

## فصل هفتم

### ساختمان و مسکن

فعالیت‌های بخش ساختمان کشور در سال ۱۳۸۴، متأثر از شرایط رکودی حاکم بر بخش مسکن، با رشدی کمتر از رشد تولید ناخالص داخلی همراه بود و همچنان از شرایط مطلوب فاصله داشت. براساس آمار مقدماتی حساب‌های ملی، ارزش افزوده بخش ساختمان با ۴/۴ درصد افزایش نسبت به سال قبل (به قیمت‌های ثابت سال ۱۳۷۶) به ۱۸۷۲۸ میلیارد ریال رسید. سرمایه‌گذاری ثابت ناخالص در ساختمان نیز دارای ۴/۷ درصد افزایش بود. سرمایه‌گذاری بخش خصوصی در ساختمان‌های جدید مناطق شهری (به قیمت‌های جاری)، عمدتاً تحت تاثیر افزایش هزینه‌های ساخت و ساز با ۱۳/۱ درصد افزایش نسبت به سال قبل به ۱۰۳/۲ هزار میلیارد ریال بالغ گردید. رکود حاکم بر وضعیت سرمایه‌گذاری در شهرهای بزرگ به رغم رشد نسبی آن در تهران (۱۷/۳ درصد) و شهرهای کوچک و متوسط (۱۳/۵ درصد)، در تعدیل رشد رقم سرمایه‌گذاری این سال موثر بوده است. همین امر موجب گردید تا سهم سرمایه‌گذاری در شهرهای بزرگ حدود ۰/۹ واحد درصد کاهش یابد.

در این سال بخش خصوصی علاوه بر تکمیل ۱۶۸/۶ هزار دستگاه ساختمان نیمه تمام با زیربنایی معادل ۶۴/۹ میلیون متر مربع، ساخت ۱۷۶/۲ هزار دستگاه ساختمان جدید با زیربنای ۶۲/۹ میلیون متر مربع را در مناطق شهری آغاز کرد. عملکرد مربوط به تکمیل ساختمان‌های نیمه‌تمام نسبت به سال قبل به لحاظ تعداد و سطح زیربنا به ترتیب ۶۵/۴ و ۵۸/۲ درصد افزایش داشت. این عملکرد در خصوص ساختمان‌های شروع شده به لحاظ تعداد و سطح زیربنا نسبت به سال قبل به ترتیب ۱۰/۳ و ۱۵/۸ درصد کاهش داشت. در سال مورد گزارش، تعداد واحدهای مسکونی تکمیل شده توسط بخش خصوصی در مناطق شهری به ۴۷۹/۲ هزار واحد مسکونی رسید که نسبت به سال قبل ۵۲/۴ درصد رشد نشان می‌دهد. آمار پروانه‌های ساختمانی صادر شده توسط شهرداری‌ها که از متغیرهای پیشرو و منعکس‌کننده روند آتی فعالیت‌های بخش مسکن می‌باشد، فاصله از شرایط مطلوب و چشم‌انداز غیر مطمئن سرمایه‌گذاری را تایید می‌کند. در سال ۱۳۸۴، تعداد و سطح کل زیربنای ساختمان‌های مندرج در پروانه‌های صادر شده توسط شهرداری‌های سراسر کشور به ترتیب ۴/۵ و ۵/۸ درصد نسبت به سال قبل کاهش داشت.

در سال مورد بررسی، بر حجم تسهیلات اعطایی شبکه بانکی و موسسات اعتباری غیر بانکی به بخش ساختمان و مسکن افزوده شد؛ به طوری که مانده تسهیلات اعطایی به بخش غیر دولتی ساختمان و مسکن در پایان اسفند ۱۳۸۴ به ترتیب با ۲۵/۰ و ۴۰/۲ درصد رشد به ۱۰/۴ و ۱۵۸/۳ هزار میلیارد ریال رسید. در این سال دولت مبلغ ۱۶۱۳۳/۷ میلیارد ریال در قالب اعتبارات تملک دارایی‌های سرمایه‌ای ملی در فصل مسکن، عمران شهری، روستایی و عشایری و برنامه حمایت از تامین مسکن محرومان و گروه‌های کم‌درآمد هزینه کرد.

در سال ۱۳۸۴، شاخص‌های قیمتی نهاده‌های تولید بخش مسکن با افزایش همراه بود. شاخص قیمت زمین در مناطق شهری (بر پایه سال ۱۳۸۳) در مقایسه با سال قبل ۱۱/۵ درصد افزایش یافت. همچنین شاخص خدمات ساختمانی و شاخص بهای عمده‌فروشی مصالح ساختمانی به ترتیب ۱۸/۰ و ۶/۲ 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 ۱۴/۴ درصد افزایش مواجه شد.

#### ۷-۱- سرمایه‌گذاری بخش خصوصی در ساختمان‌های جدید مناطق شهری

در سال ۱۳۸۴، سرمایه‌گذاری بخش خصوصی در شهرهای بزرگ رشدی ملایم و در تهران رشد نسبتاً بالایی داشت. سرمایه‌گذاری مذکور در شهرهای کوچک و متوسط در مقایسه با رشد ۴۰/۵ درصدی سال قبل تنها ۱۳/۵ درصد افزایش داشت. براساس آمار فعالیت‌های ساختمانی بخش خصوصی، سهم تهران از سرمایه‌گذاری بخش خصوصی در ساختمان‌های جدید مناطق شهری با ۰/۸ واحد درصد افزایش به ۲۰/۶ درصد در سال مورد بررسی افزایش یافت. در این سال رشد سرمایه‌گذاری در شهرهای بزرگ ۹/۷ درصد و سهم این مناطق از سرمایه‌گذاری بخش خصوصی در ساختمان‌های جدید مناطق شهری ۳۰/۷ درصد بود. مقایسه عملکرد این بخش برحسب مناطق شهری و سهم از رشد سرمایه‌گذاری در مناطق شهری نشان می‌دهد «شهرهای کوچک و متوسط»، «تهران» و «شهرهای بزرگ» به ترتیب ۶/۶، ۳/۴ و ۳/۱ واحد درصد از رشد سرمایه‌گذاری در ساختمان‌های جدید مناطق شهری را در سال ۱۳۸۴ دارا بوده و رشد این بخش را تحت تاثیر قرار داده‌اند.

