

در سال ۱۳۹۹ در مقایسه با سال قبل از آن به ترتیب ۲۶/۹ و ۲۰/۴ درصد افزایش نشان می‌دهد.

در سال ۱۳۹۹، 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 ۱۱۰/۲، ۵۱/۴ و ۸۲/۲ درصد افزایش یافت.

۶-۱- سرمایه‌گذاری بخش خصوصی در ساختمان‌های

جدید مناطق شهری

در سال ۱۳۹۹، سرمایه‌گذاری بخش خصوصی در ساختمان‌های جدید مناطق شهری (به قیمت‌های جاری) به ۳۲۷۱/۵ هزار میلیارد ریال رسید که نسبت به سال قبل از آن به میزان ۱۰۴/۲ درصد افزایش نشان می‌دهد. سرمایه‌گذاری بخش خصوصی در ساختمان‌های جدید شهر تهران با ۱۲۳/۶ درصد رشد به ۷۷۳/۶ هزار میلیارد ریال رسید. در این سال سرمایه‌گذاری در شهرهای بزرگ و سایر مناطق شهری نیز نسبت به سال قبل از آن به ترتیب ۸۵/۰ و ۱۱۲/۸ درصد افزایش یافت.

در سال مورد بررسی، آمار سرمایه‌گذاری بخش خصوصی در ساختمان‌های جدید مناطق شهری بر حسب مراحل ساخت (به قیمت‌های جاری) نشان‌دهنده رشد سرمایه‌گذاری در تمامی مراحل ساخت می‌باشد. بیشترین سهم از کل سرمایه‌گذاری

در سال ۱۳۹۹، نماگرهای اصلی بخش ساختمان و مسکن همچون سرمایه‌گذاری بخش خصوصی در ساختمان‌های جدید مناطق شهری کشور (به قیمت‌های جاری و ثابت سال ۱۳۹۵) و پروانه‌های ساختمانی صادره توسط شهرداری‌های کل مناطق شهری، نسبت به سال قبل از آن با رشد مثبت همراه بود. ارزش افزوده ساختمان بخش خصوصی به قیمت‌های ثابت سال ۱۳۹۵ در این سال به ۵۵۳/۸ هزار میلیارد ریال رسید که نسبت به سال قبل از آن ۱۲/۹ درصد رشد نشان می‌دهد؛ در حالی که ارزش افزوده ساختمان بخش دولتی به قیمت‌های ثابت سال ۱۳۹۵ با ۱۳/۱ درصد کاهش مواجه گردید. در مجموع ارزش افزوده کل بخش ساختمان (شامل بخش خصوصی و دولتی) به قیمت‌های ثابت سال ۱۳۹۵ با افزایش ۷/۲ درصدی به ۶۷۲/۲ هزار میلیارد ریال رسید. همچنین در سال مورد بررسی، تشکیل سرمایه ثابت ناخالص بخش ساختمان به قیمت‌های ثابت سال ۱۳۹۵ با افزایش ۳/۸ درصدی نسبت به سال قبل از آن به ۱۶۱۳/۶ هزار میلیارد ریال رسید.

در این سال، بخش خصوصی علاوه بر شروع ساخت ۱۷۰/۶ هزار دستگاه ساختمان جدید با زیربنایی معادل ۱۰۳/۳ میلیون متر مربع، ساخت ۱۳۹/۱ هزار دستگاه ساختمان جدید با زیربنایی معادل ۷۹/۰ 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

گزارش اقتصادی و ترازنامه سال ۱۳۹۹

مربوط به ساختمان‌های نیمه‌تمام و معادل ۵۷/۰ درصد بود. ترتیب ۲۵/۹ و ۱۷/۱ درصد از کل سرمایه‌گذاری را به خود همچنین، ساختمان‌های شروع شده و تکمیل شده نیز به اختصاص دادند.

