

قبل به ترتیب ۲/۵ درصد کاهش و ۱۰۲/۸ درصد افزایش نشان می‌دهد.

در سال ۱۳۹۱، شاخص قیمت زمین، شاخص بهای خدمات ساختمانی و شاخص بهای تولیدکننده مصالح ساختمانی با افزایش همراه بود. شاخص قیمت زمین کل مناطق شهری، شاخص بهای خدمات ساختمانی و شاخص بهای تولیدکننده مصالح ساختمانی (بر پایه سال ۱۳۹۰) در مقایسه با سال قبل به ترتیب ۵۶/۸، ۳۳/۹ و ۴۷/۵ درصد افزایش یافت.

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

در سال ۱۳۹۱، سرمایه‌گذاری بخش خصوصی در ساختمان‌های جدید مناطق شهری کشور (به قیمت‌های جاری) به ۶۱۲/۵ هزار میلیارد ریال رسید که نسبت به سال قبل ۵۴/۷ درصد افزایش نشان می‌دهد. سرمایه‌گذاری بخش خصوصی در ساختمان‌های جدید شهر تهران با افزایش ۱۰۲/۶ درصدی به ۱۶۸/۷ هزار میلیارد ریال رسید، به گونه‌ای که سهم شهر تهران از سرمایه‌گذاری بخش خصوصی در ساختمان‌های جدید مناطق شهری با ۶/۵ واحد درصد افزایش نسبت به سال قبل به ۲۷/۵ درصد رسید. در این سال رشد سرمایه‌گذاری در شهرهای بزرگ و سایر مناطق شهری نسبت به سال قبل به ترتیب ۵۴/۵ و ۳۲/۷ درصد بود.

شرایط نسبی رونق تولید متاثر از استقبال بخش خصوصی از ساخت و ساز و تسریع در اجرای طرح مسکن مهر در سال ۱۳۹۱ نیز ادامه یافت، به گونه‌ای که در سال مورد گزارش سرمایه‌گذاری بخش خصوصی در ساختمان‌های جدید مناطق شهری نسبت به سال قبل از رشد ۵۴/۷ درصدی (به قیمت‌های جاری) برخوردار گردید. با این حال، کاهش عملکرد تملک دارایی‌های سرمایه‌ای دولت در طرح‌های عمرانی ساختمانی و نیز رشد قابل ملاحظه شاخص‌های قیمتی در این بخش در سال مورد بررسی، در مجموع منجر به کاهش عملکرد ارزش افزوده این بخش در سال ۱۳۹۱ گردید.

براساس آمار مقدماتی حساب‌های ملی، ارزش افزوده بخش ساختمان (به قیمت‌های ثابت ۱۳۸۳) در سال ۱۳۹۱ با ۳/۶ درصد کاهش نسبت به سال قبل به ۱۴۳/۵ هزار میلیارد ریال رسید. سرمایه‌گذاری ثابت ناخالص در ساختمان نیز به قیمت‌های ثابت ۱۳۸۳ معادل ۱۳/۸ درصد کاهش داشت.

در این سال بخش خصوصی علاوه بر شروع ساخت ۲۲۵/۸ هزار دستگاه ساختمان جدید با زیربنایی معادل ۱۱۷/۰ میلیون متر مربع، ساخت ۲۰۶/۳ هزار دستگاه ساختمان جدید با زیربنایی معادل ۱۰۶/۱ 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 سال

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			
	۱۳۹۱	۱۳۹۰	۱۳۹۱	۱۳۹۰	۱۳۸۹	۱۳۹۰	۱۳۹۰	۱۳۹۱
۱۳/۹۱	۱۳/۹۱	۱۳/۹۰	۱۳/۹۱	۱۳/۹۰	□ ۱۳/۹۱	۱۳/۹۰	۱۳/۹۰	۱۳/۸۹
						(بررسی قدیم)	(بررسی جدید) ^(۳)	
۲۱/۶	۲۷/۵	۲۱/۰	۱۰۲/۶	۳۳/۰	۱۶۸۶۷۳	۸۳۲۳۶	۷۹۸۸۸	۶۰۰۸۵
۱۸/۳	۳۳/۶	۳۳/۷	۵۴/۵	۳۰/۸	۲۰۵۹۹۲	۱۳۳۳۶۳	۱۱۱۵۴۷	۸۵۲۵۹
۱۴/۸	۳۸/۸	۴۵/۳	۳۲/۷	۱۶/۲	۲۳۷۸۵۹	۱۷۹۲۲۲	۲۱۱۹۳۲	۱۸۲۳۴۷
۵۴/۷	۱۰۰/۰	۱۰۰/۰	۵۴/۷	۲۳/۱	۶۱۲۵۲۵	۳۹۵۸۲۱	۴۰۳۳۶۷	۳۲۷۶۹۰

