

در سال ۱۳۹۴، اغلب شاخص‌های قیمتی بخش مسکن از جمله شاخص قیمت زمین و شاخص بهای خدمات ساختمانی با افزایش همراه بود. شاخص قیمت زمین کل مناطق شهری و شاخص بهای خدمات ساختمانی (بر پایه سال ۱۳۹۰) در مقایسه با سال قبل به ترتیب ۳/۷ و ۱۲/۹ درصد افزایش یافت. این در حالی است که در این سال شاخص بهای تولیدکننده مصالح ساختمانی متأثر از کاهش قیمت‌های جهانی مصالح فلزی با ۶/۲ درصد کاهش نسبت به سال قبل مواجه بود.

#### ۶-۱- سرمایه‌گذاری بخش خصوصی در ساختمان‌های

##### جدید مناطق شهری

در سال ۱۳۹۴، سرمایه‌گذاری بخش خصوصی در ساختمان‌های جدید مناطق شهری (به قیمت‌های جاری) به ۷۰۱/۵ هزار میلیارد ریال رسید که نسبت به سال قبل ۱۳/۵ درصد کاهش نشان می‌دهد. سرمایه‌گذاری بخش خصوصی در ساختمان‌های جدید شهر تهران با کاهش ۱۲/۹ درصدی به ۱۷۸/۹ هزار میلیارد ریال رسید. در این سال سرمایه‌گذاری در شهرهای بزرگ و سایر مناطق شهری نسبت به سال قبل به ترتیب ۱۶/۵ و ۱۰/۰ درصد کاهش یافت.

بر اساس آمار مقدماتی حساب‌های ملی، ارزش افزوده بخش ساختمان در سال ۱۳۹۴ به قیمت‌های ثابت ۱۳۹۰ با ۱۷/۰ درصد کاهش به ۳۴۹/۰ هزار میلیارد ریال رسید. کاهش ارزش افزوده بخش ساختمان عمدتاً متأثر از رکود حاکم بر ساخت‌وساز بخش خصوصی در بخش مسکن در این سال بود. در سال مزبور، تشکیل سرمایه ثابت ناخالص در بخش ساختمان با کاهش ۱۰/۷ درصدی مواجه بود. همچنین، کاهش ۱۳/۴ و ۱۳/۵ درصدی به ترتیب در تعداد پروانه‌های ساختمانی صادر شده در کل مناطق شهری و سرمایه‌گذاری بخش خصوصی در ساختمان‌های جدید مناطق شهری از تداوم وضعیت رکودی در این سال حکایت دارد.

در این سال بخش خصوصی علاوه بر شروع ساخت ۱۰۷/۹ هزار دستگاه ساختمان جدید با زیربنایی معادل ۶۹/۰ میلیون متر مربع، ساخت ۱۴۴/۴ هزار دستگاه ساختمان جدید با زیربنایی معادل ۸۸/۲ 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 ۲۶/۶ و ۱۸/۴ درصد کاهش نشان می‌دهد.

جدول ۶-۱- 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			
	۱۳۹۴	۱۳۹۳	۱۳۹۴	۱۳۹۳	۱۳۹۴	۱۳۹۳	۱۳۹۲	
-۳/۳	۲۵/۵	۲۵/۳	-۱۲/۹	۱۲/۳	۱۷۸/۹	۲۰۵/۴	۱۸۳/۰	تهران
-۶/۹	۴۰/۰	۴۱/۵	-۱۶/۵	۱۰/۰	۲۸۰/۶	۳۳۶/۲	۳۰۵/۶	شهرهای بزرگ
-۳/۳	۳۴/۵	۳۳/۲	-۱۰/۰	۱/۳	۲۴۲/۰	۲۶۹/۰	۲۶۵/۶	سایر مناطق شهری
-۱۳/۵	۱۰۰/۰	۱۰۰/۰	-۱۳/۵	۷/۵	۷۰۱/۵	۸۱۰/۶	۷۵۴/۲	کل مناطق شهری

