

در سال ۱۳۹۵، شاخص‌های قیمتی بخش مسکن از جمله شاخص قیمت زمین کل مناطق شهری و شاخص بهای خدمات ساختمانی (بر پایه سال ۱۳۹۵) و شاخص بهای تولیدکننده مصالح ساختمانی (بر پایه سال ۱۳۹۰) در مقایسه با سال قبل به ترتیب ۲/۴، ۹/۲ و ۵/۲ درصد افزایش یافت.

۶-۱- سرمایه‌گذاری بخش خصوصی در ساختمان‌های

جدید مناطق شهری

در سال ۱۳۹۵، سرمایه‌گذاری بخش خصوصی در ساختمان‌های جدید مناطق شهری (به قیمت‌های جاری) به ۶۰۲/۲ هزار میلیارد ریال رسید که نسبت به سال قبل ۱۴/۱ درصد کاهش نشان می‌دهد. سرمایه‌گذاری بخش خصوصی در ساختمان‌های جدید شهر تهران با ۲۵/۶ درصد کاهش به ۱۳۳/۲ هزار میلیارد ریال رسید. در این سال سرمایه‌گذاری در شهرهای بزرگ و سایر مناطق شهری نیز نسبت به سال قبل به ترتیب ۱۱/۹ و ۸/۳ درصد کاهش یافت.

براساس آمار مقدماتی حساب‌های ملی، ارزش افزوده بخش ساختمان در سال ۱۳۹۵ به قیمت‌های ثابت سال ۱۳۹۰ با ۱۳/۱ درصد کاهش به ۳۰۳/۵ هزار میلیارد ریال رسید. کاهش ارزش افزوده بخش ساختمان عمدتاً متأثر از رکود حاکم بر ساخت و ساز بخش خصوصی در بخش مسکن بوده است. در سال مزبور، تشکیل سرمایه ثابت ناخالص در بخش ساختمان به قیمت‌های ثابت سال ۱۳۹۰ با ۷/۴ درصد کاهش مواجه بود.

در این سال بخش خصوصی علاوه بر شروع ساخت ۹۴/۲ هزار دستگاه ساختمان جدید با زیربنایی معادل ۵۸/۳ میلیون متر مربع، ساخت ۹۸/۰ هزار دستگاه ساختمان جدید با زیربنایی معادل ۶۳/۲ 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 ۱۵/۵ و ۲۸/۴ 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			
	۱۳۹۵	۱۳۹۴	۱۳۹۵	۱۳۹۴	۱۳۹۵	۱۳۹۴	۱۳۹۳	
-۶/۵	۲۲/۱	۲۵/۵	-۲۵/۶	-۱۲/۹	۱۳۳/۲	۱۷۸/۹	۲۰۵/۴	تهران
-۴/۸	۴۱/۱	۴۰/۰	-۱۱/۹	-۱۶/۵	۲۴۷/۳	۲۸۰/۶	۳۳۶/۲	شهرهای بزرگ
-۲/۹	۳۶/۸	۳۴/۵	-۸/۳	-۱۰/۰	۲۲۱/۸	۲۴۲/۰	۲۶۹/۰	سایر مناطق شهری
-۱۴/۱	۱۰۰/۰	۱۰۰/۰	-۱۴/۱	-۱۳/۵	۶۰۲/۲	۷۰۱/۵	۸۱۰/۶	کل مناطق شهری

۱- بدون در نظر گرفتن ارزش زمین است.

ساختمان‌های نیمه‌تمام و معادل ۶۰/۳ درصد بود. همچنین، ساختمان‌های شروع شده و تکمیل شده نیز به ترتیب ۲۳/۴ و ۱۶/۲ 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 مربوط به

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			
	۱۳۹۵	۱۳۹۴	۱۳۹۵	۱۳۹۴	۱۳۹۵	۱۳۹۴	۱۳۹۳	
-۲/۰	۲۳/۴	۲۲/۱	-۹/۱	-۱۷/۶	۱۴۱/۰	۱۵۵/۱	۱۸۸/۳	ساختمان‌های شروع شده
-۴/۴	۶۰/۳	۵۶/۲	-۷/۹	-۱۲/۱	۳۶۳/۴	۳۹۴/۵	۴۴۸/۷	ساختمان‌های نیمه‌تمام
-۷/۷	۱۶/۲	۲۱/۶	-۳۵/۶	-۱۲/۵	۹۷/۸	۱۵۱/۹	۱۷۳/۶	ساختمان‌های تکمیل شده
-۱۴/۱	۱۰۰/۰	۱۰۰/۰	-۱۴/۱	-۱۳/۵	۶۰۲/۲	۷۰۱/۵	۸۱۰/۶	کل سرمایه‌گذاری

۱- بدون در نظر گرفتن ارزش زمین است.

