

فصل هفتم

ساختمان و مسکن

شاخصهای اقتصادی بخش ساختمان و مسکن در سال ۱۳۸۱ با رشد همراه بود. گرایش بخش خصوصی به سرمایه‌گذاری در این بخش با توجه به بالا بودن نرخ بازدهی کوتاه مدت آن در مقایسه با سایر بخشهای اقتصادی و مازاد تقاضا در بخش مسکن از دلایل عمده تداوم رونق این بخش طی سال های اخیر می باشد. براساس آمار موجود، رشد ارزش افزوده بخش ساختمان در سال ۱۳۸۱ (به قیمت های ثابت سال ۱۳۷۶)، معادل ۱۷/۴ درصد بود که در مقایسه با هدف سومین سال برنامه سوم به میزان ۹/۶ درصد، رشد قابل توجهی را نشان می دهد. همچنین تشکیل سرمایه ثابت ناخالص بخش مذکور در این سال ۱۶/۱ درصد (به قیمت های ثابت سال ۱۳۷۶) رشد داشت که در مقایسه با سایر بخشهای اقتصادی، از رشد چشمگیری برخوردار بود.

در سال مورد گزارش سرمایه گذاری بخش خصوصی (به قیمت های جاری) در ساختمانهای جدید مناطق شهری ۴۱/۱ درصد نسبت به سال قبل افزایش یافت. شهر تهران و سایر شهرهای بزرگ کشور با جذب بیش از ۷۱ درصد از سرمایه گذاری مذکور، کانون سرمایه گذاری بخش خصوصی در بخش مسکن بودند.

در این سال بخش خصوصی علاوه بر تکمیل ۱۹۷ هزار دستگاه ساختمان نیمه تمام با زیر بنای ۵۸ میلیون مترمربع، ساخت ۱۷۳/۸ هزار دستگاه ساختمان جدید با زیربنای ۶۴/۹ میلیون متر مربع را در مناطق شهری آغاز نمود. همچنین تعداد واحدهای مسکونی تکمیل شده توسط بخش خصوصی در مناطق شهری به ۴۴۶ هزار واحد رسید که نسبت به سال قبل ۲۰/۳ درصد افزایش نشان می دهد. عملکرد مزبور فراتر از هدف برنامه سوم (۴۳۰ هزار واحد) در سال ۱۳۸۱ می باشد. آمار پروانه های ساختمانی صادر شده توسط شهرداریها طی سال ۱۳۸۱ حاکی از ادامه روند مثبت فعالیتهای بخش مسکن بود. طبق آمار مذکور، تعداد و سطح کل زیربنای ساختمانهای پیش بینی شده در پروانه های صادر شده برای مناطق شهری کشور نسبت به سال قبل به ترتیب با ۱۰/۴ و ۱۰/۹ درصد رشد به ۱۶۱/۳ هزار فقره و ۶۴/۹ میلیون متر مربع رسید.

در سال مورد بررسی بر حجم تسهیلات اعطایی شبکه بانکی و موسسات اعتباری به بخش ساختمان و مسکن افزوده شد. بطوریکه مانده تسهیلات اعطایی به تفکیک "ساختمان" و "مسکن" غیردولتی در پایان اسفندماه ۱۳۸۱ به ترتیب به رقم ۴/۸ و ۶۷/۷ هزار میلیارد ریال بالغ شد که به ترتیب رشدی معادل ۴۷/۷ و ۳۱/۷ درصد نسبت به اسفند ماه سال قبل نشان می دهد.

در این سال همراه با رشد فعالیتهای بخش خصوصی در بخش ساختمان و مسکن، حجم سرمایه گذاری دولت نیز با افزایش همراه بود. براساس آمار خزانه داریکل عملکرد اعتبارات عمرانی ملی دولت در فصول ساختمان، مسکن و عمران شهرها در مقایسه با سال قبل ۱۱۱/۶ درصد افزایش داشت.

در سال ۱۳۸۱ شاخصهای قیمتی نهاده های تولید بخش مسکن به ویژه زمین، به دلیل رونق بازار مسکن و رشد فعالیتهای ساختمانی با افزایش همراه بود. شاخص قیمت زمین (بر پایه سال ۱۳۷۶)، در مناطق شهری در مقایسه با سال قبل ۳۶/۵ درصد افزایش یافت. همچنین شاخص خدمات ساختمانی و شاخص بهای عمده فروشی مصالح ساختمانی به ترتیب ۱۷/۹ و ۱۹/۴ درصد افزایش داشتند. در این سال شاخص کرایه مسکن اجاری تحت تاثیر رشد شاخصهای فوق الذکر و افزایش قیمت معاملاتی مسکن با ۲۰ درصد افزایش مواجه شد. رشد این شاخص در تهران در حد نرخ تورم بود.

سرمایه گذاری بخش خصوصی در ساختمانهای جدید مناطق شهری

در سال ۱۳۸۱ بخش خصوصی مبلغ ۵۲/۶ هزار میلیارد ریال در بخش ساختمان و مسکن مناطق شهری سرمایه گذاری نمود. سرمایه گذاری مذکور در شهرهای کوچک و متوسط در مقایسه با رشد ۰/۶ درصدی سال قبل، از رشد قابل ملاحظه ۳۸/۶ درصدی برخوردار گردید. براساس آمار فعالیتهای ساختمانی بخش خصوصی، شهر تهران بیش از یک سوم سرمایه گذاری بخش خصوصی در ساختمانهای جدید مناطق شهری را در سال مورد بررسی به خود اختصاص داد و رشدی به میزان ۳۶/۵ درصد در مقایسه با سال قبل دارا بود. در این سال رشد سرمایه گذاری در شهرهای بزرگ کشور به میزان ۴۸/۲ درصد بود و سهم این مناطق از سرمایه گذاری مذکور در ساختمانهای جدید معادل ۳۵/۲ درصد گردید. مقایسه رشد سرمایه گذاری در مناطق شهری نشان می دهد "شهرهای کوچک و متوسط"، "شهرهای بزرگ" و "تهران" به ترتیب ۱۱/۴، ۱۶/۲ و ۱۳/۵ واحد درصد از رشد سرمایه گذاری در ساختمانهای جدید مناطق شهری را در سال ۱۳۸۱ دارا بوده اند. این نسبتها در مقایسه با سال ۱۳۸۰ حاکی از سهم بالای شهرهای کوچک و متوسط مناطق شهری در رشد این متغیر می باشد.