۱- بدون در نظر گرفتن ارزش زمین است.
 ۲- آمار عملکرد بخش خصوصی در ساختمان‌های جدید مناطق شهری از ابتدای سال ۱۳۹۰ براساس سال پایه جدید (۱۳۹۰) محاسبه می‌شود. به دلیل تجدید نظر در بلوک‌های آماری، نتایج بررسی جدید با آمار محاسبه شده بر مبنای سال پایه قدیم (۱۳۸۳) قابل مقایسه نمی‌باشد. یادآوری می‌گردد از سال ۱۳۹۱، در محاسبه درصد تغییرات دوره‌ها (۱۳۹۱) نسبت به (۱۳۹۰) از آمار بررسی جدید استفاده شده است.

کادر شماره ۱- تجدید نظر در چارچوب آماری فعالیت‌های بخش خصوصی

اداره آمار بانک مرکزی با توجه به پراکندگی ساخت و سازهای جدید و توسعه مناطق شهری، در مقاطع ۵ یا ۷ ساله اقدام به تجدید نظر در بلوک‌های آماری و ضرایب آنها نموده و گاهی برخی مناطق شهری جدید را نیز به نمونه آماری خود می‌افزاید. بر این اساس، چارچوب آماری سال ۱۳۸۳ تجدید نظر شده و سال ۱۳۹۰ در قالب بررسی جدید، به عنوان سال پایه ملاک قرار گرفته است. بدین ترتیب، آمار سال ۱۳۹۱ و بررسی جدید سال ۱۳۹۰ با دوره‌های قبل قابل مقایسه نمی‌باشد.

در سال مورد بررسی، آمار سرمایه‌گذاری بخش خصوصی برحسب مراحل ساخت (به قیمت‌های جاری) حاکی از افزایش سرمایه‌گذاری در تمامی مراحل ساخت می‌باشد. بیشترین سهم از کل سرمایه‌گذاری، معادل ۵۷/۶ درصد و مربوط به ساختمان‌های نیمه‌تمام بود. همچنین، ساختمان‌های شروع شده و تکمیل شده نیز به ترتیب ۲۵/۸ و ۱۶/۶ درصد از کل سرمایه‌گذاری را به خود اختصاص دادند.

در سال مورد بررسی، آمار سرمایه‌گذاری بخش خصوصی برحسب مراحل ساخت (به قیمت‌های جاری) حاکی از افزایش سرمایه‌گذاری در تمامی مراحل ساخت می‌باشد. بیشترین سهم از کل سرمایه‌گذاری، معادل ۵۷/۶ درصد و مربوط به ساختمان‌های نیمه‌تمام بود. همچنین، ساختمان‌های شروع شده و تکمیل شده نیز به ترتیب ۲۵/۸ و ۱۶/۶ درصد از کل سرمایه‌گذاری را به خود اختصاص دادند.

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			
	۱۳۹۱	۱۳۹۰	۱۳۹۱	۱۳۹۰	۱۳۸۹	۱۳۹۰	۱۳۹۰	۱۳۹۱
۱۳/۹۱	۱۳/۹۱	۱۳/۹۰	۱۳/۹۱	۱۳/۹۰	□ ۱۳/۹۱	۱۳/۹۰	۱۳/۹۰	۱۳/۸۹
						(بررسی قدیم)	(بررسی جدید) ^(۳)	
۸/۳	۲۵/۸	۳۱/۵	۲۶/۴	۱۷/۷	۱۵۷۷۷۹	۱۲۴۷۹۸	۱۰۶۰۴۷	۹۰۰۹۳
۲۹/۳	۵۷/۶	۵۹/۹	۴۸/۹	۲۹/۸	۳۵۲۸۶۷	۲۳۶۹۲۴	۲۴۳۹۶۲	۱۸۷۹۲۷
۱۷/۱	۱۶/۶	۸/۶	۱۹۸/۸	۷/۴	۱۰۱۸۷۹	۳۴۰۹۹	۵۳۳۵۸	۴۹۶۷۰
۵۴/۷	۱۰۰/۰	۱۰۰/۰	۵۴/۷	۲۳/۱	۶۱۲۵۲۵	۳۹۵۸۲۱	۴۰۳۳۶۷	۳۲۷۶۹۰

۱- بدون در نظر گرفتن ارزش زمین است.
 ۲- آمار عملکرد بخش خصوصی در ساختمان‌های جدید مناطق شهری از ابتدای سال ۱۳۹۰ براساس سال پایه جدید (۱۳۹۰) محاسبه می‌شود. به دلیل تجدید نظر در بلوک‌های آماری، نتایج بررسی جدید با آمار محاسبه شده بر مبنای سال پایه قدیم (۱۳۸۳) قابل مقایسه نمی‌باشد. یادآوری می‌گردد از سال ۱۳۹۱، در محاسبه درصد تغییرات دوره‌ها (۱۳۹۱) نسبت به (۱۳۹۰) از آمار بررسی جدید استفاده شده است.

