

در سال ۱۳۹۳، شاخص‌های قیمتی بخش مسکن از جمله 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 ۱۰/۳، ۱۹/۹ و ۴/۱ درصد افزایش یافت.

۱-۶- سرمایه‌گذاری بخش خصوصی در ساختمان‌های

جدید مناطق شهری

در سال ۱۳۹۳، سرمایه‌گذاری بخش خصوصی در ساختمان‌های جدید مناطق شهری کشور (به قیمت‌های جاری) به ۸۱۰/۶ هزار میلیارد ریال رسید که نسبت به سال قبل ۷/۵ درصد افزایش نشان می‌دهد. سرمایه‌گذاری بخش خصوصی در ساختمان‌های جدید شهر تهران با افزایش ۱۲/۳ درصدی به ۲۰۵/۴ هزار میلیارد ریال رسید. در این سال رشد سرمایه‌گذاری در شهرهای بزرگ و سایر مناطق شهری نسبت به سال قبل به ترتیب ۱۰/۰ و ۱/۳ درصد بود.

براساس آمار مقدماتی حساب‌های ملی، ارزش افزوده بخش ساختمان (به قیمت‌های ثابت ۱۳۸۳) در سال ۱۳۹۳ با ۰/۴ درصد کاهش نسبت به سال قبل به ۱۳۸/۵ هزار میلیارد ریال رسید. این در حالی است که سرمایه‌گذاری ثابت ناخالص در ساختمان به قیمت‌های ثابت ۱۳۸۳ معادل ۰/۷ درصد افزایش داشت.

در سال ۱۳۹۳، فعالیت بخش خصوصی در ساخت و ساز مسکن با کاهش همراه بود؛ به طوری که در این سال، تعداد پروانه‌های ساختمانی صادر شده توسط شهرداری‌های کل مناطق شهری کشور ۳۲/۱ درصد نسبت به سال قبل کاهش داشت.

در این سال بخش خصوصی علاوه بر شروع ساخت ۱۵۷/۶ هزار دستگاه ساختمان جدید با زیربنایی معادل ۹۴/۰ میلیون متر مربع، ساخت ۱۹۶/۹ هزار دستگاه ساختمان جدید با زیربنایی معادل ۱۰۸/۱ 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 قبل به ترتیب ۱۳/۰ و ۹/۹ درصد کاهش نشان می‌دهد.

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

سهم از رشد سرمایه‌گذاری (درصد)	سهم (درصد)		درصد تغییر		سال			
	۱۳۹۳	۱۳۹۲	۱۳۹۳	۱۳۹۲	۱۳۹۳	۱۳۹۲	۱۳۹۱	
۳/۰	۲۵/۳	۲۴/۳	۱۲/۳	۸/۵	۲۰۵/۴	۱۸۳/۰	۱۶۸/۷	تهران
۴/۱	۴۱/۵	۴۰/۵	۱۰/۰	۴۸/۳	۳۳۶/۲	۳۰۵/۶	۲۰۶/۰	شهرهای بزرگ
۰/۴	۳۳/۲	۳۵/۲	۱/۳	۱۱/۷	۲۶۹/۰	۲۶۵/۶	۲۳۷/۹	سایر مناطق شهری
۷/۵	۱۰۰/۰	۱۰۰/۰	۷/۵	۲۳/۱	۸۱۰/۶	۷۵۴/۲	۶۱۲/۵	کل مناطق شهری

۱- بدون در نظر گرفتن ارزش زمین است.

فصل ۶ ساختمان و مسکن

درصد و مربوط به ساختمان‌های نیمه‌تمام بود. همچنین، ساختمان‌های شروع شده و تکمیل شده نیز به ترتیب ۲۳/۲ و ۲۱/۴ درصد از کل سرمایه‌گذاری را به خود اختصاص دادند.