#### سرمایه‌گذاری بخش خصوصی در ساختمان‌های جدید مناطق شهری (به قیمت جاری) (۱)

(میلیارد ریال)

سهم از رشد سرمایه‌گذاری (درصد)	سهم (درصد)		درصد تغییر		سال				
	۱۳۸۴	۱۳۸۳	۱۳۸۴	۱۳۸۳	۱۳۸۴	(۲)۱۳۸۳ (بررسی جدید)	۱۳۸۳ (بررسی قدیم)	۱۳۸۲	
۳/۴	۲۰/۶	۱۹/۸	۱۷/۳	۷/۲	۲۱۲۱۸/۹	۱۸۰۹۶/۹	۱۵۶۲۸/۷	۱۴۵۷۶/۶	تهران
۳/۱	۳۰/۷	۳۱/۶	۹/۷	۲۰/۳	۳۱۶۳۲/۱	۲۸۸۳۳/۷	۲۹۹۸۷/۰	۲۴۹۲۰/۲	شهرهای بزرگ
۶/۶	۴۸/۸	۴۸/۶	۱۳/۵	۴۰/۵	۵۰۳۱۹/۹	۴۴۳۲۱/۷	۲۸۴۸۳/۷	۲۰۲۶۷/۶	سایر مناطق شهری
۱۳/۱	۱۰۰/۰	۱۰۰/۰	۱۳/۱	۲۴/۰	۱۰۳۱۷۰/۹	۹۱۲۵۲/۳	۷۴۰۹۹/۴	۵۹۷۶۴/۴	کلیه مناطق شهری

۱- بدون در نظر گرفتن ارزش زمین است.

۲- آمار سرمایه‌گذاری بخش خصوصی در ساختمان‌های جدید مناطق شهری از ابتدای سال ۱۳۸۴ با توجه به تجدید نظر در چارچوب آماری سال ۱۳۷۶، براساس سال پایه جدید (۱۳۸۳) محاسبه شده است.

#### کادر شماره ۲- تجدید نظر در چارچوب آماری فعالیت‌های بخش خصوصی

اداره آمار بانک مرکزی با توجه به پراکندگی ساخت و سازهای جدید و توسعه مناطق شهری، در مقاطع ۵ یا ۷ ساله اقدام به تجدید نظر در بلوک‌های آماری و ضرایب آنها نموده و گاهی برخی مناطق شهری جدید را نیز به نمونه آماری خود می‌افزاید. براین اساس، چارچوب آماری سال ۱۳۷۶ تجدید نظر شده و سال ۱۳۸۳ در قالب بررسی جدید، به عنوان سال پایه ملاک قرار گرفته است. بدین ترتیب آمار سال ۱۳۸۴ و بررسی جدید سال ۱۳۸۳ با دوره‌های قبل قابل مقایسه نمی‌باشد.

آمار سرمایه‌گذاری بخش خصوصی برحسب مراحل ساخت در سال ۱۳۸۴ به قیمت‌های جاری حاکی از رشد سرمایه‌گذاری در ساختمان‌های نیمه تمام و تکمیل شده و کاهش آن در ساختمان‌های شروع شده است. با توجه به سیر نزولی تعداد و سطح زیربنای ساختمان‌های شروع شده، رویکرد بخش خصوصی به ساخت و سازهای جدید همچون سال ۱۳۸۳ رکودی بود.

## سرمایه‌گذاری بخش خصوصی در ساختمان‌های جدید مناطق شهری

بر حسب مراحل ساخت (به قیمت جاری) (۱)

(میلیارد ریال)

سهم از رشد سرمایه‌گذاری (درصد)	سهم (درصد)		درصد تغییر		سال			
	۱۳۸۴	۱۳۸۳	۱۳۸۴	۱۳۸۳	۱۳۸۴	(۲)۱۳۸۳ (بررسی جدید)	۱۳۸۳ (بررسی قدیم)	۱۳۸۲
-۱/۳	۲۵/۳	۲۹/۸	-۴/۳	۲۵/۹	۲۶۰۵۸/۲	۲۷۲۳۴/۲	۲۰۲۱۴/۸	۱۶۰۵۷/۹
۲/۷	۵۳/۹	۵۸/۳	۴/۵	۲۵/۵	۵۵۵۵۸/۴	۵۳۱۶۰/۵	۳۹۳۷۴/۲	۳۱۳۷۳/۰
۱۱/۶	۲۰/۹	۱۱/۹	۹۸/۵	۱۷/۷	۲۱۵۵۴/۴	۱۰۸۵۷/۶	۱۴۵۱۰/۵	۱۲۳۳۳/۵
۱۳/۱	۱۰۰/۰	۱۰۰/۰	۱۳/۱	۲۴/۰	۱۰۳۱۷۰/۹	۹۱۲۵۲/۳	۷۴۰۹۹/۴	۵۹۷۶۴/۴

۱- بدون در نظر گرفتن ارزش زمین است.

۲- آمار سرمایه‌گذاری بخش خصوصی در ساختمان‌های جدید مناطق شهری از ابتدای سال ۱۳۸۴ با توجه به تجدید نظر در چارچوب آماری سال ۱۳۷۶، براساس سال پایه جدید (۱۳۸۳) محاسبه شده است.

