



در سال ۱۳۹۷، شاخص‌های قیمتی بخش مسکن از جمله شاخص قیمت زمین کل مناطق شهری، شاخص بهای خدمات ساختمانی و شاخص بهای تولیدکننده مصالح ساختمانی (بر پایه سال ۱۳۹۵) در مقایسه با سال قبل از آن به ترتیب ۵۳/۷، ۲۲/۲ و ۵۵/۷ درصد افزایش یافت.

۶-۱- سرمایه‌گذاری بخش خصوصی در ساختمان‌های

جدید مناطق شهری

در سال ۱۳۹۷، سرمایه‌گذاری بخش خصوصی در ساختمان‌های جدید مناطق شهری (به قیمت‌های جاری) به ۱۰۷۵/۹ هزار میلیارد ریال رسید که نسبت به سال قبل از آن ۴۵/۸ درصد افزایش نشان می‌دهد. سرمایه‌گذاری بخش خصوصی در ساختمان‌های جدید شهر تهران با ۲۹/۰ درصد رشد به ۲۳۶/۵ هزار میلیارد ریال رسید. در این سال سرمایه‌گذاری در شهرهای بزرگ و سایر مناطق شهری نیز نسبت به سال قبل از آن به ترتیب ۵۵/۳ و ۴۷/۶ 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 ۵۷/۱ درصد بود. همچنین، ساختمان‌های شروع شده و تکمیل شده نیز به ترتیب ۲۳/۴ و ۱۹/۴ درصد از کل سرمایه‌گذاری را به خود اختصاص دادند.

در سال ۱۳۹۷، نماگرهای اصلی بخش ساختمان و مسکن همچون پروانه‌های ساختمانی صادره توسط شهرداری‌های کل مناطق شهری و سرمایه‌گذاری بخش خصوصی در ساختمان‌های جدید مناطق شهری کشور (به قیمت‌های جاری) نسبت به سال قبل از آن با رشد مثبت همراه گردید. ارزش افزوده ساختمان بخش خصوصی به قیمت‌های ثابت سال ۱۳۹۰ در سال مورد گزارش به ۲۳۰/۰ هزار میلیارد رسید که نسبت به سال قبل از آن ۱/۴ درصد رشد نشان می‌دهد. با این حال، ارزش‌افزوده کل بخش ساختمان (شامل بخش خصوصی و دولتی) به قیمت‌های ثابت سال ۱۳۹۰ متاثر از افت شدید ارزش افزوده ساختمان دولتی (معادل ۲۴/۹ درصد) با کاهش ۵/۵ درصدی به ۲۹۰/۲ هزار میلیارد ریال محدود گردید. همچنین در سال مورد بررسی، تشکیل سرمایه ثابت ناخالص بخش ساختمان به قیمت‌های ثابت سال ۱۳۹۰ با کاهش ۹/۴ درصدی نسبت به سال قبل از آن به ۷۳۷/۶ هزار میلیارد ریال رسید.

در این سال بخش خصوصی علاوه بر شروع ساخت ۱۳۷/۰ هزار دستگاه ساختمان جدید با زیربنایی معادل ۷۶/۹ میلیون متر مربع، ساخت ۱۳۵/۷ هزار دستگاه ساختمان جدید با زیربنایی معادل ۷۶/۰ 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 ۱۳۹۷ در مقایسه با سال قبل از آن به ترتیب ۷/۴ و ۶/۱ درصد افزایش 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			
	۱۳۹۷	۱۳۹۶	۱۳۹۷	۱۳۹۶	۱۳۹۷	۱۳۹۶	۱۳۹۵	
۷/۲	۲۲/۰	۲۴/۸	۲۹/۰	۳۵/۱	۲۳۶/۵	۱۸۳/۳	۱۳۵/۷	تهران
۱۹/۹	۳۸/۴	۳۶/۱	۵۵/۳	۱۰/۳	۴۱۳/۴	۲۶۶/۱	۲۴۱/۳	شهرهای بزرگ
۱۸/۶	۳۹/۶	۳۹/۱	۴۷/۶	۹/۰	۴۲۶/۰	۲۸۸/۷	۲۶۴/۸	سایر مناطق شهری
۴۵/۸	۱۰۰/۰	۱۰۰/۰	۴۵/۸	۱۵/۰	۱۰۷۵/۹	۷۳۸/۱	۶۴۱/۸	کل مناطق شهری