۶-۲- سرمایه‌گذاری دولت

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 ۷۱/۴ و ۱۰/۹ درصد بود. همچنین، بیشترین درصد عملکرد بودجه به برنامه‌های «سامانه‌های پساب و فاضلاب» و «حمل و نقل شهری و روستایی» به ترتیب به میزان ۱۱۹/۹ و ۴۹/۵ درصد اختصاص داشت.

براساس قانون بودجه سال ۱۳۹۱، مبلغ ۱۹/۹ 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 ۲۹/۱ درصد کاهش نسبت به سال قبل به ۸/۴ هزار میلیارد ریال رسید. این میزان عملکرد معادل ۴۲/۰ درصد بودجه مصوب فصل

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 ۱۳۹۱ (میلیارد ریال)

عملکرد	سهم(درصد)	مصوب	درصد عملکرد
۸۳۵۵/۰	۹۹/۹۸	۱۹۸۶۶/۴	۴۲/۱
۱/۸	۰/۰۲	۲۵/۰	۷/۳
۸۳۵۶/۸	۱۰۰/۰	۱۹۸۹۱/۴	۴۲/۰

ماخذ: خزانه‌داری کل، وزارت امور اقتصادی و دارایی

کاهش نسبت به پایان سال ۱۳۹۰ به ۳۱/۶ و ۵/۷ هزار میلیارد ریال رسید.

۶-۳- تسهیلات بانکی

طی سال ۱۳۹۱، از مبلغ ۱۹۵۵/۹ هزار میلیارد ریال تسهیلات پرداختی بانک‌ها و موسسات اعتباری غیربانکی به بخش‌های مختلف اقتصادی، مبلغ ۲۶۴/۱ هزار میلیارد ریال به بخش ساختمان و مسکن اختصاص یافت که نسبت به سال قبل ۲۲/۶ درصد کاهش نشان می‌دهد. بر این اساس، سهم بخش ساختمان و مسکن از کل تسهیلات پرداختی طی سال مورد بررسی ۱۳/۵ درصد بود.

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 بخش‌های غیردولتی و دولتی مسکن در پایان سال ۱۳۹۱ نسبت به پایان سال ۱۳۹۰ به ترتیب با ۲۱/۲ و ۳۵/۱ درصد افزایش به ۱۰۷۵/۲ و ۰/۹ هزار میلیارد ریال بالغ شد. در این سال مانده تسهیلات اعطایی بانک‌ها و موسسات اعتباری غیربانکی به بخش‌های غیردولتی و دولتی ساختمان به ترتیب با ۳۲/۰ و ۱۸/۷ درصد

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

	۱۳۹۱		پایان سال		
	تغییر در مانده	درصد تغییر	۱۳۹۱	۱۳۹۰	
مسکن	۶۱۷۶۷۸	۲۱/۲	۱۸۸۰۸۲	۸۸۸۰۲۷	
بخش غیردولتی	۵۰۹۵۸۳	۲۱/۲	۱۸۷۸۲۵	۸۸۷۳۲۷	
بخش دولتی	۱۰۸۰۹۵	۳۵/۱	۲۴۶	۷۰۰	
ساختمان	۶۱۷۶۷۸	-۳۰/۳	-۱۶۱۶۹	۵۳۴۳۸	
بخش غیردولتی	۵۰۹۵۸۳	-۳۲/۰	-۱۴۸۶۶	۴۶۴۶۷	
بخش دولتی	۱۰۸۰۹۵	-۱۸/۷	-۱۳۰۲	۶۹۷۱	

