

در سال ۱۳۸۷، شاخص قیمت نهاده‌های تولید مسکن با افزایش همراه بود. شاخص قیمت زمین در مناطق شهری و شاخص بهای خدمات ساختمانی (بر پایه سال ۱۳۸۳) در مقایسه با سال قبل به ترتیب ۴/۴۲ و ۷/۳۴ درصد افزایش یافت.

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

در سال ۱۳۸۷، سرمایه‌گذاری بخش خصوصی در تمامی مناطق شهری کشور از رشد بالایی برخوردار بود. براساس آمار فعالیت‌های ساختمانی بخش خصوصی، سرمایه‌گذاری بخش خصوصی در ساختمان‌های جدید شهر تهران از رشد ۷۰ درصدی (به قیمت‌های جاری) برخوردار گردید. همچنین، سهم شهر تهران از سرمایه‌گذاری بخش خصوصی در ساختمان‌های جدید مناطق شهری، با ۲/۲ واحد درصد افزایش نسبت به سال قبل به ۲۱/۸ درصد رسید. در این سال رشد سرمایه‌گذاری در شهرهای کوچک و متوسط به ۵۰/۶ درصد محدود گردید. سهم این مناطق از سرمایه‌گذاری بخش خصوصی در ساختمان‌های جدید مناطق شهری با ۰/۸ واحد درصد کاهش به ۵۰/۹ درصد رسید.

شرایط رونق در فعالیت‌های ساختمانی که از اواسط سال ۱۳۸۵ بر بخش مسکن و ساختمان حاکم شده بود تا نیمه اول سال ۱۳۸۷ ادامه یافت؛ لیکن در نیمه دوم سال ۱۳۸۷ فعالیت‌های ساختمانی در بخش ساختمان‌های شروع شده، متاثر از رکود در بازار معاملات مسکن با کاهش مواجه گردید. در مجموع، سطح کل زیربنای ساختمان‌های تکمیل شده و شروع شده در کل مناطق شهری کشور به ترتیب ۸/۱۹ و ۵/۱ درصد نسبت به سال قبل رشد نشان داد.

براساس آمار مقدماتی حساب‌های ملی، ارزش افزوده بخش ساختمان (به قیمت‌های ثابت ۱۳۷۶) در سال ۱۳۸۷ با ۱۷/۳ درصد افزایش نسبت به سال قبل به ۲۷۲۶۸ میلیارد ریال رسید. سرمایه‌گذاری ثابت ناخالص در ساختمان نیز به قیمت‌های ثابت ۱۳۷۶ معادل ۵/۱۷ درصد افزایش داشت. در این سال بخش خصوصی علاوه بر تکمیل ۱/۲۲۸ هزار دستگاه ساختمان نیمه‌تمام با زیربنایی معادل ۰/۸۲ میلیون متر مربع، ساخت ۸/۲۴۵ هزار دستگاه ساختمان جدید با زیربنایی معادل ۲/۱۱۲ میلیون متر مربع را در مناطق شهری کشور آغاز کرد. بر این اساس، عملکرد مربوط به تکمیل ساختمان در مناطق شهری نسبت به سال قبل به لحاظ تعداد و سطح کل زیربنا به ترتیب ۵/۱۴ و ۸/۱۹ درصد افزایش داشت.

جدول ۶-۱- سرمایه‌گذاری بخش خصوصی در ساختمان‌های جدید مناطق شهری (۱) (به قیمت‌های جاری)

(میلیارد ریال)

سهم از رشد سرمایه‌گذاری (درصد)	سهم (درصد)		درصد تغییر		سال			
	۱۳۸۷	۱۳۸۶	۱۳۸۷	۱۳۸۶	۱۳۸۷	۱۳۸۶	۱۳۸۵	
۱۳/۷	۲۱/۸	۱۹/۶	۷۰/۰	۵۳/۳	۶۸۲۹۹/۸	۴۰۱۷۶/۴	۲۶۱۹۹/۶	تهران
۱۳/۲	۲۷/۴	۲۸/۷	۴۶/۰	۶۵/۸	۸۵۸۵۶/۹	۵۸۷۹۴/۹	۳۵۴۵۸/۷	شهرهای بزرگ
۲۶/۲	۵۰/۹	۵۱/۷	۵۰/۶	۱۰۴/۱	۱۵۹۵۷۱/۹	۱۰۵۹۳۰/۳	۵۱۹۱۱/۲	سایر مناطق شهری
۵۳/۱	۱۰۰/۰	۱۰۰/۰	۵۳/۱	۸۰/۴	۳۱۳۷۲۸/۶	۲۰۴۹۰۱/۶	۱۱۳۵۶۹/۵	کل مناطق شهری

۱- بدون در نظر گرفتن ارزش زمین است.

## فصل ۶ ساختمان و مسکن

نسبت به سال قبل ۵۳/۱ درصد افزایش نشان می‌دهد، لیکن این افزایش عمدتاً مربوط به شش ماهه اول سال مزبور می‌باشد؛ در حالی که در شش ماهه دوم سال رشد سرمایه‌گذاری نسبت به دوره مشابه سال قبل به ۳۰/۰ درصد محدود گردید.