## ۲-۷- سرمایه‌گذاری دولت

براساس آمار خزانه‌داری کل وزارت امور اقتصادی و دارایی، در سال ۱۳۸۴ دولت ۱۶۱۳۳/۷ میلیارد ریال برای اجرای طرح‌های تملک دارایی‌های سرمایه‌ای - ملی در فصول مسکن، عمران شهری، روستایی و عشایری و برنامه حمایت از تامین مسکن محرومان و گروه‌های کم‌درآمد هزینه کرد. این مبلغ معادل ۱۴۹/۳ درصد بودجه مصوب این فصول بود. در سال مذکور، در فصل مسکن و عمران شهری، روستایی و عشایری بیشترین سهم از اعتبارات پرداختی به برنامه‌های «کمک‌های فنی و اعتباری به بخش خصوصی و تعاونی»، «برنامه حمل و نقل شهری و روستایی» و «برنامه ساماندهی نواحی خاص» به ترتیب با سهم‌های ۲۵/۰، ۲۴/۸ و ۲۴/۴ درصد از رقم کل اختصاص یافت.

دولت در سال ۱۳۸۴ مبلغ ۴۰۳۲ میلیارد ریال در قالب برنامه «کمک‌های فنی و اعتباری» که عمدتاً ناظر بر یارانه‌های بخش مسکن و مسکن اجتماعی است، پرداخت نمود. این رقم در مقایسه با اعتبار تخصیص یافته به این برنامه در سال قبل بیش از ۳۸۰۰ درصد رشد نشان می‌دهد. احداث واحدهای مسکونی استیجاری و حمایت‌های یارانه‌ای در قالب تامین مابه‌التفاوت سود و کارمزد تسهیلات بانکی از جمله طرح‌هایی بود که مشمول اعتبارات برنامه «کمک‌های فنی و اعتباری» شد.

## تملك دارایی‌های سرمایه‌ای - ملی (اعتبارات عمرانی) دولت در فصل مسکن، عمران شهری، روستایی و عشایری و

برنامه حمایت از تامین مسکن محرومان و گروه‌های کم‌درآمد در سال ۱۳۸۴ (۱)

(میلیارد ریال)

درصد عملکرد	مصوب	سهم درصد	عملکرد	فصل مسکن و عمران شهری، روستایی و عشایری
۱۴۹/۵	۱۰۷۶۸/۰	۹۹/۸	۱۶۰۹۸/۸	برنامه حمایت از تامین مسکن محرومان و گروه‌های کم‌درآمد (فصل رفاه و تامین اجتماعی)
۹۹/۵	۳۵/۰	۰/۲	۳۴/۸	
۱۴۹/۳	۱۰۸۰۳/۰	۱۰۰/۰	۱۶۱۳۳/۶	جمع

ماخذ: خزانه‌داری کل - وزارت امور اقتصادی و دارایی

۱- در اولین سال اجرای برنامه چهارم توسعه اقتصادی، اجتماعی و فرهنگی کشور، عناوین فصول و برنامه‌های قانون بودجه سال ۱۳۸۴ به ویژه در بخش ساختمان و مسکن با ساختاری کاملاً متفاوت از سال‌های قبل تنظیم شد. از این رو آمار عملکرد بودجه در این سال قابل مقایسه با سال‌های قبل نمی‌باشد.

## ۳-۷- تسهیلات بانکی

بررسی آمار مانده تسهیلات اعطایی بانک‌ها و موسسات اعتباری غیر بانکی به بخش‌های «مسکن» و «ساختمان» حاکی از رشد مانده تسهیلات اعطایی در این سال می‌باشد. مانده پرداختی این تسهیلات به بخش‌های غیر دولتی مذکور در پایان سال ۱۳۸۴ نسبت به پایان سال ۱۳۸۳ به ترتیب با ۴۰/۲ و ۲۵/۰ درصد افزایش به ۱۵۸/۳ و ۱۰/۴ هزار میلیارد ریال رسید. همچنین در این سال بانک‌های غیر دولتی و موسسات اعتباری غیر بانکی با اختصاص ۲۳/۰ درصد از تغییر در مانده تسهیلات اعطایی خود به بخش غیر دولتی مسکن بیشترین رشد مانده به میزان ۸۷/۳ درصد را دارا بودند. رشد قابل توجه تسهیلات اعطایی بانک‌ها به بخش غیر دولتی مسکن در رشد سرمایه‌گذاری بخش خصوصی در ساختمان‌های نیمه تمام و تکمیل شده موثر بوده 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		
۱۳۸۴	۱۳۸۳	۱۳۸۴	▲۱۳۸۳	۱۳۸۴	۱۳۸۳	۱۳۸۴	▲۱۳۸۳	
۲۱/۰	۱۵/۶	۴۵۲۴۹/۹	۲۴۳۶۵/۴	۳۹/۸	۲۷/۲	۱۵۹۰۳۷/۶	۱۱۳۷۸۷/۷	مسکن
۲۲/۱	۱۷/۰	۴۵۴۱۳/۵	۲۴۳۲۲/۳	۴۰/۲	۲۷/۴	۱۵۸۳۴۸/۸	۱۱۲۹۳۵/۳	بخش غیر دولتی
-۱/۶	۰/۳	-۱۶۳/۶	۴۳/۱	-۱۹/۲	۵/۳	۶۸۸/۸	۸۵۲/۴	بخش دولتی
۰/۷	۲/۲	۱۴۵۷/۲	۳۴۱۸/۱	۶/۶	۱۸/۳	۲۳۵۲۱/۸	۲۲۰۶۴/۶	ساختمان
۱/۰	۱/۶	۲۰۷۹/۶	۲۳۰۰/۳	۲۵/۰	۳۸/۲	۱۰۴۰۸/۸	۸۳۲۹/۲	بخش غیر دولتی
-۶/۱	۸/۸	-۶۲۲/۴	۱۱۱۷/۸	-۴/۵	۸/۹	۱۳۱۱۳/۰	۱۳۷۳۵/۴	بخش دولتی

۱- بدون احتساب سود و درآمد سالهای آتی است.