۶-۲- سرمایه‌گذاری دولت

از اعتبارات پرداختی در این بخش مربوط به برنامه‌های «توسعه تاسیسات فاضلاب و بازچرخانی آب» و «ارائه خدمات شهری و روستایی» به ترتیب به میزان ۲۲/۶ و ۲۱/۶ درصد بود. همچنین، بیشترین درصد عملکرد بودجه به برنامه‌های «پژوهش‌های کاربردی» و «برنامه راهبری اجرای کلیه امور مربوط به حوزه ساختمان و مسکن» به ترتیب به میزان ۸۸/۷ و ۸۷/۱ درصد اختصاص داشت.

در سال ۱۳۹۵، براساس آمار دریافتی از خزانه‌داری کل مبلغ ۱۰۷/۱ هزار میلیارد ریال برای اجرای طرح‌های تملک دارایی‌های سرمایه‌ای- ملی در امور مسکن و عمران شهری و روستایی تصویب شد. مبلغ پرداختی دولت در سال مورد بررسی برای اجرای طرح‌ها و برنامه‌های مزبور حدود ۴۳/۴ هزار میلیارد ریال بود که این میزان عملکرد معادل ۴۰/۵ درصد بودجه مصوب فصل و برنامه‌های مذکور بود. در سال مورد گزارش، بیشترین سهم

جدول ۶-۳- اعتبارات تملک دارایی‌های سرمایه‌ای- ملی در امور

مسکن و عمران شهری و روستایی در سال ۱۳۹۵ (۱)

(میلیارد ریال)

درصد عملکرد	مصوب (۲)	سهم (درصد)	عملکرد	
۸۷/۱	۲۰۶۸/۵	۴/۱	۱۸۰۰/۷	فصل مسکن
۳۸/۴	۶۳۹۳۷/۳	۵۶/۵	۲۴۵۵۱/۴	فصل توسعه و خدمات شهری، روستایی و عشایری
۴۱/۶	۴۰۷۳۳/۶	۳۹/۰	۱۶۹۴۱/۲	فصل آب و فاضلاب
۳۴/۵	۳۸۴/۳	۰/۳	۱۳۲/۴	فصل تحقیق و توسعه در امور مسکن و عمران شهری و روستایی
۴۰/۵	۱۰۷۱۲۳/۷	۱۰۰/۰	۴۳۴۲۵/۷	جمع

ماخذ: خزانه‌داری کل، وزارت امور اقتصادی و دارایی

۱- با توجه به تغییر طبقه‌بندی برنامه‌ها در فصول مختلف قانون بودجه سال ۱۳۹۵، امکان مقایسه عملکرد سال جاری با سنوات قبل فراهم نمی‌باشد.
۲- رقم مصوب برگرفته از ارقام دریافتی از خزانه‌داری کل وزارت امور اقتصادی و دارایی تحت عنوان «اعتبار اصلاحی» می‌باشد.

۶-۳- تسهیلات بانکی

بخش‌های غیر دولتی و دولتی ساختمان به ترتیب با ۱۴۴/۶ و ۲۰/۶ درصد افزایش نسبت به پایان سال ۱۳۹۴ به ۱۴۶/۵ و ۴/۵ هزار میلیارد ریال رسید.

همچنین طی سال ۱۳۹۵، از مبلغ ۵۴۸۳/۷ هزار میلیارد ریال تسهیلات پرداختی بانک‌ها و موسسات اعتباری غیر بانکی به بخش‌های مختلف اقتصاد، مبلغ ۵۰۱/۲ هزار میلیارد ریال به بخش ساختمان و مسکن اختصاص یافت که نسبت به سال قبل ۱۶/۲ درصد افزایش نشان می‌دهد.

بررسی آمار مانده تسهیلات اعطایی بانک‌ها و موسسات اعتباری به بخش غیر دولتی مسکن و ساختمان نشان‌دهنده رشد مانده مذکور در این سال می‌باشد. مانده تسهیلات اعطایی به بخش‌های غیر دولتی و دولتی مسکن در پایان سال ۱۳۹۵ نسبت به پایان سال ۱۳۹۴ به ترتیب با ۲/۷ و ۳۱۲/۷ درصد افزایش به ۱۶۶۱/۳ و ۶/۹ هزار میلیارد ریال رسید. در این سال مانده تسهیلات اعطایی بانک‌ها و موسسات اعتباری غیر بانکی به

گزارش اقتصادی و ترازنامه سال ۱۳۹۵

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

	پایان سال		
	۱۳۹۵	۱۳۹۴	تغییر در مانده
مسکن	۱۶۱۸/۷	۱۶۶۸/۱	۴۹/۵
بخش غیر دولتی	۱۶۱۷/۰	۱۶۶۱/۳	۴۴/۳
بخش دولتی	۱/۷	۶/۹	۵/۲
ساختمان	۶۳/۷	۱۵۱/۱	۸۷/۴
بخش غیر دولتی	۵۹/۹	۱۴۶/۵	۸۶/۶
بخش دولتی	۳/۸	۴/۵	۰/۸

۱- مانده خالص تسهیلات اعطایی پس از کسر مانده بدهی مشتریان و تسهیلات اعطایی در کلیه سرفصل‌های مربوط به مابه‌التفاوت نرخ ارز، سود سال‌های آینده، سود و کارمزد سال‌های آینده، وجوه دریافتی مضاربه، حساب مشترک مشارکت مدنی (سهم بانک)، سود معوق و سود و کارمزد معوق، به دست آمده است. در ضمن، مانده تسهیلات اعطایی شامل عقود مشارکت حقوقی و سرمایه‌گذاری مستقیم نیز می‌باشد.