## فصل ۶ ساختمان و مسکن

در سال مورد بررسی، آمار سرمایه‌گذاری بخش خصوصی برحسب مراحل ساخت (به قیمت‌های جاری) نشان‌دهنده کاهش سرمایه‌گذاری در تمامی مراحل ساخت می‌باشد. بیشترین سهم از کل سرمایه‌گذاری، معادل ۵۶/۲ درصد و مربوط به ساختمان‌های نیمه‌تمام بود. همچنین، ساختمان‌های شروع شده و تکمیل شده نیز به ترتیب ۲۲/۱ و ۲۱/۶ درصد از کل سرمایه‌گذاری را به خود اختصاص دادند.

در سال مورد بررسی، آمار سرمایه‌گذاری بخش خصوصی برحسب مراحل ساخت (به قیمت‌های جاری) نشان‌دهنده کاهش سرمایه‌گذاری در تمامی مراحل ساخت می‌باشد. بیشترین سهم از کل سرمایه‌گذاری، معادل ۵۶/۲ درصد و مربوط به ساختمان‌های نیمه‌تمام بود. همچنین، ساختمان‌های شروع شده و تکمیل شده نیز به ترتیب ۲۲/۱ و ۲۱/۶ 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)**

(هزار میلیارد ریال)

سهم از رشد سرمایه‌گذاری (درصد)	سهم (درصد)		درصد تغییر		سال			
	۱۳۹۴	۱۳۹۳	۱۳۹۴	۱۳۹۳	۱۳۹۴	۱۳۹۳	۱۳۹۲	
۱۳۹۴	۱۳۹۴	۱۳۹۳	۱۳۹۴	۱۳۹۳	۱۳۹۴	۱۳۹۳	۱۳۹۲	ساختمان‌های شروع شده
-۴/۱	۲۲/۱	۲۳/۲	-۱۷/۶	۳/۶	۱۵۵/۱	۱۸۸/۳	۱۸۱/۷	ساختمان‌های نیمه‌تمام
-۶/۷	۵۶/۲	۵۵/۴	-۱۲/۱	۱۰/۵	۳۹۴/۵	۴۴۸/۷	۴۰۶/۰	ساختمان‌های تکمیل شده
-۲/۷	۲۱/۶	۲۱/۴	-۱۲/۵	۴/۲	۱۵۱/۹	۱۷۳/۶	۱۶۶/۵	کل سرمایه‌گذاری
-۱۳/۵	۱۰۰/۰	۱۰۰/۰	-۱۳/۵	۷/۵	۷۰۱/۵	۸۱۰/۶	۷۵۴/۲	

۱- بدون در نظر گرفتن ارزش زمین است.

این میزان عملکرد معادل ۳۰/۰ 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 «آب شهری و روستایی» به ترتیب به میزان ۴۷/۶ و ۲۵/۹ درصد بود. همچنین، بیشترین درصد عملکرد بودجه به برنامه‌های «آب شهری و روستایی» و «حمل و نقل شهری و روستایی» به ترتیب به میزان ۴۶/۱ و ۳۲/۲ درصد اختصاص داشت.

### ۶-۲- سرمایه‌گذاری دولت

در سال ۱۳۹۴، براساس قانون بودجه مبلغ ۲۶/۶ 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 محرومان و گروه‌های کم‌درآمد تصویب شد. مبلغ پرداختی دولت در سال مورد بررسی برای اجرای طرح‌ها و برنامه‌های مزبور با ۴۰/۳ درصد کاهش نسبت به سال قبل به حدود ۸/۰ هزار میلیارد ریال رسید.

