

فصل هفتم

ساختمان و مسکن

الف- سال ۱۳۸۳

فعالیت‌های بخش ساختمان کشور در سال ۱۳۸۳ تحت تاثیر رکود بخش مسکن با کاهش همراه بود. براساس آمار مقدماتی حسابهای ملی، ارزش افزوده بخش ساختمان نسبت به سال قبل ۴/۱ درصد (به قیمت‌های ثابت سال ۱۳۷۶) کاهش نشان می‌دهد. همچنین سرمایه‌گذاری ثابت ناخالص در ساختمان با ۳/۵ درصد کاهش مواجه شد. کاهش سرمایه‌گذاری در بخش مستغلات که عمدتاً منعکس‌کننده سرمایه‌گذاری بخش خصوصی در بخش مسکن مناطق شهری کشور می‌باشد به میزان ۹/۱ درصد از دلایل اصلی کاهش سرمایه‌گذاری در ساختمان است. رکود معاملاتی بازار مسکن تحت تاثیر عوامل متعدد اقتصادی و غیر اقتصادی و افزایش هزینه‌های تولید این بخش باعث تعمیق رکود در سال مذکور شد. به طوری که رکود حاکم بر این بخش که از سال ۱۳۸۲ در تهران آغاز گردیده بود، در سال ۱۳۸۳ نیز با تسری به سایر شهرهای بزرگ، در سطحی وسیعتر ادامه یافت.

در سال مورد گزارش سرمایه‌گذاری بخش خصوصی در ساختمانهای جدید مناطق شهری (به قیمت‌های جاری) با ۲۴/۰ درصد افزایش به ۷۴/۱ هزار میلیارد ریال بالغ گردید. رشد محدود سرمایه‌گذاری در شهر تهران به میزان ۷/۲ درصد به رغم رشد نسبی سرمایه‌گذاری در شهرهای کوچک و متوسط (۴۰/۵ درصد) و شهرهای بزرگ (۲۰/۳ درصد) در تعدیل رشد سرمایه‌گذاری بخش خصوصی موثر بوده است.

در این سال بخش خصوصی علاوه بر تکمیل ۱۴۶/۹ هزار دستگاه ساختمان نیمه‌تمام با زیربنایی معادل ۵۵/۶ میلیون متر مربع، ساخت ۱۳۹/۵ هزار دستگاه ساختمان جدید با زیربنای ۵۶/۲ میلیون متر مربع را در مناطق شهری آغاز نمود. عملکرد مربوط به تکمیل ساختمانهای نیمه‌تمام نسبت به سال قبل به لحاظ تعداد و سطح زیربنا به ترتیب ۲۲/۱ و ۷/۱ درصد کاهش داشت. این عملکرد در خصوص ساختمانهای شروع شده نیز به لحاظ تعداد و سطح زیربنا نسبت به سال قبل به ترتیب ۱۰/۶ و ۴/۰ درصد کاهش بود. همچنین تعداد واحدهای مسکونی تکمیل شده توسط بخش خصوصی در مناطق شهری به ۴۰۲/۵ هزار واحد مسکونی رسید که نسبت به سال قبل ۱۳/۰ درصد کاهش نشان می‌دهد. آمار پروانه‌های ساختمانی صادر شده توسط شهرداریها که از متغیرهای پیشرو و منعکس‌کننده روند آتی فعالیت‌های بخش مسکن می‌باشد، شرایط رکودی حاکم بر این بخش را تایید می‌نماید. در سال ۱۳۸۳، تعداد و سطح کل زیربنای ساختمانهای مندرج در پروانه‌های صادر شده توسط شهرداریهای سراسر کشور به ترتیب ۸/۶ و ۵/۸ درصد نسبت به سال قبل کاهش داشت.

در سال مورد بررسی بر حجم تسهیلات اعطایی شبکه بانکی و موسسات اعتباری غیربانکی به بخش ساختمان و مسکن افزوده شد. به طوری که مانده تسهیلات اعطایی به بخش غیردولتی ساختمان و مسکن در پایان اسفند ماه ۱۳۸۳ به ترتیب با ۳۸/۲ و ۲۷/۲ درصد رشد به مبلغ ۸/۳ و ۱۱۲/۸ هزار میلیارد ریال بالغ گردید. در این سال به رغم کاهش سرمایه‌گذاری بخش خصوصی، حجم سرمایه‌گذاری دولت در فصول ساختمان، مسکن و عمران شهرها در قالب اعتبارات تملک دارایی‌های سرمایه‌ای از ۱۴/۳ درصد رشد برخوردار بود.

در سال ۱۳۸۳ شاخصهای قیمتی نهاده‌های تولید بخش مسکن با افزایش همراه بود. شاخص قیمت زمین در مناطق شهری (بر پایه سال ۱۳۷۶) در مقایسه با سال قبل ۲۱/۴ درصد افزایش یافت. همچنین شاخص خدمات ساختمانی و شاخص بهای عمده فروشی مصالح ساختمانی به ترتیب ۲۵/۸ و ۲۳/۹ درصد رشد داشت. در این سال رشد شاخص کرایه مسکن اجاری تحت تاثیر رشد شاخصهای فوق و رکود نسبی حاکم بر بازار معاملات مسکن با ۱۸/۴ درصد افزایش - کماکان بالاتر از نرخ تورم - مواجه شد.

سرمایه‌گذاری بخش خصوصی در ساختمانهای جدید مناطق شهری

در سال ۱۳۸۳ سرمایه‌گذاری بخش خصوصی در تهران رشدی ملایم و در سایر شهرهای بزرگ و دیگر مناطق شهری کشور رشد نسبتاً بالایی داشت. سرمایه‌گذاری مذکور در شهر تهران در مقایسه با کاهش ۲۲/۸ درصدی سال ماقبل آن به میزان ۷/۲ درصد افزایش داشت. براساس آمار فعالیتهای ساختمانی بخش خصوصی، سهم شهر تهران از سرمایه‌گذاری بخش خصوصی در ساختمانهای جدید مناطق شهری با ۳/۳ واحد درصد کاهش به ۲۱/۱ درصد در سال مورد بررسی تنزل یافت. در این سال رشد سرمایه‌گذاری در شهرهای بزرگ ۲۰/۳ درصد و سهم این مناطق از سرمایه‌گذاری بخش خصوصی در ساختمانهای جدید مناطق شهری معادل ۴۰/۵ درصد بود. مقایسه عملکرد این بخش برحسب مناطق شهری و سهم از رشد سرمایه‌گذاری در مناطق شهری نشان می‌دهد «شهرهای بزرگ»، «شهرهای کوچک و متوسط» و «تهران» به ترتیب ۱۳/۷، ۸/۵ و ۱/۸ واحد درصد از رشد سرمایه‌گذاری در ساختمانهای جدید مناطق شهری را در سال ۱۳۸۳ دارا بوده و رشد این بخش را تحت تاثیر قرار داده‌اند.