۲- سهم از کل تغییر در مانده تسهیلات اعطایی به بخش‌های اقتصادی است.

مقایسه با سال قبل ۴۱/۵ درصد افزایش داشت. توزیع تسهیلات اعطایی بانک مسکن برحسب عقود نشان می‌دهد که در سال مزبور، مبلغ تسهیلات اعطایی در قالب عقد فروش اقساطی خرید خانه (بدون احتساب سود سال‌های آتی) با ۷۲/۲ درصد رشد نسبت به سال گذشته به ۶۰/۱ هزار میلیارد ریال رسید. همچنین در این سال، ۲۶/۹ هزار فقره قرارداد تسهیلات به مبلغ ۷۱/۹ هزار میلیارد ریال در چارچوب عقد مشارکت مدنی منعقد شد که نسبت به مبلغ تسهیلات سال قبل ۴۳/۰ درصد افزایش نشان می‌دهد.

در سال ۱۳۹۵، بانک مسکن به عنوان تنها بانک تخصصی فعال در بخش مسکن ۳۸۵/۳ هزار فقره تسهیلات به مبلغ ۱۶۰/۲ هزار میلیارد ریال (بدون احتساب سود و درآمد سال‌های آتی) پرداخت نمود که نسبت به سال قبل از آن به ترتیب ۳۲/۸ و ۵۱/۷ درصد افزایش داشت. تسهیلات مذکور با احتساب سود و درآمد سال‌های آتی بالغ بر ۲۳۶/۵ هزار میلیارد ریال می‌باشد که نسبت به سال قبل ۵۷/۷ درصد افزایش نشان می‌دهد. در این سال متوسط تسهیلات اعطایی بانک مسکن بابت خرید خانه ۴۴۷/۹ میلیون ریال بود که در

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

(میلیارد ریال)

	سال		درصد تغییر		سهم (درصد)	
	۱۳۹۵	۱۳۹۴	۱۳۹۵	۱۳۹۴	۱۳۹۵	۱۳۹۴
مشارکت مدنی ^(۲)	۳۲۸۷۸	۵۰۲۸۳	۴۳/۰	۵۲/۹	۴۴/۹	۴۷/۶
فروش اقساطی - خرید خانه	۳۳۹۰۸	۳۴۹۱۷	۷۲/۲	۳/۰	۳۷/۵	۳۳/۱
فروش اقساطی - خرید سایر بخش‌ها	۱۸۰	۲۵۱۴	□	□	۳/۸	۲/۴
مراجعه	۳۰۹	۵۵	□	-۸۲/۳	۲/۵	۰/۱
اجاره به شرط تملیک	۷۱	۷۵	*	۵/۳	*	۰/۱
جعاله	۱۲۳۰۸	۱۱۴۳۴	-۱۶/۹	-۷/۱	۵/۹	۱۰/۸
قرض الحسنه ازدواج، ودیعه و تکمیل مسکن	۱۵۰۵	۲۳۵	□	-۸۴/۴	۳/۴	۰/۲
قرض الحسنه سایر	۴۵۱۴	۵۵۶۲	-۶۴/۵	۲۳/۲	۱/۲	۵/۳
خرید دین ریالی	۱۰۶	۰	θ	-۱۰۰/۰	*	۰/۰
سایر	۲۱۶	۵۴۹	۱۵۴/۵	۱۰۰/۴	۰/۶	۰/۵
جمع کل	۸۵۹۹۶	۱۰۵۶۲۵	۵۱/۷	۲۲/۸	۱۰۰/۰	۱۰۰/۰
فروش اقساطی - سهم‌الشرکه ناشی از مشارکت مدنی ^(۳)	۱۱۲۳۶۴	۸۵۹۴۴	-۲۳/۵	-۲۳/۵	-	-

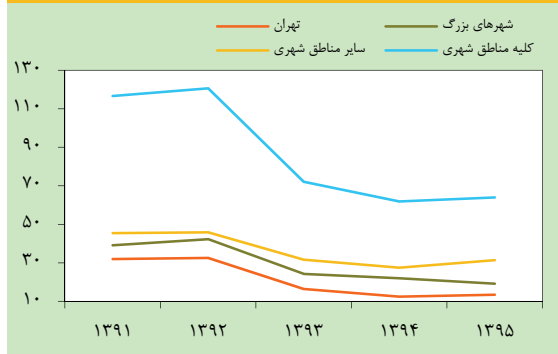
ماخذ: بانک مسکن

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. مبلغ پرداختی نقدی بابت قراردادهای مشارکت مدنی در سال ۱۳۹۵ بالغ بر ۶۸۳۱۲ میلیارد ریال بوده است.

