۹	۱۳۸۹	۱۳۸۸	۱۳۸۹	۱۳۸۸	۱۳۸۹	۱۳۸۸	۱۳۸۷	تهران
۰/۱	۱۸/۳	۱۹/۷	-۳	-۱۲/۳	۶۰۰۸۴/۶	۵۹۸۸۰/۷	۶۸۲۹۹/۸	شهرهای بزرگ
۰/۷	۲۶/۰	۲۷/۴	۲/۷	-۳/۳	۸۵۲۵۸/۷	۸۳۰۵۷/۰	۸۵۸۵۶/۹	سایر مناطق شهری
۷/۲	۵۵/۶	۵۲/۹	۱۳/۷	۰/۵	۱۸۲۳۴۶/۶	۱۶۰۳۸۴/۶	۱۵۹۵۷۱/۹	
۸/۰	۱۰۰/۰	۱۰۰/۰	۸/۰	-۳/۳	۳۲۷۶۸۹/۸	۳۰۳۳۲۲/۳	۳۱۳۷۲۸/۶	کل مناطق شهری

۱- بدون در نظر گرفتن ارزش زمین است.

درصد شد. در بخش ساختمان‌های تکمیل شده نیز سرمایه‌گذاری به میزان ۱۸/۶ درصد (به قیمت‌های جاری) کاهش داشت. این در حالی است که سرمایه‌گذاری در ساختمان‌های تکمیل شده در سال ۱۳۸۸، معادل ۱۲/۰ درصد افزایش داشت.

در سال مورد بررسی، آمار سرمایه‌گذاری بخش خصوصی برحسب مراحل ساخت (به قیمت‌های جاری) حاکی از افزایش سرمایه‌گذاری در ساختمان‌های شروع شده و نیمه‌تمام است، به‌گونه‌ای که منجر به افزایش رقم کل سرمایه‌گذاری در این سال نسبت به سال قبل به میزان ۸/۰

جدول ۶-۲- سرمایه‌گذاری بخش خصوصی در ساختمان‌های جدید مناطق شهری برحسب مراحل ساخت (۱) (به قیمت‌های جاری) (میلیارد ریال)

سهم از رشد سرمایه‌گذاری (درصد)	سهم (درصد)		درصد تغییر		سال			
	۱۳۸۹	۱۳۸۸	۱۳۸۹	۱۳۸۸	۱۳۸۹	۱۳۸۸	۱۳۸۷	
۱۳۸۹	۱۳۸۹	۱۳۸۸	۱۳۸۹	۱۳۸۸	۱۳۸۹	۱۳۸۸	۱۳۸۷	ساختمان‌های شروع شده
۴/۰	۲۷/۵	۲۵/۷	۱۵/۸	-۱۳/۶	۹۰۰۹۳/۰	۷۷۸۱۶/۰	۹۰۰۵۲/۰	ساختمان‌های نیمه‌تمام
۷/۷	۵۴/۳	۵۴/۲	۱۴/۳	-۲/۸	۱۸۷۹۲۷/۰	۱۶۴۴۷۱/۵	۱۶۹۱۹۴/۹	ساختمان‌های تکمیل شده
-۳/۷	۱۵/۲	۲۰/۱	-۱۸/۶	۱۲/۰	۴۹۶۶۹/۸	۶۱۰۳۴/۸	۵۴۴۸۱/۷	
۸/۰	۱۰۰/۰	۱۰۰/۰	۸/۰	-۳/۳	۳۲۷۶۸۹/۸	۳۰۳۳۲۲/۳	۳۱۳۷۲۸/۶	کل سرمایه‌گذاری

۱- بدون در نظر گرفتن ارزش زمین است.

۶-۲- سرمایه‌گذاری دولت

بود. البته این عملکرد ۶۲/۰ درصد بودجه مصوب فصل و برنامه‌های مذکور است. در سال مورد گزارش، بیشترین سهم از اعتبارات پرداختی در فصل و برنامه‌های مزبور مربوط به برنامه‌های «حمل و نقل شهری و روستایی» و «سامانه‌های پساب و فاضلاب» به ترتیب به میزان ۶۸/۲ و ۱۴/۶ درصد می‌باشد. در ضمن، بیشترین درصد عملکرد بودجه به برنامه‌های «مطالعه و تدوین ضوابط و مقررات» و «مسکن» به ترتیب به میزان ۲۸۲/۸ و ۸۵/۵ درصد اختصاص داشت.

