

ساختمان‌های شروع شده و تکمیل شده در مقایسه با سال قبل به ترتیب ۷/۶ درصد کاهش و ۱۳/۱ درصد افزایش نشان می‌دهد. در سال ۱۳۹۲، شاخص‌های قیمتی بخش مسکن از جمله شاخص قیمت زمین، شاخص بهای خدمات ساختمانی و شاخص بهای تولیدکننده مصالح ساختمانی با افزایش همراه بود. شاخص‌های مذکور (بر پایه سال ۱۳۹۰) در مقایسه با سال قبل به ترتیب ۶۱/۵، ۳۶/۵ و ۲۶/۹ درصد افزایش یافت.

۶-۱- سرمایه‌گذاری بخش خصوصی در ساختمان‌های

جدید مناطق شهری

در سال ۱۳۹۲، سرمایه‌گذاری بخش خصوصی در ساختمان‌های جدید مناطق شهری کشور (به قیمت‌های جاری) به ۷۵۴/۲ 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 ۸/۵ درصدی به ۱۸۳/۰ هزار میلیارد ریال رسید. در این سال رشد سرمایه‌گذاری در شهرهای بزرگ و سایر مناطق شهری نسبت به سال قبل به ترتیب ۴۸/۳ و ۱۱/۷ درصد بود.

براساس آمار مقدماتی حساب‌های ملی، ارزش افزوده بخش ساختمان (به قیمت‌های ثابت ۱۳۸۳) در سال ۱۳۹۲ با ۳/۱ درصد کاهش نسبت به سال قبل به ۱۳۹/۱ هزار میلیارد ریال رسید. سرمایه‌گذاری ثابت ناخالص در ساختمان نیز به قیمت‌های ثابت ۱۳۸۳ معادل ۱/۱ درصد کاهش داشت.

افزایش شدید قیمت مسکن در سال ۱۳۹۱ و کاهش قدرت خرید خانوارها به رکود معاملات در بازار مسکن در سال ۱۳۹۲ انجامید. این امر به نوبه خود کاهش استقبال فعالان بخش خصوصی در ورود به ساخت و ساز مسکن را به همراه داشت؛ به گونه‌ای که در سال ۱۳۹۲، تعداد پروانه‌های ساختمانی صادر شده توسط شهرداری‌های کل مناطق شهری کشور ۷/۶ درصد کاهش داشت.

در این سال بخش خصوصی علاوه بر شروع ساخت ۱۹۵/۱ هزار دستگاه ساختمان جدید با زیربنایی معادل ۱۰۸/۱ میلیون متر مربع، تعداد ۲۱۸/۵ هزار دستگاه ساختمان جدید با زیربنایی معادل ۱۲۰/۰ میلیون متر مربع را در مناطق شهری کشور تکمیل نمود. بر این اساس، آمار سطح زیربنای

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			
	۱۳۹۲	۱۳۹۱	۱۳۹۲	۱۳۹۱	۱۳۹۲	۱۳۹۱	۱۳۹۰	
۲/۳	۲۴/۳	۲۷/۵	۸/۵	۱۰۲/۶	۱۸۳۰۱۸	۱۶۸۶۷۳	۸۲۲۳۶	تهران
۱۶/۳	۴۰/۵	۳۳/۶	۴۸/۳	۵۴/۵	۳۰۵۵۷۳	۲۰۵۹۹۲	۱۳۳۳۶۳	شهرهای بزرگ
۴/۵	۳۵/۲	۳۸/۸	۱۱/۷	۳۲/۷	۲۶۵۵۹۲	۲۳۷۸۵۹	۱۷۹۲۲۲	سایر مناطق شهری
۲۳/۱	۱۰۰/۰	۱۰۰/۰	۲۳/۱	۵۴/۷	۷۵۴۱۸۲	۶۱۲۵۲۵	۳۹۵۸۲۱	کل مناطق شهری

۱- بدون در نظر گرفتن ارزش زمین است.