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.

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



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

درصد تغییر	سال		
	۱۳۹۵	۱۳۹۴	۱۳۹۳
تعداد پروانه‌ها (هزار فقره)	۱۲/۱	۱۳/۴	۱۱۳/۸
سطح کل زیربنا (میلیون متر مربع)	۳/۱	۱۴/۱	۶۳/۹
متوسط سطح زیربنا (متر مربع)	-۸/۰	-۰/۸	۵۶۲
			۶۱۰
			۶۱۵

۶-۵- ساختمان‌های شروع شده توسط بخش خصوصی در

مناطق شهری

در سال ۱۳۹۵، ساخت ۹۴/۲ هزار دستگاه ساختمان جدید با زیربنایی معادل ۵۸/۳ میلیون متر مربع و سرمایه‌گذاری بالغ بر ۱۴۱/۰ 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 ۱۲/۷ و ۱۵/۵ درصد کاهش داشت. عملکرد مذکور در تهران با کاهش بیشتری همراه بود؛ به طوری که تعداد و سطح کل زیربنای ساختمان‌های شروع شده در این شهر به ترتیب با ۱۴/۶ و ۴۰/۱ درصد کاهش مواجه شد. همچنین براساس آمار مذکور، تعداد و سطح کل زیربنای ساختمان‌های شروع شده در شهرهای بزرگ در مقایسه با سال قبل به ترتیب ۴/۹ و ۱۱/۹ درصد کاهش داشت. در سال مورد گزارش، متوسط هزینه پیش‌بینی شده برای احداث بنای

بررسی مانده سپرده‌های بانک مسکن در پایان اسفند ماه ۱۳۹۵ نشان می‌دهد که بیشترین سهم از سپرده‌های این بانک، سپرده‌های سرمایه‌گذاری کوتاه‌مدت و بلندمدت به ترتیب به میزان ۶۴/۴ و ۱۴/۲ درصد بود. همچنین، مانده حساب‌های صندوق پس‌انداز مسکن در پایان اسفند ماه ۱۳۹۵ به ۵۵/۷ هزار میلیارد ریال رسید که در مقایسه با پایان سال ۱۳۹۴ معادل ۸۷/۳ درصد افزایش داشت. افزایش مذکور عمدتاً به دلیل استقبال متقاضیان از حساب صندوق پس‌انداز مسکن یکم آن بانک بود.

۶-۴- پروانه‌های ساختمانی

آمار پروانه‌های ساختمانی صادر شده توسط شهرداری‌های کل مناطق شهری در سال ۱۳۹۵ به لحاظ تعداد و سطح کل زیربنا به ترتیب با ۱۲/۱ و ۳/۱ درصد افزایش به ۱۱۳/۸ هزار فقره و ۶۳/۹ میلیون متر مربع رسید. بررسی آمار عملکرد صدور پروانه‌های ساختمانی برحسب مناطق شهری نشان می‌دهد آمار تعداد پروانه‌های ساختمانی صادره در شهر تهران و سایر مناطق شهری به ترتیب ۶/۷ و ۲۰/۴ درصد افزایش و در شهرهای بزرگ ۶/۴ درصد کاهش داشت. همچنین، سطح کل زیربنای پروانه‌های صادر شده طی سال ۱۳۹۵ در شهر تهران و سایر مناطق شهری به ترتیب ۷/۴ و ۱۴/۲ درصد افزایش و در شهرهای بزرگ ۱۳/۱ درصد کاهش داشت. بررسی توزیع تعداد پروانه‌های ساختمانی صادر شده برحسب تعداد طبقات هر ساختمان در سال ۱۳۹۵ نشان می‌دهد که بیشترین سهم از تعداد پروانه‌های ساختمانی برحسب تعداد طبقات در شهر تهران مربوط به ساختمان‌های پنج طبقه و بیشتر (معادل ۹۲/۹ درصد) و در سایر مناطق شهری مربوط به ساختمان‌های یک طبقه (معادل ۲۹/۵ درصد) بود.

گزارش اقتصادی و ترازنامه سال ۱۳۹۵

برحسب مراحل ساخت در بخش ساختمان‌های تکمیل شده ۹۷/۸ هزار میلیارد ریال بود که این میزان ۱۶/۲ درصد از کل سرمایه‌گذاری بخش خصوصی در ساختمان‌های جدید مناطق شهری را شامل می‌شود.

در سال مورد بررسی، توزیع عملکرد زیربنای ساختمان‌های تکمیل شده به تفکیک شهر تهران، شهرهای بزرگ و سایر مناطق شهری به ترتیب ۲۲/۰، ۳۶/۵ و ۴۱/۵ درصد بود. در این سال متوسط سطح زیربنای ساختمان‌های تکمیل شده در کل کشور نسبت به سال قبل با ۵/۵ درصد افزایش به ۶۴۵ متر مربع رسید. این شاخص در شهر تهران با افزایش ۱۷/۹ درصدی به ۱۴۰۸ متر مربع بالغ گردید. 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 ۱۰/۲ درصد افزایش به ۷۸۷۹ هزار ریال رسید. رشد مزبور در تهران، شهرهای بزرگ و سایر مناطق شهری به ترتیب ۴/۱، ۸/۳ و ۱۱/۰ درصد بود.