در سال مورد بررسی، آمار سرمایه‌گذاری بخش خصوصی برحسب مراحل ساخت (به قیمت‌های جاری) حاکی از رشد سرمایه‌گذاری در ساختمان‌های شروع شده، تکمیل شده و نیمه‌تمام است. هرچند رقم کل سرمایه‌گذاری در این سال

**جدول ۶-۲- سرمایه‌گذاری بخش خصوصی در ساختمان‌های جدید مناطق شهری برحسب مراحل ساخت (۱) (به قیمت‌های جاری)**

(میلیارد ریال)

سهم از رشد سرمایه‌گذاری (درصد)	سهم (درصد)		درصد تغییر		سال			
	۱۳۸۷	۱۳۸۶	۱۳۸۷	۱۳۸۶	۱۳۸۷	۱۳۸۶	۱۳۸۵	
۱۱/۹	۲۸/۷	۳۲/۰	۳۷/۲	۱۰۶/۳	۹۰۰۵۲/۰	۶۵۶۳۸/۷	۳۱۸۱۸/۳	ساختمان‌های شروع شده
۳۲/۷	۵۳/۹	۴۹/۹	۶۵/۴	۶۸/۴	۱۶۹۱۹۴/۹	۱۰۲۲۶۷/۰	۶۰۷۲۰/۷	ساختمان‌های نیمه‌تمام
۸/۵	۱۷/۴	۱۸/۱	۴۷/۳	۷۵/۹	۵۴۴۸۱/۷	۳۶۹۹۵/۹	۲۱۰۳۰/۵	ساختمان‌های تکمیل شده
<b>۵۳/۱</b>	<b>۱۰۰/۰</b>	<b>۱۰۰/۰</b>	<b>۵۳/۱</b>	<b>۸۰/۴</b>	<b>۳۱۳۷۲۸/۶</b>	<b>۲۰۴۹۰۱/۶</b>	<b>۱۱۳۵۶۹/۵</b>	<b>کل سرمایه‌گذاری</b>

۱- بدون در نظر گرفتن ارزش زمین است.

### ۶-۲- سرمایه‌گذاری دولت

بیشترین سهم از اعتبارات پرداختی در فصل مسکن و عمران شهری، روستایی و عشایری از رقم کل فصل، به برنامه‌های «حمل و نقل شهری و روستایی» و «سامانه‌های پساب و فاضلاب» به ترتیب به میزان ۵۹/۶ و ۲۳/۸ درصد اختصاص یافت. در ضمن، بیشترین درصد عملکرد بودجه به برنامه ساماندهی عشایر به میزان ۹۲/۴ درصد اختصاص داشت. میزان پرداختی به برنامه‌های «آب شهری و روستایی» و «ساماندهی نواحی خاص» نسبت به رقم مصوب به ترتیب ۴۲/۷ و ۵۵/۰ درصد بود.

براساس قانون بودجه سال ۱۳۸۷، مبلغ ۱۹۱۶۴/۵ میلیارد ریال (۸۵/۸ درصد بیشتر از رقم مصوب سال قبل) برای اجرای طرح‌های تملک دارایی‌های سرمایه‌ای در فصل مسکن و عمران شهری، روستایی و عشایری و برنامه‌های حمایت از تامین مسکن معلولان و گروه‌های کم‌درآمد تصویب شد. مبلغ پرداختی دولت در سال مورد بررسی برای اجرای طرح‌ها و برنامه‌های مزبور با ۱۱/۸ درصد کاهش نسبت به سال قبل معادل ۱۲۷۵۲/۱ میلیارد ریال بود. این مبلغ ۶۶/۵ درصد بودجه مصوب فصل و برنامه‌های مزبور است. در سال ۱۳۸۷،

**جدول ۶-۳- اعتبارات تملک دارایی‌های سرمایه‌ای- ملی در فصل مسکن در سال ۱۳۸۷**

(میلیارد ریال)

درصد عملکرد	مصوب	سهم (درصد)	عملکرد
۶۶/۵	۱۹۱۳۴/۹	۹۹/۸	۱۲۷۳۱/۹
۶۸/۴	۲۹/۶	۰/۲	۲۰/۲
<b>۶۶/۵</b>	<b>۱۹۱۶۴/۵</b>	<b>۱۰۰/۰</b>	<b>۱۲۷۵۲/۱</b>

ماخذ: خزانه‌داری کل، وزارت امور اقتصادی و دارایی

### ۶-۳- تسهیلات بانکی

غیردولتی و بخش دولتی مسکن در پایان سال ۱۳۸۷ نسبت به پایان سال ۱۳۸۶ به ترتیب با ۱۷/۳ و ۲/۰ درصد افزایش به ۳۳۴/۳ و ۱/۳ هزار میلیارد ریال بالغ شد. در این سال مانده

بررسی آمار مانده تسهیلات اعطایی بانک‌ها و موسسات اعتباری غیربانکی به بخش مسکن حاکی از رشد مانده تسهیلات اعطایی در این سال می‌باشد. مانده تسهیلات پرداختی به بخش

## گزارش اقتصادی و ترازنامه سال ۱۳۸۷

۹/۹ درصد کاهش نسبت به پایان سال ۱۳۸۶ به ۱۴/۸ و ۸/۸ هزار میلیارد ریال رسید.

