فصل ۶ ساختمان و مسکن

در سال ۱۴۰۰، بررسی نماگرهای بخش ساختمان و مسکن نشان می‌دهد اگرچه سرمایه‌گذاری در ساختمان‌های جدید مناطق شهری نسبت به سال ۱۳۹۹ به قیمت‌های جاری افزایش داشته است؛ اما، این میزان عملکرد به قیمت‌های ثابت سال ۱۳۹۵ نشان از کاهش سرمایه‌گذاری حقیقی در ساختمان‌های جدید مناطق شهری دارد؛ همچنین، تعداد و سطح کل زیربنای پروانه‌های ساختمانی صادره توسط شهرداری‌های کل مناطق شهری نسبت به سال قبل از آن با کاهش مواجه بود. در این سال، ارزش افزوده ساختمان بخش خصوصی به قیمت‌های ثابت سال ۱۳۹۵ به ۴۹۱/۹ هزار میلیارد ریال رسید که نسبت به سال قبل از آن ۱۱/۲ درصد کاهش داشت؛ در حالی که ارزش افزوده ساختمان بخش دولتی به قیمت‌های ثابت سال ۱۳۹۵ با ۱۲/۹ درصد افزایش همراه گردید. در مجموع، ارزش افزوده کل بخش ساختمان (شامل بخش خصوصی و دولتی) به قیمت‌های ثابت سال ۱۳۹۵ با کاهش ۶/۹ درصدی به ۶۲۵/۶ هزار میلیارد ریال رسید. در سال مورد بررسی، تشکیل سرمایه ثابت ناخالص بخش ساختمان به قیمت‌های ثابت سال ۱۳۹۵ با کاهش ۷/۱ درصدی نسبت به سال قبل از آن به ۱۴۹۸/۹ هزار میلیارد ریال رسید.

در این سال، بخش خصوصی علاوه بر شروع ساخت ۱۴۱/۲ هزار دستگاه ساختمان جدید با زیربنایی معادل ۸۳/۷ میلیون متر مربع، ساخت ۱۳۳/۶ هزار دستگاه ساختمان جدید با زیربنایی معادل ۷۳/۰ میلیون متر مربع را در مناطق شهری کشور به پایان رساند. بر این اساس، آمار سطح زیربنای ساختمان‌های شروع شده و تکمیل شده در کل مناطق شهری در سال ۱۴۰۰ در مقایسه با سال قبل از آن به ترتیب ۱۸/۹ و ۷/۶ درصد کاهش نشان می‌دهد.

در سال ۱۴۰۰، شاخص‌های قیمتی بخش مسکن از جمله شاخص قیمت زمین کل مناطق شهری(۱۰۰=۱۳۹۵)، شاخص بهای خدمات ساختمانی(۱۰۰=۱۴۰۰) و شاخص بهای تولیدکننده مصالح ساختمانی(۱۰۰=۱۳۹۵) در مقایسه با سال قبل از آن به ترتیب ۴۳/۰، ۶۴/۲ و ۵۶/۴ درصد افزایش داشت.

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

در سال ۱۴۰۰، سرمایه‌گذاری بخش خصوصی در ساختمان‌های جدید مناطق شهری (به قیمت‌های جاری) به ۴۶۰۰/۵ هزار میلیارد ریال رسید که نسبت به سال قبل از آن به میزان ۴۰/۶ درصد افزایش نشان می‌دهد. سرمایه‌گذاری بخش خصوصی در ساختمان‌های جدید شهر تهران با ۱/۷ درصد رشد به ۷۸۶/۷ هزار میلیارد ریال رسید. در این سال، سرمایه‌گذاری در شهرهای بزرگ و سایر مناطق شهری نیز نسبت به سال قبل از آن به ترتیب ۵۲/۵ و ۵۲/۸ درصد افزایش یافت.

