

در سال ۱۳۸۸، شاخص قیمت زمین و مصالح ساختمانی با کاهش همراه بود. شاخص قیمت زمین در مناطق شهری و شاخص بهای تولیدکننده مصالح ساختمانی (بر پایه سال ۱۳۸۳) در مقایسه با سال قبل به ترتیب ۷/۸ و ۵/۴ درصد کاهش یافت.

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

در سال ۱۳۸۸، سرمایه‌گذاری بخش خصوصی در ساختمان‌های جدید مناطق شهری کشور (به قیمت‌های جاری) به ۳۰۳/۳ هزار میلیارد ریال رسید که نسبت به سال قبل ۳/۳ درصد کاهش نشان می‌دهد. سرمایه‌گذاری بخش خصوصی در ساختمان‌های جدید شهر تهران با کاهش ۱۲/۳ درصدی به رقم ۵۹/۹ هزار میلیارد ریال محدود گردید، به‌گونه‌ای که سهم این شهر از سرمایه‌گذاری بخش خصوصی در ساختمان‌های جدید مناطق شهری، با ۲/۱ واحد درصد کاهش نسبت به سال قبل به ۱۹/۷ درصد رسید. در این سال رشد سرمایه‌گذاری در شهرهای کوچک و متوسط تنها ۰/۵ درصد بود. سهم این مناطق از سرمایه‌گذاری بخش خصوصی در ساختمان‌های جدید مناطق شهری با ۲/۰ واحد درصد افزایش به ۵۲/۹ درصد رسید.

به دنبال حاکم شدن شرایط رکود معاملات مسکن از سه ماهه دوم سال ۱۳۸۷، فعالیت‌های ساختمانی در سال ۱۳۸۸ متأثر از شرایط عمومی حاکم بر اقتصاد کلان و افت قیمت‌ها در بخش مسکن با رکود نسبی مواجه گردید، به‌طوری که تعداد و سطح کل زیربنای پروانه‌های ساختمانی صادر شده در کل مناطق شهری در سال ۱۳۸۸ نسبت به سال قبل به ترتیب ۲۱/۱ و ۱۵/۸ درصد کاهش نشان داد.

براساس آمار مقدماتی حساب‌های ملی، ارزش افزوده بخش ساختمان (به قیمت‌های ثابت ۱۳۷۶) در سال ۱۳۸۸ با ۴/۹ درصد کاهش نسبت به سال قبل به ۲۵۹۲۱ میلیارد ریال رسید. سرمایه‌گذاری ثابت ناخالص در ساختمان نیز به قیمت‌های ثابت ۱۳۷۶ معادل ۳/۶ درصد کاهش داشت.

در این سال بخش خصوصی علاوه بر تکمیل ۲۲۲/۷ هزار دستگاه ساختمان نیمه‌تمام با زیربنایی معادل ۹۳/۱ میلیون متر مربع، ساخت ۲۲۰/۷ هزار دستگاه ساختمان جدید با زیربنایی معادل ۱۰۰/۴ 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 ۲/۳ درصد کاهش و ۱۳/۵ 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			
	۱۳۸۸	۱۳۸۷	۱۳۸۸	۱۳۸۷	۱۳۸۸	۱۳۸۷	۱۳۸۶	
-۲/۷	۱۹/۷	۲۱/۸	-۱۲/۳	۷۰/۰	۵۹۸۸۰/۷	۶۸۲۹۹/۸	۴۰۱۷۶/۴	تهران
-۰/۹	۲۷/۴	۲۷/۴	-۳/۳	۴۶/۰	۸۳۰۵۷/۰	۸۵۸۵۶/۹	۵۸۷۹۴/۹	شهرهای بزرگ
۰/۳	۵۲/۹	۵۰/۹	۰/۵	۵۰/۶	۱۶۰۳۸۴/۶	۱۵۹۵۷۱/۹	۱۰۵۹۳۰/۳	سایر مناطق شهری
-۳/۳	۱۰۰/۰	۱۰۰/۰	-۳/۳	۵۳/۱	۳۰۳۳۲۲/۳	۳۱۳۷۲۸/۶	۲۰۴۹۰۱/۶	کل مناطق شهری

۱- بدون در نظر گرفتن ارزش زمین است.

## فصل ۶ ساختمان و مسکن

سال نسبت به سال قبل به میزان ۳/۳ درصد گردید. در بخش ساختمان‌های تکمیل شده نیز رشد سرمایه‌گذاری به رقم ۱۲/۰ درصد محدود گردید. این در حالی است که رشد سرمایه‌گذاری ساختمان‌های تکمیل شده در سال ۱۳۸۷ معادل ۴۷/۳ درصد بود.

در سال مورد بررسی، آمار سرمایه‌گذاری بخش خصوصی برحسب مراحل ساخت (به قیمت‌های جاری) حاکی از کاهش سرمایه‌گذاری در ساختمان‌های شروع شده و نیمه‌تمام است، به گونه‌ای که منجر به کاهش رقم کل سرمایه‌گذاری در این

**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			
	۱۳۸۸	۱۳۸۷	۱۳۸۸	۱۳۸۷	۱۳۸۸	۱۳۸۷	۱۳۸۶	
-۳/۹	۲۵/۷	۲۸/۷	-۱۳/۶	۳۷/۲	۷۷۸۱۶/۰	۹۰۰۵۲/۰	۶۵۶۳۸/۷	ساختمان‌های شروع شده
-۱/۵	۵۴/۲	۵۳/۹	-۲/۸	۶۵/۴	۱۶۴۴۷۱/۵	۱۶۹۱۹۴/۹	۱۰۲۲۶۷/۰	ساختمان‌های نیمه‌تمام
۲/۱	۲۰/۱	۱۷/۴	۱۲/۰	۴۷/۳	۶۱۰۳۴/۸	۵۴۴۸۱/۷	۳۶۹۹۵/۹	ساختمان‌های تکمیل شده
-۳/۳	۱۰۰/۰	۱۰۰/۰	-۳/۳	۵۳/۱	۳۰۳۲۲۲/۳	۳۱۳۷۲۸/۶	۲۰۴۹۰۱/۶	کل سرمایه‌گذاری

۱- بدون در نظر گرفتن ارزش زمین است.

