

## فصل ششم

### ساختمان و مسکن

رکود نسبی حاکم بر بخش مسکن کشور که از سال ۱۳۸۲ آغاز شده و تا اوایل سال ۱۳۸۵ در تهران و به تناوب در سایر شهرهای بزرگ و شهرهای کوچک و متوسط قابل مشاهده بود، از نیمه دوم سال ۱۳۸۵ در برخی از شهرهای بزرگ به ویژه در تهران بهبود نسبی نشان داد. رشد مثبت آمار پروانه‌های ساختمانی نیز به عنوان یک شاخص پیش‌رو تبیین‌کننده بهبود روند ساخت و ساز و چشم‌انداز شرایط رونق در بخش مسکن است.

براساس آمار مقدماتی حساب‌های ملی، ارزش افزوده بخش ساختمان با ۳/۷ درصد افزایش نسبت به سال قبل (به قیمت‌های ثابت ۱۳۷۶) به ۱۹۴۲۰ میلیارد ریال رسید. سرمایه‌گذاری ثابت ناخالص در ساختمان نیز دارای ۳/۹ درصد افزایش بود. در سال ۱۳۸۵، بخش خصوصی علاوه بر تکمیل ۱۶۵/۶ هزار دستگاه ساختمان نیمه‌تمام با زیربنایی معادل ۶۱/۶ میلیون متر مربع، ساخت ۱۸۲/۴ هزار دستگاه ساختمان جدید با زیربنای ۶۶/۲ 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 ۱/۸ و ۵/۲ درصد کاهش داشت.

در سال ۱۳۸۵، شاخص‌های قیمت نهاده‌های تولید بخش مسکن با افزایش همراه بود. شاخص قیمت زمین در مناطق شهری (بر پایه سال ۱۳۸۳) در مقایسه با سال قبل ۱۲/۸ درصد افزایش یافت. همچنین شاخص خدمات ساختمانی و شاخص بهای عمده‌فروشی مصالح ساختمانی به ترتیب ۱۸/۶ و ۱۹/۹ درصد رشد داشت. در این سال شاخص کرایه مسکن اجاری با ۱۳/۷ درصد افزایش مواجه شد.

#### ۶-۱- سرمایه‌گذاری بخش خصوصی در ساختمان‌های جدید مناطق شهری

در سال ۱۳۸۵، سرمایه‌گذاری بخش خصوصی در شهرهای کوچک و متوسط رشدی ملایم و در تهران رشد نسبتاً بالایی داشت. براساس آمار فعالیت‌های ساختمانی بخش خصوصی، سهم تهران از سرمایه‌گذاری بخش خصوصی در ساختمان‌های جدید مناطق شهری با ۲/۵ واحد درصد افزایش به ۲۳/۱ درصد در سال مورد بررسی رسید. در این سال رشد سرمایه‌گذاری در شهرهای بزرگ ۱۲/۱ درصد و سهم این مناطق از سرمایه‌گذاری بخش خصوصی در ساختمان‌های جدید مناطق شهری ۳۱/۲ درصد بود.

سرمایه‌گذاری بخش خصوصی در ساختمان‌های جدید مناطق شهری (به قیمت جاری) (۱) (۲) (میلیارد ریال)

سهم از رشد سرمایه‌گذاری (درصد)	سهم (درصد)		درصد تغییر		سال			
	۱۳۸۵	۱۳۸۴	۱۳۸۵ (۳)	۱۳۸۴	۱۳۸۵	۱۳۸۴	۱۳۸۳	
۴/۸	۲۳/۱	۲۰/۶	۲۳/۵	۱۷/۳	۲۶۱۹۹/۶	۲۱۳۱۸/۹	۱۸۰۹۶/۹	تهران
۳/۷	۳۱/۲	۳۰/۶	۱۲/۱	۹/۷	۳۵۴۵۸/۷	۳۱۶۳۲/۱	۲۸۸۳۲/۷	شهرهای بزرگ
۱/۶	۴۵/۷	۴۸/۸	۳/۲	۱۳/۵	۵۱۹۱۱/۲	۵۰۳۱۹/۹	۴۴۳۲۱/۷	سایر مناطق شهری
۱۰/۱	۱۰۰/۰	۱۰۰/۰	۱۰/۱	۱۳/۱	۱۱۳۵۶۹/۵	۱۰۳۱۷۰/۹	۹۱۲۵۲/۳	کلیه مناطق شهری

