

خدمات ساختمانی و شاخص بهای تولیدکننده مصالح ساختمانی (بر پایه سال ۱۳۹۵) در مقایسه با سال قبل از آن به ترتیب ۶/۸، ۷/۸ و ۱۴/۱ درصد افزایش یافت.

۶-۱- سرمایه‌گذاری بخش خصوصی در ساختمان‌های جدید مناطق شهری

در سال ۱۳۹۶، سرمایه‌گذاری بخش خصوصی در ساختمان‌های جدید مناطق شهری (به قیمت‌های جاری) به ۷۳۸/۱ هزار میلیارد ریال رسید که نسبت به سال قبل از آن به میزان ۱۵/۰ درصد افزایش نشان می‌دهد. سرمایه‌گذاری بخش خصوصی در ساختمان‌های جدید شهر تهران با ۳۵/۱ درصد رشد به ۱۸۳/۳ هزار میلیارد ریال رسید. در این سال سرمایه‌گذاری در شهرهای بزرگ و سایر مناطق شهری نیز نسبت به سال قبل از آن به ترتیب ۱۰/۳ و ۹/۰ درصد افزایش یافت.

در سال مورد بررسی، آمار سرمایه‌گذاری بخش خصوصی در ساختمان‌های جدید مناطق شهری برحسب مراحل ساخت (به قیمت‌های جاری) نشان‌دهنده رشد سرمایه‌گذاری در تمامی مراحل ساخت می‌باشد. بیشترین سهم از کل سرمایه‌گذاری مربوط به ساختمان‌های نیمه‌تمام و معادل ۵۷/۷ درصد بود. همچنین، ساختمان‌های شروع شده و تکمیل شده نیز به ترتیب ۲۴/۵ و ۱۷/۸ درصد از کل سرمایه‌گذاری را به خود اختصاص دادند.

بهبود نماگرهای بخش ساختمان و مسکن همچون رشد تعداد پروانه‌های ساختمانی صادره توسط شهرداری‌ها (به عنوان شاخص استقبال بخش خصوصی از فعالیت‌های ساختمانی) و همچنین، رشد سرمایه‌گذاری بخش خصوصی در ساختمان‌های جدید مناطق شهری در سال ۱۳۹۶ موجب گردید تا در این سال ارزش افزوده بخش ساختمان به قیمت‌های ثابت سال ۱۳۹۰ با ۱/۲ درصد افزایش به ۳۰۷/۱ هزار میلیارد ریال بالغ گردد. این در حالی است که ارزش افزوده بخش مزبور در سال ۱۳۹۵ متأثر از رکود حاکم بر ساخت و ساز بخش خصوصی در بخش مسکن با ۱۳/۱ درصد کاهش مواجه بود. در سال مورد بررسی، تشکیل سرمایه ثابت ناخالص بخش ساختمان به قیمت‌های ثابت سال ۱۳۹۰ با افزایش اندک ۰/۹ درصدی همراه بود.

در این سال بخش خصوصی علاوه بر شروع ساخت ۱۲۶/۸ هزار دستگاه ساختمان جدید با زیربنایی معادل ۷۱/۶ میلیون متر مربع، ساخت ۱۱۵/۵ هزار دستگاه ساختمان جدید با زیربنایی معادل ۷۱/۶ میلیون متر مربع را در مناطق شهری کشور به پایان رساند. بر این اساس، آمار سطح زیربنای ساختمان‌های شروع شده و تکمیل شده در کل مناطق شهری در سال ۱۳۹۶ در مقایسه با سال قبل از آن به ترتیب ۴/۱ و ۳۱/۹ درصد افزایش نشان می‌دهد.

