

سال قبل به ترتیب ۵/۶ درصد کاهش و ۱/۹ درصد افزایش نشان می‌دهد.

در سال ۱۳۹۰، 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 ۱۷/۵ و ۲۳/۲ درصد افزایش یافت.

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

در سال ۱۳۹۰، سرمایه‌گذاری بخش خصوصی در ساختمان‌های جدید مناطق شهری کشور (به قیمت‌های جاری) به ۴۰۳/۴ هزار میلیارد ریال رسید که نسبت به سال قبل ۲۳/۱ درصد افزایش نشان می‌دهد. سرمایه‌گذاری بخش خصوصی در ساختمان‌های جدید شهر تهران با افزایش ۳۳/۰ درصدی به ۷۹/۹ هزار میلیارد ریال رسید، به گونه‌ای که سهم شهر تهران از سرمایه‌گذاری بخش خصوصی در ساختمان‌های جدید مناطق شهری، با ۱/۵ واحد درصد افزایش نسبت به سال قبل به ۱۹/۸ درصد رسید. در این سال رشد سرمایه‌گذاری در شهرهای بزرگ و سایر مناطق شهری نسبت به سال قبل به ترتیب ۳۰/۸ و ۱۶/۲ درصد بود.

رونق نسبی ساخت و ساز که در سال ۱۳۸۹ به دلیل عملکرد طرح مسکن مهر و رشد ساخت و ساز در برخی کلان‌شهرها نمایان گردید، در سال ۱۳۹۰ با کاهش رشد نسبت به سال قبل مواجه شد، به طوری که تعداد و سطح کل زیربنای پروانه‌های ساختمانی صادر شده در کل مناطق شهری در این سال نسبت به سال قبل هر کدام ۵/۷ درصد افزایش نشان داد. شاخص‌های مزبور در سال ۱۳۸۹ نسبت به سال قبل از آن به ترتیب از ۲۹/۸ و ۳۶/۶ درصد رشد برخوردار بودند.

براساس آمار مقدماتی حساب‌های ملی، ارزش افزوده بخش ساختمان (به قیمت‌های ثابت ۱۳۸۳) در سال ۱۳۹۰ با ۲/۵ درصد افزایش نسبت به سال قبل به ۱۴۸۸۷۱ میلیارد ریال رسید. سرمایه‌گذاری ثابت ناخالص در ساختمان نیز به قیمت‌های ثابت ۱۳۸۳ معادل ۱/۰ درصد افزایش داشت.

در این سال بخش خصوصی علاوه بر شروع به ساخت ۱۹۷/۳ هزار دستگاه ساختمان جدید با زیربنایی معادل ۱۰۸/۰ میلیون متر مربع، ساخت ۱۷۰/۴ هزار دستگاه ساختمان جدید با زیربنایی معادل ۸۲/۰ میلیون متر مربع را در مناطق شهری کشور به پایان رساند. بر این اساس، آمار سطح زیربنای ساختمان‌های شروع شده و تکمیل شده در مقایسه با

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 | | | |
|-----------------------------------|--------------|--------------|-------------|------------|---------------|---------------|---------------|----------------------|
| | ۱۳۹۰ | ۱۳۸۹ | ۱۳۹۰ | ۱۳۸۹ | ۱۳۹۰ | ۱۳۸۹ | ۱۳۸۸ | |
| ۶/۰ | ۱۹/۸ | ۱۸/۳ | ۳۳/۰ | ۰/۳ | ۷۹۸۸۸ | ۶۰۰۸۵ | ۵۹۸۸۱ | تهران |
| ۸/۰ | ۲۷/۷ | ۲۶/۰ | ۳۰/۸ | ۲/۷ | ۱۱۱۵۴۷ | ۸۵۲۵۹ | ۸۳۰۵۷ | شهرهای بزرگ |
| ۹/۰ | ۵۲/۵ | ۵۵/۶ | ۱۶/۲ | ۱۳/۷ | ۲۱۱۹۴۲ | ۱۸۲۳۴۷ | ۱۶۰۲۸۵ | سایر مناطق شهری |
| ۲۳/۱ | ۱۰۰/۰ | ۱۰۰/۰ | ۲۳/۱ | ۸/۰ | ۴۰۳۳۶۷ | ۳۲۷۶۹۰ | ۳۰۳۳۲۲ | کل مناطق شهری |

۱- بدون در نظر گرفتن ارزش زمین است.

ساختمان‌های مزبور در این سال نسبت به سال قبل ۲۹/۸ درصد رشد داشت. همچنین، سرمایه‌گذاری در بخش ساختمان‌های شروع شده و تکمیل شده نیز به ترتیب ۱۷/۷ و ۷/۴ درصد افزایش داشت.