فصل ۶ ساختمان و مسکن

و مربوط به ساختمان‌های نیمه‌تمام بود. همچنین، ساختمان‌های شروع شده و تکمیل شده نیز به ترتیب ۲۴/۱ و ۲۲/۱ 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 ۵۳/۸ درصد

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			
	۱۳۹۲	۱۳۹۱	۱۳۹۲	۱۳۹۱	۱۳۹۲	۱۳۹۱	۱۳۹۰	
۳/۹	۲۴/۱	۲۵/۸	۱۵/۲	۲۶/۴	۱۸۱۷۲۳	۱۵۷۷۷۹	۱۲۴۷۹۸	ساختمان‌های شروع شده
۸/۷	۵۳/۸	۵۷/۶	۱۵/۰	۴۸/۹	۴۰۵۹۵۸	۳۵۲۸۶۷	۲۳۶۹۲۴	ساختمان‌های نیمه‌تمام
۱۰/۶	۲۲/۱	۱۶/۶	۶۳/۴	۱۹۸/۸	۱۶۶۵۰۱	۱۰۱۸۷۹	۳۴۰۹۹	ساختمان‌های تکمیل شده
۲۳/۱	۱۰۰/۰	۱۰۰/۰	۲۳/۱	۵۴/۷	۷۵۴۱۸۲	۶۱۲۵۲۵	۳۹۵۸۲۱	کل سرمایه‌گذاری

۱- بدون در نظر گرفتن ارزش زمین است.

۶-۲- سرمایه‌گذاری دولت

۴۷/۳ درصد 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 «ساماندهی کالبدی شهری و روستایی» به ترتیب به میزان ۶۰/۹ و ۱۷/۱ درصد بود. همچنین، بیشترین درصد عملکرد بودجه به برنامه‌های «آب شهری و روستایی» و «مسکن» به ترتیب به میزان ۶۹/۷ و ۶۷/۸ درصد اختصاص داشت.

در سال ۱۳۹۲، براساس قانون بودجه مبلغ ۲۵/۶ 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 ۴۴/۶ درصد افزایش نسبت به سال قبل به ۱۲/۱ هزار میلیارد ریال رسید. این میزان عملکرد معادل

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 ۱۳۹۲

(میلیارد ریال)

درصد عملکرد	مصوب	سهم (درصد)	عملکرد	
۴۷/۳	۲۵۵۲۲/۶	۹۹/۹	۱۲۰۷۷/۶	فصل مسکن و عمران شهری، روستایی و عشایری
۳۳/۶	۲۸/۲	۰/۱	۹/۵	برنامه‌های حمایت از تامین مسکن معلولان و گروه‌های کم‌درآمد (فصل رفاه و تامین اجتماعی)
۴۷/۳	۲۵۵۵۰/۹	۱۰۰/۰	۱۲۰۸۷/۱	جمع

ماخذ: خزانه‌داری کل، وزارت امور اقتصادی و دارایی

۶-۳- تسهیلات بانکی

این سال می‌باشد. مانده تسهیلات پرداختی به بخش‌های غیر دولتی و دولتی مسکن در پایان سال ۱۳۹۲ نسبت به پایان سال ۱۳۹۱ به ترتیب با ۱۸/۸ و ۷۲/۲ درصد افزایش به ۱۲۷۷/۶

بررسی آمار مانده تسهیلات اعطایی بانک‌ها و موسسات اعتباری به بخش غیر دولتی مسکن حاکی از رشد مانده مذکور در

گزارش اقتصادی و ترازنامه سال ۱۳۹۲

همچنین طی سال ۱۳۹۲، از مبلغ ۲۳۶۲/۲ هزار میلیارد ریال تسهیلات پرداختی بانکها و موسسات اعتباری غیر بانکی به بخشهای مختلف اقتصادی، مبلغ ۲۸۷/۱ هزار میلیارد ریال به بخش ساختمان و مسکن اختصاص یافت که نسبت به سال قبل ۸/۷ درصد افزایش نشان می‌دهد.