**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 ۱۳۹۴**

(میلیارد ریال)

درصد عملکرد	مصوب	سهم (درصد)	عملکرد	
۳۰/۲	۲۶۳۶۷/۱	۹۹/۶	۷۹۵۲/۴	فصل مسکن و عمران شهری، روستایی و عشایری
۱۵/۷	۲۲۳/۴	۰/۴	۳۵/۰	برنامه‌های حمایت از تامین مسکن محرومان و گروه‌های کم‌درآمد (فصل رفاه و تامین اجتماعی)
۳۰/۰	۲۶۵۹۰/۵	۱۰۰/۰	۷۹۸۸/۴	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 ۱۳۹۴ نسبت به پایان سال ۱۳۹۳ به ترتیب با ۸/۶ درصد افزایش و ۱/۳

### 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 ۱۳۹۴

همچنین طی سال ۱۳۹۴، از مبلغ ۴۱۷۳/۲ هزار میلیارد ریال تسهیلات پرداختی بانکها و موسسات اعتباری غیر بانکی به بخش‌های مختلف اقتصادی، مبلغ ۴۳۱/۱ هزار میلیارد ریال به بخش ساختمان و مسکن اختصاص یافت که نسبت به سال قبل ۶/۶ درصد افزایش نشان می‌دهد.

درصد کاهش به ۱۶۱۷/۰ 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 ۲۱/۴ درصد افزایش و ۲۴/۸ درصد کاهش نسبت به پایان سال ۱۳۹۳ به ۵۹/۹ و ۳/۸ هزار میلیارد ریال رسید.

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

	۱۳۹۴			پایان سال	
	کل تغییر در مانده	درصد تغییر	تغییر در مانده	۱۳۹۴	۱۳۹۳
مسکن	۱۵۹۸/۴	۸/۶	۱۲۷/۷	۱۶۱۸/۷	۱۴۹۱/۰
بخش غیر دولتی	۱۱۰۷/۶	۸/۶	۱۲۷/۷	۱۶۱۷/۰	۱۴۸۹/۳
بخش دولتی	۴۹۰/۸	-۱/۳	*	۱/۷	۱/۷
ساختمان	۱۵۹۸/۴	۱۷/۱	۹/۳	۶۳/۷	۵۴/۴
بخش غیر دولتی	۱۱۰۷/۶	۲۱/۴	۱۰/۵	۵۹/۹	۴۹/۴
بخش دولتی	۴۹۰/۸	-۲۴/۸	-۱/۲	۳/۸	۵/۰

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

افزایش داشت. همچنین در این سال، ۲۰/۴ هزار فقره قرارداد تسهیلات به مبلغ ۵۰/۳ هزار میلیارد ریال در چارچوب عقد مشارکت مدنی منعقد شد که نسبت به مبلغ تسهیلات سال قبل ۵۲/۹ درصد افزایش نشان می‌دهد. از ابتدای اجرای طرح مسکن مهر تا پایان سال ۱۳۹۴، بانک مسکن در بخش آماده‌سازی زمین و ساخت مسکن (زمین ۹۹ساله) به ترتیب ۷/۴ و ۳۹۸/۳ هزار میلیارد ریال تسهیلات پرداخت کرد.

بررسی مانده سپرده‌های بانک مسکن در پایان اسفند ماه ۱۳۹۴ نشان می‌دهد که بیشترین سهم از سپرده‌های این بانک، سپرده‌های سرمایه‌گذاری کوتاه‌مدت و بلندمدت به ترتیب به میزان ۵۴/۷ و ۲۶/۹ درصد بود. همچنین، مانده حساب صندوق پس‌انداز مسکن در پایان اسفند ماه ۱۳۹۴ به ۲۹/۸ هزار میلیارد ریال رسید که در مقایسه با پایان سال ۱۳۹۳، ۲۴/۹ درصد افزایش داشت.

در سال ۱۳۹۴، بانک مسکن به عنوان تنها بانک تخصصی فعال در بخش مسکن ۲۹۰/۲ هزار فقره تسهیلات به مبلغ ۱۰۵/۶ هزار میلیارد ریال (بدون احتساب سود و درآمد سال‌های آتی) پرداخت نمود که نسبت به سال قبل از آن به ترتیب ۱۳/۶ درصد کاهش و ۲۲/۸ درصد افزایش داشت. تسهیلات مذکور با احتساب سود و درآمد سال‌های آتی بالغ بر ۱۵۰/۰ هزار میلیارد ریال می‌باشد که نسبت به سال قبل ۱۶/۸ درصد افزایش نشان می‌دهد. در این سال متوسط تسهیلات اعطایی بانک مسکن بابت خرید خانه ۲۸۴/۱ میلیون ریال بود که در مقایسه با سال قبل ۶/۵ درصد افزایش داشت. توزیع تسهیلات اعطایی بانک مسکن برحسب عقود نشان‌دهنده آن است که در سال مزبور، مبلغ تسهیلات اعطایی در قالب عقد فروش اقساطی خرید خانه (بدون احتساب سود سال‌های آتی) ۳/۰ درصد