جدول ۶-۸- ساختمان‌های تکمیل شده توسط بخش خصوصی

درصد تغییر		سال			تعداد(هزار دستگاه) سطح کل زیربنا (میلیون متر مربع) متوسط سطح زیربنا (متر مربع) متوسط هزینه یک متر مربع(هزار ریال)
۱۳۹۵	۱۳۹۴	۱۳۹۵	۱۳۹۴	۱۳۹۳	
-۳۲/۱	-۲۶/۷	۹۸/۰	۱۴۴/۴	۱۹۶/۹	
-۲۸/۴	-۱۸/۴	۶۳/۲	۸۸/۲	۱۰۸/۱	
۵/۵	۱۱/۳	۶۴۵	۶۱۱	۵۴۹	
۱۰/۲	۱۴/۶	۷۸۷۹	۷۱۴۹	۶۲۳۹	

۶-۷- واحدهای مسکونی تکمیل شده توسط بخش خصوصی

خصوصی در مناطق شهری

در سال ۱۳۹۵، تعداد ۳۸۱/۵ هزار دستگاه واحد مسکونی با سطح کل زیربنای ۵۶/۳ میلیون متر مربع توسط بخش خصوصی در مناطق شهری تکمیل شد که نسبت به سال قبل به ترتیب ۳۰/۳ و ۲۸/۵ درصد کاهش نشان می‌دهد. در این سال متوسط سطح زیربنای واحدهای مسکونی تکمیل شده به ۱۴۸ متر مربع رسید که نسبت به سال قبل ۲/۸ درصد افزایش نشان می‌دهد.

ساختمان‌های جدید در مناطق شهری کشور (بدون احتساب قیمت زمین) ۸۷۳۵ هزار ریال برای هر متر مربع برآورد شد که نسبت به سال قبل ۲/۸ درصد کاهش نشان می‌دهد. هزینه مذکور در تهران با ۲/۴ درصد کاهش به ۱۰۹۰۴ هزار ریال رسید.

بررسی ترکیب تعداد ساختمان‌های شروع شده برحسب نوع کاربری در سال ۱۳۹۵ نشان می‌دهد از مجموع تعداد ساختمان‌های شروع شده در کشور ۸۲/۷ درصد به ساختمان‌های مسکونی، ۸/۷ 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 ۸۵۰۲ و ۹۷۵۷ هزار ریال برآورد شد. همچنین، متوسط ارزش یک متر مربع زمین ساختمان‌های شروع شده مسکونی و غیر مسکونی در مناطق شهری به ترتیب ۲۰۸۹۵ و ۸۲۲۶ هزار ریال بود.

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

درصد تغییر	سال			تعداد(هزار دستگاه) برآورد سطح کل زیربنا (میلیون متر مربع) متوسط سطح زیربنا (متر مربع) متوسط هزینه یک متر مربع بنا(هزار ریال)
	۱۳۹۵	۱۳۹۴	۱۳۹۳	
-۱۲/۷	۳۱/۵	۹۴/۲	۱۰۷/۹	۱۵۷/۶
-۱۵/۵	-۲۶/۶	۵۸/۳	۶۹/۰	۹۴/۰
-۳/۳	۷/۳	۶۱۹	۶۴۰	۵۹۶
-۲/۸	۱۲/۹	۸۷۳۵	۸۹۸۳	۷۹۵۹

۶-۶- ساختمان‌های تکمیل شده توسط بخش خصوصی

در مناطق شهری

در سال ۱۳۹۵، ۹۸/۰ هزار دستگاه ساختمان با سطح کل زیربنای ۶۳/۲ میلیون متر مربع توسط بخش خصوصی تکمیل شد که نسبت به سال قبل به ترتیب معادل ۳۲/۱ و ۲۸/۴ درصد کاهش نشان می‌دهد. از مجموع تعداد ساختمان‌های تکمیل شده مذکور، ۸۴/۶ درصد به ساختمان‌های مسکونی، ۸/۰ درصد به ساختمان‌های مسکونی با محل کسب و بقیه به ساختمان‌های غیر مسکونی اختصاص داشت. در سال مورد گزارش، میزان سرمایه‌گذاری انجام شده توسط بخش خصوصی

فصل ۶ ساختمان و مسکن

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. بررسی آمار عملکرد تسهیلات پرداختی از ابتدای شروع طرح تا پایان اسفند ماه ۱۳۹۵ نشان می‌دهد بانک مسکن به عنوان بانک عامل اجرای طرح، مبلغ ۴۷۶/۵ هزار میلیارد ریال جهت ساخت ۲/۳۶ میلیون واحد مسکونی در قالب طرح‌های «آماده‌سازی زمین»، «حق بهره‌برداری زمین ۹۹ساله»، «احداث مسکن در بافت‌های فرسوده و نامناسب شهری» و «بهسازی و نوسازی مسکن روستایی» به طرح مذکور پرداخت نمود. در این میان بیشترین سهم از مبلغ تسهیلات مذکور به طرح «حق بهره‌برداری زمین ۹۹ساله» معادل ۸۶/۷ درصد تعلق داشت.