سرمایه‌گذاری بخش خصوصی در ساختمانهای جدید مناطق شهری (۱)

(به قیمت جاری)

(میلیارد ریال)

سهم از رشد سرمایه‌گذاری (درصد)	سهم (درصد)		درصد تغییر		سال				
	۱۳۸۳	۱۳۸۲	۱۳۸۳	۱۳۸۲	۱۳۸۳	۱۳۸۲	۱۳۸۱		
۱/۸	-۸/۲	۲۱/۱	۲۴/۴	۷/۲	-۲۲/۸	۱۵۶۲۸/۷	۱۴۵۷۶/۶	۱۸۸۸۶/۹	تهران
۸/۵	۱۲/۱	۴۰/۵	۴۱/۷	۲۰/۳	۳۴/۴	۲۹۹۸۷/۰	۲۴۹۲۰/۲	۱۸۵۴۰/۷	شهرهای بزرگ
۱۳/۷	۹/۷	۳۸/۴	۳۳/۹	۴۰/۵	۳۳/۵	۲۸۴۸۳/۷	۲۰۲۶۷/۶	۱۵۱۷۶/۹	سایر مناطق شهری
۲۴/۰	۱۳/۶	۱۰۰/۰	۱۰۰/۰	۲۴/۰	۱۳/۶	۷۴۰۹۹/۴	۵۹۷۶۴/۴	۵۲۶۰۴/۵	کلیه مناطق شهری

۱- بدون در نظر گرفتن ارزش زمین است.

آمار سرمایه‌گذاری بخش خصوصی برحسب مراحل ساخت در سال ۱۳۸۳ به قیمتهای جاری حاکی از رشد انواع ساختمانها است، اما با توجه به سیر نزولی تعداد و سطح زیربنای ساختمانهای شروع شده و تکمیل شده، این عملکرد بیش از آنکه حاکی از رشد ساخت و ساز باشد، منعکس کننده افزایش هزینه‌های ساخت و ساز است.

سرمایه‌گذاری بخش خصوصی در ساختمانهای جدید مناطق شهری (۱)

برحسب مراحل ساخت (به قیمت جاری)

(میلیارد ریال)

سهم از رشد سرمایه‌گذاری (درصد)	سهم (درصد)		درصد تغییر		سال				
	۱۳۸۳	۱۳۸۲	۱۳۸۳	۱۳۸۲	۱۳۸۳	۱۳۸۲	۱۳۸۱		
۷/۰	-۰/۴	۲۷/۳	۲۶/۹	۲۵/۹	-۱/۴	۲۰۲۱۴/۸	۱۶۰۵۷/۹	۱۶۲۸۲/۶	ساختمانهای شروع شده
۱۳/۴	۸/۷	۵۳/۱	۵۲/۵	۲۵/۵	۱۷/۰	۳۹۳۷۴/۲	۳۱۳۷۳/۰	۲۶۸۰۵/۵	ساختمانهای نیمه تمام
۳/۶	۵/۳	۱۹/۶	۲۰/۶	۱۷/۷	۲۹/۶	۱۴۵۱۰/۵	۱۲۳۳۳/۵	۹۵۱۶/۳	ساختمانهای تکمیل شده
۲۴/۰	۱۳/۶	۱۰۰/۰	۱۰۰/۰	۲۴/۰	۱۳/۶	۷۴۰۹۹/۴	۵۹۷۶۴/۴	۵۲۶۰۴/۵	کل سرمایه‌گذاری

۱- بدون در نظر گرفتن ارزش زمین است.

سرمایه گذاری دولت

براساس آمار خزانه داری کل در سال ۱۳۸۳ دولت ۴۷۵۳/۹ میلیارد ریال جهت اجرای طرحهای تملک داراییهای سرمایه ای - ملی در فصول ساختمان، مسکن و عمران شهری و برنامه تحقیقات مسکن هزینه نمود. این مبلغ معادل ۹۹/۵ درصد بودجه مصوب این فصول بود. اعتبار مزبور نسبت به اعتبارات پرداختی در سال قبل ۱۴/۳ درصد رشد داشت. در سال مذکور فصل «عمران شهرها» همچنان بیشترین سهم از اعتبارات پرداختی فصول فوق را دارا بود، که با ۱۱/۲ درصد افزایش نسبت به عملکرد سال قبل به ۳۴۵۷ میلیارد ریال بالغ گردید. در سال مورد بررسی بالاترین عملکرد جذب بودجه مربوط به فصل «ساختمانها و تاسیسات دولتی» به میزان ۱۱۱/۵ درصد بود.

دولت در سال ۱۳۸۳ مبلغ ۱۰۳/۲ میلیارد ریال در قالب برنامه «کمکهای فنی و اعتباری» که عمدتاً ناظر بر یارانههای بخش مسکن و مسکن اجتماعی است، پرداخت نمود. احداث واحدهای مسکونی استیجاری و حمایت‌های یارانه‌ای در قالب تامین مابه‌التفاوت سود و کارمزد تسهیلات بانکی از جمله طرحهایی بودند که مشمول اعتبارات برنامه «کمکهای فنی و اعتباری» گردید.

در این سال نه تنها سهم بودجه مصوب برای فصل «تامین مسکن» از کل بودجه مصوب برای فصول ساختمان، مسکن و عمران شهرها از ۱۹/۶ در سال ۱۳۸۲ به ۱۳/۳ درصد کاهش یافت، بلکه همچنین دارای عملکرد پایین به میزان ۴۶/۵ درصد از بودجه مصوب بود. انتظار بر این بود که در شرایط رکودی دولت نقش فعال تری برای خروج از رکود این بخش عهده دار می‌شد.

تملك داراییهای سرمایه ای - ملی (اعتبارات عمرانی) دولت در فصول ساختمان، مسکن و عمران شهرها

(میلیارد ریال)

سهم(درصد)	درصد تغییر		سال				
	۱۳۸۳	۱۳۸۲	۱۳۸۳	۱۳۸۲	۱۳۸۱		
۲۱/۰	۱۴/۵	۶۵/۱	-۵۵/۶	۹۹۶/۹	۶۰۳/۷	۱۳۶۰/۶	ساختمانها و تاسیسات دولتی
۶/۲	۱۰/۶	-۳۳/۱	-۴۳/۴	۲۹۶/۰	۴۴۲/۵	۷۸۱/۹	تامین مسکن
۷۲/۷	۷۴/۸	۱۱/۲	۶۳/۰	۳۴۵۷/۰	۳۱۰۸/۲	۱۹۰۶/۳	عمران شهرها
۰/۱	۰/۱	-۲/۰	-۴۲/۴	۳/۹	۴/۰	۷/۰	تحقیقات مسکن
۱۰۰/۰	۱۰۰/۰	۱۴/۳	۲/۵	۴۷۵۳/۹	۴۱۵۸/۴	۴۰۵۵/۸	کل

ماخذ: خزانه داری کل

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 قرض‌الحسنه، در سال ۱۳۸۳ جمعاً ۲۸ درصد تعیین گردید. همچنین به موجب مصوبه هیات وزیران در جلسه مورخ ۱۳۸۳/۳/۱۷ و به استناد تبصره (۳) قانون 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. در این سال با هدف تقویت جانب تقاضا و بازگرداندن رونق به بازار معاملاتی مسکن، تصمیماتی به شرح ذیل توسط شورای پول و اعتبار اتخاذ گردید:

- تصویب افزایش سقف تسهیلات فردی بانکها در قالب عقد فروش اقساطی مسکن از ۴۰ میلیون ریال به ۸۰ میلیون ریال برای کلیه بانکهای تجاری و تخصصی
- تصویب طرح حساب سپرده سرمایه‌گذاری تسهیلات مسکن بانک مسکن و امکان پرداخت تسهیلات مسکن تا سقف ۲۰۰ میلیون ریال
- حذف قید «نوساز دست اول» از تبصره ذیل ماده ۲ دستورالعمل اجرایی فروش اقساطی مسکن و بند (ب) ماده ۴ دستورالعمل اجرایی اجاره به شرط تملیک.