جدول ۶-۵- تسهیلات اعطایی بانک مسکن برحسب عقود (۱)

(میلیارد ریال)

سهام (درصد)	درصد تغییر		سال				
	۱۳۹۴	۱۳۹۳	۱۳۹۴	۱۳۹۳	۱۳۹۲		
۴۷/۶	۳۸/۲	۵۲/۹	-۳۰/۴	۵۰۲۸۳	۳۲۸۷۸	۴۷۲۳۶	مشارکت مدنی (۲)
۳۳/۱	۳۹/۴	۳/۰	۸۴/۳	۳۴۹۱۷	۳۳۹۰۸	۱۸۳۹۷	فروش اقساطی - خرید خانه
۲/۴	۰/۲	□	-۸۷/۲	۲۵۱۴	۱۸۰	۱۴۰۰	فروش اقساطی - خرید سایر بخش‌ها
۰/۱	۰/۴	-۸۲/۳	θ	۵۵	۳۰۹	۰	مرابحه
۰/۱	۰/۱	۵/۳	-۶۱/۵	۷۵	۷۱	۱۸۵	اجاره به شرط تملیک
۱۰/۸	۱۴/۳	-۷/۱	-۱۱/۲	۱۱۴۳۴	۱۲۳۰۸	۱۳۸۵۸	جعاله
							قرض الحسنه ازدواج، ودیعه و
۰/۲	۱/۷	-۸۴/۴	□	۲۳۵	۱۵۰۵	۲۱	تکمیل مسکن
۵/۳	۵/۲	۲۳/۲	۳۳/۱	۵۵۶۲	۴۵۱۴	۳۳۹۱	قرض الحسنه سایر
۰/۰	۰/۱	-۱۰۰/۰	θ	۰	۱۰۶	۰	خرید دین ریالی
۰/۵	۰/۳	۱۵۴/۵	-۲۲/۹	۵۴۹	۲۱۶	۲۸۰	سایر
۱۰۰/۰	۱۰۰/۰	۲۲/۸	۱/۴	۱۰۵۶۲۵	۸۵۹۹۶	۸۴۷۶۸	جمع کل
							فروش اقساطی - سهم‌الشرکه
-	-	-۲۳/۵	۲۸/۵	۸۵۹۴۴	۱۱۲۳۶۴	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.

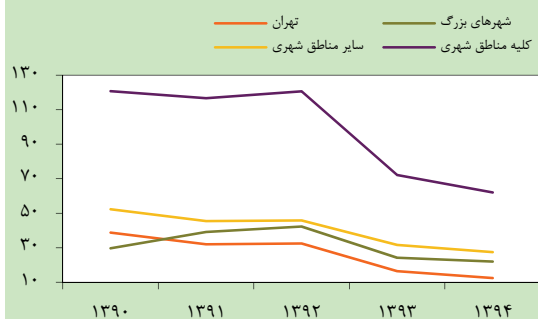
۳- براساس رویه اعمال شده از سوی بانک مسکن، سرفصل تسهیلات فروش اقساطی مربوط به سهم‌الشرکه ناشی از مشارکت مدنی بانک از سرجمع تسهیلات اعطایی آن بانک خارج شده است.

نشان می‌دهد که بیشترین سهم از تعداد پروانه‌های ساختمانی برحسب تعداد طبقات در شهر تهران مربوط به ساختمان‌های پنج طبقه و بیشتر (معادل ۹۱/۹ درصد) و در سایر مناطق شهری مربوط به ساختمان‌های یک طبقه (معادل ۲۸/۶ درصد) بود.