در سال مورد بررسی، آمار سرمایه‌گذاری بخش خصوصی برحسب مراحل ساخت (به قیمت‌های جاری) نشان‌دهنده افزایش سرمایه‌گذاری در تمامی مراحل ساخت می‌باشد. بیشترین سهم از کل سرمایه‌گذاری، معادل ۵۵/۴

جدول ۶-۲- سرمایه‌گذاری بخش خصوصی در ساختمان‌های جدید مناطق شهری

برحسب مراحل ساخت (۱) (به قیمت‌های جاری)

(هزار میلیارد ریال)

سهم از رشد سرمایه‌گذاری (درصد)	سهم (درصد)		درصد تغییر		سال			
	۱۳۹۳	۱۳۹۲	۱۳۹۳	۱۳۹۲	۱۳۹۳	۱۳۹۲	۱۳۹۱	
۰/۹	۲۳/۲	۲۴/۱	۳/۶	۱۵/۲	۱۸۸/۳	۱۸۱/۷	۱۵۷/۸	ساختمان‌های شروع شده
۵/۷	۵۵/۴	۵۳/۸	۱۰/۵	۱۵/۰	۴۴۸/۷	۴۰۶/۰	۳۵۲/۹	ساختمان‌های نیمه‌تمام
۰/۹	۲۱/۴	۲۲/۱	۴/۲	۶۳/۴	۱۷۳/۶	۱۶۶/۵	۱۰۱/۹	ساختمان‌های تکمیل شده
۷/۵	۱۰۰/۰	۱۰۰/۰	۷/۵	۲۳/۱	۸۱۰/۶	۷۵۴/۲	۶۱۲/۵	کل سرمایه‌گذاری

۱- بدون در نظر گرفتن ارزش زمین است.

میزان عملکرد معادل ۷۷/۱ 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 ۶۴/۲ و ۱۱/۸ درصد بود. همچنین، بیشترین درصد عملکرد بودجه به برنامه‌های «حمل و نقل شهری و روستایی» و «برنامه مقاوم‌سازی ساختمان‌ها» به ترتیب به میزان ۸۹/۲ و ۸۶/۰ درصد اختصاص داشت.

۶-۲- سرمایه‌گذاری دولت

در سال ۱۳۹۳، براساس قانون بودجه مبلغ ۱۷/۴ 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 محرومان و گروه‌های کم‌درآمد تصویب شد. مبلغ پرداختی دولت در سال مورد بررسی برای اجرای طرح‌ها و برنامه‌های مزبور با ۱۰/۷ درصد افزایش نسبت به سال قبل به ۱۳/۴ هزار میلیارد ریال رسید. این

جدول ۶-۳- اعتبارات تملک دارایی‌های سرمایه‌ای- ملی در فصل مسکن و عمران شهری، روستایی

و عشایری و برنامه حمایت از تامین مسکن محرومان و گروه‌های کم‌درآمد در سال ۱۳۹۳

(میلیارد ریال)

عملکرد	سهم (درصد)	مصوب	درصد عملکرد	
۱۳۳۷۲/۰	۹۹/۹	۱۷۳۳۳/۵	۷۷/۱	فصل مسکن و عمران شهری، روستایی و عشایری
۱۳/۶	۰/۱	۲۰/۰	۶۷/۹	برنامه‌های حمایت از تامین مسکن محرومان و گروه‌های کم‌درآمد (فصل رفاه و تامین اجتماعی)
۱۳۳۸۵/۶	۱۰۰/۰	۱۷۳۵۳/۵	۷۷/۱	جمع

ماخذ: خزانه‌داری کل، وزارت امور اقتصادی و دارایی

مذکور در این سال می‌باشد. مانده تسهیلات اعطایی به بخش‌های غیر دولتی و دولتی مسکن در پایان سال ۱۳۹۳ نسبت به پایان سال ۱۳۹۲ به ترتیب با ۱۶/۶ و ۳/۳ درصد

۶-۳- تسهیلات بانکی

بررسی آمار مانده تسهیلات اعطایی بانک‌ها و موسسات اعتباری به بخش غیر دولتی مسکن نشان‌دهنده رشد مانده

گزارش اقتصادی و ترازنامه سال ۱۳۹۳

همچنین طی سال ۱۳۹۳، از مبلغ ۳۴۱۴/۲ هزار میلیارد ریال تسهیلات پرداختی بانکها و موسسات اعتباری غیر بانکی به بخشهای مختلف اقتصادی، مبلغ ۴۰۴/۵ هزار میلیارد ریال به بخش ساختمان و مسکن اختصاص یافت که نسبت به سال قبل ۴۰/۹ درصد افزایش نشان می‌دهد.