در سال ۱۳۸۹ براساس قانون بودجه مصوب، مبلغ ۱۶/۱ هزار میلیارد ریال برای اجرای طرح‌های تملک دارایی‌های سرمایه‌ای- ملی در فصل مسکن و عمران شهری، روستایی و عشایری و برنامه‌های حمایت از تامین مسکن معلولان و گروه‌های کم‌درآمد تصویب شد. مبلغ پرداختی دولت در سال مورد بررسی برای اجرای طرح‌ها و برنامه‌های مزبور با ۱۷/۸ درصد کاهش نسبت به سال قبل معادل ۱۰/۰ هزار میلیارد ریال

جدول ۶-۳- اعتبارات تملک دارایی‌های سرمایه‌ای- ملی در فصل مسکن و عمران شهری، روستایی و عشایری و برنامه حمایت از تامین مسکن معلولان و گروه‌های کم‌درآمد در سال ۱۳۸۹ (میلیارد ریال)

درصد عملکرد	مصوب	سهم (درصد)	عملکرد	
۶۲/۰	۱۶۰۸۲/۲	۹۹/۸	۹۹۶۳/۸	فصل مسکن و عمران شهری، روستایی و عشایری
۶۹/۳	۲۳/۶	۰/۲	۱۶/۴	برنامه‌های حمایت از تامین مسکن معلولان و گروه‌های کم‌درآمد (فصل رفاه و تامین اجتماعی)
۶۲/۰	۱۶۱۰۵/۸	۱۰۰/۰	۹۹۸۰/۲	جمع

ماخذ: خزانه‌داری کل، وزارت امور اقتصادی و دارایی

۳-۶- تسهیلات بانکی

۳۸/۴ درصد کاهش به ۶۳۷/۷ و ۱/۰ هزار میلیارد ریال بالغ شد. در این سال مانده تسهیلات اعطایی بانکها و موسسات اعتباری غیربانکی به بخش غیردولتی و دولتی ساختمان به ترتیب با ۷۱/۵ و ۲۴/۰ درصد افزایش نسبت به پایان سال ۱۳۸۸ به ۳۶/۴ و ۱۰/۱ هزار میلیارد ریال رسید.

بررسی آمار مانده تسهیلات اعطایی بانکها و موسسات اعتباری به بخش غیردولتی مسکن حاکی از رشد مانده مذکور در این سال می‌باشد. مانده تسهیلات پرداختی به بخش غیردولتی و بخش دولتی مسکن در پایان سال ۱۳۸۹ نسبت به پایان سال ۱۳۸۸ به ترتیب با ۵۸/۴ درصد افزایش و

جدول ۳-۶- مانده تسهیلات اعطایی بانکها و موسسات اعتباری غیربانکی در بخش‌های مسکن و ساختمان (۱) (میلیارد ریال)

	۱۳۸۹			پایان سال		
	سهام نسبی (۲)	کل تغییر در مانده	تغییر در مانده	درصد تغییر	۱۳۸۹	۱۳۸۸
مسکن	۳۱/۹	۷۳۴۳۶۶/۷	۲۳۴۳۸۷/۹	۵۸/۰	۶۳۸۶۷۵/۳	۴۰۴۲۸۷/۴
بخش غیردولتی	۳۵/۲	۶۶۶۹۵۸/۵	۲۳۵۰۱۷/۲	۵۸/۴	۶۳۷۶۶۵/۹	۴۰۲۶۴۸/۷
بخش دولتی	-۰/۹	۶۷۴۰۸/۲	-۶۲۹/۳	-۳۸/۴	۱۰۰۹/۴	۱۶۳۸/۷
ساختمان	۲/۳	۷۳۴۳۶۶/۷	۱۷۱۲۱/۹	۵۸/۳	۴۶۴۸۹/۰	۲۹۳۶۷/۱
بخش غیردولتی	۲/۳	۶۶۶۹۵۸/۵	۱۵۱۶۹/۱	۷۱/۵	۳۶۳۸۶/۰	۲۱۲۱۶/۹
بخش دولتی	۲/۹	۶۷۴۰۸/۲	۱۹۵۲/۸	۲۴/۰	۱۰۱۰۳/۰	۸۱۵۰/۲

۱- بدون احتساب سود و درآمد سال‌های آتی است.
۲- سهم از کل تغییر در مانده تسهیلات اعطایی به بخش‌های اقتصادی است.

