

## فصل هفتم

### ساختمان و مسکن

براساس آمار مقدماتی، ارزش افزوده بخش ساختمان در این سال (به قیمت‌های ثابت سال ۱۳۷۶) معادل ۱/۳ درصد کاهش یافت که در مقایسه با رشد تعیین شده برای چهارمین سال برنامه سوم به میزان ۱۰/۱ درصد، نشان از عدم تحقق هدف برنامه دارد. در مقابل تشکیل سرمایه ثابت ناخالص بخش مذکور در این سال ۲/۹ درصد (به قیمت‌های ثابت سال ۱۳۷۶) رشد داشت. افزایش هزینه‌های تولید و کاهش حجم تقاضای موثر در پی افزایش قیمت مسکن، همراه با ناپایداری قوانین و مقررات حاکم بر عرضه زمین و ساخت و سازها، وضعیت سرمایه‌گذاری بخش خصوصی در ساختمانهای جدید مناطق شهری بویژه شهر تهران را دستخوش تغییر ساخت. این عوامل از آهنگ رشد سرمایه‌گذاری در سایر شهرهای بزرگ کاست و ساخت و سازهای جدید را با کاهش مواجه ساخت. کاهش رشد سرمایه‌گذاری در این بخش نشان از آغاز دوره رکود در ساخت و سازها در مناطق شهری کشور دارد.

در سال مورد گزارش سرمایه‌گذاری بخش خصوصی در ساختمانهای جدید مناطق شهری (به قیمت‌های جاری) نسبت به سال قبل ۱۳/۶ درصد افزایش داشت که در مقایسه با رشد سرمایه‌گذاری در سال ۱۳۸۱ (به میزان ۴۱/۱ درصد) در سطح پایین تری قرار دارد. سهم شهر تهران از سرمایه‌گذاری مذکور، با توجه به کاهش ۲۲/۸ درصدی مبلغ سرمایه‌گذاری در این شهر نسبت به سال قبل، با ۱۱/۵ واحد درصد کاهش به رقم ۲۴/۴ درصد رسید.

در این سال بخش خصوصی علاوه بر تکمیل ۱۸۸/۶ هزار دستگاه ساختمان نیمه تمام با زیربنایی معادل ۵۹/۸ میلیون متر مربع، ساخت ۱۵۶/۱ هزار دستگاه ساختمان جدید با زیربنای ۵۸/۵ میلیون متر مربع را در مناطق شهری آغاز نمود. همچنین تعداد واحدهای مسکونی تکمیل شده توسط بخش خصوصی در مناطق شهری به ۴۶۲/۷ هزار واحد رسید که نسبت به سال قبل ۳/۸ درصد افزایش نشان می‌دهد. عملکرد مزبور از هدف برنامه سوم در سال ۱۳۸۲ (۴۸۰ هزار واحد) ۳/۶ درصد کمتر است. آمار پروانه‌های ساختمانی صادر شده توسط شهرداریها که از متغیرهای پیشرو و منعکس‌کننده روند آتی فعالیت‌های این بخش می‌باشد نیز موید رکود فعالیت‌های ساختمانی است. طی سال ۱۳۸۲ تعداد پروانه‌های صادره به میزان ۷/۶ درصد کاهش داشت و سطح کل زیربنا از رشد اندکی به میزان ۰/۶ درصد برخوردار بود.

در سال مورد بررسی بر مانده تسهیلات اعطایی شبکه بانکی و موسسات اعتباری به بخش ساختمان و مسکن افزوده شد. بطوریکه مانده تسهیلات اعطایی به تفکیک ساختمان و مسکن بخش غیر دولتی در پایان اسفندماه ۱۳۸۲ به ترتیب به رقم ۶/۱ و ۸۹/۰ هزار میلیارد ریال بالغ شد که به ترتیب معادل ۲۶/۸ و ۳۱/۶ درصد نسبت به پایان سال قبل رشد نشان می‌دهد. در این سال علیرغم کاهش سرمایه‌گذاری بخش خصوصی، حجم سرمایه‌گذاری دولت با رشد محدودی همراه بود. براساس آمار خزانه‌داری کل، عملکرد اعتبارات عمرانی ملی دولت در فصول ساختمان و مسکن و عمران شهرها در مقایسه با سال قبل تنها ۲/۵ درصد افزایش داشت.

در سال ۱۳۸۲، شاخص های قیمتی نهاده های تولید بخش مسکن بویژه زمین با افزایش همراه بود. شاخص قیمت زمین در مناطق شهری ( بر پایه سال ۱۳۷۶)، در مقایسه با سال قبل ۳۷۰ درصد افزایش یافت. همچنین شاخص خدمات ساختمانی و شاخص بهای عمده فروشی مصالح ساختمانی به ترتیب ۲۳/۵ و ۱۳/۰ درصد افزایش داشتند. در این سال رشد شاخص کرایه مسکن اجاری تحت تاثیر رشد شاخصهای فوق و رکود نسبی حاکم بر بازار معاملات مسکن با ۱۹/۴ درصد افزایش - کماکان بالاتر از نرخ تورم - مواجه شد.