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			
	۱۳۹۹	۱۳۹۸	۱۳۹۹	۱۳۹۸	۱۳۹۹	۱۳۹۸	۱۳۹۷	
۲۶/۷	۲۳/۶	۲۱/۶	۱۲۳/۶	۴۶/۲	۷۷۳/۶	۳۴۵/۹	۲۳۶/۵	تهران
۳۳/۵	۳۵/۷	۳۹/۴	۸۵/۰	۵۲/۷	۱۱۶۸/۱	۶۳۱/۳	۴۱۳/۴	شهرهای بزرگ
۴۴/۰	۴۰/۶	۳۹/۰	۱۱۲/۸	۴۶/۷	۱۳۲۹/۹	۶۲۴/۸	۴۲۶/۰	سایر مناطق شهری
۱۰۴/۲	۱۰۰/۰	۱۰۰/۰	۱۰۴/۲	۴۸/۹	۳۲۷۱/۵	۱۶۰۱/۹	۱۰۷۵/۹	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			
	۱۳۹۹	۱۳۹۸	۱۳۹۹	۱۳۹۸	۱۳۹۹	۱۳۹۸	۱۳۹۷	
۲۹/۹	۲۵/۹	۲۲/۹	۱۳۰/۶	۴۵/۷	۸۴۶/۸	۳۶۷/۲	۲۵۲/۱	ساختمان‌های شروع شده
۵۶/۰	۵۷/۰	۶۰/۴	۹۲/۶	۵۷/۵	۱۸۶۴/۸	۹۶۸/۴	۶۱۴/۸	ساختمان‌های نیمه‌تمام
۱۸/۳	۱۷/۱	۱۶/۶	۱۱۰/۲	۲۷/۵	۵۶۰/۰	۲۶۶/۳	۲۰۸/۹	ساختمان‌های تکمیل شده
۱۰۴/۲	۱۰۰/۰	۱۰۰/۰	۱۰۴/۲	۴۸/۹	۳۲۷۱/۵	۱۶۰۱/۹	۱۰۷۵/۹	کل سرمایه‌گذاری

۱- بدون در نظر گرفتن ارزش زمین 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 برنامه «ساماندهی کالبدی شهری و روستایی» به میزان ۲۶/۸ درصد بود. همچنین، بیشترین درصد عملکرد بودجه به برنامه‌های «راهبری نظام فنی و اقتصادی مسکن و ساختمان» و «ساماندهی عشایر» اختصاص داشت که برای هر کدام به طور یکسان معادل ۱۰۰/۰ درصد بود.

در سال ۱۳۹۹، براساس آمار دریافتی از خزانه‌داری کل کشور مبلغ ۱۵۹/۳ 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 ۱۰۷/۸ هزار میلیارد ریال بود که این میزان عملکرد، معادل ۶۷/۷ درصد بودجه

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

۱۳۹۹	مصوب سال	درصد تغییر		سال			
		۱۳۹۹	۱۳۹۸	۱۳۹۹	۱۳۹۸	۱۳۹۷	
۱۰۰/۰	۱/۷	-۱۷/۶	۸۰/۹	۱/۷	۲/۰	۱/۱	فصل مسکن
۷۴/۵	۸۳/۴	۳۱۷/۵	-۵۲/۶	۶۲/۱	۱۴/۹	۳۱/۴	فصل توسعه و خدمات شهری، روستایی و عشایری
۵۹/۰	۷۳/۴	□	-۹۶/۸	۴۳/۳	۱/۲	۳۶/۶	فصل آب و فاضلاب
۹۶/۷	۰/۷	۴۵/۱	-۴/۰	۰/۷	۰/۵	۰/۵	فصل تحقیق و توسعه در امور مسکن و عمران شهری و روستایی
۶۷/۷	۱۵۹/۳	۴۸۰/۸	-۷۳/۳	۱۰۷/۸	۱۸/۶	۶۹/۶	جمع

مآخذ: وزارت امور اقتصادی و دارایی، خزانه‌داری کل کشور

۶-۳- تسهیلات بانکی

موسسات اعتباری غیر بانکی به بخش‌های غیر دولتی و دولتی ساختمان به ترتیب با ۲۲/۴ و ۲۸۰/۳ درصد افزایش نسبت به پایان سال ۱۳۹۸ به ۱۱۴۸/۱ و ۱۴/۳ هزار میلیارد ریال رسید.