بررسی آمار مانده تسهیلات اعطایی بانکها و موسسات اعتباری غیربانکی به بخشهای «مسکن» و «ساختمان» حاکی از رشد مانده تسهیلات اعطایی در این سال می‌باشد، به طوری که مانده پرداختی این تسهیلات به بخشهای غیردولتی مذکور در پایان سال ۱۳۸۳ نسبت به پایان سال ۱۳۸۲ به ترتیب با ۲۷/۲ و ۳۸/۲ درصد افزایش به مبلغ ۱۱۲/۷ و ۸/۳ هزار میلیارد ریال رسید. همچنین در این سال بانکهای غیردولتی و موسسات اعتباری غیربانکی با اختصاص ۲۸/۷ درصد از تغییر در مانده تسهیلات اعطایی خود به بخش غیردولتی مسکن بیشترین رشد مانده به میزان ۱۶۰/۶ درصد را دارا بودند.

آمار مانده تسهیلات اعطایی بانکها و موسسات اعتباری غیربانکی برحسب جاری و غیرجاری (بدهیهای سررسید گذشته و معوق) در پایان سال مورد بررسی نشان می‌دهد که سهم نسبی بدهیهای سررسید گذشته و معوق بخشهای غیردولتی «مسکن» و «ساختمان» در کل مانده این تسهیلات به ترتیب ۸/۸ و ۱/۶ درصد می‌باشد. 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 غیر بانکی در بخشهای مسکن و ساختمان (۱)

(میلیارد ریال)

سهم از کل تغییر در مانده	تغییر در مانده		درصد تغییر		پایان سال			
	۱۳۸۳	۱۳۸۲	۱۳۸۳	۱۳۸۲	۱۳۸۳	▲ ۱۳۸۲		
۱۵/۶	۱۸/۵	۲۴۱۸۳/۴	۲۰۹۸۵/۲	۲۷/۰	۳۰/۷	۱۱۳۶۰۵/۷	۸۹۴۲۲/۳	مسکن
۱۷/۰	۱۹/۴	۲۴۱۴۰/۳	۲۰۹۴۸/۴	۲۷/۲	۳۱/۰	۱۱۲۷۵۳/۳	۸۸۶۱۳/۰	بخش غیردولتی
-۰/۳	-۰/۷	۴۳/۱	۳۶/۸	۵/۳	۴/۸	۸۵۲/۴	۸۰۹/۳	بخش دولتی
۲/۲	۲/۶	۳۴۱۸/۱	۲۹۹۹/۲	۱۸/۳	۱۹/۲	۲۲۰۶۴/۶	۱۸۶۴۶/۵	ساختمان
۱/۶	۱/۱	۲۳۰۰/۳	۱۲۳۱/۱	۳۸/۲	۲۵/۷	۸۳۲۹/۲	۶۰۲۸/۹	بخش غیردولتی
۸/۸	۳۲/۸	۱۱۱۷/۸	۱۷۶۸/۱	۸/۹	۱۶/۳	۱۳۷۳۵/۴	۱۲۶۱۷/۶	بخش دولتی

۱- بدون احتساب سود و درآمد سالهای آتی است.

در سال ۱۳۸۳ بانک مسکن به عنوان تنها بانک تخصصی این بخش ۲۹/۸ درصد از تغییر در مانده تسهیلات اعطایی به بخش غیردولتی مسکن را به خود اختصاص داد. بانک مسکن در این سال تعداد ۲۰۸/۸ هزار فقره تسهیلات به مبلغ ۱۱/۳ هزار میلیارد ریال (بدون احتساب سود سالهای آتی) پرداخت نمود، که نسبت به سال گذشته به ترتیب ۳۷/۶ درصد کاهش و ۱۱/۰ درصد رشد نشان می‌دهد. رکود بازار مسکن و کاهش پوشش تسهیلات بانکی با توجه به افزایش قابل توجه قیمت‌های معاملاتی مسکن از دلایل اصلی عملکرد مزبور می‌باشد. در این سال متوسط تسهیلات اعطایی بانک بابت خرید خانه ۷۲/۲ میلیون ریال بود. این مبلغ در مقایسه با سال قبل ۴/۴ درصد افزایش نشان می‌دهد.

تسهیلات اعطایی بانک مسکن (۱)

درصد تغییر	سال			
	۱۳۸۳	۱۳۸۲	۱۳۸۱	
-۳۷/۶	-۱۰/۰	۲۰۸/۸	۳۳۴/۸	تعداد تسهیلات (هزار فقره)
۲۱/۴	-۸/۰	۱۷۵۸۴/۳	۱۴۴۸۸/۶	مبلغ تسهیلات (میلیارد ریال)

ماخذ: بانک مسکن ۱- با احتساب سود و درآمد سالهای آتی است.

بررسی توزیع تعداد تسهیلات اعطایی بانک مسکن برحسب عقود حاکی از آن است که در این سال تعداد و مبلغ تسهیلات در قالب عقد فروش اقساطی به ترتیب ۸/۹ درصد کاهش و ۳۴/۱ درصد افزایش داشته است. این کاهش در خصوص تعداد تسهیلات درخواست شده به منظور خرید خانه به مراتب شدیدتر و به میزان ۱۹/۹ درصد بود. در این سال تسهیلات اعطایی در قالب عقد مشارکت مدنی به لحاظ تعداد ۲۲/۱ درصد کاهش و از نظر مبلغ ۸/۷ درصد افزایش نشان می‌دهد. کاهش اعطای تسهیلات در قالب ماده ۲۹ قانون زمین شهری و همچنین اعطای تسهیلات مشارکت مدنی به صورت انفرادی در کاهش تعداد تسهیلات اعطایی مزبور موثر بوده است. در این سال تعداد تسهیلات به تعاونیهای مسکن از ۱۰۵/۹ درصد رشد برخوردار بود.