### سرمایه گذاری بخش خصوصی در ساختمانهای جدید مناطق شهری

در سال ۱۳۸۲، بخش خصوصی مبلغ ۵۹/۸ هزار میلیارد ریال در بخش ساختمان و مسکن مناطق شهری، سرمایه گذاری نمود. سرمایه گذاری مذکور در شهر تهران در مقایسه با سال قبل با کاهش ۲۲/۸ درصدی مواجه گردید. براساس آمار فعالیت های ساختمانی بخش خصوصی، سهم شهر تهران از سرمایه گذاری بخش خصوصی در ساختمانهای جدید مناطق شهری با ۱۱/۵ واحد درصد کاهش به رقم ۲۴/۴ درصد در سال مورد بررسی تنزل یافت. در این سال رشد سرمایه گذاری در شهرهای بزرگ کشور به میزان ۳۴/۴ درصد و سهم این مناطق از سرمایه گذاری بخش خصوصی در ساختمانهای جدید مناطق شهری معادل ۴۱/۷ درصد بود. مقایسه عملکرد بخش برحسب مناطق شهری و سهم از رشد سرمایه گذاری در این مناطق نشان می دهد «شهرهای بزرگ»، «شهرهای کوچک و متوسط» و «تهران» به ترتیب ۱۲/۱، ۹/۷ و ۸/۲- واحد درصد از رشد سرمایه گذاری در ساختمانهای جدید مناطق شهری را در سال ۱۳۸۲ دارا بوده و رشد این بخش را تحت تاثیر قرار داده اند.

### 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				
	۱۳۸۲	۱۳۸۱	۱۳۸۲	۱۳۸۱	۱۳۸۲	۱۳۸۱	۱۳۸۰		
-۸۲	۱۳/۵	۲۴/۴	۳۵/۹	-۲۲/۸	۳۶/۵	۱۴۵۷۶/۶	۱۸۸۸۶/۹	۱۳۸۳۶/۵	تهران
۱۲/۱	۱۶/۲	۴۱/۷	۳۵/۲	۳۴/۴	۴۸/۲	۲۴۹۲۰/۲	۱۸۵۴۰/۷	۱۲۵۰۸/۷	شهرهای بزرگ
۹/۷	۱۱/۴	۳۳/۹	۲۸/۹	۳۳/۵	۲۸/۶	۲۰۲۶۷/۶	۱۵۱۷۶/۹	۱۰۹۴۷/۴	سایر مناطق شهری
۱۳/۶	۴۱/۱	۱۰۰/۰	۱۰۰/۰	۱۳/۶	۴۱/۱	۵۹۷۶۴/۴	۵۲۶۰۴/۵	۳۷۲۹۲/۶	کلیه مناطق شهری

۱- بدون در نظر گرفتن ارزش زمین است.

سرمایه گذاری بخش خصوصی برحسب مراحل ساخت که در سال قبل بیشترین رشد را در بخش ساختمانهای شروع شده داشت، در سال ۱۳۸۲ با توجه به انتظارات رکودی در این بخش بیشتر به سمت تکمیل ساختمانهای نیمه تمام معطوف گردید، به طوری که سرمایه گذاری در ساختمانهای تکمیل شده با ۲۹/۶ درصد رشد به ۱۲/۳ هزار میلیارد بالغ شد. در سال مذکور سرمایه گذاری در ساختمانهای شروع شده ۱/۴ درصد کاهش داشت. طبق محاسبات انجام شده ۸/۷ واحد درصد از رشد سرمایه گذاری بخش خصوصی در سال مورد گزارش، ناشی از سرمایه گذاری در ساختمانهای نیمه تمام می باشد. در نیمه دوم سال مورد بررسی، طرح فروش اوراق سرمایه گذاری متری مسکن با هدف تامین مالی طرحهای انبوه سازی در بخش مسکن مجوز انتشار یافت. مطابق طرح مزبور قیمت پایه اوراق براساس هزینه متوسط هر مترمربع طرح مورد نظر تعیین و پس از آن اوراق مذکور تحت نظارت منتشر کننده قابل مبادله می باشند. باز خرید اوراق توسط کارگزار به نرخی که از قیمت اسمی اوراق به علاوه سود سپرده کوتاه مدت بانکی کمتر نباشد، تضمین شده است. در صورتیکه خریدار اوراق، معادل ۵۰ درصد ارزش مساحت یک واحد مسکونی از واحدهای موضوع طرح ورقه سرمایه گذاری متری را ارائه نماید، با رعایت سایر ضوابط طرح در پیش خرید واحدهای مسکونی پروژه اولویت دارد. علاوه بر این امکان تعویض اوراق در پایان مدت قرارداد با ورقه سرمایه گذاری متری سایر طرحها، براساس قیمت روز اوراق جدید پیش بینی شده است.

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

(میلیارد ریال)

سهام از رشد سرمایه گذاری (درصد)	سهام (درصد)		درصد تغییر		سال				
	۱۳۸۱	۱۳۸۲	۱۳۸۱	۱۳۸۲	۱۳۸۰	۱۳۸۱	۱۳۸۲		
-۰/۴	۱۳/۳	۲۶/۸	۳۱/۰	-۱/۴	۴۳/۶	۱۶۰۵۷/۹	۱۶۲۸۲/۶	۱۱۳۴۱/۹	ساختمانهای شروع شده
۸/۷	۲۱/۴	۵۲/۵	۵۱/۰	۱۷/۰	۴۲/۵	۳۱۳۷۳/۰	۲۶۸۰۵/۵	۱۸۸۰۹/۹	ساختمانهای نیمه تمام
۵/۳	۶/۴	۲۰/۶	۱۸/۰	۲۹/۶	۳۳/۳	۱۲۳۳۳/۵	۹۵۱۶/۳	۷۱۴۰/۸	ساختمانهای تکمیل شده
۱۳/۶	۴۱/۱	۱۰۰/۰	۱۰۰/۰	۱۳/۶	۴۱/۱	۵۹۷۶۴/۴	۵۲۶۰۴/۵	۳۷۲۹۲/۶	کل سرمایه گذاری

۱- بدون در نظر گرفتن ارزش زمین است.