در سال ۱۳۹۶، شاخص‌های قیمتی بخش مسکن از جمله شاخص قیمت زمین کل مناطق شهری، شاخص بهای

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		
	۱۳۹۶	۱۳۹۵	۱۳۹۶	۱۳۹۵	۱۳۹۶	۱۳۹۵	۱۳۹۴
۱۳۹۶	۱۳۹۶	۱۳۹۵	۱۳۹۶	۱۳۹۵	۱۳۹۶	۱۳۹۵	۱۳۹۴
						(بررسی قدیم)	(بررسی جدید)
۷/۴	۲۴/۸	۲۲/۱	۳۵/۱	-۲۵/۶	۱۸۳/۳	۱۳۵/۷	۱۳۳/۲
۳/۹	۳۶/۱	۴۱/۱	۱۰/۳	-۱۱/۹	۲۶۶/۱	۲۴۱/۳	۲۴۷/۳
۳/۷	۳۹/۱	۳۶/۸	۹/۰	-۸/۳	۲۸۸/۷	۲۶۴/۸	۲۲۱/۸
۱۵/۰	۱۰۰/۰	۱۰۰/۰	۱۵/۰	-۱۴/۱	۷۳۸/۱	۶۴۱/۸	۶۰۲/۲
							تهران
							شهرهای بزرگ
							سایر مناطق شهری
							کل مناطق شهری

۱- بدون در نظر گرفتن ارزش زمین است.
 ۲- آمار عملکرد بخش خصوصی در ساختمان‌های جدید مناطق شهری از ابتدای سال ۱۳۹۵ براساس سال پایه جدید محاسبه می‌شود. به دلیل تجدید نظر در بلوک‌های آماری، نتایج بررسی جدید با آمار محاسبه شده بر مبنای سال پایه قدیم (۱۳۹۰) قابل مقایسه نمی‌باشد. از سال ۱۳۹۶، در محاسبه درصد تغییرات دوره‌ها (۱۳۹۶ نسبت به ۱۳۹۵) از آمار بررسی جدید استفاده شده است.

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		
	۱۳۹۶	۱۳۹۵	۱۳۹۶	۱۳۹۵	۱۳۹۶	۱۳۹۵	۱۳۹۴
۱۳۹۶	۱۳۹۶	۱۳۹۵	۱۳۹۶	۱۳۹۵	۱۳۹۶	۱۳۹۵	۱۳۹۴
						(بررسی قدیم)	(بررسی جدید)
۲/۲	۲۴/۵	۲۳/۴	۸/۵	-۹/۱	۱۸۱/۱	۱۶۷/۰	۱۴۱/۰
۵/۶	۵۷/۷	۶۰/۳	۹/۲	-۷/۹	۴۲۵/۷	۳۸۹/۷	۳۶۳/۴
۷/۲	۱۷/۸	۱۶/۲	۵۴/۳	-۳۵/۶	۱۳۱/۴	۸۵/۱	۹۷/۸
۱۵/۰	۱۰۰/۰	۱۰۰/۰	۱۵/۰	-۱۴/۱	۷۳۸/۱	۶۴۱/۸	۶۰۲/۲
							ساختمان‌های شروع شده
							ساختمان‌های نیمه‌تمام
							ساختمان‌های تکمیل شده
							کل سرمایه‌گذاری

۱- بدون در نظر گرفتن ارزش زمین است.
 ۲- آمار عملکرد بخش خصوصی در ساختمان‌های جدید مناطق شهری از ابتدای سال ۱۳۹۵ براساس سال پایه جدید محاسبه می‌شود. به دلیل تجدید نظر در بلوک‌های آماری، نتایج بررسی جدید با آمار محاسبه شده بر مبنای سال پایه قدیم (۱۳۹۰) قابل مقایسه نمی‌باشد. از سال ۱۳۹۶، در محاسبه درصد تغییرات دوره‌ها (۱۳۹۶ نسبت به ۱۳۹۵) از آمار بررسی جدید استفاده شده است.

۶-۲- سرمایه‌گذاری دولت

مصوب فصل و برنامه‌های مذکور بود. در سال مورد گزارش، بیشترین سهم از اعتبارات پرداختی در این بخش مربوط به برنامه‌های «ارائه خدمات آب شهری و روستایی» و «حمل و نقل شهری و روستایی» به ترتیب به میزان ۳۰/۵ و ۲۳/۵ درصد بود. همچنین، بیشترین درصد عملکرد بودجه به برنامه‌های «توسعه شبکه شتاب‌نگاری کشور» و «تعمیرات و تجهیزات» به ترتیب به میزان ۱۰۰/۰ و ۹۲/۲ درصد اختصاص داشت.