(میلیارد ریال)

تسهیلات اعطایی بانک مسکن بر حسب عقود (۱)

سهم (درصد)	درصد تغییر		سال				
	۱۳۸۲	۱۳۸۳	۱۳۸۲	۱۳۸۳	۱۳۸۱		
۳۶/۴	۳۸/۱	۶/۱	۲۵/۰	۴۱۰۰/۰	۳۸۶۳/۷	۳۰۹۰/۰	مشارکت مدنی
۵۰/۸	۴۵/۱	۲۴/۹	-۱۶/۰	۵۷۲۷/۱	۴۵۸۴/۲	۵۴۵۶/۷	فروش اقساطی
۴/۳	۲/۸	۶۸/۴	-۲۰/۷	۴۷۹/۰	۲۸۴/۴	۳۵۸/۶	جعاله
۲/۶	۶/۰	-۵۱/۴	۱۹۱/۴	۲۹۵/۰	۶۰۷/۴	۲۰۸/۴	قرض الحسنه
۵/۹	۸/۰	-۱۷/۹	-۲۰/۸	۶۶۴/۲	۸۰۹/۱	۱۰۲۲/۸	سایر
۱۰۰/۰	۱۰۰/۰	۱۱/۰	۰/۱	۱۱۲۶۵/۳	۱۰۱۴۸/۸	۱۰۱۳۶/۶	جمع کل

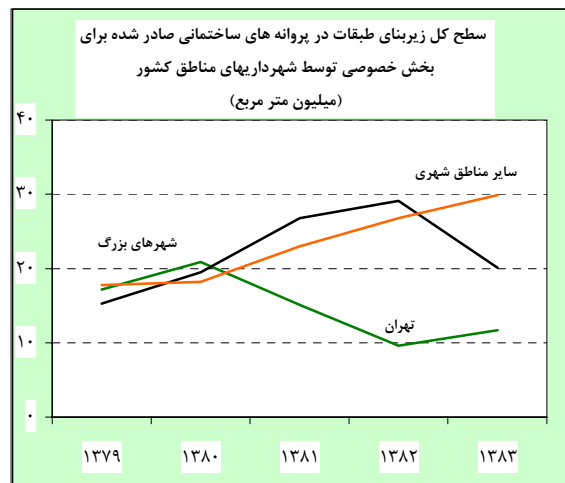
۱- بدون احتساب سود و درآمد سالهای آتی است.

ماخذ: بانک مسکن

آمار توزیع جغرافیایی تسهیلات اعطایی بانک مسکن (با احتساب سود سالهای آتی) در سال ۱۳۸۳ نشان می‌دهد که ۳۰ درصد تسهیلات به متقاضیان شهر تهران، ۲۸ درصد در شهرهای بزرگ و مابقی به شهرهای کوچک و متوسط تخصیص یافته است. این در حالی است که سهم سپرده‌های بانکی برای تهران، شهرهای بزرگ، و سایر شهرها به ترتیب ۴۲/۹، ۲۸/۴ و ۲۸/۷ درصد بود.

بررسی مانده سپرده‌های بانک مسکن در سال ۱۳۸۳ حاکی از آن است که بیشترین رشد مانده سپرده‌ها مربوط به حساب سپرده سرمایه‌گذاری صندوق پس‌انداز مسکن می‌باشد. رکود حاکم بر خرید و فروش مسکن و تمایل سپرده‌گذاران به تحمل دوره‌های انتظار بیشتر به منظور استفاده از سقف تسهیلات مسکن از دلایل رشد مزبور می‌باشد. بر این اساس مانده این حساب در پایان اسفند ماه ۱۳۸۳ با ۷۳/۸ درصد افزایش نسبت به اسفند ماه سال قبل به مبلغ ۱۳۴۶۵/۹ میلیارد ریال رسید.

پروانه‌های ساختمانی



آمار پروانه‌های ساختمانی صادر شده توسط شهرداریها در سال ۱۳۸۳، به لحاظ تعداد و سطح کل زیربنا به ترتیب با کاهش ۸/۶ و ۵/۸ درصدی نشان می‌دهد. آمار مزبور در شهر تهران به ترتیب ۱۶/۶ و ۲۲/۷ درصد رشد داشت، اما تعداد پروانه‌های صادر شده در شهرهای بزرگ و سایر مناطق شهری (شهرهای کوچک و متوسط) به ترتیب با ۲۹/۵ و ۰/۲ درصد کاهش مواجه گردید. سطح کل زیربنای طبقات ساختمانیها در نقاط مزبور نسبت به سال قبل به ترتیب ۳۱ درصد کاهش و ۱۱/۴ درصد رشد داشت. رشد سطح زیربنای

طبقات در شهرهای کوچک و متوسط با توجه به رشد اندک تعداد پروانه‌های صادر شده عموماً حاکی از گرایش به مجتمع سازی و ساخت ساختمانیهای بیش از چهار طبقه در این مناطق با توجه به رشد قیمت زمین در سالهای اخیر است. برای نمونه تعداد پروانه‌های صادر شده برای ساخت ساختمانیهای پنج طبقه و بیشتر در شهرهای کوچک و متوسط ۴۸/۱ درصد نسبت به سال قبل رشد دارد.

پروانه‌های ساختمانی صادر شده توسط شهرداریهای مناطق شهری

درصد تغییر	سال				
	۱۳۸۲	۱۳۸۳	۱۳۸۱		
۱۳۸۳	۱۳۸۲	۱۳۸۳	▲۱۳۸۲	۱۳۸۱	تعداد پروانه‌ها (هزار فقره)
-۸/۶	-۷/۷	۱۳۶/۱	۱۴۸/۹	۱۶۱/۳	سطح کل زیربنا (میلیون مترمربع)
-۵/۸	۰/۵	۶۱/۶	۶۵/۴	۶۵/۱	متوسط سطح زیربنا (مترمربع)
۳/۱	۸/۹	۴۵۳/۰	۴۳۹/۰	۴۰۳/۰	

ساختمانهای شروع شده توسط بخش خصوصی در مناطق شهری

در سال مورد بررسی ساخت تعداد ۱۳۹/۶ هزار دستگاه ساختمان جدید با زیربنایی معادل ۵۶/۲ میلیون مترمربع در مناطق شهری کشور و با سرمایه‌گذاری بالغ بر ۲۰/۲ هزار میلیارد ریال (به قیمت جاری) توسط بخش خصوصی آغاز گردید. در این سال تعداد و سطح زیربنای ساختمانهای شروع شده در مناطق شهری نسبت به سال قبل به ترتیب ۱۰/۶ و ۴/۰ درصد کاهش داشت. این عملکرد برای تهران به ترتیب با ۲/۶ درصد کاهش و ۱/۶ درصد افزایش همراه بود. کاهش ساخت و سازهای مزبور از نشانه‌های تداوم روند رکوردی این بخش است.

براساس آمار مذکور متوسط سطح زیربنای طبقات ساختمانهای شروع شده در کلیه مناطق شهری در مقایسه با سال قبل ۷/۵ درصد افزایش داشت. در سال مورد گزارش متوسط هزینه پیش‌بینی شده برای احداث بنای ساختمانهای جدید ۱۲۰۵ هزار ریال برای هر متر مربع برآورد شده است، که نسبت به سال قبل ۲۵/۵ درصد رشد نشان می‌دهد. هزینه مذکور در شهر تهران با ۲۰/۳ درصد افزایش به ۱۴۲۷ هزار ریال رسید.