در سال مورد بررسی، آمار سرمایه‌گذاری بخش خصوصی در ساختمان‌های جدید مناطق شهری بر حسب مراحل ساخت (به قیمت‌های جاری) نشان‌دهنده رشد سرمایه‌گذاری در تمامی مراحل ساخت می‌باشد. بیشترین سهم از کل سرمایه‌گذاری

مربوط به ساختمان‌های نیمه‌تمام معادل ۶۲/۷ درصد بود. همچنین، ساختمان‌های شروع شده و تکمیل شده نیز به ترتیب ۲۱/۷ و ۱۵/۷ درصد از کل سرمایه‌گذاری را به خود اختصاص دادند.

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

	سال			درصد تغییر		سهم(درصد)		سهم از رشد سرمایه‌گذاری(درصد)
	۱۳۹۸	۱۳۹۹	۱۴۰۰	۱۳۹۹	۱۴۰۰	۱۳۹۹	۱۴۰۰	۱۴۰۰
تهران	۳۴۵/۹	۷۷۳/۶	۷۸۶/۷	۱۲۳/۶	۱/۷	۲۳/۶	۱۷/۱	۰/۴
شهرهای بزرگ	۶۳۱/۳	۱۱۶۸/۱	۱۷۸۱/۷	۸۵/۰	۵۲/۵	۳۵/۷	۳۸/۷	۱۸/۸
سایر مناطق شهری	۶۲۴/۸	۱۳۲۹/۹	۲۰۳۲/۱	۱۱۲/۸	۵۲/۸	۴۰/۶	۴۴/۲	۲۱/۵
کل مناطق شهری	**۱۶۰۱/۹**	**۳۲۷۱/۵**	**۴۶۰۰/۵**	**۱۰۴/۲**	**۴۰/۶**	**۱۰۰/۰**	**۱۰۰/۰**	**۴۰/۶**

۱- بدون در نظر گرفتن ارزش زمین است.

جدول ۶-۲- سرمایه‌گذاری بخش خصوصی در ساختمان‌های جدید مناطق شهری

برحسب مراحل ساخت(۱)(به قیمت‌های جاری) (هزار میلیارد ریال)

	سال			درصد تغییر		سهم(درصد)		سهم از رشد سرمایه‌گذاری(درصد)
	۱۳۹۸	۱۳۹۹	۱۴۰۰	۱۳۹۹	۱۴۰۰	۱۳۹۹	۱۴۰۰	۱۴۰۰
ساختمان‌های شروع شده	۳۶۷/۲	۸۴۶/۸	۹۹۷/۸	۱۳۰/۶	۱۷/۸	۲۵/۹	۲۱/۷	۴/۶
ساختمان‌های نیمه‌تمام	۹۶۸/۴	۱۸۶۴/۸	۲۸۸۲/۳	۹۲/۶	۵۴/۶	۵۷/۰	۶۲/۷	۳۱/۱
ساختمان‌های تکمیل شده	۲۶۶/۳	۵۶۰/۰	۷۲۰/۴	۱۱۰/۲	۲۸/۷	۱۷/۱	۱۵/۷	۴/۹
کل سرمایه‌گذاری	**۱۶۰۱/۹**	**۳۲۷۱/۵**	**۴۶۰۰/۵**	**۱۰۴/۲**	**۴۰/۶**	**۱۰۰/۰**	**۱۰۰/۰**	**۴۰/۶**

۱- بدون در نظر گرفتن ارزش زمین است.