سرمایه گذاری بخش خصوصی در ساختمانهای جدید مناطق شهری (۱)

(به قیمت جاری)

(میلیارد ریال)

سهم از رشد سرمایه گذاری (درصد)	سهم (درصد)		درصد تغییر		سال				
	۱۳۸۱	۱۳۸۰	۱۳۸۱	۱۳۸۰	۱۳۸۱	۱۳۸۰	۱۳۷۹		
۱۳/۵	۱۵/۵	۳۵/۹	۳۷/۱	۳۶/۵	۴۷/۴	۱۸۸۸۶/۹	۱۳۸۳۶/۵	۹۲۸۴/۸	تهران
۱۶/۲	۱۳/۹	۳۵/۲	۳۲/۵	۴۸/۲	۴۶/۹	۱۸۵۴۰/۷	۱۲۵۰۸/۷	۸۵۱۷/۵	شهرهای بزرگ
۱۱/۴	۰/۲	۲۸/۹	۲۹/۴	۳۸/۶	۰/۶	۱۵۱۷۶/۹	۱۰۹۴۷/۴	۱۰۸۷۹/۹	سایر مناطق شهری
۴۱/۱	۲۹/۶	۱۰۰/۰	۱۰۰/۰	۴۱/۱	۲۹/۶	۵۲۶۰۴/۵	۳۷۲۹۲/۶	۲۸۷۸۲/۲	کل

۱- بدون در نظر گرفتن ارزش زمین است.

در سال ۱۳۸۱ تغییر محسوسی در ترکیب سرمایه گذاری بخش خصوصی برحسب مراحل ساخت در مقایسه با سال قبل از آن رخ نداد، اما رشد سرمایه گذاری در ساختمانهای شروع شده و نیمه تمام به طور قابل ملاحظه ای از سرمایه گذاری در ساختمانهای تکمیل شده بیشتر بود. طبق محاسبات انجام شده ۳۴/۷ واحد درصد از رشد سرمایه گذاری بخش خصوصی در سال مورد گزارش ناشی از سرمایه گذاری در ساختمانهای شروع شده و نیمه تمام می باشد که در مقایسه با نسبت مزبور در سال قبل به میزان ۲۶/۹ واحد درصد قابل توجه است. رویکرد مزبور عمدتاً تحت تاثیر رشد قیمتهای معاملاتی مسکن و انتظار سودآوری بیشتر در ساخت و سازهای جدید به ویژه در شهرهای کوچک و متوسط کشور قرار داشت.

سرمایه گذاری بخش خصوصی در ساختمانهای جدید مناطق شهری (۱)
برحسب مراحل ساخت (به قیمت جاری)

(میلیارد ریال)

سال	درصد تغییر		سهم (درصد)		سهم در رشد سرمایه گذاری (درصد)		
	۱۳۸۱	۱۳۸۰	۱۳۸۱	۱۳۸۰	۱۳۸۱	۱۳۸۰	
۱۳۷۹	۱۳۸۱	۱۳۸۰	۳۱/۰	۳۰/۴	۱۳۸۱	۱۳۸۰	ساختنهای شروع شده
۱۴۱۵۷/۷	۱۸۸۰۹/۹	۲۶۸۰۵/۵	۵۱/۰	۵۰/۴	۲۱/۴	۱۶/۲	ساختنهای نیمه تمام
۶۱۲۰/۰	۷۱۴۰/۸	۹۵۱۶/۳	۱۸/۰	۱۹/۲	۶/۴	۳/۵	ساختنهای تکمیل شده
کل	۳۷۲۹۲/۶	۵۲۶۰۴/۵	۱۰۰/۰	۱۰۰/۰	۴۱/۱	۲۹/۶	

۱- بدون در نظر گرفتن ارزش زمین است.

سرمایه گذاری دولت

بر اساس آمار پرداختی خزانه داری کل در سال ۱۳۸۱، دولت ۴۰۵۵/۸ میلیارد ریال جهت اجرای طرحهای عمرانی ملی در بخش ساختمان و مسکن هزینه نمود. این مبلغ معادل ۸۴/۲ درصد بودجه مصوب این بخش بود. افزایش تملک داراییهای سرمایه ای (اعتبارات عمرانی) دولت در فصول "تامین مسکن" و "ساختمانها و تاسیسات دولتی" به ترتیب به میزان ۱۷۲/۶ و ۳۳۵/۷ درصد از دلایل افزایش حجم اعتبارات پرداختی دولت در این سال به شمار می رود. در سال مذکور فصل "عمران شهرها" همچنان بیشترین سهم از اعتبارات پرداختی عمرانی ملی این بخش را دارا بود و بالغ بر ۱۹۰۶/۳ میلیارد ریال گردید. در سال مورد بررسی بالاترین عملکرد جذب بودجه در بخش ساختمان و مسکن مربوط به فصل تامین مسکن به میزان ۱۳۰/۷ درصد بود.