#### ۶-۴- پروانه‌های ساختمانی

آمار پروانه‌های ساختمانی صادر شده توسط شهرداری‌های کل مناطق شهری در سال ۱۳۹۴ به لحاظ تعداد و سطح کل زیربنا به ترتیب با ۱۳/۴ و ۱۴/۱ درصد کاهش به ۱۰۱/۵ هزار فقره و ۶۱/۹ میلیون متر مربع رسید. بررسی آمار عملکرد صدور پروانه‌های ساختمانی برحسب مناطق شهری نشان می‌دهد آمار تعداد پروانه‌های ساختمانی صادره در شهر تهران، شهرهای بزرگ و سایر مناطق شهری به ترتیب ۲۰/۶، ۱۰/۷ و ۱۳/۶ درصد کاهش داشت. همچنین، سطح کل زیربنای پروانه‌های صادر شده طی سال ۱۳۹۴ در شهرهای مذکور به ترتیب با کاهش ۲۴/۲، ۸/۹ و ۱۲/۹ درصدی مواجه بود. بررسی توزیع تعداد پروانه‌های ساختمانی صادر شده برحسب تعداد طبقات هر ساختمان در سال ۱۳۹۴

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



## گزارش اقتصادی و ترازنامه سال ۱۳۹۴

بررسی ترکیب تعداد ساختمان‌های شروع شده برحسب نوع کاربری در سال ۱۳۹۴ نشان می‌دهد از مجموع تعداد ساختمان‌های شروع شده در کشور ۸۲/۱ درصد به ساختمان‌های مسکونی، ۹/۰ 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 ۸۴۹۵ و ۱۱۱۴۲ هزار ریال برآورد شده است. همچنین، متوسط ارزش یک متر مربع زمین ساختمان‌های شروع شده مسکونی و غیر مسکونی در مناطق شهری به ترتیب ۲۱۲۶۲ و ۱۱۵۱۶ هزار ریال بود.

جدول ۶-۷- ساختمان‌های شروع شده توسط بخش خصوصی در مناطق شهری

درصد تغییر	سال		
	۱۳۹۴	۱۳۹۳	۱۳۹۲
تعداد(هزار دستگاه)	۱۹۵/۱	۱۵۷/۶	۱۰۷/۹
برآورد سطح کل زیربنا (میلیون متر مربع)	۱۰۸/۱	۹۴/۰	۶۹/۰
متوسط سطح زیربنا (متر مربع)	۵۵۴	۵۹۶	۶۴۰
متوسط هزینه یک متر مربع بنا(هزار ریال)	۶۶۹۵	۷۹۵۹	۸۹۸۳
درصد تغییر	۱۲/۹	۱۸/۹	۷/۳
درصد تغییر	۲۶/۶	۱۳/۰	۳۱/۵

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

در سال ۱۳۹۴، میزان سرمایه‌گذاری انجام شده توسط بخش خصوصی برحسب مراحل ساخت در بخش ساختمان‌های تکمیل شده ۱۵۱/۹ هزار میلیارد ریال بود که این میزان ۲۱/۶ درصد از کل سرمایه‌گذاری بخش خصوصی در ساختمان‌های جدید مناطق شهری را شامل می‌شود. در سال مورد گزارش، ۱۴۴/۴ هزار دستگاه ساختمان با سطح کل زیربنای ۸۸/۲ میلیون متر مربع توسط بخش خصوصی تکمیل شد که نسبت به

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

درصد تغییر	سال		
	۱۳۹۴	۱۳۹۳	۱۳۹۲
تعداد پروانه‌ها (هزار فقره)	۱۷۲/۶	۱۱۷/۲	۱۰۱/۵
سطح کل زیربنا (میلیون متر مربع)	۱۲۰/۶	۷۲/۱	۶۱/۹
متوسط سطح زیربنا(متر مربع)	۶۹۸	۶۱۵	۶۱۰
درصد تغییر	-۰/۸	-۱۱/۹	-۱۳/۴
درصد تغییر	-۱۴/۱	-۴۰/۲	-۴۰/۲