و ۱/۶ هزار میلیارد ریال بالغ شد. در این سال مانده تسهیلات اعطایی بانکها و موسسات اعتباری غیر بانکی به بخشهای غیر دولتی و دولتی ساختمان به ترتیب با ۱۹/۴ درصد افزایش و ۵/۶ درصد کاهش نسبت به پایان سال ۱۳۹۱ به ۳۷/۷ و ۵/۶ هزار میلیارد ریال رسید.

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

	۱۳۹۲			پایان سال	
	تغییر در مانده	درصد تغییر	کل تغییر در مانده	۱۳۹۲	۱۳۹۱
مسکن	۲۲/۲	۱۸/۹	۹۱۴۵۴۵	۱۲۷۹۲۰۵	۱۰۷۶۱۰۹
بخش غیر دولتی	۲۶/۸	۱۸/۸	۷۵۶۰۷۴	۱۲۷۷۵۷۵	۱۰۷۵۱۶۳
بخش دولتی	۰/۴	۷۲/۲	۱۵۸۴۷۱	۱۶۳۰	۹۴۷
ساختمان	۰/۷	۱۶/۴	۹۱۴۵۴۵	۴۳۳۷۵	۳۷۲۷۰
بخش غیر دولتی	۰/۸	۱۹/۴	۷۵۶۰۷۴	۳۷۷۳۱	۳۱۶۰۱
بخش دولتی	۰/۰	-۰/۵	۱۵۸۴۷۱	۵۶۴۳	۵۶۶۹

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

همچنین، در این سال ۴۵/۰ هزار فقره قرارداد تسهیلات به مبلغ ۴۷/۲ هزار میلیارد ریال در چارچوب عقد مشارکت مدنی منعقد گردید که نسبت به مبلغ تسهیلات سال قبل ۴۴/۴ درصد کاهش نشان می‌دهد. کاهش تسهیلات مشارکت مدنی بانک مسکن متأثر از کاهش حجم پروژههای ساختمانی طرح مسکن مهر در سال ۱۳۹۲ بود. شایان ذکر است از ابتدای اجرای طرح مسکن مهر تا پایان سال ۱۳۹۲، بانک مسکن در بخش آماده‌سازی زمین و ساخت مسکن (زمین ۹۹ساله) به ترتیب ۷/۴ و ۳۵۲/۷ هزار میلیارد ریال تسهیلات پرداخت نمود.

در سال ۱۳۹۲، بانک مسکن به عنوان تنها بانک تخصصی فعال در بخش مسکن، ۳۴/۶ درصد از تغییر در مانده تسهیلات اعطایی به این بخش را به خود اختصاص داد. این بانک در سال مورد گزارش ۲۸۵/۹ هزار فقره تسهیلات به مبلغ ۸۴/۸ هزار میلیارد ریال (بدون احتساب سود و درآمد سالهای آتی) پرداخت نمود که نسبت به سال قبل از آن به ترتیب ۳۴/۳ و ۳۴/۴ درصد کاهش داشت. تسهیلات مذکور با احتساب سود و درآمد سالهای آتی بالغ بر ۱۱۱/۰ هزار میلیارد ریال می‌باشد که نسبت به سال قبل ۳۲/۰ درصد کاهش نشان می‌دهد. در این سال متوسط تسهیلات اعطایی بانک مسکن بابت خرید هر خانه ۱۸۲/۱ میلیون ریال بود که در مقایسه با سال قبل ۰/۲ درصد افزایش دارد. توزیع تسهیلات اعطایی بانک مسکن برحسب عقود حاکی از آن است که در سال ۱۳۹۲، مبلغ تسهیلات اعطایی در قالب عقد فروش اقساطی خرید خانه (بدون احتساب سود سالهای آتی) ۴۰/۴ درصد کاهش داشته است.