دولت در سال ۱۳۸۱ مبلغ ۶۷۱/۹ میلیارد ریال در قالب برنامه "کمکهای فنی و اعتباری" که عمدتاً ناظر بر یارانههای بخش مسکن و در جهت حمایت از سیاست انبوه سازی و کوچک سازی است، پرداخت نمود. احداث واحدهای مسکونی استیجاری و حمایتهای یارانه ای در قالب تامین مابه التفاوت سود و کارمزد تسهیلات بانکی از جمله طرحهایی بودند که مشمول اعتبارات برنامه "کمکهای فنی و اعتباری" گردیدند.

در این سال وزارت امور اقتصادی و دارایی با تجدید نظر در نرخ مالیات ساخت و ساز مسکن و املاک، به منظور حمایت از عرضه واحدهای مسکونی، دریافت مالیات مربوط به ساخت و ساز مسکن و املاک را تسهیل نمود. بر اساس تجدید نظر مذکور نرخ نقل و انتقال قطعی املاک و حق واگذاری ملک که پیش از این بین ۴ تا ۱۲ درصد قیمت منطقه ای تعیین می شد، قطعی گردید. بدین ترتیب برای حق واگذاری ملک ۲ درصد و برای نقل و انتقال قطعی رقم ۵ درصد تعیین شد. همچنین به موجب اصلاحیه مذکور مالکان مجتمع های مسکونی بیش از ۳ واحد مسکونی استیجاری از پرداخت مالیات بر درآمد اجاری املاک مسکونی اجاری خود معاف می شوند.

تملك داراييهاي سرمايه اي (اعتبارات عمراني) دولت در فصول ساختمان ، مسكن و عمران شهرها

(مليارد ريال)

سهم (درصد)	درصد تغيير		سال			
	۱۳۸۰	۱۳۸۱	(۱)۱۳۸۱	(۱)۱۳۸۰	۱۳۷۹	
۱۰۰/۰	۱۰۰/۰	۱۱۱/۶	۴۰۵۵/۸	۱۹۱۶/۶	۲۰۷۴/۰	اعتبارات ملي
۳۳/۵	۱۶/۳	۳۳۵/۷	۱۳۶۰/۶	۳۱۲/۳	۴۰۴/۴	ساختمانها و تاسيسات دولتي
۱۹/۳	۱۵/۰	۱۷۲/۶	۷۸۱/۹	۲۸۶/۸	۴۳۲/۳	تامين مسكن
۴۷/۰	۶۸/۱	۴۶/۰	۱۹۰۶/۳	۱۳۰۵/۴	۱۲۲۳/۲	عمران شهرها
۰/۲	۰/۶	-۴۲/۶	۷/۰	۱۲/۱	۱۴/۰	تحقيقات مسكن

ماخذ: قوانين بودجه كل کشور سالهاي ۸۰-۱۳۷۹

۱- آمار خزانه داريكل، وزارت امور اقتصادي و دارايي

تسهيلات بانكي

بر اساس مصوبات شوراي پول و اعتبار، سهم بخشهاي "مسكن" و "ساختمان" از كل افزايش در مانده تسهيلات بخش غيردولتي پس از كسر سهم مصارف آزاد و تسهيلات از محل سپردههاي قرض الحسنه، به ترتيب ۲۰ و ۸/۵ درصد براي سال ۱۳۸۱ تعيين گرديد.

بررسی آمار مانده تسهيلات اعطايي بانكها و موسسات اعتباري به بخشهاي "مسكن" و "ساختمان" حاكي از رشد تسهيلات اعطايي در اين سال مي باشد، بطوريكه مانده پرداختي اين تسهيلات به بخشهاي غيردولتي مذکور نسبت به پايان اسفند ۱۳۸۰ به ترتيب به مبلغ ۶۷/۷ و ۴/۸ هزار ميليارد ريال بالغ شد. همچنين مانده تسهيلات اعطايي به بخش دولتي ساختمان با ۱۱/۶ درصد رشد نسبت به پايان سال ۱۳۸۰ به رقم ۱۰/۸ هزار ميليارد رسيد. در اين سال بانك مسكن به عنوان تنها بانك تخصصي اين بخش ۳۷/۱ درصد از تغيير در مانده تسهيلات اعطايي به بخش غيردولتي مسكن را به خود اختصاص داد. آمار مانده تسهيلات اعطايي بانكها و موسسات اعتباري برحسب جاري و غيرجاري (بدهيهاي سررسيد گذشته و معوق) در پايان اسفند ماه سال مورد بررسي نشان مي دهد كه سهم نسبي بدهيهاي سررسيد گذشته و معوق بخشهاي غيردولتي "مسكن" و "ساختمان" به كل مانده اين تسهيلات به ترتيب ۴/۲ و ۲/۰ درصد مي باشد. پايين بودن سقف فردي اين تسهيلات و بازپرداخت آن عمدتاً در قالب عقد فروش اقساطي همراه با وثيقه معتبر از دلایل پايين بودن سهم بدهيهاي سررسيد گذشته و معوق بخشهاي مذکور است.

مانده تسهيلات اعطايي بانكها و موسسات اعتباري در بخشهاي ساختمان و مسكن (۱)

(مليارد ريال)