## ۶-۲- سرمایه‌گذاری دولت

گزارش، بیشترین سهم از اعتبارات پرداختی در فصل و برنامه‌های مزبور مربوط به برنامه‌های «حمل و نقل شهری و روستایی» و «سامانه‌های پساب و فاضلاب» به ترتیب به میزان ۵۷/۱ و ۲۹/۹ درصد می‌باشد. در ضمن، بیشترین درصد عملکرد بودجه به برنامه «ساماندهی نواحی خاص» به میزان ۱۶۰/۲ درصد اختصاص داشت و کمترین میزان پرداختی نسبت به رقم مصوب مربوط به برنامه‌های «آب شهری و روستایی» و «مسکن» به ترتیب به میزان ۴۵/۲ و ۶۵/۵ درصد بود.

براساس قانون بودجه سال ۱۳۸۸، مبلغ ۱۱/۹ هزار 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 تصویب شد. مبلغ پرداختی دولت در سال مورد بررسی برای اجرای طرح‌ها و برنامه‌های مزبور با ۴/۸ درصد کاهش نسبت به سال قبل معادل ۱۲/۱ هزار میلیارد ریال بود. البته این عملکرد ۱۰۱/۸ درصد بودجه مصوب فصل و برنامه‌های مذکور است. در سال مورد

**جدول ۶-۳- اعتبارات تملک دارایی‌های سرمایه‌ای- ملی در فصل مسکن و عمران شهری، روستایی و عشایری و برنامه حمایت از تامین مسکن معلولان و گروه‌های کم‌درآمد در سال ۱۳۸۸**

(میلیارد ریال)

درصد عملکرد	مصوب	سهم (درصد)	عملکرد
۱۰۱/۸	۱۱۹۱۲/۴	۹۹/۹	۱۲۱۳۰/۱
۷۱/۳	۱۹/۳	۰/۱	۱۳/۸
۱۰۱/۸	۱۱۹۳۱/۷	۱۰۰/۰	۱۲۱۴۳/۹

ماخذ: خزانه‌داری کل، وزارت امور اقتصادی و دارایی

۶-۳- تسهیلات بانکی

بررسی آمار مانده تسهیلات اعطایی بانکها و موسسات اعتباری غیربانکی به بخش مسکن حاکی از رشد مانده مذکور در این سال می‌باشد. مانده تسهیلات پرداختی به بخش غیردولتی و بخش دولتی مسکن در پایان سال ۱۳۸۸ نسبت به پایان سال ۱۳۸۷ به ترتیب با ۲۰/۴ و ۲۶/۶ درصد افزایش به ۴۰۲/۶ و ۱/۶ هزار میلیارد ریال بالغ شد. در این سال مانده تسهیلات اعطایی بانکها و موسسات اعتباری غیربانکی به بخش غیردولتی و دولتی ساختمان به ترتیب با ۴۳/۴ درصد افزایش و ۷/۴ درصد کاهش نسبت به پایان سال ۱۳۸۷ به ۲۱/۲ و ۸/۲ هزار میلیارد ریال رسید.

بررسی آمار مانده تسهیلات اعطایی بانکها و موسسات اعتباری غیربانکی در بخش‌های مسکن و ساختمان (۱)

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

	۱۳۸۸			پایان سال	
	درصد تغییر	تغییر در مانده	کل تغییر در مانده	۱۳۸۸	۱۳۸۷
<b>مسکن</b>	۲۰/۵	۶۸۷۰۳/۸	۳۰۳۸۱۹/۳	۴۰۴۲۸۷/۴	۳۳۵۵۸۳/۶
بخش غیردولتی	۲۰/۴	۶۸۳۵۹/۲	۲۲۳۶۲۵/۱	۴۰۲۶۴۸/۷	۳۳۴۲۸۹/۵
بخش دولتی	۲۶/۶	۳۴۴/۶	۸۰۱۹۴/۲	۱۶۳۸/۷	۱۲۹۴/۱
<b>ساختمان</b>	۲۴/۵	۵۷۷۱/۷	۳۰۳۸۱۹/۳	۲۹۳۶۷/۱	۲۳۵۹۵/۴
بخش غیردولتی	۴۳/۴	۶۴۲۲/۲	۲۲۳۶۲۵/۱	۲۱۲۱۶/۹	۱۴۷۹۴/۷
بخش دولتی	-۷/۴	-۶۵۰/۵	۸۰۱۹۴/۲	۸۱۵۰/۲	۸۸۰۰/۷

۱- بدون احتساب سود و درآمد سال‌های آتی است.  
۲- سهم از کل تغییر در مانده تسهیلات اعطایی به بخش‌های اقتصادی است.

توزیع تعداد تسهیلات اعطایی بانک مسکن برحسب عقود حاکی از آن است که در سال ۱۳۸۸ مبلغ تسهیلات اعطایی در قالب عقد فروش اقساطی (بدون احتساب سود سال‌های آتی) ۲۷/۸ درصد افزایش داشته است که عمدتاً به دلیل افزایش مبلغ تسهیلات در قالب «فروش سهم‌الشرکه بانک» به میزان ۱۱۴/۲ درصد می‌باشد. در این سال ۱۱۳/۰ هزار فقره تسهیلات به مبلغ ۴۳/۲ هزار میلیارد ریال در چارچوب تسهیلات مشارکت مدنی برای احداث حدود ۲۴۰/۹ هزار واحد مسکونی پرداخت شد که نسبت به مبلغ اعطا شده در سال قبل ۱۹۸/۷ درصد افزایش نشان می‌دهد. پرداخت بخش قابل ملاحظه‌ای از تسهیلات تکلیفی ساخت مسکن توسط این بانک عامل به ویژه تسهیلات طرح مسکن مهر،