افزایش به ۱۴۸۹/۳ و ۱/۷ هزار میلیارد ریال رسید. در این سال مانده تسهیلات اعطایی بانکها و موسسات اعتباری غیر بانکی به بخشهای غیر دولتی و دولتی ساختمان به ترتیب با ۳۰/۷ درصد افزایش و ۱۱/۲ درصد کاهش نسبت به پایان سال ۱۳۹۲ به ۴۹/۳ و ۵/۰ هزار میلیارد ریال رسید.

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

	۱۳۹۳			پایان سال	
	تغییر در مانده	درصد تغییر	کل تغییر در مانده	۱۳۹۳	۱۳۹۲
مسکن	۲۱۱/۸	۱۶/۶	۱۰۸۴/۴	۱۴۹۱/۰	۱۲۷۹/۲
بخش غیر دولتی	۲۱۱/۷	۱۶/۶	۷۷۵/۱	۱۴۸۹/۳	۱۲۷۷/۶
بخش دولتی	۰/۱	۳/۳	۳۰۹/۳	۱/۷	۱/۶
ساختمان	۱۰/۹	۲۵/۲	۱۰۸۴/۴	۵۴/۳	۴۳/۴
بخش غیر دولتی	۱۱/۶	۳۰/۷	۷۷۵/۱	۴۹/۳	۳۷/۷
بخش دولتی	-۰/۶	-۱۱/۲	۳۰۹/۳	۵/۰	۵/۶

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، ۲۰/۳ هزار فقره قرارداد تسهیلات به مبلغ ۳۲/۹ هزار میلیارد ریال در چارچوب عقد مشارکت مدنی منعقد شد که نسبت به مبلغ تسهیلات سال قبل ۳۰/۴ درصد کاهش نشان می‌دهد. کاهش تسهیلات مشارکت مدنی بانک مسکن متأثر از کاهش حجم پروژههای ساختمانی طرح مسکن مهر در سال ۱۳۹۳ بود. از ابتدای اجرای طرح مسکن مهر تا پایان سال ۱۳۹۳، بانک مسکن در بخش آماده‌سازی زمین و ساخت مسکن (زمین ۹۹ساله) به ترتیب ۷/۴ و ۳۷۲/۹ هزار میلیارد ریال تسهیلات پرداخت نمود.

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

درصد تغییر	سال		
	۱۳۹۳	۱۳۹۲	۱۳۹۱
تعداد(هزار فقره)	۳۳۶/۱	۲۸۵/۹	۴۳۵/۰
مبلغ(هزار میلیارد ریال)	۱۲۸/۴	۱۱۱/۰	۱۶۳/۱

ماخذ: بانک مسکن

۱- با احتساب سود و درآمد سالهای آتی است.

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

در سال ۱۳۹۳، بانک مسکن به عنوان تنها بانک تخصصی فعال در بخش مسکن ۳۳۶/۱ هزار فقره تسهیلات به مبلغ ۸۶/۰ هزار میلیارد ریال (بدون احتساب سود و درآمد سالهای آتی) پرداخت نمود که نسبت به سال قبل از آن به ترتیب ۱۷/۵ و ۱/۴ درصد افزایش داشت. تسهیلات مذکور با احتساب سود و درآمد سالهای آتی بالغ بر ۱۲۸/۴ هزار میلیارد ریال می‌باشد که نسبت به سال قبل ۱۵/۸ درصد افزایش نشان می‌دهد. در این سال متوسط تسهیلات اعطایی بانک مسکن بابت خرید خانه ۲۶۶/۸ میلیون ریال بود که در مقایسه با سال قبل ۴۶/۵ درصد افزایش دارد. توزیع تسهیلات اعطایی بانک مسکن برحسب عقود حاکی از آن است که در سال ۱۳۹۳، مبلغ تسهیلات اعطایی در قالب عقد فروش اقساطی خرید خانه (بدون احتساب سود سالهای آتی) ۸۴/۳ درصد افزایش داشته است.

