

بسمه تعالی

بررسی فعالیت‌های ساختمانی بخش خصوصی در مناطق شهری کشور

اهداف بررسی :

بررسی تحولات آتی صنایع کشور، حصول رفاه از لحاظ تامین مسکن، میزان تولید در صنایع وابسته به ساختمان از جمله دلایلی است که اهمیت آگاهی از روند سرمایه‌گذاری در بخش ساختمان را آشکار می‌سازد. از سوی دیگر فعالیت‌های ساختمانی در افزایش درآمد ملی و سطح اشتغال اثر مستقیم و تعیین کننده‌ای دارد.

آمار فعالیت‌های ساختمانی بخش دولتی (شامل وزارتخانه‌ها، سازمان‌ها، شهرداری‌ها، سازمان تامین اجتماعی و موسسات غیرانتفاعی وابسته به دولت) از بودجه عملکرد کشور به دست می آید. لیکن بررسی فعالیت ساختمانی بخش خصوصی توسط بانک مرکزی جمهوری اسلامی ایران صورت می‌پذیرد.

بررسی فعالیت ساختمانی که هر سه ماه یک بار در شهرهای مورد بررسی انجام می‌گیرد و نتایج آن به کل مناطق شهری کشور تعمیم داده می‌شود، اطلاعات ذیل را در اختیار قرار می‌دهد :

الف) برآورد میزان سرمایه‌گذاری در فعالیت‌های ساختمانی بخش خصوصی در کل مناطق شهری کشور و استفاده از آن در محاسبات درآمد ملی.

ب) تهیه اطلاعاتی از جزئیات ساختمان‌های جدید بخش خصوصی به منظور اطلاع از وضع مسکن مردم شهر نشین و فعالیت‌های صنایع وابسته به بخش ساختمان.

سابقه بررسی :

بانک مرکزی جمهوری اسلامی ایران که همواره از پیشگامان تهیه آمارهای اقتصادی در کشور بوده است، به دنبال رکود سال‌های ۱۳۴۱-۱۳۳۹ و نظر به اهمیت آمار فعالیت‌های ساختمانی، آگاهی از جریان این فعالیت‌ها را امری ضروری تشخیص داد و در سال ۱۳۴۲ طرحی به منظور بررسی فعالیت‌های ساختمانی بخش خصوصی پی‌ریزی نمود و نتایج بررسی شهر تهران، ۹ شهر بزرگ (شهرهایی که در سال ۱۳۳۵ بیش از یک صد هزار نفر جمعیت داشته اند) و سایر مناطق شهری را به ترتیب در سال‌های ۱۳۴۳، ۱۳۴۴ و ۱۳۴۵ منتشر کرد. با افزایش فعالیت‌های ساختمانی، در سال ۱۳۵۳ تعداد ۴۰ شهر جدید به شهرهای نمونه قبلی اضافه گردید.

پس از پیروزی انقلاب اسلامی، با بهره‌جویی از تجربیات محققان و صاحب نظران آماری، تاکنون پنج بار در طرح‌های مختلف اداره آمار اقتصادی تجدیدنظر به عمل آمده است.

سال های تجدید نظر	تعداد شهرهای نمونه
۱۳۶۱	۷۸
۱۳۶۹	۸۲
۱۳۷۶	۷۲
۱۳۸۳	۷۴
۱۳۹۰	۷۹

اضافه می‌نماید از سال ۱۳۶۲، به‌منظور مطالعه، تنظیم و اجرای برنامه‌های عمرانی و اقتصادی منطقه‌ای در سطح مناطق شهری نتایج بررسی فعالیت‌های ساختمانی بخش خصوصی به‌صورت استانی منتشر می‌گردد.

جامعه آماری:

جامعه آماری این طرح شامل مشخصات ساختمان‌هایی است که توسط بخش خصوصی در مناطق شهری احداث می‌شوند. بخش خصوصی شامل شرکت‌های خصوصی، شرکت‌های تعاونی، خانوارها و موسسات غیرانتفاعی خصوصی در خدمت خانوارها می‌باشد.