در سال ۱۳۸۸، بانک مسکن به عنوان تنها بانک تخصصی فعال در بخش مسکن، ۵۷/۵ درصد از تغییر در مانده تسهیلات اعطایی به این بخش را به خود اختصاص داد. این بانک در سال مورد گزارش ۴۷۷/۶ هزار فقره تسهیلات به مبلغ ۸۱/۶ هزار میلیارد ریال (بدون احتساب سود و درآمد سال‌های آتی) پرداخت نمود که نسبت به سال قبل از آن به ترتیب ۴۳/۰ و ۸۸/۳ درصد افزایش نشان می‌دهد. تسهیلات مذکور با احتساب سود و درآمد سال‌های آتی بالغ بر ۱۰۷/۹ هزار میلیارد ریال می‌باشد که نسبت به سال قبل ۶۳/۷ درصد افزایش دارد. در این سال متوسط تسهیلات اعطایی بانک مسکن بابت خرید خانه ۱۶۰/۹ میلیون ریال بود. این مبلغ در مقایسه با سال قبل ۸/۳ درصد افزایش نشان می‌دهد.

## فصل ۶ ساختمان و مسکن

جدول ۶-۵- تسهیلات اعطایی بانک مسکن (۱) (۲)

درصد تغییر	سال		
	۱۳۸۸	۱۳۸۷	۱۳۸۶
تعداد (هزار فقره)	۴۷۷/۶	۳۳۴/۱	۳۹۳/۳
مبلغ (هزار میلیارد ریال)	۱۰۷/۹	۶۵/۹	۶۹/۴

ماخذ: بانک مسکن

۱- با احتساب سود و درآمد سال‌های آتی است.

۲- شامل تعهدات ناشی از قراردادهای منعقد شده نیز می‌باشد.

تاثیر بسزایی در رشد قابل ملاحظه تسهیلات مشارکت مدنی داشته است. شایان ذکر است از ابتدای اجرای طرح مسکن مهر تا پایان سال ۱۳۸۸، بانک مسکن در بخش آماده‌سازی و احداث مسکن مهر به ترتیب ۲۴۸۶/۹ و ۶۲۹۷/۰ میلیارد ریال تسهیلات پرداخت نموده است.

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

(میلیارد ریال)

سهم (درصد)	درصد تغییر		سال				
	۱۳۸۸	۱۳۸۷	۱۳۸۸	۱۳۸۷	۱۳۸۶		
۵۲/۹	۳۳/۳	۱۹۸/۷	۱۳۸/۷	۴۳۱۵۴/۷	۱۴۴۴۶/۳	۶۰۵۲/۱	مشارکت مدنی (۲)
۴۲/۶	۶۲/۷	۲۷/۸	-۲۱/۵	۳۴۷۱۷/۶	۲۷۱۵۹/۷	۳۴۵۷۷/۱	فروش اقساطی
۰/۱	۰	۰	۰	۹۶/۰	۰۰۰	۰۰۰	اجاره به شرط تملیک
۱/۲	۰/۹	۱۴۶/۸	-۱۴/۴	۹۷۳/۴	۳۹۴/۴	۴۶۰/۷	جعاله
۲/۹	۲/۷	۱۰۳/۷	-۲۷/۴	۲۳۶۴/۲	۱۱۶۰/۵	۱۵۹۸/۸	قرض الحسنه
۰/۳	۰/۴	۶۷/۳	-۸۷/۷	۲۷۵/۱	۱۶۴/۴	۱۳۳۶/۷	سایر
۱۰۰/۰	۱۰۰/۰	۸۸/۳	-۱/۶	۸۱۵۸۱/۱	۴۳۳۲۵/۳	۴۴۰۲۵/۴	جمع کل

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 می‌باشد.

دارد. بر این اساس، مانده حساب سپرده صندوق پس‌انداز مسکن در پایان اسفند ۱۳۸۸ به ۳۸/۳ هزار میلیارد ریال رسید که در مقایسه با مانده پایان سال ۱۳۸۷، ۱۵/۲ درصد افزایش نشان می‌دهد.

بررسی مانده سپرده‌های بانک مسکن در پایان اسفند ماه ۱۳۸۸ حاکی از آن است که بیشترین سهم از سپرده‌های بانک به سپرده‌های کوتاه‌مدت (۳۶/۷ درصد) و سپرده‌های سرمایه‌گذاری بلندمدت (۲۶/۹ درصد) اختصاص

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

(میلیارد ریال)

درصد تغییر	تغییر در مانده	دوره منتهی به پایان اسفند ماه			
		۱۳۸۸	۱۳۸۷	۱۳۸۶	
۳۳/۹	۳۰۸۸/۳	۱۲۱۸۵/۵	۹۰۹۷/۲	۹۷۱۰/۳	قرض الحسنه جاری (۱)
		۷/۸	۸/۵	۸/۹	سهم (درصد)
۵۵/۲	۲۲۷۸/۹	۶۴۱۰/۲	۴۱۳۱/۳	۳۳۷۱/۱	قرض الحسنه پس‌انداز
		۴/۱	۳/۹	۳/۱	سهم (درصد)
۱۵/۲	۵۰۳۵/۴	۳۸۲۶۱/۴	۳۳۲۲۶/۰	۴۱۸۵۹/۶	صندوق پس‌انداز مسکن
		۲۴/۵	۳۱/۰	۳۸/۵	سهم (درصد)
۱۰۴/۱	۲۹۱۴۶/۸	۵۷۱۵۳/۰	۲۸۰۰۶/۲	۲۵۲۰۷/۵	سرمایه‌گذاری کوتاه‌مدت
		۳۶/۷	۲۶/۱	۲۳/۲	سهم (درصد)
۲۹/۲	۹۴۶۱/۲	۴۱۹۰۶/۵	۳۲۴۴۵/۳	۲۸۴۰۳/۲	سرمایه‌گذاری بلندمدت
		۲۶/۹	۳۰/۳	۲۶/۱	سهم (درصد)
-۱۱۸/۴	-۳۱۷/۲	-۴۹/۲	۲۶۸/۰	۱۹۶/۶	سایر
		*	۰/۳	۰/۲	سهم (درصد)
۴۵/۴	۴۸۶۹۳/۴	۱۵۵۸۶۷/۳	۱۰۷۱۷۴/۰	۱۰۸۷۴۸/۵	جمع کل

ماخذ: بانک مسکن

۱- شامل حساب جاری موسسات دولتی نیز می‌باشد.