آمار مانده تسهیلات اعطایی بانکها و موسسات اعتباری غیر بانکی برحسب جاری و غیر جاری (بدهیهای سررسید گذشته و معوق) در پایان سال مورد بررسی نشان می‌دهد سهم نسبی بدهیهای سررسید گذشته و معوق بخشهای غیر دولتی «مسکن» و «ساختمان» در کل مانده این تسهیلات به ترتیب ۸/۸ و ۱/۶ درصد می‌باشد. رشد مستمر ارزش اسمی دارایی مسکن و ترهین آن نزد بانک از دلایل پایین بودن سهم بدهیهای سررسید گذشته و معوق بخشهای مذکور است.

در سال ۱۳۸۴، بانک مسکن به عنوان تنها بانک تخصصی این بخش ۴۸/۴ درصد از تغییر در مانده تسهیلات اعطایی به بخش غیر دولتی مسکن را به خود اختصاص داد. بانک مسکن در این سال ۲۹۹/۴ هزار فقره تسهیلات به مبلغ ۲۷/۰ هزار میلیارد ریال (بدون احتساب سود و درآمد سالهای آتی) پرداخت نمود که نسبت به سال گذشته به ترتیب ۴۳/۴ و ۱۴۰/۰ درصد رشد نشان می‌دهد. تسهیلات مذکور با احتساب سود و درآمد سالهای آتی بالغ بر ۴۳/۴ هزار میلیارد ریال بود که رشدی معادل ۱۴۷/۱ درصد نسبت به سال قبل دارا می‌باشد. افزایش سقف تسهیلات خرید خانه در قالب تسهیلات بدون سپرده و همچنین بهبود وضعیت بازار معاملات مسکن از دلایل رشد قابل توجه تسهیلات اعطایی در مقایسه با سال قبل می‌باشد. خاطر نشان می‌نماید بانک مسکن براساس موافقت شورای پول و اعتبار از تاریخ ۱۳۸۴/۵/۱۰ معادل ۵۰ درصد امتیاز متقاضی در صندوق پس‌انداز مسکن، تسهیلات بدون سپرده بابت خرید خانه پرداخت نموده است. به این ترتیب سقف تسهیلات مسکن (با سپرده و بدون سپرده) به ۱۸۰ میلیون ریال بالغ گردید. در این سال متوسط تسهیلات اعطایی بانک بابت خرید خانه ۱۳۷/۴ میلیون ریال (بدون احتساب سود سالهای آتی) بود. این مبلغ در مقایسه با سال قبل ۹۰/۳ درصد افزایش نشان می‌دهد.

#### تسهیلات اعطایی بانک مسکن(۱)

درصد تغییر		سال			
۱۳۸۴	۱۳۸۳	۱۳۸۴	۱۳۸۳	۱۳۸۲	
۴۳/۴	-۳۷/۶	۲۹۹/۴	۲۰۸/۸	۳۳۴/۸	تعداد (هزار فقره)
۱۴۷/۱	۲۱/۴	۴۳۴۴۶/۸	۱۷۵۸۴/۳	۱۴۴۸۸/۶	مبلغ (میلیارد ریال)

۱- با احتساب سود و درآمد سالهای آتی است.

ماخذ: بانک مسکن

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 (با احتساب سود سالهای آتی) به ترتیب ۵۱/۰ و ۱۷۲/۰ درصد افزایش داشته است. این افزایش در خصوص تعداد و مبلغ تسهیلات درخواست شده به منظور خرید خانه به مراتب بالاتر و به میزان ۷۴/۰ و ۲۱۶/۵ درصد بود. در این سال ۲۵ هزار فقره تسهیلات به مبلغ ۷۹۶۴/۳ میلیارد ریال در چارچوب تسهیلات مشارکت مدنی برای احداث حدود ۹۰/۹ هزار واحد مسکونی پرداخت شد که نسبت به مبلغ اعطا شده در سال قبل ۹۴/۳ درصد افزایش نشان می‌دهد. در این سال مبلغ تسهیلات به تعاونیهای مسکن و مجتمعهای مسکونی به ترتیب از ۹۵/۱ و ۱۵۸/۲ درصد رشد برخوردار بود.

توزیع جغرافیایی تسهیلات اعطایی بانک مسکن (با احتساب سود و درآمد سالهای آتی) در سال ۱۳۸۴ نشان می‌دهد ۳۲/۰ درصد تسهیلات به متقاضیان در شهر تهران، ۳۰/۰ 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 ۴۳/۲، ۲۸/۲ و ۲۸/۶ درصد بود.

## تسهیلات اعطایی بانک مسکن برحسب عقود(۱)

(میلیارد ریال)