سهم از تغيير در مانده	تغيير در مانده		درصد تغيير		پايان اسفند			
	۱۳۸۰	۱۳۸۱	۱۳۸۰	۱۳۸۱	۱۳۸۰	۱۳۸۱		
۱۰۰/۰	۱۰۰/۰	۲۶۷۳/۶	۲۳۵۱/۶	۲۰/۶	۲۲/۱	۱۵۶۴۷/۳	۱۲۹۷۳/۷	ساختمان
۵۷/۹	۳۸/۱	۱۵۴۸/۵	۸۹۵/۳	۴۷/۷	۳۸/۰	۴۷۹۷/۸	۳۲۴۹/۳	بخش غيردولتي
۴۲/۱	۶۱/۹	۱۱۲۵/۱	۱۴۵۶/۳	۱۱/۶	۱۷/۶	۱۰۸۴۹/۵	۹۷۲۴/۴	بخش دولتي
۱۰۰/۰	۱۰۰/۰	۱۶۴۵۱/۱	۱۱۵۴۰/۹	۳۱/۶	۲۸/۵	۶۸۴۳۷/۱	۵۱۹۸۶/۰	مسكن
۹۹/۱	۹۹/۲	۱۶۳۰۱/۰	۱۱۴۵۰/۷	۳۱/۷	۲۸/۷	۶۷۶۶۴/۶	۵۱۳۶۳/۶	بخش غيردولتي
۰/۹	۰/۸	۱۵۰/۱	۹۰/۲	۲۴/۱	۱۶/۹	۷۷۲/۵	۶۲۲/۴	بخش دولتي

۱- بدون احتساب سود و درآمدسالي آتي است.

بانك مسكن در سال ۱۳۸۱ تعداد ۳۷۲ هزار فقره تسهيلات به مبلغ ۱۰/۱ هزار ميليارد ريال (بدون احتساب سود سالي آتي) پرداخت نمود، كه نسبت به سال گذشته به ترتيب ۵۵/۳ و ۴۴/۳ درصد رشد نشان مي دهد. در اين سال حدود

۵۳/۸ درصد از حجم تسهیلات اعطایی این بانک در قالب عقد فروش اقساطی و عمدتاً به منظور خرید خانه پرداخت شده است. تسهیلات مذکور نسبت به سال قبل ۳/۴ درصد رشد دارد. در سال مورد گزارش متوسط تسهیلات اعطایی برای خریدخانه (بدون احتساب سود سالهای آتی) در قالب عقد مذکور با ۳/۵ درصد رشد معادل ۳۸/۴ میلیون ریال بود. در این سال تسهیلات اعطایی در قالب عقد مشارکت مدنی به لحاظ تعداد ۴۶/۶ درصد و از نظر مبلغ ۱۷۴/۹ درصد افزایش نشان می دهد. عملکرد مذکور باعث تغییر ترکیب تسهیلات اعطایی بانک مسکن گردید. بطوریکه سهم تسهیلات پرداختی در قالب عقد مشارکت مدنی از ۱۶ درصد در سال ۱۳۸۰ به ۳۰/۵ درصد در سال ۱۳۸۱ افزایش یافت. سود بالاتر تسهیلات مزبور و دوره بازپرداخت کوتاهتر آن در مقایسه با تسهیلات فروش اقساطی از دلایل اصلی رویکرد بانک مسکن به اعطای بیشتر این تسهیلات است.

آمار توزیع جغرافیایی تسهیلات اعطایی بانک مسکن (با احتساب سود سالهای آتی) در سال ۱۳۸۱، نشان می دهد که ۳۱/۸ تسهیلات به متقاضیان شهر تهران، ۳۰/۴ درصد در شهرهای بزرگ و مابقی به سایر شهرهای کوچک و متوسط تخصیص یافته است. این درحالیست که توزیع جغرافیایی کل سپرده های بانک مزبور برای تهران، شهرهای بزرگ، و سایر شهرها به ترتیب ۴۱/۸، ۲۸/۲ و ۳۰/۱ درصد بود.

تسهیلات پرداختی بانک مسکن (۱)

(میلیارد ریال)

سهم (درصد)	درصد تغییر		سال				
	۱۳۸۰	۱۳۸۱	۱۳۸۰	۱۳۸۱	۱۳۷۹		
۳۰/۵	۱۶/۰	۱۷۴/۹	۱۲/۰	۳۰۹۰/۰	۱۱۲۴/۲	۱۰۰۳/۵	مشارکت مدنی
۵۲/۸	۷۵/۱	۳/۴	۱۵/۴	۵۴۵۶/۷	۵۲۷۵/۴	۴۵۷۲/۵	فروش اقساطی
۳/۵	۱/۸	۱۸۳/۲	۹۲/۷	۲۵۸/۶	۱۲۶/۶	۶۵/۷	جعاله
۲/۱	۲/۵	۱۸/۸	۴۷۱/۳	۲۰۸/۴	۱۷۵/۴	۳۰/۷	قرض الحسنه
۱۰/۱	۴/۶	۲۱۴/۷	۲۶/۵	۱۰۲۲/۸	۳۲۵/۰	۲۵۶/۹	سایر انواع تسهیلات
۱۰۰/۰	۱۰۰/۰	۴۴/۳	۱۸/۵	۱۰۱۳۶/۶	۷۰۲۶/۶	۵۹۲۹/۳	کل

ماخذ: بانک مسکن

۱- بدون احتساب سود سالهای آتی است.

بررسی مانده سپرده های بانک مسکن در پایان اسفند ماه ۱۳۸۱ حاکی از آن است که بیشترین رشد مانده سپرده ها مربوط به سپرده های بلندمدت اشخاص می باشد. پرداخت سودهای بالاتر به سپرده های بلندمدت در مقایسه با سایر بانکها از جمله دلایل رشد مانده این سپرده ها می باشد. کل مانده سپرده های سرمایه گذاری بلندمدت بانک مسکن طی سال مورد بررسی با افزایشی معادل ۳۹۴۶/۱ میلیارد ریال، از مبلغ ۴۶۳۱/۶ میلیارد ریال در پایان سال ۱۳۸۰ به ۸۵۷۷/۷ میلیارد ریال در پایان اسفند ماه سال ۱۳۸۱ رسید که حاکی از ۸۵/۲ درصد رشد می باشد. در مقابل سهم سپرده های صندوق پس انداز بانک مسکن از ۴۳/۹ درصد به ۳۴/۵ درصد کل سپرده های بانک کاهش یافت. ادامه روند مزبور موجب افزایش هزینه تامین وجوه در بانک مسکن خواهد شد.