۱- بدون در نظر گرفتن ارزش زمین 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			
	۱۳۹۷	۱۳۹۶	۱۳۹۷	۱۳۹۶	۱۳۹۷	۱۳۹۶	۱۳۹۵	
۹/۶	۲۳/۴	۲۴/۵	۳۹/۲	۸/۵	۲۵۲/۱	۱۸۱/۱	۱۶۷/۰	ساختمان‌های شروع شده
۲۵/۶	۵۷/۱	۵۷/۷	۴۴/۴	۹/۲	۶۱۴/۸	۴۲۵/۷	۳۸۹/۷	ساختمان‌های نیمه‌تمام
۱۰/۵	۱۹/۴	۱۷/۸	۵۹/۰	۵۴/۳	۲۰۸/۹	۱۳۱/۴	۸۵/۱	ساختمان‌های تکمیل شده
۴۵/۸	۱۰۰/۰	۱۰۰/۰	۴۵/۸	۱۵/۰	۱۰۷۵/۹	۷۳۸/۱	۶۴۱/۸	کل سرمایه‌گذاری

۱- بدون در نظر گرفتن ارزش زمین است.

۶-۲- سرمایه‌گذاری دولت

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 ۳۲/۶ و ۲۰/۲ درصد بود. همچنین، بیشترین درصد عملکرد بودجه به برنامه‌های «توسعه شبکه شتاب‌نگاری کشور» و «برنامه راهبری نظام فنی و اقتصادی مسکن و ساختمان» به ترتیب به میزان ۱۰۰/۰ و ۹۷/۸ درصد اختصاص داشت.

در سال ۱۳۹۷، براساس آمار دریافتی از خزانه‌داری کل کشور مبلغ ۱۱۲/۳ 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 ۶۹/۶ هزار میلیارد ریال بود که این میزان عملکرد، معادل ۶۲/۰ درصد بودجه مصوب فصل و برنامه‌های مذکور را شامل می‌گردید. در سال مورد

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

مصوب سال	درصد تغییر		سال			
	۱۳۹۷	۱۳۹۶	۱۳۹۷	۱۳۹۶	۱۳۹۵	
۹۷/۸	۱۱۵۳/۰	-۴۵/۷	۱۱۲۸/۰	۲۰۷۸/۰	۱۸۰۰/۷	فصل مسکن
۵۸/۷	۵۳۴۴۵/۳	۶/۸	۳۱۳۸۰/۹	۲۹۳۸۷/۴	۲۴۵۵۱/۴	فصل توسعه و خدمات شهری، روستایی و عشایری
۶۴/۱	۵۷۱۰۵/۵	۲۱/۶	۳۶۵۸۳/۴	۳۰۰۸۴/۹	۱۶۹۴۱/۲	فصل آب و فاضلاب
۷۹/۵	۶۲۲/۰	۳۱۵/۵	۴۹۴/۶	۱۱۹/۰	۱۳۲/۴	فصل تحقیق و توسعه در امور مسکن و عمران شهری و روستایی
۶۲/۰	۱۱۲۳۲۵/۹	۱۲/۸	۶۹۵۸۷/۰	۶۱۶۶۹/۴	۴۳۴۲۵/۷	جمع

ماخذ: وزارت امور اقتصادی و دارایی، خزانه‌داری کل کشور

۶-۳- تسهیلات بانکی

مانده مذکور در این سال می‌باشد. مانده تسهیلات اعطایی به بخش‌های غیر دولتی و دولتی مسکن در پایان سال ۱۳۹۷ نسبت به پایان سال ۱۳۹۶ به ترتیب با ۸/۱ و ۴۲/۵ درصد

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

گزارش اقتصادی و ترازنامه سال ۱۳۹۷

همچنین طی سال ۱۳۹۷، از مبلغ ۷۷۳۷/۳ هزار میلیارد ریال تسهیلات پرداختی بانکها و موسسات اعتباری غیر بانکی به بخشهای مختلف اقتصاد، مبلغ ۱۰۳۷/۳ هزار میلیارد ریال به بخش ساختمان و مسکن اختصاص یافت که نسبت به سال قبل از آن معادل ۱۰۰/۵ درصد افزایش نشان می‌دهد.

افزایش به ۱۹۱۵/۵ و ۵/۳ 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 ۳۲/۷ درصد افزایش و ۲۳/۸ درصد کاهش نسبت به پایان سال ۱۳۹۶ به ۷۷۶/۱ و ۳/۴ هزار میلیارد ریال رسید.