۱- بدون در نظر گرفتن ارزش زمین است. ۲- آمار عملکرد سرمایه‌گذاری بخش خصوصی در ساختمان‌های جدید مناطق شهری از ابتدای سال ۱۳۸۳ بر اساس سال پایه جدید می‌باشد.  
 ۳- اختلاف رشد سرمایه‌گذاری بخش خصوصی در ساختمان‌های جدید مناطق شهری در سال ۱۳۸۵ (۱۰/۱ درصد) با رقم گزارش شده در فصل دوم (۹/۶ درصد) ناشی از نهایی بودن رقم این جدول و مقدماتی بودن رقم عنوان شده در فصل مذکور می‌باشد.

آمار سرمایه‌گذاری بخش خصوصی برحسب مراحل ساخت در سال ۱۳۸۵ به قیمت‌های جاری حاکی از رشد سرمایه‌گذاری در ساختمان‌های نیمه‌تمام و شروع شده و کاهش آن در ساختمان‌های تکمیل شده است. سیر صعودی تعداد و سطح زیربنای ساختمان‌های شروع شده و افزایش تعداد پروانه‌های ساختمانی صادر شده توسط شهرداری‌ها در مقایسه با سال قبل نشان از تغییر شرایط بازار مسکن از رکود به رونق دارد.

**سرمایه‌گذاری بخش خصوصی در ساختمان‌های جدید مناطق شهری  
برحسب مراحل ساخت (به قیمت جاری) (۱)(۲)**

(میلیارد ریال)

سهم از رشد سرمایه‌گذاری (درصد)	سهم (درصد)		درصد تغییر		سال			
	۱۳۸۵	۱۳۸۴	۱۳۸۵	۱۳۸۴	۱۳۸۵	۱۳۸۴	۱۳۸۳	
۵/۶	۲۸/۰	۲۵/۳	۲۲/۱	-۴/۳	۳۱۸۱۸/۳	۲۶۰۵۸/۲	۲۷۲۳۴/۲	ساختمان‌های شروع شده
۵/۰	۵۳/۵	۵۳/۹	۹/۳	۴/۵	۶۰۷۲۰/۷	۵۵۵۵۸/۳	۵۳۱۶۰/۵	ساختمان‌های نیمه تمام
-۰/۵	۱۸/۵	۲۰/۹	-۲/۴	۹۸/۵	۲۱۰۳۰/۵	۲۱۵۵۴/۴	۱۰۸۵۷/۶	ساختمان‌های تکمیل شده
۱۰/۱	۱۰۰/۰	۱۰۰/۰	۱۰/۱	۱۳/۱	۱۱۳۵۶۹/۵	۱۰۳۱۷۰/۹	۹۱۲۵۲/۳	کل سرمایه‌گذاری

۱- بدون در نظر گرفتن ارزش زمین است.

۲- آمار عملکرد سرمایه‌گذاری بخش خصوصی در ساختمان‌های جدید مناطق شهری از ابتدای سال ۱۳۸۳ بر اساس سال پایه جدید می‌باشد.

**۲-۶- سرمایه‌گذاری دولت**

براساس آمار خزانه‌داری کل وزارت امور اقتصادی و دارایی، در سال ۱۳۸۵ دولت ۱۵۴۱۴/۶ میلیارد ریال برای اجرای طرح‌های تملک دارایی‌های سرمایه‌ای - ملی در فصل مسکن و عمران شهری، روستایی و عشایری و برنامه‌های حمایت از تامین مسکن معلولان و گروه‌های کم‌درآمد هزینه کرد. این مبلغ معادل ۲۲۸/۷ درصد بودجه مصوب فصل و برنامه‌های مزبور بود. در سال مذکور، در فصل مسکن و عمران شهری، روستایی و عشایری بیشترین سهم از اعتبارات پرداختی به برنامه حمل و نقل شهری و روستایی با سهم ۷۱/۳ درصد از رقم کل اختصاص یافت. در حالی که برنامه‌های «سامانه‌های پساب فاضلاب» و «آب شهری و روستایی» به ترتیب تنها از ۶/۰ و ۱۲/۶ درصد عملکرد نسبت به بودجه مصوب برخوردار بودند، برنامه‌های «حمل و نقل شهری و روستایی» و «مسکن» عملکردی بسیار فراتر از بودجه مصوب داشتند. این شیوه عملکرد نشان‌دهنده انحراف شدید عملکرد فصل از ارقام مصوب است.