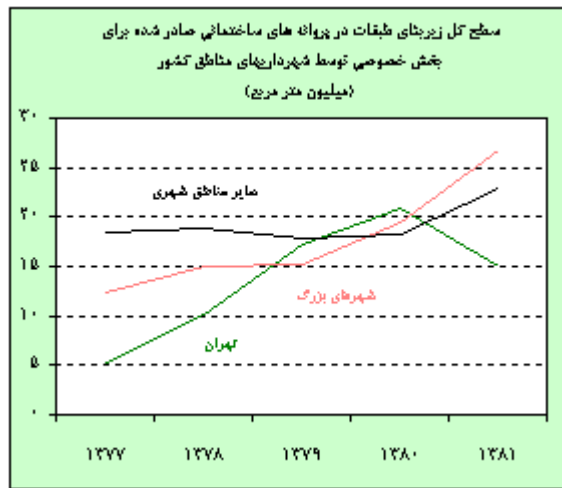
تسهیلات اعطایی بانک مسکن

درصد تغییر	سال				
	۱۳۸۰	۱۳۸۱	۱۳۷۹		
۵۵/۳	۱۰/۶	۳۷۲/۰	۲۳۹/۵	۲۱۷/۰	تعداد تسهیلات (هزار فقره)
۲۶/۴	۱۹/۳	۱۵۷۴۸/۸	۱۲۴۵۶/۶	۱۰۴۴۵/۶	مبلغ تسهیلات (میلیارد ریال) (۱)

ماخذ: بانک مسکن

۱- با احتساب سود سالهای آتی است.

پروانه های ساختمانی



آمار پروانه های ساختمانی صادر شده توسط شهرداریها در سال ۱۳۸۱ حاکی از ادامه رونق فعالیتهای ساختمانی در اکثر مناطق شهری کشور می باشد. براساس آمار مذکور سطح کل زیر بنای طبقات ساختمانی در شهرهای کوچک و متوسط ۲۶/۸ درصد رشد نشان می دهد که در مقایسه با رشد ۱/۹ درصدی سال قبل موید رشد فعالیتهای ساختمانی در این مناطق است. همچنین در شهرهای بزرگ کشور این افزایش معادل ۳۷/۲ درصد بود. گرایش به مجتمع سازی و ساخت ساختمانیهای بیش از

پنج طبقه در این مناطق از عمده ترین دلایل این روند می باشد. آمار تعداد پروانه های ساختمانی برحسب طبقات نشان می دهد که ساختمانیهای با ۵ طبقه و بیشتر نسبت به سال قبل ۷۷/۶ درصد رشد دارد. البته این گرایش در شهرهای کوچک و متوسط نیز مشاهده می شود بطوریکه رشد این گروه از ساختمانیها در مناطق مذکور بالغ بر ۷۰/۵ درصد بود.

در سال ۱۳۸۱، روند فعالیتهای ساختمانی در شهر تهران بویژه مناطق شمالی آن، تحت تاثیر تصمیم شهرداری این شهر مبنی بر توقف فروش تراکم مزاد با رکود مواجه گردید. بطوریکه تعداد و سطح زیربنای پروانه های صادر شده در این کلان شهر در مقایسه با سال قبل به ترتیب ۱۵/۶ و ۲۷/۶ درصد کاهش یافت. علاوه بر این ناهماهنگی بین دستگاههای ذیربط در مدیریت شهر و عدم اتفاق نظر در مورد سیاستهای این بخش، چشم انداز نامطمئنی را پیش روی فعالان بخش مسکن قرار داد. مجموعه موارد فوق موجب کند شدن فعالیتهای بخش ساختمان و مسکن شهر تهران در سال ۱۳۸۱ گردید.

پروانه های ساختمانی صادر شده توسط شهرداریهای مناطق شهری

درصد تغییر		سال			
۱۳۸۱	۱۳۸۰	۱۳۸۱	▲۱۳۸۰	۱۳۷۹	
۱۰/۴	۷/۱	۱۶۱/۳	۱۴۶/۰	۱۳۶/۳	تعداد پروانه ها (هزار فقره)
۱۰/۹	۱۶/۳	۶۴/۹	۵۸/۶	۵۰/۳	سطح کل زیربنا (میلیون مترمربع)
۰/۴	۸/۶	۴۰/۳	۴۰/۱	۳۶۹	متوسط سطح زیربنا (مترمربع)

ساختمانیهای شروع شده توسط بخش خصوصی در مناطق شهری

در سال مورد بررسی میزان سرمایه گذاری بخش خصوصی در ساختمانیهای شروع شده با ۴۳/۶ درصد افزایش نسبت به سال قبل به ۱۶/۳ هزار میلیارد ریال بالغ گردید. سهم ساختمانیهای شروع شده از سرمایه گذاری بخش خصوصی در ساختمانیهای جدید مناطق شهری ۳۱/۰ درصد بود.

براساس آمار فعالیتهای ساختمانی، در سال ۱۳۸۱ احداث ۱۷۳/۸ هزار دستگاه ساختمان جدید با سطح کل زیربنایی معادل ۶۴/۹ میلیون مترمربع توسط بخش خصوصی در مناطق شهری کشور آغاز گردید. از نظر نوع مصالح،

ساختمانهای آجری با تیر آهن، ساختمانهای اسکلت فلزی و ساختمانهای بتون آرمه به لحاظ سهم به ترتیب با ۳۵/۷ درصد، ۲۷/۲ درصد و ۲۴/۴ درصد بالاترین سهم را در ساختمانهای شروع شده داشته اند. در این سال تعداد ساختمانهای شروع شده در مناطق شهری نسبت به سال قبل ۳/۱ درصد رشد داشت. شهر تهران علیرغم افزایش ۱۰ درصدی در تعداد ساختمانهای شروع شده، به دلیل تغییر مقررات ساخت و ساز بویژه محدودیت فروش تراکم مازاد در مناطق شمالی شهر، به لحاظ سطح کل زیربنا ۰/۹ درصد کاهش نشان داد. براین اساس متوسط سطح زیربنای طبقات هر ساختمان در تهران از ۸۴۳ متر مربع در سال ۱۳۸۰ به ۷۶۰ متر مربع در سال ۱۳۸۱ رسید.