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

(میلیارد ریال)

سهام(درصد)		درصد تغییر		سال			
۱۳۹۳	۱۳۹۲	۱۳۹۳	۱۳۹۲	۱۳۹۳	۱۳۹۲	۱۳۹۱	
۳۸/۲	۵۵/۷	-۳۰/۴	-۴۴/۴	۳۲۸۷۸	۴۷۲۳۶	۸۴۹۵۲	مشارکت مدنی(۲)
۳۹/۴	۲۱/۷	۸۴/۳	-۴۰/۴	۳۳۹۰۸	۱۸۳۹۷	۳۰۸۵۹	فروش اقساطی - خرید خانه
۰/۲	۱/۷	-۸۷/۲	-۲۰/۱	۱۸۰	۱۴۰۰	۱۷۵۱	فروش اقساطی - خرید سایر بخش‌ها
۰/۴	۰/۰	۰	۰	۳۰۹	.	.	مرابحه
۰/۱	۰/۲	-۶۱/۵	۳۳/۰	۷۱	۱۸۵	۱۳۹	اجاره به شرط تملیک
۱۴/۳	۱۶/۳	-۱۱/۲	۱۰۳/۷	۱۲۳۰۸	۱۳۸۵۸	۶۸۰۲	جعاله
							قرض الحسنه ازدواج، ودیعه و
۱/۷	*	□	-۹۶/۴	۱۵۰۵	۲۱	۵۹۲	تکمیل مسکن
۵/۲	۴/۰	۳۳/۱	-۱۴/۳	۴۵۱۴	۳۳۹۱	۳۹۵۶	قرض الحسنه سایر
۰/۱	۰/۰	۰	۰	۱۰۶	.	.	خرید دین ریالی
۰/۳	۰/۳	-۲۲/۹	۱۴/۱	۲۱۶	۲۸۰	۲۴۵	سایر
۱۰۰/۰	۱۰۰/۰	۱/۴	-۳۴/۴	۸۵۹۹۶	۸۴۷۶۸	۱۲۹۲۹۶	جمع کل
							فروش اقساطی - سهم‌الشرکه
-	-	۲۸/۵	۹/۲	۱۱۲۳۶۴	۸۷۴۶۷	۸۰۰۷۳	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 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.

پروانه‌های ساختمانی در کلیه مناطق شهری کشور با کاهش مواجه بود، به طوری که آمار تعداد پروانه‌های ساختمانی صادره در شهر تهران، شهرهای بزرگ و سایر مناطق شهری به ترتیب ۵۲/۰، ۳۶/۱ و ۲۶/۲ درصد کاهش داشت. همچنین، سطح کل زیربنای پروانه‌های صادر شده طی سال ۱۳۹۳ در شهرهای مذکور به ترتیب با کاهش ۴۹/۷، ۴۲/۸ و ۳۱/۰ درصدی مواجه بود. بررسی توزیع تعداد پروانه‌های ساختمانی صادر شده برحسب تعداد طبقات هر ساختمان در سال ۱۳۹۳ نشان می‌دهد که بیشترین سهم از تعداد پروانه‌های ساختمانی برحسب تعداد طبقات در شهر تهران مربوط به ساختمان‌های پنج طبقه و بیشتر (معادل ۹۲/۲ درصد) و در سایر مناطق شهری مربوط به ساختمان‌های دو طبقه (معادل ۲۵/۷ درصد) بود.

بررسی مانده سپرده‌های بانک مسکن در پایان اسفند ماه ۱۳۹۳ نشان می‌دهد که بیشترین سهم از سپرده‌های این بانک سپرده‌های سرمایه‌گذاری کوتاه‌مدت و بلندمدت به ترتیب به میزان ۵۳/۳ و ۲۶/۳ درصد بود. همچنین، مانده حساب صندوق پس‌انداز مسکن در پایان اسفند ماه ۱۳۹۳ به ۲۳/۸ هزار میلیارد ریال رسید که در مقایسه با پایان سال ۱۳۹۲، ۴/۲ درصد کاهش داشته است.