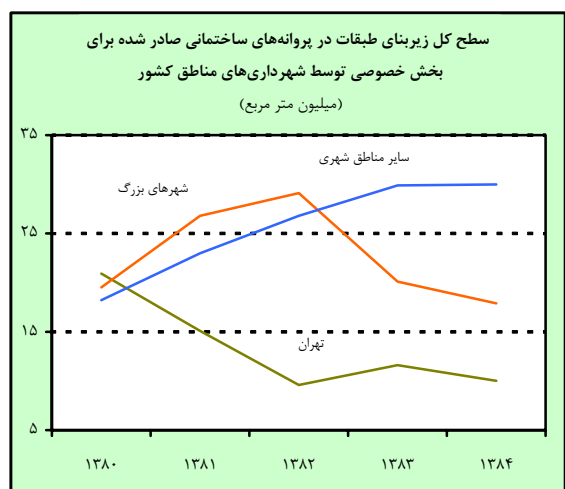
سهم(درصد)	درصد تغییر		سال			
	۱۳۸۴	۱۳۸۳	۱۳۸۴	۱۳۸۳	۱۳۸۲	
۲۹/۴	۳۶/۴	۹۴/۳	۷۹۶۴/۳	۴۱۰۰/۰	۳۸۶۳/۷	مشارکت مدنی
۵۹/۶	۵۰/۸	۱۸۱/۶	۱۶۱۲۸/۰	۵۷۲۷/۱	۴۵۸۴/۲	فروش اقساطی
۳/۷	۴/۳	۱۰۸/۲	۹۹۷/۵	۴۷۹/۰	۲۸۴/۴	جعاله
۲/۴	۲/۶	۱۱۵/۵	۶۳۵/۷	۲۹۵/۰	۶۰۷/۴	قرض الحسنه
۴/۹	۵/۹	۹۷/۹	۱۳۱۴/۷	۶۶۴/۲	۸۰۹/۱	سایر
۱۰۰/۰	۱۰۰/۰	۱۴۰/۰	۲۷۰۴۰/۲	۱۱۲۶۵/۳	۱۰۱۴۸/۸	جمع کل

۱- بدون احتساب سود و درآمد سال‌های آتی است.

ماخذ: بانک مسکن

بررسی مانده سپرده‌های بانک مسکن در پایان اسفند ۱۳۸۴ حاکی از آن است که بیشترین سهم از سپرده‌های بانک به سپرده‌های صندوق پس‌انداز مسکن (۴۰/۳ درصد) و سپرده‌های بلندمدت (۳۶/۴ درصد) اختصاص دارد. بر این اساس، مانده حساب صندوق پس‌انداز مسکن در پایان اسفند ماه به ۲۶۹۴۱/۸ میلیارد ریال رسید که در مقایسه با مانده پایان سال ۱۳۸۳، ۷۵/۷ درصد رشد داشته است.

## ۴-۷- پروانه‌های ساختمانی



آمار پروانه‌های ساختمانی صادر شده توسط شهرداری‌ها در سال ۱۳۸۴، به لحاظ تعداد و سطح کل زیربنا به ترتیب ۴/۵ و ۵/۸ درصد کاهش نشان می‌دهد. آمار مزبور در شهر تهران به ترتیب ۱۳/۳ و ۱۳/۹ درصد کاهش داشت. در این سال سطح کل زیربنای طبقات ساختمانی مندرج در پروانه‌های ساختمانی صادر شده در شهرهای بزرگ با ۱۰/۷ درصد کاهش به ۱۷/۹ میلیون متر مربع رسید. همچنین متوسط سطح زیربنای طبقات ساختمان‌ها در مناطق شهری کشور به ۴۷۷ متر مربع رسید که در مقایسه با سال قبل ۱/۴ درصد کاهش نشان می‌دهد. آمار پروانه‌های ساختمانی نشان می‌دهد تعداد ساختمان‌های یک،

چهار و پنج طبقه و بیشتر در کل مناطق شهری به ترتیب ۱۹/۹، ۱۹/۰ و ۱۸/۹ درصد کاهش و تعداد ساختمان‌های دو و سه طبقه به ترتیب ۱۴/۳ و ۵/۰ درصد رشد داشته است. توزیع تعداد پروانه‌های ساختمانی صادر شده در شهرهای کوچک و متوسط برحسب طبقات نشان می‌دهد بیشترین سهم از پروانه‌های مزبور به میزان ۴۶/۲ درصد برای احداث ساختمان‌های دو طبقه صادر شده است.

## پروانه‌های ساختمانی صادر شده توسط شهرداری‌های مناطق شهری

درصد تغییر	سال			
	۱۳۸۴	۱۳۸۳	۱۳۸۲	
-۴/۵	-۸/۷	۱۲۹/۸	۱۴۸/۹	تعداد پروانه‌ها(هزار فقره)
-۵/۸	-۵/۹	۵۸/۰	۶۵/۴	سطح کل زیربنا(میلیون متر مربع)
-۱/۴	۳/۱	۴۴۷/۰	۴۳۹/۰	متوسط سطح زیربنا(متر مربع)

## ۵-۷- ساختمان‌های شروع شده توسط بخش خصوصی در مناطق شهری

در سال مورد بررسی، ساخت ۱۷۶/۲ هزار دستگاه ساختمان جدید با زیربنایی معادل ۶۲/۹ میلیون متر مربع و سرمایه‌گذاری بالغ بر ۲۶/۱ هزار میلیارد ریال (به قیمت جاری) در مناطق شهری کشور توسط بخش خصوصی آغاز شد. در این سال تعداد و سطح زیربنای ساختمان‌های شروع شده نسبت به سال قبل به ترتیب ۱۰/۳ و ۱۵/۸ درصد کاهش داشت. تعداد و سطح کل زیربنای ساختمان‌های شروع شده در شهرهای بزرگ نیز به ترتیب با ۲۱/۱ و ۲۲/۴ درصد کاهش همراه بود. براساس آمار مذکور، متوسط سطح

زیربنای طبقات ساختمان‌های شروع شده در کلیه مناطق شهری در مقایسه با سال قبل ۶/۲ درصد کاهش داشت. در سال مورد گزارش، متوسط هزینه پیش‌بینی شده برای احداث بنای ساختمان‌های جدید ۱۴۱۲ هزار ریال برای هر متر مربع برآورد شده است که نسبت به سال قبل ۱۷/۴ درصد رشد نشان می‌دهد. هزینه مذکور در تهران با ۲۱/۹ درصد افزایش به ۱۸۸۷ هزار ریال رسید.