تسهیلات اعطایی بانک‌ها و موسسات اعتباری غیربانکی به بخش غیردولتی و دولتی ساختمان به ترتیب با ۱۹/۸ درصد افزایش و

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

	۱۳۸۷			پایان سال		
	سهام نسبی (۲)	کل تغییر در مانده	تغییر در مانده	درصد تغییر	۱۳۸۷	۱۳۸۶
<b>مسکن</b>	۳۴/۷	۱۴۲۴۱۰/۸	۴۹۴۲۹/۶	۱۷/۳	۳۳۵۵۸۳/۶	۲۸۶۱۵۴/۰
بخش غیردولتی	۳۶/۰	۱۳۷۲۶۹/۹	۴۹۴۰۴/۶	۱۷/۳	۳۳۴۲۸۹/۵	۲۸۴۸۸۴/۹
بخش دولتی	۰/۵	۵۱۴۰/۹	۲۵/۰	۲/۰	۱۲۹۴/۱	۱۲۶۹/۱
<b>ساختمان</b>	۱/۰	۱۴۲۴۱۰/۸	۱۴۷۴/۸	۶/۷	۲۳۵۹۵/۴	۲۲۱۲۰/۶
بخش غیردولتی	۱/۸	۱۳۷۲۶۹/۹	۲۴۴۳/۶	۱۹/۸	۱۴۷۹۴/۷	۱۲۳۵۱/۱
بخش دولتی	-۱۸/۸	۵۱۴۰/۹	-۹۶۸/۸	-۹/۹	۸۸۰۰/۷	۹۷۶۹/۵

۱- بدون احتساب سود و درآمد سال‌های آتی است.

۲- سهم از کل تغییر در مانده تسهیلات اعطایی به بخش‌های اقتصادی

در سال ۱۳۸۷، بانک مسکن به عنوان تنها بانک تخصصی فعال در بخش مسکن، ۵۳/۹ درصد از تغییر در مانده تسهیلات اعطایی به این بخش را به خود اختصاص داد. این بانک در سال مذکور ۳۳۴/۱ هزار فقره تسهیلات به مبلغ ۴۳/۳ هزار میلیارد ریال (بدون احتساب سود و درآمد سال‌های آتی) پرداخت نمود که نسبت به سال گذشته به ترتیب ۱۵/۰ و ۱/۶ درصد کاهش نشان می‌دهد. تسهیلات مذکور با احتساب سود و درآمد سال‌های آتی بالغ بر ۶۵/۹ هزار میلیارد ریال می‌باشد که نسبت به سال قبل ۵/۱ درصد کاهش نشان می‌دهد. پایین بودن سهم پوشش تسهیلات از ارزش مسکن منجر به کاهش استقبال از تسهیلات بانک مسکن به ویژه در کلان‌شهرها شده است. در این سال متوسط تسهیلات اعطایی بانک مسکن بابت خرید خانه ۱۴۸/۶ میلیون ریال بود. این مبلغ در مقایسه با سال قبل ۷/۳ درصد کاهش نشان می‌دهد.

۲۱/۵ درصد کاهش داشته است. این کاهش در خصوص مبلغ تسهیلات درخواست شده به منظور خرید خانه ۲۲/۲ درصد بود. در این سال ۶۰/۳ هزار فقره تسهیلات به مبلغ ۱۴/۴ هزار میلیارد ریال در چارچوب تسهیلات مشارکت مدنی برای احداث حدود ۱۰۷/۶ هزار واحد مسکونی پرداخت شد که نسبت به مبلغ اعطا شده در سال قبل ۱۳۸/۷ درصد افزایش نشان می‌دهد. افزایش قابل ملاحظه تسهیلات مشارکت مدنی تحت تاثیر مشارکت فعال بانک مسکن در احداث ساختمان‌های مسکونی بوده است. در سال مورد گزارش، بانک مسکن در بخش آماده‌سازی زمین و احداث مسکن مهر به ترتیب مبلغ ۳۱۳/۸ و ۲۲۲/۲ میلیارد ریال پرداخت نمود.

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

درصد تغییر	سال		
	۱۳۸۷	۱۳۸۶	۱۳۸۵
تعداد (هزار فقره)	۳۳۴/۱	۳۹۳/۳	۴۳۲/۴
مبلغ (هزار میلیارد ریال)	۶۵/۹	۶۹/۴	۷۳/۱
	-۱۵/۰	-۹/۱	-۱۵/۰
	-۵/۱	-۵/۱	-۵/۱

ماخذ: بانک مسکن

۱- با احتساب سود و درآمد سال‌های آتی است.