## گزارش اقتصادی و ترازنامه سال ۱۳۸۸

### ۴-۶- پروانه‌های ساختمانی

جدول ۶-۸- پروانه‌های ساختمانی صادر شده توسط

شهرداری‌های مناطق شهری

درصد تغییر	سال		
	۱۳۸۸	۱۳۸۷	۱۳۸۶
تعداد پروانه‌ها (هزار فقره)	۱۳۸۸	۱۳۸۷	۱۳۸۶
۲۱/۱-	۱۵/۴-	۱۳۹/۵	۲۰۸/۹
سطح کل زیربنا (میلیون متر مربع)	۱۳۸۸	۱۳۸۷	۱۳۸۶
۱۵/۸-	۵/۶-	۸۳/۶	۹۹/۳
متوسط سطح زیربنا(متر مربع)	۱۳۸۸	۱۳۸۷	۱۳۸۶
۶/۶	۱۱/۶	۵۹۹	۵۶۲
		۵۰۴	

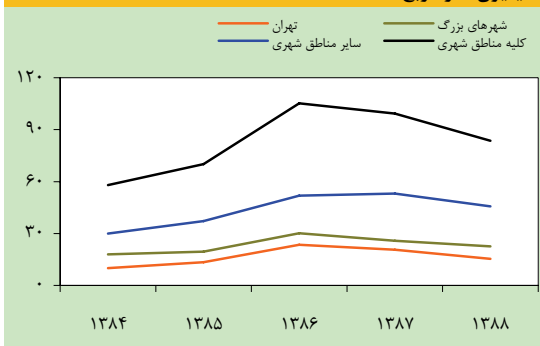
### ۵-۶- ساختمان‌های شروع شده توسط بخش خصوصی در مناطق شهری

در سال ۱۳۸۸، ساخت ۲۲۰/۷ هزار دستگاه ساختمان جدید با زیربنایی معادل ۱۰۰/۴ میلیون متر مربع و سرمایه‌گذاری بالغ بر ۷۷/۸ 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 ۱۰/۲ و ۱۰/۵ درصد کاهش داشت. به همین ترتیب، تعداد و سطح کل زیربنای ساختمان‌های شروع شده در شهر تهران به ترتیب با ۴۳/۶ و ۲۸/۸ درصد کاهش مواجه گردید. براساس آمار مذکور، متوسط سطح زیربنای ساختمان‌های شروع شده در تهران در مقایسه با سال قبل ۲۶/۱ درصد افزایش داشت. در سال مورد گزارش، متوسط هزینه پیش‌بینی شده برای احداث بنای ساختمان‌های جدید (بدون احتساب قیمت زمین) ۳۰۱۰ هزار ریال برای هر متر مربع برآورد شده است که نسبت به سال قبل از افزایش جزئی (معادل ۰/۲ درصد) برخوردار بود. هزینه مذکور در تهران با ۱۴/۶ درصد افزایش به ۴۲۴۵ هزار ریال رسید.

بررسی ترکیب تعداد ساختمان‌های شروع شده برحسب نوع کاربری در سال ۱۳۸۸ نشان می‌دهد از مجموع تعداد ساختمان‌های شروع شده در کشور ۸۷/۱ درصد به ساختمان‌های مسکونی، ۶/۵ درصد به ساختمان‌های مسکونی با

آمار پروانه‌های ساختمانی صادر شده توسط شهرداری‌ها در سال ۱۳۸۸ به لحاظ تعداد و سطح کل زیربنا به ترتیب با ۲۱/۱ و ۱۵/۸ درصد کاهش به رقم ۱۳۹/۵ هزار فقره و ۸۳/۶ میلیون متر مربع رسید. آمار مزبور در شهر تهران به ترتیب ۴۱/۹ و ۲۴/۹ درصد کاهش داشت. کاهش محسوس آمار پروانه‌های ساختمانی در تمامی مناطق شهری به عنوان شاخص پیش‌نگر تولید نشان‌دهنده کاهش استقبال بخش خصوصی از فعالیت‌های ساختمانی در سال مورد گزارش است. در این سال متوسط سطح کل زیربنای طبقات هر ساختمان در مناطق شهری کشور به ۵۹۹ متر مربع رسید که در مقایسه با سال قبل ۶/۶ درصد افزایش نشان می‌دهد. بررسی توزیع تعداد پروانه‌های ساختمانی صادر شده برحسب تعداد طبقات هر ساختمان در سال ۱۳۸۸ نشان می‌دهد که بیشترین سهم از تعداد پروانه‌های ساختمانی برحسب تعداد طبقات در شهر تهران مربوط به ساختمان‌های «پنج طبقه و بیشتر» (معادل ۵۹/۴ درصد) می‌باشد. این در حالی است که در شهرهای کوچک و متوسط بیشترین سهم مربوط به ساختمان‌های دو طبقه (معادل ۳۳/۱ درصد) است.