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

	۱۳۹۷			پایان سال	
	تغییر در مانده	درصد تغییر	سهم نسبی (درصد)(۲)	۱۳۹۷	۱۳۹۶
مسکن	۱۴۴/۹	۸/۲	۷/۲	۱۹۲۰/۸	۱۷۷۵/۹
بخش غیر دولتی	۱۴۳/۳	۸/۱	۸/۸	۱۹۱۵/۵	۱۷۷۲/۲
بخش دولتی	۱/۶	۴۲/۵	-۰/۴	۵/۳	۳/۷
ساختمان	۱۹۰/۳	۳۲/۳	۹/۴	۷۷۹/۵	۵۸۹/۳
بخش غیر دولتی	۱۹۱/۳	۳۲/۷	۱۱/۸	۷۷۶/۱	۵۸۴/۸
بخش دولتی	-۱/۱	-۲۳/۸	-۰/۳	۳/۴	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.

براساس گزارش بانک مسکن، مانده سپرده‌های آن بانک در پایان اسفند ماه ۱۳۹۷ به ۷۴۵/۳ هزار میلیارد ریال رسید که نسبت به پایان سال ۱۳۹۶، تنها ۲/۰ درصد افزایش یافته است. بررسی ترکیب منابع سپرده‌ای بانک مزبور در سال مورد گزارش نشان‌دهنده آن است که «سپرده‌های دیداری»، «سپرده‌های غیر دیداری بلندمدت» و همچنین «سپرده‌های صندوق پس‌انداز مسکن» آن بانک به ترتیب با کاهش‌های ۳۵/۴، ۱۸/۳ و ۱/۵ درصدی نسبت به سال قبل مواجه شدند و تنها در دو گروه «سپرده‌های قرض‌الحسنه پس‌انداز» و «سپرده‌های کوتاه‌مدت» شاهد رشد مثبت منابع بانک به ترتیب به میزان ۳۴/۴ و ۱۵/۷ درصد بوده‌ایم. حساب ممتاز (حساب صدور اوراق گواهی حق تقدم استفاده از تسهیلات مسکن) به عنوان مهم‌ترین بخش از سپرده‌های کوتاه‌مدت آن بانک (با سهم ۸۷/۹ درصدی از سپرده‌های کوتاه‌مدت) بیشترین سهم را در رشد سپرده‌های کوتاه‌مدت در سال مزبور داشته است.

در سال ۱۳۹۷، بانک مسکن به عنوان تنها بانک تخصصی فعال در بخش مسکن ۵۱۹/۴ هزار فقره تسهیلات به مبلغ ۱۹۷/۷ هزار میلیارد ریال (بدون احتساب سود و درآمد سال‌های آتی) پرداخت نمود که نسبت به سال قبل از آن به ترتیب ۲۳/۷ و ۱۳/۳ درصد افزایش داشت. در این سال متوسط تسهیلات اعطایی بانک مسکن بابت خرید خانه ۴۹۷/۲ میلیون ریال بود که در مقایسه با سال قبل از آن به میزان ۲/۹ درصد کاهش 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 ۲۰/۷ درصد رشد نسبت به سال ۱۳۹۶، به ۱۱۳/۸ هزار میلیارد ریال رسید. همچنین در این سال، ۲۹/۴ هزار فقره قرارداد تسهیلات به مبلغ ۳۱/۱ هزار میلیارد ریال در چارچوب عقد مشارکت مدنی منعقد شد که نسبت به مبلغ تسهیلات سال قبل از آن معادل ۳۳/۱ درصد کاهش نشان می‌دهد.

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

(میلیارد ریال)