همچنین طی سال ۱۳۹۹، از مبلغ ۱۹۲۶۷/۲ هزار میلیارد ریال تسهیلات پرداختی بانک‌ها و موسسات اعتباری غیر بانکی به بخش‌های مختلف اقتصادی، مبلغ ۱۱۲۵/۶ هزار میلیارد ریال به بخش ساختمان و مسکن اختصاص یافت که نسبت به سال قبل از آن ۶۳/۸ درصد افزایش نشان می‌دهد.

بررسی آمار مانده خالص تسهیلات اعطایی بانک‌ها و موسسات اعتباری به بخش غیردولتی مسکن و ساختمان نشان‌دهنده رشد مانده مذکور در این سال می‌باشد. مانده خالص تسهیلات اعطایی به بخش‌های غیردولتی و دولتی مسکن در پایان سال ۱۳۹۹ نسبت به پایان سال ۱۳۹۸ به ترتیب با ۱۸/۸ درصد افزایش و ۱۹/۵ درصد کاهش به ۲۵۴۸/۷ و ۵/۲ هزار میلیارد ریال رسید. در این سال مانده خالص تسهیلات اعطایی بانک‌ها و

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

	پایان سال			۱۳۹۹		
	۱۳۹۷	۱۳۹۸	۱۳۹۹	تغییر در مانده	درصد تغییر	سهم نسبی (درصد) (۲)
مسکن	۱۹۲۰/۸	۲۱۵۱/۴	۲۵۵۳/۹	۴۰۲/۵	۱۸/۷	۵/۵
بخش غیر دولتی	۱۹۱۵/۵	۲۱۴۴/۹	۲۵۴۸/۷	۴۰۳/۸	۱۸/۸	۵/۸
بخش دولتی	۵/۳	۶/۵	۵/۲	-۱/۳	-۱۹/۵	-۰/۳
ساختمان	۷۷۹/۵	۹۳۴/۰	۱۱۶۲/۴	۲۲۸/۴	۲۴/۵	۳/۱
بخش غیر دولتی	۷۷۶/۱	۹۳۰/۲	۱۱۴۸/۱	۲۱۷/۹	۲۳/۴	۳/۱
بخش دولتی	۳/۴	۳/۸	۱۴/۳	۱۰/۶	۲۸۰/۳	۲/۵

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، ۳۱/۷ هزار فقره قرارداد تسهیلات به مبلغ ۷۳/۸ هزار میلیارد ریال در چارچوب عقد مشارکت مدنی منعقد شد که نسبت به مبلغ تسهیلات سال قبل از آن معادل ۵۰/۳ درصد افزایش نشان می‌دهد.

بر اساس گزارش بانک مسکن، مانده سپرده‌های آن بانک در پایان اسفند ماه ۱۳۹۹ به رقم ۱۱۰۰/۹ هزار میلیارد ریال رسید که نسبت به پایان سال ۱۳۹۸ به میزان ۲۸/۲ درصد افزایش داشت. بررسی ترکیب منابع سپرده‌ای بانک مزبور در سال مورد گزارش نشان‌دهنده آن است که «سپرده‌های غیر دیداری بلندمدت»، «سپرده‌های دیداری»، «سپرده‌های قرض‌الحسنه پس‌انداز» و همچنین «سپرده‌های کوتاه‌مدت» آن بانک به ترتیب با افزایش‌های ۶۸/۲، ۴۷/۸، ۳۸/۱ و ۲۲/۴ درصدی نسبت به سال قبل از آن همراه شدند و تنها در گروه «سپرده صندوق پس‌انداز مسکن» رشد منفی منابع بانک به میزان ۲۱/۶ درصد بود. حساب