### سرمایه گذاری دولت

براساس آمار خزانه داری کل در سال ۱۳۸۲، دولت ۴۱۵۸/۴ میلیارد ریال جهت اجرای طرحهای عمرانی ملی در بخش ساختمان و مسکن هزینه نمود. این مبلغ معادل ۹۹/۹ درصد بودجه مصوب این بخش بود. اعتبار مزبور نسبت به اعتبارات پرداختی در سال قبل ۲/۵ درصد رشد داشت. در سال مذکور فصل «عمران شهرها» همچنان بیشترین سهم از اعتبارات پرداختی عمرانی ملی این بخش را دارا بود، که با ۶۳/۰ درصد افزایش نسبت به عملکرد سال قبل به ۳۱۰۸/۲ میلیارد ریال بالغ گردید. در سال مورد بررسی بالاترین عملکرد جذب بودجه در بخش ساختمان و مسکن مربوط به فصل «عمران شهرها» به میزان ۱۲۹/۹ درصد بود.

دولت در سال ۱۳۸۲ مبلغ ۲۴۳/۶ 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 یارانهای 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، سهم بودجه مصوب برای فصل «تامین مسکن» از کل بودجه مصوب برای فصول ساختمان و مسکن و عمران شهرها از ۱۲/۴ درصد در سال ۱۳۸۱ به ۱۹/۶ درصد افزایش یافت، با این وجود عملکرد فصل مزبور چندان رضایت بخش نبود. خاطر نشان می نمایم عملکرد فصل «تامین مسکن» در سال مورد بررسی و سال قبل از آن به ترتیب ۵۴/۱ و ۱۳۰/۷ درصد بودجه مصوب بود.

### اعتبارات عمرانی دولت در فصول ساختمان، مسکن و عمران شهرها

(میلیارد ریال)

سهام (درصد)	درصد تغییر		سال			
	۱۳۸۱	۱۳۸۲	۱۳۸۰	۱۳۸۱	۱۳۸۲	
۱۰۰/۰	۱۰۰/۰	۲/۵	۱۱۱/۶	۴۰۵۵/۸	۴۱۵۸/۴	اعتبارات ملی
۱۴/۵	۳۳/۵	-۵۵/۶	۳۳۵/۷	۱۳۶۰/۶	۶۰۲/۷	ساختمانها و تاسیسات دولتی
۱۰/۶	۱۹/۳	-۴۳/۴	۱۷۲/۶	۷۸۱/۹	۴۴۲/۵	تامین مسکن
۷۴/۸	۴۷/۰	۶۳/۰	۴۶/۰	۱۹۰۶/۳	۳۱۰۸/۲	عمران شهرها
۰/۱	۰/۲	-۴۲/۴	-۴۲/۶	۷/۰	۴/۰	تحقیقات مسکن

ماخذ: آمار سال ۱۳۸۰ براساس آمار دریافتی از سازمان مدیریت و برنامه ریزی کشور و سالهای ۱۳۸۱ و ۱۳۸۲ طبق آمار پرداختی خزانه داری کل باشد.

### تسهیلات بانکی

براساس مصوبات شورای پول و اعتبار، سهم بخشهای «مسکن» و «ساختمان» از کل افزایش در مانده تسهیلات بخش غیردولتی پس از کسر سهم مصارف آزاد، الزامات قانونی بودجه و تسهیلات از محل سپردههای قرض الحسنه، به ترتیب ۲۰ و ۸/۵ درصد برای سال ۱۳۸۲ تعیین گردید. طبق مصوبه مذکور، حداقل نرخ سود مورد انتظار تسهیلات برای بخش مسکن (صندوق پس انداز مسکن بانک مسکن) ۱۵ درصد و تسهیلات مسکن (بدون سپرده گذاری) ۱۸ درصد در نظر گرفته شد. لازم به ذکر است به موجب

مصوبه هیات وزیران در جلسه مورخ ۱۳۸۲/۲/۲۸ و به استناد تبصره (۳) بودجه این سال، مقرر گردید حداقل ده درصد از سقف تسهیلات بخش ساختمان و مسکن مصوب شورای پول و اعتبار به اعطای تسهیلات برای احداث مسکن روستایی اختصاص یابد. همچنین در اجرای بند «ض» تبصره (۳) قانون بودجه سال ۱۳۸۲ کل کشور، حداقل پنج درصد از سود تسهیلات مسکن روستاییان با معرفی بنیاد مسکن انقلاب اسلامی و تایید و گواهی آن بنیاد مبنی بر رعایت الگوی مسکن مصوب و ضوابط مقاوم سازی بنا، به عنوان یارانه از محل اعتبارات موضوع بند «الف» تبصره (۱۵) قانون بودجه سال ۱۳۸۲ کل کشور پرداخت گردد.

بررسی آمار مانده تسهیلات اعطایی بانکها و موسسات اعتباری به بخشهای «مسکن» و «ساختمان» حاکی از رشد مانده تسهیلات اعطایی در این سال می باشد، بطوریکه مانده پرداختی این تسهیلات به بخشهای غیردولتی مذکور در پایان سال ۱۳۸۲ نسبت به پایان سال ۱۳۸۱ با ترتیب ۳۱/۶ و ۲۶/۸ درصد افزایش به مبلغ ۸۹/۰ و ۶/۱ هزار میلیارد ریال رسید. همچنین مانده تسهیلات اعطایی به بخش دولتی ساختمان با ۱۴/۳ درصد رشد نسبت به پایان سال ۱۳۸۱ به رقم ۱۲/۴ هزار میلیارد رسید. در این سال بانک مسکن به عنوان تنها بانک تخصصی این بخش ۲۲/۷ درصد از تغییر در مانده تسهیلات اعطایی به بخش غیردولتی مسکن را به خود اختصاص داد. آمار مانده تسهیلات اعطایی بانکها و موسسات اعتباری برحسب جاری و غیرجاری (بدهیهای سررسید گذشته و معوق) در پایان سال مورد بررسی نشان می دهد که سهم نسبی بدهیهای سررسید گذشته و معوق بخشهای غیردولتی «مسکن» و «ساختمان» به کل مانده این تسهیلات به ترتیب ۶/۸ و ۱/۳ درصد می باشد. پایین بودن سقف فردی این تسهیلات و بازپرداخت آن عمدتاً در قالب عقد فروش اقساطی همراه با وثیقه معتبر از دلایل پایین بودن سهم بدهیهای سررسید گذشته و معوق بخشهای مذکور است.