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 ۱۳۹۱، مبلغ تسهیلات اعطایی در قالب عقد فروش اقساطی (بدون احتساب سود سال‌های آتی) ۵۰/۴ درصد افزایش داشته است که عمدتاً به دلیل افزایش مبلغ تسهیلات در قالب فروش سهم‌الشرکه بانک به میزان ۱۳۶/۹ درصد می‌باشد. رشد قابل ملاحظه تسهیلات فروش سهم‌الشرکه بانک متأثر از رشد چشمگیر تسهیلات مشارکت مدنی ساخت مسکن به ویژه در قالب طرح مسکن مهر در سال‌های قبل و انتقال تسهیلات ساخت پروژه‌های تکمیل شده به خریداران طی دوره مورد گزارش بوده است. همچنین، در این سال ۱۱۸/۰ هزار فقره قرارداد تسهیلات به مبلغ ۸۵/۰ هزار میلیارد ریال در چارچوب تسهیلات مشارکت مدنی منعقد گردید که نسبت به مبلغ تسهیلات سال قبل ۲۸/۲ درصد کاهش نشان می‌دهد. کاهش تسهیلات مشارکت مدنی بانک مسکن متأثر از کاهش حجم پروژه‌های ساختمانی طرح مسکن مهر در سال ۱۳۹۱ بود. شایان ذکر است از ابتدای اجرای طرح مسکن مهر تا پایان سال ۱۳۹۱، بانک مسکن برای بخش‌های آماده‌سازی زمین و ساخت زمین ۹۹ ساله به ترتیب ۷/۳ و ۳۰۶/۵ هزار میلیارد ریال تسهیلات پرداخت نمود.

در سال ۱۳۹۱، بانک مسکن به عنوان تنها بانک تخصصی فعال در بخش مسکن، ۵۰/۸ درصد از تغییر در مانده تسهیلات اعطایی به این بخش را به خود اختصاص داد. این بانک در سال مورد گزارش ۸۴۸/۱ هزار فقره تسهیلات به مبلغ ۲۰۹/۴ هزار میلیارد ریال (بدون احتساب سود و درآمد سال‌های آتی) پرداخت نمود که نسبت به سال قبل از آن به ترتیب ۵/۱ درصد کاهش و ۱/۵ درصد افزایش نشان می‌دهد. تسهیلات مذکور با احتساب سود و درآمد سال‌های آتی بالغ بر ۳۱۲/۴ هزار میلیارد ریال می‌باشد که نسبت به سال قبل ۱۳/۶ درصد افزایش نشان می‌دهد. در این سال متوسط تسهیلات اعطایی بانک مسکن بابت خرید خانه ۱۸۶/۱ میلیون ریال بود که در مقایسه با سال قبل ۹/۷ درصد افزایش دارد.

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

درصد تغییر	سال		
	۱۳۹۱	۱۳۹۰	۱۳۸۹
تعداد(هزار فقره)	۸۴۸/۱	۸۹۳/۴	۹۰۹/۵
مبلغ(هزار میلیارد ریال)	۳۱۲/۴	۲۷۴/۹	۳۲۵/۵

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)

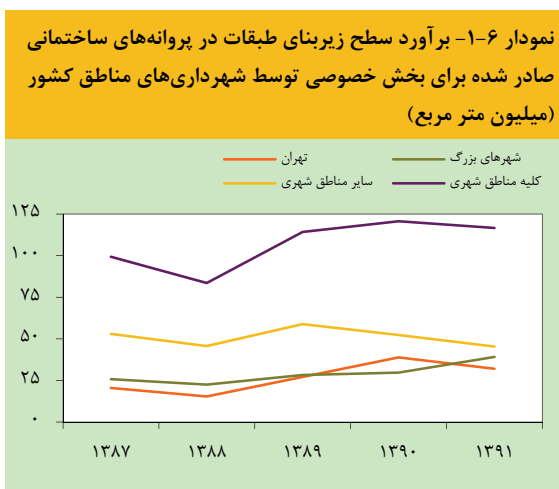
(میلیارد ریال)

سهم(درصد)	درصد تغییر		سال				
	۱۳۹۱	۱۳۹۰	۱۳۹۱	۱۳۹۰	۱۳۸۹		
۴۰/۶	۵۷/۴	-۲۸/۲	-۴۵/۵	۱۴۹۵۲	۱۱۸۳۹۵	۲۱۷۱۲۶	مشارکت مدنی(۲)
۵۳/۸	۳۶/۳	۵۰/۴	۴۳/۵	۱۱۲۶۸۳	۷۴۹۰۴	۵۲۱۸۱	فروش اقساطی
۰/۱	۰/۱	-۴۵/۰	-۵۳/۹	۱۳۹	۲۵۳	۵۴۹	اجاره به شرط تملیک
۳/۲	۲/۰	۶۶/۸	-۱۶/۲	۶۸۰۲	۴۰۷۷	۴۸۶۵	جعاله
۲/۲	۲/۴	-۸/۸	۳۶/۲	۴۵۴۸	۴۹۸۶	۳۶۶۲	قرض الحسنه
۰۰	۱/۴	۰	-۶۵/۵	۰۰	۲۸۴۸	۸۲۴۴	تسهیلات اعطایی ارزی(به ریال)
۰۰	۰/۱	۰	۰	۰۰	۱۱۹	۰۰	خرید دین ریالی
۰/۱	۰/۳	-۶۱/۶	-۴۱/۷	۲۴۵	۶۳۹	۱۰۹۵	سایر
۱۰۰/۰	۱۰۰/۰	۱/۵	-۲۸/۳	۲۰۹۳۶۹	۲۰۶۲۲۲	۲۸۷۷۲۱	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.