در سال ۱۳۹۹، بانک مسکن به عنوان تنها بانک تخصصی فعال در بخش مسکن ۱۶۳۹/۹ هزار فقره تسهیلات به مبلغ ۳۷۰/۱ هزار میلیارد ریال (بدون احتساب سود و درآمد سال‌های آتی) پرداخت نمود که نسبت به سال قبل از آن به ترتیب ۱۵۷/۵ و ۲۲/۸ درصد افزایش نشان می‌دهد. تسهیلات مذکور با احتساب سود و درآمد سال‌های آتی بالغ بر ۵۶۵/۰ هزار میلیارد ریال بود که نسبت به سال قبل از آن معادل ۲۰/۵ درصد افزایش نشان می‌دهد. در این سال، متوسط تسهیلات اعطایی بانک مسکن بابت خرید خانه ۹۵۹/۶ میلیون ریال بود که در مقایسه با سال قبل از آن به میزان ۵۵/۰ 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 ۰/۶ درصد کاهش نسبت به سال ۱۳۹۸، به ۹۶/۲ هزار میلیارد ریال

گزارش اقتصادی و ترازنامه سال ۱۳۹۹

(با سهم ۸۰/۸ درصدی از سپرده‌های کوتاه‌مدت) بیشترین سهم را در رشد سپرده‌های کوتاه‌مدت در سال مزبور داشت.

ممتاز (حساب صدور اوراق گواهی حق تقدم استفاده از تسهیلات مسکن) به عنوان مهم‌ترین بخش از سپرده‌های کوتاه‌مدت آن بانک

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

(میلیارد ریال)

سهم (درصد)		درصد تغییر		سال			
۱۳۹۹	۱۳۹۸	۱۳۹۹	۱۳۹۸	۱۳۹۹	▲ ۱۳۹۸	۱۳۹۷	
۲۰/۳	۱۶/۳	۵۰/۳	۵۸/۰	۷۳۷۷۷	۴۹۰۷۹	۳۱۰۶۹	مشارکت مدنی (۲)
۲۶/۴	۳۲/۳	-۰/۶	-۱۵/۰	۹۶۱۵۱	۹۶۷۴۶	۱۱۳۸۳۶	فروش اقساطی - خرید خانه
۱۶/۹	۱۸/۴	۱۱/۳	-۶/۱	۶۱۵۳۲	۵۵۳۰۳	۵۸۸۷۳	فروش اقساطی - سهم‌الشرکه (۳)
۱۴/۴	۱۱/۵	۵۲/۰	۱۶۱/۱	۵۲۵۱۵	۳۴۵۴۹	۱۳۲۳۳	مراجعه
*	*	□	-۳/۴	۱۰۲	۵	۵	اجاره به شرط تملیک
۱۱/۵	۱۵/۴	-۱۰/۰	۶۳/۵	۴۱۷۰۳	۴۶۳۴۲	۲۸۳۳۷	جعاله
							قرض الحسنه ازدواج، ودیعه و
۶/۱	۵/۲	۴۱/۰	۱۴۲/۳	۲۲۰۳۵	۱۵۶۲۴	۶۴۴۸	تکمیل مسکن
۴/۲	۰/۸	□	-۱۸/۲	۱۵۱۳۰	۲۴۸۸	۳۰۴۲	قرض الحسنه سایر
*	۰/۰	θ	θ	۱۵	۰	۰	خرید دین ریالی
۰/۳	۰/۲	۱۲۴/۵	۲۲/۵	۱۱۶۴	۵۱۸	۴۲۳	سایر
۱۰۰/۰	۱۰۰/۰	۲۱/۱	۱۷/۸	۳۶۴۱۲۲	۳۰۰۶۵۵	۲۵۵۲۶۸	جمع کل

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 ۱۳۹۹ بالغ بر ۶۲۶۱۶ میلیارد ریال بوده است.