جدول ۶-۱۲- عملکرد تسهیلات پرداختی بانک مسکن به طرح مسکن مهر از ابتدای اجرای طرح

(هزار واحد/هزار میلیارد ریال)

سهم (درصد)	پایان اسفند ماه ۱۳۹۵	
	تعداد	مبلغ
۱/۶	۲۴/۰	۷۴۷
۸۶/۷	۵۹/۴	۴۱۰/۱
۳/۱	۲/۶	۱۴/۸
۸/۶	۱۳/۹	۴۰/۶
۱۰۰/۰	۱۰۰/۰	۴۷۶/۵
		۲۳۵۹/۹
		جمع(۱)(۲)

ماخذ: بانک مسکن

۱- تعداد ۷۴۷ هزار واحد مشمول دریافت تسهیلات پرداختی در مرحله آماده‌سازی زمین در ردیف «حق بهره‌برداری زمین ۹۹ساله» نیز لحاظ شده است، بنابراین، به منظور جلوگیری از احتساب مضاعف، این تعداد واحد از سرجمع تعداد کل واحدهای مسکونی خارج شده است.

۲- اختلاف ۳/۷ هزار میلیارد ریالی سرجمع اجزا با جمع کل ارائه شده ناشی از تسهیلات تکلیفی پرداختی بابت حوادث غیر مترقبه گزارش شده است.

۶-۹- مسکن اجاری در مناطق شهری

در سال ۱۳۹۵، شاخص کرایه مسکن اجاری در مناطق شهری ۹/۸ درصد رشد داشت. رشد این شاخص در شهر تهران و شهرهای بزرگ به ترتیب معادل ۱۰/۳ و ۹/۹ درصد بود.

جدول ۶-۹- واحدهای مسکونی تکمیل شده توسط بخش خصوصی

در مناطق شهری

درصد تغییر	سال		
	۱۳۹۵	۱۳۹۴	۱۳۹۳
تعداد(هزار دستگاه)	۳۸۱/۵	۵۴۷/۷	۷۱۸/۶
سطح کل زیربنا (میلیون متر مربع)	۵۶/۳	۷۸/۸	۹۸/۰
متوسط سطح زیربنا(متر مربع)	۱۴۸	۱۴۴	۱۳۶

۶-۸- تحولات زمین در بخش مسکن

۶-۸-۱- شاخص قیمت زمین

در سال ۱۳۹۵، شاخص قیمت زمین در کل مناطق شهری نسبت به سال قبل ۲/۴ درصد افزایش یافت. افزایش شاخص مزبور برای شهر تهران ۱/۶ درصد بود.

جدول ۶-۱۰- شاخص قیمت زمین برحسب مناطق شهری

(۱۳۹۵=۱۰۰)

درصد تغییر	سال		
	۱۳۹۵	۱۳۹۴	۱۳۹۳
تهران	۱۰۰/۰	۹۸/۴	۹۷/۰
شهرهای بزرگ	۱۰۰/۰	۹۷/۸	۹۳/۲
سایر مناطق شهری	۱۰۰/۰	۹۳/۱	۸۰/۵
کل مناطق شهری	۱۰۰/۰	۹۷/۷	۹۴/۲

۶-۸-۲- عملکرد زمین شهری

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 در سال ۱۳۹۵، سازمان ملی زمین و مسکن ۱/۷ میلیون متر مربع زمین با کاربری مسکونی در اختیار متقاضیان قرار داد که نسبت به سال قبل ۶۵/۷ درصد افزایش نشان می‌دهد. همچنین، در این سال ۱۹/۷ میلیون متر مربع زمین با کاربری غیر مسکونی واگذار شد که در مقایسه با سال قبل ۴۰/۶ درصد افزایش داشت.

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

واگذاری اراضی(۱)

(هزار متر مربع)

درصد تغییر	سال		
	۱۳۹۵	۱۳۹۴	۱۳۹۳
مسکونی	۱۶۶۱	۱۰۰۲	۱۳۱۰
غیر مسکونی	۱۹۶۵۰	۱۳۹۳۳	۱۰۴۴۷
کل	۲۱۳۱۱	۱۴۹۷۵	۱۱۷۵۷

ماخذ: وزارت راه و شهرسازی

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

گزارش اقتصادی و ترازنامه سال ۱۳۹۵

دوره برنامه پنجم توسعه (۹۵-۱۳۹۰)

سیاست‌های بخش ساختمان و مسکن در قانون برنامه پنجم توسعه با الهام از سند چشم‌انداز ۱۴۰۴ و سیاست‌های کلی نظام تهیه شد. مقاوم‌سازی ساختمان‌ها و اصلاح الگوی مصرف به ویژه مصرف انرژی در بخش ساختمان و مسکن، تامین مسکن زوج‌های جوان و اقشار کم‌درآمد و احیا و بازسازی بافت‌های فرسوده شهری و روستایی از جمله اهداف تدوین شده در قانون برنامه پنجم می‌باشد.