در سال ۱۳۹۶، براساس آمار دریافتی از خزانه‌داری کل کشور مبلغ ۱۲۵/۴ 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 ۶۱/۷ هزار میلیارد ریال بود که این میزان عملکرد معادل ۴۹/۲ درصد بودجه

جدول ۶-۳- اعتبارات تملک دارایی‌های سرمایه‌ای- ملی در امور مسکن و عمران شهری و روستایی در سال ۱۳۹۶ (میلیارد ریال)

عملکرد	مصوب	سهم (درصد)	درصد عملکرد
فصل مسکن	۲۹۹۱/۷	۳/۴	۶۹/۵
فصل توسعه و خدمات شهری، روستایی و عشایری	۵۸۸۸۵/۳	۴۷/۷	۴۹/۹
فصل آب و فاضلاب	۶۳۴۴۲/۲	۴۸/۸	۴۷/۴
فصل تحقیق و توسعه در امور مسکن و عمران شهری و روستایی	۱۲۷/۲	۰/۲	۹۳/۶
جمع	۱۲۵۴۴۶/۳	۱۰۰/۰	۴۹/۲

ماخذ: وزارت امور اقتصادی و دارایی، خزانه‌داری کل کشور

گزارش اقتصادی و ترازنامه سال ۱۳۹۶

۶-۳- تسهیلات بانکی

غیر بانکی به بخش‌های غیر دولتی و دولتی ساختمان به ترتیب با ۲۹۹/۱ درصد افزایش و ۱/۲ درصد کاهش نسبت به پایان سال ۱۳۹۵ به ۵۸۴/۸ و ۴/۵ هزار میلیارد ریال رسید.

همچنین طی سال ۱۳۹۶، از مبلغ ۶۱۳۹/۱ هزار میلیارد ریال تسهیلات پرداختی بانک‌ها و موسسات اعتباری غیر بانکی به بخش‌های مختلف اقتصاد، مبلغ ۵۱۷/۴ هزار میلیارد ریال به بخش ساختمان و مسکن اختصاص یافت که نسبت به سال قبل از آن معادل ۳/۲ 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 ۱۳۹۶ نسبت به پایان سال ۱۳۹۵ به ترتیب با ۶/۷ درصد افزایش و ۴۵/۹ درصد کاهش به ۱۷۷۲/۲ و ۳/۷ هزار میلیارد ریال رسید. در این سال مانده تسهیلات اعطایی بانک‌ها و موسسات اعتباری

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

	۱۳۹۶			پایان سال	
	سهم نسبی (درصد) (۲)	درصد تغییر	تغییر در مانده	۱۳۹۶	۱۳۹۵
مسکن	۶/۲	۶/۵	۱۰۷/۷	۱۷۷۵/۹	۱۶۶۸/۱
بخش غیر دولتی	۸/۱	۶/۷	۱۱۰/۹	۱۷۷۲/۲	۱۶۶۱/۳
بخش دولتی	-۰/۹	-۴۵/۹	-۳/۱	۳/۷	۶/۹
ساختمان	۲۵/۲	۲۹۰/۰	۴۳۸/۲	۵۸۹/۳	۱۵۱/۱
بخش غیر دولتی	۳۱/۹	۲۹۹/۱	۴۳۸/۲	۵۸۴/۸	۱۴۶/۵
بخش دولتی	-۰/۰۱	-۱/۲	-۰/۱	۴/۵	۴/۵

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.

رسید. همچنین در این سال، ۴۱/۴ هزار فقره قرارداد تسهیلات به مبلغ ۴۶/۵ هزار میلیارد ریال در چارچوب عقد مشارکت مدنی منعقد شد که نسبت به مبلغ تسهیلات سال قبل از آن معادل ۳۵/۴ درصد کاهش نشان می‌دهد.

بررسی مانده سپرده‌های بانک مسکن در پایان اسفندماه ۱۳۹۶ نشان می‌دهد که بیشترین سهم از سپرده‌های این بانک، سپرده‌های سرمایه‌گذاری کوتاه‌مدت و بلندمدت به ترتیب به میزان ۵۷/۴ و ۱۶/۹ درصد بود. همچنین، مانده حساب‌های صندوق پس‌انداز مسکن در پایان اسفندماه ۱۳۹۶ به ۸۴/۳ هزار میلیارد ریال رسید که در مقایسه با پایان سال ۱۳۹۵ معادل ۵۱/۳ درصد افزایش داشت. افزایش مذکور عمدتاً به دلیل استقبال متقاضیان از افتتاح این حساب و سپرده‌گذاری در آن بانک بوده است.