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

درصد تغییر	سال		
	۱۳۹۲	۱۳۹۱	۱۳۹۰
تعداد (هزار فقره)	۲۸۵/۹	۴۳۵/۰	۶۵۰/۸
مبلغ (هزار میلیارد ریال)	۱۱۱/۰	۱۶۳/۱	۲۱۴/۶

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)

سهام(درصد)	درصد تغییر		سال			
	۱۳۹۱	۱۳۹۲	۱۳۹۰	۱۳۹۱	۱۳۹۲	
۵۵/۷	۶۵/۷	-۴۴/۴	۱۱۸۳۹۵	۸۴۹۵۲	۴۷۲۳۶	مشارکت مدنی(۲)
۲۱/۷	۲۳/۹	-۴۰/۴	۴۰۳۶۵	۳۰۸۵۹	۱۸۳۹۷	فروش اقساطی - خرید خانه
۱/۷	۱/۴	-۲۰/۱	۱۱۲۲	۱۷۵۱	۱۴۰۰	خرید سایر بخش‌ها
۰/۲	۰/۱	۳۳/۰	۲۵۳	۱۳۹	۱۸۵	اجاره به شرط تملیک
۱۶/۳	۵/۳	۱۰۳/۷	۴۰۷۷	۶۸۰۲	۱۳۸۵۸	جعاله
						قرض الحسنه ازدواج، ودیعه و
*	۰/۵	-۹۶/۴	۲۱۰۲	۵۹۲	۲۱	تکمیل مسکن
۴/۰	۳/۱	-۱۴/۳	۲۸۸۵	۳۹۵۶	۳۳۹۱	قرض الحسنه سایر
۰/۰	۰/۰	۰	۲۸۴۸	۰	۰	تسهیلات اعطایی ارزی(به ریال)
۰/۰	۰/۰	۰	۱۱۹	۰	۰	خرید دین ریالی
۰/۳	۰/۲	۱۴/۱	۶۳۹	۲۴۵	۲۸۰	سایر
۱۰۰/۰	۱۰۰/۰	-۳۴/۴	۱۷۲۸۰۵	۱۲۹۲۹۶	۸۴۷۶۸	جمع کل
						فروش اقساطی - سهم‌الشرکه
-	-	۹/۲	۳۳۴۱۷	۸۰۰۷۳	۸۷۴۶۷	ناشی از مشارکت مدنی(۳)

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.

۳- براساس رویه جدید اعمال شده از سوی بانک مسکن، سرفصل تسهیلات فروش اقساطی مربوط به سهم‌الشرکه ناشی از مشارکت مدنی بانک از سرجمع تسهیلات اعطایی آن بانک خارج شده است.

سال ۱۳۹۲ در شهرهای مذکور به ترتیب از رشد ۱/۵، ۸/۱ و ۰/۸ درصدی برخوردار بود. بررسی توزیع تعداد پروانه‌های ساختمانی صادر شده برحسب تعداد طبقات هر ساختمان در سال ۱۳۹۲ نشان می‌دهد که بیشترین سهم از تعداد پروانه‌های ساختمانی برحسب تعداد طبقات در شهر تهران مربوط به ساختمان‌های پنج طبقه و بیشتر (معادل ۹۳/۹ درصد) و در شهرهای کوچک و متوسط مربوط به ساختمان‌های دو طبقه (معادل ۲۴/۷ درصد) بود.

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

درصد تغییر	سال			
	۱۳۹۰	۱۳۹۱	۱۳۹۲	
	۱۹۱/۴	۱۸۶/۸	۱۷۲/۶	تعداد پروانه‌ها (هزار فقره)
-۷/۶	۱۲۰/۷	۱۱۶/۶	۱۲۰/۶	سطح کل زیربنا (میلیون متر مربع)
۳/۴	۶۳۱	۶۲۴	۶۹۸	متوسط سطح زیربنا(متر مربع)
۱۱/۹	-۱/۱			

بررسی مانده سپرده‌های بانک مسکن در پایان اسفند ماه ۱۳۹۲ نشان می‌دهد که بیشترین سهم از سپرده‌های این بانک به سپرده‌های دیداری (۳۵/۸ درصد) و سپرده‌های سرمایه‌گذاری کوتاه‌مدت (۳۴/۲ درصد) اختصاص داشت. همچنین، مانده حساب صندوق پس‌انداز مسکن در پایان اسفند ماه ۱۳۹۲ به ۲۴/۹ هزار میلیارد ریال رسید که در مقایسه با پایان سال ۱۳۹۱، ۸/۶ درصد کاهش داشته است.