در سال اول اجرای برنامه، به دلیل بهبود قابل توجه معاملات در بازار مسکن شاهد رشد قیمت‌ها در این بازار بودیم. روند افزایش سریع قیمت مسکن در سال ۱۳۹۱ و در نخستین ماه‌های سال ۱۳۹۲ نیز تداوم داشت. لیکن از این مقطع به بعد، به دلیل شوک قیمتی وارده که کاهش شدید قدرت خرید مسکن خانوارها را به دنبال داشت، رکود در فعالیت‌های ساختمانی نمایان گردید و این رکود تا سال پایانی برنامه نیز ادامه یافت. حسب اهمیت بخش مسکن و ارتباط گسترده آن با سایر فعالیت‌های اقتصادی، موضوع تقویت قدرت خرید مسکن خانوارها جهت کمک به رونق این بخش طی سال‌های اجرای برنامه در اولویت برنامه‌های حمایتی دولت و نظام بانکی قرار گرفت که از جمله این اقدامات می‌توان به ادامه تامین مالی تسهیلات طرح مسکن مهر و افزایش سقف فردی تسهیلات این طرح، افزایش سقف تسهیلات ساخت و خرید مسکن از محل اوراق گواهی حق تقدم استفاده از تسهیلات مسکن بانک مسکن، لغو ممنوعیت ورود بانک‌های تجاری به اعطای تسهیلات خرید مسکن، ایجاد حساب صندوق پس‌انداز مسکن یکم (خانه اولی‌ها) و تصویب دستورالعمل اجرایی تاسیس، فعالیت و نظارت بر موسسات پس‌انداز و تسهیلات مسکن اشاره نمود.

طی سال‌های اجرای برنامه پنجم، ارزش افزوده بخش ساختمان (به قیمت‌های ثابت سال ۱۳۹۰) نسبت به سال پایه ۱۳۸۹ به طور متوسط سالانه ۶/۷ درصد کاهش داشت.

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

(۱۳۹۵=۱۰۰)

درصد تغییر	سال		
	۱۳۹۵	۱۳۹۴	۱۳۹۳
تهران	۱۰/۳	۱۱/۰	۸۱/۷
شهرهای بزرگ (۱)	۹/۹	۱۲/۵	۸۰/۹
شهرهای متوسط	۹/۴	۱۱/۵	۸۲/۰
شهرهای کوچک	۱۰/۳	۱۲/۹	۷۹/۶
کل مناطق شهری	۹/۸	۱۲/۵	۸۱/۰

۱- شامل شهر تهران نیز می‌باشد.

۶-۱۰- شاخص‌های ساختمانی

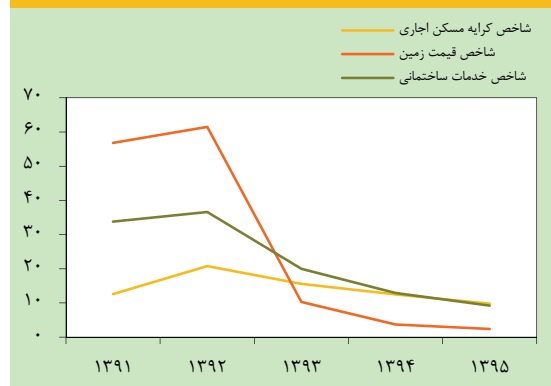
در سال ۱۳۹۵، شاخص بهای خدمات ساختمانی که نشان‌دهنده تحولات دستمزدها در بخش‌های ساختمان و مسکن است، نسبت به سال قبل ۹/۲ درصد افزایش یافت. بیشترین رشد در زیرگروه‌های این شاخص مربوط به شاخص اجرت کارگر ماهر برق کار و اجرت آسفالت‌کار به ترتیب به میزان ۱۲/۲ و ۱۲/۰ درصد بود. در این سال شاخص بهای تولیدکننده مصالح ساختمانی (فلزی و غیر فلزی) نسبت به سال قبل ۵/۲ درصد افزایش یافت. در سال مورد گزارش، شاخص بهای تولیدکننده مصالح فلزی و غیر فلزی نسبت به سال قبل به ترتیب ۵/۸ و ۴/۳ درصد افزایش داشت.