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

در سال ۱۳۹۴، ساخت ۱۰۷/۹ هزار دستگاه ساختمان جدید با زیربنایی معادل ۶۹/۰ میلیون متر مربع و سرمایه‌گذاری بالغ بر ۱۵۵/۱ هزار میلیارد ریال (به قیمت جاری) در مناطق شهری کشور توسط بخش خصوصی آغاز شد. در این سال تعداد و سطح کل زیربنای ساختمان‌های شروع شده در کل مناطق شهری نسبت به سال قبل به ترتیب ۳۱/۵ و ۲۶/۶ 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 ۳۶/۳ و ۳۲/۹ درصد کاهش مواجه شد. همچنین براساس آمار مذکور، تعداد و سطح کل زیربنای ساختمان‌های شروع شده در تهران در مقایسه با سال قبل به ترتیب ۴۰/۱ و ۱۹/۲ درصد کاهش داشت. در سال مورد گزارش، متوسط هزینه پیش‌بینی شده برای احداث بنای ساختمان‌های جدید در مناطق شهری کشور (بدون احتساب قیمت زمین) ۸۹۸۳ هزار ریال برای هر متر مربع برآورد شد که نسبت به سال قبل ۱۲/۹ درصد افزایش نشان می‌دهد. هزینه مذکور در تهران با ۳/۰ درصد افزایش به ۱۱۱۷۴ هزار ریال رسید.

## فصل ۶ ساختمان و مسکن

بخش خصوصی در مناطق شهری تکمیل شد که نسبت به سال قبل به ترتیب ۲۳/۸ و ۱۹/۶ درصد کاهش نشان می‌دهد. در این سال متوسط سطح زیربنای واحدهای مسکونی تکمیل شده به ۱۴۴ متر مربع رسید که نسبت به سال قبل ۵/۵ درصد افزایش نشان می‌دهد.

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

درصد تغییر	سال		
	۱۳۹۴	۱۳۹۳	۱۳۹۲
تعداد(هزار دستگاه)	۵۴۷/۷	۷۱۸/۶	۸۳۴/۱
سطح کل زیربنا (میلیون متر مربع)	۷۸/۸	۹۸/۰	۱۱۱/۵
متوسط سطح زیربنا(متر مربع)	۱۴۴	۱۳۶	۱۳۴
درصد تغییر	۲/۱	۱۴۴	۱۳۴

### ۶-۸- تحولات زمین در بخش مسکن

#### ۶-۸-۱- شاخص قیمت زمین

در سال ۱۳۹۴، شاخص قیمت زمین در کل مناطق شهری نسبت به سال قبل ۳/۷ درصد افزایش یافت. افزایش شاخص مزبور برای شهر تهران ۱/۴ درصد بود.

جدول ۶-۱۰- شاخص قیمت زمین برحسب مناطق شهری

(۱۳۹۰=۱۰۰)

درصد تغییر	سال		
	۱۳۹۴	۱۳۹۳	۱۳۹۲
تهران	۲۸۰/۱	۲۷۶/۲	۲۵۷/۴
شهرهای بزرگ	۳۰۱/۶	۲۸۷/۴	۲۵۶/۴
سایر مناطق شهری	۳۱۵/۸	۲۷۳/۰	۲۱۰/۸
کل مناطق شهری	۲۸۹/۸	۲۷۹/۴	۲۵۳/۲
درصد تغییر	۱۰/۳	۲۸۹/۸	۲۵۳/۲

### ۶-۸-۲- عملکرد زمین شهری

در سال ۱۳۹۴، 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

سال قبل به ترتیب معادل ۲۶/۷ و ۱۸/۴ درصد کاهش نشان می‌دهد. از مجموع تعداد ساختمان‌های تکمیل شده مذکور، ۸۲/۹ درصد به ساختمان‌های مسکونی، ۱۰/۵ درصد به ساختمان‌های مسکونی با محل کسب و بقیه به ساختمان‌های غیر مسکونی اختصاص داشت.