توزیع تعداد تسهیلات اعطایی بانک مسکن برحسب عقود حاکی از آن است که در این سال مبلغ تسهیلات اعطایی در قالب عقد فروش اقساطی (بدون احتساب سود سال‌های آتی)

جدول ۶-۶- تسهیلات اعطایی بانک مسکن بر حسب عقود (۱)

(میلیارد ریال)

سهام (درصد)	درصد تغییر		سال			
	۱۳۸۶	۱۳۸۷	۱۳۸۵	۱۳۸۶	۱۳۸۷	
۱۳۸۷	۱۳۸۶	۱۳۸۷	۱۳۸۵	۱۳۸۶	۱۳۸۷	مشارکت مدنی (۲)
۳۳/۳	۱۳/۷	۱۳۸/۷	۸۸۲۴/۰	۶۰۵۲/۱	۱۴۴۴۶/۳	فروش اقساطی
۶۲/۷	۷۸/۵	-۲۱/۵	۳۵۵۶۸/۳	۳۴۵۷۷/۱	۲۷۱۵۹/۷	جعاله
۰/۹	۱/۰	-۱۴/۴	۷۲۰/۸	۴۶۰/۷	۳۹۴/۴	قرض الحسنه
۲/۷	۳/۶	-۲۷/۴	۸۶۷/۵	۱۵۹۸/۸	۱۱۶۰/۵	سایر
۰/۴	۳/۰	-۸۷/۷	۱۱۲۹/۷	۱۳۳۶/۷	۱۶۴/۴	<b>جمع کل</b>
۱۰۰/۰	۱۰۰/۰	-۱/۶	۴۷۱۱۰/۲	۴۴۰۲۵/۴	۴۳۳۲۵/۳	

ماخذ: بانک مسکن

۱- بدون احتساب سود و درآمد سال‌های آتی است.

۲- رقم تسهیلات مشارکت مدنی مربوط به قراردادهای منعقد شده می‌باشد که بخشی از آن پرداخت شده و بخشی دیگر در تعهد بانک است.

اختصاص دارد. بر این اساس، مانده حساب سپرده صندوق پس‌انداز مسکن در پایان اسفند ۱۳۸۷ به ۳۳/۲ هزار میلیارد ریال رسید که در مقایسه با مانده پایان سال ۱۳۸۶، ۲۰/۶ درصد کاهش نشان می‌دهد.

بررسی مانده سپرده‌های بانک مسکن در پایان اسفند ماه ۱۳۸۷ حاکی از آن است که بیشترین سهم از سپرده‌های بانک به سپرده‌های صندوق پس‌انداز مسکن (۳۱/۰ درصد) و سپرده‌های سرمایه‌گذاری بلندمدت (۳۰/۳ درصد)

جدول ۶-۷- منابع سپرده‌های بانک مسکن به تفکیک انواع سپرده‌ها

(میلیارد ریال)

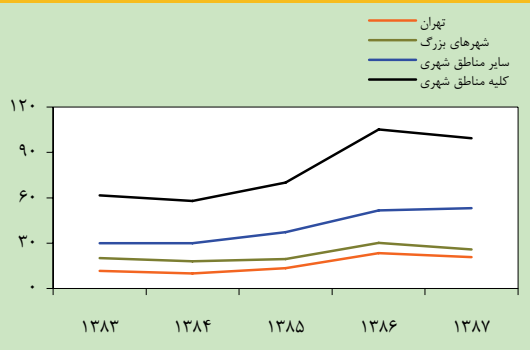
درصد تغییر	تغییر در مانده	دوره منتهی به پایان اسفند ماه			
		۱۳۸۷	۱۳۸۶	۱۳۸۵	
-۶/۳	-۶۱۳/۱	۹۰۹۷/۲	۹۷۱۰/۳	۶۵۴۶/۱	قرض الحسنه جاری
		۸/۵	۸/۹	۶/۸	سهم (درصد)
۲۲/۶	۷۶۰/۲	۴۱۳۱/۳	۳۳۷۱/۱	۲۳۵۶/۱	قرض الحسنه پس‌انداز
		۳/۹	۳/۱	۲/۵	سهم (درصد)
-۲۰/۶	-۸۶۳۳/۶	۳۳۲۲۶/۰	۴۱۸۵۹/۶	۴۳۴۲۶/۳	صندوق پس‌انداز مسکن
		۳۱/۰	۳۸/۵	۴۵/۲	سهم (درصد)
۱۱/۱	۲۷۹۸/۷	۲۸۰۰۶/۲	۲۵۲۰۷/۵	۱۵۸۶۶/۷	سرمایه‌گذاری کوتاه‌مدت
		۲۶/۱	۲۳/۲	۱۶/۵	سهم (درصد)
۱۴/۲	۴۰۴۲/۱	۳۲۴۴۵/۳	۲۸۴۰۳/۲	۲۷۸۰۵/۷	سرمایه‌گذاری بلندمدت
		۳۰/۳	۲۶/۱	۲۸/۹	سهم (درصد)
۳۶/۲	۷۱/۲	۲۶۸/۰	۱۹۶/۸	۱۳۳/۷	سایر
		۰/۳	۰/۲	۰/۱	سهم (درصد)
-۱/۴	-۱۵۷۴/۵	۱۰۷۱۷۴/۰	۱۰۸۷۴۸/۵	۹۶۱۳۴/۶	<b>جمع کل</b>