توزیع تسهیلات اعطایی بانک مسکن برحسب عقود حاکی از آن است که در سال ۱۳۸۹، مبلغ تسهیلات اعطایی در قالب عقد فروش اقساطی (بدون احتساب سود سال‌های آتی) ۵۰/۳ درصد افزایش داشته است که عمدتاً به دلیل افزایش مبلغ تسهیلات در قالب «فروش سهم‌الشرکه بانک» به میزان ۸۲/۱ درصد می‌باشد. در این سال ۳۴۰/۷ هزار فقره تسهیلات به مبلغ ۲۱۷/۱ هزار میلیارد ریال در چارچوب تسهیلات مشارکت مدنی (شامل تعهدات ناشی از عقد قرارداد جدید) پرداخت شد که نسبت به مبلغ اعطا شده در سال قبل ۴۰۳/۱ درصد افزایش نشان می‌دهد. پرداخت بخش قابل ملاحظه‌ای از تسهیلات تکلیفی ساخت مسکن توسط این بانک عامل در قالب تسهیلات

در سال ۱۳۸۹، بانک مسکن به عنوان تنها بانک تخصصی فعال در بخش مسکن، ۶۸/۰ درصد از تغییر در مانده تسهیلات اعطایی به این بخش را به خود اختصاص داد. این بانک در سال مورد گزارش ۹۰۹/۵ هزار فقره تسهیلات به مبلغ ۲۸۷/۷ هزار میلیارد ریال (بدون احتساب سود و درآمد سال‌های آتی) پرداخت نمود که نسبت به سال قبل از آن به ترتیب ۹۰/۴ و ۲۵۲/۷ درصد افزایش نشان می‌دهد. تسهیلات مذکور با احتساب سود و درآمد سال‌های آتی بالغ بر ۳۲۵/۵ هزار میلیارد ریال می‌باشد که نسبت به سال قبل ۲۰۱/۷ درصد افزایش نشان می‌دهد. در این سال متوسط تسهیلات اعطایی بانک مسکن بابت خرید خانه ۱۶۵/۸ میلیون ریال بود. این مبلغ در مقایسه با سال قبل ۳/۱ درصد افزایش نشان می‌دهد.

فصل ۶ ساختمان و مسکن

جدول ۶-۵- تسهیلات اعطایی بانک مسکن (۱) (۲)

درصد تغییر	سال		
	۱۳۸۹	۱۳۸۸	۱۳۸۷
تعداد (هزار فقره)	۹۰۹/۵	۴۷۷/۶	۳۳۴/۱
مبلغ (هزار میلیارد ریال)	۳۲۵/۵	۱۰۷/۹	۶۵/۹

ماخذ: بانک مسکن

- ۱- با احتساب سود و درآمد سال‌های آتی است.
- ۲- شامل تعهدات ناشی از قراردادهای منعقد شده نیز می‌باشد.

طرح مسکن مهر، تاثیر بسزایی در رشد قابل ملاحظه تسهیلات مشارکت مدنی داشته است. شایان ذکر است این بانک در قالب طرح مسکن مهر از ابتدای اجرا تا پایان سال ۱۳۸۹، مبلغ ۱۳۰/۷ هزار میلیارد ریال^(۱) تسهیلات پرداخت نموده است.

جدول ۶-۶- تسهیلات اعطایی بانک مسکن بر حسب عقود (۱)

(میلیارد ریال)

سهم (درصد)	درصد تغییر			سال			
	۱۳۸۹	۱۳۸۸	۱۳۸۷	۱۳۸۹	۱۳۸۸	۱۳۸۷	
۷۵/۵	۵۲/۹	۴۰۳/۱	۱۹۸/۷	۲۱۷۱۲۵/۵	۴۳۱۵۴/۷	۱۴۴۴۶/۳	مشارکت مدنی (۲)
۱۸/۱	۴۲/۶	۵۰/۳	۲۷/۸	۵۲۱۸۰/۷	۳۴۷۱۷/۶	۲۷۱۵۹/۷	فروش اقساطی
۰/۲	۰/۱	۴۷۱/۵	۰	۵۴۸/۹	۹۶/۰	۰۰۰	اجاره به شرط تملیک
۱/۷	۱/۲	۳۹۹/۹	۱۴۶/۸	۴۸۶۵/۴	۹۷۳/۴	۳۹۴/۴	جعاله
۱/۳	۲/۹	۵۴/۹	۱۰۳/۷	۳۶۶۲/۰	۲۳۶۴/۲	۱۱۶۰/۵	قرض الحسنه
۲/۹	۰	۰	۰	۸۲۴۳/۸	۰۰	۰۰	خرید دین
۰/۴	۰/۳	۲۹۸/۰	۶۷/۳	۱۰۹۵/۱	۲۷۵/۱	۱۶۴/۴	سایر
۱۰۰/۰	۱۰۰/۰	۲۵۲/۷	۸۸/۳	۲۸۷۷۲۱/۴	۸۱۵۸۱/۱	۴۳۳۲۵/۳	جمع کل

ماخذ: بانک مسکن

- ۱- بدون احتساب سود و درآمد سال‌های آتی است.
- ۲- رقم تسهیلات مشارکت مدنی مربوط به قراردادهای منعقد شده می‌باشد که بخشی از آن پرداخت شده و بخشی دیگر در تعهد بانک می‌باشد.