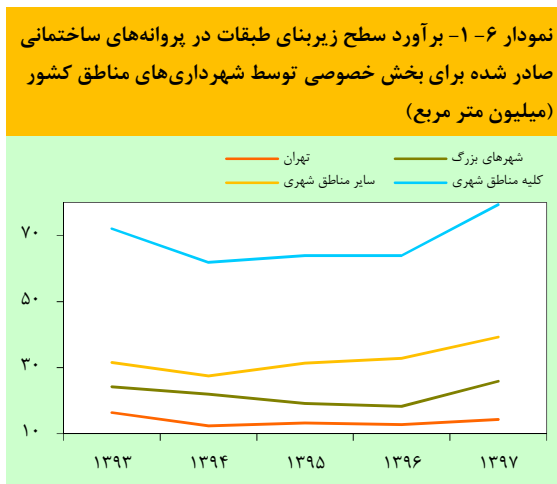
سهام (درصد)		درصد تغییر		سال			
۱۳۹۷	۱۳۹۶	۱۳۹۷	۱۳۹۶	۱۳۹۷	۱۳۹۶	۱۳۹۵	
۱۵/۷	۲۶/۶	-۳۳/۱	-۲۵/۴	۳۱۰۶۹	۴۶۴۵۱	۷۱۸۹۰	مشارکت مدنی (۲)
۵۷/۶	۵۴/۱	۲۰/۷	۵۶/۹	۱۱۳۸۳۶	۹۴۳۴۳	۶۰۱۳۷	فروش اقساطی - خرید خانه
۰/۷	۳/۱	-۷۵/۶	-۱۲/۸	۱۳۰۶	۵۳۴۵	۶۱۳۲	فروش اقساطی - خرید سایر بخش‌ها
۶/۷	۴/۵	۶۹/۵	۹۲/۸	۱۳۲۳۳	۷۸۱۰	۴۰۵۰	مراجعه
*	*	-۹۲/۲	□	۵/۳	۶۷	۹	اجاره به شرط تملیک
۱۴/۳	۸/۲	۹۷/۷	۵۰/۹	۲۸۲۳۷	۱۴۲۳۷	۹۵۰۲	جعاله
							قرض الحسنه ازدواج، ودیعه و
۳/۳	۲/۹	۲۶/۱	-۶/۸	۶۴۴۸	۵۱۱۴	۵۴۸۹	تکمیل مسکن
۱/۵	۰/۳	۴۰۶/۱	-۶۹/۶	۳۰۴۲	۶۰۱	۱۹۷۵	قرض الحسنه سایر
۰/۰	*	-۱۰۰/۰	-۹۷/۷	۰	۱	۶۰	خرید دین ریالی
۰/۲	۰/۳	-۷/۲	-۵۴/۶	۴۲۳	۴۵۶	۱۰۰۴	سایر
۱۰۰/۰	۱۰۰/۰	۱۳/۳	۸/۹	۱۹۷۷۰۱	۱۷۴۵۲۴	۱۶۰۲۴۸	جمع کل
							فروش اقساطی - سهم شرکت
-	-	۷/۰	-۱۱/۶	۵۸۸۷۳	۵۵۰۱۷	۶۲۲۰۴	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. مبلغ پرداختی نقدی بابت قراردادهای مشارکت مدنی در سال ۱۳۹۷ بالغ بر ۴۰۴۸۹ 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.

۶-۴- پروانه‌های ساختمانی

سهم از تعداد پروانه‌های ساختمانی برحسب تعداد طبقات در شهر تهران مربوط به ساختمان‌های پنج طبقه و بیشتر (معادل ۹۴/۱ درصد) و در سایر مناطق شهری مربوط به ساختمان‌های یک طبقه (معادل ۳۵/۸ درصد) بود.

تعداد پروانه‌های ساختمانی صادر شده توسط شهرداری‌های کل مناطق شهری در سال ۱۳۹۷ با ۲۰/۸ درصد افزایش نسبت به سال قبل از آن به ۱۴۳/۳ هزار فقره رسید. همچنین، سطح کل زیربنای مندرج در پروانه‌های مزبور در این سال نسبت به سال ۱۳۹۶ با رشد ۲۴/۳ درصدی به ۷۹/۴ میلیون متر مربع بالغ گردید. 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 ۶/۷، ۲۳/۱ و ۲۱/۸ درصد رشد داشت. همچنین، سطح کل زیربنای پروانه‌های صادر شده طی سال ۱۳۹۷ در شهر تهران، شهرهای بزرگ و سایر مناطق شهری به ترتیب ۱۱/۵، ۴۱/۴ و ۱۹/۹ درصد افزایش داشت. بررسی توزیع تعداد پروانه‌های ساختمانی صادر شده برحسب تعداد طبقات هر ساختمان در سال ۱۳۹۷ نشان می‌دهد که بیشترین



گزارش اقتصادی و ترازنامه سال ۱۳۹۷

کل زیربنای ساختمان‌های شروع شده در شهرهای بزرگ در مقایسه با سال قبل از آن به ترتیب ۱۵/۶ و ۲۰/۷ درصد افزایش داشت. در سال مورد گزارش، متوسط هزینه پیش‌بینی شده برای احداث هر متر مربع بنای ساختمان‌های جدید در مناطق شهری کشور (بدون احتساب قیمت زمین) ۱۴۳۱۳ هزار ریال برآورد شد که نسبت به سال قبل از آن معادل ۵۰/۳ درصد رشد نشان می‌دهد. هزینه مذکور در شهر تهران با ۴۴/۵ درصد افزایش به ۱۸۰۰۷ هزار ریال رسید.