براساس آمار مذکور، متوسط سطح زیربنای طبقات ساختمانهای شروع شده در کلیه مناطق شهری در مقایسه با سال قبل ۱۰/۳ درصد افزایش داشت. افزایش سهم ساختمانهای مرتفع در ساخت و سازهای جدید از دلایل رشد مذکور بوده است. در سال مورد گزارش، متوسط هزینه پیش بینی شده برای احداث بنای ساختمانهای جدید ۸۰۱ هزار ریال برای هر متر مربع برآورد شد، که نسبت به سال قبل ۲۰/۶ درصد رشد نشان داد. هزینه مذکور در شهر تهران با ۲۲/۸ درصد افزایش به رقم ۱۰۱۷ هزار ریال رسید.

ساختمانهای شروع شده توسط بخش خصوصی در مناطق شهری

درصد تغییر ○		سال			
۱۳۸۱	۱۳۸۰	۱۳۸۱	۱۳۸۰	۱۳۷۹	
۳/۱	-۱/۷	۱۷۳/۸	۱۶۸/۶	۱۷۱/۵	تعداد (هزار دستگاه)
۱۳/۷	۱۵/۱	۶۴/۹	۵۷/۱	۴۹/۶	برآورد سطح کل زیربنا (میلیون متر مربع)
۱۰/۳	۱۷/۲	۳۷۴/۰	۳۳۹/۰	۲۸۹/۰	متوسط سطح زیربنا (مترمربع)
۲۰/۶	۱۴/۵	۸۰۱	۶۶۴	۵۸۰	متوسط هزینه یک متر مربع بنا (هزار ریال)

ساختمانهای تکمیل شده توسط بخش خصوصی در مناطق شهری

تداوم رونق بازار معاملاتی مسکن در سال ۱۳۸۱ انگیزه لازم برای تکمیل ساختمانهای نیمه تمام توسط بخش خصوصی را بوجود آورد به گونه ای که ۱۸/۰ درصد از کل سرمایه گذاری بخش خصوصی در ساختمانهای جدید مناطق شهری معطوف به تکمیل ساختمانهای نیمه تمام گردید. در سال مورد گزارش تعداد ۱۹۶/۶ هزار دستگاه ساختمان با سطح کل زیربنای ۵۸/۰ میلیون متر مربع توسط بخش خصوصی تکمیل شد. شاخصهای مزبور در مقایسه با سال قبل به ترتیب ۱۶/۳ و ۱۹/۵ درصد افزایش نشان دادند. در این سال از کل تعداد ساختمانهای تکمیل شده در مناطق شهری کشور، ساختمانهای "آجری با تیر آهن" با ۴۵/۷ درصد بالاترین سهم را داشته اند. ساختمانهای اسکلت فلزی با ۱۹ درصد و بتون آرمه با ۱۸/۶ درصد در ردیفهای بعدی قرار داشته اند. خاطر نشان می نماید از کل تعداد ساختمانهای تکمیل شده در استان تهران بناهای اسکلت فلزی با ۵۹/۰ درصد، بتون آرمه ۳۷/۷ درصد و آجری همراه با تیر آهن ۳/۰ درصد سهم داشته اند روند مذکور حاکی از رویکرد بخش خصوصی به مقاوم سازی در این منطقه زلزله خیز می باشد. فعالیتهای ساختمانی بخش خصوصی در شهرهای کوچک و متوسط که در سال گذشته با کاهش همراه بود در این سال از رشد قابل ملاحظه ۲۳/۲ درصد در تعداد ساختمانهای تکمیل شده برخوردار گردید. سهم شهر تهران، شهرهای بزرگ و سایر مناطق شهری کشور از سطح کل زیربنای ساختمانهای تکمیل شده به ترتیب ۲۶/۰، ۳۱/۲ و ۴۲/۸ درصد بود.

در این سال همچنین متوسط سطح زیربنای ساختمانهای تکمیل شده با ۲/۷ درصد رشد نسبت به سال قبل به رقم ۲۹۵ متر مربع رسید. این شاخص در تهران با ۰/۶ درصد کاهش به رقم ۷۶۲ متر مربع رسید.

در سال مورد بررسی، متوسط هزینه یک مترمربع بنای ساختمانهای تکمیل شده در مناطق شهری نسبت به سال قبل ۱۴/۷ درصد افزایش داشت. رشد مزبور در شهر تهران، شهرهای بزرگ و سایر مناطق شهری به ترتیب ۱۷/۶، ۱۶/۳ و ۱۲/۱ درصد بود. افزایش هزینه انشعابات، مصالح و خدمات ساختمانی از دلایل رشد هزینه ساختمان در این سال به شمار می رود.