در سال مورد بررسی، توزیع عملکرد زیربنای ساختمان‌های تکمیل شده به تفکیک شهر تهران، شهرهای بزرگ و سایر مناطق شهری به ترتیب ۱۶/۲، ۴۱/۳ و ۴۲/۵ درصد بود. در این سال متوسط سطح زیربنای ساختمان‌های تکمیل شده در کل کشور نسبت به سال قبل با ۱۱/۳ درصد افزایش همراه بود. این شاخص در شهر تهران با افزایش ۸/۵ درصدی به ۱۱۹۴ 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 با ۱۴/۶ درصد افزایش به ۷۱۴۹ هزار ریال رسید. رشد مزبور در تهران، شهرهای بزرگ و سایر مناطق شهری به ترتیب ۱۵/۸، ۱۵/۰ و ۱۶/۴ درصد بود.

جدول ۶-۸- ساختمان‌های تکمیل شده توسط بخش خصوصی

در مناطق شهری

درصد تغییر	سال		
	۱۳۹۴	۱۳۹۳	۱۳۹۲
تعداد(هزار دستگاه)	۱۴۴/۴	۱۹۶/۹	۲۱۸/۵
سطح کل زیربنا (میلیون متر مربع)	۸۸/۲	۱۰۸/۱	۱۲۰/۰
متوسط سطح زیربنا (متر مربع)	۶۱۱/۰	۵۴۹	۵۴۹
متوسط هزینه یک متر مربع(هزار ریال)	۷۱۴۹	۶۲۳۹	۵۱۹۵
درصد تغییر	۲۰/۱	۷۱۴۹	۶۲۳۹

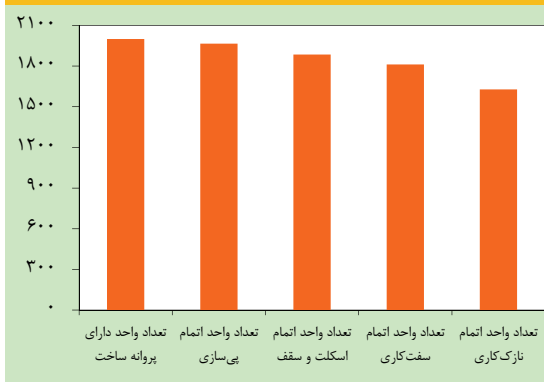
### ۶-۷- واحدهای مسکونی تکمیل شده توسط بخش خصوصی

#### خصوصی در مناطق شهری

در سال ۱۳۹۴، تعداد ۵۴۷/۷ هزار دستگاه واحد مسکونی با سطح کل زیربنای ۷۸/۸ میلیون متر مربع توسط

## گزارش اقتصادی و ترازنامه سال ۱۳۹۴

نمودار ۶-۲- عملکرد طرح مسکن مهر از ابتدای اجرا تا پایان اسفند ماه ۱۳۹۴ (هزار واحد مسکونی)



### ۶-۹- مسکن اجاری در مناطق شهری

در سال ۱۳۹۴، شاخص کرایه مسکن اجاری در مناطق شهری ۱۲/۵ درصد رشد داشت. رشد این شاخص در شهر تهران و شهرهای کوچک به ترتیب معادل ۱۱/۰ و ۱۴/۰ درصد بود.

جدول ۶-۱۲- شاخص کرایه مسکن اجاری در مناطق شهری

(۱۳۹۰=۱۰۰)

درصد تغییر	سال		
	۱۳۹۴	۱۳۹۳	۱۳۹۲
تهران	۱۱/۰	۱۴/۱	۱۷۰/۶
شهرهای بزرگ (۱)	۱۲/۶	۱۵/۶	۱۷۶/۶
شهرهای متوسط	۱۱/۵	۱۴/۳	۱۷۲/۴
شهرهای کوچک	۱۴/۰	۱۹/۵	۱۹۱/۳
<b>کل مناطق شهری</b>	<b>۱۲/۵</b>	<b>۱۵/۶</b>	<b>۱۷۶/۸</b>

۱- شامل شهر تهران نیز می‌باشد.