۶-۴- پروانه‌های ساختمانی

آمار پروانه‌های ساختمانی صادر شده توسط شهرداری‌ها در سال ۱۳۹۳ به لحاظ تعداد و سطح کل زیربنا به ترتیب با ۳۲/۱ و ۴۰/۲ درصد کاهش به ۱۱۷/۲ هزار فقره و ۷۲/۱ میلیون متر مربع رسید. آمار عملکرد تعداد و سطح کل زیربنای

گزارش اقتصادی و ترازنامه سال ۱۳۹۳

کاهش داشت. در سال مورد گزارش، متوسط هزینه پیش‌بینی شده برای احداث بنای ساختمان‌های جدید در مناطق شهری کشور (بدون احتساب قیمت زمین) ۷۹۵۹ هزار ریال برای هر متر مربع برآورد شده است که نسبت به سال قبل ۱۸/۹ درصد افزایش نشان می‌دهد. هزینه مذکور در تهران با ۲۶/۱ درصد افزایش به ۱۰۸۴۵ هزار ریال رسید.

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

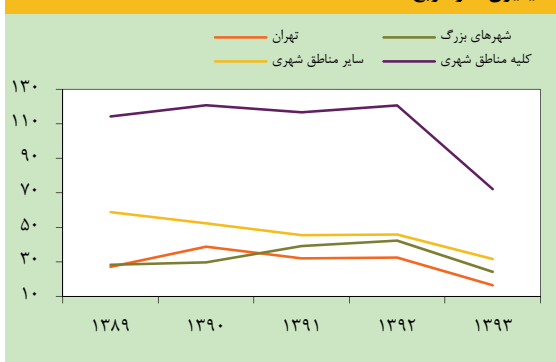
درصد تغییر	سال				
	۱۳۹۳	۱۳۹۲	۱۳۹۱		
-۱۹/۲	-۱۳/۶	۱۵۷/۶	۱۹۵/۱	۲۲۵/۸	تعداد (هزار دستگاه) برآورد سطح کل زیربنا (میلیون متر مربع)
-۱۳/۰	-۷/۶	۹۴/۰	۱۰۸/۱	۱۱۷/۰	متوسط سطح زیربنا (متر مربع)
۷/۷	۶/۹	۵۹۶	۵۵۴	۵۱۸	متوسط هزینه یک متر مربع بنا (هزار ریال)

بررسی ترکیب تعداد ساختمان‌های شروع شده برحسب نوع کاربری در سال ۱۳۹۳ نشان می‌دهد از مجموع تعداد ساختمان‌های شروع شده در کشور ۸۴/۱ درصد به ساختمان‌های مسکونی، ۷/۲ 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 ۷۵۸۰ و ۱۰۳۹۵ هزار ریال برآورد شده است. همچنین، متوسط ارزش یک متر مربع زمین ساختمان‌های شروع شده مسکونی و غیر مسکونی در مناطق شهری به ترتیب ۲۰۳۴۲ و ۱۷۰۱۱ هزار ریال بود.

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

در سال ۱۳۹۳، میزان سرمایه‌گذاری انجام شده توسط بخش خصوصی برحسب مراحل ساخت در بخش ساختمان‌های تکمیل شده ۱۷۳/۶ هزار میلیارد ریال بود که این میزان ۲۱/۴

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				
	۱۳۹۳	۱۳۹۲	۱۳۹۱		
-۳۲/۱	-۷/۶	۱۱۷/۲	۱۷۲/۶	۱۸۶/۸	تعداد پروانه‌ها (هزار فقره)
-۴۰/۲	۳/۴	۷۲/۱	۱۲۰/۶	۱۱۶/۶	سطح کل زیربنا (میلیون متر مربع)
-۱۱/۹	۱۱/۹	۶۱۵	۶۹۸	۶۲۴	متوسط سطح زیربنا (متر مربع)