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

در سال ۱۳۹۱، ساخت ۲۲۵/۸ هزار دستگاه ساختمان جدید با زیربنایی معادل ۱۱۷/۰ میلیون متر مربع و سرمایه‌گذاری بالغ بر ۱۵۷/۸ 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 ۴/۲ درصد افزایش و ۲/۵ درصد کاهش داشت. تعداد و سطح کل زیربنای ساختمان‌های شروع شده در شهر تهران به ترتیب از ۲۷/۷ و ۲۹/۵ درصد افزایش برخوردار گردید. براساس آمار مذکور، متوسط سطح زیربنای ساختمان‌های شروع شده در تهران در مقایسه با سال قبل ۱/۴ درصد افزایش داشت. در سال مورد گزارش، متوسط هزینه پیش‌بینی شده برای احداث بنای ساختمان‌های جدید در مناطق شهری کشور (بدون احتساب قیمت زمین) ۴۸۲۲ هزار ریال برای هر متر مربع برآورد شده است که نسبت به سال قبل ۳۷/۷ درصد افزایش نشان می‌دهد. هزینه مذکور در تهران با ۳۵/۰ درصد افزایش به ۶۲۱۲ هزار ریال رسید.

بررسی ترکیب تعداد ساختمان‌های شروع شده برحسب نوع کاربری در سال ۱۳۹۱ نشان می‌دهد از مجموع تعداد ساختمان‌های شروع شده در کشور ۸۸/۸ درصد به ساختمان‌های مسکونی، ۶/۴ درصد به ساختمان‌های مسکونی با محل کسب و

بررسی مانده سپرده‌های بانک مسکن در پایان اسفند ماه ۱۳۹۱ حاکی از آن است که بیشترین سهم از سپرده‌های بانک به سپرده‌های کوتاه‌مدت (۳۹/۰ درصد) و سپرده‌های سرمایه‌گذاری بلندمدت (۱۵/۸ درصد) اختصاص داشت. همچنین، مانده حساب صندوق پس‌انداز مسکن در پایان اسفند ماه ۱۳۹۱ به ۲۷/۲ هزار میلیارد ریال رسید که در مقایسه با پایان سال ۱۳۹۰، ۵/۸ درصد کاهش داشته است.

۶-۴- پروانه‌های ساختمانی

آمار پروانه‌های ساختمانی صادر شده توسط شهرداری‌ها در سال ۱۳۹۱ به لحاظ تعداد و سطح کل زیربنا به ترتیب با ۲/۴ و ۳/۵ درصد کاهش به ۱۸۶/۸ هزار فقره و ۱۱۶/۶ میلیون متر مربع رسید. با این حال، آمار پروانه‌های ساختمانی در شهرهای بزرگ به لحاظ تعداد و سطح زیربنا به ترتیب ۱۹/۸ و ۳۱/۹ درصد افزایش داشت. آمار مزبور در شهر تهران به ترتیب ۲۲/۸ و ۱۷/۵ درصد کاهش داشت. با توجه به 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 خروج نسبی 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 ۱۳۹۱ نشان می‌دهد که بیشترین سهم از تعداد پروانه‌های ساختمانی برحسب تعداد طبقات در شهر تهران مربوط به ساختمان‌های «پنج طبقه و بیشتر» (معادل ۹۳/۶ درصد) و در شهرهای کوچک و متوسط مربوط به ساختمان‌های دو طبقه (معادل ۲۵/۵ درصد) بود.

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

درصد تغییر	سال		
	۱۳۹۱	۱۳۹۰	۱۳۸۹
تعداد پروانه‌ها (هزار فقره)	-۲/۴	۵/۷	۱۸۶/۸
سطح کل زیربنا (میلیون متر مربع)	-۳/۵	۵/۷	۱۱۶/۶
متوسط سطح زیربنا (متر مربع)	-۱/۱	۰/۰	۶۲۴

فصل ۶ ساختمان و مسکن

متوسط ارزش یک متر مربع زمین ساختمان‌های شروع شده مسکونی و غیرمسکونی در مناطق شهری به ترتیب ۱۲۴۶۸ و ۵۸۶۲ هزار ریال بود.