۶-۴- پروانه‌های ساختمانی

آمار پروانه‌های ساختمانی صادر شده توسط شهرداری‌ها در سال ۱۳۹۲ به لحاظ تعداد و سطح کل زیربنا به ترتیب با ۷/۶ درصد کاهش و ۳/۴ درصد افزایش به ۱۷۲/۶ هزار فقره و ۱۲۰/۶ میلیون متر مربع رسید. آمار تعداد پروانه‌های ساختمانی در کلیه مناطق شهری کشور با کاهش مواجه بود، به طوری که آمار مذکور در «شهر تهران»، «شهرهای بزرگ» و «شهرهای متوسط و کوچک» به ترتیب ۱۷/۶، ۵/۷ و ۶/۱ درصد کاهش داشت. با این حال، سطح کل زیربنای پروانه‌های صادر شده طی

گزارش اقتصادی و ترازنامه سال ۱۳۹۲

مسکونی، ۷/۹ درصد به ساختمان‌های مسکونی با محل کسب و بقیه به ساختمان‌های غیر مسکونی اختصاص داشت. متوسط هزینه احداث یک متر مربع زیربنای مسکونی و غیر مسکونی در این سال به ترتیب ۶۴۵۱ و ۸۶۳۱ هزار ریال برآورد شده است. همچنین، متوسط ارزش یک متر مربع زمین ساختمان‌های شروع شده مسکونی و غیر مسکونی در مناطق شهری به ترتیب ۱۷۵۸۴ و ۹۸۸۱ هزار ریال بود.

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

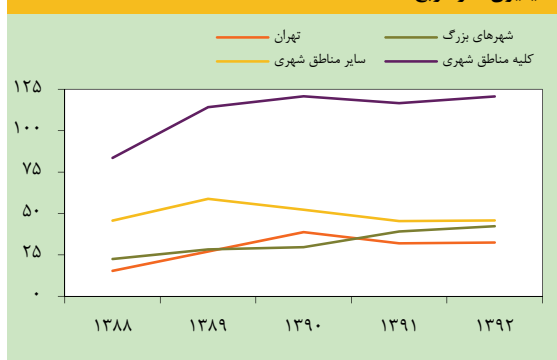
درصد تغییر	سال				
	۱۳۹۲	۱۳۹۱	۱۳۹۰		
-۱۳/۶	۴/۲	۱۹۵/۱	۲۲۵/۸	۲۱۶/۷	تعداد(هزار دستگاه) برآورد سطح کل زیربنا (میلیون متر مربع)
-۷/۶	-۲/۵	۱۰۸/۱	۱۱۷/۰	۱۲۰/۰	متوسط سطح زیربنا (متر مربع)
۶/۹	-۶/۴	۵۵۴	۵۱۸	۵۵۴	متوسط هزینه یک متر مربع بنا(هزار ریال)
۳۸/۸	۳۷/۷	۶۶۹۵	۴۸۲۲	۳۵۰۲	

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

در سال ۱۳۹۲، میزان سرمایه‌گذاری انجام شده توسط بخش خصوصی برحسب مراحل ساخت در بخش ساختمان‌های تکمیل شده ۱۶۶/۵ هزار میلیارد ریال بود که این میزان ۲۲/۱ درصد از کل سرمایه‌گذاری بخش خصوصی در ساختمان‌های جدید مناطق شهری را شامل می‌شود. در سال مورد گزارش، ۲۱۸/۵ هزار دستگاه ساختمان با سطح کل زیربنای ۱۲۰/۰ میلیون متر مربع توسط بخش خصوصی تکمیل شد. از مجموع تعداد ساختمان‌های تکمیل شده مذکور، ۸۷/۴ درصد به ساختمان‌های مسکونی، ۸/۰ درصد به ساختمان‌های مسکونی با محل کسب و بقیه به ساختمان‌های غیر مسکونی اختصاص داشت.