در سال ۱۳۹۶، بانک مسکن به عنوان تنها بانک تخصصی فعال در بخش مسکن ۴۲۰/۰ هزار فقره تسهیلات به مبلغ ۱۷۴/۵ هزار میلیارد ریال (بدون احتساب سود و درآمد سال‌های آتی) پرداخت نمود که نسبت به سال قبل از آن به ترتیب ۹/۰ و ۸/۹ درصد افزایش داشت. تسهیلات مذکور با احتساب سود و درآمد سال‌های آتی بالغ بر ۲۸۰/۸ هزار میلیارد ریال بود که نسبت به سال قبل از آن معادل ۱۸/۷ درصد افزایش نشان می‌دهد. در این سال متوسط تسهیلات اعطایی بانک مسکن بابت خرید خانه ۵۱۱/۸ میلیون ریال بود که در مقایسه با سال قبل از آن به میزان ۱۴/۳ 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 ۵۶/۹ درصد رشد نسبت به سال ۱۳۹۵، به ۹۴/۳ هزار میلیارد ریال

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

(میلیارد ریال)

سهام(درصد)	درصد تغییر		سال				
	۱۳۹۵	۱۳۹۶	۱۳۹۵	۱۳۹۶	۱۳۹۴		
۳۶/۶	۴۴/۹	-۳۵/۴	۴۳/۰	۴۶۴۵۱	۷۱۸۹۰	۵۰۲۸۳	مشارکت مدنی(۲)
۵۴/۱	۳۷/۵	۵۶/۹	۷۲/۲	۹۴۳۴۳	۶۰۱۳۷	۳۴۹۱۷	فروش اقساطی - خرید خانه
۳/۱	۳/۸	-۱۲/۸	۱۴۳/۹	۵۳۴۵	۶۱۳۲	۲۵۱۴	فروش اقساطی - خرید سایر بخش‌ها
۴/۵	۲/۵	۹۲/۸	□	۷۸۱۰	۴۰۵۰	۵۵	مراجعه
*	*	□	-۸۸/۶	۶۷	۹	۷۵	اجاره به شرط تملیک
۸/۲	۵/۹	۵۰/۹	-۱۶/۹	۱۴۳۳۷	۹۵۰۲	۱۱۴۳۴	جعاله
۲/۹	۳/۴	-۶/۸	□	۵۱۱۴	۵۴۸۹	۲۳۵	قرض الحسنه ازدواج، ودیعه و تکمیل مسکن
۰/۳	۱/۲	-۶۹/۶	-۶۴/۵	۶۰۱	۱۹۷۵	۵۵۶۲	قرض الحسنه سایر
*	*	-۹۷/۷	θ	۱	۶۰	۰	خرید دین ریالی
۰/۳	۰/۶	-۵۴/۶	۸۲/۸	۴۵۶	۱۰۰۴	۵۴۹	سایر
۱۰۰/۰	۱۰۰/۰	۸/۹	۵۱/۷	۱۷۴۵۲۴	۱۶۰۲۴۸	۱۰۵۶۲۵	جمع کل
-	-	-۱۱/۶	-۲۷/۶	۵۵۰۱۷	۶۲۲۰۴	۸۵۹۴۴	فروش اقساطی - سهم‌الشرکه ناشی از مشارکت مدنی(۳)

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 ۱۳۹۶ بالغ بر ۵۷۹۴۱ 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.

طبقه و بیشتر (معادل ۹۲/۸ درصد) و در سایر مناطق شهری

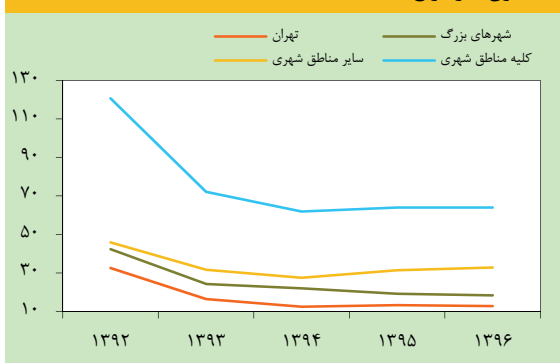
مربوط به ساختمان‌های یک طبقه (معادل ۳۴/۰ درصد) بود.