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

در سال ۱۳۹۳، ساخت ۱۵۷/۶ هزار دستگاه ساختمان جدید با زیربنایی معادل ۹۴/۰ میلیون متر مربع و سرمایه‌گذاری بالغ بر ۱۸۸/۳ 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 ۱۹/۲ و ۱۳/۰ درصد کاهش داشت. عملکرد مذکور در شهرهای بزرگ با کاهش بیشتری همراه بود، به طوری که تعداد و سطح کل زیربنای ساختمان‌های شروع شده در این شهرها به ترتیب با ۲۲/۸ و ۱۶/۳ درصد کاهش مواجه شد. همچنین براساس آمار مذکور، تعداد و متوسط سطح زیربنای ساختمان‌های شروع شده در تهران در مقایسه با سال قبل به ترتیب ۲۰/۳ و ۵/۲ درصد

۶-۷- واحدهای مسکونی تکمیل شده توسط بخش

خصوصی در مناطق شهری

در سال ۱۳۹۳، تعداد ۷۱۸/۶ هزار دستگاه واحد مسکونی با سطح کل زیربنای ۹۸/۰ 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 ۱۳۶ متر مربع رسید که نسبت به سال قبل ۲/۱ درصد افزایش نشان می‌دهد.

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

درصد تغییر	سال		
	۱۳۹۳	۱۳۹۲	۱۳۹۱
تعداد(هزار دستگاه)	۷۱۸/۶	۸۳۴/۱	۷۵۳/۸
سطح کل زیربنا (میلیون متر مربع)	۹۸/۰	۱۱۱/۵	۹۸/۴
متوسط سطح زیربنا(متر مربع)	۱۳۶	۱۳۴	۱۳۰
درصد تغییر	۱۰/۶	۱۳/۳	۲/۱
درصد تغییر	۱۰/۶	۱۳/۳	۲/۱

۶-۸- تحولات زمین در بخش مسکن

۶-۸-۱- شاخص قیمت زمین

در سال ۱۳۹۳، شاخص قیمت زمین در کل مناطق شهری نسبت به سال قبل ۱۰/۳ درصد افزایش یافت. افزایش شاخص مزبور برای شهر تهران ۷/۳ درصد بود.

جدول ۶-۱۱- شاخص قیمت زمین برحسب مناطق شهری

(۱۳۹۰=۱۰۰)

درصد تغییر	سال		
	۱۳۹۳	۱۳۹۲	۱۳۹۱
تهران	۲۷۶/۲	۲۵۷/۴	۱۶۱/۷
شهرهای بزرگ	۲۸۷/۴	۲۵۶/۴	۱۵۳/۸
سایر مناطق شهری	۲۷۳/۰	۲۱۰/۸	۱۳۲/۹
کل مناطق شهری	۲۷۹/۴	۲۵۳/۲	۱۵۶/۸
درصد تغییر	۶۱/۵	۲۷/۳	۱۰/۳

درصد از کل سرمایه‌گذاری بخش خصوصی در ساختمان‌های جدید مناطق شهری را شامل می‌شود. در سال مورد گزارش، ۱۹۶/۹ هزار دستگاه ساختمان با سطح کل زیربنای ۱۰۸/۱ میلیون متر مربع توسط بخش خصوصی تکمیل شد. از مجموع تعداد ساختمان‌های تکمیل شده مذکور، ۸۸/۰ درصد به ساختمان‌های مسکونی، ۷/۱ درصد به ساختمان‌های مسکونی با محل کسب و بقیه به ساختمان‌های غیر مسکونی اختصاص داشت.