۶-۲- سرمایه‌گذاری دولت

در سال ۱۴۰۰، براساس آمار دریافتی از خزانه‌داری‌کل کشور مبلغ ۲۴۶/۲ هزار میلیارد ریال برای اجرای طرح‌های تملک دارایی‌های سرمایه‌ای ـ ملی در امور مسکن و عمران شهری و روستایی تصویب شد. مبلغ پرداختی دولت در سال مورد بررسی، برای اجرای طرح‌ها و برنامه‌های مزبور حدود ۱۷۲/۸ هزار میلیارد ریال بود که این میزان عملکرد، معادل ۷۰/۲ درصد از بودجه مصوب فصل و برنامه‌های مذکور را به خود اختصاص داد. در سال مورد بررسی، بیشترین سهم از اعتبارات پرداختی در این بخش مربوط به برنامه «ساماندهی شهری و روستایی» به میزان ۳۵/۴ درصد بود. همچنین، بیشترین درصد تحقق بودجه به برنامه «توسعه شبکه شتاب‌نگاری کشور» و «ساماندهی شهری و روستایی» اختصاص داشت که به ترتیب معادل ۱۰۰/۰ و ۹۶/۷ درصد بود.

(هزار میلیارد ریال) **جدول ۶-۳- اعتبارات تملک دارایی‌های سرمایه‌ای ـ ملی در امور مسکن و عمران شهری و روستایی**

	سال			درصد تغییر		۱۴۰۰	
	۱۳۹۸	۱۳۹۹	۱۴۰۰	۱۳۹۹	۱۴۰۰	مصوب سال	درصد تحقق
فصل مسکن	۲/۰	۱/۷	۷/۰	-۱۷/۶	۳۱۶/۵	۱۲/۹	۵۴/۳
فصل توسعه و خدمات شهری، روستایی و عشایری	۱۴/۹	۶۲/۱	۱۱۹/۶	۳۱۷/۵	۹۲/۵	۱۴۱/۶	۸۴/۵
فصل آب و فاضلاب	۱/۲	۴۳/۳	۴۵/۲	▣	۴/۴	۹۰/۸	۴۹/۸
فصل تحقیق و توسعه در امور مسکن و عمران شهری و روستایی	۰/۵	۰/۷	۱/۰	۴۵/۱	۳۸/۶	۱/۰	۱۰۰/۰
جمع	**۱۸/۶**	**۱۰۷/۸**	**۱۷۲/۸**	**۴۸۰/۸**	**۶۰/۳**	**۲۴۶/۲**	**۷۰/۲**

ماخذ: وزارت امور اقتصادی و دارایی، خزانه‌داری‌کل کشور

۶-۳- تسهیلات بانکی

در پایان سال ۱۴۰۰، بررسی آمار مانده خالص تسهیلات اعطایی بانک‌ها و موسسات اعتباری به بخش غیر دولتی مسکن و ساختمان به ترتیب نشان‌دهنده رشد مانده مذکور در بخش مسکن و کاهش آن در بخش ساختمان می‌باشد. مانده خالص تسهیلات اعطایی به بخش‌های غیر دولتی و دولتی مسکن در پایان سال ۱۴۰۰ نسبت به پایان سال قبل از آن به ترتیب با ۱۶/۹ و ۲۳/۴ درصد افزایش به ۲۹۷۸/۶ و ۶/۴ هزار میلیارد ریال رسید. در این سال، مانده خالص تسهیلات اعطایی بانک‌ها و موسسات اعتباری غیر بانکی به بخش‌های غیر دولتی و دولتی ساختمان به ترتیب با ۲/۹ درصد کاهش و ۳۱/۸ درصد افزایش نسبت به پایان سال قبل از آن به ۱۱۱۴/۹ و ۱۸/۹ هزار میلیارد ریال رسید.

همچنین در سال ۱۴۰۰، از مبلغ ۲۶۵۳۶/۸ هزار میلیارد ریال تسهیلات پرداختی بانک‌ها و موسسات اعتباری غیر بانکی به بخش‌های مختلف اقتصادی، مبلغ ۱۲۵۳/۱ هزار میلیارد ریال به بخش ساختمان و مسکن اختصاص یافت که نسبت به سال قبل از آن ۱۱/۳ درصد افزایش نشان می‌دهد.