بررسی ترکیب ساختمان‌های شروع شده برحسب نوع کاربری نشان می‌دهد از مجموع ساختمان‌های شروع شده در کشور ۸۶/۴ درصد به ساختمان‌های مسکونی، ۸/۱ درصد به ساختمان‌های مسکونی با محل کسب و مابقی به ساختمان‌های غیر مسکونی اختصاص دارد. هزینه احداث یک متر مربع زیربنای مسکونی و غیر مسکونی در سال ۱۳۸۴ به ترتیب معادل ۱۳۹۷/۶ و ۱۵۳۵/۳ هزار ریال برآورد شده است. همچنین ارزش یک متر مربع زمین ساختمان‌های مسکونی و غیر مسکونی به ترتیب ۱۸۸۳/۴ و ۶۴۷/۶ هزار ریال بوده است.

ساختمان‌های شروع شده توسط بخش خصوصی در مناطق شهری

درصد تغییر	سال				
	۱۳۸۴	۱۳۸۳	۱۳۸۴	۱۳۸۳	۱۳۸۲
			(۱)۱۳۸۳	۱۳۸۳	
			(بررسی جدید)	(بررسی قدیم)	
					تعداد(هزار دستگاه)
۱۳۸۴	۱۳۸۳	۱۳۸۴	۱۳۸۳	۱۳۸۲	۱۵۶/۱
-۱۰/۳	-۱۰/۶	۱۷۶/۲	۱۹۶/۴	۱۳۹/۵	برآورد سطح کل زیربنا(میلیون متر مربع)
-۱۵/۸	-۴/۰	۶۲/۸	۷۴/۷	۵۶/۲	۵۸/۵
-۶/۱	۷/۵	۳۵۷/۰	۳۸۰/۰	۴۰۳/۰	متوسط سطح زیربنا(متر مربع)
۱۷/۴	۲۵/۵	۱۴۱۲/۰	۱۲۰۳/۰	۱۲۰۵/۰	متوسط هزینه یک متر مربع بنا(هزار ریال)
					۹۶۰/۰

۱- آمار عملکرد بخش خصوصی در شروع ساختمان‌های جدید از ابتدای سال ۱۳۸۴ براساس سال پایه جدید (۱۳۸۳) محاسبه شده است.

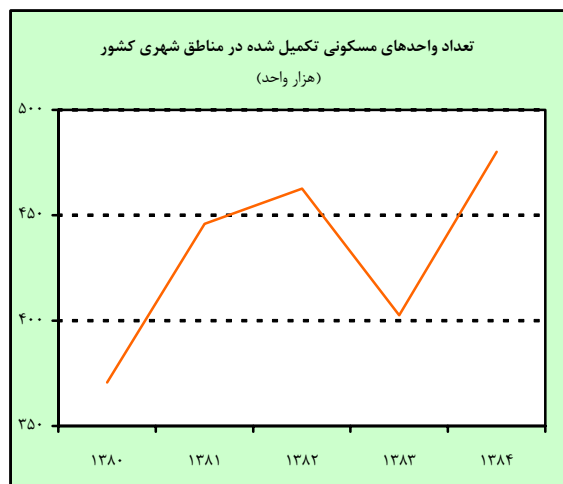
۶-۷- ساختمان‌های تکمیل شده توسط بخش خصوصی در مناطق شهری

در این سال بخش خصوصی برای تکمیل ساختمان‌های نیمه تمام بالغ بر ۲۱/۵ هزار میلیارد ریال سرمایه‌گذاری نمود. این میزان ۲۰/۹ درصد از کل سرمایه‌گذاری بخش خصوصی در ساختمان‌های جدید مناطق شهری را شامل می‌شود. در سال مورد گزارش، ۱۶۸/۶ هزار دستگاه ساختمان با سطح کل زیربنای ۶۴/۹ میلیون متر مربع توسط بخش خصوصی تکمیل شد. آمار مزبور در مقایسه با سال قبل به ترتیب ۶۵/۴ و ۵۸/۲ درصد رشد نشان می‌دهد. از مجموع ساختمان‌های تکمیل شده مذکور، ۸۷/۰ درصد به ساختمان‌های مسکونی، ۸/۱ درصد به ساختمان‌های مسکونی با محل کسب و مابقی 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 رشد ۴۰/۴ و ۲۷/۵ درصدی مواجه بود. سهم شهر تهران، شهرهای بزرگ و سایر مناطق شهری از سطح کل زیربنای ساختمان‌های تکمیل شده به ترتیب ۱۶/۵، ۳۱/۴ و ۵۲/۱ درصد بود. در این سال همچنین متوسط سطح زیربنای ساختمان‌های تکمیل شده با ۴/۴ درصد کاهش نسبت به سال قبل به ۳۸۵ متر مربع رسید. این شاخص در تهران با ۹/۲ درصد کاهش به ۹۶۳ 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 ۱۷/۱ درصد افزایش داشت. رشد مزبور در تهران، شهرهای بزرگ و سایر مناطق شهری به ترتیب ۲۰/۱، ۱۷/۶ و ۱۹/۰ 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				
	۱۳۸۴	۱۳۸۳	۱۳۸۴	۱۳۸۳	۱۳۸۲
			(۱)۱۳۸۳	۱۳۸۳	
			(بررسی جدید)	(بررسی قدیم)	
					تعداد(هزار دستگاه)
۱۳۸۴	۱۳۸۳	۱۳۸۴	۱۳۸۳	۱۳۸۲	۱۸۸/۶
۶۵/۴	-۲۲/۱	۱۶۸/۶	۱۰۱/۹	۱۴۶/۹	سطح کل زیربنا(میلیون متر مربع)
۵۸/۲	-۷/۱	۶۴/۹	۴۱/۱	۵۵/۶	۵۹/۸
-۴/۵	۱۹/۳	۳۸۵/۰	۴۰۳/۰	۳۷۸/۰	متوسط سطح زیربنا(متر مربع)
۱۷/۱	۲۶/۰	۱۳۱۷/۰	۱۱۲۵/۰	۱۰۰۴/۰	متوسط هزینه یک متر مربع(هزار ریال)
					۷۹۷/۰

۱- آمار عملکرد بخش خصوصی در تکمیل ساختمان‌های جدید از ابتدای سال ۱۳۸۴ براساس سال پایه جدید (۱۳۸۳) محاسبه شده است.