### مانده تسهیلات اعطایی بانکها و موسسات اعتباری در بخشهای ساختمان و مسکن (۱)

(میلیارد ریال)

سهم از تغییر در مانده	تغییر در مانده		درصد تغییر		پایان سال			
	۱۳۸۲	۱۳۸۱	۱۳۸۲	۱۳۸۱	۱۳۸۲	۱۳۸۱		
۱۰۰/۰	۱۰۰/۰	۲۸۳۵/۷	۲۶۷۳/۶	۱۸/۱	۲۰/۶	۱۸۴۸۳/۰	۱۵۶۴۷/۳	ساختمان
۴۵/۳	۵۷/۹	۱۲۸۶/۰	۱۵۴۸/۵	۲۶/۸	۴۷/۷	۶۰۸۳/۸	۴۷۹۷/۸	بخش غیردولتی
۵۴/۷	۴۲/۱	۱۵۴۹/۷	۱۱۲۵/۱	۱۴/۳	۱۱/۶	۱۲۳۹۹/۲	۱۰۸۴۹/۵	بخش دولتی
۱۰۰/۰	۱۰۰/۰	۲۱۳۸۷/۸	۱۶۴۵۱/۱	۳۱/۳	۳۱/۶	۸۹۸۲۴/۹	۶۸۴۳۷/۱	مسکن
۹۹/۸	۹۹/۱	۲۱۳۵۱/۰	۱۶۳۰۱/۰	۳۱/۶	۳۱/۷	۸۹۰۱۵/۶	۶۷۶۶۴/۶	بخش غیردولتی
۰/۲	۰/۹	۳۶/۸	۱۵۰/۱	۴/۸	۲۴/۱	۸۰۹/۳	۷۷۲/۵	بخش دولتی

۱- بدون احتساب سود و درآمدسالهای آتی است.

بررسی مانده سپرده های بانک مسکن در سال ۱۳۸۲ 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 ۵۴/۲ درصد افزایش از مبلغ ۸۵۷۷/۷ میلیارد ریال در پایان سال ۱۳۸۱ به ۱۳۲۲۸ میلیارد ریال در پایان اسفند ماه سال ۱۳۸۲ رسید. در مقابل سهم سپرده های صندوق پس انداز بانک مسکن از ۳۴/۵ درصد به ۲۴/۵ درصد کل سپرده های بانک کاهش یافت. ادامه روند مزبور موجب افزایش هزینه تامین وجوه در بانک مسکن خواهد شد.

بانک مسکن در سال ۱۳۸۲ تعداد ۳۳۴/۸ هزار فقره تسهیلات به مبلغ ۱۰/۱ هزار میلیارد ریال (بدون احتساب سود سالهای آتی) پرداخت نمود، که نسبت به سال گذشته به ترتیب ۱۰ درصد کاهش و ۰/۱ درصد رشد نشان می دهد. رکود بازار مسکن و کاهش پوشش تسهیلات بانکی با توجه به افزایش قابل توجه قیمت های معاملاتی مسکن از دلایل اصلی عملکرد مزبور می باشد. در این سال حدود ۴۵/۱ 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 ۱۶/۰ درصد کاهش دارد. در سال مورد گزارش متوسط تسهیلات اعطایی برای خریدخانه (بدون احتساب سود سالهای آتی) در قالب عقد مذکور با ۲۹/۲ درصد رشد معادل ۵۰/۰ میلیون ریال بود. لازم به ذکر است شورای پول و اعتبار

در جلسه مورخ ۱۳۸۲/۱۲/۹، با افزایش سقف تسهیلات فردی صندوق پس انداز مسکن از ۷۰ میلیون ریال به ۱۲۰ میلیون ریال موافقت نمود. در این سال تسهیلات اعطایی در قالب عقد مشارکت مدنی به لحاظ تعداد ۶/۱ درصد کاهش و از نظر مبلغ ۲۵/۰ درصد افزایش نشان می‌دهد. عملکرد مذکور باعث تغییر ترکیب تسهیلات اعطایی بانک مسکن گردید. بطوریکه سهم تسهیلات پرداختی در قالب عقد مشارکت مدنی از ۳۰/۵ درصد در سال ۱۳۸۱ به ۳۸/۱ درصد در سال ۱۳۸۲ 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.

### تسهیلات اعطایی بانک مسکن برحسب عقود (۱)

(میلیارد ریال)

سهم (درصد)	درصد تغییر		سال			
	۱۳۸۱	۱۳۸۲	۱۳۸۱	۱۳۸۲	۱۳۸۰	
۳۸/۱	۳۰/۵	۲۵/۰	۱۷۴/۹	۳۸۶۳/۷	۳۰۹۰/۰	مشارکت مدنی
۴۵/۱	۵۳/۸	-۱۶/۰	۳/۴	۴۵۸۴/۲	۵۴۵۶/۷	فروش اقساطی
۲/۸	۳/۵	-۲۰/۷	۱۸۳/۲	۲۸۴/۴	۳۵۸/۶	جعاله
۶/۰	۲/۱	۱۹۱/۴	۱۸/۸	۶۰۷/۴	۲۰۸/۴	قرض الحسنه
۸/۰	۱۰/۱	-۲۰/۸	۲۱۴/۷	۸۰۹/۱	۱۰۲۲/۸	سایر
۱۰۰/۰	۱۰۰/۰	۰/۱	۴۴/۳	۱۰۱۴۸/۸	۱۰۱۳۶/۶	جمع کل

ماخذ: بانک مسکن

۱- بدون احتساب سود و درآمد سالهای آتی است.

