

در سال ۱۴۰۲، شاخص‌های قیمتی بخش مسکن از جمله شاخص قیمت زمین کل مناطق شهری ( $1395=100$ )، شاخص بهای خدمات ساختمانی ( $1400=100$ ) و شاخص بهای تولیدکننده مصالح ساختمانی ( $1400=100$ ) در مقایسه با سال قبل از آن به ترتیب ۴۹/۹، ۴۹/۶ و ۳۳/۵ درصد افزایش داشت.

#### ۶-۱- سرمایه‌گذاری بخش خصوصی در ساختمان‌های

##### جدید مناطق شهری

در سال ۱۴۰۲، سرمایه‌گذاری بخش خصوصی در ساختمان‌های جدید مناطق شهری (به قیمت‌های جاری) به ۹۰۰۱/۶ هزار میلیارد ریال رسید که نسبت به سال قبل از آن به میزان ۴۶/۱ درصد افزایش نشان می‌دهد. سرمایه‌گذاری بخش خصوصی در ساختمان‌های جدید شهر تهران با ۲۶/۲ درصد رشد به ۱۱۱۶/۲ هزار میلیارد ریال رسید. در این سال، سرمایه‌گذاری در شهرهای بزرگ و سایر مناطق شهری نیز نسبت به سال قبل از آن به ترتیب ۴۵/۴ و ۵۲/۶ 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 مربوط به ساختمان‌های نیمه‌تمام معادل ۶۱/۷ درصد بود. همچنین، ساختمان‌های شروع شده و تکمیل شده نیز به ترتیب ۲۲/۸ و ۱۵/۵ درصد از کل سرمایه‌گذاری را به خود اختصاص دادند.

در سال ۱۴۰۲، بررسی نماگرهای بخش ساختمان و مسکن نشان‌دهنده افزایش سرمایه‌گذاری در ساختمان‌های جدید مناطق شهری (به قیمت‌های جاری و ثابت سال ۱۴۰۰) نسبت به سال ۱۴۰۱ بوده است. همچنین تعداد و سطح کل زیربنای پروانه‌های ساختمانی صادره توسط شهرداری‌های کل مناطق شهری نسبت به سال قبل از آن با افزایش همراه بود. در این سال، ارزش افزوده ساختمان بخش خصوصی به قیمت‌های ثابت سال ۱۴۰۰ به ۳۱۲۸/۳ هزار میلیارد ریال رسید که نسبت به سال قبل از آن ۲/۲ درصد افزایش داشت؛ همچنین، ارزش افزوده ساختمان بخش دولتی به قیمت‌های ثابت سال ۱۴۰۰ با ۱۴/۷ درصد افزایش همراه بود. در مجموع، ارزش افزوده کل بخش ساختمان (شامل بخش خصوصی و دولتی) به قیمت‌های ثابت سال ۱۴۰۰ با افزایش ۴/۳ درصدی نسبت به سال ۱۴۰۱ به ۳۸۵۲/۱ هزار میلیارد ریال رسید. در سال مورد بررسی، تشکیل سرمایه ثابت ناخالص بخش ساختمان به قیمت‌های ثابت سال ۱۴۰۰ با افزایش ۷/۰ درصدی نسبت به سال قبل از آن به ۱۱۲۷۶/۳ هزار میلیارد ریال رسید.

در این سال، بخش خصوصی علاوه بر شروع ساخت ۱۳۶/۳ هزار دستگاه ساختمان جدید با زیربنایی معادل ۸۹/۲ میلیون متر مربع، ساخت ۱۱۸/۵ هزار دستگاه ساختمان جدید با زیربنایی معادل ۷۵/۱ 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 ۱۴۰۲ در مقایسه با سال قبل از آن به ترتیب ۱۲/۷ درصد افزایش و ۴/۰ درصد کاهش 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  |        |        |        |
|--------------------------------|------------|-------|------------|------|------|--------|--------|--------|
|                                | ۱۴۰۲       | ۱۴۰۱  | ۱۴۰۲       | ۱۴۰۱ | ۱۴۰۲ | ۱۴۰۱   | ۱۴۰۰   |        |
| تهران                          | ۳/۸        | ۱۲/۴  | ۱۴/۴       | ۲۶/۲ | ۱۲/۴ | ۱۱۱۶/۲ | ۸۸۴/۴  | ۷۸۶/۷  |
| شهرهای بزرگ                    | ۱۷/۳       | ۳۸/۰  | ۳۸/۲       | ۴۵/۴ | ۳۲/۱ | ۳۴۲۰/۸ | ۲۳۵۳/۲ | ۱۷۸۱/۷ |
| سایر مناطق شهری                | ۲۵/۰       | ۴۹/۶  | ۴۷/۵       | ۵۲/۶ | ۴۳/۹ | ۴۴۶۴/۶ | ۲۹۲۴/۸ | ۲۰۳۲/۱ |
| کل مناطق شهری                  | ۴۶/۱       | ۱۰۰/۰ | ۱۰۰/۰      | ۴۶/۱ | ۳۴/۰ | ۹۰۰۱/۶ | ۶۱۶۲/۵ | ۴۶۰۰/۵ |