ساختمانهای شروع شده توسط بخش خصوصی در مناطق شهری

درصد تغییر		سال		
۱۳۸۳	۱۳۸۲	۱۳۸۳	۱۳۸۲	۱۳۸۱
-۱۰/۶	-۱۰/۲	۱۳۹/۶	۱۵۶/۱	۱۷۳/۸
-۴/۰	-۹/۹	۵۶/۲	۵۸/۵	۶۴/۹
۷/۵	۰/۳	۴۰/۳	۳۷۵/۰	۳۷۴/۰
۲۵/۵	۱۹/۸	۱۲۰/۵	۹۶۰/۰	۸۰/۱

بررسی ترکیب ساختمانهای شروع شده برحسب نوع کاربری نشان می‌دهد که از مجموع ساختمانهای شروع شده در کشور ۸۷/۲ درصد به ساختمانهای مسکونی، ۷/۰ درصد مسکونی با محل کسب و مابقی به ساختمانهای غیرمسکونی اختصاص داشته است. هزینه احداث یک متر مربع زیربنای مسکونی و غیرمسکونی در سال ۱۳۸۳ به ترتیب معادل ۱۲۰۶ و ۱۲۴۳ هزار ریال برآورد شده است که در مقایسه با سال قبل به ترتیب ۲۶/۵ و ۲۵/۳ درصد افزایش دارد.

ساختمانهای تکمیل شده توسط بخش خصوصی در مناطق شهری

تداوم رکود نسبی بخش مسکن در سال ۱۳۸۳ بویژه در بازار معاملاتی مسکن، باعث شد تعداد ساختمانهای تکمیل شده در این سال نسبت به سال قبل کاهش یابد. افزایش قابل توجه هزینه‌های تولید تحت تاثیر افزایش قیمت زمین، عوارض ساخت، انشعابات و قیمت سایر نهاده‌های تولید از دیگر دلایل تشدید این روند بود.

در این سال بخش خصوصی برای تکمیل ساختمانهای نیمه تمام بالغ بر ۱۴/۵ هزار میلیارد ریال سرمایه‌گذاری نمود. این میزان ۱۹/۶ درصد از کل سرمایه‌گذاری بخش خصوصی در ساختمانهای جدید مناطق شهری را شامل می‌شود. در سال مورد گزارش تعداد ۱۴۶/۹ هزار دستگاه ساختمان با سطح کل زیربنای ۵۵/۶ میلیون متر مربع توسط بخش خصوصی تکمیل شد. آمار مزبور در مقایسه با سال قبل به ترتیب ۲۲/۱ و ۷/۱ درصد کاهش نشان می‌دهد. از مجموع ساختمانهای تکمیل شده مذکور، ۸۵/۸ درصد شامل ساختمان مسکونی، ۸/۵ درصد مسکونی با محل کسب و ۵/۷ درصد به ساختمانهای غیر مسکونی اختصاص دارد. فعالیتهای ساختمانی بخش خصوصی در تهران در بخش تکمیل ساختمانها، به لحاظ تعداد و سطح کل زیربنا به ترتیب با کاهش ۴۳/۶ و ۱۵/۹ درصد مواجه بود. سهم شهر تهران، شهرهای بزرگ و سایر مناطق شهری کشور از سطح کل زیربنای ساختمانهای تکمیل شده به ترتیب ۲۱/۰، ۳۶/۴ و ۴۲/۶ درصد بود. در این سال همچنین متوسط سطح زیربنای ساختمانهای تکمیل شده با ۱۹/۲ درصد رشد نسبت به سال قبل به رقم ۳۷۸ متر مربع رسید. این شاخص در تهران با ۴۹/۴ درصد رشد به رقم ۱۱۱۰ 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 ۲۶/۰ درصد افزایش داشت. رشد مزبور در شهر تهران، شهرهای بزرگ و سایر مناطق شهری به ترتیب ۲۵/۳، ۲۵/۸ و ۳۱/۸ درصد بود. افزایش هزینه انشعابات، مصالح و خدمات ساختمانی از دلایل رشد هزینه ساختمان در این سال به شمار می‌رود.

ساختمانهای تکمیل شده توسط بخش خصوصی در مناطق شهری

درصد تغییر	سال			
	۱۳۸۳	۱۳۸۲	۱۳۸۱	
۱۳۸۳	۱۳۸۲	۱۳۸۳	۱۳۸۲	۱۳۸۱
-۲۲/۱	-۴/۱	۱۴۶/۹	۱۸۸/۶	۱۹۶/۶
-۷/۱	۳/۲	۵۵/۶	۵۹/۸	۵۸/۰
۱۹/۲	۷/۶	۳۷۸	۳۱۷	۲۹۵
۲۶/۰	۲۰/۰	۱۰۰۴	۷۹۷	۶۶۴

تعداد (هزار دستگاه)
سطح کل زیربنا (میلیون مترمربع)
متوسط سطح زیر بنا (متر مربع)
متوسط هزینه یک متر مربع (هزار ریال)

واحدهای مسکونی تکمیل شده توسط بخش خصوصی در مناطق شهری

در سال ۱۳۸۳ تعداد ۴۰۲/۵ هزار دستگاه واحد مسکونی با سطح کل زیربنا ۴۹/۵ میلیون متر مربع در مناطق شهری توسط بخش خصوصی تکمیل و مورد بهره‌برداری قرار گرفت. در این سال متوسط سطح زیربنا واحدهای مسکونی تکمیل شده به ۱۲۳ متر مربع رسید که نسبت به سال قبل ۳/۴ درصد رشد داشت. این رقم از رقم پیش‌بینی شده برای این شاخص در برنامه سوم به میزان ۱۰۰ متر مربع همچنان بالاتر است.

واحدهای مسکونی تکمیل شده توسط بخش خصوصی در مناطق شهری

درصد تغییر	سال			
	۱۳۸۳	۱۳۸۲	۱۳۸۱	
۱۳۸۳	۱۳۸۲	۱۳۸۳	۱۳۸۲	۱۳۸۱
-۱۳/۰	۳/۷	۴۰۲/۵	۴۶۲/۷	۴۴۶/۰
-۱۰/۲	۳/۸	۴۹/۵	۵۵/۱	۵۳/۱
۳/۴	۰/۰	۱۲۳/۰	۱۱۹/۰	۱۱۹/۰

تعداد (هزار دستگاه)
سطح کل زیربنا (میلیون مترمربع)
متوسط سطح زیر بنا (متر مربع)

زمین شهری

در سال ۱۳۸۳ به استناد بند (الف) ماده ۱۴۱ قانون برنامه سوم توسعه، سازمان ملی زمین و مسکن ۵/۹ میلیون متر مربع زمین مسکونی در اختیار متقاضیان قرار داد که نسبت به سال قبل ۱/۴ درصد کاهش 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 پنج سال اجرای برنامه سوم توسعه ۴۹/۱ میلیون متر مربع بوده است.

عملکرد سازمان ملی زمین و مسکن در بخش واگذاری زمین

درصد تغییر	سال			
	۱۳۸۳	۱۳۸۲	۱۳۸۱	
۱۳۸۳	۱۳۸۲	۱۳۸۳	۱۳۸۲	۱۳۸۱
-۱/۴	۱۵۳/۷	۵۹۳۳/۳	۶۰۱۶/۶	۲۳۷۱/۶
-۲۴/۱	۳۵۹/۸	۲۰۷۲۲/۱	۲۷۲۹۱/۸	۵۹۳۵/۳
-۲۰/۰	۳۰۱/۰	۲۶۶۵۵/۴	۳۳۳۰۸/۴	۸۳۰۶/۹

مسکونی
غیر مسکونی
کل

در سال ۱۳۸۳ شاخص قیمت زمین در مناطق شهری نسبت به سال قبل ۲۱/۴ درصد افزایش یافت. رشد این شاخص در شهرهای بزرگ و سایر مناطق شهری کشور فراتر از نرخ تورم (۱۵/۲ درصد) بوده است. روند رو به گسترش شهرنشینی، نبود طرحهای جامع و تفصیلی شهرها، تمرکز سرمایه‌های بخش خصوصی در این بخش و اهمیت مسکن در پرتفوی داراییهای دهکهای بالای درآمدی از دلایل اصلی ادامه روند افزایشی قیمت زمین در مناطق شهری کشور می‌باشد. افزایش توامان قیمت مصالح ساختمانی، سطح دستمزد خدمات ساختمانی و افزایش هزینه‌های مربوط به اخذ تراکم و انشعابات موجب بالارفتن قیمت مسکن طی سالهای اخیر گردیده است.