بقیه به ساختمان‌های غیرمسکونی اختصاص داشت. متوسط هزینه احداث یک متر مربع زیربنای مسکونی و غیرمسکونی در این سال به ترتیب ۴۷۳۶ و ۵۸۰۲ هزار ریال برآورد شده است. همچنین،

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

درصد تغییر	سال						
	۱۳۹۱	۱۳۹۰	۱۳۹۱	۱۳۹۰ (بررسی جدید) ^(۱)	۱۳۹۰ (بررسی قدیم)	۱۳۸۹	
	۴/۲	-۶/۷	۲۲۵/۸	۲۱۶/۷	۱۹۷/۳	۲۱۱/۴	تعداد(هزار دستگاه)
	-۲/۵	-۵/۶	۱۱۷/۰	۱۲۰/۰	۱۰۸/۰	۱۱۴/۴	برآورد سطح کل زیربنا(میلیون متر مربع)
	-۶/۴	۱/۲	۵۱۸	۵۵۴	۵۴۷	۵۴۱	متوسط سطح زیربنا(متر مربع)
	۳۷/۷	۱۲/۹	۴۸۲۲	۳۵۰۲	۳۴۹۲	۳۰۹۴	متوسط هزینه یک متر مربع بنا(هزار ریال)

۱- آمار عملکرد بخش خصوصی در ساختمان‌های جدید مناطق شهری از ابتدای سال ۱۳۹۰ براساس سال پایه جدید (۱۳۹۰) محاسبه می‌شود.

در سال مورد بررسی، فعالیت‌های ساختمانی بخش خصوصی در تهران در بخش تکمیل ساختمان به لحاظ تعداد و سطح کل زیربنا به ترتیب ۵۲/۲ و ۵۹/۵ درصد افزایش داشت. سهم شهر تهران، شهرهای بزرگ و سایر مناطق شهری از سطح کل زیربنای ساختمان‌های تکمیل شده به ترتیب ۱۷/۹، ۳۲/۳ و ۴۹/۸ درصد بود. در این سال همچنین، متوسط سطح زیربنای ساختمان‌های تکمیل شده با ۴/۰ درصد کاهش نسبت به سال قبل به ۵۱۴ متر مربع رسید. این شاخص در شهر تهران با ۴/۸ درصد افزایش به ۹۹۹ 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 ۱۶/۶ درصد افزایش داشت. رشد مزبور در تهران، شهرهای بزرگ و سایر مناطق شهری به ترتیب ۲۲/۱، ۱۶/۲ و ۱۸/۲ درصد بود.

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

در سال ۱۳۹۱، میزان سرمایه‌گذاری انجام شده توسط بخش خصوصی برحسب مراحل ساخت در بخش ساختمان‌های تکمیل شده ۱۰۱/۹ هزار میلیارد ریال بود. این میزان ۱۶/۶ درصد از کل سرمایه‌گذاری بخش خصوصی در ساختمان‌های جدید مناطق شهری را شامل می‌شود. در سال مورد گزارش، ۲۰۶/۳ هزار دستگاه ساختمان با سطح کل زیربنای ۱۰۶/۱ میلیون متر مربع توسط بخش خصوصی تکمیل شد. از مجموع تعداد ساختمان‌های تکمیل شده مذکور، ۸۹/۲ درصد به ساختمان‌های مسکونی، ۶/۳ درصد به ساختمان‌های مسکونی با محل کسب و بقیه به ساختمان‌های غیرمسکونی اختصاص داشت.

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

درصد تغییر	سال						
	۱۳۹۱	۱۳۹۰	۱۳۹۱	۱۳۹۰ (بررسی جدید) ^(۱)	۱۳۹۰ (بررسی قدیم)	۱۳۸۹	
	۱۱۱/۲	-۱۵/۸	۲۰۶/۳	۹۷/۷	۱۷۰/۴	۲۰۲/۵	تعداد(هزار دستگاه)
	۱۰۲/۸	۱/۹	۱۰۶/۱	۵۲/۳	۸۲/۰	۸۰/۴	سطح کل زیربنا(میلیون متر مربع)
	-۴/۰	۲۱/۱	۵۱۴	۵۳۵	۴۸۱	۳۹۷	متوسط سطح زیربنا(متر مربع)
	۱۶/۶	۸/۹	۳۹۲۹	۳۳۶۹	۳۲۰۹	۲۹۴۸	متوسط هزینه یک متر مربع(هزار ریال)

۱- آمار عملکرد بخش خصوصی در ساختمان‌های جدید مناطق شهری از ابتدای سال ۱۳۹۰ براساس سال پایه جدید (۱۳۹۰) محاسبه می‌شود.