۶-۴- پروانه‌های ساختمانی

تعداد پروانه‌های ساختمانی صادر شده توسط

شهرداری‌های کل مناطق شهری در سال ۱۳۹۶ با ۴/۳ درصد افزایش نسبت به سال قبل از آن به ۱۱۸/۶ هزار فقره رسید. این در حالی است که سطح کل زیربنای مندرج در پروانه‌های مزبور در این سال بدون تغییر نسبت به سال ۱۳۹۵ معادل ۶۳/۹ میلیون متر مربع گزارش گردید. 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 ۱۹/۲ و ۵/۹ درصد افزایش و در شهرهای بزرگ ۵/۹ درصد کاهش داشت. همچنین، سطح کل زیربنای پروانه‌های صادر شده طی سال ۱۳۹۶ در شهر تهران و شهرهای بزرگ به ترتیب ۳/۸ و ۴/۵ درصد کاهش و در سایر مناطق شهری ۴/۳ درصد افزایش داشت. بررسی توزیع تعداد پروانه‌های ساختمانی صادر شده برحسب تعداد طبقات هر ساختمان در سال ۱۳۹۶ نشان می‌دهد که بیشترین سهم از تعداد پروانه‌های ساختمانی برحسب تعداد طبقات در شهر تهران مربوط به ساختمان‌های پنج

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	۱۳۹۶	۱۳۹۴	
۴/۳	۱۲/۱	۱۱۸/۶	۱۱۳/۸	تعداد پروانه‌ها (هزار فقره)
*	۳/۱	۶۲/۹	۶۳/۹	سطح کل زیربنا (میلیون متر مربع)
-۴/۱	-۸/۰	۵۳۸	۵۶۲	متوسط سطح زیربنا(متر مربع)

گزارش اقتصادی و ترازنامه سال ۱۳۹۶

بنای ساختمان‌های جدید در مناطق شهری کشور (بدون احتساب قیمت زمین) ۹۵۲۶ هزار ریال برای هر متر مربع برآورد شد که نسبت به سال قبل از آن معادل ۱۱/۰ درصد رشد نشان می‌دهد. هزینه مذکور در تهران با ۱۶/۳ درصد افزایش به ۱۲۴۶۱ هزار ریال رسید.

بررسی ترکیب تعداد ساختمان‌های شروع شده برحسب نوع کاربری در سال ۱۳۹۶ نشان می‌دهد از مجموع تعداد ساختمان‌های شروع شده در کشور ۸۲/۳ درصد به ساختمان‌های مسکونی، ۹/۵ درصد به ساختمان‌های مسکونی با محل کسب و ۸/۲ درصد باقی‌مانده به ساختمان‌های غیر مسکونی اختصاص داشت. متوسط هزینه احداث یک متر مربع زیربنای مسکونی و غیر مسکونی در این سال به ترتیب ۹۱۷۴ و ۱۱۰۴۲ هزار ریال برآورد شد. همچنین، متوسط ارزش یک متر مربع زمین ساختمان‌های شروع شده مسکونی و غیر مسکونی در مناطق شهری به ترتیب ۱۹۵۳۶ و ۱۱۸۲۲ هزار ریال بود.

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

در سال ۱۳۹۶، ساخت ۱۲۶/۸ هزار دستگاه ساختمان جدید با زیربنایی معادل ۷۱/۶ میلیون متر مربع و سرمایه‌گذاری بالغ بر ۱۸۱/۱ 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 از آن به ترتیب ۳/۰ و ۴/۱ درصد افزایش داشت. عملکرد تعداد و سطح کل زیربنای ساختمان‌های شروع شده در شهر تهران به ترتیب با ۲/۷ و ۱۰/۷ درصد رشد همراه بود. همچنین براساس آمار مذکور، تعداد و سطح کل زیربنای ساختمان‌های شروع شده در شهرهای بزرگ در مقایسه با سال قبل از آن به ترتیب ۹/۱ و ۱۰/۵ درصد افزایش داشت. در سال مورد گزارش، متوسط هزینه پیش‌بینی شده برای احداث