**تملك دارایی‌های سرمایه‌ای - ملی دولت در بخش مسکن و  
برنامه حمایت از تامین مسکن محرومان و گروه‌های کم‌درآمد در سال ۱۳۸۵ (۱)**

(میلیارد ریال)

درصد عملکرد	مصوب	سهم درصد	عملکرد
۲۲۹/۰	۶۷۱۳/۱	۹۹/۷	۱۵۳۲۳/۱
۱۵۲/۸	۲۷/۱	۰/۳	۴۱/۵
۲۲۸/۷	۶۷۴۰/۲	۱۰۰/۰	۱۵۴۱۴/۶

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 و سال ۱۳۸۵ قابل مقایسه با سال‌های قبل نمی‌باشد.

**۳-۶- تسهیلات بانکی**

بررسی آمار مانده تسهیلات اعطایی بانک‌ها و موسسات اعتباری غیر بانکی به بخش «مسکن» حاکی از رشد مانده تسهیلات اعطایی در این سال می‌باشد. مانده پرداختی این تسهیلات به بخش‌های دولتی و غیر دولتی مذکور در پایان سال ۱۳۸۵ نسبت به پایان سال ۱۳۸۴ به ترتیب با ۱۹/۸ و ۴۵/۷ درصد افزایش به ۰/۸ و ۲۳۰/۷ هزار میلیارد ریال رسید. در این سال مانده تسهیلات اعطایی بانک‌ها

و موسسات اعتباری غیر بانکی به بخش‌های دولتی و غیر دولتی ساختمان به ترتیب با ۹/۶ و ۱۷/۸ درصد کاهش نسبت به پایان سال ۱۳۸۴ به ۱۱/۸ و ۸/۶ هزار میلیارد ریال بالغ شد.

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			
	۱۳۸۵	۱۳۸۴	۱۳۸۵	۱۳۸۴	۱۳۸۵	۱۳۸۴		
۲۳/۹	۲۱/۰	۷۲۵۰۶/۴	۴۵۲۴۹/۹	۴۵/۶	۳۹/۸	۲۳۱۵۴۴/۰	۱۵۹۰۳۷/۶	مسکن
۲۴/۰	۲۲/۱	۷۲۳۶۹/۸	۴۵۴۱۳/۵	۴۵/۷	۴۰/۲	۲۳۰۷۱۸/۶	۱۵۸۳۴۸/۸	بخش غیر دولتی
۴/۸	-۱/۵	۱۳۶/۶	-۱۶۳/۶	۱۹/۸	-۱۹/۲	۸۲۵/۴	۶۸۸/۸	بخش دولتی
-۱/۰	۰/۷	-۳۱۱۴/۰	۱۴۵۷/۲	-۱۳/۲	۶/۶	۲۰۴۰۷/۸	۲۳۵۲۱/۸	ساختمان
-۶/۰	۱/۰	-۱۸۴۹/۷	۲۰۷۹/۶	-۱۷/۸	۲۵/۰	۸۵۵۹/۱	۱۰۴۰۸/۸	بخش غیر دولتی
-۴۴/۵	-۵/۸	-۱۲۶۴/۳	-۶۲۲/۴	-۹/۶	-۴/۵	۱۱۸۴۸/۷	۱۳۱۱۳/۰	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 ۱۳۸۵، بانک مسکن به عنوان تنها بانک تخصصی این بخش ۵۰/۹ درصد از تغییر در مانده تسهیلات اعطایی به بخش مسکن را به خود اختصاص داد. بانک مسکن در این سال ۴۳۲/۴ هزار فقره تسهیلات به مبلغ ۴۷/۱ هزار میلیارد ریال (بدون احتساب سود و درآمد سال‌های آتی) پرداخت نمود که نسبت به سال گذشته به ترتیب ۴۴/۴ و ۷۴/۲ درصد رشد نشان می‌دهد. تسهیلات مذکور با احتساب سود و درآمد سال‌های آتی بالغ بر ۷۳/۱ هزار میلیارد ریال بود که رشدی معادل ۶۸/۴ 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. بانک مسکن براساس موافقت شورای پول و اعتبار در سال مورد بررسی معادل ۵۰ درصد امتیاز متقاضی در صندوق پس‌انداز مسکن، تسهیلات بدون سپرده بابت خرید خانه پرداخت نمود. همچنین، سقف تسهیلات مسکن (با سپرده و بدون سپرده) به ۱۸۰ میلیون ریال بالغ شد. در این سال متوسط تسهیلات اعطایی بانک بابت خرید خانه ۱۵۷/۰ میلیون ریال (بدون احتساب سود سال‌های آتی) بود. این مبلغ در مقایسه با سال قبل ۱۴/۳ درصد افزایش نشان می‌دهد.