در سال مورد بررسی، عملکرد بخش خصوصی در بخش ساختمان‌های تکمیل شده کل مناطق شهری کشور به لحاظ

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



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

در سال ۱۳۹۲، ساخت ۱۹۵/۱ هزار دستگاه ساختمان جدید با زیربنایی معادل ۱۰۸/۱ میلیون متر مربع و سرمایه‌گذاری بالغ بر ۱۸۱/۷ 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 ۱۳/۶ و ۷/۶ درصد کاهش داشت. عملکرد مذکور در شهر تهران با کاهش بیشتری همراه بود، به طوری که تعداد و سطح کل زیربنای ساختمان‌های شروع شده در این شهر به ترتیب با ۳۵/۰ و ۲۴/۰ درصد کاهش مواجه گردید. براساس آمار مذکور، متوسط سطح زیربنای ساختمان‌های شروع شده در تهران در مقایسه با سال قبل ۱۷/۰ درصد افزایش داشت. در سال مورد گزارش، متوسط هزینه پیش‌بینی شده برای احداث بنای ساختمان‌های جدید در مناطق شهری کشور (بدون احتساب قیمت زمین) ۶۶۹۵ هزار ریال برای هر متر مربع برآورد شده است که نسبت به سال قبل ۳۸/۸ درصد افزایش نشان می‌دهد. هزینه مذکور در تهران با ۳۸/۵ درصد افزایش به ۸۶۰۲ هزار ریال رسید.

بررسی ترکیب تعداد ساختمان‌های شروع شده برحسب نوع کاربری در سال ۱۳۹۲ نشان می‌دهد از مجموع تعداد ساختمان‌های شروع شده در کشور ۸۶/۹ درصد به ساختمان‌های

فصل ۶ ساختمان و مسکن

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

درصد تغییر	سال		
	۱۳۹۲	۱۳۹۱	۱۳۹۰
تعداد(هزار دستگاه)	۱۰/۶	۱۰۴/۶	۸۳۴/۱
سطح کل زیربنا (میلیون متر مربع)	۱۳/۳	۱۱۱/۹	۹۸/۴
متوسط سطح زیربنا(متر مربع)	۲/۴	۳/۶	۱۲۶

۶-۸- تحولات زمین در بخش مسکن

۶-۸-۱- شاخص قیمت زمین

در سال ۱۳۹۲، شاخص قیمت زمین در کل مناطق شهری نسبت به سال قبل ۶۱/۵ درصد افزایش یافت. افزایش شاخص مزبور برای شهر تهران ۵۹/۲ درصد بود.

جدول ۶-۱۱- شاخص قیمت زمین برحسب مناطق شهری (۱۳۹۰=۱۰۰)

درصد تغییر	سال		
	۱۳۹۲	۱۳۹۱	۱۳۹۰
تهران	۵۹/۲	۶۱/۷	۱۰۰/۰
شهرهای بزرگ	۶۶/۷	۵۳/۸	۱۰۰/۰
سایر مناطق شهری	۵۸/۶	۳۲/۹	۱۰۰/۰
کل مناطق شهری	۶۱/۵	۵۶/۸	۱۰۰/۰

۶-۸-۲- عملکرد زمین شهری

در سال ۱۳۹۲، وزارت راه و شهرسازی 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 ۳/۰ میلیون متر مربع زمین و ساختمان با کاربری مسکونی (به غیر از واگذاری زمین مسکن مهر) در اختیار متقاضیان قرار داد که نسبت به سال قبل ۵/۳ درصد کاهش نشان می‌دهد. همچنین، در این سال ۲۱/۹ میلیون متر مربع زمین با کاربری غیر مسکونی واگذار گردید که در مقایسه با سال قبل ۴/۵ درصد افزایش نشان می‌دهد.