در سال مورد بررسی، آمار سرمایه‌گذاری بخش خصوصی برحسب مراحل ساخت (به قیمت‌های جاری) حاکی از افزایش سرمایه‌گذاری در تمامی مراحل ساخت به ویژه در بخش ساختمان‌های نیمه‌تمام می‌باشد، به گونه‌ای که سرمایه‌گذاری در

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 | | | |
|-----------------------------------|--------------|--------------|-------------|------------|---------------|---------------|---------------|------------------------|
| | ۱۳۹۰ | ۱۳۸۹ | ۱۳۹۰ | ۱۳۸۹ | ۱۳۹۰ | ۱۳۸۹ | ۱۳۸۸ | |
| ۴/۹ | ۲۶/۳ | ۲۷/۵ | ۱۷/۷ | ۱۵/۸ | ۱۰۶۰۴۷ | ۹۰۰۹۳ | ۷۷۸۱۶ | ساختمان‌های شروع شده |
| ۱۷/۱ | ۶۰/۵ | ۵۷/۳ | ۲۹/۸ | ۱۴/۳ | ۲۴۳۹۶۳ | ۱۸۷۹۲۷ | ۱۶۴۴۷۲ | ساختمان‌های نیمه‌تمام |
| ۱/۱ | ۱۳/۲ | ۱۵/۲ | ۷/۴ | -۱۸/۶ | ۵۳۳۵۸ | ۴۹۶۷۰ | ۶۱۰۳۵ | ساختمان‌های تکمیل شده |
| ۲۳/۱ | ۱۰۰/۰ | ۱۰۰/۰ | ۲۳/۱ | ۸/۰ | ۴۰۳۳۶۷ | ۳۲۷۶۹۰ | ۳۰۳۳۲۲ | کل سرمایه‌گذاری |

۱- بدون در نظر گرفتن ارزش زمین است.

۶-۲- سرمایه‌گذاری دولت

بودجه مصوب فصل و برنامه‌های مذکور بود. 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 ۶۲/۹ و ۱۷/۶ درصد بود. همچنین، بیشترین درصد عملکرد بودجه به برنامه‌های «ساختمان‌ها و تجهیزات» و «کمک به تامین مسکن معلولان و نیازمندان» به ترتیب به میزان ۹۹/۲ و ۹۸/۰ درصد اختصاص داشت.

در سال ۱۳۹۰ براساس قانون بودجه، مبلغ ۱۴/۹ 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 ۱۸/۲ درصد افزایش نسبت به سال قبل به ۱۱/۸ هزار میلیارد ریال رسید. این میزان عملکرد معادل ۷۸/۹ درصد

گزارش اقتصادی و ترازنامه سال ۱۳۹۰

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 ۱۳۹۰ (میلیارد ریال)

| عملکرد | سهام(درصد) | مصوب | درصد عملکرد | |
|----------------|--------------|----------------|-------------|--|
| ۱۱۷۷۶/۷ | ۹۹/۹ | ۱۴۹۲۱/۴ | ۷۸/۹ | فصل مسکن و عمران شهری، روستایی و عشایری |
| ۱۵/۳ | ۰/۱ | ۲۰/۸ | ۷۳/۲ | برنامه‌های حمایت از تامین مسکن معلولان و گروه‌های کم‌درآمد(فصل رفاه و تامین اجتماعی) |
| ۱۱۷۹۲/۰ | ۱۰۰/۰ | ۱۴۹۴۲/۲ | ۷۸/۹ | جمع |

ماخذ: خزانه‌داری کل، وزارت امور اقتصادی و دارایی

۶-۳- تسهیلات بانکی

و ۰/۷ 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 ۲۷/۷ درصد افزایش و ۳۱/۰ درصد کاهش نسبت به پایان سال ۱۳۸۹ به ۴۶/۵ و ۷/۰ 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 دولتی مسکن در پایان سال ۱۳۹۰ نسبت به پایان سال ۱۳۸۹ به ترتیب با ۳۹/۲ درصد افزایش و ۳۰/۶ درصد کاهش به ۸۸۷/۳

جدول ۶-۴- مانده تسهیلات اعطایی بانک‌ها و موسسات اعتباری غیربانکی در بخش‌های مسکن و ساختمان(۱) (میلیارد ریال)