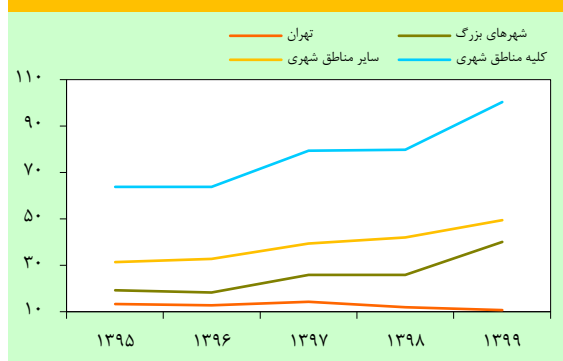
۳- براساس رویه اعمال شده از سوی بانک مسکن، سرفصل تسهیلات فروش اقساطی مربوط به سهم‌الشرکه در سرجمع تسهیلات اعطایی آن بانک لحاظ شده است.

سال ۱۳۹۹ نشان می‌دهد که بیشترین سهم از تعداد پروانه‌های ساختمانی برحسب تعداد طبقات در شهر تهران مربوط به ساختمان‌های پنج طبقه و بیشتر (معادل ۹۲/۸ درصد) و در سایر مناطق شهری مربوط به ساختمان‌های یک طبقه (معادل ۳۰/۳ درصد) بود.

۶-۴- پروانه‌های ساختمانی

تعداد پروانه‌های ساختمانی صادر شده توسط شهرداری‌های کل مناطق شهری در سال ۱۳۹۹ با ۱۱/۹ درصد افزایش نسبت به سال قبل از آن به ۱۶۳/۴ هزار فقره رسید. همچنین، سطح کل زیربنای مندرج در پروانه‌های مزبور در این سال نسبت به سال ۱۳۹۸ با افزایش ۲۵/۸ درصدی به ۱۰۰/۴ میلیون متر مربع بالغ گردید. بررسی آمار عملکرد صدور پروانه‌های ساختمانی برحسب مناطق شهری نشان می‌دهد آمار تعداد پروانه‌های ساختمانی صادره در شهر تهران ۲۳/۰ درصد کاهش و در شهرهای بزرگ و سایر مناطق شهری به ترتیب ۳۲/۷ و ۸/۷ درصد رشد داشت. همچنین، سطح کل زیربنای پروانه‌های صادر شده طی سال ۱۳۹۹ در شهر تهران ۹/۹ درصد کاهش و در شهرهای بزرگ و سایر مناطق شهری به ترتیب ۵۴/۸ و ۱۸/۰ درصد رشد داشت. بررسی توزیع تعداد پروانه‌های ساختمانی صادر شده برحسب تعداد طبقات هر ساختمان در

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		
	۱۳۹۹	۱۳۹۸	۱۳۹۷
تعداد پروانه‌ها (هزار فقره)	۱۱/۹	۱/۹	۱۶۳/۴
سطح کل زیربنا (میلیون متر مربع)	۲۵/۸	۰/۵	۱۰۰/۴
متوسط سطح زیربنا (متر مربع)	۱۲/۴	-۱/۴	۶۱۴
			۵۴۷
			۵۵۴

۶-۵- ساختمان‌های شروع شده توسط بخش خصوصی در

مناطق شهری

در سال ۱۳۹۹، ساخت ۱۷۰/۶ هزار دستگاه ساختمان جدید با زیربنایی معادل ۱۰۳/۳ میلیون متر مربع و سرمایه‌گذاری بالغ بر ۸۴۶/۸ 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 ۱۸/۱ و ۲۶/۹ درصد افزایش داشت. عملکرد تعداد و سطح کل زیربنای ساختمان‌های شروع شده در شهر تهران به ترتیب ۶/۲ درصد کاهش و ۱۳/۵ درصد افزایش داشت. همچنین براساس آمار

مذکور، تعداد و سطح کل زیربنای ساختمان‌های شروع شده در شهرهای بزرگ در مقایسه با سال قبل از آن به ترتیب ۱۴/۲ و ۲۷/۰ درصد افزایش داشت. در سال مورد بررسی، متوسط هزینه پیش‌بینی شده برای احداث هر متر مربع بنای ساختمان‌های جدید در مناطق شهری کشور (بدون احتساب قیمت زمین) ۳۶/۹ میلیون ریال برآورد شد که نسبت به سال قبل از آن معادل ۸۱/۰ درصد رشد نشان می‌دهد. هزینه مذکور در شهر تهران با ۷۵/۳ درصد افزایش به ۴۶/۷ میلیون ریال رسید.