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



جدول ۶-۱۰- ساختمان‌های تکمیل شده توسط

بخش خصوصی در مناطق شهری

درصد تغییر	سال		
	۱۳۸۸	۱۳۸۷	۱۳۸۶
تعداد(هزار دستگاه)	۲۲۲/۷	۲۲۸/۱	۱۹۹/۱
سطح کل زیربنا (میلیون متر مربع)	۹۳/۱	۸۲/۰	۶۸/۵
متوسط سطح زیربنا (متر مربع)	۴۱۸	۳۶۰	۳۴۴
متوسط هزینه یک متر مربع(هزار ریال)	۲۸۱۱	۲۳۹۷	۱۸۷۹
درصد تغییر	۱۳۸۸	۱۳۸۷	
	۱۳/۵	۱۹/۸	
	۱۶/۲	۴/۶	
	۱۷/۲	۲۷/۶	

در سال مورد بررسی، فعالیت‌های ساختمانی بخش خصوصی در تهران در بخش تکمیل ساختمان به لحاظ تعداد و سطح کل زیربنا به ترتیب ۱۲/۰ درصد کاهش و ۳/۱ درصد افزایش داشت. سهم شهر تهران، شهرهای بزرگ و سایر مناطق شهری از سطح کل زیربنای ساختمان‌های تکمیل شده به ترتیب ۱۵/۷، ۲۷/۹ و ۵۶/۴ درصد بود. در این سال همچنین متوسط سطح زیربنای ساختمان‌های تکمیل شده با ۱۶/۲ درصد افزایش نسبت به سال قبل به ۴۱۸ متر مربع رسید. این شاخص در شهرهای کوچک و متوسط با ۲۱/۵ درصد افزایش به ۳۶۷ 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 ۱۷/۲ درصد افزایش داشت. رشد مزبور در تهران، شهرهای بزرگ و سایر مناطق شهری به ترتیب ۱۱/۶، ۱۹/۹ و ۲۰/۴ درصد بود. افزایش بهای خدمات ساختمانی از دلایل رشد هزینه ساختمان در این سال به شمار می‌رود.

جدول ۶-۷- واحدهای مسکونی تکمیل شده توسط بخش

خصوصی در مناطق شهری

در سال ۱۳۸۸، تعداد ۶۶۳/۳ هزار دستگاه واحد مسکونی با سطح کل زیربنای ۸۲/۹ میلیون متر مربع توسط

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 ۲۹۱۵/۰ و ۳۸۷۹/۵ هزار ریال برآورد شده است. همچنین، متوسط ارزش یک متر مربع زمین ساختمان‌های شروع شده مسکونی و غیرمسکونی در مناطق شهری به ترتیب ۴۱۵۴/۶ و ۱۹۹۱/۹ هزار ریال بوده است.

جدول ۶-۹- ساختمان‌های شروع شده توسط

بخش خصوصی در مناطق شهری

درصد تغییر	سال		
	۱۳۸۸	۱۳۸۷	۱۳۸۶
تعداد(هزار دستگاه)	۲۲۰/۷	۲۴۵/۸	۲۶۳/۵
برآورد سطح کل زیربنا (میلیون متر مربع)	۱۰۰/۴	۱۱۲/۲	۱۰۶/۷
متوسط سطح زیربنا (متر مربع)	۴۵۵	۴۵۷	۴۰۵
متوسط هزینه یک متر مربع بنا(هزار ریال)	۳۰۱۰	۳۰۰۳	۲۲۴۸
درصد تغییر	۱۳۸۸	۱۳۸۷	
	-۱۰/۲	-۶/۷	
	-۱۰/۵	۵/۱	
	-۰/۴	۱۲/۷	
	۰/۲	۳۳/۶	

جدول ۶-۶- ساختمان‌های تکمیل شده توسط بخش خصوصی

در مناطق شهری

در سال ۱۳۸۸، میزان سرمایه‌گذاری انجام شده توسط بخش خصوصی برحسب مراحل ساخت در بخش ساختمان‌های تکمیل شده حدود ۶۱/۰ هزار میلیارد ریال بود. این میزان سرمایه‌گذاری در مقایسه با سال قبل ۱۲/۰ درصد افزایش نشان می‌دهد. در سال مورد گزارش، ۲۲۲/۷ هزار دستگاه ساختمان با سطح کل زیربنای ۹۳/۱ میلیون متر مربع توسط بخش خصوصی تکمیل شد. آمار مزبور در مقایسه با سال قبل به ترتیب ۲/۳ درصد کاهش و ۱۳/۵ درصد افزایش نشان می‌دهد. از مجموع تعداد ساختمان‌های تکمیل شده مذکور، ۸۵/۳ درصد به ساختمان‌های مسکونی، ۹/۰ درصد به ساختمان‌های مسکونی با محل کسب و مابقی به ساختمان‌های غیرمسکونی اختصاص دارد.

## گزارش اقتصادی و ترازنامه سال ۱۳۸۸

جدول ۶-۱۲- شاخص قیمت زمین برحسب مناطق شهری (۱۳۸۳=۱۰۰)

درصد تغییر	سال		
	۱۳۸۷	۱۳۸۸	۱۳۸۶
۱۳۸۸	۱۳۸۷	۱۳۸۶	
-۱۰/۴	۴۶/۴	۲۶۳/۴	۲۹۳/۹
-۶/۱	۳۸/۶	۲۴۰/۱	۲۵۵/۶
-۴/۹	۴۰/۵	۲۵۵/۱	۲۶۸/۳
-۷/۸	۴۲/۴	۲۵۳/۲	۲۷۴/۵

### ۶-۸-۲- عملکرد زمین شهری

در سال ۱۳۸۸، 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 ۴/۹ میلیون متر مربع زمین مسکونی در اختیار متقاضیان قرار داد که نسبت به سال قبل ۶/۷ درصد کاهش نشان می‌دهد. علاوه بر عملکرد مزبور، به استعداد ساخت ۸۹۲/۴ هزار واحد مسکونی، زمین در قالب طرح مسکن مهر (اجاره ۹۹ ساله زمین) از ابتدای اجرای طرح برای آماده‌سازی به تعاونی‌های مسکن تخصیص یافته است.