(۱۳۷۶=۱۰۰)

شاخص قیمت زمین برحسب مناطق شهری

درصد تغییر		سال			
۱۳۸۳	۱۳۸۲	۱۳۸۳	۱۳۸۲	۱۳۸۱	
۱۰/۸	۱۸/۱	۲۸۴/۹	۲۵۷/۲	۲۱۷/۸	تهران
۲۵/۴	۵۵/۵	۵۰۹/۳	۴۰۶/۳	۲۶۱/۴	شهرهای بزرگ
۳۵/۶	۴۴/۶	۶۲۴/۷	۴۶۰/۷	۳۱۸/۶	سایر مناطق شهری
۲۱/۴	۳۶/۰	۴۰۷/۴	۳۳۵/۷	۲۴۶/۹	کلیه مناطق شهری

مسکن اجاری در مناطق شهری

در سال ۱۳۸۳ شاخص کرایه مسکن اجاری ۱۸/۴ 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 می‌باشد. افزایش عرضه مسکن، کنترل هزینه‌های تولید مسکن و پیگیری سیاست انبوه‌سازی بویژه تولید واحدهای مسکونی اجاری از راهبردهای اساسی برای کنترل این شاخص به شمار می‌رود.

(۱۳۷۶=۱۰۰)

شاخص کرایه مسکن اجاری در مناطق شهری ایران

درصد تغییر		سال			
۱۳۸۳	۱۳۸۲	۱۳۸۳	۱۳۸۲	۱۳۸۱	
۱۶/۵	۱۵/۸	۳۳۶/۳	۲۸۸/۶	۲۴۹/۳	تهران
۱۷/۹	۱۹/۰	۳۳۷/۸	۲۸۶/۶	۲۴۰/۸	شهرهای بزرگ (۱)
۱۹/۷	۲۱/۲	۳۲۳/۹	۲۷۰/۶	۲۲۳/۳	شهرهای متوسط
۲۱/۱	۲۰/۶	۳۳۲/۱	۲۷۴/۴	۲۲۷/۴	شهرهای کوچک
۱۸/۴	۱۹/۴	۳۳۵/۵	۲۸۳/۵	۲۳۷/۵	کلیه مناطق شهری

۱- شامل شهر تهران نیز می‌باشد.

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 ۱۳۸۳، قرارداد ساخت تعداد ۵۶۲۸ واحد استیجاری با بخشهای خصوصی و دولتی منعقد گردید که در مقایسه با سال قبل ۶۹/۹ درصد کاهش نشان می‌دهد. آمار توزیع استانی واحدهای استیجاری دولتی خاتمه یافته نشان می‌دهد که استانهای فارس، تهران و اصفهان بیشترین سهم از واحدهای فوق‌الذکر به ترتیب به میزان ۱۸/۱، ۱۷/۶ و ۱۲/۴ درصد را دارا بوده‌اند. جدول ذیل حجم قراردادهای منعقد در دست اجرا و خاتمه‌یافته استیجاری توسط وزارت مسکن و شهرسازی را نشان می‌دهد.

آمار قراردادهای استیجاری در کل کشور

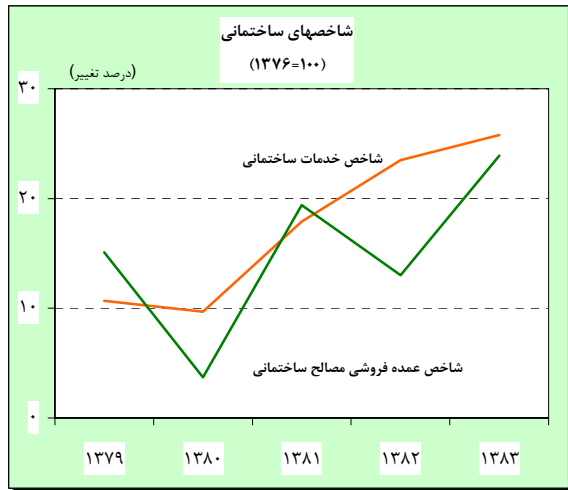
(واحد مسکونی)

۱۳۸۳			۱۳۸۲			
خاتمه یافته	در دست اجرا	در مرحله عقد قرارداد	خاتمه یافته	در دست اجرا	در مرحله عقد قرارداد	
۱۵۵۵	۲۹۴۲	۱۷۹۳	۱۴۰۵	۳۳۴۹	۱۰۰۴۵	بخش خصوصی
۱۲۴۱۵	۷۶۵۲	۳۸۳۵	۱۴۹۳۸	۹۸۷۷	۸۶۴۸	بخش دولتی
۱۳۹۷۰	۱۰۵۹۴	۵۶۲۸	۱۶۳۴۳	۱۳۲۲۶	۱۸۶۹۳	کل

ماخذ: سازمان ملی زمین و مسکن

شاخصهای ساختمانی

در سال ۱۳۸۳ شاخص بهای خدمات ساختمانی که نشان‌دهنده شرایط حاکم بر بازار کار در بخشهای ساختمان و مسکن می‌باشد، ۲۵/۸ درصد نسبت به سال قبل افزایش نشان داد. رشد شاخص مزبور در مقایسه با نرخ تورم به میزان ۱۵/۲ درصد همچون سالهای قبل در سطح بالاتری قرار دارد. در این سال همچنین بهای عمده‌فروشی مصالح ساختمانی (فلزی و غیرفلزی) ۲۳/۹ درصد



نسبت به سال قبل افزایش یافت. شاخص بهای عمده فروشی مصالح فلزی و غیرفلزی در این سال نسبت به سال قبل به ترتیب ۳۳/۱ و ۱۴/۶ درصد رشد داشت. رشد قیمت محصولات فولادی نظیر تیرآهن و میلگرد در رشد بالای شاخص قیمت عمده فروشی مصالح فلزی موثر بوده است. خاطر نشان می‌نماید به موجب تصمیم مورخ ۱۳۸۳/۱۲/۲۶ هیات محترم وزیران، سیمان از سبد کالاهای حمایتی حذف گردید و قیمت‌گذاری و تنظیم بازار آن در چارچوب طرح جامع سیمان به عهده کمیته‌ای متشکل از دستگاههای اجرایی ذیربط گذاشته شد.