ماخذ: بانک مسکن

#### ۴-۶- پروانه‌های ساختمانی

آمار پروانه‌های ساختمانی صادر شده توسط شهرداری‌ها در سال ۱۳۸۷، به لحاظ تعداد و سطح کل زیربنا به ترتیب ۱۵/۴ و ۵/۶ درصد کاهش نشان می‌دهد. آمار مزبور در شهر تهران به ترتیب ۱۷/۴ و ۱۲/۳ درصد کاهش داشت. در این سال سطح کل زیربنای طبقات ساختمان‌ها، مندرج در پروانه‌های ساختمانی صادر شده در شهرهای بزرگ، با ۱۴/۳ درصد کاهش به ۲۵/۸ میلیون متر مربع رسید. همچنین، متوسط سطح کل زیربنای طبقات هر ساختمان در مناطق شهری کشور به ۵۶۲ متر مربع رسید که در مقایسه با سال قبل ۱۱/۶ درصد افزایش نشان می‌دهد. توزیع تعداد پروانه‌های

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 ۱۳۸۷

بیشترین سهم از تعداد پروانه‌های ساختمانی برحسب تعداد طبقات در تهران مربوط به ساختمان‌های «پنج طبقه و بیشتر» (معادل ۵۳/۴ درصد) و در شهرهای کوچک و متوسط مربوط به ساختمان‌های دو طبقه (معادل ۲۸/۶ درصد) می‌باشد.

ساختمانی صادر شده برحسب تعداد طبقات هر ساختمان در سال ۱۳۸۷ حاکی از کاهش تعداد ساختمان‌های یک طبقه، دو طبقه، سه طبقه، چهار طبقه و «پنج طبقه و بیشتر» به ترتیب معادل ۹/۷، ۳۰/۶، ۱۱/۶، ۱۱/۱ و ۴/۹ درصد نسبت به سال قبل می‌باشد.

جدول ۶-۸- پروانه‌های ساختمانی صادر شده توسط شهرداری‌های مناطق شهری

درصد تغییر		سال			
۱۳۸۷	۱۳۸۶	۱۳۸۷	۱۳۸۶	۱۳۸۵	
-۱۵/۴	۲۱/۰	۱۷۶/۷	۲۰۹/۰	۱۷۲/۶	تعداد پروانه‌ها(هزار فقره)
-۵/۶	۵۰/۱	۹۹/۳	۱۰۵/۲	۷۰/۱	سطح کل زیربنا(میلیون متر مربع)
۱۱/۶	۲۴/۰	۵۶۲	۵۰۴	۴۰۶	متوسط سطح زیربنا(متر مربع)

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

### مناطق شهری

۳۰۰۳ هزار ریال برای هر متر مربع برآورد شده است که نسبت به سال قبل ۳۳/۶ درصد رشد نشان می‌دهد. هزینه مذکور در تهران با ۳۰/۶ درصد افزایش به ۳۷۰۵ هزار ریال رسید.

بررسی ترکیب تعداد ساختمان‌های شروع شده برحسب نوع کاربری در سال ۱۳۸۷ نشان می‌دهد از مجموع ساختمان‌های شروع شده در کشور ۸۷/۱ درصد به ساختمان‌های مسکونی، ۷/۵ درصد به ساختمان‌های مسکونی با محل کسب و مابقی به ساختمان‌های غیرمسکونی اختصاص دارد. متوسط هزینه احداث یک متر مربع زیربنای مسکونی و غیرمسکونی در این سال به ترتیب معادل ۲۹۶۷/۹ و ۳۳۳۵/۰ هزار ریال برآورد شده است. همچنین، متوسط ارزش یک متر مربع زمین ساختمان‌های مسکونی و غیرمسکونی در مناطق شهری به ترتیب ۵۹۸۶/۸ و ۱۸۶۱/۹ هزار ریال بوده است.

در سال ۱۳۸۷، ساخت ۲۴۵/۸ هزار دستگاه ساختمان جدید با زیربنایی معادل ۱۱۲/۲ میلیون متر مربع و سرمایه‌گذاری بالغ بر ۹۰/۱ 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 ۶/۷ درصد کاهش و ۵/۱ درصد افزایش داشت. به همین ترتیب، تعداد و سطح کل زیربنای ساختمان‌های شروع شده در شهر تهران به ترتیب با ۱/۸ درصد کاهش و ۹/۶ درصد افزایش همراه بود. براساس آمار مذکور، متوسط سطح زیربنای ساختمان‌های شروع شده در تهران در مقایسه با سال قبل ۱۱/۶ درصد افزایش داشت. در سال مورد گزارش، متوسط هزینه پیش‌بینی شده برای احداث بنای ساختمان‌های جدید (بدون احتساب قیمت زمین)