آمار توزیع جغرافیایی تسهیلات اعطایی بانک مسکن (با احتساب سود سالهای آتی) در سال ۱۳۸۲، نشان می‌دهد که ۳۲/۰ تسهیلات به متقاضیان شهر تهران، ۲۹/۰ درصد در شهرهای بزرگ و مابقی به سایر شهرهای کوچک و متوسط تخصیص یافته است. این درحالیست که توزیع جغرافیایی کل سپرده های بانک برای تهران، شهرهای بزرگ، و سایر شهرها به ترتیب ۴۳/۰، ۲۸/۰ و ۲۹/۰ درصد بود.

### تسهیلات اعطایی بانک مسکن (۱)

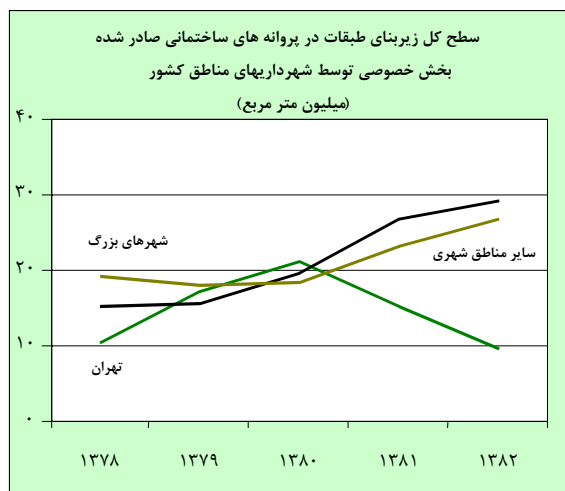
درصد تغییر	سال			
	۱۳۸۱	۱۳۸۲	۱۳۸۰	
-۱۰/۰	۵۵/۳	۳۳۴/۸	۳۷۲/۰	تعداد تسهیلات (هزار فقره)
-۸/۰	۲۶/۴	۱۴۴۸۸/۶	۱۵۷۴۸/۸	مبلغ تسهیلات (میلیارد ریال)

ماخذ: بانک مسکن

۱- با احتساب سود و درآمد سالهای آتی است.

### پروانه های ساختمانی

آمار پروانه‌های ساختمانی صادر شده توسط شهرداریها در سال ۱۳۸۲، به لحاظ تعداد با کاهش ۷/۶ درصدی و از نظر سطح کل زیربنا با رشدی اندک معادل ۰/۶ درصد مواجه گردید. آمار مزبور در شهر تهران به ترتیب ۶/۳ و ۳۷/۱ درصد کاهش داشت. سیاست توقف فروش تراکم مازاد در مناطق یک تا هفت شهر تهران در سال ۱۳۸۱ و اجرای مقررات جدید مربوط به فروش تراکم در این شهر که در فروردین ماه سال ۱۳۸۲ به تصویب شورای عالی شهرسازی رسید و افزایش قابل توجه هزینه عوارض ساخت و ساز از



دلایل این کاهش محسوب می شود. براساس آمار مذکور، در حالیکه تعداد پروانه های صادر شده در شهرهای بزرگ و سایر مناطق شهری (شهرهای کوچک و متوسط) به ترتیب با کاهش ۷/۲ درصدی و رشد اندک ۱/۲ درصدی مواجه گردید، سطح کل زیربنای طبقات ساختمانها در نقاط مزبور به ترتیب ۸/۷ و ۱۶/۳ درصد نسبت به سال قبل رشد داشت. رشد سطح زیربنای طبقات در نقاط مورد اشاره با توجه به کاهش و یا رشد اندک تعداد پروانه های صادر شده عموماً حاکی از گرایش به مجتمع سازی و ساخت ساختمانهای بیش از چهار طبقه در این مناطق با توجه به رشد قیمت های زمین است. برای نمونه تعداد پروانه های صادر شده برای ساخت ساختمانهای پنج طبقه و بیشتر در شهرهای کوچک و متوسط ۹۶/۳ درصد نسبت به سال قبل رشد دارد.

### پروانه های ساختمانی صادر شده توسط شهرداریهای مناطق شهری

درصد تغییر ○	سال					
	۱۳۸۲	۱۳۸۱	۱۳۸۲	۱۳۸۱	۱۳۸۰	
	۱۳۸۲	۱۳۸۱	۱۳۸۲	۱۳۸۱	۱۳۸۰	تعداد پروانه ها (هزار فقره)
-۷/۶	۱۳۸۲	۱۳۸۱	۱۳۸۲	۱۳۸۱	۱۳۸۰	سطح کل زیربنا (میلیون مترمربع)
۰/۶	۱۳۸۲	۱۳۸۱	۱۳۸۲	۱۳۸۱	۱۳۸۰	متوسط سطح زیربنا (مترمربع)
۸/۹	۱۳۸۲	۱۳۸۱	۱۳۸۲	۱۳۸۱	۱۳۸۰	