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  |        |        |        |
|--------------------------------|------------|-------|------------|------|------|--------|--------|--------|
|                                | ۱۴۰۲       | ۱۴۰۱  | ۱۴۰۲       | ۱۴۰۱ | ۱۴۰۲ | ۱۴۰۱   | ۱۴۰۰   |        |
| ساختمان‌های شروع شده           | ۱۲/۳       | ۲۲/۸  | ۲۱/۰       | ۵۸/۹ | ۲۹/۴ | ۲۰۵۱/۸ | ۱۲۹۱/۵ | ۹۹۷/۸  |
| ساختمان‌های نیمه‌تمام          | ۲۸/۰       | ۶۱/۷  | ۶۲/۱       | ۴۵/۱ | ۳۲/۸ | ۵۵۵۳/۳ | ۳۸۲۶/۷ | ۲۸۸۲/۳ |
| ساختمان‌های تکمیل شده          | ۵/۷        | ۱۵/۵  | ۱۶/۹       | ۳۳/۷ | ۴۵/۰ | ۱۳۹۶/۵ | ۱۰۴۴/۴ | ۷۲۰/۴  |
| کل سرمایه‌گذاری                | ۴۶/۱       | ۱۰۰/۰ | ۱۰۰/۰      | ۴۶/۱ | ۳۴/۰ | ۹۰۰۱/۶ | ۶۱۶۲/۵ | ۴۶۰۰/۵ |

۱- بدون در نظر گرفتن ارزش زمین است.

## ۶-۲- سرمایه‌گذاری دولت

از بودجه مصوب فصل و برنامه‌های مذکور را به خود اختصاص

داد. در سال مورد بررسی، بیشترین سهم از اعتبارات پرداختی در این بخش مربوط به برنامه «راهبری نظام فنی و اقتصادی مسکن و ساختمان» به میزان ۲۸/۲ درصد بود. همچنین، بیشترین درصد تحقق بودجه به برنامه «حمایت از تولید مسکن» و «توسعه شبکه شتاب‌نگاری کشور» اختصاص داشت که به طور یکسان معادل ۱۰۰/۰ درصد بود.

در سال ۱۴۰۲، براساس آمار دریافتی از خزانه‌داری کل کشور مبلغ ۵۵۹/۱ 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 ۳۸۱/۶ هزار میلیارد ریال بود که این میزان عملکرد، معادل ۶۳/۷ درصد

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

| ۱۴۰۲ | درصد تغییر |           | سال   |       |       |       |                                                       |
|------|------------|-----------|-------|-------|-------|-------|-------------------------------------------------------|
|      | مصوب سال   | درصد تحقق | ۱۴۰۲  | ۱۴۰۱  | ۱۴۰۰  |       |                                                       |
| ۷۴/۰ | ۱۴۶/۰      | ۵۴/۹      | ☐     | ۱۰۸/۰ | ۶۹/۷  | ۷/۰   | فصل مسکن                                              |
| ۵۹/۵ | ۲۲۲/۸      | ۱۱۵/۱     | -۴۸/۵ | ۱۳۲/۵ | ۶۱/۶  | ۱۱۹/۶ | فصل توسعه و خدمات شهری، روستایی و عشایری              |
| ۶۱/۱ | ۲۲۹/۳      | ۲۶/۹      | ۱۴۴/۱ | ۱۴۰/۱ | ۱۱۰/۴ | ۴۵/۲  | فصل آب و فاضلاب                                       |
| ۹۹/۴ | ۱/۰        | ۱۸/۵      | -۱۳/۳ | ۱/۰   | ۰/۸   | ۱/۰   | فصل تحقیق و توسعه در امور مسکن و عمران شهری و روستایی |
| ۶۳/۷ | ۵۹۹/۱      | ۵۷/۳      | ۴۰/۴  | ۳۸۱/۶ | ۲۴۲/۶ | ۱۷۲/۸ | جمع                                                   |

ماخذ: وزارت امور اقتصادی و دارایی، خزانه‌داری کل کشور

### ۶-۳- تسهیلات بانکی

اعتباری غیر بانکی به بخش‌های غیر دولتی و دولتی ساختمان به ترتیب با ۳/۷ و ۲۷/۵ درصد افزایش نسبت به پایان سال قبل از آن به ۱۵۷۲/۲ و ۲۷/۹ هزار میلیارد ریال رسید.