| | ۱۳۹۰ | | | | پایان سال | |
|----------------|--------------|-------------------|-------------|----------------|---------------|---------------|
| | سهام نسبی(۲) | کل تغییر در مانده | درصد تغییر | تغییر در مانده | ۱۳۹۰ | ۱۳۸۹ |
| مسکن | ۳۲/۰ | ۷۷۸۴۸۳ | ۳۹/۰ | ۲۴۹۳۵۲ | ۸۸۸۰۲۷ | ۶۳۸۶۷۵ |
| بخش غیردولتی | ۳۶/۵ | ۶۸۳۳۲۵ | ۳۹/۲ | ۲۴۹۶۶۱ | ۸۸۷۳۲۷ | ۶۳۷۶۶۶ |
| بخش دولتی | -۰/۳ | ۹۵۱۵۸ | -۳۰/۶ | -۳۰۹ | ۷۰۰ | ۱۰۰۹ |
| ساختمان | ۰/۹ | ۷۷۸۴۸۳ | ۱۴/۹ | ۶۹۴۹ | ۵۳۴۳۸ | ۴۶۴۸۹ |
| بخش غیردولتی | ۱/۵ | ۶۸۳۳۲۵ | ۲۷/۷ | ۱۰۰۸۱ | ۴۶۴۶۷ | ۳۶۳۸۶ |
| بخش دولتی | -۳/۳ | ۹۵۱۵۸ | -۳۱/۰ | -۳۱۲۲ | ۶۹۷۱ | ۱۰۱۰۳ |

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

۱۶۹/۶ میلیون ریال بود که در مقایسه با سال قبل ۲/۳ درصد افزایش نشان می‌دهد.

توزیع تسهیلات اعطایی بانک مسکن برحسب عقود حاکی از آن است که در سال ۱۳۹۰، مبلغ تسهیلات اعطایی در قالب عقد فروش اقساطی (بدون احتساب سود سال‌های آتی) ۴۳/۵ درصد افزایش داشته است که عمدتاً به دلیل افزایش مبلغ تسهیلات در قالب «فروش سهم‌الشرکه بانک» به میزان ۷۲/۳ درصد می‌باشد. رشد قابل ملاحظه تسهیلات فروش سهم‌الشرکه بانک متأثر از رشد چشمگیر تسهیلات مشارکت مدنی ساخت مسکن به ویژه در قالب طرح

در سال ۱۳۹۰، بانک مسکن به عنوان تنها بانک تخصصی فعال در بخش مسکن، ۶۹/۶ درصد از تغییر در مانده تسهیلات اعطایی به این بخش را به خود اختصاص داد. این بانک در سال مورد گزارش ۸۹۳/۴ هزار فقره تسهیلات به مبلغ ۲۰۶/۲ هزار میلیارد ریال (بدون احتساب سود و درآمد سال‌های آتی) پرداخت نمود که نسبت به سال قبل از آن به ترتیب ۱/۸ و ۲۸/۳ درصد کاهش نشان می‌دهد. تسهیلات مذکور با احتساب سود و درآمد سال‌های آتی بالغ بر ۲۷۴/۹ هزار میلیارد ریال می‌باشد که نسبت به سال قبل ۱۵/۵ درصد کاهش نشان می‌دهد. در این سال متوسط تسهیلات اعطایی بانک مسکن بابت خرید خانه

فصل ۶ ساختمان و مسکن

سال ۱۳۹۰، بانک مسکن در بخش آماده‌سازی و ساخت مسکن مهر به ترتیب ۶/۶ و ۲۱۹/۴ هزار میلیارد ریال تسهیلات پرداخت نموده است.

مسکن مهر در سال‌های اخیر و انتقال تسهیلات ساخت پروژه‌های تکمیل شده به خریداران طی دوره مورد گزارش است. همچنین، در این سال ۲۳۳/۸ هزار فقره قرارداد تسهیلات به مبلغ ۱۱۸/۴ هزار میلیارد ریال در چارچوب تسهیلات مشارکت مدنی منعقد گردید که نسبت به مبلغ تسهیلات سال قبل ۴۵/۵ درصد کاهش نشان می‌دهد. کاهش تسهیلات مشارکت مدنی بانک مسکن متأثر از کاهش حجم پروژه‌های ساختمانی طرح مسکن مهر در سال ۱۳۹۰ بود. شایان ذکر است از ابتدای اجرای طرح مسکن مهر تا پایان

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

| درصد تغییر | سال | | |
|-------------------------|-------|-------|-------|
| | ۱۳۸۹ | ۱۳۹۰ | ۱۳۸۸ |
| تعداد(هزار فقره) | ۹۰/۴ | ۸۹۳/۴ | ۴۷۷/۶ |
| مبلغ(هزار میلیارد ریال) | ۲۰۱/۷ | ۲۷۴/۹ | ۱۰۷/۹ |

ماخذ: بانک مسکن

۱- با احتساب سود و درآمد سال‌های آتی است.

۲- شامل تعهدات ناشی از قراردادهای منعقد شده نیز می‌باشد.