(هزار میلیارد ریال) **جدول ۶-۴- مانده خالص تسهیلات اعطایی بانک‌ها و موسسات اعتباری غیر بانکی در بخش‌های مسکن و ساختمان(۱)**

	پایان سال			۱۴۰۰		
	۱۳۹۸	۱۳۹۹	۱۴۰۰	تغییر در مانده	درصد تغییر	سهم نسبی(درصد)(۲)
مسکن	**۲۱۵۱/۴**	**۲۵۵۳/۹**	**۲۹۸۵/۱**	**۴۳۱/۱**	**۱۶/۹**	**۳/۹**
بخش غیر دولتی	۲۱۴۴/۹	۲۵۴۸/۷	۲۹۷۸/۶	۴۲۹/۹	۱۶/۹	۴/۰
بخش دولتی	۶/۵	۵/۲	۶/۴	۱/۲	۲۳/۴	۰/۳
ساختمان	**۹۳۴/۰**	**۱۱۶۲/۴**	**۱۱۳۳/۸**	**-۲۸/۶**	**-۲/۵**	**-۰/۳**
بخش غیر دولتی	۹۳۰/۲	۱۱۴۸/۱	۱۱۱۴/۹	-۳۳/۲	-۲/۹	-۰/۳
بخش دولتی	۳/۸	۱۴/۳	۱۸/۹	۴/۵	۳۱/۸	۱/۰

۱- مانده خالص تسهیلات اعطایی پس از کسر مانده بدهی مشتریان و تسهیلات اعطایی در کلیه سرفصل‌های مربوط به مابه‌التفاوت نرخ ارز، سود و کارمزد سال‌های آینده، وجوه دریافتی مضاربه، حساب مشترک مشارکت مدنی (سهم بانک) و سود و کارمزد معوق، به دست آمده است. در ضمن، مانده تسهیلات اعطایی شامل عقود مشارکت حقوقی و سرمایه‌گذاری مستقیم نیز می‌باشد.
۲- سهم از کل تغییر در مانده تسهیلات اعطایی به بخش‌های اقتصادی است.

در سال ۱۴۰۰، بانک مسکن به عنوان تنها بانک تخصصی فعال در بخش مسکن ۶۳۵/۷ هزار فقره تسهیلات به مبلغ ۷۵۶/۸ هزار میلیارد ریال (بدون احتساب سود و درآمد سال‌های آتی) پرداخت نمود که نسبت به سال قبل از آن به ترتیب ۶۱/۲ درصد کاهش و ۱۰۷/۸ درصد افزایش نشان می‌دهد. تسهیلات مذکور با احتساب سود و درآمد سال‌های آتی بالغ بر ۱۰۶۶/۹ هزار میلیارد ریال بود که نسبت به سال قبل از آن معادل ۸۸/۸ درصد افزایش نشان می‌دهد. در این سال، متوسط تسهیلات اعطایی بانک مسکن بابت خرید خانه ۱۱۶۰/۹ میلیون ریال بود که در مقایسه با سال قبل از آن معادل ۲۱/۰ درصد افزایش داشت. توزیع تسهیلات اعطایی بانک مسکن برحسب عقود نشان می‌دهد که در سال ۱۴۰۰، مبلغ تسهیلات اعطایی در قالب عقد فروش اقساطی خرید خانه (بدون احتساب سود سال‌های آتی) با ۵۷/۲ درصد افزایش نسبت به سال قبل از آن، به ۱۵۱/۱ هزار میلیارد ریال رسید.

همچنین در سال مورد بررسی، ۲۵/۸ هزار فقره قرارداد تسهیلات به مبلغ ۲۶۲/۲ هزار میلیارد ریال در چارچوب عقد مشارکت مدنی منعقد شد که نسبت به مبلغ تسهیلات سال قبل از آن معادل ۲۵۵/۴ درصد افزایش نشان می‌دهد.