همچنین در سال مورد بررسی، از مبلغ ۴۶۹۹۲/۹ هزار میلیارد ریال تسهیلات پرداختی بانک‌ها و موسسات اعتباری غیر بانکی به بخش‌های مختلف اقتصادی، مبلغ ۲۸۷۴/۱ هزار میلیارد ریال به بخش ساختمان و مسکن اختصاص یافت که نسبت به سال قبل از آن ۴/۰ درصد کاهش نشان می‌دهد.

در پایان سال ۱۴۰۲، بررسی آمار مانده خالص تسهیلات اعطایی بانک‌ها و موسسات اعتباری به بخش غیر دولتی مسکن و ساختمان نشان‌دهنده رشد مانده مذکور در بخش مسکن و ساختمان می‌باشد. مانده خالص تسهیلات اعطایی به بخش‌های غیر دولتی و دولتی مسکن در پایان سال ۱۴۰۲ نسبت به پایان سال قبل از آن به ترتیب با ۳۲/۱ درصد افزایش و ۱۳/۶ درصد کاهش به ۶۳۰۱/۸ و ۷/۹ هزار میلیارد ریال رسید. در این سال، مانده خالص تسهیلات اعطایی بانک‌ها و موسسات

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

|                | پایان سال     |               |               | ۱۴۰۲           |             |                     |
|----------------|---------------|---------------|---------------|----------------|-------------|---------------------|
|                | ۱۴۰۰          | ۱۴۰۱          | ۱۴۰۲          | تغییر در مانده | درصد تغییر  | سهم نسبی (درصد) (۲) |
| <b>مسکن</b>    | <b>۲۹۸۵/۱</b> | <b>۴۷۷۸/۰</b> | <b>۶۳۰۹/۷</b> | <b>۱۵۳۱/۷</b>  | <b>۳۲/۱</b> | <b>۱۹/۱</b>         |
| بخش غیر دولتی  | ۲۹۷۸/۶        | ۴۷۶۸/۸        | ۶۳۰۱/۸        | ۱۵۳۳/۰         | ۳۲/۱        | ۲۲/۸                |
| بخش دولتی      | ۶/۴           | ۹/۲           | ۷/۹           | -۱/۳           | -۱۲/۶       | -۰/۱                |
| <b>ساختمان</b> | <b>۱۱۳۳/۸</b> | <b>۱۵۳۸/۴</b> | <b>۱۶۰۰/۱</b> | <b>۶۱/۷</b>    | <b>۴/۰</b>  | <b>۰/۸</b>          |
| بخش غیر دولتی  | ۱۱۱۴/۹        | ۱۵۱۶/۶        | ۱۵۷۲/۲        | ۵۵/۶           | ۳/۷         | ۰/۸                 |
| بخش دولتی      | ۱۸/۹          | ۲۱/۹          | ۲۷/۹          | ۶/۰            | ۲۷/۵        | ۰/۵                 |

۱- مانده خالص تسهیلات اعطایی پس از کسر مانده بدهی مشتریان و تسهیلات اعطایی در کلیه سرفصل‌های مربوط به مابه‌التفاوت نرخ ارز، سود و کارمزد سال‌های آینده، وجوه دریافتی مضاربه، حساب مشترک مشارکت مدنی (سهم بانک) 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.

همچنین در سال مورد بررسی، ۳۳/۷ هزار فقره قرارداد تسهیلات به مبلغ ۶۳۲/۸ هزار میلیارد ریال در چارچوب عقد مشارکت مدنی منعقد شد که نسبت به مبلغ تسهیلات سال قبل از آن معادل ۱۴/۱ درصد کاهش نشان می‌دهد.

براساس گزارش بانک مسکن، مانده سپرده‌های آن بانک در پایان اسفند ماه ۱۴۰۲ به رقم ۲۶۰۷/۱ هزار میلیارد ریال رسید که نسبت به پایان سال ۱۴۰۱ به میزان ۲۲/۲ درصد افزایش داشت. بررسی ترکیب منابع سپرده‌ای بانک مزبور در سال مورد گزارش نشان‌دهنده آن است که «سپرده‌های سرمایه‌گذاری بلندمدت»، «سپرده‌های دیداری»، «سپرده‌های قرض‌الحسنه پس‌انداز»، «سپرده‌های سرمایه‌گذاری کوتاه‌مدت» و «سپرده صندوق پس‌انداز مسکن» آن بانک به ترتیب با افزایش‌های ۲۰/۱، ۶۳/۰، ۱۶/۷، ۲۰/۴ و ۱/۶ درصدی نسبت به سال قبل از آن همراه شدند و حساب ممتاز (حساب صدور اوراق