شاخصهای ساختمانی

(۱۳۷۶=۱۰۰)

درصد تغییر		سال		
۱۳۸۳	۱۳۸۲	۱۳۸۳	۱۳۸۲	۱۳۸۱
۲۵/۸	۲۳/۵	۲۸۵/۸	۲۲۷/۲	۱۸۴/۰
۲۳/۹	۱۳/۰	۲۶۸/۸	۲۱۶/۹	۱۹۲/۱

شاخص خدمات ساختمانی
شاخص بهای عمده فروشی مصالح ساختمانی

ب- دوره برنامه سوم

در برنامه سوم جهت تنظیم بازار مسکن، اصلاح ساختار بخش، تجهیز منابع اعتباری، اصلاح نظام اطلاع‌رسانی و اصلاح بازار زمین شهری راهکارهایی پیش‌بینی گردید. تفکیک آمار مانده تسهیلات اعطایی به بخش ساختمان و مسکن توسط بانک مرکزی در جهت ارائه آمار شفاف و بهنگام به منظور تسهیل و بهینه‌سازی فرایند برنامه‌ریزی، نظارت، کنترل و ارزیابی عملکرد بخش مسکن، ایجاد بانک اطلاعات ساختمان و مسکن توسط وزارت مسکن و شهرسازی، حمایت از سیاستهای انبوه‌سازی در قالب اجرای طرحهای اسکان و انعقاد موافقتنامه‌های بانکی جهت اعطای تسهیلات به طرحهای انبوه‌سازی مسکن، تشویق مالکان اراضی بافتهای فرسوده شهری به تجمیع زمین از طریق معافیت‌های مالیاتی و اعطای تراکم تشویقی و اعمال مقررات و ضوابط ناظر بر صرفه‌جویی در مصرف انرژی در ساختمانها از جمله تدابیر پیش‌بینی شده جهت تحقق اهداف این بخش بود.

روند فعالیتهای بخش ساختمان و مسکن طی برنامه سوم با نوسانات نسبتاً شدیدی مواجه بوده است، بطوریکه از سال ۱۳۷۹ رونق بخش مذکور آغاز و این روند تا اواخر سال ۱۳۸۱ ادامه داشت و پس از آن به دلیل محدودیت‌های ساخت و ساز بویژه در شهر تهران، افزایش هزینه ساخت و رشد قابل توجه قیمتهای معاملاتی مسکن، فعالیتهای بخش وارد سیکل رکودی گردید.

عملکرد اهداف بخش ساختمان و مسکن

در طول برنامه سوم توسعه، ارزش افزوده بخش ساختمان و مسکن به قیمتهای ثابت سال ۱۳۷۶ به طور متوسط سالانه ۴/۲ درصد رشد داشت که در مقایسه با هدف ۹/۹ درصدی منظور شده در برنامه عملکرد پایینی نشان می‌دهد. ضمناً سهم ارزش افزوده این بخش در تولید ناخالص داخلی، ۴/۸ درصد بود.

ارزش افزوده بخش ساختمان طی برنامه سوم توسعه (۸۳-۱۳۷۹)

(میلیارد ریال)

عملکرد		برنامه (سال پایه ۱۳۷۸)	
جمع دوره	نرخ رشد	جمع دوره	نرخ رشد
۸۵۲۵۲	۴/۲	۹۳۷۳۲	۹/۹
۱۷۸۲۲۹۸	۵/۴	۲۴۵۷۳۷۶/۶	۶/۰

ارزش افزوده بخش ساختمان (۱۳۷۶=۱۰۰)
تولید ناخالص داخلی (۱۳۷۶=۱۰۰)

سرمایه‌گذاری

تشکیل سرمایه ثابت ناخالص در ساختمان طی برنامه سوم توسعه (۸۳-۱۳۷۹)

(میلیارد ریال) (به قیمت‌های ثابت سال ۱۳۷۶)

جمع دوره	متوسط رشد (درصد)	
	هدف برنامه	عملکرد
سرمایه‌گذاری در ساختمان	۱۰/۲	۵/۶
خصوصی	-	۷/۸
دولتی	-	۳/۹

بررسی آمار تشکیل سرمایه ثابت ناخالص داخلی به قیمت‌های ثابت سال ۱۳۷۶ نشان می‌دهد که از مجموع ۲۴۵/۳ هزار میلیارد ریال سرمایه‌گذاری در ساختمان در طول پنج سال برنامه سوم توسعه، ۱۱۳/۷ هزار میلیارد ریال توسط بخش خصوصی - که عمدتاً شامل سرمایه‌گذاری در ساختمانهای مسکونی مناطق

شهری کشور می‌باشد، صورت گرفته است. متوسط رشد سرمایه‌گذاری بخش خصوصی در بخش ساختمان ۷/۸ درصد می‌باشد که در مقایسه با رشد کل تشکیل سرمایه ساختمان به میزان ۵/۶ درصد در سطح بالاتری قرار دارد. در برنامه سوم توسعه، هدف تعیین شده برای متوسط رشد سرمایه‌گذاری در ساختمان ۱۰/۲ درصد پیش‌بینی شده بود. رکود حاکم بر فعالیتهای ساخت و ساز طی سالهای پایانی برنامه سوم و رشد محدود سرمایه‌گذاری طی سالهای مذکور و همچنین طولانی شدن اجرای طرحهای عمرانی دولت از علل عدم تحقق رشد تشکیل سرمایه در ساختمان اعم از دولتی و خصوصی بوده است.

سرمایه‌گذاری دولت در بخش ساختمان و مسکن در قالب تملک دارایی‌های سرمایه‌ای ملی برحسب فصول ساختمانها و تاسیسات دولتی، تامین مسکن و عمران شهرها در مجموع نسبت به پیش‌بینی برنامه کاهش داشت. تحقق پایین بودجه مربوط به فصل تامین مسکن از دلایل عمده کاهش مزبور است. عملکرد بودجه دولت طی برنامه سوم در فصل عمران شهرها بویژه اجرای طرحهای آب و فاضلاب بیش از پیش‌بینی برنامه می‌باشد. انتظار بر این بود دولت در سالهای پایانی برنامه سوم با توجه به شرایط رکودی حاکم بر بخش مسکن، سرمایه‌گذاری در این بخش را افزایش می‌داد. شایان ذکر است اعتبارات پرداختی برنامه تحقیقات مسکن و عمران شهری و روستایی با عدم تحقق مواجه بود.