جدول ۶-۶- تسهیلات اعطایی بانک مسکن برحسب عقود (۱)

(میلیارد ریال)

| سهم(درصد) | درصد تغییر | | | سال | | | |
|-----------|------------|-------|-------|----------|----------|---------|------------------------------|
| | ۱۳۸۹ | ۱۳۹۰ | ۱۳۸۸ | ۱۳۹۰ | ۱۳۸۹ | ۱۳۸۸ | |
| ۵۷/۴ | ۷۵/۵ | -۴۵/۵ | ۴۰۳/۱ | ۱۱۸۳۹۵/۳ | ۲۱۷۱۲۵/۵ | ۴۳۱۵۴/۷ | مشارکت مدنی(۲) |
| ۳۶/۳ | ۱۸/۱ | ۴۳/۵ | ۵۰/۳ | ۷۴۹۰۴/۰ | ۵۲۱۸۰/۷ | ۳۴۷۱۷/۶ | فروش اقساطی |
| ۰/۱ | ۰/۲ | -۵۳/۹ | ۴۷۱/۵ | ۲۵۳/۰ | ۵۴۸/۹ | ۹۶/۰ | اجاره به شرط تملیک |
| ۲/۰ | ۱/۷ | -۱۶/۲ | ۳۹۹/۹ | ۴۰۷۷/۰ | ۴۸۶۵/۴ | ۹۷۳/۴ | جعاله |
| ۲/۴ | ۱/۳ | ۳۶/۲ | ۵۴/۹ | ۴۹۸۶/۴ | ۳۶۶۲/۰ | ۲۳۶۴/۲ | قرض الحسنه |
| ۱/۴ | ۲/۹ | -۶۵/۵ | ۰ | ۲۸۴۸/۲ | ۸۲۴۳/۸ | ۰۰ | تسهیلات اعطایی ارزی(به ریال) |
| ۰/۱ | ۰۰ | ۰ | ۰ | ۱۱۹/۰ | ۰۰ | ۰۰ | خرید دین ریالی |
| ۰/۳ | ۰/۴ | -۴۱/۷ | ۲۹۸/۰ | ۶۳۸/۸ | ۱۰۹۵/۱ | ۲۷۵/۱ | سایر |
| ۱۰۰/۰ | ۱۰۰/۰ | -۲۸/۳ | ۲۵۲/۷ | ۲۰۶۲۲۱/۸ | ۲۸۷۷۲۱/۴ | ۸۱۵۸۱/۱ | 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.

۶-۴- پروانه‌های ساختمانی

آمار پروانه‌های ساختمانی صادر شده توسط شهرداری‌ها در سال ۱۳۹۰ به لحاظ تعداد و سطح کل زیربنا هر کدام با ۵/۷ درصد افزایش به ترتیب به ۱۹۱/۴ هزار فقره و ۱۲۰/۷ میلیون متر مربع رسید. آمار مزبور در شهر تهران به ترتیب ۶۸/۰ و ۴۳/۱ درصد افزایش داشت. با این حال، آمار پروانه‌های ساختمانی در شهرهای کوچک و متوسط به لحاظ تعداد و سطح زیربنا به ترتیب ۴/۵ و ۱۱/۱ درصد کاهش داشت. با توجه به

بررسی مانده سپرده‌های بانک مسکن در پایان اسفند ماه ۱۳۹۰ حاکی از آن است که بیشترین سهم از سپرده‌های بانک به سپرده‌های کوتاه‌مدت (۳۶/۴ درصد) و سپرده‌های سرمایه‌گذاری بلندمدت (۲۳/۲ درصد) اختصاص دارد. همچنین، مانده حساب سپرده صندوق پس‌انداز مسکن در پایان اسفند ماه سال ۱۳۹۰ به ۳۳/۰ هزار میلیارد ریال رسید که در مقایسه با مانده پایان سال ۱۳۸۹، ۹/۸ درصد کاهش نشان می‌دهد.