جدول ۶-۱۴- شاخص‌های ساختمانی

درصد تغییر	سال		
	۱۳۹۵	۱۳۹۴	۱۳۹۳
شاخص بهای مصرف‌کننده خدمات ساختمانی (۱۳۹۵=۱۰۰)	۹/۲	۱۲/۹	۸۱/۱
شاخص بهای تولیدکننده مصالح ساختمانی (۱۳۹۰=۱۰۰)	۵/۲	-۶/۲	۱۹۴/۹

نمودار ۶-۲- رشد شاخص‌های قیمتی بخش مسکن (۱۳۹۵=۱۰۰)

(درصد)



جدول ۶-۱۵- عملکرد رشد ارزش افزوده بخش ساختمان

(درصد)

متوسط نرخ رشد سالانه برنامه	عملکرد						سال پایه ۱۳۸۹	(به قیمت‌های ثابت سال ۱۳۹۰)
	۱۳۹۵	۱۳۹۴	۱۳۹۳	۱۳۹۲	۱۳۹۱	۱۳۹۰		
-۶/۷	-۱۳/۱	-۱۷/۰	-۰/۹	-۹/۲	-۳/۲	۵/۱	۲/۰	ساختمان
۱/۳	۱۲/۵	-۱/۶	۳/۲	-۰/۳	-۷/۷	۳/۱	۵/۷	تولید ناخالص داخلی

۱۳۹۰ نشان‌دهنده متوسط کاهش سالانه ۴/۴ درصدی این شاخص طی سال‌های برنامه پنجم توسعه می‌باشد.

بررسی آمار تشکیل سرمایه ثابت ناخالص ساختمان (شامل بخش‌های خصوصی و دولتی) به قیمت‌های ثابت سال

جدول ۶-۱۶- تشکیل سرمایه ثابت ناخالص بخش ساختمان

(هزار میلیارد ریال)

۱۳۹۵	۱۳۹۴	۱۳۹۳	۱۳۹۲	۱۳۹۱	۱۳۹۰	۱۳۸۹	سال پایه	
							۱۳۹۰	۱۳۸۹
۸۰۷	۸۷۱	۹۷۶	۹۱۳	۹۸۱	۱۱۰۰	۱۰۵۶	تشکیل سرمایه ثابت ساختمان (۱۳۹۰=۱۰۰)	
-۷/۴	-۱۰/۷	۶/۹	-۶/۹	-۱۰/۸	۴/۲	۱/۴	رشد تشکیل سرمایه ثابت ساختمان (درصد)	

مسکونی با زیربنایی معادل ۵۱۷/۰ میلیون متر مربع احداث شده است. متوسط زیربنای واحدهای مسکونی احداث شده طی سال‌های برنامه حدود ۱۳۶ متر مربع می‌باشد.

طی سال‌های اجرای برنامه، مشارکت بانک‌ها در تامین مالی بخش‌های ساختمان و مسکن افزایش داشت؛ به طوری که متوسط رشد سالانه مانده تسهیلات اعطایی به بخش‌های غیر دولتی مسکن و ساختمان طی این دوره به ترتیب ۱۷/۳ و ۲۶/۱ درصد بود. به این ترتیب، مجموع مانده تسهیلات اعطایی به بخش‌های مسکن و ساختمان غیر دولتی از ۶۷۴/۱ هزار میلیارد ریال در پایان اسفند ماه ۱۳۹۵ افزایش یافت.

آمار عملکرد تعداد پروانه‌های ساختمانی صادر شده توسط شهرداری‌های کل مناطق شهری طی سال‌های برنامه پنجم توسعه با کاهش متوسط سالانه ۷/۴ درصد مواجه بود؛ به گونه‌ای که این تعداد از ۱۸۱/۰ هزار فقره در سال ۱۳۸۹ به ۱۱۳/۸ هزار فقره در سال ۱۳۹۵ کاهش یافت. همچنین طی این دوره، سطح کل زیربنای ساختمان‌ها در پروانه‌های ساختمانی صادره کل مناطق شهری با کاهش متوسط سالانه ۹/۲ درصد به ۶۳/۹ میلیون متر مربع در سال ۱۳۹۵ رسید.

بررسی عملکرد احداث واحدهای مسکونی توسط بخش خصوصی در مناطق شهری طی سال‌های برنامه پنجم توسعه نشان می‌دهد که در مجموع، ۳۸۰۰/۵ هزار واحد

جدول ۶-۱۷- عملکرد واحدهای مسکونی تکمیل شده در مناطق شهری

متوسط نرخ رشد سالانه برنامه (درصد)	عملکرد						سال پایه ۱۳۸۹	تعداد (واحد مسکونی)
	۱۳۹۵	۱۳۹۴	۱۳۹۳	۱۳۹۲	۱۳۹۱	۱۳۹۰		
-۵/۹	۳۸۱۵۳۵	۵۴۷۷۱۷	۷۱۸۵۶۱	۸۳۴۰۷۷	۷۵۳۸۳۰	۵۶۴۷۶۱	۵۵۰۷۷۷	سطح کل زیربنا (هزار متر مربع)
-۳/۸	۵۶۳۳۵	۷۸۸۱۷	۹۸۰۳۸	۱۱۱۴۶۸	۹۸۳۶۴	۷۳۹۸۴	۷۱۰۵۰	متوسط سطح زیربنای هر واحد (متر مربع)
۲/۳	۱۴۸	۱۴۴	۱۳۶	۱۳۴	۱۳۰	۱۳۱	۱۲۹	