تسهیلات اعطایی بانک مسکن (۱)

درصد تغییر	سال			
	۱۳۸۵	۱۳۸۴	۱۳۸۳	
۴۴/۴	۴۳/۴	۴۳۲/۴	۲۰۸/۸	تعداد (هزار فقره)
۶۸/۴	۱۴۷/۱	۷۳۱۴۳/۵	۱۷۵۸۴/۳	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 ۸۰/۰ و ۹۰/۸ درصد افزایش داشته است. این افزایش در خصوص تعداد و مبلغ تسهیلات درخواست شده به منظور خرید خانه به میزان ۱۰۲/۹ و ۹۶/۴ درصد بود. در این سال ۲۶/۶ هزار فقره تسهیلات به مبلغ ۸۸۲۴

میلیارد ریال در چارچوب تسهیلات مشارکت مدنی برای احداث حدود ۹۹/۳ هزار واحد مسکونی پرداخت شد که نسبت به مبلغ اعطا شده در سال قبل ۱۰/۸ درصد افزایش نشان می‌دهد. در این سال مبلغ تسهیلات به تعاونی‌های مسکن از ۱۲۵/۰ درصد رشد برخوردار بود. توزیع جغرافیایی تسهیلات اعطایی بانک مسکن (با احتساب سود و درآمد سال‌های آتی) در سال ۱۳۸۵ نشان می‌دهد ۳۴/۰ درصد تسهیلات به متقاضیان در شهر تهران، ۳۰/۰ درصد به 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 ۴۱/۰، ۲۸/۵ و ۳۰/۵ درصد بود.

تسهیلات اعطایی بانک مسکن برحسب عقود (۱)

(میلیارد ریال)

سهم (درصد)	درصد تغییر		سال				
	۱۳۸۴	۱۳۸۵	۱۳۸۳	۱۳۸۴	۱۳۸۵		
۱۳۸۵	۱۳۸۴	۱۳۸۵	۱۳۸۴	۱۳۸۵	۱۳۸۳		
۱۸/۷	۲۹/۴	۱۰/۸	۹۴/۳	۸۸۲۴/۰	۷۹۶۴/۳	۴۱۰۰/۰	مشارکت مدنی
۷۵/۵	۵۹/۶	۱۲۰/۵	۱۸۱/۶	۳۵۵۶۸/۳	۱۶۱۲۸/۰	۵۷۲۷/۱	فروش اقساطی
۱/۵	۳/۷	-۲۷/۷	۱۰۸/۲	۷۲۰/۸	۹۹۷/۵	۴۷۹/۰	جعاله
۱/۹	۲/۴	۳۶/۵	۱۱۵/۵	۸۶۷/۵	۶۳۵/۷	۲۹۵/۰	قرض الحسنه
۲/۴	۴/۹	-۱۴/۱	۹۷/۹	۱۱۲۹/۷	۱۳۱۴/۷	۶۶۴/۲	سایر
۱۰۰/۰	۱۰۰/۰	۷۴/۲	۱۴۰/۰	۴۷۱۱۰/۲	۲۷۰۴۰/۲	۱۱۲۶۵/۳	جمع کل

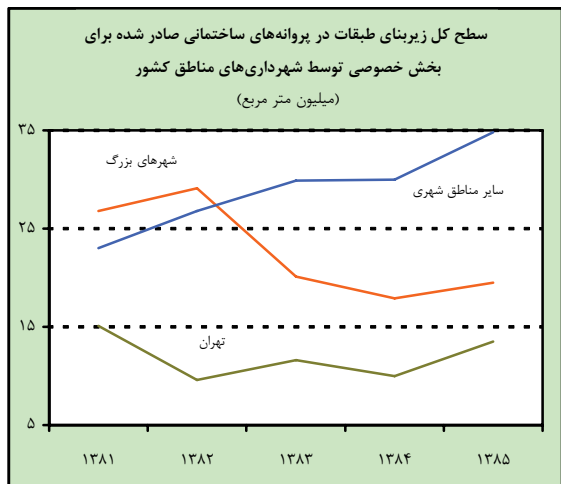
ماخذ: بانک مسکن

۱- بدون احتساب سود و درآمد سال‌های آتی است.