گزارش اقتصادی و ترازنامه سال ۱۳۹۰

۵-۶- ساختمان‌های شروع شده توسط بخش خصوصی در

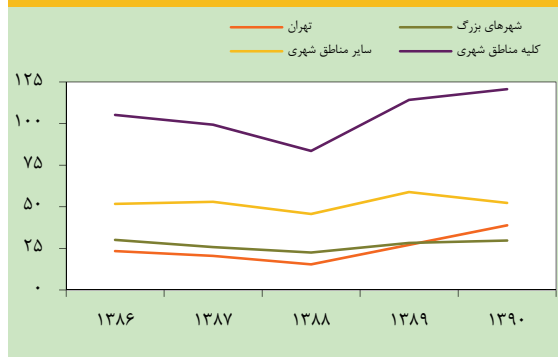
مناطق شهری

در سال ۱۳۹۰، ساخت ۱۹۷/۳ هزار دستگاه ساختمان جدید با زیربنایی معادل ۱۰۸/۰ میلیون متر مربع و سرمایه‌گذاری بالغ بر ۱۰۶/۰ 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 ۶/۷ و ۵/۶ درصد کاهش داشت. به همین ترتیب، تعداد و سطح کل زیربنای ساختمان‌های شروع شده در شهر تهران به ترتیب از ۱۵/۴ و ۲۶/۲ درصد افزایش برخوردار گردید. براساس آمار مذکور، متوسط سطح زیربنای ساختمان‌های شروع شده در تهران در مقایسه با سال قبل ۹/۳ درصد افزایش داشت. در سال مورد گزارش، متوسط هزینه پیش‌بینی شده برای احداث بنای ساختمان‌های جدید در مناطق شهری کشور (بدون احتساب قیمت زمین) ۳۴۹۲ هزار ریال برای هر متر مربع برآورد شده است که نسبت به سال قبل ۱۲/۹ درصد افزایش نشان می‌دهد. هزینه مذکور در تهران با ۱۵/۰ درصد افزایش به ۴۳۸۲ هزار ریال رسید.

بررسی ترکیب تعداد ساختمان‌های شروع شده برحسب نوع کاربری در سال ۱۳۹۰ نشان می‌دهد از مجموع تعداد ساختمان‌های شروع شده در کشور ۸۹/۵ درصد به ساختمان‌های مسکونی، ۵/۸ درصد به ساختمان‌های مسکونی با محل کسب و بقیه به ساختمان‌های غیرمسکونی اختصاص دارد. متوسط هزینه احداث یک متر مربع زیربنای مسکونی و غیرمسکونی در این سال به ترتیب ۳۴۲۶ و ۴۲۶۹ هزار ریال برآورد شده است. همچنین، متوسط ارزش یک متر مربع زمین ساختمان‌های شروع شده مسکونی و غیرمسکونی در مناطق شهری به ترتیب ۶۲۹۵ و ۳۵۵۶ هزار ریال بود.

مقطع اوج صدور پروانه‌های ساختمانی طرح مسکن مهر (در سال ۱۳۸۹)، بخشی از کاهش آمار صدور پروانه‌های ساختمانی در شهرهای مزبور در سال مورد گزارش متأثر از کاهش آمار صدور پروانه‌های ساختمانی مربوط به طرح مسکن مهر در این سال می‌باشد. بررسی توزیع تعداد پروانه‌های ساختمانی صادر شده برحسب تعداد طبقات هر ساختمان در سال ۱۳۹۰ نشان می‌دهد که بیشترین سهم از تعداد پروانه‌های ساختمانی برحسب تعداد طبقات در شهر تهران مربوط به ساختمان‌های «پنج طبقه و بیشتر» (معادل ۹۲/۴ درصد) می‌باشد. این در حالی است که در شهرهای کوچک و متوسط بیشترین سهم مربوط به ساختمان‌های دو طبقه (معادل ۲۴/۶ 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 | | |
|---------------------------------|-------|-------|-------|
| | ۱۳۹۰ | ۱۳۸۹ | ۱۳۸۸ |
| تعداد پروانه‌ها (هزار فقره) | ۱۹۱/۴ | ۱۸۱/۰ | ۱۳۹/۵ |
| سطح کل زیربنا (میلیون متر مربع) | ۱۲۰/۷ | ۱۱۴/۲ | ۸۳/۶ |
| متوسط سطح زیربنا (متر مربع) | ۶۳۱ | ۶۳۱ | ۵۹۹ |
| درصد تغییر | ۵/۲ | ۰/۰ | |

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

| درصد تغییر | سال | | | |
|------------|------|-------|-------|--|
| | ۱۳۸۹ | ۱۳۹۰ | ۱۳۸۸ | |
| ۱۳۹۰ | ۱۳۸۹ | ۱۳۹۰ | ۱۳۸۸ | تعداد(هزار دستگاه) |
| -۶/۷ | -۴/۳ | ۱۹۷/۳ | ۲۱۱/۴ | ۲۲۰/۷ |
| | | | | برآورد سطح کل زیربنا (میلیون متر مربع) |
| -۵/۶ | ۱۳/۹ | ۱۰۸/۰ | ۱۱۴/۴ | ۱۰۰/۴ |
| | | | | متوسط سطح زیربنا (متر مربع) |
| ۱/۲ | ۱۹/۰ | ۵۴۷ | ۵۴۱ | ۴۵۵ |
| | | | | متوسط هزینه یک متر مربع(هزار ریال) |
| ۱۲/۹ | ۲/۸ | ۳۴۹۲ | ۳۰۹۴ | ۳۰۱۰ |