ترتیب با ۲۹/۸ و ۳۶/۶ درصد افزایش به رقم ۱۸۱/۰ هزار فقره و ۱۱۴/۲ میلیون متر مربع رسید. آمار مزبور در شهر تهران به ترتیب ۶۵/۲ و ۷۶/۱ درصد افزایش داشت. افزایش آمار پروانه‌های ساختمانی در تمامی مناطق شهری به عنوان شاخص پیش‌نگر تولید نشان‌دهنده افزایش استقبال بخش خصوصی از فعالیت‌های ساختمانی در سال مورد گزارش است. در این سال متوسط سطح کل زیربنای طبقات هر ساختمان در مناطق شهری کشور به ۶۳۱ متر مربع رسید که در مقایسه با سال قبل ۵/۲ درصد افزایش نشان می‌دهد. بررسی توزیع تعداد پروانه‌های ساختمانی صادر شده بر حسب تعداد طبقات هر ساختمان در سال ۱۳۸۹ نشان می‌دهد که بیشترین سهم از تعداد پروانه‌های ساختمانی بر حسب تعداد طبقات در شهر تهران مربوط به ساختمان‌های «پنج طبقه و بیشتر» (معادل ۸۷/۴ درصد) می‌باشد. این در حالی است که در شهرهای کوچک و متوسط

بررسی مانده سپرده‌های بانک مسکن در پایان اسفند ماه ۱۳۸۹ حاکی از آن است که بیشترین سهم از سپرده‌های بانک به سپرده‌های کوتاه‌مدت (۳۶/۳ درصد) و سپرده‌های سرمایه‌گذاری بلندمدت (۲۸/۵ درصد) اختصاص دارد. بر این اساس، مانده حساب سپرده صندوق پس‌انداز مسکن در پایان اسفند ماه ۱۳۸۹ به ۳۶/۶ هزار میلیارد ریال رسید که در مقایسه با مانده پایان سال ۱۳۸۸، ۴/۳ درصد کاهش نشان می‌دهد.

۶-۴- پروانه‌های ساختمانی

آمار پروانه‌های ساختمانی صادر شده توسط شهرداری‌ها در سال ۱۳۸۹ به لحاظ تعداد و سطح کل زیربنا به

۱- شامل عملکرد «آماده‌سازی زمین»، «ساخت زمین ۹۹ ساله»، «نوسازی و بهسازی مسکن روستایی» و «احداث مسکن در بافت‌های فرسوده و نامناسب شهری» است.

گزارش اقتصادی و ترازنامه سال ۱۳۸۹

براساس آمار مذکور، متوسط سطح زیربنای ساختمان‌های شروع شده در تهران در مقایسه با سال قبل ۱۵/۰ درصد کاهش داشت. در سال مورد گزارش، متوسط هزینه پیش‌بینی شده برای احداث بنای ساختمان‌های جدید (بدون احتساب قیمت زمین) ۳۰۹۴ هزار ریال برای هر متر مربع برآورد شده است که نسبت به سال قبل ۲/۸ درصد افزایش نشان می‌دهد. هزینه مذکور در تهران با ۱۰/۲ درصد کاهش به ۳۸۱۰ هزار ریال رسید.

بررسی ترکیب تعداد ساختمان‌های شروع شده برحسب نوع کاربری در سال ۱۳۸۹ نشان می‌دهد از مجموع تعداد ساختمان‌های شروع شده در کشور ۹۰/۰ درصد به ساختمان‌های مسکونی، ۴/۸ درصد به ساختمان‌های مسکونی با محل کسب و مابقی به ساختمان‌های غیرمسکونی اختصاص دارد. متوسط هزینه احداث یک متر مربع زیربنای مسکونی و غیرمسکونی در این سال به ترتیب معادل ۳۰۵۵/۴ و ۳۴۸۶/۷ هزار ریال برآورد شده است. همچنین، متوسط ارزش یک متر مربع زمین ساختمان‌های شروع شده مسکونی و غیرمسکونی در مناطق شهری به ترتیب ۳۸۸۳/۶ و ۲۰۶۳/۵ هزار ریال بوده است.