بررسی ترکیب تعداد ساختمان‌های شروع شده برحسب نوع کاربری در سال ۱۳۹۷ نشان می‌دهد از مجموع تعداد ساختمان‌های شروع شده در کشور ۸۵/۶ درصد به ساختمان‌های مسکونی، ۸/۱ درصد به ساختمان‌های مسکونی با محل کسب و ۶/۳ درصد باقی‌مانده به ساختمان‌های غیر مسکونی اختصاص داشت. متوسط هزینه احداث یک متر مربع زیربنای مسکونی و غیر مسکونی در این سال به ترتیب ۱۴۴۵۵ و ۱۵۰۹۵ هزار ریال برآورد شد. همچنین، متوسط ارزش یک متر مربع زمین ساختمان‌های شروع شده مسکونی و غیر مسکونی در مناطق شهری به ترتیب ۳۲۵۲۸ و ۱۱۹۸۳ هزار ریال بود.

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

درصد تغییر	سال				
	۱۳۹۷	۱۳۹۶	۱۳۹۵		
تعداد پروانه‌ها (هزار فقره)	۲۰/۸	۴/۳	۱۴۳/۳	۱۱۸/۶	۱۱۳/۸
سطح کل زیربنا (میلیون متر مربع)	۲۴/۳	*	۷۹/۴	۶۳/۹	۶۳/۹
متوسط سطح زیربنا (متر مربع)	۳/۰	-۴/۱	۵۵۴	۵۳۸	۵۶۲

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

در سال ۱۳۹۷، ساخت ۱۳۷/۰ هزار دستگاه ساختمان جدید با زیربنایی معادل ۷۶/۹ میلیون متر مربع و سرمایه‌گذاری بالغ بر ۲۵۲/۱ 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 ۸/۱ و ۷/۴ درصد افزایش داشت. عملکرد تعداد و سطح کل زیربنای ساختمان‌های شروع شده در شهر تهران به ترتیب ۱۴/۵ درصد افزایش و ۵/۹ درصد کاهش داشت. همچنین براساس آمار مذکور، تعداد و سطح

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

درصد تغییر	سال				
	۱۳۹۷	۱۳۹۶	۱۳۹۵		
تعداد (هزار دستگاه)	۸/۱	۳/۰	۱۳۷/۰	۱۲۶/۸	۱۲۳/۱
برآورد سطح کل زیربنا (میلیون متر مربع)	۷/۴	۴/۱	۷۶/۹	۷۱/۶	۶۸/۸
متوسط سطح زیربنا (متر مربع)	-۰/۷	۱/۱	۵۶۱	۵۶۵	۵۵۹
متوسط هزینه یک متر مربع بنا (هزار ریال)	۵۰/۳	۱۱/۰	۱۴۳۱۳	۹۵۲۶	۸۵۸۰

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

۶/۱ درصد افزایش نشان می‌دهد. از مجموع تعداد ساختمان‌های تکمیل شده مذکور، ۸۳/۹ درصد به ساختمان‌های مسکونی، ۹/۷ درصد به ساختمان‌های مسکونی با محل کسب و ۶/۴ درصد

در سال ۱۳۹۷، تعداد ۱۳۵/۷ هزار دستگاه ساختمان با سطح کل زیربنای ۷۶/۰ میلیون متر مربع توسط بخش خصوصی تکمیل شد که نسبت به سال قبل از آن به ترتیب معادل ۱۷/۵ و

شده ۲۰۸/۹ هزار میلیارد ریال بود که این میزان ۱۹/۴ درصد از کل سرمایه‌گذاری بخش خصوصی در ساختمان‌های جدید مناطق شهری را شامل می‌شود.