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

درصد تغییر		سال				
۱۳۹۶	۱۳۹۵	۱۳۹۶	۱۳۹۵ ^(۱) (بررسی جدید)	۱۳۹۵ (بررسی قدیم)	۱۳۹۴	
۳/۰	-۱۲/۷	۱۲۶/۸	۱۲۳/۱	۹۴/۲	۱۰۷/۹	تعداد(هزار دستگاه)
۴/۱	-۱۵/۵	۷۱/۶	۶۸/۸	۵۸/۳	۶۹/۰	برآورد سطح کل زیربنا(میلیون متر مربع)
۱/۱	-۳/۳	۵۶۵	۵۵۹	۶۱۹	۶۴۰	متوسط سطح زیربنا(متر مربع)
۱۱/۰	-۲/۸	۹۵۲۶	۸۵۸۰	۸۷۳۵	۸۹۸۳	متوسط هزینه یک متر مربع بنا(هزار ریال)

۱- آمار عملکرد بخش خصوصی در ساختمان‌های جدید مناطق شهری از ابتدای سال ۱۳۹۵ براساس سال پایه جدید (۱۳۹۵) محاسبه می‌شود.

مسکونی، ۱۰/۴ درصد به ساختمان‌های مسکونی با محل کسب و ۷/۳ درصد باقی‌مانده به ساختمان‌های غیر مسکونی اختصاص داشت. در سال مورد گزارش، میزان سرمایه‌گذاری انجام شده توسط بخش خصوصی برحسب مراحل ساخت در بخش ساختمان‌های تکمیل شده ۱۳۱/۴ هزار میلیارد ریال بود که این میزان ۱۷/۸ درصد از کل سرمایه‌گذاری بخش خصوصی در ساختمان‌های جدید مناطق شهری را شامل می‌شود.

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

در سال ۱۳۹۶، تعداد ۱۱۵/۵ هزار دستگاه ساختمان با سطح کل زیربنای ۷۱/۶ میلیون متر مربع توسط بخش خصوصی تکمیل شد که نسبت به سال قبل از آن به ترتیب معادل ۴۸/۸ و ۳۱/۹ درصد افزایش نشان می‌دهد. از مجموع تعداد ساختمان‌های تکمیل شده مذکور، ۸۲/۳ درصد به ساختمان‌های

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

درصد تغییر		سال				
۱۳۹۶	۱۳۹۵	۱۳۹۶	۱۳۹۵ ^(۱)	۱۳۹۵	۱۳۹۴	
			(بررسی جدید)	(بررسی قدیم)		
۴۸/۸	-۳۲/۱	۱۱۵/۵	۷۷/۶	۹۸/۰	۱۴۴/۴	تعداد(هزار دستگاه)
۳۱/۹	-۲۸/۴	۷۱/۶	۵۴/۳	۶۳/۲	۸۸/۲	سطح کل زیربنا(میلیون متر مربع)
-۱۱/۳	۵/۵	۶۲۰	۶۹۹	۶۴۵	۶۱۱	متوسط سطح زیربنا(متر مربع)
۹/۷	۱۰/۲	۸۷۳۷	۷۹۶۱	۷۸۷۹	۷۱۴۹	متوسط هزینه یک متر مربع(هزار ریال)

۱- آمار عملکرد بخش خصوصی در ساختمان‌های جدید مناطق شهری از ابتدای سال ۱۳۹۵ براساس سال پایه جدید (۱۳۹۵) محاسبه می‌شود.

ریال رسید. رشد مزبور در تهران، شهرهای بزرگ و سایر مناطق شهری به ترتیب ۹/۲، ۷/۰ و ۹/۷ درصد بود.

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

در سال ۱۳۹۶، تعداد ۴۰۲/۰ هزار دستگاه واحد مسکونی با سطح کل زیربنای ۶۲/۵ میلیون متر مربع توسط بخش خصوصی در مناطق شهری تکمیل شد که نسبت به سال قبل از آن به ترتیب ۲۳/۰ و ۳۴/۹ درصد افزایش نشان می‌دهد. در این سال متوسط سطح زیربنای واحدهای مسکونی تکمیل شده به ۱۵۶ متر مربع رسید که نسبت به سال قبل از آن معادل ۹/۹ درصد افزایش نشان می‌دهد.