بررسی ترکیب تعداد ساختمان‌های شروع شده برحسب نوع کاربری در سال ۱۳۹۹ نشان می‌دهد از مجموع تعداد ساختمان‌های شروع شده در کشور، ۷۷/۵ درصد به ساختمان‌های مسکونی، ۱۲/۴ درصد به ساختمان‌های مسکونی با محل کسب و ۱۰/۱ درصد باقی‌مانده به ساختمان‌های غیر مسکونی اختصاص داشت. متوسط هزینه احداث یک متر مربع زیربنای مسکونی و غیر مسکونی در مناطق شهری در این سال به ترتیب ۳۶/۳ و ۳۶/۸ میلیون ریال برآورد شد. همچنین، متوسط ارزش یک متر مربع زمین ساختمان‌های شروع شده مسکونی و غیر مسکونی در مناطق شهری به ترتیب ۱۰۴/۸ و ۲۵/۹ میلیون ریال بود.

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

درصد تغییر	سال		
	۱۳۹۹	۱۳۹۸	۱۳۹۷
تعداد (هزار دستگاه)	۱۸/۱	۵/۴	۱۷۰/۶
برآورد سطح کل زیربنا (میلیون متر مربع)	۲۶/۹	۵/۹	۱۰۳/۳
متوسط سطح زیربنا (متر مربع)	۷/۳	۰/۵	۶۰۵
متوسط هزینه یک متر مربع بنا (میلیون ریال)	۸۱/۰	۴۲/۴	۳۶/۹
			۲۰/۴
			۱۴۴/۴
			۱۳۷/۰
			۷۶/۹
			۵۶۱
			۱۴۳

۶-۶- ساختمان‌های تکمیل شده توسط بخش خصوصی

در مناطق شهری

در سال ۱۳۹۹، تعداد ۱۳۹/۱ هزار دستگاه ساختمان با سطح کل زیربنای ۷۹/۰ میلیون متر مربع توسط بخش خصوصی تکمیل شد که نسبت به سال قبل از آن به ترتیب معادل ۲۲/۱ و ۲۰/۴ درصد افزایش نشان می‌دهد. از مجموع تعداد ساختمان‌های تکمیل شده مذکور، ۸۱/۳ درصد به ساختمان‌های مسکونی، ۹/۸

درصد به ساختمان‌های مسکونی با محل کسب و ۸/۹ 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 ۵۶۰/۰ هزار میلیارد ریال بود که این میزان ۱۷/۱ درصد از کل سرمایه‌گذاری بخش خصوصی در ساختمان‌های جدید مناطق شهری را شامل می‌شود.

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

درصد تغییر	سال				
	۱۳۹۸	۱۳۹۹	۱۳۹۸	۱۳۹۷	
۱۳۹۹	۱۳۹۸	۱۳۹۹	۱۳۹۸	۱۳۹۷	تعداد(هزار دستگاه)
۲۲/۱	-۱۶/۰	۱۳۹/۱	۱۱۴/۰	۱۳۵/۷	سطح کل زیربنا(میلیون متر مربع)
۲۰/۴	-۱۳/۷	۷۹/۰	۶۵/۶	۷۶/۰	متوسط سطح زیربنا(متر مربع)
-۱/۴	۲/۷	۵۶۷	۵۷۵	۵۶۰	متوسط هزینه یک متر مربع(میلیون ریال)
۴۹/۴	۴۵/۴	۲۱/۶	۱۴/۵	۱۰/۰	

شهرهای بزرگ و سایر مناطق شهری به ترتیب ۶۲/۲، ۴۱/۰ و ۴۵/۵ درصد بود.