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

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

درصد تغییر		سال			
۱۳۹۷	۱۳۹۶	۱۳۹۷	۱۳۹۶	۱۳۹۵	
۱۷/۵	۴۸/۸	۱۳۵/۷	۱۱۵/۵	۷۷/۶	تعداد(هزار دستگاه)
۶/۱	۳۱/۹	۷۶/۰	۷۱/۶	۵۴/۳	سطح کل زیربنا(میلیون متر مربع)
-۹/۷	-۱۱/۳	۵۶۰	۶۲۰	۶۹۹	متوسط سطح زیربنا(متر مربع)
۱۳/۹	۹/۷	۹۹۵۴	۸۷۳۷	۷۹۶۱	متوسط هزینه یک متر مربع(هزار ریال)

رسید. رشد مزبور در تهران، شهرهای بزرگ و سایر مناطق شهری به ترتیب ۲۰/۶، ۱۷/۶ و ۱۶/۳ درصد بود.

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

در سال ۱۳۹۷، تعداد ۴۲۷/۵ هزار دستگاه واحد مسکونی با سطح کل زیربنای ۶۶/۵ میلیون متر مربع توسط بخش خصوصی در مناطق شهری تکمیل شد که نسبت به سال قبل از آن به ترتیب ۶/۳ و ۶/۴ درصد افزایش نشان می‌دهد. در این سال متوسط سطح زیربنای هر واحد مسکونی تکمیل شده ۱۵۶ متر مربع بود که نسبت به سال قبل از آن تغییری نداشته است.

در سال مورد بررسی، توزیع عملکرد زیربنای ساختمان‌های تکمیل شده به تفکیک شهر تهران، شهرهای بزرگ و سایر مناطق شهری به ترتیب ۱۳/۷، ۳۳/۵ و ۵۲/۸ درصد بود. در این سال متوسط سطح زیربنای ساختمان‌های تکمیل شده در کل کشور نسبت به سال قبل از آن با ۹/۷ درصد کاهش به ۵۶۰ متر مربع رسید. این شاخص در شهر تهران رقم ۱۴۰۱ متر مربع بود که نسبت به سال ۱۳۹۶ معادل ۱/۵ درصد کاهش یافت. 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 ۱۳/۹ درصد افزایش به ۹۹۵۴ هزار ریال

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

درصد تغییر		سال			
۱۳۹۷	۱۳۹۶	۱۳۹۷	۱۳۹۶	۱۳۹۵	
۶/۳	۲۳/۰	۴۲۷/۵	۴۰۲/۰	۳۲۶/۹	تعداد(هزار دستگاه)
۶/۴	۳۴/۹	۶۶/۵	۶۲/۵	۴۶/۴	سطح کل زیربنا(میلیون مترمربع)
۰/۰	۹/۹	۱۵۶	۱۵۶	۱۴۲	متوسط سطح زیربنا(مترمربع)(۱)

۱- شامل سهم واحد مسکونی از مشاعات ساختمان همچون پارکینگ، آسانسور، انباری و غیره نیز می‌باشد.

۶-۸- تحولات زمین در بخش مسکن

۶-۸-۱- شاخص قیمت زمین

افزایش یافت. افزایش شاخص مزبور برای شهر تهران ۶۳/۰ درصد بود.

در سال ۱۳۹۷، شاخص قیمت زمین در کل مناطق شهری نسبت به سال قبل از آن معادل ۵۳/۷ درصد

گزارش اقتصادی و ترازنامه سال ۱۳۹۷

۱۳۹۷ نشان می‌دهد بانک مسکن به عنوان بانک عامل اجرای طرح، مبلغ ۵۰۳/۶ 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 تسهیلات مذکور به طرح «حق بهره‌برداری زمین ۹۹ساله» معادل ۸۶/۸ درصد تعلق داشت. همچنین تا پایان سال ۱۳۹۷، تعداد ۱۸۷۸/۹ هزار واحد مسکونی مسکن مهر تعیین تکلیف و به مرحله فروش اقساطی رسیدند.

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 ۱۳۹۷	
	تعداد	مبلغ
۱/۵	-	۷/۵
۸۶/۸	۷۸/۲	۴۳۷/۱
۲/۹	۳/۵	۱۴/۸
۸/۱	۱۸/۴	۴۰/۶
۱۰۰/۰	۱۰۰/۰	۵۰۳/۶

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 ۱۳۹۷، شاخص کرایه مسکن اجاری در کل مناطق شهری ۱۳/۴ درصد رشد داشت. بیشترین رشد این شاخص متعلق به شهر تهران و شهرهای کوچک به ترتیب معادل ۱۵/۸ و ۱۴/۵ درصد بود.