۶-۷- واحدهای مسکونی تکمیل شده توسط بخش

خصوصی در مناطق شهری

رسید. در این سال متوسط سطح زیربنای واحدهای مسکونی تکمیل شده به ۱۳۰ متر مربع رسید که نسبت به سال قبل ۳/۶ درصد افزایش نشان می‌دهد.

در سال ۱۳۹۱، تعداد ۷۵۳/۸ هزار دستگاه واحد مسکونی با سطح کل زیربنای ۹۸/۴ میلیون متر مربع توسط بخش خصوصی در مناطق شهری تکمیل شد و به بهره‌برداری

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

درصد تغییر	سال		
	۱۳۹۰	۱۳۹۱	۱۳۸۹
۱۳۹۱	۱۳۹۰	۱۳۹۱	۱۳۸۹
۱۰۴/۶	۲/۵	۷۵۳/۸	۵۵۰/۸
۱۱۱/۹	۴/۱	۹۸/۴	۷۱/۱
۳/۶	۱/۶	۱۳۰	۱۲۹

۱- آمار عملکرد بخش خصوصی در ساختمان‌های جدید مناطق شهری از ابتدای سال ۱۳۹۰ براساس سال پایه جدید (۱۳۹۰) محاسبه می‌شود.

این سال ۲۱/۰ میلیون متر مربع زمین غیرمسکونی واگذار گردید که در مقایسه با سال قبل ۶۷/۱ درصد کاهش نشان می‌دهد.

۶-۸- تحولات زمین در بخش مسکن

۶-۸-۱- شاخص قیمت زمین

در سال ۱۳۹۱، شاخص قیمت زمین در کل مناطق شهری نسبت به سال قبل ۵۶/۸ درصد افزایش یافت. افزایش شاخص مزبور برای شهر تهران ۶۱/۷ درصد بود.

جدول ۶-۱۲- عملکرد سازمان ملی زمین و مسکن

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

درصد تغییر	سال		
	۱۳۹۰	۱۳۹۱	۱۳۸۹
۱۳۹۱	۱۳۹۰	۱۳۹۱	۱۳۸۹
۱۴/۰	-۲۲/۸	۳۰۷۴	۲۶۹۶
-۶۷/۱	۱۸۶/۴	۲۰۹۵۵	۶۳۷۷۲
-۶۳/۸	۱۵۸/۰	۲۴۰۲۹	۲۵۷۶۲

مأخذ: 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 ۱۳۹۱، برای تعداد ۱۹۶۴/۴ و ۱۸۲۵/۹ هزار واحد مسکونی در کل کشور به ترتیب پروانه ساخت و قرارداد ساخت منعقد شده است. همچنین، تعداد ۱۸۶۵/۶ هزار واحد مسکونی در مراحل ساخت (پی‌سازی و بعد از آن) و تعداد ۱۰۷۳/۸ هزار واحد مسکونی در مرحله اتمام ساخت و تحویل (نازک‌کاری)

جدول ۶-۱۱- شاخص قیمت زمین برحسب مناطق شهری

درصد تغییر	سال		
	۱۳۹۰	۱۳۹۱	۱۳۸۹
۱۳۹۱	۱۳۹۰	۱۳۹۱	۱۳۸۹
۶۱/۷	۲۴/۴	۱۶۱/۷	۸۰/۴
۵۳/۸	۱۲/۸	۱۵۳/۸	۸۸/۷
۳۲/۹	۱۱/۲	۱۳۲/۹	۸۹/۹
۵۶/۸	۱۷/۵	۱۵۶/۸	۸۵/۱

۶-۸-۲-۲- عملکرد زمین شهری

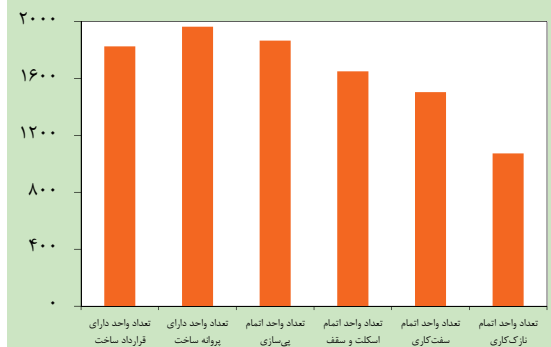
در سال ۱۳۹۱، وزارت مسکن به استناد ماده ۱۷۶ قانون برنامه پنجم توسعه مجاز به فروش زمین‌های شهری در تملک خویش از طریق مزایده گردید. بر این اساس، سازمان ملی زمین و مسکن ۳/۱ میلیون متر مربع زمین مسکونی (به غیر از واگذاری زمین مسکن مهر) در اختیار متقاضیان قرار داد که نسبت به سال قبل ۱۴/۰ درصد رشد نشان می‌دهد. همچنین، در