بررسی مانده سپرده‌های بانک مسکن در پایان اسفند ۱۳۸۵ حاکی از آن است که بیشترین سهم از سپرده‌های بانک به سپرده‌های صندوق پس‌انداز مسکن (۴۱/۴ درصد) و سپرده‌های بلندمدت (۲۸/۹ درصد) اختصاص دارد. بر این اساس، مانده حساب سپرده سرمایه‌گذاری مسکن در پایان اسفند ماه به ۴۰۰۴۴/۲ میلیارد ریال رسید که در مقایسه با مانده پایان سال ۱۳۸۴، ۶۳/۴ درصد رشد داشته است.

#### ۴-۶- پروانه‌های ساختمانی

آمار پروانه‌های ساختمانی صادر شده توسط شهرداری‌ها در سال ۱۳۸۵، به لحاظ تعداد و سطح کل زیربنا به ترتیب ۱۷/۱ و ۱۷/۱ درصد رشد نشان می‌دهد. آمار مزبور در شهر تهران به ترتیب ۳۵/۷ و ۳۵/۲ درصد افزایش داشت. در این سال سطح کل زیربنای طبقات



ساختمانی مندرج در پروانه‌های ساختمانی صادر شده در شهرهای بزرگ با ۸/۸ درصد افزایش به ۱۹/۵ میلیون متر مربع رسید. همچنین متوسط سطح زیربنای طبقات ساختمان‌ها در مناطق شهری کشور به ۴۴۷ متر مربع رسید که در مقایسه با سال قبل تغییری ندارد. آمار پروانه‌های ساختمانی نشان می‌دهد تعداد ساختمان‌های یک، دو، سه، چهار و پنج طبقه و بیشتر در کل مناطق شهری به ترتیب ۲۵/۸، ۲/۱، ۱۹/۶، ۲۲/۱ و ۴۴/۰ 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 ۳۹/۴ درصد برای احداث ساختمان‌های دو طبقه صادر شده است.

## پروانه‌های ساختمانی صادر شده توسط شهرداری‌های مناطق شهری

درصد تغییر ○		سال			
۱۳۸۵	۱۳۸۴	۱۳۸۵	۱۳۸۴	۱۳۸۳	
۱۷/۰	-۴/۶	۱۵۱/۸	۱۲۹/۷	۱۳۶/۰	تعداد پروانه‌ها(هزار فقره)
۱۷/۱	-۵/۹	۶۷/۸	۵۸/۰	۶۱/۶	سطح کل زیربنا(میلیون متر مربع)
۰/۰	-۱/۳	۴۴۷/۰	۴۴۷/۰	۴۵۳/۰	متوسط سطح زیربنا(متر مربع)

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

در سال مورد بررسی، ساخت ۱۸۲/۴ هزار دستگاه ساختمان جدید با زیربنایی معادل ۶۶/۲ میلیون متر مربع و سرمایه‌گذاری بالغ بر ۳۱/۸ 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 ۳/۵ و ۵/۴ درصد رشد داشت. به همین ترتیب، تعداد و سطح کل زیربنای ساختمان‌های شروع شده در شهر تهران به ترتیب با ۳۱/۰ و ۱۴/۳ درصد رشد همراه بود. براساس آمار مذکور، متوسط سطح زیربنای طبقات ساختمان‌های شروع شده در تهران در مقایسه با سال قبل ۱۲/۸ درصد کاهش داشت. در سال مورد گزارش، متوسط هزینه پیش‌بینی شده برای احداث بنای ساختمان‌های جدید ۱۶۶۷ هزار ریال برای هر متر مربع برآورد شده است که نسبت به سال قبل ۱۸/۱ درصد رشد نشان می‌دهد. هزینه مذکور در تهران با ۱۰/۶ درصد افزایش به ۲۰۸۸ هزار ریال رسید.

بررسی ترکیب ساختمان‌های شروع شده برحسب نوع کاربری نشان می‌دهد از مجموع ساختمان‌های شروع شده در کشور ۸۷/۱ درصد به ساختمان‌های مسکونی، ۶/۶ 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 ۱۳۸۵ به ترتیب معادل ۱۶۲۴/۹ و ۱۹۸۸/۴ هزار ریال برآورد شده است. همچنین ارزش یک متر مربع زمین ساختمان‌های مسکونی و غیر مسکونی به ترتیب ۲۲۲۱/۱ و ۶۵۹/۶ هزار ریال بوده است.