ساختمانهای تکمیل شده توسط بخش خصوصی در مناطق شهری

درصد تغییر		سال			
۱۳۸۱	۱۳۸۰	۱۳۸۱	۱۳۸۰	۱۳۷۹	
۱۶/۳	-۵/۷	۱۹۶/۶	۱۶۹/۰	۱۷۹/۱	تعداد(هزار دستگاه)
۱۹/۵	۸/۱	۵۸/۰	۴۸/۵	۴۴/۹	سطح کل زیر بنا (میلیون مترمربع)
۲/۷	۱۴/۵	۲۹۵	۲۸۷	۲۵۱	متوسط سطح زیر بنا(متر مربع)
۱۴/۷	۱۴/۷	۶۶۴	۵۷۹	۵۰۵	متوسط هزینه یک متر مربع (هزار ریال)

واحدهای مسکونی تکمیل شده توسط بخش خصوصی در مناطق شهری

در سال ۱۳۸۱ تعداد ۴۴۶ هزار دستگاه واحد مسکونی با سطح کل زیربنای ۵۳/۱ میلیون متر مربع در مناطق شهری توسط بخش خصوصی تکمیل و مورد بهره‌برداری قرار گرفت. این تعداد با توجه به هدف کمی سومین سال برنامه سوم برای تولید مسکن شهری به میزان ۴۳۰ هزار واحد، حاکی از تحقق ۱۰۳/۷ درصدی این هدف است. در این سال متوسط سطح زیربنای واحدهای مسکونی تکمیل شده به ۱۱۹ متر مربع رسید که نسبت به سال قبل تغییر محسوسی نداشت. این رقم از رقم پیش بینی شده برای این شاخص در برنامه سوم به میزان ۱۰۵ متر مربع همچنان بالاتر است. با این وجود انتظار می‌رود با توجه به رشد فزاینده قیمت زمین و محدودیتهای فروش مازاد تراکم، حرکت کلی به سمت کاهش مترهای واحد مسکونی بویژه در تهران و شهرهای بزرگ باشد.

واحدهای مسکونی تکمیل شده توسط بخش خصوصی در مناطق شهری

درصد تغییر		سال			
۱۳۸۱	۱۳۸۰	۱۳۸۱	۱۳۸۰	۱۳۷۹	
۲۰/۳	۹/۱	۴۴۶/۰	۳۷۰/۷	۳۳۹/۷	تعداد(هزار دستگاه)
۲۰/۳	۶/۵	۵۳/۱	۴۴/۱	۴۱/۴	سطح کل زیربنای (میلیون مترمربع)
.	-۲/۵	۱۱۹/۰	۱۱۹/۰	۱۲۲/۰	متوسط سطح زیر بنا(متر مربع)

زمین شهری

سیاستهای اتخاذ شده از سوی سازمان ملی زمین و مسکن به عنوان عامل اجرایی قانون زمین شهری، در رابطه با آماده سازی زمینهای بایر و موات و واگذاری آن بصورت مسکونی و غیرمسکونی، نقش بسزایی در نوسانات حاکم بر بازار مسکن داشته است. در سال ۱۳۸۱ به استناد بند (الف) ماده ۱۴۱ قانون برنامه سوم توسعه، سازمان ملی زمین و

مسکن ۲/۴ میلیون متر مربع زمین مسکونی در اختیار متقاضیان قرار داد که نسبت به سال قبل ۶۰/۴ درصد کاهش نشان می دهد. طبق بند مزبور، این سازمان مجاز است زمینهای شهری در تملک خود را به قیمت روز و به صورت مزایده یا با قیمت توافقی به متقاضیان واگذار نماید. میزان واگذاریها طی دو سال اجرای برنامه سوم توسعه ۳۷/۲ میلیون متر مربع بوده است. تغییر سیاست واگذاری واحد مسکونی احداث شده به جای واگذاری زمین در قالب اجاره و اجاره به شرط تملیک در کاهش واگذاری زمین در طول سالهای اخیر موثر بوده است.

عملکرد سازمان ملی زمین و مسکن در بخش واگذاری زمین

(هزار متر مربع)

درصد تغییر	سال				
	۱۳۸۱	۱۳۸۰	۱۳۷۹		
۱۳۸۱	۱۳۸۰	۱۳۸۱	۱۳۸۰	۱۳۷۹	
-۶۰/۴	-۷۹/۲	۲۳۷۱/۶	۵۹۹۱/۰	۲۸۷۹۰/۰	مسکونی
-۸۷/۵	۴۷/۶	۵۹۳۵/۳	۴۷۳۴۳/۶	۳۲۰۸۱/۰	غیر مسکونی
-۸۴/۱	-۱۴/۰	۸۳۰۶/۹	۵۲۳۴/۵	۶۰۸۷۱/۰	کل

بطور کلی علاوه بر سیاستهای اعمال شده از سوی سازمان مذکور، رونق بازار مسکن و افزایش ساخت و سازهای جدید همراه با سیاستهای مدیریت شهری درخصوص فروش تراکم از جمله عوامل مهم و تاثیرگذار روی قیمت زمین به شمار می آیند. در سال ۱۳۸۱ شاخص قیمت زمین در مناطق شهری نسبت به سال قبل ۳۶/۵ درصد افزایش یافت. رشد این شاخص در شهرهای بزرگ و سایر مناطق شهری کشور چشمگیر بوده است. افزایش کارایی عامل زمین در این مناطق با توجه به ساخت و سازهای بیش از یک طبقه و گسترش شهر نشینی از دلایل این روند به شمار می رود.

شاخص قیمت زمین برحسب مناطق شهری

(۱۳۷۶=۱۰۰)

درصد تغییر	سال				
	۱۳۸۱	۱۳۸۰	۱۳۷۹		
۱۳۸۱	۱۳۸۰	۱۳۸۱	۱۳۸۰	۱۳۷۹	
۲۷/۱	۲۱/۳	۲۱۷/۹	۱۷۱/۴	۱۴۱/۳	تهران
۴۹/۹	۲۰/۴	۲۶۱/۴	۱۷۴/۴	۱۴۴/۸	شهرهای بزرگ
۳۷/۳	۱۶/۸	۳۱۸/۶	۲۳۲/۱	۱۹۸/۸	سایر مناطق شهری
۳۶/۵	۲۰/۲	۲۴۶/۹	۱۸۰/۹	۱۵۰/۵	کلیه مناطق شهری

مسکن اجاری در مناطق شهری

شاخص کرایه مسکن اجاری در سال ۱۳۸۱ از ۲۰/۰ درصد افزایش برخوردار گردید. افزایش قیمت معاملاتی مسکن و شکاف عرضه و تقاضای مسکن همراه با افزایش نرخ مهاجرت به شهرهای بزرگ بویژه شهر تهران از دلایل ادامه روند افزایشی شاخص کرایه مسکن اجاری در مناطق شهری کشور می باشد. افزایش عرضه مسکن، کنترل هزینههای تولید مسکن و پیگیری سیاست انبوه سازی بویژه تولید واحدهای مسکونی اجاری از راهبردهای اساسی برای کنترل این شاخص به شمار می رود.