جدول ۶-۱۳- عملکرد سازمان ملی زمین و مسکن در بخش واگذاری زمین (۱) (هزار متر مربع)

درصد تغییر	سال		
	۱۳۸۷	۱۳۸۸	۱۳۸۶
۱۳۸۸	۱۳۸۷	۱۳۸۶	
-۶/۷	-۹/۸	۴۸۶۵	۵۲۱۴
-۳۳/۰	۴۸۶/۱	۴۶۸۲۶	۶۹۹۳۰
-۳۱/۲	۳۲۴/۲	۵۱۶۹۱	۷۵۱۴۴

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

### ۶-۸-۱- طرح مسکن مهر

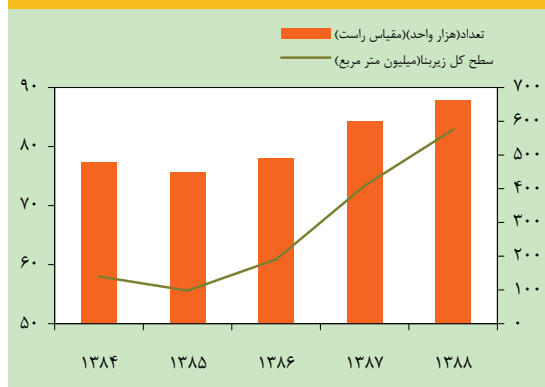
دولت از سال ۱۳۸۶ با هدف تامین مسکن اقشار کم‌درآمد و به منظور اجرای بند (د) تبصره ۶ قانون بودجه سال ۱۳۸۶ اقدام به اجرای طرح مسکن مهر نموده است. اقدامات انجام شده در این زمینه توسط وزارت مسکن و شهرسازی از سال ۱۳۸۸ و به‌ویژه نیمه دوم سال از پیشرفت محسوسی برخوردار گردید، درحالی‌که از ابتدای اجرای این طرح (خرداد ماه ۱۳۸۶) تا پایان سال ۱۳۸۷، تعداد پروژه‌هایی که موفق به اخذ

بخش خصوصی در مناطق شهری تکمیل شد و به بهره‌برداری رسید. در این سال متوسط سطح زیربنای واحدهای مسکونی تکمیل شده به ۱۲۵ متر مربع رسید که نسبت به سال قبل ۲/۵ درصد افزایش نشان می‌دهد.

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

درصد تغییر	سال		
	۱۳۸۷	۱۳۸۸	۱۳۸۶
۱۳۸۸	۱۳۸۷	۱۳۸۶	
۱۰/۳	۲۲/۴	۶۶۳/۳	۶۰۱/۳
۱۳/۰	۲۰/۴	۸۲/۹	۷۳/۴
۲/۵	-۱/۶	۱۲۵	۱۲۲

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



### ۶-۸-۸- تحولات زمین در بخش مسکن

#### ۶-۸-۱- شاخص قیمت زمین

در سال ۱۳۸۸، شاخص قیمت زمین در کل مناطق شهری نسبت به سال قبل ۷/۸ درصد کاهش یافت. کاهش شاخص مزبور برای شهر تهران ۱۰/۴ درصد بود. کاهش قیمت زمین در مناطق شهری عمدتاً متأثر از کاهش قیمت مسکن در سال مورد گزارش بوده است.

## فصل ۶ ساختمان و 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.

**جدول ۶-۱۴- شاخص کرایه مسکن اجاری در مناطق شهری**  
(۱۳۸۳=۱۰۰)

درصد تغییر	سال		
	۱۳۸۸	۱۳۸۷	۱۳۸۶
تهران	۱۳/۶	۳۱/۶	۲۲۲/۶
شهرهای بزرگ (۱)	۱۲/۷	۲۹/۹	۲۲۲/۹
شهرهای متوسط	۱۳/۵	۲۴/۰	۲۲۱/۸
شهرهای کوچک	۱۲/۶	۲۴/۱	۲۳۰/۹
<b>کل مناطق شهری</b>	<b>۱۲/۸</b>	<b>۲۸/۶</b>	<b>۲۲۳/۳</b>

۱- شامل شهر تهران نیز می‌باشد.

### ۶-۱۰- شاخص‌های ساختمانی

در سال ۱۳۸۸، شاخص بهای خدمات ساختمانی که نشان‌دهنده شرایط حاکم بر بازار کار در بخش‌های ساختمان و مسکن می‌باشد نسبت به سال قبل ۹/۶ درصد افزایش یافت. بیشترین رشد در زیرگروه‌های این شاخص مربوط به شاخص دستمزد کارگر ماهر لوله‌کش و سیمان‌کار به ترتیب به میزان ۱۷/۳ و ۱۲/۲ درصد بود. در این سال شاخص بهای تولیدکننده مصالح ساختمانی (فلزی و غیرفلزی) نسبت به سال قبل ۵/۴ درصد کاهش یافت. بر این اساس، در سال مورد گزارش شاخص بهای تولیدکننده مصالح فلزی و غیرفلزی نسبت به سال قبل به ترتیب از ۱۳/۸ درصد کاهش و ۱۱/۹ درصد افزایش برخوردار بود. افت قیمت جهانی مصالح فلزی به‌ویژه فولاد عامل اصلی کاهش شاخص مصالح فلزی در این سال بود.

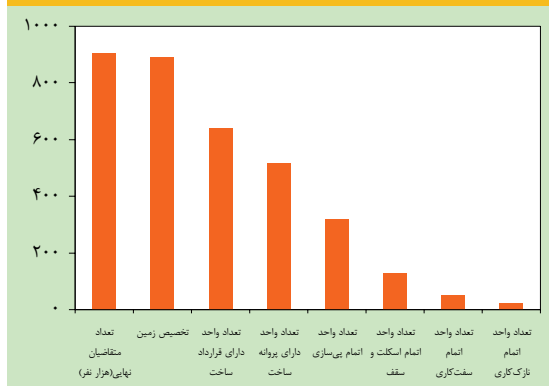
**جدول ۶-۱۵- شاخص‌های ساختمانی**  
(۱۳۸۳=۱۰۰)

درصد تغییر	سال		
	۱۳۸۸	۱۳۸۷	۱۳۸۶
شاخص بهای خدمات ساختمانی	۹/۶	۳۴/۷	۲۶۹/۸
شاخص بهای تولیدکننده مصالح ساختمانی (۱)	-۵/۴	۲۹/۸	۱۹۲/۶

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.