در سال ۱۴۰۲، بانک مسکن به عنوان تنها بانک تخصصی فعال در بخش مسکن ۴۶۶/۲ هزار فقره تسهیلات به مبلغ ۱۴۵۴/۱ هزار میلیارد ریال (بدون احتساب سود و درآمد سال‌های آتی) پرداخت نمود که نسبت به سال قبل از آن به ترتیب ۸/۷ درصد کاهش و ۱۰/۸ درصد افزایش نشان می‌دهد. تسهیلات مذکور با احتساب سود و درآمد سال‌های آتی بالغ بر ۲۱۸۹/۶ هزار میلیارد ریال بود که نسبت به سال قبل از آن معادل ۲۷/۱ درصد افزایش نشان می‌دهد. در این سال، متوسط تسهیلات اعطایی بانک مسکن بابت خرید خانه ۴۰۳۱/۰ میلیون ریال بود که در مقایسه با سال قبل از آن معادل ۹۷/۷ درصد افزایش داشت. توزیع تسهیلات اعطایی بانک مسکن برحسب عقود نشان می‌دهد که در سال ۱۴۰۲، مبلغ تسهیلات اعطایی در قالب عقد فروش اقساطی خرید خانه (بدون احتساب سود سال‌های آتی) با ۴/۶ درصد افزایش نسبت به سال قبل از آن، به ۱۸۱/۲ هزار میلیارد ریال رسید.

گواهی حق تقدم استفاده از تسهیلات مسکن) به عنوان مهم‌ترین بخش از سپرده‌های کوتاه‌مدت آن بانک (با سهم ۸۱/۶ درصدی از سپرده‌های کوتاه‌مدت) بیشترین سهم را در رشد سپرده‌های کوتاه‌مدت در سال مزبور داشت.

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

(میلیارد ریال)

| سهم (درصد) | درصد تغییر |       | سال   |         |         |                                    |
|------------|------------|-------|-------|---------|---------|------------------------------------|
|            | ۱۴۰۱       | ۱۴۰۲  | ۱۴۰۱  | ۱۴۰۲    | ۱۴۰۰    |                                    |
| ۴۳/۵       | ۵۶/۱       | -۱۴/۱ | ۱۸۰/۸ | ۶۳۲۷۵۶  | ۷۳۶۳۷۳  | ۲۶۲۲۳۷ مشارکت مدنی (۲)             |
| ۱۲/۵       | ۱۳/۲       | ۴/۵   | ۱۳/۹  | ۱۸۱۳۰۳  | ۱۷۳۴۱۵  | ۱۵۲۳۱۶ فروش اقساطی - خرید          |
| ۱۲/۹       | ۶/۶        | ۱۱۸/۱ | ۵۰/۹  | ۱۸۷۸۵۶  | ۸۶۱۳۰   | ۵۷۰۷۳ فروش اقساطی - سهم‌الشرکه (۳) |
| ۱۶/۰       | ۱۲/۴       | ۴۲/۷  | -۴/۹  | ۲۳۳۰۵۴  | ۱۶۳۳۰۶  | ۱۷۱۶۵۱ مرابحه                      |
| *          | *          | ۵۷/۴  | ۴۸۸/۱ | ۱۱۹     | ۷۶      | ۱۳ اجاره به شرط تملیک              |
| ۱۰/۱       | ۶/۸        | ۶۵/۴  | ۳۲/۸  | ۱۴۷۳۷۶  | ۸۹۰۷۹   | ۶۷۰۶۲ جعاله                        |
|            |            |       |       | ۴۲۶۷۴   | ۳۱۷۰۸   | ۳۳۵۵۰ قرض‌الحسنه ازدواج، ودیعه و   |
| ۲/۹        | ۲/۴        | ۳۴/۶  | -۵/۵  |         |         | تکمیل مسکن                         |
| ۰/۹        | ۲/۰        | -۴۹/۶ | ۱۵۷/۳ | ۱۳۳۸۰   | ۲۶۵۵۳   | ۱۰۳۲۱ قرض‌الحسنه سایر              |
| ۰/۶        | ۰/۱        | □     | ۱۵۸/۳ | ۸۹۲۹    | ۱۱۳۳    | ۴۳۹ خرید دین ریالی                 |
| ۰/۵        | ۰/۳        | ۵۹/۴  | ۲۶/۷  | ۶۶۸۲    | ۴۱۹۲    | ۳۳۰۹ سایر                          |
| ۱۰۰/۰      | ۱۰۰/۰      | ۱۰/۸  | ۷۳/۱  | ۱۴۵۴۱۲۹ | ۱۳۱۱۹۶۶ | ۷۵۷۹۷۱ جمع کل                      |

۱- بدون احتساب سود و درآمد سال‌های آتی است.

۲- ارقام 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 ۱۴۰۲، بالغ بر ۶۱۷۹۶۰ میلیارد ریال بوده است.