### ساختمانهای شروع شده توسط بخش خصوصی در مناطق شهری

در سال مورد بررسی، ساخت تعداد ۱۵۶/۱ هزار دستگاه ساختمان جدید با زیربنایی معادل ۵۸/۵ میلیون متر مربع در مناطق شهری کشور و با سرمایه گذاری بالغ بر ۱۶/۱ هزار میلیارد ریال (به قیمت جاری) توسط بخش خصوصی آغاز گردید. در سال مورد گزارش تعداد و سطح زیربنای ساختمانهای شروع شده در مناطق شهری نسبت به سال قبل به ترتیب ۱۰/۲ و ۹/۹ درصد کاهش داشت. این کاهش برای تهران به ترتیب ۵۴/۸ و ۵۱/۲ درصد بود. به این ترتیب بخش مسکن بدنبال رونق سالهای اخیر و رشد چشمگیر قیمت معاملات مسکن در دو سال گذشته وارد دوره رکود گردید. کاهش ساخت و سازهای مزبور از نشانه های این تغییر روند است.

براساس آمار مذکور، متوسط سطح زیربنای طبقات ساختمانهای شروع شده در کلیه مناطق شهری در مقایسه با سال قبل ۰/۳ درصد افزایش داشت. در سال مورد گزارش، متوسط هزینه پیش بینی شده برای احداث بنای ساختمانهای جدید ۹۶۰ هزار ریال برای هر متر مربع برآورد شده است، که نسبت به سال قبل ۱۹/۸ درصد رشد نشان می دهد. هزینه مذکور در شهر تهران با ۱۶/۶ درصد افزایش به رقم ۱۱۸۶ هزار ریال رسید.

### ساختمانهای شروع شده توسط بخش خصوصی در مناطق شهری

درصد تغییر ○	سال					
	۱۳۸۲	۱۳۸۱	۱۳۸۲	۱۳۸۱	۱۳۸۰	
	۱۳۸۲	۱۳۸۱	۱۳۸۲	۱۳۸۱	۱۳۸۰	تعداد (هزار دستگاه)
-۱۰/۲	۱۳۸۲	۱۳۸۱	۱۳۸۲	۱۳۸۱	۱۳۸۰	برآورد سطح کل زیربنا (میلیون متر مربع)
-۹/۹	۱۳۸۲	۱۳۸۱	۱۳۸۲	۱۳۸۱	۱۳۸۰	متوسط سطح زیربنا (مترمربع)
۰/۳	۱۳۸۲	۱۳۸۱	۱۳۸۲	۱۳۸۱	۱۳۸۰	متوسط هزینه یک متر مربع بنا (هزار ریال)
۱۹/۸	۱۳۸۲	۱۳۸۱	۱۳۸۲	۱۳۸۱	۱۳۸۰	

بررسی ترکیب ساختمانهای شروع شده برحسب نوع کاربری نشان می دهد که از مجموع ساختمانهای شروع شده در کشور ۸۷/۳ درصد به ساختمانهای مسکونی، ۷/۳ درصد مسکونی با محل کسب و مابقی به ساختمانهای غیرمسکونی اختصاص داشته است. هزینه احداث یک متر مربع زیربنای مسکونی و غیرمسکونی در سال ۱۳۸۲ به ترتیب معادل ۹۵۳/۹ و ۹۸۱/۶ هزار ریال برآورد شده است که در مقایسه با سال قبل به ترتیب ۱۹/۲ و ۲۸/۴ درصد افزایش دارد.

## ساختمانهای تکمیل شده توسط بخش خصوصی در مناطق شهری

ورود بخش مسکن به دوره رکود در سال ۱۳۸۲ و بی ثباتی توأم با رکود بازار معاملاتی مسکن، باعث شد تعداد ساختمانهای تکمیل شده در این دوره نسبت به دوره مشابه سال قبل کاهش یابد. افزایش قابل توجه هزینه های تولید تحت تاثیر افزایش قیمت زمین، عوارض ساخت و سایر شاخصهای قیمتی از دیگر دلایل این روند بود.

در این سال بخش خصوصی برای تکمیل ساختمانهای نیمه تمام بالغ بر ۱۲/۳ هزار میلیارد ریال سرمایه گذاری نمود. این میزان ۲۰/۶ درصد از کل سرمایه گذاری بخش خصوصی در ساختمانهای جدید مناطق شهری را شامل می شود. در سال مورد گزارش تعداد ۱۸۸/۶ هزار دستگاه ساختمان با سطح کل زیربنای ۵۹/۸ میلیون متر مربع توسط بخش خصوصی تکمیل شد. آمار مزبور در مقایسه با سال قبل به ترتیب ۴/۱ درصد کاهش و ۳/۲ درصد افزایش نشان می دهد. از مجموع ساختمانهای تکمیل شده مذکور، ۸۷/۷ درصد شامل ساختمان مسکونی، ۷/۵ درصد مسکونی با محل کسب و ۴/۸ درصد به ساختمانهای غیر مسکونی اختصاص دارد. فعالیتهای ساختمانی بخش خصوصی در شهرهای بزرگ به رغم رشد ۰/۵ درصدی در تعداد ساختمانهای تکمیل شده، از رشد ۲۱/۰ درصدی در سطح کل زیربنای طبقات برخوردار گردید. این رشد ناشی از گرایش بخش خصوصی به مرتفع سازی تحت تاثیر افزایش قیمت معاملاتی زمین و نرخ تراکم ساختمانی است. سهم شهر تهران، شهرهای بزرگ و سایر مناطق شهری کشور از سطح کل زیربنای ساختمانهای تکمیل شده به ترتیب ۳۶/۶، ۴۰/۱ و ۳۳/۲ درصد بود. در این سال همچنین متوسط سطح زیربنای ساختمانهای تکمیل شده با ۷/۶ درصد رشد نسبت به سال قبل به رقم ۳۱۷ متر مربع رسید. این شاخص در تهران با ۲/۴ درصد کاهش به رقم ۷۴۳ 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 ۲۰/۰ درصد افزایش داشت. رشد مزبور در شهر تهران، شهرهای بزرگ و سایر مناطق شهری به ترتیب ۱۶۰، ۲۶۷ و ۱۸/۴ 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				
	۱۳۸۲	۱۳۸۱	۱۳۸۲	۱۳۸۱	۱۳۸۰
تعداد(هزار دستگاه)	۱۳۸۲	۱۳۸۱	۱۳۸۲	۱۳۸۱	۱۳۸۰
سطح کل زیربنا (میلیون مترمربع)	-۴/۱	۱۶۳	۱۸۸/۶	۱۹۶/۶	۱۶۹/۰
متوسط سطح زیر بنا(متر مربع)	۳/۲	۱۹/۵	۵۹/۸	۵۸/۰	۴۸/۵
متوسط هزینه یک متر مربع (هزار ریال)	۷/۶	۲/۷	۳۱۷	۲۹۵	۲۸۷
	۲۰/۰	۱۴/۷	۷۹۷	۶۶۴	۵۷۹