در این سال در راستای اجرای قانون تشویق احداث و عرضه واحدهای مسکونی استیجاری مصوب ۱۳۷۷/۳/۲۴ و اجرای تبصره ۱۵ قانون بودجه سال ۱۳۸۱، قرار داد ساخت تعداد ۸۶۰۸ واحد استیجاری با بخشهای خصوصی و دولتی منعقد گردید که در مقایسه با سال قبل ۳۹/۱ درصد کاهش نشان می دهد. توزیع استانی واحدهای استیجاری دولتی خاتمه یافته نشان می دهد که استانهای اصفهان، تهران و همدان بیشترین سهم از واحدهای فوق الذکر به ترتیب

به میزان ۱۵/۶، ۱۴/۴ و ۱۲/۰ درصد را دارا بوده اند. جدول ذیل حجم قراردادهای منعقد در دست اجرا و خاتمه یافته استیجاری توسط وزارت مسکن و شهرسازی را نشان می دهد.

شاخص کرایه مسکن اجاری در مناطق شهری ایران

(۱۳۷۶=۱۰۰)

سال	درصد تغییر	
	۱۳۸۰	۱۳۸۱
تهران	۱۳۷۹	۱۳۸۱
شهرهای بزرگ(۱)	۱۶۶/۳	۲۴۹/۳
شهرهای متوسط	۱۶۴/۵	۲۴۰/۸
شهرهای کوچک	۱۶۴/۵	۲۲۳/۳
کلیه مناطق شهری	۱۷۲/۸	۲۲۷/۴
	۱۶۵/۰	۲۳۷/۵

۱- شامل شهر تهران نیز می باشد.

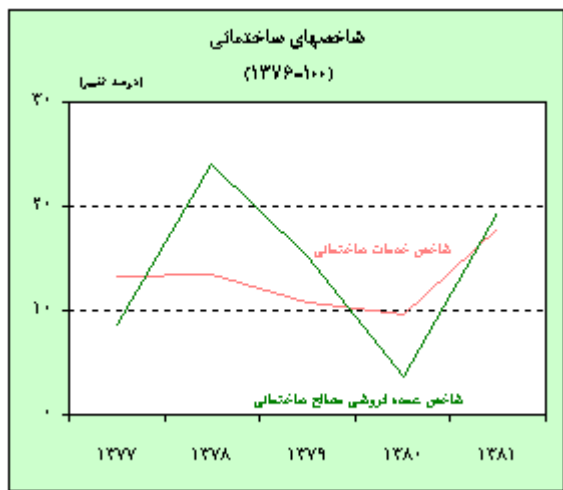
آمار قراردادهای استیجاری در کل کشور

(واحد مسکونی)

بخش خصوصی	سال ۱۳۸۰			۱۳۸۱		
	در مرحله عقد قرارداد	در دست اجرا	خاتمه یافته	در مرحله عقد قرارداد	در دست اجرا	خاتمه یافته
بخش خصوصی	۱۴۱۲۶	۶۶۱۴	۰	۵۷۳۷	۲۱۸۸	۱۶۰
بخش دولتی	۰	۱۶۱۴۸	۸۵۸۶	۲۸۷۱	۱۲۰۱۲	۹۴۱۳
کل	۱۴۱۲۶	۲۲۷۶۲	۸۵۸۶	۸۶۰۸	۱۴۲۰۰	۹۵۷۳

ماخذ: سازمان ملی زمین و مسکن

شاخصهای ساختمانی



در سال ۱۳۸۱ شاخص بهای خدمات ساختمانی که نشان دهنده شرایط حاکم بر بازار کار در بخشهای ساختمان و مسکن می باشد، ۱۷/۹ درصد نسبت به سال قبل افزایش نشان داد. رشد شاخص مزبور در مقایسه با نرخ تورم به میزان ۱۵/۸ درصد در سطح بالاتری قرار دارد. در این سال همچنین بهای عمده فروشی مصالح ساختمانی (فلزی و غیرفلزی) به میزان ۱۹/۴ درصد نسبت به سال قبل افزایش یافت. شاخص بهای عمده فروشی مصالح

فلزی و غیر فلزی در این سال نسبت به سال قبل به ترتیب ۱۰/۲ و ۳۰/۷ درصد رشد داشت. افزایش ساخت و سازهای جدید و افزایش قیمت رسمی برخی مصالح ساختمانی از جمله قیر و سیمان از دلایل رشد بالای شاخص بهای عمده فروشی مصالح غیر فلزی ساختمانی است.

شاخصهای ساختمانی

(۱۳۷۶=۱۰۰)

شاخص خدمات ساختمانی	سال		درصد تغییر	
	۱۳۸۰	۱۳۸۱	۱۳۸۰	۱۳۸۱
شاخص خدمات ساختمانی	۱۴۲/۳	۱۵۶/۱	۹/۷	۱۷/۹
شاخص بهای عمده فروشی مصالح ساختمانی	۱۵۵/۲	۱۶۰/۹	۳/۷	۱۹/۴