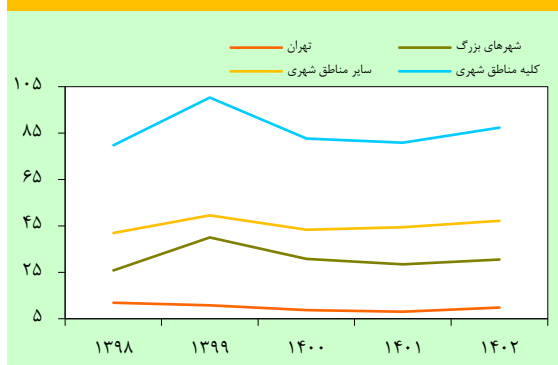
۳- براساس رویه اعمال شده از سوی بانک مسکن، سرفصل تسهیلات فروش اقساطی مربوط به سهم‌الشرکه در سرجمع تسهیلات اعطایی آن بانک لحاظ شده است.

#### ۴-۶- پروانه‌های ساختمانی

تعداد پروانه‌های ساختمانی برحسب تعداد طبقات در شهر تهران مربوط به ساختمان‌های پنج طبقه و بیشتر (معادل ۹۴/۰ درصد) و در سایر مناطق شهری مربوط به ساختمان‌های یک طبقه (معادل ۲۶/۵ درصد) بود.

در سال ۱۴۰۲، تعداد پروانه‌های ساختمانی صادر شده توسط شهرداری‌های کل مناطق شهری با ۵/۹ درصد افزایش نسبت به سال قبل از آن به ۱۱۸/۵ هزار فقره رسید. همچنین، سطح کل زیربنای مندرج در پروانه‌های مزبور در این سال نسبت به سال قبل از آن با افزایش ۸/۱ درصدی به ۸۷/۴ میلیون متر مربع رسید. بررسی آمار عملکرد صدور پروانه‌های ساختمانی برحسب مناطق شهری نشان می‌دهد، آمار تعداد پروانه‌های ساختمانی صادره در تهران، شهرهای بزرگ و سایر مناطق شهری به ترتیب ۲۹/۶، ۷/۵ و ۳/۵ درصد افزایش داشت. همچنین در این سال، سطح کل زیربنای پروانه‌های صادر شده در تهران، شهرهای بزرگ و سایر مناطق شهری به ترتیب ۲۰/۶، ۷/۴ و ۶/۳ درصد افزایش داشت. بررسی توزیع تعداد پروانه‌های ساختمانی صادر شده برحسب تعداد طبقات هر ساختمان در سال ۱۴۰۲ نشان می‌دهد که بیشترین سهم از

نمودار ۶-۱- برآورد سطح زیربنای طبقات در پروانه‌های ساختمانی صادر شده برای بخش خصوصی توسط شهرداری‌های مناطق کشور (میلیون متر مربع)



## گزارش اقتصادی و ترازنامه سال ۱۴۰۲

سطح کل زیربنای ساختمان‌های شروع شده در شهرهای بزرگ در مقایسه با سال قبل از آن به ترتیب ۰/۲ درصد کاهش و ۱۴/۹ 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) ۱۱۲/۳ میلیون ریال برآورد شد که نسبت به سال قبل از آن معادل ۳۸/۲ درصد رشد نشان می‌دهد. هزینه مذکور در شهر تهران با ۳۵/۴ درصد افزایش به ۱۴۵/۱ میلیون ریال رسید.

بررسی ترکیب تعداد ساختمان‌های شروع شده برحسب نوع کاربری در سال ۱۴۰۲، نشان می‌دهد از مجموع تعداد ساختمان‌های شروع شده در کشور، ۸۱/۲ درصد به ساختمان‌های مسکونی، ۸/۶ درصد به ساختمان‌های مسکونی و غیر مسکونی توأم و ۱۰/۲ درصد باقی‌مانده به ساختمان‌های غیر مسکونی اختصاص داشت. در این سال، متوسط هزینه احداث یک متر مربع زیربنای مسکونی و غیر مسکونی در مناطق شهری به ترتیب ۱۱۳/۶ و ۱۰۲/۷ میلیون ریال برآورد شد. همچنین، متوسط ارزش یک متر مربع زمین ساختمان‌های شروع شده مسکونی و غیر مسکونی در مناطق شهری به ترتیب ۲۴۷/۴ و ۴۲/۷ میلیون ریال بود.