### واحدهای مسکونی تکمیل شده توسط بخش خصوصی در مناطق شهری

در سال ۱۳۸۲ تعداد ۶۶۲/۷ هزار دستگاه واحد مسکونی با سطح کل زیربنای ۵۵/۱ میلیون متر مربع در مناطق شهری توسط بخش خصوصی تکمیل و مورد بهره برداری قرار گرفت. این تعداد با توجه به هدف کمی چهارمین سال برنامه سوم برای تولید مسکن شهری به میزان ۴۸۰ هزار واحد، حاکی از تحقق ۹۶/۴ درصدی این هدف است. در این سال متوسط سطح زیربنای واحدهای مسکونی تکمیل شده به ۱۱۹ متر مربع رسیده که نسبت به سال قبل تغییری نداشت. این رقم از رقم پیش بینی شده برای این شاخص در برنامه سوم به میزان ۱۰۳ متر مربع همچنان بالاتر است.

### واحدهای مسکونی تکمیل شده توسط بخش خصوصی در مناطق شهری

درصد تغییر	سال				
	۱۳۸۲	۱۳۸۱	۱۳۸۲	۱۳۸۱	۱۳۸۰
تعداد(هزار دستگاه)	۱۳۸۲	۱۳۸۱	۱۳۸۲	۱۳۸۱	۱۳۸۰
سطح کل زیربنای (میلیون مترمربع)	۳/۸	۲۰/۳	۴۶۲/۷	۴۴۶/۰	۳۷۰/۷
متوسط سطح زیر بنا(متر مربع)	۳/۸	۲۰/۴	۵۵/۱	۵۳/۱	۴۴/۱
	۰/۰	۰/۰	۱۱۹/۰	۱۱۹/۰	۱۱۹/۰

## 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 ۱۳۸۲ به استناد بند الف ماده ۱۴۱ قانون برنامه سوم توسعه، سازمان ملی زمین و مسکن ۶/۰ میلیون متر مربع زمین مسکونی در اختیار متقاضیان قرار داد که نسبت به سال قبل ۱۵۳/۷ درصد رشد نشان می‌دهد. طبق بند مزبور، این سازمان مجاز است زمینهای شهری در تملک خود را به قیمت روز و به صورت مزایده یا با قیمت توافقی که از قیمت کارشناسی روز کمتر نخواهد بود، به متقاضیان واگذار نماید. میزان واگذاری زمین مسکونی طی چهار سال اجرای برنامه سوم توسعه ۴۳/۲ میلیون متر مربع بوده است. واگذاری فردی زمینهای شهری طی سالهای قبل همراه با افزایش قیمت آن علاوه بر رشد بازار سوداگرانه آن موجب استفاده ناکارآمد از زمین گردیده است. به طوری که سهم هزینه زمین در ساخت و سازها به شدت افزایش یافته و موجبات رشد قیمت های معاملاتی مسکن را فراهم آورده است.

### عملکرد سازمان ملی زمین و مسکن در بخش واگذاری زمین

(هزار متر مربع)

درصد تغییر	سال				
	۱۳۸۲	۱۳۸۱	۱۳۸۰		
۱۵۳/۷	۱۳۸۱	۶۰۱۶/۶	۲۳۷۱/۶	۵۹۹۱/۰	مسکونی
۳۵۹/۸	-۸۷/۵	۲۷۲۹۱/۸	۵۹۳۵/۳	۴۷۳۴۳/۵	غیر مسکونی
۳۰۱/۰	-۸۴/۱	۳۳۳۰۸/۴	۸۳۰۶/۹	۵۲۳۳۴/۵	کل

سیاستهای اعمال شده از سوی سازمان مذکور از جمله فروش زمینهای شهری در تملک خود به قیمت روز و توافقی با استناد به بند (الف) ماده ۱۴۱ قانون برنامه سوم به منظور تامین اعتبارات مورد نیاز، وضعیت بازار مسکن و میزان ساخت و سازهای جدید همراه با سیاستهای مدیریت شهری درخصوص فروش تراکم از جمله عوامل مهم و تاثیرگذار روی قیمت زمین به شمار می‌آیند. در سال ۱۳۸۲ شاخص قیمت زمین در مناطق شهری نسبت به سال قبل ۳۶/۰ درصد افزایش یافت. رشد این شاخص در شهرهای بزرگ و سایر مناطق شهری کشور چشمگیر بوده است.