پروانه ساختمانی شدند ۲۶۵/۸ هزار واحد بود. در سال ۱۳۸۸، تعداد پروژه‌های مزبور (تجمعی از ابتدای اجرا) به ۵۱۴/۶ هزار واحد رسید. بررسی وضعیت عملکرد مسکن مهر نشان می‌دهد از ابتدای اجرای این طرح تا پایان سال ۱۳۸۸، تعداد کل متقاضیان واجد شرایط نهایی در کشور ۹۰۴/۹ هزار نفر و زمین تخصیص‌یافته به متقاضیان به استعداد ساخت ۸۹۲/۴ هزار واحد مسکونی بود. همچنین، به تعداد ۶۳۸/۴ هزار واحد از پروژه مزبور در کل کشور قرارداد ساخت منعقد شده است. از این رو، نسبت تعداد واحدهای دارای قرارداد ساخت به کل متقاضیان نهایی واجد شرایط در کل کشور ۷۰/۵ درصد می‌باشد. شایان ذکر است تعداد ۳۲۱/۸ هزار واحد مسکونی در مراحل پی‌سازی و بعد از آن قرار دارد.

**نمودار ۶-۳- عملکرد طرح مسکن مهر از ابتدای اجرا تا پایان اسفند ماه ۱۳۸۸ (هزار واحد مسکونی)**



### ۶-۹- مسکن اجاری در مناطق شهری

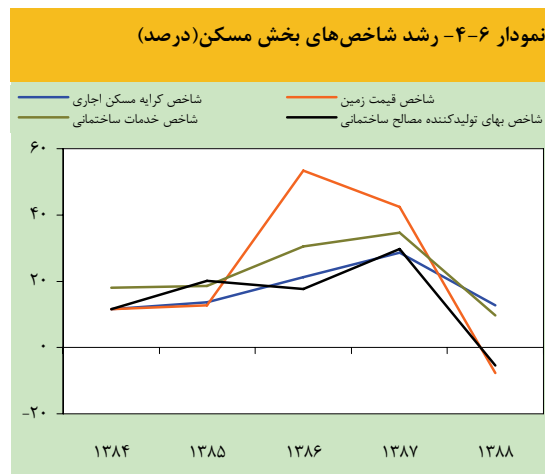
در سال ۱۳۸۸، شاخص کرایه مسکن اجاری در مناطق شهری ۱۲/۸ درصد رشد داشت. این در حالی است که رشد شاخص مزبور در سال ۱۳۸۷، ۲۸/۶ درصد بود. کاهش قیمت مسکن و مهار تورم از علل اصلی تعدیل رشد اجاره‌بها در سال مورد گزارش است. همچنین، رشد شاخص اجاره‌بها در شهر تهران معادل ۱۳/۶ درصد بود که نسبت به رشد ۳۱/۶ درصدی سال ۱۳۸۷ تعدیل محسوسی داشته است. افزایش عرضه مسکن،



## گزارش اقتصادی و ترازنامه سال ۱۳۸۸

فعالیت‌های بخش ساختمان و مسکن در سال اول برنامه چهارم توسعه و در اوایل سال دوم با رکود همراه بود، به‌گونه‌ای که تا اوایل سال ۱۳۸۵ رکود نسبی در تهران و به تناوب در سایر مناطق شهری حاکم بود. با رشد قیمت‌ها در بخش مسکن که از اواسط سال ۱۳۸۵ آغاز شد و تا پایان سال ۱۳۸۶ ادامه یافت، ساخت و ساز در کشور رونق گرفت و تا اواسط سال ۱۳۸۷ بخش مسکن با رونق همراه بود، لیکن از این مقطع متعاقب کاهش معاملات و نیز تعدیل قیمت‌ها از شدت ساخت و ساز کاسته شد و این بخش وارد رکود شد. یکی از اقدامات مهم دولت که در راستای کمک به خانه‌دار شدن اقشار متوسط و کم‌درآمد جامعه صورت گرفت، اجرای طرح مسکن مهر از ابتدای سال ۱۳۸۶ بود که در قالب واگذاری زمین به صورت اجاره بلندمدت (اجاره ۹۹ ساله) و اعطای تسهیلات بانکی به متقاضیان صورت گرفت.

طی سال‌های اجرای برنامه چهارم، ارزش افزوده بخش ساختمان (به قیمت‌های ثابت سال ۱۳۷۶) نسبت به سال پایه ۱۳۸۳ به طور متوسط سالانه ۶/۴ درصد رشد داشت که در مقایسه با هدف ۱۱/۹ درصدی منظور شده در برنامه، عملکرد پایین‌تری داشت.



### دوره برنامه چهارم توسعه

سیاست‌های بخش ساختمان و مسکن در بخشی از مواد ۳، ۳۰ و ۹۹ قانون برنامه چهارم با هدف کمک به رشد اقتصادی مستمر و پایدار و ارتقای امنیت و عدالت اجتماعی متبلور گردیده است. تهیه و تدوین ضوابط الگوی خانه نمونه شهری و روستایی، تصویب آیین‌نامه نوسازی و بهسازی مسکن روستایی و تصویب آیین‌نامه اجرایی بیمه‌های اجتماعی کارگران ساختمانی از جمله اقدامات انجام شده در ارتباط با سیاست‌های فوق در سال‌های اجرای قانون برنامه چهارم می‌باشد.