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

درصد تغییر	سال		
	۱۳۹۳	۱۳۹۲	۱۳۹۱
تعداد(هزار دستگاه)	۲۰۶/۳	۲۱۸/۵	۱۹۶/۹
سطح کل زیربنا (میلیون متر مربع)	۱۰۶/۱	۱۲۰/۰	۱۰۸/۱
متوسط سطح زیربنا (متر مربع)	۵۱۴	۵۴۹	۵۴۹
متوسط هزینه یک متر مربع(هزار ریال)	۳۹۲۹	۵۱۹۵	۶۲۳۹
درصد تغییر	۳۲/۲	۳۲/۲	۲۰/۱

در سال مورد بررسی، عملکرد بخش خصوصی در بخش ساختمان‌های تکمیل شده کل مناطق شهری کشور به لحاظ تعداد و سطح کل زیربنا هریک به میزان ۹/۹ درصد کاهش داشت. سهم شهر تهران، شهرهای بزرگ و سایر مناطق شهری از سطح کل زیربنای ساختمان‌های تکمیل شده به ترتیب ۱۸/۶، ۳۹/۸ و ۴۱/۶ درصد بود. در این سال متوسط سطح زیربنای ساختمان‌های تکمیل شده در کل کشور نسبت به سال قبل تغییری نداشت، لیکن این شاخص در شهر تهران با افزایش ۱۵/۷ درصدی به ۱۱۰۱ 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 ۲۰/۱ درصد افزایش داشت. رشد مزبور در تهران، شهرهای بزرگ و سایر مناطق شهری به ترتیب ۲۱/۶، ۲۵/۴ و ۱۶/۷ درصد بود.

گزارش اقتصادی و ترازنامه سال ۱۳۹۳

همچنین، تعداد ۱۹۷۳/۳ هزار واحد مسکونی در مراحل ساخت (پی‌سازی و بعد از آن) قرار گرفتند. از این تعداد، ۱۵۰/۱۹ هزار واحد مسکونی تمامی مراحل ساخت را پشت سر گذاشته‌اند که ۷۴۶/۷ هزار واحد آن مربوط به بخش خودمالکان^(۱) می‌باشد.

۶-۸-۲- عملکرد زمین شهری

در سال ۱۳۹۳، وزارت راه و شهرسازی به استناد ماده ۱۷۶ قانون برنامه پنجم توسعه، مجاز به فروش زمین‌های شهری در تملک خویش از طریق مزایده شد. بر این اساس، سازمان ملی زمین و مسکن ۱/۳ 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 ۵۵/۸ درصد کاهش نشان می‌دهد. همچنین، در این سال ۱۰/۴ میلیون متر مربع زمین با کاربری غیر مسکونی واگذار شد که در مقایسه با سال قبل ۵۲/۳ درصد کاهش داشت.

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

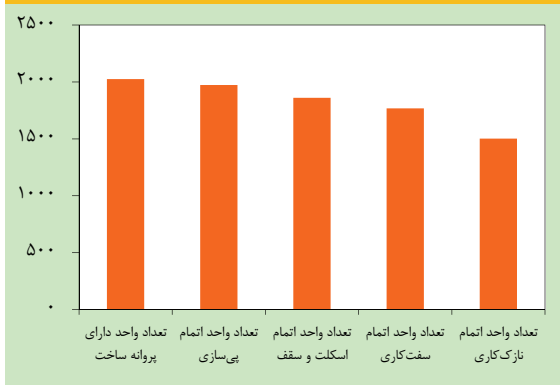
درصد تغییر	سال			
	۱۳۹۳	۱۳۹۲	۱۳۹۱	
مسکونی	۱۳۱۰	۲۹۶۴	۳۱۳۰	-۵۵/۸
زمین	۱۲۵۹	۲۹۴۲	۳۰۷۴	-۵۷/۲
ساختمان	۵۱	۲۲	۵۷	-۶۰/۷
غیر مسکونی	۱۰۴۴۷	۲۱۹۰۷	۲۰۹۵۵	-۵۲/۳
کل	۱۱۷۵۷	۲۴۸۷۱	۲۴۰۸۵	-۵۲/۷

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 کرد که با تصویب قانون ساماندهی و حمایت از تولید و عرضه مسکن در سال ۱۳۸۷، بستر تداوم اجرای طرح در سال‌های بعد نیز فراهم شد. براساس آمار عملکرد طرح مسکن مهر، از ابتدای اجرای این طرح (خرداد ماه ۱۳۸۶) تا پایان سال ۱۳۹۳، برای تعداد ۲۰۲۵/۰ هزار واحد مسکونی در کل کشور پروانه ساخت صادر شده است.