## ساختمان‌های شروع شده توسط بخش خصوصی در مناطق شهری (۱)

درصد تغییر ○		سال			
۱۳۸۵	۱۳۸۴	۱۳۸۵	۱۳۸۴	۱۳۸۳	
۳/۵	-۱۰/۳	۱۸۲/۴	۱۷۶/۲	۱۹۶/۴	تعداد(هزار دستگاه)
۵/۴	-۱۵/۸	۶۶/۲	۶۲/۹	۷۴/۷	برآورد سطح کل زیربنا(میلیون متر مربع)
۱/۷	-۶/۱	۳۶۳/۰	۳۵۷/۰	۳۸۰/۰	متوسط سطح زیربنا(متر مربع)
۱۸/۱	۱۷/۴	۱۶۶۷/۰	۱۴۱۲/۰	۱۲۰۳/۰	متوسط هزینه یک متر مربع بنا(هزار ریال)

۱- آمار عملکرد بخش خصوصی در ساختمان‌های جدید مناطق شهری از ابتدای سال ۱۳۸۳ بر اساس سال پایه جدید محاسبه شده است.

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

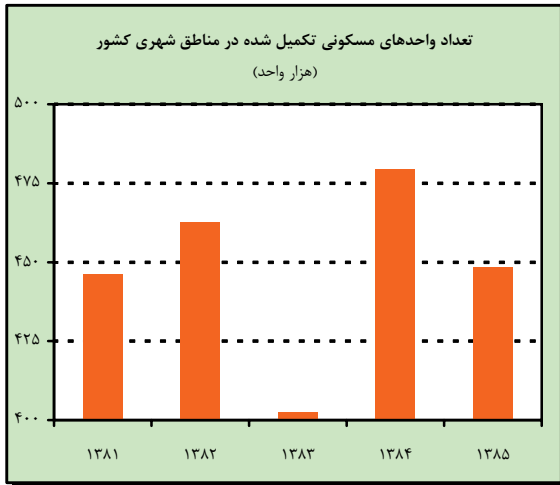
در سال ۱۳۸۵، بخش خصوصی برای تکمیل ساختمان‌های نیمه‌تمام بالغ بر ۲۱/۰ هزار میلیارد ریال سرمایه‌گذاری نمود. این میزان ۱۸/۵ درصد از کل سرمایه‌گذاری بخش خصوصی در ساختمان‌های جدید مناطق شهری را شامل می‌شود. در سال مورد گزارش، ۱۶۵/۶ هزار دستگاه ساختمان با سطح کل زیربنای ۶۱/۶ میلیون متر مربع توسط بخش خصوصی تکمیل شد. آمار مزبور در مقایسه با سال قبل به ترتیب ۱/۸ و ۵/۲ درصد کاهش نشان می‌دهد. از مجموع ساختمان‌های تکمیل شده مذکور، ۸۵/۴ درصد به ساختمان‌های مسکونی، ۹/۸ 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 ۶/۰ و ۳/۵ درصد کاهش مواجه بود. سهم شهر تهران، شهرهای

بزرگ و سایر مناطق شهری از سطح کل زیربنای ساختمان‌های تکمیل شده به ترتیب ۶/۳، ۳۲/۶ و ۶۱/۱ درصد بود. در این سال همچنین متوسط سطح زیربنای ساختمان‌های تکمیل شده با ۳/۴ درصد کاهش نسبت به سال قبل به ۳۷۲ متر مربع رسید. این شاخص در شهرهای کوچک و متوسط با ۹/۲ درصد کاهش به ۳۰۶ 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 ۱۲/۱ درصد افزایش داشت. رشد مزبور در تهران، شهرهای بزرگ و سایر مناطق شهری به ترتیب ۱۵/۹، ۱۱/۱ و ۱۰/۵ درصد بود. افزایش هزینه اشعاعات، مصالح و خدمات ساختمانی از دلایل رشد هزینه ساختمان در این سال به شمار می‌رود.