جدول ۶-۹- ساختمان‌های شروع شده توسط بخش خصوصی در مناطق شهری

درصد تغییر		سال			
۱۳۸۷	۱۳۸۶	۱۳۸۷	۱۳۸۶	۱۳۸۵	
-۶/۷	۴۴/۵	۲۴۵/۸	۲۶۳/۵	۱۸۲/۴	تعداد(هزار دستگاه)
۵/۱	۶۱/۱	۱۱۲/۲	۱۰۶/۷	۶۶/۲	برآورد سطح کل زیربنا(میلیون متر مربع)
۱۲/۷	۱۱/۶	۴۵۷	۴۰۵	۳۶۳	متوسط سطح زیربنا(متر مربع)
۳۳/۶	۳۴/۹	۳۰۰۳	۲۲۴۸	۱۶۶۷	متوسط هزینه یک متر مربع بنا(هزار ریال)

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

بررسی، متوسط هزینه یک متر مربع بنای ساختمان‌های تکمیل شده در مناطق شهری بدون احتساب قیمت زمین نسبت به سال قبل ۲۷/۶ درصد افزایش داشت. رشد مزبور در تهران، شهرهای بزرگ و سایر مناطق شهری به ترتیب ۳۲/۲، ۲۲/۵ و ۲۷/۹ درصد بود. افزایش قیمت مصالح و خدمات ساختمانی از دلایل رشد هزینه ساختمان در این سال به شمار می‌رود.

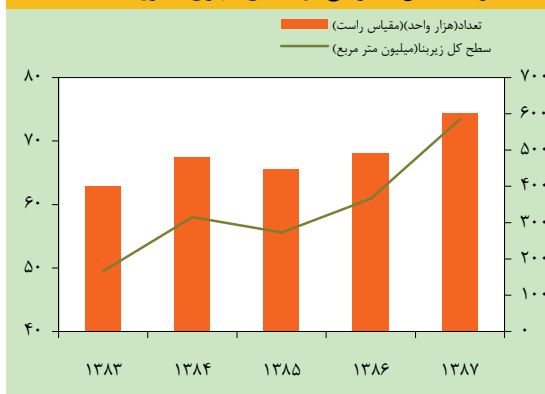
۶-۷- واحدهای مسکونی تکمیل شده توسط بخش خصوصی در مناطق شهری

در سال ۱۳۸۷، توسط بخش خصوصی تعداد ۶۰۱/۳ هزار دستگاه واحد مسکونی با سطح کل زیربنای ۷۳/۴ میلیون متر مربع در مناطق شهری تکمیل شد و به بهره‌برداری رسید. در این سال متوسط سطح زیربنای واحدهای مسکونی تکمیل شده به ۱۲۲ متر مربع رسید که نسبت به سال قبل ۱/۶ درصد کاهش نشان می‌دهد. این رقم همچنان با اهداف مندرج در ضوابط الگوی خانه نمونه شهری فاصله دارد.

جدول ۶-۱۱- واحدهای مسکونی تکمیل شده توسط بخش خصوصی در مناطق شهری

درصد تغییر	سال			تعداد(هزار دستگاه)	سطح کل زیربنا (میلیون متر مربع)	متوسط سطح زیربنا (متر مربع)	متوسط هزینه (متر مربع)
	۱۳۸۷	۱۳۸۶	۱۳۸۵				
۲۲/۴	۹/۶	۶۰/۱۳	۴۹۱/۴	۴۴۸/۲	۵۵/۶	۶۰/۹	۷۳/۴
۲۰/۴	۹/۵	۷۳/۴	۶۰/۹	۵۵/۶	۶۰/۹	۷۳/۴	۶۰/۹
-۱/۶	۰/۰	۱۲۲	۱۲۴	۱۲۴	۱۲۴	۱۲۴	۱۲۴

نمودار ۶-۲- تعداد و سطح کل زیربنای واحدهای مسکونی ساخته شده توسط بخش خصوصی در مناطق شهری کشور



در سال ۱۳۸۷، میزان سرمایه‌گذاری انجام شده توسط بخش خصوصی برحسب مراحل ساخت در بخش ساختمان‌های تکمیل شده حدود ۵۴/۵ هزار میلیارد ریال بود. این میزان سرمایه‌گذاری در مقایسه با سال قبل ۴۷/۳ درصد افزایش نشان می‌دهد. در سال مورد گزارش، ۲۲۸/۱ هزار دستگاه ساختمان با سطح کل زیربنای ۸۲/۰ میلیون متر مربع توسط بخش خصوصی تکمیل شد. آمار مزبور در مقایسه با سال قبل به ترتیب ۱۴/۵ و ۱۹/۸ درصد افزایش نشان می‌دهد. از مجموع ساختمان‌های تکمیل شده مذکور، ۸۷/۵ درصد به ساختمان‌های مسکونی، ۸/۲ درصد به ساختمان‌های مسکونی با محل کسب و مابقی به ساختمان‌های غیرمسکونی اختصاص دارد.