چارچوب آماری:

ساختمان‌هایی که توسط بخش خصوصی در مناطق شهری در بلوک‌های نمونه احداث می‌شوند و یا شرایط سرشماری را دارا می‌باشند، چارچوب بررسی را تشکیل می‌دهند. این بررسی فعالیت‌هایی نظیر تعمیرات، تغییرات، اضافات و دیوارکشی را در بر نمی‌گیرد. همچنین فعالیت‌های ساختمانی بخش خصوصی در زمینه ساخت پل، جاده، سد، تاسیسات بندری، فرودگاه، کانال‌کشی و زهکشی که شکل عمارت ندارد بررسی نمی‌شوند. ساختمان‌هایی که هزینه ساخت آن‌ها از محل بودجه عمومی دولت تامین می‌شود مشمول بررسی نیستند. لیکن آن دسته از ساختمان‌هایی که توسط سازمان‌ها و نهادهای دولتی جهت فروش به اشخاص ساخته می‌شوند مورد بررسی قرار می‌گیرند. از سوی دیگر اگر ساختمان‌ها به صورت مشترک توسط بخش خصوصی و دولتی ساخته شوند، به شرط این که سهم بخش خصوصی بیشتر باشد، اطلاعات آن‌ها اخذ خواهد شد.

دوره بررسی:

دوره این بررسی به‌صورت سه ماهه می‌باشد.

زمان بررسی :

زمان بررسی از پانزدهم ماه آخر هر فصل شروع و تا پانزدهم ماه اول فصل بعد ادامه می‌یابد.

روش نمونه‌گیری :

روش نمونه‌گیری در این طرح دومرحله‌ای می‌باشد. مرحله اول انتخاب شهرهای نمونه است. این شهرها خود به دو دسته "خود منتخب"^۱ و "غیر خود منتخب"^۲ تقسیم می‌شوند. مرحله دوم انتخاب بلوک‌های نمونه به طریق سیستماتیک دایره‌ای براساس چینه‌بندی در داخل شهرهای نمونه هر استان می‌باشد. بلوک به مجموعه‌ای از اماکن گفته می‌شود که به یکدیگر متصل بوده و از اطراف به وسیله معابر عمومی، نهرها، کرانه‌ها و مانند آن احاطه شده باشد.

روش جمع‌آوری اطلاعات :

متصدیان جمع‌آوری آمارهای اقتصادی شهرهای مورد بررسی طبق زمان‌بندی مشخص شده به بلوک‌های نمونه مراجعه نموده و اطلاعات ساختمان‌های جدید را از طریق مصاحبه با فرد مطلع ثبت می‌نمایند.

پس از ثبت مشخصات ساختمان در فرم ساختمانی طراحی شده، اطلاعات مذکور در سامانه CIP (سامانه جامع یکپارچه) داده آمایی می‌شود.

روش محاسبات :

این گزارش از تعمیم نتایج بررسی شهرهای نمونه کشور به دست می‌آید و به صورت سه ماهه ، شش ماهه ، نه ماهه اول و سال منتشر می‌گردد. گزارش بررسی فعالیت‌های ساختمانی بخش خصوصی در چهار زمینه سرمایه‌گذاری (ساختمان‌های شروع شده، نیمه تمام و تکمیل شده) ، مشخصات ساختمان‌های شروع شده و تکمیل شده و واحدهای مسکونی تکمیل شده ارائه می‌گردد.

۱- شهر "خودمنتخب" در هر استان شهری است که به دلیل متفاوت بودن، از نظر جمعیتی و اقتصادی نسبت به سایر شهرهای استان ، نتایج بررسی‌های آماری در این شهر ، فقط به خود آن تعمیم داده می‌شود.