در سال مورد بررسی، توزیع عملکرد زیربنای ساختمان‌های تکمیل شده به تفکیک شهر تهران، شهرهای بزرگ و سایر مناطق شهری به ترتیب ۲۰/۰، ۳۷/۲ و ۴۲/۸ درصد بود. در این سال متوسط سطح زیربنای ساختمان‌های تکمیل شده در کل کشور نسبت به سال قبل از آن با ۱۱/۳ درصد کاهش به ۶۲۰ متر مربع رسید. این شاخص در شهر تهران با ۸/۱ درصد افزایش به ۱۴۲۲ 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 از آن با ۹/۷ درصد افزایش به ۸۷۳۷ هزار

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

درصد تغییر		سال				
۱۳۹۶	۱۳۹۵	۱۳۹۶	۱۳۹۵ ^(۱)	۱۳۹۵	۱۳۹۴	
			(بررسی جدید)	(بررسی قدیم)		
۲۳/۰	-۳۰/۳	۴۰۲/۰	۳۲۶/۹	۳۸۱/۵	۵۴۷/۷	تعداد(هزار دستگاه)
۳۴/۹	-۲۸/۵	۶۲/۵	۴۶/۴	۵۶/۳	۷۸/۸	سطح کل زیربنا(میلیون مترمربع)
۹/۹	۲/۸	۱۵۶	۱۴۲	۱۴۸	۱۴۴	متوسط سطح زیربنا(مترمربع)(۲)

۱- آمار عملکرد بخش خصوصی در ساختمان‌های جدید مناطق شهری از ابتدای سال ۱۳۹۵ براساس سال پایه جدید (۱۳۹۵) محاسبه می‌شود.
۲- شامل سهم واحد مسکونی از مشاعات ساختمان همچون پارکینگ، آسانسور، انباری و غیره نیز می‌باشد.

۶-۱۰- شاخص قیمت زمین برحسب مناطق شهری

(۱۳۹۵=۱۰۰)

درصد تغییر		سال			
۱۳۹۶	۱۳۹۵	۱۳۹۶	۱۳۹۵	۱۳۹۴	
۷/۴	۱/۶	۱۰۷/۴	۱۰۰/۰	۹۸/۴	تهران
۶/۰	۲/۲	۱۰۶/۰	۱۰۰/۰	۹۷/۸	شهرهای بزرگ
۷/۲	۷/۴	۱۰۷/۲	۱۰۰/۰	۹۳/۱	سایر مناطق شهری
۶/۸	۲/۴	۱۰۶/۸	۱۰۰/۰	۹۷/۷	کل مناطق شهری

۶-۸- تحولات زمین در بخش مسکن

۶-۸-۱- شاخص قیمت زمین

در سال ۱۳۹۶، شاخص قیمت زمین در کل مناطق شهری نسبت به سال قبل از آن معادل ۶/۸ درصد افزایش یافت. افزایش شاخص مزبور برای شهر تهران ۷/۴ درصد بود.

گزارش اقتصادی و ترازنامه سال ۱۳۹۶

تسهیلات مذکور به طرح «حق بهره‌برداری زمین ۹۹ساله» معادل ۸۶/۶ 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 ۱۳۹۶		تعداد	مبلغ
	تعداد	مبلغ		
۱/۵	۳۱/۷	۷/۴	۷۴۷	آماده‌سازی زمین
۸۶/۶	۷۸/۲	۴۳۰/۶	۱۸۴۴	حق بهره‌برداری زمین ۹۹ساله
۳/۰	۳/۵	۱۴/۸	۸۲	احداث مسکن در بافت‌های فرسوده و نامناسب شهری
۸/۲	۱۸/۳	۴۰/۶	۴۳۲	بهسازی و نوسازی مسکن روستایی
۱۰۰/۰	۱۰۰/۰	۴۹۷/۱	۲۳۵۸	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 اجرا 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 ۱۳۹۶، شاخص کرایه مسکن اجاری در مناطق

شهری در مقایسه با سال ۱۳۹۵ به میزان ۸/۳ درصد رشد

داشت. رشد این شاخص در شهر تهران و شهرهای بزرگ به

ترتیب معادل ۹/۲ و ۸/۲ درصد بود.