### شاخص قیمت زمین برحسب مناطق شهری

(۱۳۷۶=۱۰۰)

درصد تغییر	سال				
	۱۳۸۲	۱۳۸۱	۱۳۸۰		
۱۸/۱	۲۷/۱	۴۵۷/۲	۲۱۷/۸	۱۷۱/۴	تهران
۵۵/۵	۴۹/۹	۴۰۶/۳	۲۶۱/۴	۱۷۴/۴	شهرهای بزرگ
۴۴/۶	۳۷/۳	۴۶۰/۷	۳۱۸/۶	۲۳۲/۱	سایر مناطق شهری
۳۶/۰	۳۶/۵	۳۳۵/۷	۲۴۶/۹	۱۸۰/۹	کلیه مناطق شهری

### مسکن اجاری در مناطق شهری

شاخص کرایه مسکن اجاری در سال ۱۳۸۲، ۱۹/۴ درصد افزایش داشت. رشد شدید قیمت معاملاتی مسکن در چند سال اخیر و شکاف عرضه و تقاضای مسکن همراه با افزایش نرخ مهاجرت به شهرهای بزرگ 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.



## شاخص کرایه مسکن اجاری در مناطق شهری ایران

(۱۳۷۶=۱۰۰)

درصد تغییر		سال			
۱۳۸۲	۱۳۸۱	۱۳۸۲	۱۳۸۱	۱۳۸۰	
۱۵/۸	۱۶/۹	۲۸۸/۶	۲۴۹/۳	۲۱۳/۳	تهران
۱۹/۰	۲۰/۳	۲۸۶/۶	۲۴۰/۸	۲۰۰/۲	شهرهای بزرگ(۱)
۲۱/۲	۱۹/۴	۲۷۰/۶	۲۲۳/۳	۱۸۷/۰	شهرهای متوسط
۲۰/۶	۱۷/۱	۲۷۴/۴	۲۲۷/۴	۱۹۴/۲	شهرهای کوچک
۱۹/۴	۲۰/۰	۲۸۳/۵	۲۳۷/۵	۱۹۷/۹	کلیه مناطق شهری

۱- شامل شهر تهران نیز می باشد.

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 ۱۳۸۲، قرار داد ساخت تعداد ۱۸۶۹۳ واحد استیجاری با بخشهای خصوصی و دولتی منعقد گردید که در مقایسه با سال قبل ۱۱۷/۲ درصد افزایش نشان می دهد. آمار توزیع استانی واحدهای استیجاری دولتی خاتمه یافته نشان می دهد که استانهای تهران، اصفهان و فارس بیشترین سهم از واحدهای فوق الذکر به ترتیب به میزان ۱۷/۲، ۱۲/۸ و ۷/۶ 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.

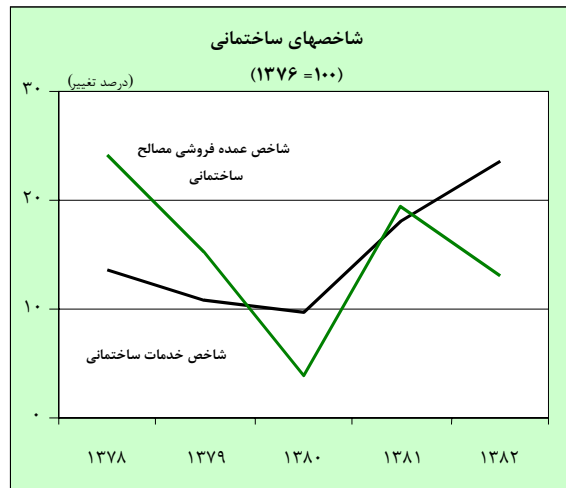
### آمار قراردادهای استیجاری در کل کشور

(واحد مسکونی)

۱۳۸۲			۱۳۸۱			
خاتمه یافته	در دست اجرا	در مرحله عقد قرارداد	خاتمه یافته	در دست اجرا	در مرحله عقد قرارداد	
۱۴۰۵	۳۳۴۹	۱۰۰۴۵	۱۶۰	۲۱۸۸	۵۷۳۷	بخش خصوصی
۱۴۹۳۸	۹۸۷۷	۸۶۴۸	۹۴۱۳	۱۲۰۱۲	۲۸۷۱	بخش دولتی
۱۶۳۴۳	۱۳۲۲۶	۱۸۶۹۳	۹۵۷۳	۱۴۲۰۰	۸۶۰۸	کل

ماخذ: سازمان ملی زمین و مسکن

### شاخصهای ساختمانی



در سال ۱۳۸۲، شاخص بهای خدمات ساختمانی که نشان دهنده شرایط حاکم بر بازار کار در بخشهای ساختمان و مسکن می باشد، ۲۳/۵ درصد نسبت به سال قبل افزایش نشان داد. رشد شاخص مزبور در مقایسه با نرخ تورم به میزان ۱۵/۶ درصد همچون سالهای قبل در سطح بالاتری قرار دارد. در این سال همچنین بهای عمده فروشی مصالح ساختمانی (فلزی و غیرفلزی) به میزان ۱۳/۰ 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 ۱۱/۹ و ۱۴/۰ درصد رشد داشت.

### شاخصهای ساختمانی

(۱۳۷۶=۱۰۰)

درصد تغییر		سال			
۱۳۸۲	۱۳۸۱	۱۳۸۲	۱۳۸۱	۱۳۸۰	
۲۳/۵	۱۷/۹	۲۲۷/۲	۱۸۴/۰	۱۵۶/۱	شاخص خدمات ساختمانی
۱۳/۰	۱۹/۴	۲۱۶/۹	۱۹۲/۱	۱۶۰/۹	شاخص بهای عمده فروشی مصالح ساختمانی