بر اساس گزارش بانک مسکن، مانده سپرده‌های آن بانک در پایان اسفند ماه ۱۴۰۰ به رقم ۱۵۵۴/۹ هزار میلیارد ریال رسید که نسبت به پایان سال ۱۳۹۹ به میزان ۴۱/۲ درصد افزایش داشت. بررسی ترکیب منابع سپرده‌ای بانک مزبور در سال مورد گزارش نشان‌دهنده آن است که «سپرده‌های سرمایه‌گذاری بلندمدت»، «سپرده‌های دیداری»، «سپرده‌های قرض‌الحسنه پس‌انداز» و همچنین «سپرده‌های سرمایه‌گذاری کوتاه‌مدت» آن بانک به ترتیب با افزایش‌های ۴۱/۲، ۳۲/۸، ۴۱/۴ و ۴۵/۸ درصدی نسبت به سال قبل از آن همراه شدند و تنها در گروه «سپرده صندوق پس‌انداز مسکن» رشد منفی منابع بانک به میزان ۹/۱ درصد بود. حساب

ممتاز (حساب صدور اوراق گواهی حق تقدم استفاده از تسهیلات مسکن) به عنوان مهم‌ترین بخش از سپرده‌های کوتاه‌مدت آن بانک (با سهم ۵۳/۵ درصدی از سپرده‌های کوتاه‌مدت) بیشترین سهم را در رشد سپرده‌های کوتاه‌مدت در سال مزبور داشت.

(میلیارد ریال) **جدول ۶-۵- تسهیلات اعطایی بانک مسکن برحسب عقود(۱)**

	سال			درصد تغییر		سهم(درصد)	
	۱۳۹۸	۱۳۹۹	۱۴۰۰	۱۳۹۹	۱۴۰۰	۱۳۹۹	۱۴۰۰
مشارکت مدنی(۲)	۴۹۰۷۹	۷۳۷۷۷	۲۶۲۲۳۷	۵۰/۳	۲۵۵/۴	۲۰/۳	۳۴/۷
فروش اقساطی- خرید خانه	۹۶۷۴۶	۹۶۱۵۱	۱۵۱۱۳۸	-۰/۶	۵۷/۲	۲۶/۴	۲۰/۰
فروش اقساطی- سهم‌الشرکه(۳)	۵۵۳۰۳	۶۱۵۳۲	۵۷۰۷۳	۱۱/۳	-۷/۲	۱۶/۹	۷/۵
مرابحه	۳۴۵۴۹	۵۲۵۱۵	۱۷۱۶۵۱	۵۲/۰	۲۲۶/۹	۱۴/۴	۲۲/۷
اجاره به شرط تملیک	۵	۱۰۲	۱۳	▣	-۸۷/۳	*	*
جعاله	۴۶۳۴۲	۴۱۷۰۳	۶۷۰۶۲	-۱۰/۰	۶۰/۸	۱۱/۵	۸/۹
قرض‌الحسنه ازدواج، ودیعه و							
تکمیل مسکن	۱۵۶۲۴	۲۲۰۳۵	۳۳۵۵۰	۴۱/۰	۵۲/۳	۶/۱	۴/۴
قرض‌الحسنه سایر	۲۴۸۸	۱۵۱۳۰	۱۰۳۲۱	▣	-۳۱/۸	۴/۲	۱/۴
خرید دین ریالی	۰	۱۵	۴۳۹	θ	▣	*	*
سایر	۵۱۸	۱۱۶۴	۳۳۰۹	۱۲۴/۵	۱۸۴/۴	۰/۳	۰/۴
جمع کل	**۳۰۰۶۵۵**	**۳۶۴۱۲۲**	**۷۵۶۷۹۳**	**۲۱/۱**	**۱۰۷/۸**	**۱۰۰/۰**	**۱۰۰/۰**

ماخذ: بانک مسکن

۱- بدون احتساب سود و درآمد سال‌های آتی است.