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

در سال ۱۳۸۴، تعداد ۴۷۹/۲ هزار دستگاه واحد مسکونی با سطح کل زیربنای ۵۸۱/۰ میلیون متر مربع در مناطق شهری توسط بخش خصوصی تکمیل شد و مورد بهره‌برداری قرار گرفت. در این سال متوسط سطح زیربنای واحدهای مسکونی تکمیل شده به ۱۲۱ متر مربع رسید که نسبت به سال قبل ۴/۳ درصد رشد داشت. این رقم از اهداف ترسیم شده ذیل عنوان رعایت الگوی مصرف و کوچک‌سازی همچنان فاصله دارد.

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

درصد تغییر	سال				
	۱۳۸۴	۱۳۸۳	۱۳۸۴	۱۳۸۳ (بررسی قدیم)	۱۳۸۲
	۵۲/۴	-۱۳/۰	۴۷۹/۲	۳۱۴/۴ (بررسی جدید)	۴۶۲/۷
	۵۸/۹	-۱۰/۲	۵۸۱/۰	۳۶/۵	۵۵/۱
	۴/۳	۳/۴	۱۲۱/۰	۱۱۶/۰	۱۲۳/۰

۱- آمار عملکرد بخش خصوصی در تکمیل ساختمان‌های جدید از ابتدای سال ۱۳۸۴ براساس سال پایه جدید (۱۳۸۳) محاسبه شده است.

#### ۷-۸- زمین شهری

در سال ۱۳۸۴، به استناد بند (ج) و (و) ماده (۳۰) قانون برنامه چهارم توسعه، سازمان ملی زمین و مسکن ۴/۵ میلیون متر مربع زمین مسکونی در اختیار متقاضیان قرار داد که نسبت به سال قبل ۲۴/۳ 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.

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

درصد تغییر	سال				
	۱۳۸۴	۱۳۸۳	۱۳۸۴	۱۳۸۳	۱۳۸۲
	-۲۴/۳	-۱/۴	۴۴۸۹/۱	۵۹۳۳/۳	۶۰۱۶/۶
	۳۱/۶	-۲۴/۱	۲۷۲۶۹/۷	۲۰۷۲۲/۱	۲۷۲۹۱/۸
	۱۹/۱	-۲۰/۰	۳۱۷۵۸/۸	۲۶۶۵۵/۴	۳۳۳۰۸/۴

در سال ۱۳۸۴، شاخص قیمت زمین در مناطق شهری نسبت به سال قبل ۱۱/۵ درصد افزایش یافت که در مقایسه با نرخ ۱۲/۱ درصدی تورم در سطح پایین‌تری قرار دارد. رشد این شاخص در شهرهای کوچک و متوسط فراتر از نرخ تورم بوده است. روند رو به گسترش شهرنشینی، نبود طرح‌های جامع و تفصیلی شهرها، انحصار دولت بر عرضه زمین شهری و افزایش ارزش سرمایه‌ای آن با توجه به سیاست‌های شهرداری‌ها در خصوص تراکم و هزینه آن، 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 هم‌زمان

قیمت مصالح ساختمانی، سطح دستمزد خدمات ساختمانی و هزینه‌های مربوط به اخذ تراکم و انشعابات موجب بالا رفتن قیمت مسکن طی سال‌های اخیر شده است.

درصد تغییر	سال			
	۱۳۸۳	۱۳۸۴	۱۳۸۲	
۱۳۸۴	۱۳۸۳	۱۳۸۴	۱۳۸۲	تهران
۹/۱	۱۰/۵	۱۰۹/۱	۱۰۰/۰	۸۹/۷
۱۱/۳	۲۵/۳	۱۱۱/۳	۱۰۰/۰	۷۹/۸
۱۵/۱	۳۹/۳	۱۱۵/۱	۱۰۰/۰	۷۱/۸
۱۱/۵	۲۲/۰	۱۱۱/۱	۱۰۰/۰	۸۲/۰
				شهرهای بزرگ
				سایر مناطق شهری
				کلیه مناطق شهری

#### ۷-۹- مسکن اجاری در مناطق شهری

در سال ۱۳۸۴، شاخص کرایه مسکن اجاری ۱۴/۴ درصد افزایش داشت. بیشترین رشد این شاخص در شهرهای کوچک به میزان ۲۱/۵ درصد بود. رشد این شاخص در تهران در حد نرخ تورم معادل ۱۲/۰ درصد بود. افزایش چشمگیر قیمت معاملاتی مسکن و شکاف عرضه و تقاضای مسکن همراه با افزایش نرخ مهاجرت از مناطق پیرامون به مراکز شهری از دلایل ادامه روند افزایشی شاخص کرایه مسکن اجاری در مناطق شهری کشور می‌باشد. در سال‌های اخیر، رشد شاخص کرایه مسکن اجاری در شهرهای متوسط و کوچک فراتر از متوسط کشور بوده است. افزایش چشمگیر قیمت مسکن در این مناطق و محاسبه اجاره بها به عنوان نسبتی از قیمت مسکن منجر به افزایش بیشتر این شاخص در این مناطق شده است. افزایش عرضه مسکن، کنترل هزینه‌های تولید مسکن و پیگیری سیاست انبوه‌سازی به ویژه تولید واحدهای مسکونی اجاری از راهبردهای اساسی برای کنترل این شاخص به شمار می‌رود.