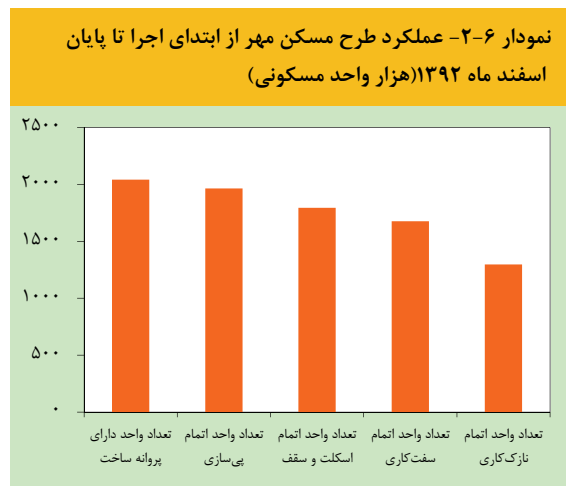
تعداد و سطح کل زیربنا به ترتیب ۵/۹ و ۱۳/۱ درصد افزایش داشت. سهم شهر تهران، شهرهای بزرگ و سایر مناطق شهری از سطح کل زیربنای ساختمان‌های تکمیل شده به ترتیب ۲۲/۶، ۳۳/۷ و ۴۳/۷ درصد بود. در این سال همچنین، متوسط سطح زیربنای ساختمان‌های تکمیل شده با ۶/۸ درصد افزایش نسبت به سال قبل به ۵۴۹ متر مربع رسید. این شاخص در شهر تهران با ۴/۷ درصد کاهش به ۹۵۱ 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 ۳۲/۲ درصد افزایش داشت. رشد مزبور در تهران، شهرهای بزرگ و سایر مناطق شهری به ترتیب ۳۴/۱، ۲۹/۶ و ۲۵/۵ درصد بود.

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

درصد تغییر	سال		
	۱۳۹۲	۱۳۹۱	۱۳۹۰
تعداد(هزار دستگاه)	۵/۹	۱۱۱/۲	۲۱۸/۵
سطح کل زیربنا (میلیون متر مربع)	۱۳/۱	۱۰۲/۸	۱۲۰/۰
متوسط سطح زیربنا (متر مربع)	۶/۸	-۴/۰	۵۴۹
متوسط هزینه یک متر مربع(هزار ریال)	۳۲/۲	۱۶/۶	۵۱۴

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

در سال ۱۳۹۲، تعداد ۸۳۴/۱ هزار دستگاه واحد مسکونی با سطح کل زیربنای ۱۱۱/۵ 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 ۱۳۴ متر مربع رسید که نسبت به سال قبل ۲/۴ درصد افزایش نشان می‌دهد.



۹-۶- مسکن اجاری در مناطق شهری

در سال ۱۳۹۲، شاخص کرایه مسکن اجاری در مناطق شهری ۲۰/۸ درصد رشد داشت. رشد این شاخص در شهر تهران و شهرهای کوچک به ترتیب معادل ۲۱/۸ و ۲۲/۴ درصد بود.

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

درصد تغییر	سال		
	۱۳۹۲	۱۳۹۱	۱۳۹۰
تهران	۲۱/۸	۱۰/۶	۱۰۰/۰
شهرهای بزرگ (۱)	۲۱/۰	۱۲/۱	۱۰۰/۰
شهرهای متوسط	۱۹/۴	۱۳/۲	۱۰۰/۰
شهرهای کوچک	۲۲/۴	۱۴/۶	۱۰۰/۰
کل مناطق شهری	۲۰/۸	۱۲/۶	۱۰۰/۰

۱- شامل شهر تهران نیز می باشد.