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

در سال ۱۳۹۰، میزان سرمایه‌گذاری انجام شده توسط بخش خصوصی برحسب مراحل ساخت در بخش ساختمان‌های تکمیل شده ۵۳/۴ هزار میلیارد ریال بود. این میزان سرمایه‌گذاری در مقایسه با سال قبل ۷/۴ درصد افزایش نشان می‌دهد. در سال مورد گزارش، ۱۷۰/۴ هزار دستگاه ساختمان با سطح کل زیربنای ۸۲/۰ میلیون متر مربع توسط بخش خصوصی تکمیل شد. آمار مزبور در مقایسه با سال قبل به ترتیب ۱۵/۸ درصد کاهش و ۱/۹ درصد افزایش نشان می‌دهد. از مجموع تعداد ساختمان‌های تکمیل شده مذکور، ۸۵/۴ درصد به ساختمان‌های مسکونی، ۸/۷ درصد به ساختمان‌های مسکونی با محل کسب و مابقی به ساختمان‌های غیرمسکونی اختصاص دارد.

جدول ۶-۹- ساختمان‌های تکمیل شده توسط بخش خصوصی در مناطق شهری

| درصد تغییر | سال | | | |
|------------|-------|-------|-------|------------------------------------|
| | ۱۳۸۹ | ۱۳۹۰ | ۱۳۸۸ | |
| ۱۳۹۰ | ۱۳۸۹ | ۱۳۹۰ | ۱۳۸۸ | تعداد(هزار دستگاه) |
| -۱۵/۸ | -۹/۱ | ۱۷۰/۴ | ۲۰۲/۵ | ۲۲۲/۷ |
| | | | | سطح کل زیربنا (میلیون متر مربع) |
| ۱/۹ | -۱۳/۶ | ۸۲/۰ | ۸۰/۴ | ۹۳/۱ |
| | | | | متوسط سطح زیربنا (متر مربع) |
| ۲۱/۱ | -۴/۹ | ۴۸۱ | ۳۹۷ | ۴۱۸ |
| | | | | متوسط هزینه یک متر مربع(هزار ریال) |
| ۸/۹ | ۴/۹ | ۳۲۰۹ | ۲۹۴۸ | ۲۸۱۱ |

در سال مورد بررسی، فعالیت‌های ساختمانی بخش خصوصی در تهران در بخش تکمیل ساختمان به لحاظ تعداد و سطح کل زیربنا به ترتیب ۵/۷ درصد افزایش و ۳/۶ درصد کاهش داشت. سهم شهر تهران، شهرهای بزرگ و سایر مناطق شهری از سطح کل زیربنای ساختمان‌های تکمیل شده به ترتیب ۱۵/۸، ۲۸/۶ و ۵۵/۷ درصد بود. در این سال همچنین متوسط سطح زیربنای ساختمان‌های تکمیل شده با ۲۱/۱ درصد افزایش نسبت به سال قبل به ۴۸۱ متر مربع رسید. این شاخص در شهر تهران با ۸/۸ درصد کاهش به ۹۰۷ متر مربع رسید. در سال مورد بررسی، متوسط هزینه یک متر مربع بنای ساختمان‌های تکمیل شده در مناطق شهری بدون احتساب قیمت زمین نسبت به سال قبل ۸/۹ درصد افزایش داشت. رشد مزبور در تهران، شهرهای بزرگ و سایر مناطق شهری به ترتیب ۳/۷، ۱۰/۴ و ۱۰/۸ درصد بود.

۶-۷- واحدهای مسکونی تکمیل شده توسط بخش خصوصی در مناطق شهری

در سال ۱۳۹۰، تعداد ۵۶۴/۸ هزار دستگاه واحد مسکونی با سطح کل زیربنای ۷۴/۰ 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 ۱۳۱ متر مربع رسید که نسبت به سال قبل ۱/۶ درصد افزایش نشان می‌دهد.

جدول ۶-۱۰- واحدهای مسکونی تکمیل شده توسط بخش خصوصی در مناطق شهری

| درصد تغییر | سال | | | |
|------------|-------|-------|-------|---------------------------------|
| | ۱۳۸۹ | ۱۳۹۰ | ۱۳۸۸ | |
| ۱۳۹۰ | ۱۳۸۹ | ۱۳۹۰ | ۱۳۸۸ | تعداد(هزار دستگاه) |
| ۲/۵ | -۱۷/۰ | ۵۶۴/۸ | ۵۵۰/۸ | ۶۶۳/۳ |
| | | | | سطح کل زیربنا (میلیون متر مربع) |
| ۴/۱ | -۱۴/۳ | ۷۴/۰ | ۷۱/۱ | ۸۲/۹ |
| | | | | متوسط سطح زیربنا (متر مربع) |
| ۱/۶ | ۳/۲ | ۱۳۱ | ۱۲۹ | ۱۲۵ |

گزارش اقتصادی و ترازنامه سال ۱۳۹۰

که نسبت به سال قبل ۲۲/۸ درصد کاهش نشان می‌دهد. همچنین، در این سال ۶۳/۸ میلیون متر مربع زمین غیرمسکونی واگذار گردید که در مقایسه با سال قبل ۱۸۶/۴ درصد افزایش نشان می‌دهد.