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

| تعداد (هزار دستگاه)                       | سال   |       | درصد تغییر |      |
|-------------------------------------------|-------|-------|------------|------|
|                                           | ۱۴۰۰  | ۱۴۰۱  | ۱۴۰۲       | ۱۴۰۳ |
| تعداد (هزار دستگاه)                       | ۱۴۱/۲ | ۱۲۲/۳ | ۱۳۶/۳      | ۱۱/۴ |
| برآورد سطح کل زیربنا (میلیون متر مربع)    | ۸۳/۷  | ۷۹/۱  | ۸۹/۲       | -۵/۵ |
| متوسط سطح زیربنا (متر مربع)               | ۵۹۳   | ۶۴۷   | ۶۵۴        | ۹/۱  |
| متوسط هزینه یک متر مربع بنا (میلیون ریال) | ۵۷/۷  | ۸۱/۲  | ۱۱۲/۳      | ۴۰/۸ |

درصد به ساختمان‌های مسکونی و غیر مسکونی توأم و ۹/۷ درصد باقی‌مانده به ساختمان‌های غیر مسکونی اختصاص داشت. در سال مورد بررسی، میزان سرمایه‌گذاری انجام شده توسط بخش خصوصی برحسب مراحل ساخت در بخش ساختمان‌های تکمیل شده معادل ۱۳۹۶/۵ هزار میلیارد ریال بود که این میزان ۱۵/۵ درصد از کل سرمایه‌گذاری بخش خصوصی در ساختمان‌های جدید مناطق شهری را شامل می‌شود.

### جدول ۶-۶- پروانه‌های ساختمانی صادر شده توسط

#### شهرداری‌های مناطق شهری

| تعداد پروانه‌ها (هزار فقره)     | سال   |       | درصد تغییر |      |
|---------------------------------|-------|-------|------------|------|
|                                 | ۱۴۰۰  | ۱۴۰۱  | ۱۴۰۲       | ۱۴۰۳ |
| تعداد پروانه‌ها (هزار فقره)     | ۱۲۱/۲ | ۱۱۱/۹ | ۱۱۸/۵      | -۷/۶ |
| سطح کل زیربنا (میلیون متر مربع) | ۸۲/۷  | ۸۰/۸  | ۸۷/۴       | -۲/۲ |
| متوسط سطح زیربنا (متر مربع)     | ۶۸۲   | ۷۲۳   | ۷۳۸        | ۶/۰  |

### ۶-۵- ساختمان‌های شروع شده توسط بخش خصوصی در

#### مناطق شهری

در سال ۱۴۰۲، ساخت ۱۳۶/۳ هزار دستگاه ساختمان جدید با زیربنایی معادل ۸۹/۲ میلیون متر مربع و سرمایه‌گذاری بالغ بر ۲۰۵۱/۸ 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 ۱۱/۴ و ۱۲/۷ درصد افزایش داشت. عملکرد تعداد و سطح کل زیربنای ساختمان‌های شروع شده در شهر تهران به ترتیب ۷۳/۱ و ۷/۱ درصد افزایش داشت. همچنین براساس آمار مذکور، تعداد و

### ۶-۶- ساختمان‌های تکمیل شده توسط بخش خصوصی

#### در مناطق شهری

در سال ۱۴۰۲، تعداد ۱۱۸/۵ هزار دستگاه ساختمان با سطح کل زیربنای ۷۵/۱ میلیون متر مربع توسط بخش خصوصی تکمیل شد که نسبت به سال قبل از آن به ترتیب معادل ۳/۴ و ۴/۰ درصد کاهش نشان می‌دهد. از مجموع تعداد ساختمان‌های تکمیل شده مذکور، ۸۰/۵ درصد به ساختمان‌های مسکونی، ۹/۸

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

| درصد تغییر |      | سال   |       |       |                                      |
|------------|------|-------|-------|-------|--------------------------------------|
| ۱۴۰۲       | ۱۴۰۱ | ۱۴۰۲  | ۱۴۰۱  | ۱۴۰۰  |                                      |
| -۳/۴       | -۸/۱ | ۱۱۸/۵ | ۱۲۲/۷ | ۱۳۳/۶ | تعداد(هزار دستگاه)                   |
| -۴/۰       | ۷/۲  | ۷۵/۱  | ۷۸/۳  | ۷۳/۰  | سطح کل زیربنا(میلیون متر مربع)       |
| -۰/۶       | ۱۶/۸ | ۶۳/۴  | ۶۳/۸  | ۵۴/۶  | متوسط سطح زیربنا(متر مربع)           |
| ۳۹/۴       | ۴۵/۸ | ۶۷/۴  | ۴۸/۴  | ۳۳/۲  | متوسط هزینه یک متر مربع(میلیون ریال) |

شهرهای بزرگ و سایر مناطق شهری به ترتیب ۵۴/۷، ۴۲/۹ و ۴۱/۲ درصد بود.

#### ۶-۷- واحدهای مسکونی تکمیل شده توسط بخش خصوصی

##### خصوصی در مناطق شهری

در سال ۱۴۰۲، تعداد ۳۹۰/۳ هزار دستگاه واحد مسکونی با سطح کل زیربنای ۶۴/۵ میلیون متر مربع توسط بخش خصوصی در مناطق شهری تکمیل شد که نسبت به سال قبل از آن به ترتیب ۶/۲ و ۵/۹ درصد کاهش نشان می‌دهد. در این سال، متوسط سطح زیربنای هر واحد مسکونی تکمیل شده ۱۶۵ متر مربع بود که نسبت به سال قبل از آن تغییر نداشته است.