جدول ۶-۱۰- ساختمان‌های تکمیل شده توسط بخش خصوصی در مناطق شهری

درصد تغییر	سال			تعداد(هزار دستگاه)	سطح کل زیربنا (میلیون متر مربع)	متوسط سطح زیربنا (متر مربع)	متوسط هزینه (متر مربع)
	۱۳۸۷	۱۳۸۶	۱۳۸۵				
۱۴/۵	۲۰/۲	۲۲۸/۱	۱۹۹/۱	۱۶۵/۶	۶۱/۶	۶۸/۵	۸۲/۰
۱۹/۸	۱۱/۳	۸۲/۰	۶۸/۵	۶۱/۶	۶۱/۶	۶۸/۵	۸۲/۰
۴/۶	-۷/۵	۳۶۰	۳۴۴	۳۷۲	۳۷۲	۳۶۰	۳۴۴
۲۷/۶	۲۷/۲	۲۳۹۷	۱۸۷۹	۱۴۷۷	۱۴۷۷	۱۸۷۹	۲۳۹۷

در سال مورد بررسی، فعالیت‌های ساختمانی بخش خصوصی در تهران در بخش تکمیل ساختمان به لحاظ تعداد و سطح کل زیربنا به ترتیب ۵۴/۱ و ۲۲/۱ درصد رشد داشت. سهم شهر تهران، شهرهای بزرگ و سایر مناطق شهری از سطح کل زیربنای ساختمان‌های تکمیل شده به ترتیب ۱۷/۲، ۳۰/۱ و ۵۲/۷ درصد بود. در این سال همچنین متوسط سطح زیربنای ساختمان‌های تکمیل شده با ۴/۶ درصد افزایش نسبت به سال قبل به ۳۶۰ متر مربع رسید. این شاخص در شهرهای کوچک و متوسط با ۸/۵ درصد افزایش به ۳۰۲ متر مربع رسید. در سال مورد

۸-۶- تحولات زمین در بخش مسکن

۸-۶-۱- شاخص قیمت زمین

زمین مسکونی در اختیار متقاضیان قرار داد که نسبت به سال قبل ۹/۸ درصد کاهش نشان می‌دهد. علاوه بر عملکرد مزبور، به استعداد ساخت ۱/۳ میلیون واحد مسکونی، زمین در قالب طرح مسکن مهر (اجاره ۹۹ ساله زمین) از ابتدای اجرا برای آماده‌سازی جهت تخصیص به تعاونی‌های مسکن در نظر گرفته شده است.

جدول ۶-۱۳- عملکرد سازمان ملی زمین و مسکن در بخش

(هزار متر مربع) واگذاری زمین (۱)

درصد تغییر	سال				
	۱۳۸۷	۱۳۸۶	۱۳۸۵		
۱۳۸۷	۱۳۸۶	۱۳۸۷	۱۳۸۶	۱۳۸۵	
مسکونی	۰/۷	۵۲۱۳/۷	۵۷۸۲/۰	۵۷۳۹/۵	
غیرمسکونی	۴۸۶/۱	-۳۶/۲	۶۹۹۲۹/۸	۱۱۹۳۰/۷	۱۸۷۰۲/۹
<b>کل</b>	<b>۳۲۴/۲</b>	<b>-۲۷/۵</b>	<b>۷۵۱۴۳/۶</b>	<b>۱۷۷۱۲/۷</b>	<b>۲۴۴۴۲/۴</b>

ماخذ: وزارت مسکن و شهرسازی

۱- عملکرد طرح مسکن مهر را که از سال ۱۳۸۶ به بعد اجرا شده است، شامل نمی‌شود.

۸-۶-۲- طرح مسکن مهر

دولت در سال ۱۳۸۶ با هدف تامین مسکن اقشار کم‌درآمد و در اجرای بند (د) تبصره ۶ قانون بودجه سال ۱۳۸۶، اقدام به اجرای طرح مسکن مهر نمود. عملکرد طرح مزبور از ابتدای اجرا (خرداد ماه ۱۳۸۶) تا پایان سال ۱۳۸۷ حاکی از آن است که ۲۶۵/۸ هزار واحد مسکونی پروانه ساخت دریافت نموده‌اند که ۶۶/۶ هزار واحد از آن در مراحل پی‌سازی و بعد از آن قرار گرفته‌اند.

جدول ۶-۱۴- عملکرد طرح مسکن مهر از ابتدای اجرا تا پایان سال ۱۳۸۷

(واحد مسکونی)

تخصیص زمین (۱)	اخذ پروانه (۱)	پی‌سازی	اسکلت و سقف	سفت‌کاری	نازک‌کاری
۱۲۹۸۰۸۰	۲۶۵۷۸۶	۶۶۶۳۴	۱۳۲۵۰	۱۸۹۵	۳۲۳

ماخذ: وزارت مسکن و شهرسازی

۱- واحد شمارش در خصوص دو عنوان «تخصیص زمین» و «اخذ پروانه» منعکس‌کننده تعداد واحد مسکونی مورد انتظار از محل اجرای طرح و برای سایر موارد بیانگر عملکرد اجرایی طرح است.

۸-۶-۹- مسکن اجاری در مناطق شهری

در سال مورد گزارش است که به تدریج در بازار اجاره‌بها نمایان می‌شود. 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.