جدول ۶-۸- ساختمان‌های شروع شده توسط بخش خصوصی در مناطق شهری

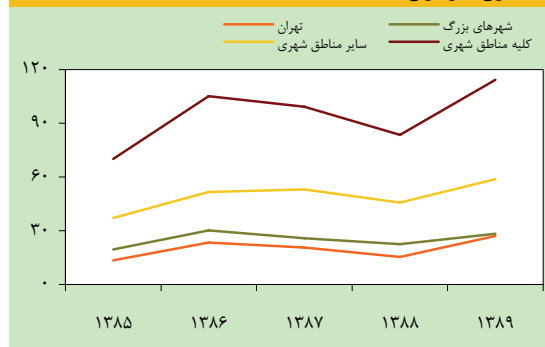
درصد تغییر	سال				
	۱۳۸۹	۱۳۸۸	۱۳۸۷		
-۴/۳	-۱۰/۲	۲۱۱/۴	۲۲۰/۷	۲۴۵/۸	تعداد (هزار دستگاه)
					برآورد سطح کل زیربنا (میلیون متر مربع)
۱۳/۹	-۱۰/۵	۱۱۴/۴	۱۰۰/۴	۱۱۲/۲	متوسط سطح زیربنا (متر مربع)
۱۹/۰	-۰/۴	۵۴۱	۴۵۵	۴۵۷	متوسط هزینه یک متر مربع بنا (هزار ریال)
۲/۸	۰/۲	۳۰۹۴	۳۰۱۰	۳۰۰۳	

۶-۶- ساختمان‌های تکمیل شده توسط بخش خصوصی در مناطق شهری

در سال ۱۳۸۹، میزان سرمایه‌گذاری انجام شده توسط بخش خصوصی برحسب مراحل ساخت در بخش

بیشترین سهم مربوط به ساختمان‌های دو طبقه (معادل ۳۱/۱ درصد) است.

نمودار ۶-۱- برآورد سطح زیربنای طبقات در پروانه‌های ساختمانی صادر شده برای بخش خصوصی توسط شهرداری‌های مناطق کشور (میلیون متر مربع)



جدول ۶-۷- پروانه‌های ساختمانی صادر شده توسط شهرداری‌های مناطق شهری

درصد تغییر	سال				
	۱۳۸۹	۱۳۸۸	۱۳۸۷		
۲۹/۸	-۲۱/۱	۱۸۱/۰	۱۳۹/۵	۱۷۶/۷	تعداد پروانه‌ها (هزار فقره)
۳۶/۶	-۱۵/۸	۱۱۴/۲	۸۳/۶	۹۹/۳	سطح کل زیربنا (میلیون متر مربع)
۵/۲	۶/۶	۶۳۱	۵۹۹	۵۶۲	متوسط سطح زیربنا (متر مربع)

۶-۵- ساختمان‌های شروع شده توسط بخش خصوصی در مناطق شهری

در سال ۱۳۸۹، ساخت ۲۱۱/۴ هزار دستگاه ساختمان جدید با زیربنایی معادل ۱۱۴/۴ میلیون متر مربع و سرمایه‌گذاری بالغ بر ۹۰/۱ هزار میلیارد ریال (به قیمت جاری) در مناطق شهری کشور توسط بخش خصوصی آغاز شد. در این سال تعداد و سطح زیربنای ساختمان‌های شروع شده نسبت به سال قبل به ترتیب ۴/۳ درصد کاهش و ۱۳/۹ درصد افزایش داشت. به همین ترتیب، تعداد و سطح کل زیربنای ساختمان‌های شروع شده در شهر تهران به ترتیب با ۴۵/۳ و ۲۳/۵ درصد افزایش مواجه گردید.

فصل ۶ ساختمان و مسکن

نسبت به سال قبل ۴/۹ درصد افزایش داشت. رشد مزبور در تهران، شهرهای بزرگ و سایر مناطق شهری به ترتیب ۶/۵، ۶/۲ و ۲/۷ درصد بود.