۲- در هر استان شهرهای نمونه ای وجود دارند که از نظر جمعیتی و اقتصادی تقریباً با سایر شهرهای استان هماهنگ می‌باشند. این شهرها را "غیرخودمنتخب" می‌نامیم.

جداول سری زمانی :

مشخصات ساختمان های تکمیل شده در کل مناطق شهری کشور (سطح : هزار متر مربع – مبلغ : میلیون ریال)

سال	تعداد ساختمان ها (دستگاه)	درصد تغییر نسبت به سال قبل	سطح زیربنای طبقه همکف	سطح کل زیربنای طبقات	مساحت زمین ساختمان ها	هزینه ساختمان ها	ارزش زمین ساختمان ها
۱۳۸۳	۱۴۶۸۹۷	-۲۲/۳	۲۰۳۴۳	۵۵۵۷۲	۴۰۱۵۷	۵۵۸۱۳۲۵۸	۶۲۹۳۲۰۴۹
۱۳۸۴	۱۶۸۵۹۳	۶۵/۴	۲۳۶۰۸	۶۴۹۲۹	۴۴۷۷۴	۸۵۵۱۶۹۸۰	۸۴۶۰۰۳۳۹
۱۳۸۵	۱۶۵۶۰۲	-۱/۸	۲۲۲۸۶	۶۱۵۶۴	۴۰۲۴۴	۹۰۹۳۵۸۹۸	۹۵۱۰۲۸۹۵
۱۳۸۶	۱۹۹۱۲۰	۲۰/۲	۲۶۸۳۸	۶۸۴۹۲	۵۸۲۱۵	۱۲۸۶۷۲۸۱۴	۱۵۷۳۷۹۵۱۰
۱۳۸۷	۲۲۸۰۵۶	۱۴/۵	۳۰۴۹۸	۸۲۰۳۶	۵۷۷۳۹	۱۹۶۶۳۳۹۴۸	۲۵۹۲۱۶۶۸۷
۱۳۸۸	۲۲۲۷۱۶	-۲/۳	۳۱۵۰۱	۹۳۰۷۸	۵۵۹۳۲	۲۶۱۶۷۹۱۳۷	۲۴۵۲۱۸۲۷۴
۱۳۸۹	۲۰۲۴۸۲	-۹/۱	۲۸۶۹۲	۸۰۴۴۹	۵۱۵۸۵	۲۳۷۱۹۹۶۱۰	۲۰۹۴۰۶۴۴۰
۱۳۹۰	۱۷۰۴۴۲	-۱۵/۸	۲۵۲۳۷	۸۱۹۹۵	۴۲۸۹۳	۲۶۳۱۵۴۰۳۰	۲۳۲۳۸۳۴۴۷
۱۳۹۱*	۲۰۶۳۱۵	۱۱۱/۲	۳۰۴۳۲	۱۰۶۰۶۱	۵۲۹۰۷	۴۱۶۷۵۲۹۱۲	۵۰۲۶۱۲۳۳۰
۱۳۹۲*	۲۱۸۴۸۴	۵/۹	۳۲۶۸۷	۱۱۹۹۵۱	۵۶۲۱۰	۶۲۳۱۴۹۱۹۱	۹۵۱۷۰۸۹۵۱
۱۳۹۳*	۱۹۶۹۳۸	-۹/۹	۲۹۳۰۴	۱۰۸۱۰۳	۴۹۵۹۴	۶۷۴۴۶۰۴۳۱	۸۴۹۳۶۴۷۸۶
۱۳۹۴*	۱۱۱۷۱۰	-۲۵/۴	۱۸۰۷۰	۶۷۴۴۷	۲۹۳۳۴	۴۸۲۶۳۰۶۰۳	۵۳۱۰۹۱۰۰۹

* ارقام بر اساس نقشه به هنگام شده سال ۱۳۹۰ می باشد.