در سال ۱۳۸۷، شاخص قیمت زمین در کل مناطق شهری نسبت به سال قبل ۴۲/۴ درصد افزایش داشت. افزایش مزبور عمدتاً در نیمه اول سال و به میزان ۶۴/۵ درصد نسبت به دوره مشابه سال قبل رخ داد. رشد قیمت زمین در مناطق شهری عمدتاً متأثر از جهش قیمت مسکن در سال‌های ۱۳۸۵ و ۱۳۸۶ بوده است. در سال مورد گزارش، رشد شاخص مزبور برای شهر تهران ۴۶/۴ درصد بود.

جدول ۶-۱۲- شاخص قیمت زمین برحسب مناطق شهری

(۱۳۸۳=۱۰۰)

درصد تغییر	سال				
	۱۳۸۷	۱۳۸۶	۱۳۸۵		
۱۳۸۷	۱۳۸۶	۱۳۸۷	۱۳۸۶	۱۳۸۵	
تهران	۴۶/۴	۵۷/۳	۲۹۳/۹	۲۰۰/۷	۱۲۷/۶
شهرهای بزرگ	۳۸/۶	۵۲/۵	۲۵۵/۶	۱۸۴/۴	۱۲۰/۹
سایر مناطق شهری	۴۰/۵	۴۷/۸	۲۶۸/۳	۱۹۰/۹	۱۲۹/۲
<b>کل مناطق شهری</b>	<b>۴۲/۴</b>	<b>۵۳/۳</b>	<b>۲۷۴/۵</b>	<b>۱۹۲/۸</b>	<b>۱۲۵/۸</b>

۸-۶-۲- عملکرد زمین شهری

در سال ۱۳۸۷، وزارت مسکن و شهرسازی به استناد بند (و) ماده ۳۰ قانون برنامه چهارم توسعه، مجاز به فروش زمین‌های شهری در تملک خویش به قیمت روز و به صورت مزایده گردید. بر این اساس، سازمان ملی زمین و مسکن ۵/۲ میلیون متر مربع

فلزی و غیرفلزی به ترتیب ۲۲/۳ و ۴۸/۷ درصد نسبت به سال قبل رشد داشت.

جدول ۶-۱۶- شاخص‌های ساختمانی (۱۳۸۳=۱۰۰)

درصد تغییر	سال		
	۱۳۸۷	۱۳۸۶	۱۳۸۵
شاخص بهای خدمات ساختمانی	۳۴/۷	۳۰/۵	۲۴۶/۳
شاخص بهای تولیدکننده مصالح ساختمانی(۱)	۲۹/۸	۱۷/۷	۲۰۴/۷
شاخص بهای خدمات ساختمانی	۱۴۰/۱	۱۸۲/۹	۱۴۰/۱
شاخص بهای تولیدکننده مصالح ساختمانی(۱)	۱۳۴/۰	۱۵۷/۷	۱۳۴/۰

۱- با توجه به اینکه از ابتدای سال ۱۳۸۷ شاخص بهای عمده‌فروشی مصالح ساختمانی تهیه نمی‌شود، شاخص بهای تولیدکننده مصالح ساختمانی جایگزین آن شده است.

جدول ۶-۱۵- شاخص کرایه مسکن اجاری در مناطق شهری

(۱۳۸۳=۱۰۰)

درصد تغییر	سال				
	۱۳۸۷	۱۳۸۶	۱۳۸۵		
۳۱/۶	۲۳/۲	۱۹۶/۰	۱۴۸/۹	۱۲۰/۹	تهران
۲۹/۹	۲۲/۲	۱۹۷/۷	۱۵۲/۲	۱۲۴/۶	شهرهای بزرگ(۱)
۲۴/۰	۱۸/۲	۱۹۵/۴	۱۵۷/۶	۱۳۳/۳	شهرهای متوسط
۲۴/۱	۱۸/۷	۲۰۵/۰	۱۶۵/۲	۱۳۹/۲	شهرهای کوچک
۲۸/۶	۲۱/۲	۱۹۷/۹	۱۵۳/۹	۱۲۶/۹	کل مناطق شهری

۱- شامل شهر تهران نیز می‌باشد.

### ۶-۱۰- شاخص‌های ساختمانی

در سال ۱۳۸۷، شاخص بهای خدمات ساختمانی که نشان‌دهنده شرایط حاکم بر بازار کار در بخش‌های ساختمان و مسکن می‌باشد، ۳۴/۷ درصد نسبت به سال قبل افزایش یافت. رشد قابل توجه این شاخص ناشی از حجم بالای ساخت و ساز در کشور و افزایش تقاضا برای خدمات مزبور است. در این سال شاخص بهای تولیدکننده مصالح ساختمانی (فلزی و غیرفلزی) ۲۹/۸ درصد نسبت به سال قبل افزایش یافت. بر این اساس در سال مورد گزارش، شاخص بهای تولیدکننده مصالح

نمودار ۶-۳- رشد شاخص‌های بخش مسکن(درصد)