۶-۱۰- شاخص‌های ساختمانی

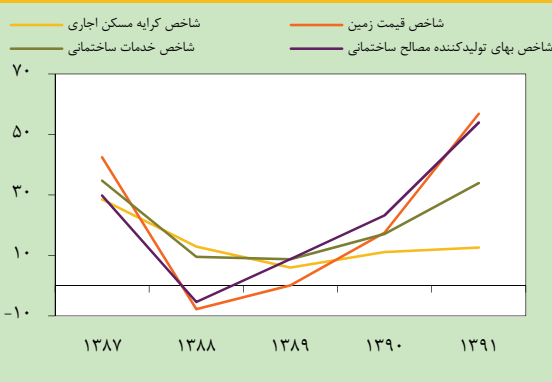
در سال ۱۳۹۱، شاخص بهای خدمات ساختمانی که نشان‌دهنده شرایط حاکم بر بازار کار در بخش‌های ساختمان و مسکن می‌باشد، نسبت به سال قبل ۳۳/۹ درصد افزایش یافت. بیشترین رشد در زیرگروه‌های این شاخص مربوط به شاخص دستمزد یک‌روز کارگر ساده ساختمانی و اجرت آسفالت‌کار به ترتیب به میزان ۴۴/۰ و ۴۱/۴ درصد بود. در این سال شاخص بهای تولیدکننده مصالح ساختمانی (فلزی و غیرفلزی) نسبت به سال قبل ۴۷/۵ درصد افزایش یافت. بر این اساس، در سال مورد گزارش شاخص بهای تولیدکننده مصالح فلزی و غیرفلزی نسبت به سال قبل به ترتیب ۶۴/۴ و ۲۳/۸ درصد افزایش داشت.

قرار گرفته‌اند. شایان ذکر است از کل پروانه‌های صادر شده در این طرح از ابتدای اجرا تا پایان سال ۱۳۹۱، تعداد ۹۱۷/۸ هزار واحد مسکونی مربوط به بخش خودمالکین^(۱) می‌باشد.

نمودار ۶-۲- عملکرد طرح مسکن مهر از ابتدای اجرا تا پایان اسفند ماه ۱۳۹۱ (هزار واحد مسکونی)



نمودار ۶-۳- رشد شاخص‌های قیمتی بخش مسکن (۱۳۹۰=۱۰۰) (درصد)



۶-۹- مسکن اجاری در مناطق شهری

در سال ۱۳۹۱، شاخص کرایه مسکن اجاری در مناطق شهری ۱۲/۶ درصد رشد داشت. رشد این شاخص در شهر تهران و شهرهای کوچک به ترتیب معادل ۱۰/۶ و ۱۴/۶ درصد بود.

جدول ۶-۱۳- شاخص کرایه مسکن اجاری در مناطق شهری (۱۳۹۰=۱۰۰)

مناطق	سال			درصد تغییر
	۱۳۹۱	۱۳۹۰	۱۳۸۹	
تهران	۱۱۰/۰	۱۱۰/۰	۸۹/۸	۱۰/۶
شهرهای بزرگ (۱)	۱۰۰/۰	۱۱۲/۱	۸۹/۸	۱۲/۱
شهرهای متوسط	۱۰۰/۰	۱۱۲/۲	۹۱/۰	۱۳/۲
شهرهای کوچک	۱۰۰/۰	۱۱۴/۷	۹۱/۴	۱۴/۶
کل مناطق شهری	۱۰۰/۰	۱۱۲/۶	۹۰/۰	۱۲/۶

۱- شامل شهر تهران نیز می‌باشد.

جدول ۶-۱۴- شاخص‌های ساختمانی (۱۳۹۰=۱۰۰)

شاخص	سال			درصد تغییر
	۱۳۹۱	۱۳۹۰	۱۳۸۹	
شاخص بهای خدمات ساختمانی	۱۳۳/۹	۱۰۰/۰	۸۵/۴	۳۳/۹
شاخص بهای تولیدکننده مصالح ساختمانی	۱۴۷/۵	۱۰۰/۰	۸۱/۲	۴۷/۵

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