مشخصات ساختمان های شروع شده در کل مناطق شهری کشور (سطح : هزار متر مربع – مبلغ : میلیون ریال)

سال	تعداد ساختمان ها (دستگاه)	درصد تغییر نسبت به سال قبل	سطح زیربنای طبقه همکف	سطح کل زیربنای طبقات	مساحت زمین ساختمان ها	هزینه ساختمان ها	ارزش زمین ساختمان ها
۱۳۸۳	۱۳۹۵۳۱	-۱۰/۹	۲۰۶۹۵	۵۶۲۰۰	۴۰۶۱۹	۶۷۷۲۱۹۴۷	۵۵۶۱۸۹۱۹
۱۳۸۴	۱۷۶۱۷۷	-۱۰/۳	۲۴۴۲۰	۶۲۸۷۴	۴۵۶۷۳	۸۸۷۷۸۵۰۵	۷۱۷۷۷۲۷۲
۱۳۸۵	۱۸۲۳۸۰	۳/۵	۲۴۸۲۸	۶۶۲۴۴	۵۰۴۴۸	۱۱۰۴۰۸۵۶۳	۸۴۸۲۳۳۹۳
۱۳۸۶	۲۶۳۴۹۱	۴۴/۵	۳۷۶۱۲	۱۰۶۷۰۴	۷۹۴۱۹	۲۳۹۹۰۱۸۵۲	۲۲۷۱۸۷۸۷۲
۱۳۸۷	۲۴۵۷۵۴	-۶/۷	۳۵۱۱۲	۱۱۲۱۹۷	۶۲۱۴۹	۳۳۶۹۴۱۸۰۴	۳۲۲۴۳۹۵۵۴
۱۳۸۸	۲۲۰۷۴۸	-۱۰/۲	۳۱۹۷۱	۱۰۰۳۸۶	۵۸۴۲۲	۳۰۲۲۱۲۳۳۶	۲۲۰۱۲۸۷۰۰
۱۳۸۹	۲۱۱۳۵۸	-۴/۳	۳۲۶۴۰	۱۱۴۳۸۷	۵۹۹۱۹	۳۵۳۸۶۵۶۷۹	۲۲۱۰۹۶۶۵۳
۱۳۹۰	۱۹۷۲۷۵	-۶/۷	۳۰۲۷۰	۱۰۸۰۰۷	۵۱۳۸۸	۳۷۷۱۶۰۱۶۷	۳۱۵۹۱۵۷۴۲
۱۳۹۱*	۲۲۵۸۱۷	۴/۲	۳۱۷۸۱	۱۱۶۹۸۱	۵۳۲۸۱	۵۶۴۱۲۶۷۹۱	۶۰۲۹۵۲۷۹۱
۱۳۹۲*	۱۹۵۰۹۲	-۱۳/۶	۲۹۲۱۰	۱۰۸۰۶۳	۵۱۰۶۷	۷۲۳۵۱۵۱۸۷	۸۱۰۷۹۱۰۲۲
۱۳۹۳*	۱۵۷۶۳۱	-۱۹/۲	۲۵۱۴۳	۹۴۰۲۵	۳۹۸۷۹	۷۴۸۳۲۹۹۸۷	۷۹۰۱۲۷۳۹۵
۱۳۹۴*	۸۳۶۵۹	-۳۴/۴	۱۳۹۴۲	۵۳۹۹۱	۲۳۴۰۳	۴۹۰۷۳۵۱۵۰	۴۶۹۲۴۶۹۸۰

* ارقام بر اساس نقشه به هنگام شده سال ۱۳۹۰ می باشد.