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

در سال ۱۳۹۹، تعداد ۴۴۰/۳ هزار دستگاه واحد مسکونی با سطح کل زیربنای ۷۱/۶ میلیون متر مربع توسط بخش خصوصی در مناطق شهری تکمیل شد که نسبت به سال قبل از آن به ترتیب ۲۲/۰ و ۲۳/۴ درصد افزایش نشان می‌دهد. در این سال، متوسط سطح زیربنای هر واحد مسکونی تکمیل شده ۱۶۳ متر مربع بود که نسبت به سال قبل از آن ۱/۲ درصد افزایش نشان می‌دهد.

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

درصد تغییر	سال				
	۱۳۹۸	۱۳۹۹	۱۳۹۸	۱۳۹۷	
۱۳۹۹	۱۳۹۸	۱۳۹۹	۱۳۹۸	۱۳۹۷	تعداد(هزار دستگاه)
۲۲/۰	-۱۵/۶	۴۴۰/۳	۳۶۰/۷	۴۲۷/۵	سطح کل زیربنا(میلیون متر مربع)
۲۳/۴	-۱۲/۷	۷۱/۶	۵۸/۰	۶۶/۵	متوسط سطح زیربنا(متر مربع)(۱)
۱/۲	۳/۲	۱۶۳	۱۶۱	۱۵۶	

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

۸-۲- 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 ۱۳۹۹ نشان می‌دهد بانک مسکن به عنوان بانک عامل اجرای طرح، مبلغ ۵۲۱/۱ هزار میلیارد ریال جهت ساخت ۲/۴ میلیون واحد مسکونی در قالب طرح‌های «آماده‌سازی زمین»، «حق بهره‌برداری زمین ۹۹ساله»، «احداث

۸-۸- تحولات زمین در بخش مسکن

۸-۸-۱- شاخص قیمت زمین

در سال ۱۳۹۹، شاخص قیمت زمین در کل مناطق شهری نسبت به سال قبل از آن معادل ۱۱۰/۲ درصد افزایش یافت. افزایش شاخص مزبور برای شهر تهران ۹۷/۹ درصد بود.

جدول ۶-۱۰- شاخص قیمت زمین برحسب مناطق شهری

(۱۳۹۵=۱۰۰)

درصد تغییر	سال				
	۱۳۹۸	۱۳۹۹	۱۳۹۸	۱۳۹۷	
۱۳۹۹	۱۳۹۸	۱۳۹۹	۱۳۹۸	۱۳۹۷	تهران
۹۷/۹	۵۲/۳	۵۲۷/۹	۲۶۶/۷	۱۷۵/۱	شهرهای بزرگ
۱۲۰/۰	۶۶/۰	۵۶۹/۷	۲۵۹/۰	۱۵۶/۰	سایر مناطق شهری
۱۳۰/۶	۶۷/۸	۵۶۹/۷	۲۴۷/۰	۱۴۷/۲	کل مناطق شهری
۱۱۰/۲	۵۹/۰	۵۴۸/۳	۲۶۰/۹	۱۶۴/۱	

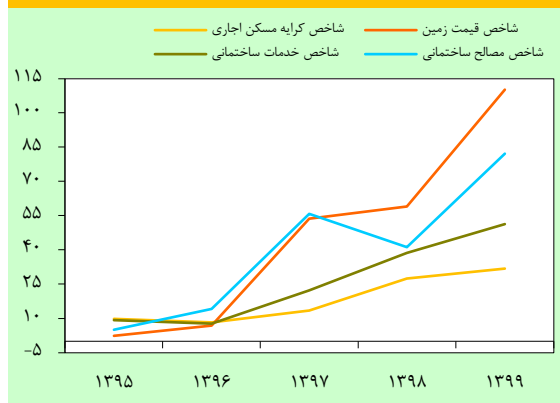
۶-۱۰- شاخص‌های ساختمانی

در سال ۱۳۹۹، شاخص بهای خدمات ساختمانی که نشان‌دهنده تحولات دستمزدها در بخش‌های ساختمان و مسکن است، نسبت به سال قبل از آن ۵۱/۴ درصد افزایش یافت. بیشترین رشد در زیرگروه‌های این شاخص مربوط به «شاخص مزد یک روزکارگر ساده ساختمانی» و «شاخص اجرت مقنی» به ترتیب به میزان ۷۰/۴ و ۶۱/۸ درصد بود. در این سال، شاخص بهای تولیدکننده مصالح ساختمانی نسبت به سال قبل از آن ۸۲/۲ 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 ۱۰۷/۲ و ۴۸/۳ درصد افزایش داشت.