نمودار ۶-۲- عملکرد طرح مسکن مهر از ابتدای اجرا تا پایان اسفند ماه ۱۳۹۳ (هزار واحد مسکونی)



۶-۹- مسکن اجاری در مناطق شهری

در سال ۱۳۹۳، شاخص کرایه مسکن اجاری در مناطق شهری ۱۵/۶ درصد رشد داشت. رشد این شاخص در شهر تهران و شهرهای کوچک به ترتیب معادل ۱۴/۱ و ۱۹/۵ درصد بود.

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

(۱۳۹۰=۱۰۰)

درصد تغییر	سال			
	۱۳۹۳	۱۳۹۲	۱۳۹۱	
تهران	۱۴/۱	۲۱/۸	۱۵۲/۷	۱۳۴/۷
شهرهای بزرگ(۱)	۱۵/۶	۲۱/۰	۱۵۶/۹	۱۳۵/۷
شهرهای متوسط	۱۴/۳	۱۹/۴	۱۵۴/۶	۱۳۵/۲
شهرهای کوچک	۱۹/۵	۲۲/۴	۱۶۷/۸	۱۴۰/۴
کل مناطق شهری	۱۵/۶	۲۰/۸	۱۵۷/۲	۱۳۶/۰

۱- شامل شهر تهران نیز می‌باشد.

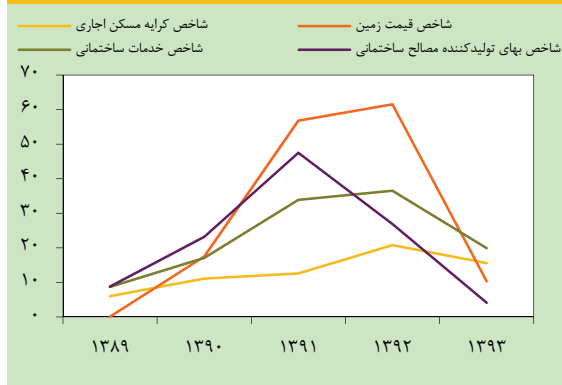
۱- خودمالکان آن دسته از متقاضیان واجد شرایط طرح مسکن مهر می‌باشند که با آورده زمین شخصی از تسهیلات مسکن مهر استفاده نموده‌اند.

۶-۱۰- شاخص‌های ساختمانی

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

درصد تغییر	سال		
	۱۳۹۳	۱۳۹۲	۱۳۹۱
شاخص بهای خدمات ساختمانی	۱۹/۹	۳۶/۵	۲۱۹/۲
شاخص بهای تولیدکننده مصالح ساختمانی	۴/۱	۲۶/۹	۱۹۴/۹
شاخص قیمت زمین	۱۸۲/۸	۱۴۷/۵	۱۸۷/۲
شاخص کرایه مسکن اجاری	۱۳۳/۹	۱۴۷/۵	۱۸۷/۲

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



در سال ۱۳۹۳، شاخص بهای خدمات ساختمانی که نشان‌دهنده تحولات دستمزدها در بخش‌های ساختمان و مسکن است نسبت به سال قبل ۱۹/۹ درصد افزایش یافت. بیشترین رشد در زیرگروه‌های این شاخص مربوط به شاخص اجرت مقنی و کاشی‌کار به ترتیب به میزان ۲۴/۹ و ۲۲/۴ درصد بود. در این سال شاخص بهای تولیدکننده مصالح ساختمانی (فلزی و غیر فلزی) نسبت به سال قبل ۴/۱ درصد افزایش یافت. بر این اساس در سال مورد گزارش، شاخص بهای تولیدکننده مصالح فلزی و غیر فلزی نسبت به سال قبل به ترتیب ۰/۴ درصد کاهش و ۱۲/۲ درصد افزایش داشت.