سرمایه‌گذاری بخش خصوصی در کل مناطق شهری کشور بر اساس ساختمان‌های شروع شده، نیمه‌تمام و تکمیل شده
و درصد تغییر آن نسبت به سال قبل (مبلغ : میلیون ریال)

سال	کل سرمایه‌گذاری	درصد تغییر	سرمایه‌گذاری در ساختمان‌های شروع شده	درصد تغییر	سرمایه‌گذاری در ساختمان‌های نیمه‌تمام	درصد تغییر	سرمایه‌گذاری در ساختمان‌های تکمیل شده	درصد تغییر
۱۳۸۳	۷۴۰۹۹۴۲۴	۲۳/۷	۲۰۲۱۴۷۸۱	۲۵/۷	۳۹۳۷۴۱۵۸	۲۵/۲	۱۴۵۱۰۴۸۵	۱۷/۴
۱۳۸۴	۱۰۳۱۷۰۹۳۲	۱۳/۱	۲۶۰۵۸۲۰۶	-۴/۳	۵۵۵۵۸۳۵۶	۴/۵	۲۱۵۵۴۳۷۰	۹۸/۵
۱۳۸۵	۱۱۳۵۶۹۵۱۵	۱۰/۱	۳۱۸۱۸۲۷۹	۲۲/۱	۶۰۷۲۰۷۳۴	۹/۳	۲۱۰۳۰۵۰۲	-۲/۴
۱۳۸۶	۲۰۴۹۰۱۶۳۰	۸۰/۴	۶۵۶۳۸۷۳۵	۱۰۶/۳	۱۰۲۲۶۶۹۷۰	۶۸/۴	۳۶۹۹۵۹۲۵	۷۵/۹
۱۳۸۷	۳۱۳۷۲۸۶۰۱	۵۳/۱	۹۰۰۵۱۹۶۷	۳۷/۲	۱۶۹۱۹۴۸۸۶	۶۵/۴	۵۴۴۸۱۷۴۸	۴۷/۳
۱۳۸۸	۳۰۳۳۲۲۲۷۲	-۳/۳	۷۷۸۱۵۹۸۷	-۱۳/۶	۱۶۴۴۷۱۴۵۶	-۲/۸	۶۱۰۳۴۸۲۹	۱۲/۰
۱۳۸۹	۳۲۷۶۸۹۸۴۸	۸/۰	۹۰۰۹۳۰۴۷	۱۵/۸	۱۸۷۹۲۶۹۸۵	۱۴/۳	۴۹۶۶۹۸۱۶	-۱۸/۶
۱۳۹۰	۴۰۳۳۶۷۱۳۵	۲۳/۱	۱۰۶۰۴۶۹۵۴	۱۷/۷	۲۴۳۹۶۲۴۶۸	۲۹/۸	۵۳۳۵۷۷۱۳	۷/۴
۱۳۹۱*	۶۱۲۵۲۴۸۲۳	۵۴/۷	۱۵۷۷۷۹۲۷۲	۲۶/۴	۳۵۲۸۶۶۷۶۲	۴۸/۹	۱۰۱۸۷۸۷۸۸	۱۹۸/۸
۱۳۹۲*	۷۵۴۱۸۲۰۷۰	۲۳/۱	۱۸۱۷۲۲۹۳۹	۱۵/۲	۴۰۵۹۵۷۶۷۸	۱۵/۰	۱۶۶۵۰۱۴۵۲	۶۳/۴
۱۳۹۳*	۸۱۰۵۶۲۶۲۵	۷/۵	۱۸۸۳۰۸۷۵۷	۳/۶	۴۴۸۶۹۹۶۱۶	۱۰/۵	۱۷۳۵۵۴۲۵۳	۴/۲
۱۳۹۴* نهم‌ماهه اول	۵۴۱۷۸۷۵۰۶	-۱۲/۱	۱۱۷۱۸۵۳۷۴	-۱۹/۹	۳۰۲۸۶۴۶۳۱	-۱۱/۹	۱۲۱۷۳۷۵۰۱	-۳/۶

* ارقام بر اساس نقشه به هنگام شده سال ۱۳۹۰ می‌باشد.