در سال مورد بررسی، توزیع عملکرد زیربنای ساختمان‌های تکمیل شده به تفکیک شهر تهران، شهرهای بزرگ و سایر مناطق شهری به ترتیب ۸/۹، ۳۷/۳ و ۵۳/۸ درصد بود. در این سال، متوسط سطح زیربنای ساختمان‌های تکمیل شده در کل کشور نسبت به سال قبل از آن با ۰/۶ درصد کاهش به ۶۳۴ متر مربع رسید. این شاخص در شهر تهران، رقم ۱۵۶۶ متر مربع بود که نسبت به سال ۱۴۰۱ معادل ۱۱/۹ 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 ۳۹/۴ درصد افزایش به ۶۷/۴ میلیون ریال رسید. رشد مزبور در تهران،

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

| درصد تغییر |      | سال   |       |       |                                |
|------------|------|-------|-------|-------|--------------------------------|
| ۱۴۰۲       | ۱۴۰۱ | ۱۴۰۲  | ۱۴۰۱  | ۱۴۰۰  |                                |
| -۶/۲       | ۵/۱  | ۳۹۰/۳ | ۴۱۶/۰ | ۳۹۵/۷ | تعداد(هزار دستگاه)             |
| -۵/۹       | ۸/۰  | ۶۴/۵  | ۶۸/۶  | ۶۳/۵  | سطح کل زیربنا(میلیون متر مربع) |
| ۰/۰        | ۳/۱  | ۱۶۵   | ۱۶۵   | ۱۶۰   | متوسط سطح زیربنا(متر مربع)(۱)  |

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

#### ۶-۸-۲- قانون جهش تولید مسکن

در پی تصویب «قانون جهش تولید مسکن» در سال ۱۴۰۰، بانک‌های عامل از ابتدای اجرای قانون (۱۴۰۰/۶/۳۰) تا پایان اسفندماه ۱۴۰۲ در مجموع حدود ۱۹۲۱/۲ هزار میلیارد ریال تسهیلات موضوع اجرای قانون جهش تولید مسکن پرداخت نمودند؛ که بیشتر آنها به تسهیلات مسکن شهری (خود مالکی - طرح نهضت ملی)، تسهیلات مسکن روستایی، تسهیلات کمک ودیعه مسکن (از تیرماه سال ۱۴۰۱) و حوادث غیرمترقبه اختصاص داشت که به ترتیب معادل ۱۰۷۵/۳، ۳۶۹/۸، ۳۱۵/۵ و ۱۶۰/۶ هزار میلیارد ریال بود.

#### ۶-۸-۱- تحولات زمین در بخش مسکن

##### ۶-۸-۱- شاخص قیمت زمین

در سال ۱۴۰۲، شاخص قیمت زمین در کل مناطق شهری نسبت به سال قبل از آن معادل ۴۹/۹ درصد افزایش یافت. افزایش شاخص مزبور برای شهر تهران معادل ۵۰/۵ درصد بود.

##### جدول ۶-۱۰- شاخص قیمت زمین برحسب مناطق شهری

(۱۳۹۵=۱۰۰)

|                 | درصد تغییر |      | سال    |        |       |
|-----------------|------------|------|--------|--------|-------|
|                 | ۱۴۰۲       | ۱۴۰۱ | ۱۴۰۲   | ۱۴۰۱   | ۱۴۰۰  |
| تهران           | ۵۰/۵       | ۳۶/۰ | ۱۶۲۶/۹ | ۱۰۸۰/۸ | ۷۹۴/۶ |
| شهرهای بزرگ     | ۵۰/۱       | ۳۶/۲ | ۱۵۵۷/۰ | ۱۰۳۷/۶ | ۷۶۱/۶ |
| سایر مناطق شهری | ۴۵/۸       | ۳۶/۷ | ۱۶۹۴/۱ | ۱۱۶۲/۳ | ۸۵۰/۰ |
| کل مناطق شهری   | ۴۹/۹       | ۳۶/۲ | ۱۶۰۰/۳ | ۱۰۶۷/۶ | ۷۸۴/۱ |