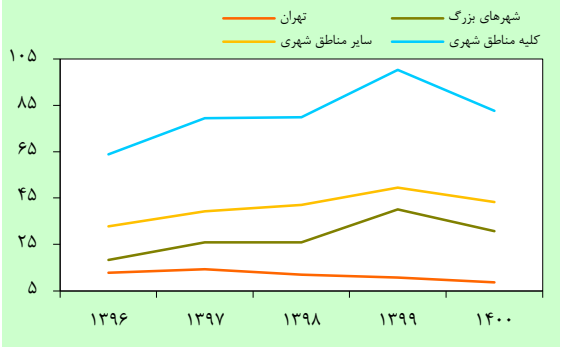
۲- ارقام تسهیلات مشارکت مدنی مربوط به قراردادهای منعقد شده، می‌باشد که بخشی از آن پرداخت شده و بخشی دیگر در تعهد بانک می‌باشد. مبلغ پرداختی نقدی بابت قراردادهای مشارکت مدنی در سال ۱۴۰۰، بالغ بر ۱۴۹۴۸۰ میلیارد ریال بوده است.

۳- براساس رویه اعمال شده از سوی بانک مسکن، سرفصل تسهیلات فروش اقساطی مربوط به سهم‌الشرکه در سرجمع تسهیلات اعطایی آن بانک لحاظ شده است.

۶-۴- پروانه‌های ساختمانی

در سال ۱۴۰۰، تعداد پروانه‌های ساختمانی صادر شده توسط شهرداری‌های کل مناطق شهری با ۲۵/۸ درصد کاهش نسبت به سال قبل از آن به ۱۲۱/۲ هزار فقره رسید. همچنین، سطح کل زیربنای مندرج در پروانه‌های مزبور در این سال نسبت به سال قبل از آن با کاهش ۱۷/۷ درصدی به ۸۲/۷ میلیون متر مربع رسید. بررسی آمار عملکرد صدور پروانه‌های ساختمانی برحسب مناطق شهری نشان می‌دهد، آمار تعداد پروانه‌های ساختمانی صادره در تهران، شهرهای بزرگ و سایر مناطق شهری به ترتیب ۱۹/۴، ۲۷/۹ و ۲۵/۵ درصد کاهش داشت. همچنین در این سال، سطح کل زیربنای پروانه‌های صادر شده در تهران، شهرهای بزرگ و سایر مناطق شهری به ترتیب ۱۹/۱، ۲۳/۴ و ۱۲/۷ درصد کاهش داشت. بررسی توزیع تعداد پروانه‌های ساختمانی صادر شده برحسب تعداد طبقات هر ساختمان در سال ۱۴۰۰ نشان می‌دهد که بیشترین سهم از تعداد پروانه‌های ساختمانی برحسب تعداد طبقات در شهر تهران مربوط به ساختمان‌های پنج طبقه و بیشتر (معادل ۹۳/۰ درصد) و در سایر مناطق شهری مربوط به ساختمان‌های یک طبقه (معادل ۳۱/۷ درصد) بود.

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



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

	سال			درصد تغییر	
	۱۳۹۸	۱۳۹۹	۱۴۰۰	۱۳۹۹	۱۴۰۰
تعداد پروانه‌ها (هزار فقره)	۱۴۶/۰	۱۶۳/۴	۱۲۱/۲	۱۱/۹	-۲۵/۸
سطح کل زیربنا (میلیون متر مربع)	۷۹/۸	۱۰۰/۴	۸۲/۷	۲۵/۸	-۱۷/۷
متوسط سطح زیربنا(متر مربع)	۵۴۷	۶۱۴	۶۸۲	۱۲/۴	۱۱/۰