جدول ۶-۱۰- شاخص قیمت زمین برحسب مناطق شهری

(۱۰۰=۱۳۹۵)

درصد تغییر	سال		
	۱۳۹۷	۱۳۹۶	۱۳۹۵
۶۳/۰	۷/۴	۱۷۵/۱	۱۰۰/۰
۴۷/۲	۶/۰	۱۵۶/۰	۱۰۰/۰
۳۷/۳	۷/۲	۱۴۷/۲	۱۰۰/۰
۵۳/۷	۶/۸	۱۶۴/۱	۱۰۰/۰

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 شده است. بر این اساس در سال ۱۳۹۷، 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 ۰/۹ درصد کاهش نشان می‌دهد. همچنین، در این سال ۱۳/۶ میلیون متر مربع زمین با کاربری غیر مسکونی واگذار شد که در مقایسه با سال قبل از آن به میزان ۱۹/۴ درصد کاهش داشت.

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

(هزار متر مربع) واگذاری اراضی (۱)

درصد تغییر	سال		
	۱۳۹۷	۱۳۹۶	۱۳۹۵
-۰/۹	-۳/۲	۱۵۹۲	۱۶۰۷
-۱۹/۴	-۱۳/۹	۱۳۶۲۷	۱۶۹۱۶
-۱۷/۸	-۱۳/۱	۱۵۲۲۰	۱۸۵۲۳

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

تولیدکننده مصالح ساختمانی به تفکیک فلزی و غیر فلزی نسبت به سال قبل از آن به ترتیب ۷۰/۴ و ۳۹/۳ درصد افزایش داشت.

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

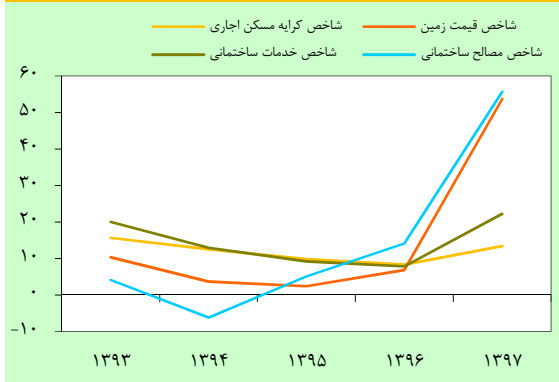
درصد تغییر	سال		
	۱۳۹۷	۱۳۹۶	۱۳۹۵
شاخص بهای مصرف‌کننده خدمات ساختمانی	۲۲/۲	۷/۸	۱۰۰/۰
شاخص بهای تولیدکننده مصالح ساختمانی	۵۵/۷	۱۴/۱	۱۰۰/۰

جدول ۶-۱۳- شاخص کرایه مسکن اجاری در مناطق شهری (۱۳۹۵=۱۰۰)

درصد تغییر	سال				
	۱۳۹۷	۱۳۹۶	۱۳۹۵		
۱۵/۸	۹/۲	۱۲۶/۴	۱۰۹/۲	۱۰۰/۰	تهران
۱۳/۷	۸/۲	۱۲۳/۰	۱۰۸/۲	۱۰۰/۰	شهرهای بزرگ (۱)
۱۱/۷	۸/۸	۱۲۱/۵	۱۰۸/۸	۱۰۰/۰	شهرهای متوسط
۱۴/۵	۹/۵	۱۲۵/۴	۱۰۹/۵	۱۰۰/۰	شهرهای کوچک
۱۳/۴	۸/۳	۱۲۲/۸	۱۰۸/۳	۱۰۰/۰	کل مناطق شهری

۱- شامل شهر تهران نیز می‌باشد.

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



۱۰-۶- شاخص‌های ساختمانی

در سال ۱۳۹۷، شاخص بهای خدمات ساختمانی که نشان‌دهنده تحولات دستمزدها در بخش‌های ساختمان و مسکن است، نسبت به سال قبل از آن ۲۲/۲ درصد افزایش یافت. بیشترین رشد در زیرگروه‌های این شاخص مربوط به «شاخص اجرت کارگر ماهر برق‌کار» و «شاخص اجرت آسفالت‌کار» به ترتیب به میزان ۴۲/۰ و ۳۵/۵ درصد بود. در این سال شاخص بهای تولیدکننده مصالح ساختمانی نسبت به سال قبل از آن ۵۵/۷ درصد افزایش یافت. در سال مورد گزارش، شاخص بهای