۶-۷- واحدهای مسکونی تکمیل شده توسط بخش

خصوصی در مناطق شهری

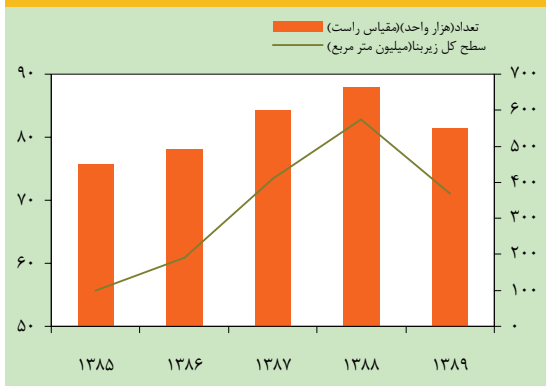
در سال ۱۳۸۹، تعداد ۵۵۰/۸ هزار دستگاه واحد مسکونی با سطح کل زیربنای ۷۱/۰ میلیون متر مربع توسط بخش خصوصی در مناطق شهری تکمیل شد و به بهره‌برداری رسید. در این سال متوسط سطح زیربنای واحدهای مسکونی تکمیل شده به ۱۲۹ متر مربع رسید که نسبت به سال قبل ۳/۲ درصد افزایش نشان می‌دهد.

جدول ۶-۱۰- واحدهای مسکونی تکمیل شده توسط

بخش خصوصی در مناطق شهری

درصد تغییر	سال		
	۱۳۸۹	۱۳۸۸	۱۳۸۷
تعداد(هزار دستگاه)	۵۵۰/۸	۶۶۳/۳	۶۰۱/۳
سطح کل زیربنا (میلیون متر مربع)	۷۱/۰	۸۲/۹	۷۳/۴
متوسط سطح زیربنا (متر مربع)	۱۲۹	۱۲۵	۱۲۲
درصد تغییر	۱۰/۳	۱۴/۳	۱۷/۰
درصد تغییر	۱۶/۲	۱۳/۵	۱۳/۶
درصد تغییر	۱۷/۲	۴/۹	۴/۹

نمودار ۶-۲- تعداد و سطح کل زیربنای واحدهای مسکونی ساخته شده توسط بخش خصوصی در مناطق شهری کشور



ساختمان‌های تکمیل شده ۴۹/۷ هزار میلیارد ریال بود. این میزان سرمایه‌گذاری در مقایسه با سال قبل ۱۸/۶ درصد کاهش نشان می‌دهد. در سال مورد گزارش، ۲۰۲/۵ هزار دستگاه ساختمان با سطح کل زیربنای ۸۰/۵ میلیون متر مربع توسط بخش خصوصی تکمیل شد. آمار مزبور در مقایسه با سال قبل به ترتیب ۹/۱ و ۱۳/۶ درصد کاهش نشان می‌دهد. از مجموع تعداد ساختمان‌های تکمیل شده مذکور، ۸۵/۴ درصد به ساختمان‌های مسکونی، ۸/۵ درصد به ساختمان‌های مسکونی با محل کسب و بقیه به ساختمان‌های غیرمسکونی اختصاص دارد.

جدول ۶-۹- ساختمان‌های تکمیل شده توسط

بخش خصوصی در مناطق شهری

درصد تغییر	سال		
	۱۳۸۹	۱۳۸۸	۱۳۸۷
تعداد(هزار دستگاه)	۲۲۲/۷	۲۲۲/۷	۲۲۸/۱
سطح کل زیربنا (میلیون متر مربع)	۸۰/۵	۹۳/۱	۸۲/۰
متوسط سطح زیربنا (متر مربع)	۳۹۷	۴۱۸	۳۶۰
متوسط هزینه یک متر مربع(هزار ریال)	۲۹۴۸	۲۸۱۱	۲۳۹۷
درصد تغییر	۲/۳	۲۰/۳	۹/۱
درصد تغییر	۱۳/۵	۱۳/۶	۱۳/۶
درصد تغییر	۱۶/۲	۴/۹	۴/۹
درصد تغییر	۱۷/۲	۲۹۴۸	۲۳۹۷