تملك داراییهای سرمایه‌ای- ملی (اعتبارات عمرانی) دولت در فصول ساختمان، مسکن و عمران شهرها طی برنامه سوم توسعه (۸۳-۱۳۷۹)

(میلیارد ریال)

درصد تحقق	عملکرد		برنامه	
	جمع دوره	نرخ رشد	جمع دوره	نرخ رشد
۸۹/۷	۳۶۷۸	۹/۹	۴۱۰۱	۲/۹
۷۲/۹	۲۲۴۰	-۴/۴	۳۰۷۱	۶/۱
۱۰۴/۲	۱۱۰۰۰	۴۳/۲	۱۰۵۶۱	۴۱/۳
۹۵/۴	۱۶۹۱۸	۲۴/۸	۱۷۷۳۲	۲۱/۲

تسهیلات بانکی

در طول برنامه سوم مشارکت بانکها در تامین مالی بخشهای ساختمان و مسکن افزایش داشت، به طوری که مانده تسهیلات اعطایی به بخشهای غیردولتی ساختمان و مسکن بترتیب با ۲۶/۱ و ۳۰/۱ درصد رشد سالانه همراه بوده است. علیرغم این میزان مشارکت، سهم نسبی تغییر در مانده بخش مسکن غیردولتی از کل تغییر در مانده تسهیلات اعطایی از ۲۷/۹ درصد در سال ۱۳۷۹ به ۱۷/۰ درصد در سال پایان برنامه کاهش یافت. رکود بازار معاملاتی مسکن بویژه در سالهای ۱۳۸۲ و ۱۳۸۳ در کاهش این عملکرد موثر بوده است. نکته حائز اهمیت مشارکت قابل توجه بانکهای غیردولتی و موسسات اعتباری غیربانکی در تامین مالی بخش مسکن غیردولتی است. بررسی ارقام مانده تسهیلات این موسسات نشان می‌دهد که مانده تسهیلات اعطایی به بخش غیردولتی مسکن از ۸۸/۸ میلیارد ریال در سال ۱۳۷۹ به ۱۱۲۵۸/۴ میلیارد ریال در سال ۱۳۸۳ افزایش یافته است. پوشش نسبتاً بالای تسهیلات اعطایی توسط این موسسات و عدم الزام مشتری به سپرده‌گذاری علیرغم بالاتر بودن نرخ سود تسهیلات و دوره بازپرداخت کوتاهتر در مقایسه باتسهیلات بانک مسکن در رشد عملکرد این موسسات موثر بوده است.

(میلیارد ریال - درصد)

مانده تسهیلات اعطایی به بخش غیردولتی ساختمان و مسکن

۱۳۸۳	۱۳۸۲	۱۳۸۱	۱۳۸۰	۱۳۷۹	
۸۳۲۹/۲	۶۰۲۸/۹	۴۷۹۷/۸	۳۲۴۹/۳	۲۳۵۴/۰	مانده تسهیلات بخش ساختمان
۲۳۰۰/۳	۱۲۳۱/۱	۱۵۴۸/۵	۸۹۵/۳	-۲۵۳/۸	تغییر در مانده
۳۸/۲	۲۵/۷	۴۷/۷	۳۸/۰	-۹/۷	رشد مانده تسهیلات
۱/۶	۱/۱	۲/۱	۱/۸	-۰/۷	سهم از تغییر در مانده
۱۱۲۷۵۳/۳	۸۸۶۱۳	۶۷۶۶۴/۶	۵۱۳۶۳/۶	۳۹۹۱۲/۹	مانده تسهیلات بخش مسکن
۲۴۱۴۰/۳	۲۰۹۴۸/۴	۱۶۳۰۱/۰	۱۱۴۵۰/۷	۹۷۰۳/۱	تغییر در مانده
۲۷/۲	۳۱/۰	۳۱/۷	۲۸/۷	۳۲/۱	رشد مانده تسهیلات
۱۷/۰	۱۹/۴	۲۲/۵	۲۳/۰	۲۷/۹	سهم از تغییر در مانده

بررسی عملکرد تسهیلات اعطایی بانک مسکن طی سالهای برنامه سوم حاکی از متوسط رشد سالانه ۱۶/۷ درصد می باشد. میزان تسهیلات اعطایی بانک مذکور از حدود ۹/۵ میلیارد ریال (با احتساب سود و درآمد سالهای آتی) در سال ۱۳۷۸ به ۱۷/۶ میلیارد ریال در سال ۱۳۸۳ افزایش یافت. رشد مزبور عمدتاً ناشی از اقداماتی مانند افزایش سقف تسهیلات مسکن از ۷۰ به ۱۲۰ میلیون ریال و اجرای برنامه های خاص اعتباری مسکن مانند طرح اسکان ۱۳۸۰ بود.

عملکرد بانک مسکن در طول سالهای برنامه سوم توسعه

متوسط نرخ رشد نسبت به سال پایه ۱۳۷۸ (درصد)	۱۳۸۳	۱۳۸۲	۱۳۸۱	۱۳۸۰	۱۳۷۹	۱۳۷۸	
-۴/۲	۲۰۸/۸	۳۳۴/۸	۳۷۲/۰	۲۳۹/۵	۲۱۷/۰	۲۵۸/۲	تعداد تسهیلات (هزار فقره)
۱۶/۷	۱۱۲۶۵/۳	۱۰۱۴۸/۸	۱۰۱۳۶/۶	۷۰۲۶/۵	۵۹۲۹/۴	۹۴۵۲/۷	مبلغ تسهیلات (میلیارد ریال)

۱- بدون احتساب سود و درآمد سالهای آتی است.

ماخذ: بانک مسکن

واحدهای مسکونی تکمیل شده

بررسی عملکرد احداث واحدهای مسکونی توسط بخش خصوصی طی سالهای برنامه سوم نشان می دهد که در مجموع ۲۰۲۵/۷ هزار واحد مسکونی با زیربنایی معادل ۲۴۳/۲ میلیون متر مربع احداث شده است که در مقایسه با هدف برنامه حاکی از تحقق ۹۳/۸ درصدی آن می باشد. کاهش فعالیتهای ساخت و ساز در سالهای پایانی برنامه سوم در عدم دستیابی به اهداف تعیین شده در برنامه سوم موثر بوده است. علاوه بر این در برنامه سوم مقرر شده بود متوسط زیربنای هر واحد مسکونی با ۱/۹ درصد کاهش سالانه از ۱۱۰ متر مربع به ۱۰۰ متر مربع یابد. عملکرد این شاخص نشان می دهد که متوسط زیربنای واحدهای مسکونی احداث شده در طول برنامه سوم حدود ۱۲۰ متر مربع است که با هدف تعیین شده فاصله دارد. اهتمام بخش خصوصی به احداث واحدهای مسکونی با مترهای بالا جهت پوشش تقاضای دهکهای بالای درآمدی طی سالهای اخیر در رشد این شاخص موثر بوده است.

پیش بینی تولید واحدهای مسکونی در مناطق شهری و روستایی طی برنامه سوم توسعه (هزار واحد)

مناطق مسکونی	سال پایه					
	۱۳۷۸	۱۳۷۹	۱۳۸۰	۱۳۸۱	۱۳۸۲	۱۳۸۳
شهری	۳۰۴	۳۴۰	۳۸۰	۴۳۰	۴۸۰	۵۳۰
روستایی	۱۶۰	۱۷۰	۱۸۰	۱۹۰	۲۰۰	۲۱۴
کل	۴۶۴	۵۱۰	۵۶۰	۶۲۰	۶۸۰	۷۴۴

واحدهای مسکونی تکمیل شده توسط بخش خصوصی در مناطق شهری طی برنامه سوم توسعه

متوسط نرخ رشد نسبت به سال پایه ۱۳۷۸	جمع دوره ۸۳-۱۳۷۹	۱۳۷۸	
۶/۷	۲۰۲۱/۶	۲۹۱/۰	تعداد (هزار دستگاه)
۶/۴	۲۴۳/۲	۳۶/۱	سطح کل زیر بنا (میلیون متر مربع)
-	۱۲۰	۱۲۴/۰	متوسط سطح زیر بنا (متر مربع)