درصد تغییر	سال			
	۱۳۸۳	۱۳۸۴	۱۳۸۲	
۱۳۸۴	۱۳۸۳	۱۳۸۴	۱۳۸۲	تهران
۱۲/۰	۱۶/۵	۳۷۶/۶	۳۳۶/۳	۲۸۸/۶
۱۲/۹	۱۷/۹	۳۸۱/۳	۳۳۷/۸	۲۸۶/۶
۱۹/۸	۱۹/۷	۳۸۸/۲	۳۲۳/۹	۲۷۰/۶
۲۱/۵	۲۱/۱	۴۰۳/۵	۳۳۲/۱	۲۷۴/۴
۱۴/۴	۱۸/۴	۳۸۳/۵	۳۳۵/۵	۲۸۳/۵
				شهرهای بزرگ (۱)
				شهرهای متوسط
				شهرهای کوچک
				کلیه مناطق شهری

۱- شامل شهر تهران نیز می‌باشد.

در این سال در اجرای قانون تشویق احداث و عرضه واحدهای مسکونی استیجاری (مصوب ۱۳۷۷/۳/۲۴) و اجرای اجزای (۳) و (۱۰) از بند (ب) تبصره (۶) قانون بودجه سال ۱۳۸۴، قرارداد ساخت تعداد ۲۹۴ واحد استیجاری با بخش خصوصی منعقد شد که در مقایسه با سال قبل ۸۳/۶ درصد کاهش نشان می‌دهد. آمار توزیع استانی واحدهای استیجاری دولتی خاتمه یافته نشان می‌دهد که استان‌های اصفهان، کردستان و کرمانشاه بیشترین سهم از واحدهای فوق به ترتیب به میزان ۱۵/۳، ۱۴/۶ و ۱۴/۱ درصد را دارا بوده‌اند. همچنین برای احداث ۳۱۲۶ واحد به صورت تولید انبوه مشارکتی انعقاد قرارداد صورت گرفت. براساس اطلاعات دریافتی، تولید انبوه مشارکتی ۳۳۶۲ واحد در حال اجراست و ۳۶۵۰ واحد نیز خاتمه یافته است. جدول ذیل حجم قراردادهای منعقد شده در دست اجرا و خاتمه یافته استیجاری توسط وزارت مسکن و شهرسازی را نشان می‌دهد.



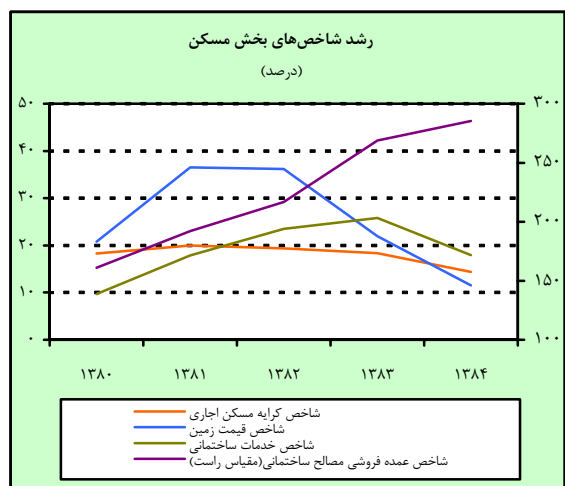
## قراردادهای استیجاری منعقد شده توسط وزارت مسکن و شهرسازی

(واحد مسکونی)

۱۳۸۴			۱۳۸۳			
خاتمه یافته	در دست اجرا	در مرحله عقد قرارداد	خاتمه یافته	در دست اجرا	در مرحله عقد قرارداد	
۲۴۲۳	۱۷۷۱	۲۹۴	۱۵۵۵	۲۹۴۲	۱۷۹۳	بخش خصوصی
۶۷۹۳	۳۴۴۶	۰۰	۱۲۴۱۵	۷۶۵۲	۳۸۳۵	بخش دولتی
۹۲۱۶	۵۲۱۷	۰۰	۱۳۹۷۰	۱۰۵۹۴	۵۶۲۸	کل

ماخذ: سازمان ملی زمین و مسکن

## ۷-۱۰- شاخص‌های ساختمانی



در سال ۱۳۸۴، شاخص بهای خدمات ساختمانی که نشان دهنده شرایط حاکم بر بازار کار در بخش‌های ساختمان و مسکن می‌باشد، ۱۸/۰ درصد نسبت به سال قبل افزایش نشان داد. رشد شاخص مزبور در مقایسه با نرخ تورم همچون سال‌های قبل در سطح بالاتری قرار دارد. در این سال شاخص بهای عمده‌فروشی مصالح ساختمانی (فلزی و غیر فلزی) ۶/۲ درصد نسبت به سال قبل افزایش یافت که در مقایسه با رشد شاخص در سال ۱۳۸۳ نسبت به سال قبل از آن، به میزان ۲۳/۹ درصد، به مراتب پایین‌تر است. شاخص بهای عمده‌فروشی مصالح فلزی و غیر فلزی در سال ۱۳۸۴ نسبت به سال قبل به ترتیب ۴/۷ و ۷/۹ درصد رشد داشت.

## شاخص‌های ساختمانی

(۱۳۷۶=۱۰۰)

درصد تغییر		سال		
۱۳۸۴	۱۳۸۳	۱۳۸۴	۱۳۸۳	۱۳۸۲
۱۸/۰	۲۵/۸	۳۳۷/۲	۲۸۵/۸	۲۲۷/۲
۶/۲	۲۳/۹	۲۸۵/۴	۲۶۸/۸	۲۱۶/۹

شاخص خدمات ساختمانی

شاخص بهای عمده‌فروشی مصالح ساختمانی