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

(۱۳۹۵=۱۰۰)

درصد تغییر	سال			
	۱۳۹۶	۱۳۹۵	۱۳۹۴	
۹/۲	۱۰/۳	۱۰۹/۲	۹۰/۷	تهران
۸/۲	۹/۹	۱۰۸/۲	۹۱/۰	شهرهای بزرگ(۱)
۸/۸	۹/۴	۱۰۸/۸	۹۱/۴	شهرهای متوسط
۹/۵	۱۰/۳	۱۰۹/۵	۹۰/۷	شهرهای کوچک
۸/۳	۹/۸	۱۰۸/۳	۹۱/۱	کل مناطق شهری

۱- شامل شهر تهران نیز می‌باشد.

۶-۸-۲- عملکرد زمین شهری

وزارت راه و شهرسازی به استناد ماده ۹ «قانون

ساماندهی و حمایت از تولید و عرضه مسکن» (مصوب سال

۱۳۸۷) مجاز به فروش زمین‌های تحت مالکیت خویش از طریق

مزایده عمومی شد. بر این اساس در سال ۱۳۹۶، سازمان ملی

زمین و مسکن، ۱/۶ میلیون متر مربع زمین با کاربری مسکونی

در اختیار متقاضیان قرار داد که نسبت به سال قبل از آن معادل

۳/۲ درصد کاهش نشان می‌دهد. همچنین، در این سال ۱۶/۹

میلیون متر مربع زمین با کاربری غیر مسکونی واگذار شد که در

مقایسه با سال قبل از آن به میزان ۱۳/۹ درصد کاهش داشت.

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

(هزار متر مربع) واگذاری اراضی(۱)

درصد تغییر	سال			
	۱۳۹۶	۱۳۹۵	۱۳۹۴	
۳/۲-	۶۵/۷	۱۶۰/۷	۱۶۶/۱	مسکونی
۱۳/۹-	۴۰/۶	۱۶۹/۱۶	۱۹۶/۵۰	غیر مسکونی
۱۳/۱-	۴۲/۳	۱۸۵/۲۳	۲۱۳/۱۱	کل

ماخذ: وزارت راه و شهرسازی

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

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»، بستر تداوم اجرای

طرح در سال‌های بعد نیز فراهم شد. بررسی آمار عملکرد

تسهیلات پرداختی از ابتدای شروع طرح تا پایان اسفند ماه

۱۳۹۶ نشان می‌دهد بانک مسکن به عنوان بانک عامل اجرای

طرح، مبلغ ۴۹۷/۱ هزار میلیارد ریال جهت ساخت ۲/۴ 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

۶-۱۰- شاخص‌های ساختمانی

جدول ۶-۱۴- شاخص‌های ساختمانی (۱۳۹۵=۱۰۰)

درصد تغییر	سال		
	۱۳۹۶	۱۳۹۵	۱۳۹۴
شاخص بهای مصرف‌کننده	۷/۸	۱۰۰/۰	۹۱/۶
خدمات ساختمانی	۱۴/۱	۱۰۰/۰	۹۵/۱
شاخص بهای تولیدکننده	۵/۱	۱۱۴/۱	۱۰۰/۰
مصالح ساختمانی			

در سال ۱۳۹۶، شاخص بهای خدمات ساختمانی که نشان‌دهنده تحولات دستمزدها در بخش‌های ساختمان و مسکن است، نسبت به سال قبل از آن معادل ۷/۸ درصد افزایش یافت. بیشترین رشد در زیرگروه‌های این شاخص مربوط به «شاخص اجرت نقاش» و «شاخص اجرت کارگر ماهر برق‌کار» به ترتیب به میزان ۱۲/۸ و ۱۱/۹ درصد بود. در این سال شاخص بهای تولیدکننده مصالح ساختمانی نسبت به سال قبل از آن به میزان ۱۴/۱ درصد افزایش یافت. در سال مورد گزارش، شاخص بهای تولیدکننده مصالح ساختمانی به تفکیک فلزی و غیر فلزی نسبت به سال قبل از آن به ترتیب ۲۰/۴ و ۷/۷ درصد افزایش داشت.

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