جدول ۶-۱۲- عملکرد سازمان ملی زمین و مسکن

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

| درصد تغییر | سال | | |
|------------|--------------|--------------|--------------|
| | ۱۳۸۹ | ۱۳۹۰ | ۱۳۸۸ |
| مسکونی | ۲۶۹۶ | ۳۴۹۲ | ۴۸۶۵ |
| غیرمسکونی | ۶۳۷۷۲ | ۲۲۲۷۰ | ۴۶۸۲۶ |
| کل | ۶۶۴۶۸ | ۲۵۷۶۲ | ۵۱۶۹۱ |

ماخذ: وزارت مسکن و شهرسازی

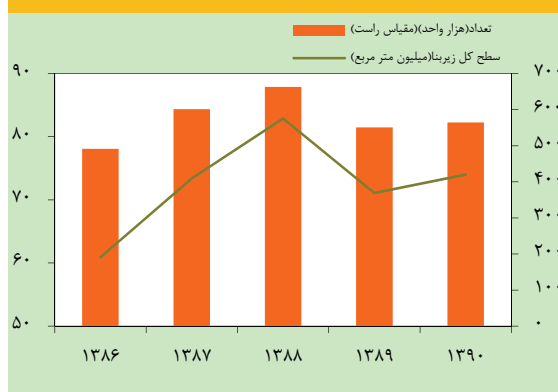
۱- عملکرد طرح مسکن مهر را که از سال ۱۳۸۶ به بعد اجرا شده است، شامل نمی‌شود.

۶-۸-۲-۱- 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 نمود. براساس آمار عملکرد طرح مسکن مهر، از ابتدای اجرای این طرح (خرداد ماه ۱۳۸۶) تا پایان سال ۱۳۹۰، برای تعداد ۱۷۴۱/۶ و ۱۷۱۷/۶ هزار واحد مسکونی در کل کشور به ترتیب پروانه ساخت و قرارداد ساخت منعقد شده است. همچنین، تعداد ۱۶۲۳/۹ هزار واحد مسکونی در مراحل ساخت (پی‌سازی و بعد از آن) و تعداد ۵۸۳/۷ هزار واحد مسکونی در مرحله اتمام ساخت و تحویل (نازک‌کاری) قرار گرفته‌اند. شایان ذکر است از کل پروانه‌های صادر شده در این طرح از ابتدای اجرا تا پایان سال ۱۳۹۰، تعداد ۶۴۵/۷ هزار واحد مسکونی مربوط به بخش خودمالکین^(۱) می‌باشد.

۱- خودمالکین آن دسته از متقاضیان واجد شرایط طرح مسکن مهر می‌باشند که با آورده زمین شخصی از تسهیلات مسکن مهر استفاده نموده‌اند.

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



۶-۸-۱- عملکرد زمین در بخش مسکن

۶-۸-۱-۱- شاخص قیمت زمین

در سال ۱۳۹۰، شاخص قیمت زمین در کل مناطق شهری نسبت به سال قبل ۱۷/۵ درصد افزایش یافت. افزایش شاخص مزبور برای شهر تهران ۲۴/۴ درصد بود.

جدول ۶-۱۱- شاخص قیمت زمین برحسب مناطق شهری

(۱۳۸۳=۱۰۰)

| درصد تغییر | سال | | |
|----------------------|--------------|--------------|--------------|
| | ۱۳۸۹ | ۱۳۹۰ | ۱۳۸۸ |
| تهران | ۲۶۳/۴ | ۳۲۶/۷ | ۲۶۲/۷ |
| شهرهای بزرگ | ۲۴۰/۱ | ۲۴۱/۰ | ۲۷۱/۹ |
| سایر مناطق شهری | ۲۵۵/۱ | ۲۵۷/۸ | ۲۸۶/۷ |
| کل مناطق شهری | ۲۵۳/۲ | ۲۵۳/۶ | ۲۹۷/۹ |