**ساختمان‌های تکمیل شده توسط بخش خصوصی در مناطق شهری (۱)**

درصد تغییر		سال			
۱۳۸۵	۱۳۸۴	۱۳۸۵	۱۳۸۴	۱۳۸۳	
-۱/۸	۶۵/۴	۱۶۵/۶	۱۶۸/۶	۱۰/۱/۹	تعداد(هزار دستگاه)
-۵/۲	۵۸/۲	۶۱/۶	۶۴/۹	۴۱/۱	سطح کل زیربنا(میلیون متر مربع)
-۳/۴	-۴/۵	۳۷۲/۰	۳۸۵/۰	۴۰۳/۰	متوسط سطح زیربنا(متر مربع)
۱۲/۱	۱۷/۱	۱۴۷۷/۰	۱۳۱۷/۰	۱۱۲۵/۰	متوسط هزینه یک متر مربع(هزار ریال)

۱- آمار عملکرد بخش خصوصی در تکمیل ساختمان‌های جدید از ابتدای سال ۱۳۸۳ بر اساس سال پایه جدید محاسبه شده است.



**۶-۷- واحدهای مسکونی تکمیل شده توسط بخش خصوصی در**

**مناطق شهری**

در سال ۱۳۸۵، تعداد ۴۴۸/۲ هزار دستگاه واحد مسکونی با سطح کل زیربنای ۵۵/۶ میلیون متر مربع در مناطق شهری توسط بخش خصوصی تکمیل شد و به بهره‌برداری رسید. در این سال متوسط سطح زیربنای واحدهای مسکونی تکمیل شده به ۱۲۴ متر مربع رسید که نسبت به سال قبل ۲/۵ درصد رشد داشت. این رقم با اهداف مندرج در الگوی مصرف و کوچک‌سازی همچنان فاصله دارد.

**واحدهای مسکونی تکمیل شده توسط بخش خصوصی در مناطق شهری (۱)**

درصد تغییر		سال			
۱۳۸۵	۱۳۸۴	۱۳۸۵	۱۳۸۴	۱۳۸۳	
-۶/۵	۵۲/۴	۴۴۸/۲	۴۷۹/۲	۳۱۴/۴	تعداد(هزار دستگاه)
-۴/۱	۵۸/۹	۵۵/۶	۵۸/۰	۲۶/۵	سطح کل زیربنا(میلیون متر مربع)
۲/۵	۴/۳	۱۲۴/۰	۱۲۱/۰	۱۱۶/۰	متوسط سطح زیر بنا(متر مربع)

۱- آمار عملکرد بخش خصوصی در تکمیل ساختمان‌های جدید از ابتدای سال ۱۳۸۳ بر اساس سال پایه جدید محاسبه شده است.

**۶-۸- زمین شهری**

در سال ۱۳۸۵، به استناد بند (ج) و (و) ماده ۳۰ قانون برنامه چهارم توسعه، سازمان ملی زمین و مسکن ۵/۷ میلیون متر مربع زمین مسکونی در اختیار متقاضیان قرار داد که نسبت به سال قبل ۲۷/۸ درصد افزایش نشان می‌دهد<sup>(۱)</sup>.

۱- 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

(هزار متر مربع)

درصد تغییر		سال			
۱۳۸۵	۱۳۸۴	۱۳۸۵	۱۳۸۴	۱۳۸۳	
۲۷/۸	-۲۴/۳	۵۷۳۹/۵	۴۴۸۹/۱	۵۹۳۳/۳	مسکونی
-۳۱/۴	۳۱/۶	۱۸۷۰۲/۹	۲۷۲۶۹/۷	۲۰۷۲۲/۱	غیر مسکونی
-۲۳/۰	۱۹/۱	۲۴۴۴۲/۴	۳۱۷۵۸/۸	۲۶۶۵۵/۴	کل

در سال ۱۳۸۵، شاخص قیمت زمین در مناطق شهری نسبت به سال قبل ۱۲/۸ درصد افزایش یافت. رشد این شاخص در شهرهای کوچک و متوسط فراتر از نرخ تورم بود. روند رو به گسترش شهرنشینی، نبود طرح‌های جامع و تفصیلی شهرها، انحصار دولت بر عرضه زمین شهری و افزایش ارزش سرمایه‌های آن با توجه به سیاست‌های شهرداری‌ها در خصوص تراکم و هزینه آن، تمرکز سرمایه‌های بخش خصوصی در این بخش و اهمیت مسکن در پرتفو دارایی‌های دهک‌های بالای درآمدی از دلایل اصلی ادامه روند افزایشی قیمت زمین در مناطق شهری کشور می‌باشد.