### جدول ۶-۱۶- ارزش افزوده بخش ساختمان در برنامه چهارم توسعه (۸۸-۱۳۸۴)

متوسط رشد سالانه (درصد)	عملکرد	سال				سال پایه ۱۳۸۳	رشد ارزش افزوده بخش ساختمان
		۱۳۸۸	۱۳۸۷	۱۳۸۶	۱۳۸۵		
۱۱/۹	۶/۴	-۴/۹	۱۷/۳	۱۱/۹	۳/۲	۵/۹	۰/۸
۸/۰	۴/۴	۳/۰	۰/۸	۵/۰	۶/۶	۶/۹	۶/۴

۱۳۷۶ حاکی از متوسط رشد سالانه ۸/۷ درصدی این شاخص در طول سال‌های برنامه چهارم توسعه می‌باشد.

بررسی آمار تشکیل سرمایه ثابت ناخالص ساختمان (شامل بخش‌های خصوصی و دولتی) به قیمت‌های ثابت سال

### جدول ۶-۱۷- تشکیل سرمایه ثابت ناخالص بخش ساختمان در برنامه چهارم توسعه

(میلیارد ریال)						سال پایه ۱۳۸۳	تشکیل سرمایه ثابت ساختمان (۱۳۷۶=۱۰۰)
سال				سال پایه			
۱۳۸۸	۱۳۸۷	۱۳۸۶	۱۳۸۵	۱۳۸۴	۱۳۸۳	۵۶۵۲۸	۱۰۰
۸۵۹۰۴	۸۹۰۹۹	۷۵۸۰۷	۶۶۸۰۳	۶۴۴۵۳	۵۶۵۲۸	۱۰۰	۱۵۲
-۳/۶	۱۷/۵	۱۳/۵	۳/۶	۱۴/۰	۱/۷		

مزبور در دو سال پایانی برنامه متاثر از سیاست تشویق و افزایش تسهیلات ساخت مسکن، افزایش قابل توجهی داشت.

بررسی عملکرد تسهیلات اعطایی بانک مسکن طی سال‌های برنامه چهارم توسعه حاکی از متوسط رشد سالانه ۴۸/۶ درصدی می‌باشد، به طوری که میزان تسهیلات اعطایی بانک مذکور از حدود ۱۱/۳ هزار میلیارد ریال در سال ۱۳۸۳ به ۸۱/۶ هزار میلیارد ریال در سال ۱۳۸۸ افزایش یافت. رشد مزبور عمدتاً ناشی از اقداماتی مانند افزایش سقف تسهیلات خرید مسکن از ۱۲۰ به ۱۸۰ میلیون ریال در سال ۱۳۸۵ و نیز مشارکت فعال بانک مسکن در اعطای تسهیلات ساخت به بخش خصوصی و طرح مسکن مهر طی سال‌های برنامه چهارم می‌باشد.

بررسی عملکرد احداث واحدهای مسکونی توسط بخش خصوصی در مناطق شهری طی سال‌های برنامه چهارم توسعه نشان می‌دهد که در مجموع ۲۶۸۳/۴ هزار واحد مسکونی با زیربنایی معادل ۳۳۰/۸ میلیون متر مربع احداث شده است. متوسط زیربنای واحدهای مسکونی احداث شده طی سال‌های برنامه چهارم حدود ۱۲۳ متر مربع است.

سرمایه‌گذاری دولت در بخش ساختمان و مسکن در قالب تملک دارایی‌های سرمایه‌ای - ملی برحسب فصل مسکن، عمران شهری، روستایی و عشایری و بخشی از فصل رفاه و تامین اجتماعی صورت گرفت. در مجموع، طی سال‌های برنامه چهارم توسعه مبلغ ۷۱/۰ هزار میلیارد ریال توسط دولت به فصول مزبور پرداخت گردید که در مقایسه با کل ارقام مصوب این فصول نشان‌دهنده تحقق ۱۲۴/۰ درصدی بودجه مصوب در این بخش می‌باشد.

طی سال‌های برنامه چهارم توسعه، مشارکت بانک‌ها در تامین مالی بخش‌های ساختمان و مسکن افزایش داشت، به طوری که مانده تسهیلات اعطایی به بخش‌های غیردولتی مسکن و ساختمان به ترتیب با ۲۸/۹ و ۲۰/۶ درصد رشد سالانه همراه بود. به این ترتیب، مانده تسهیلات اعطایی به بخش مسکن غیردولتی از ۱۱۲/۹ هزار میلیارد ریال در پایان سال ۱۳۸۳ به ۴۰۲/۶ هزار میلیارد ریال در پایان اسفند ماه ۱۳۸۸ افزایش یافت. متوسط سهم نسبی تغییر در مانده بخش مسکن غیردولتی از کل تغییر در مانده تسهیلات طی سال‌های برنامه چهارم توسعه معادل ۲۵/۵ درصد می‌باشد. با این حال، سهم

جدول ۶-۱۸- عملکرد واحدهای مسکونی تکمیل شده در مناطق شهری در سال‌های برنامه چهارم

متوسط نرخ رشد برنامه (درصد)	سال					سال پایه	
	۱۳۸۸	۱۳۸۷	۱۳۸۶	۱۳۸۵	۱۳۸۴	۱۳۸۳	
۱۰/۵	۶۶۳۳۰۷	۶۰۱۲۸۰	۴۹۱۳۸۵	۴۴۸۲۴۲	۴۷۹۱۵۳	۴۰۲۵۲۴	تعداد (واحد مسکونی)
۱۰/۹	۸۲۹۱۳/۴	۷۳۳۵۶/۲	۶۰۹۳۱/۷	۵۵۵۸۲/۰	۵۷۹۷۷/۵	۴۹۵۱۰/۴	سطح کل زیربنا (هزار متر مربع)
۰/۳	۱۲۵	۱۲۲	۱۲۴	۱۲۴	۱۲۱	۱۲۳	متوسط سطح زیربنای هر واحد (متر مربع)