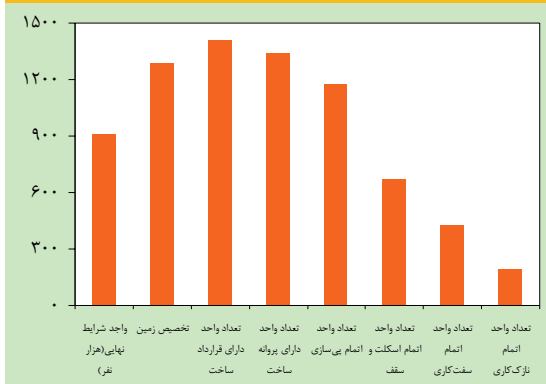
در سال مورد بررسی، فعالیت‌های ساختمانی بخش خصوصی در تهران در بخش تکمیل ساختمان به لحاظ تعداد و سطح کل زیربنا به ترتیب ۲۵/۳ و ۷/۹ درصد کاهش داشت. سهم شهر تهران، شهرهای بزرگ و سایر مناطق شهری از سطح کل زیربنای ساختمان‌های تکمیل شده به ترتیب ۱۶/۷، ۲۷/۶ و ۵۵/۷ درصد بود. در این سال همچنین متوسط سطح زیربنای ساختمان‌های تکمیل شده با ۴/۹ درصد کاهش نسبت به سال قبل به ۳۹۷ متر مربع رسید. این شاخص در شهر تهران با ۲۳/۲ درصد افزایش به ۹۹۵ متر مربع رسید. در سال مورد بررسی، متوسط هزینه یک متر مربع بنای ساختمان‌های تکمیل شده در مناطق شهری بدون احتساب قیمت زمین

گزارش اقتصادی و ترازنامه سال ۱۳۸۹

۸-۶-۱-۲-۱- طرح مسکن مهر

دولت از سال ۱۳۸۶ با هدف تامین مسکن اقشار کم‌درآمد و به منظور اجرای بند (د) تبصره ۶ قانون بودجه سال ۱۳۸۶ اقدام به اجرای طرح مسکن مهر نموده است. اقدامات انجام شده در این زمینه توسط وزارت مسکن و شهرسازی از سال ۱۳۸۸ و به‌ویژه نیمه دوم سال از پیشرفت محسوسی برخوردار شد، درحالی‌که از ابتدای اجرای این طرح (خرداد ماه ۱۳۸۶) تا پایان سال ۱۳۸۷، تعداد پروژه‌هایی که موفق به اخذ پروانه ساختمانی شدند ۲۶۵/۸ هزار واحد بود. در سال ۱۳۸۸، تعداد پروژه‌های مزبور (تجمعی از ابتدای اجرا) به ۵۱۴/۶ هزار واحد رسید. بررسی وضعیت عملکرد مسکن مهر نشان می‌دهد از ابتدای اجرای این طرح تا پایان سال ۱۳۸۹، تعداد کل متقاضیان واجد شرایط نهایی در کشور ۹۱۱/۰ هزار نفر و زمین تخصیص‌یافته به متقاضیان به استعداد ساخت ۱۲۹۰/۶ هزار واحد مسکونی بود. همچنین، به تعداد ۱۴۱۱/۴ هزار واحد از پروژه مزبور در کل کشور قرارداد ساخت منعقد شده است. از این رو، نسبت تعداد واحدهای دارای قرارداد ساخت به کل متقاضیان نهایی واجد شرایط در کل کشور ۱۵۴/۹ درصد می‌باشد. شایان ذکر است تعداد ۱۱۷۷/۵ هزار واحد مسکونی در مراحل پی‌سازی و بعد از آن قرار دارند.

نمودار ۳-۶- عملکرد طرح مسکن مهر از ابتدای اجرا تا پایان اسفند ماه ۱۳۸۹ (هزار واحد مسکونی)



۸-۶- تحولات زمین در بخش مسکن

۸-۶-۱- شاخص قیمت زمین

در سال ۱۳۸۹، شاخص قیمت زمین در کل مناطق شهری نسبت به سال قبل ۰/۲ درصد افزایش یافت. افزایش شاخص مزبور برای شهرهای کوچک و متوسط ۱/۱ درصد بود. این شاخص در سال مورد گزارش در شهر تهران ۰/۳ درصد کاهش یافت.

جدول ۱۱-۶- شاخص قیمت زمین برحسب مناطق شهری

(۱۳۸۳=۱۰۰)

	سال			درصد تغییر
	۱۳۸۹	۱۳۸۸	۱۳۸۷	
تهران	۲۹۳/۹	۲۶۳/۴	۲۶۲/۷	-۰/۳
شهرهای بزرگ	۲۵۵/۶	۲۴۰/۱	۲۴۱/۰	-۶/۱
سایر مناطق شهری	۲۶۸/۳	۲۵۵/۱	۲۵۷/۸	-۴/۹
کل مناطق شهری	۲۷۴/۵	۲۵۳/۲	۲۵۳/۶	-۷/۸

۸-۶-۲- عملکرد زمین شهری

در سال ۱۳۸۹، سازمان ملی زمین و مسکن ۳/۵ میلیون متر مربع زمین مسکونی (به غیر از واگذاری زمین مسکن مهر) در اختیار متقاضیان قرار داد که نسبت به سال قبل ۲۸/۲ درصد کاهش نشان می‌دهد. علاوه بر عملکرد مزبور، به استعداد ساخت ۱/۳ میلیون واحد مسکونی، زمین در قالب طرح مسکن مهر (اجاره ۹۹ ساله زمین) از ابتدای اجرای طرح برای آماده‌سازی در اختیار متقاضیان ساخت مسکن قرار گرفت.