۶-۸-۲- عملکرد زمین شهری

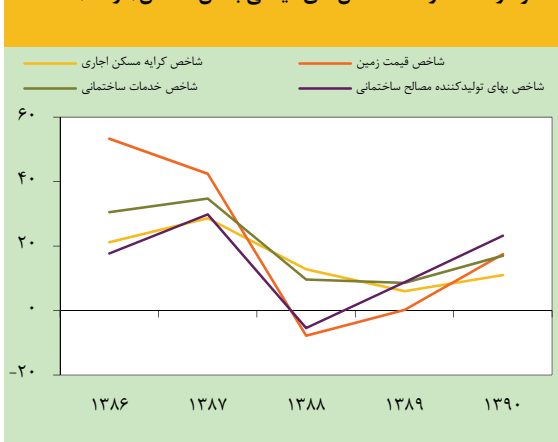
در سال ۱۳۹۰، وزارت مسکن به استناد ماده ۱۷۶ قانون برنامه پنجم توسعه مجاز به فروش زمین‌های شهری در تملک خویش از طریق مزایده گردید. بر این اساس، سازمان ملی زمین و مسکن ۲/۷ میلیون متر مربع زمین مسکونی (به غیر از واگذاری زمین مسکن مهر) در اختیار متقاضیان قرار داد

مسکن می‌باشد نسبت به سال قبل ۱۷/۰ درصد افزایش یافت. بیشترین رشد در زیرگروه‌های این شاخص مربوط به شاخص اجرت آسفالت‌کار و دستمزد یک‌روز کارگر ساده ساختمانی به ترتیب به میزان ۲۳/۴ و ۲۱/۵ درصد بود. در این سال شاخص بهای تولیدکننده مصالح ساختمانی (فلزی و غیرفلزی) نسبت به سال قبل ۲۳/۲ درصد افزایش یافت. بر این اساس، در سال مورد گزارش شاخص بهای تولیدکننده مصالح فلزی و غیرفلزی نسبت به سال قبل به ترتیب از ۲۱/۰ و ۲۶/۷ درصد افزایش برخوردار بود.

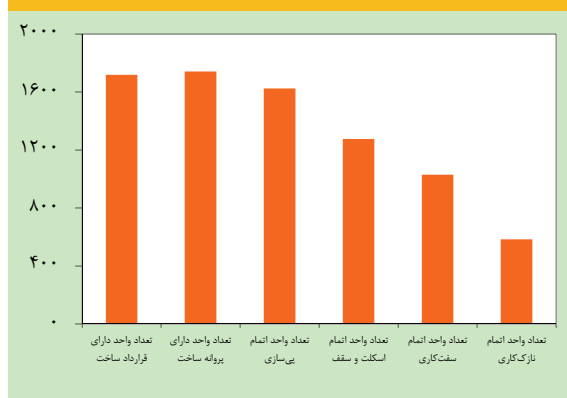
جدول ۶-۱۴- شاخص‌های ساختمانی (۱۳۸۳=۱۰۰)

| درصد تغییر | سال | | |
|-------------------------------------|------|-------|-------|
| | ۱۳۸۹ | ۱۳۹۰ | ۱۳۸۸ |
| | ۱۳۸۹ | ۱۳۹۰ | ۱۳۸۸ |
| شاخص بهای خدمات ساختمانی | ۸/۶ | ۳۴۳/۰ | ۲۶۹/۸ |
| شاخص بهای تولیدکننده مصالح ساختمانی | ۸/۸ | ۲۵۹/۵ | ۱۹۳/۶ |

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



نمودار ۶-۳- عملکرد طرح مسکن مهر از ابتدای اجرا تا پایان اسفند ماه ۱۳۹۰ (هزار واحد مسکونی)



۹-۶- مسکن اجاری در مناطق شهری

در سال ۱۳۹۰، شاخص کرایه مسکن اجاری در مناطق شهری ۱۱/۰ درصد رشد داشت. رشد این شاخص در شهر تهران و شهرهای متوسط به ترتیب معادل ۱۱/۳ و ۱۰/۰ درصد بود.

جدول ۶-۱۳- شاخص کرایه مسکن اجاری در مناطق شهری (۱۳۸۳=۱۰۰)

| درصد تغییر | سال | | |
|-----------------|------|-------|-------|
| | ۱۳۸۹ | ۱۳۹۰ | ۱۳۸۸ |
| | ۱۳۸۹ | ۱۳۹۰ | ۱۳۸۸ |
| تهران | ۴/۲ | ۲۵۸/۳ | ۲۲۲/۶ |
| شهرهای بزرگ (۱) | ۵/۷ | ۲۶۲/۴ | ۲۲۲/۹ |
| شهرهای متوسط | ۷/۴ | ۲۶۱/۸ | ۲۲۱/۸ |
| شهرهای کوچک | ۷/۰ | ۲۷۰/۱ | ۲۲۰/۹ |
| کل مناطق شهری | ۶/۰ | ۲۶۳/۰ | ۲۲۳/۳ |

۱- شامل شهر تهران نیز می‌باشد.

۱۰-۶- شاخص‌های ساختمانی

در سال ۱۳۹۰، شاخص بهای خدمات ساختمانی که نشان‌دهنده شرایط حاکم بر بازار کار در بخش‌های ساختمان و