## شاخص قیمت زمین برحسب مناطق شهری

(۱۳۸۳=۱۰۰)

درصد تغییر		سال		
۱۳۸۵	۱۳۸۴	۱۳۸۵	۱۳۸۴	
۱۷/۰	۹/۱	۱۲۷/۶	۱۰۹/۱	تهران
۸/۶	۱۱/۳	۱۲۰/۹	۱۱۱/۳	شهرهای بزرگ
۱۲/۳	۱۵/۱	۱۲۹/۲	۱۱۵/۱	سایر مناطق شهری
۱۲/۸	۱۱/۵	۱۲۵/۸	۱۱۱/۵	کلیه مناطق شهری

## ۹-۶- مسکن اجاری در مناطق شهری

در سال ۱۳۸۵، شاخص کرایه مسکن اجاری ۱۳/۷ درصد رشد داشت. بیشترین رشد این شاخص در شهرهای کوچک به میزان ۱۸/۱ درصد و افزایش آن در تهران معادل ۱۱/۳ 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 اجاره‌بها 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.

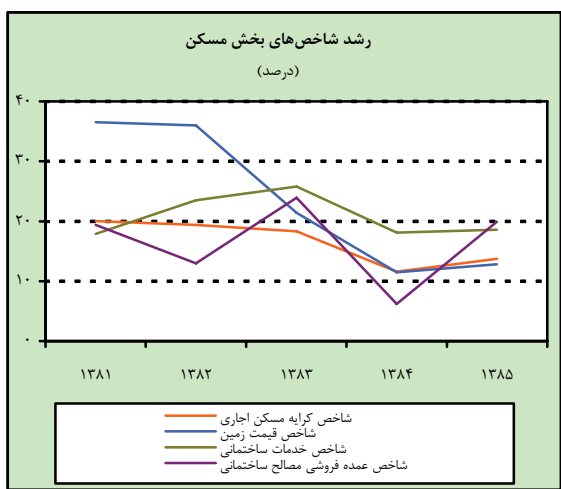
## شاخص کرایه مسکن اجاری در مناطق شهری

(۱۳۸۳=۱۰۰)

درصد تغییر		سال		
۱۳۸۵	۱۳۸۴	۱۳۸۵	۱۳۸۴	
۱۱/۳	۸/۶	۱۲۰/۹	۱۰۸/۶	تهران
۱۳/۱	۱۰/۲	۱۲۴/۶	۱۱۰/۲	شهرهای بزرگ (۱)
۱۴/۵	۱۶/۴	۱۳۳/۳	۱۱۶/۴	شهرهای متوسط
۱۸/۱	۱۷/۹	۱۳۹/۲	۱۱۷/۹	شهرهای کوچک
۱۳/۷	۱۱/۶	۱۲۶/۹	۱۱۱/۶	کلیه مناطق شهری

۱- شامل شهر تهران نیز می‌باشد.

## ۱۰-۶- شاخص‌های ساختمانی



در سال ۱۳۸۵، شاخص بهای خدمات ساختمانی که نشان‌دهنده شرایط حاکم بر بازار کار در بخش‌های ساختمان و مسکن می‌باشد ۱۸/۶ 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) ۱۹/۹ درصد نسبت به سال قبل افزایش یافت که در مقایسه با رشد ۶/۲ درصدی سال ۱۳۸۴ نسبت به سال قبل از آن، به مراتب بالاتر است. شاخص بهای عمده‌فروشی مصالح فلزی و غیر فلزی در سال ۱۳۸۵ نسبت به سال قبل به ترتیب ۳۱/۸ و ۶/۳ درصد رشد داشت. رشد شاخص

عمده‌فروشی مصالح فلزی عمدتاً به دلیل رشد محصولات فولادی بود. افزایش هم‌زمان قیمت مصالح ساختمانی، سطح دستمزد خدمات ساختمانی و هزینه‌های مربوط به اخذ تراکم و انشعابات موجب بالا رفتن قیمت مسکن می‌شود.

## شاخص‌های ساختمانی

درصد تغییر		سال			
۱۳۸۵	۱۳۸۴	۱۳۸۵	۱۳۸۴	۱۳۸۳	
۱۸/۶	۱۸/۱	۱۴۰/۱	۱۱۸/۱	۱۰۰/۰	شاخص بهای خدمات ساختمانی (۱۳۸۳=۱۰۰)
۱۹/۹	۶/۲	۳۴۲/۳	۲۸۵/۴	۲۶۸/۸	شاخص بهای عمده‌فروشی مصالح ساختمانی (۱۳۷۶=۱۰۰)