جدول ۱۲-۶- عملکرد سازمان ملی زمین و مسکن

(هزار متر مربع) در بخش واگذاری زمین (۱)

	سال			درصد تغییر
	۱۳۸۹	۱۳۸۸	۱۳۸۷	
مسکونی	۵۲۱۴	۴۸۶۵	۳۴۹۲	-۲۸/۲
غیرمسکونی	۶۹۹۳۰	۴۶۸۲۶	۲۲۲۷۰	-۵۲/۴
کل	۷۵۱۴۴	۵۱۶۹۱	۲۵۷۶۲	-۵۰/۲

ماخذ: وزارت مسکن و شهرسازی

۱- عملکرد طرح مسکن مهر را که از سال ۱۳۸۶ به بعد اجرا شده است، شامل نمی‌شود.

۶-۹- مسکن اجاری در مناطق شهری

در سال ۱۳۸۹، شاخص کرایه مسکن اجاری در مناطق شهری ۶/۰ درصد رشد داشت. همچنین، رشد شاخص اجاره‌بها در شهر تهران و شهرهای متوسط به ترتیب معادل ۴/۲ و ۷/۴ درصد بود.

ساختمانی (فلزی و غیرفلزی) نسبت به سال قبل ۸/۸ درصد افزایش یافت. بر این اساس، در سال مورد گزارش رشد شاخص بهای تولیدکننده مصالح فلزی و غیرفلزی نسبت به سال قبل به ترتیب ۱۱/۶ و ۴/۵ درصد بود.

جدول ۶-۱۴- شاخص‌های ساختمانی (۱۳۸۳=۱۰۰)

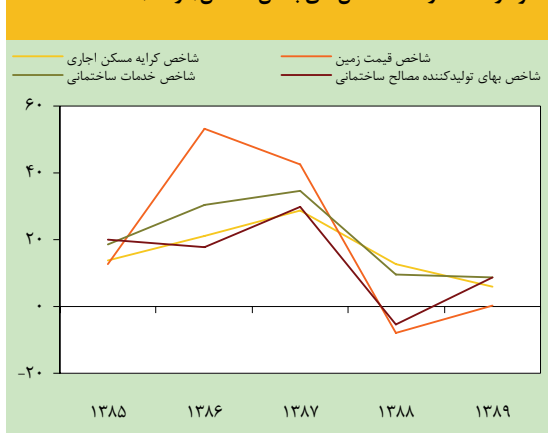
درصد تغییر	سال		
	۱۳۸۹	۱۳۸۸	۱۳۸۷
۸/۶	۹/۵	۲۹۳/۱	۲۴۶/۳
۸/۸	-۵/۴	۲۱۰/۷	۲۰۴/۷

جدول ۶-۱۳- شاخص کرایه مسکن اجاری در مناطق شهری

درصد تغییر	سال		
	۱۳۸۹	۱۳۸۸	۱۳۸۷
۴/۲	۱۳/۶	۲۳۲/۰	۲۲۲/۶
۵/۷	۱۲/۷	۲۳۵/۶	۲۲۲/۹
۷/۴	۱۳/۵	۲۳۸/۱	۲۲۱/۸
۷/۰	۱۲/۶	۲۴۷/۰	۲۳۰/۹
۶/۰	۱۲/۸	۲۳۶/۸	۲۲۳/۳

۱- شامل شهر تهران نیز می‌باشد.

نمودار ۶-۴- رشد شاخص‌های بخش مسکن (درصد)



۶-۱۰- شاخص‌های ساختمانی

در سال ۱۳۸۹، شاخص بهای خدمات ساختمانی که نشان‌دهنده شرایط حاکم بر بازار کار در بخش‌های ساختمان و مسکن می‌باشد نسبت به سال قبل ۸/۶ درصد افزایش یافت. بیشترین رشد در زیرگروه‌های این شاخص مربوط به شاخص دستمزد کارگر ماهر لوله‌کش و نقاش به ترتیب به میزان ۱۵/۷ و ۱۲/۵ درصد بود. در این سال شاخص بهای تولیدکننده مصالح