۱۰-۶- شاخص های ساختمانی

در سال ۱۳۹۲، شاخص بهای خدمات ساختمانی که نشان دهنده تحولات دستمزدها در بخش های ساختمان و مسکن می باشد، نسبت به سال قبل ۳۶/۵ درصد افزایش یافت. بیشترین رشد در زیرگروه های این شاخص مربوط به شاخص اجرت آسفالت کار و کارگر ماهر برق کار به ترتیب به میزان ۴۵/۷ و ۴۳/۹ درصد بود. در این سال شاخص بهای تولیدکننده مصالح

جدول ۶-۱۲- عملکرد سازمان ملی زمین و مسکن در بخش واگذاری اراضی و ساختمان (۱)
(هزار متر مربع)

درصد تغییر	سال		
	۱۳۹۲	۱۳۹۱	۱۳۹۰
مسکونی	-۵/۳	۱۲/۵	۲۷۸۱
زمین	-۴/۳	۱۴/۰	۲۶۹۶
ساختمان	-۶۰/۷	-۳۳/۶	۲۲
غیر مسکونی	۴/۵	-۶۷/۱	۶۳۷۷۲
کل	۳/۳	-۶۳/۸	۶۶۵۵۴

ماخذ: وزارت مسکن و شهرسازی
۱- عملکرد طرح مسکن مهر را که از سال ۱۳۸۶ به بعد اجرا شده است، شامل نمی شود.

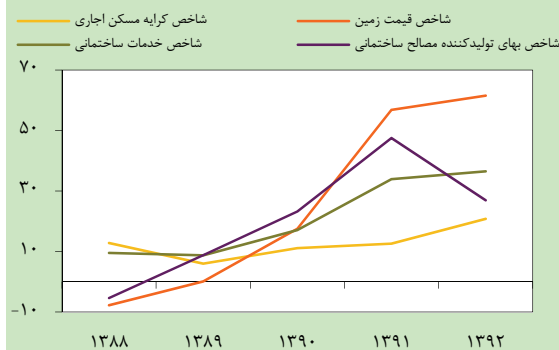
۸-۶-۱- طرح مسکن مهر

دولت از سال ۱۳۸۶ با هدف تامین مسکن اقشار کم درآمد و به منظور اجرای بند (د) تبصره ۶ قانون بودجه سال ۱۳۸۶ اقدام به اجرای طرح مسکن مهر نمود که با تصویب قانون ساماندهی و حمایت از تولید و عرضه مسکن در سال ۱۳۸۷، بستر تداوم اجرای طرح در سال های بعد نیز فراهم گردید. براساس آمار عملکرد طرح مسکن مهر، از ابتدای اجرای این طرح (خرداد ماه ۱۳۸۶) تا پایان سال ۱۳۹۲، برای تعداد ۲۰۴۱/۴ هزار واحد مسکونی در کل کشور پروانه ساخت صادر شده است. همچنین، تعداد ۱۹۶۴/۸ هزار واحد مسکونی در مراحل ساخت (پی سازی و بعد از آن) قرار گرفت که از این تعداد، ۱۲۹۶/۵ هزار واحد مسکونی تمامی مراحل ساخت را پشت سر گذاشته است. شایان ذکر است از کل پروانه های صادر شده در این طرح از ابتدای اجرا تا پایان سال ۱۳۹۲، تعداد ۹۱۰/۳ هزار واحد مسکونی مربوط به بخش خودمالکین^(۱) می باشد.

۱- خودمالکین آن دسته از متقاضیان واجد شرایط طرح مسکن مهر می باشند که با آورده زمین شخصی از تسهیلات مسکن مهر استفاده نموده اند.

فصل ۶ ساختمان و مسکن

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



ساختمانی (فلزی و غیر فلزی) نسبت به سال قبل ۲۶/۹ درصد افزایش یافت. بر این اساس، در سال مورد گزارش شاخص بهای تولیدکننده مصالح فلزی و غیر فلزی نسبت به سال قبل به ترتیب ۲۵/۳ و ۲۹/۹ درصد افزایش داشت.

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

درصد تغییر	سال			
	۱۳۹۲	۱۳۹۱	۱۳۹۰	
				شاخص بهای خدمات ساختمانی
۳۶/۵	۳۲/۹	۱۸۲/۸	۱۳۲/۹	۱۰۰/۰
				شاخص بهای تولیدکننده مصالح ساختمانی
۲۶/۹	۴۷/۵	۱۸۷/۲	۱۴۷/۵	۱۰۰/۰