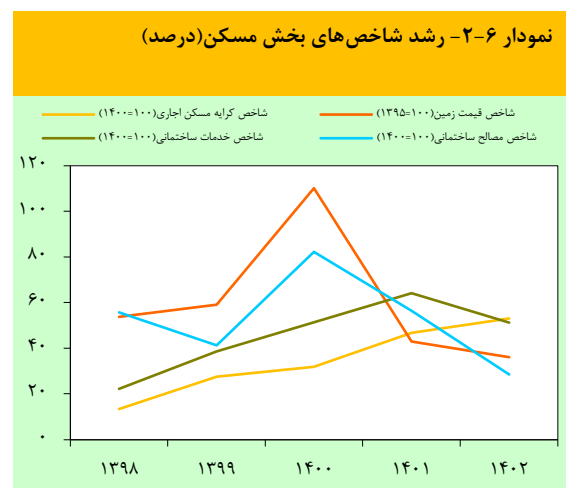
## گزارش اقتصادی و ترازنامه سال ۱۴۰۲

بیشترین رشد در زیرگروه‌های این شاخص مربوط به «شاخص اجرت کارگر ماهر برق‌کار» و «شاخص اجرت کارگر ماهر لوله‌کش» به ترتیب به میزان ۵۹/۹ و ۵۷/۸ درصد بود.

در این سال، شاخص بهای تولیدکننده مصالح ساختمانی نسبت به سال قبل از آن ۳۳/۵ 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 ۳۴/۲ و ۳۲/۸ درصد افزایش داشت.

### جدول ۶-۱۳- شاخص‌های ساختمانی (۱۴۰۰=۱۰۰)

| درصد تغییر | سال  |       |       |       |                                     |
|------------|------|-------|-------|-------|-------------------------------------|
|            | ۱۴۰۲ | ۱۴۰۱  | ۱۴۰۰  |       |                                     |
| ۴۹/۶       | ۵۱/۲ | ۲۲۶/۱ | ۱۵۱/۲ | ۱۰۰/۰ | شاخص بهای مصرف‌کننده خدمات ساختمانی |
| ۳۳/۵       | ۳۱/۱ | ۱۷۵/۰ | ۱۳۱/۱ | ۱۰۰/۰ | شاخص بهای تولیدکننده مصالح ساختمانی |



### جدول ۶-۱۱- عملکرد قانون جهش تولید مسکن از ابتدای اجرای قانون تا پایان اسفندماه ۱۴۰۲

(هزار میلیارد ریال)

| سهم (درصد) | پایان اسفندماه ۱۴۰۲ |                        |
|------------|---------------------|------------------------|
| ۵۶/۰       | ۱۰۷۵/۳              | تسهیلات مسکن شهری      |
| ۲۲/۷       | ۴۳۶/۱               | تسهیلات ساخت خود مالکی |
| ۳۳/۳       | ۶۳۹/۳               | مشارکت نهضت ملی مسکن   |
| ۱۶/۴       | ۳۱۵/۵               | ودیعه مسکن             |
| ۱۹/۲       | ۳۶۹/۸               | مسکن روستایی           |
| ۸/۴        | ۱۶۰/۶               | حوادث غیرمترقبه        |
| ۱۰۰/۰      | ۱۹۲۱/۲              | جمع                    |

ماخذ: بانک مسکن

### ۶-۹- مسکن اجاری در مناطق شهری

در سال ۱۴۰۲، شاخص کرایه مسکن اجاری در کل مناطق شهری ۵۷/۳ درصد رشد داشت. بیشترین رشد این شاخص متعلق به شهرهای کوچک معادل ۶۰/۹ درصد بود.

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

(۱۴۰۰=۱۰۰)

| درصد تغییر |      | سال   |       |       |                 |
|------------|------|-------|-------|-------|-----------------|
| ۱۴۰۲       | ۱۴۰۱ | ۱۴۰۲  | ۱۴۰۱  | ۱۴۰۰  |                 |
| ۵۲/۰       | ۴۸/۶ | ۲۲۵/۹ | ۱۴۸/۶ | ۱۰۰/۰ | تهران           |
| ۵۷/۰       | ۵۱/۹ | ۲۳۸/۵ | ۱۵۱/۹ | ۱۰۰/۰ | شهرهای بزرگ (۱) |
| ۵۷/۳       | ۵۶/۱ | ۲۴۵/۵ | ۱۵۶/۱ | ۱۰۰/۰ | شهرهای متوسط    |
| ۶۰/۹       | ۵۸/۱ | ۲۵۴/۳ | ۱۵۸/۱ | ۱۰۰/۰ | شهرهای کوچک     |
| ۵۷/۳       | ۵۳/۱ | ۲۴۰/۹ | ۱۵۳/۱ | ۱۰۰/۰ | کل مناطق شهری   |

۱- شامل شهر تهران نیز می‌باشد.

### ۶-۱۰- شاخص‌های ساختمانی

در سال ۱۴۰۲، شاخص بهای خدمات ساختمانی که نشان‌دهنده تحولات دستمزدها در بخش‌های ساختمان و مسکن است، نسبت به سال قبل از آن ۴۹/۶ درصد افزایش یافت.