### ۶-۱۰- شاخص‌های ساختمانی

در سال ۱۳۹۴، شاخص بهای خدمات ساختمانی که نشان‌دهنده تحولات دستمزدها در بخش‌های ساختمان و مسکن است نسبت به سال قبل ۱۲/۹ درصد افزایش یافت. بیشترین رشد در زیرگروه‌های این شاخص مربوط به شاخص اجرت کارگر ماهر لوله‌کش و کارگر ماهر برق‌کار به ترتیب به میزان ۱۶/۶ و ۱۶/۰ درصد بود. در این سال شاخص بهای تولیدکننده مصالح

زمین و مسکن ۱/۰ میلیون متر مربع زمین با کاربری مسکونی (به غیر از واگذاری زمین مسکن مهر) در اختیار متقاضیان قرار داد که نسبت به سال قبل ۲۳/۵ درصد کاهش نشان می‌دهد. همچنین، در این سال ۱۴/۰ میلیون متر مربع زمین با کاربری غیر مسکونی واگذار شد که در مقایسه با سال قبل ۳۳/۸ درصد افزایش داشت.

جدول ۶-۱۱- عملکرد سازمان ملی زمین و مسکن در بخش

واگذاری اراضی (۱)

(هزار متر مربع)

درصد تغییر	سال		
	۱۳۹۴	۱۳۹۳	۱۳۹۲
مسکونی	۲۳/۵	-۵۵/۸	۱۰۰/۲
غیر مسکونی	۳۳/۸	-۵۲/۳	۱۳۹/۳
<b>کل</b>	<b>۲۷/۴</b>	<b>-۵۲/۷</b>	<b>۱۴۹/۵</b>

ماخذ: وزارت راه و شهرسازی

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

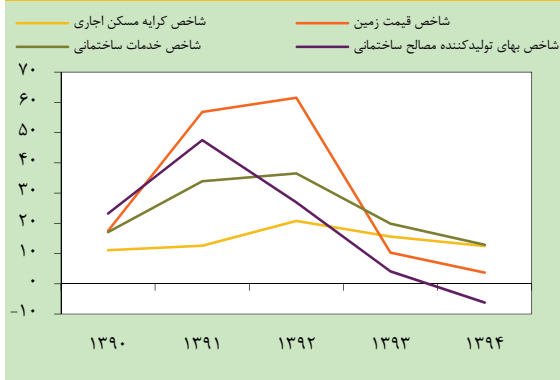
### ۶-۸-۱- طرح مسکن مهر

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 ۱۳۹۴، برای تعداد ۱۹۹۸/۵ هزار واحد مسکونی در کل کشور پروانه ساخت صادر شد. همچنین، تعداد ۱۹۶۵/۱ هزار واحد مسکونی در مراحل ساخت (پی‌سازی و بعد از آن) قرار گرفتند که از این تعداد، ۱۶۲۸/۰ هزار واحد مسکونی تمامی مراحل ساخت را پشت سر گذاشته‌اند که از این تعداد، ۷۸۹/۲ هزار واحد مسکونی مربوط به بخش خودمالکان<sup>(۱)</sup> می‌باشد.

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

## 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 ۶/۲ درصد کاهش یافت. بر این اساس در سال مورد گزارش، شاخص بهای تولیدکننده مصالح فلزی و غیر فلزی نسبت به سال قبل به ترتیب ۱۱/۴ درصد کاهش و ۲/۲ درصد افزایش داشت.

جدول ۶-۱۳- شاخص‌های ساختمانی (۱۳۹۰=۱۰۰)

درصد تغییر	سال		
	۱۳۹۴	۱۳۹۳	۱۳۹۲
شاخص بهای خدمات ساختمانی	۱۲/۹	۱۹/۹	۲۴۷/۵
شاخص بهای تولیدکننده مصالح ساختمانی	-۶/۲	۴/۱	۱۸۲/۹
			۲۱۹/۲
			۱۸۲/۸
			۱۹۴/۹
			۱۸۷/۲