جدول ۶-۱۳- شاخص‌های ساختمانی (۱۳۹۵=۱۰۰)

درصد تغییر	سال		
	۱۳۹۹	۱۳۹۸	۱۳۹۷
شاخص بهای مصرف‌کننده خدمات ساختمانی	۵۱/۴	۳۸/۶	۲۷۶/۴
شاخص بهای تولیدکننده مصالح ساختمانی	۸۲/۲	۴۱/۲	۴۵۷/۴
			۲۵۱/۰
			۱۷۷/۷

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



مسکن در بافت‌های فرسوده و نامناسب شهری» و «بهبودی و نوسازی مسکن روستایی» به طرح مذکور پرداخت کرد. در این میان بیشترین سهم از مبلغ تسهیلات مذکور به طرح «حق بهره‌برداری زمین ۹۹ ساله» به میزان ۸۷/۲ درصد تعلق داشت. همچنین تا پایان سال ۱۳۹۹، تعداد ۲۰۰۳/۵ هزار واحد مسکونی مسکن مهر تعیین تکلیف شد و به مرحله فروش اقساطی رسید.

جدول ۶-۱۱- عملکرد تسهیلات پرداختی بانک مسکن به طرح مسکن مهر از ابتدای اجرای طرح

(هزار واحد/هزار میلیارد ریال)

سهم (درصد)	پایان اسفند ماه ۱۳۹۹	
	تعداد	مبلغ
آماده‌سازی زمین	۷۴۲	۷/۴
حق بهره‌برداری زمین ۹۹ ساله	۱۸۴۷	۴۵۴/۳
احداث مسکن در بافت‌های فرسوده و نامناسب شهری	۸۲	۱۴/۸
بهبودی و نوسازی مسکن روستایی	۴۳۳	۴۰/۸
جمع (۱) (۲)	۲۳۶۲	۵۲۱/۱
	۱۰۰/۰	۱۰۰/۰

ماخذ: بانک مسکن

- تعداد ۷۴۲ هزار واحد مشمول دریافت تسهیلات پرداختی در مرحله آماده‌سازی زمین در ردیف «حق بهره‌برداری زمین ۹۹ ساله» نیز لحاظ شد. بنابراین، به منظور جلوگیری از احتساب مضاعف، این تعداد واحد از سرجمع تعداد کل واحدهای مسکونی خارج شد.
- اختلاف ۳/۷ هزار میلیارد ریالی سرجمع اجزا با جمع کل ناشی از تسهیلات تکلیفی پرداختی بابت حوادث غیر مترقبه می‌باشد.

۶-۹- مسکن اجاری در مناطق شهری

در سال ۱۳۹۹، شاخص کرایه مسکن اجاری در کل مناطق شهری ۳۱/۸ درصد رشد داشت. بیشترین رشد این شاخص متعلق به شهرهای کوچک معادل ۳۶/۹ درصد بود.

جدول ۶-۱۲- شاخص کرایه مسکن اجاری در مناطق شهری

(۱۳۹۵=۱۰۰)

درصد تغییر	سال		
	۱۳۹۹	۱۳۹۸	۱۳۹۷
تهران	۲۸/۷	۲۸/۱	۲۰۸/۴
شهرهای بزرگ (۱)	۳۱/۵	۲۷/۹	۲۰۶/۸
شهرهای متوسط	۳۱/۵	۲۴/۴	۱۹۸/۷
شهرهای کوچک	۳۶/۹	۲۸/۲	۲۲۰/۱
کل مناطق شهری	۳۱/۸	۲۷/۵	۲۰۶/۴
			۱۵۶/۶
			۱۲۲/۸

۱- شامل شهر تهران نیز می‌باشد.