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

در سال ۱۴۰۰، ساخت ۱۴۱/۲ هزار دستگاه ساختمان جدید با زیربنایی معادل ۸۳/۷ میلیون متر مربع و سرمایه‌گذاری بالغ بر ۹۹۷/۸ هزار میلیارد ریال (به قیمت جاری) در مناطق شهری کشور توسط بخش خصوصی آغاز شد. در این سال، تعداد و سطح کل زیربنای ساختمان‌های شروع شده در کل مناطق شهری نسبت به سال قبل از آن به ترتیب ۱۷/۲ و ۱۸/۹ درصد کاهش داشت. عملکرد تعداد و سطح کل زیربنای ساختمان‌های شروع شده در شهر تهران به ترتیب ۴۴/۷ و ۳۳/۵ درصد کاهش داشت. همچنین براساس آمار مذکور، تعداد و سطح کل زیربنای ساختمان‌های شروع شده در شهرهای بزرگ در مقایسه با سال قبل از آن به ترتیب ۲۰/۷ و ۱۳/۹ درصد کاهش داشت. در سال مورد بررسی، متوسط هزینه پیش‌بینی شده برای احداث هر متر مربع بنای ساختمان‌های جدید در مناطق شهری کشور (بدون احتساب قیمت زمین) ۵۷/۷ میلیون ریال برآورد شد که نسبت به سال قبل از آن معادل ۵۶/۳ درصد رشد نشان می‌دهد. هزینه مذکور در شهر تهران با ۶۸/۶ درصد افزایش به ۷۸/۷ میلیون ریال رسید.

بررسی ترکیب تعداد ساختمان‌های شروع شده برحسب نوع کاربری در سال ۱۴۰۰، نشان می‌دهد از مجموع تعداد ساختمان‌های شروع شده در کشور، ۸۱/۴ درصد به ساختمان‌های مسکونی، ۷/۸ درصد به ساختمان‌های مسکونی و غیر مسکونی توأم و ۱۰/۸ درصد باقی‌مانده به ساختمان‌های غیر مسکونی اختصاص داشت. در این سال، متوسط هزینه احداث یک متر مربع زیربنای مسکونی و غیر مسکونی در مناطق شهری به ترتیب ۵۶/۷ و ۵۹/۲ میلیون ریال برآورد شد. همچنین، متوسط ارزش یک متر مربع زمین ساختمان‌های شروع شده مسکونی و غیر مسکونی در مناطق شهری به ترتیب ۱۱۸/۹ و ۵۰/۴ میلیون ریال بود.

جدول ۶-۷- ساختمان‌های شروع شده توسط بخش خصوصی در مناطق شهری

	سال			درصد تغییر	
	۱۳۹۸	۱۳۹۹	۱۴۰۰	۱۳۹۹	۱۴۰۰
تعداد(هزار دستگاه)	۱۴۴/۴	۱۷۰/۶	۱۴۱/۲	۱۸/۱	-۱۷/۲
برآورد سطح کل زیربنا(میلیون متر مربع)	۸۱/۴	۱۰۳/۳	۸۳/۷	۲۶/۹	-۱۸/۹
متوسط سطح زیربنا(متر مربع)	۵۶۴	۶۰۵	۵۹۳	۷/۳	-۲/۰
متوسط هزینه یک متر مربع بنا(میلیون ریال)	۲۰/۴	۳۶/۹	۵۷/۷	۸۱/۰	۵۶/۳

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

در سال ۱۴۰۰، تعداد ۱۳۳/۶ هزار دستگاه ساختمان با سطح کل زیربنای ۷۳/۰ میلیون متر مربع توسط بخش خصوصی تکمیل شد که نسبت به سال قبل از آن به ترتیب معادل ۴/۰ و ۷/۶ درصد کاهش نشان می‌دهد. از مجموع تعداد ساختمان‌های تکمیل شده مذکور، ۸۲/۳ درصد به ساختمان‌های مسکونی، ۸/۸ درصد به ساختمان‌های مسکونی و غیر مسکونی توأم و ۸/۹ درصد باقی‌مانده به ساختمان‌های غیر مسکونی اختصاص داشت. در سال مورد بررسی، میزان سرمایه‌گذاری انجام شده توسط بخش خصوصی برحسب مراحل ساخت در بخش ساختمان‌های تکمیل شده معادل ۷۲۰/۴ هزار میلیارد ریال بود که این میزان، ۱۵/۷ درصد از کل سرمایه‌گذاری بخش خصوصی در ساختمان‌های جدید مناطق شهری را شامل می‌شود.

جدول ۶-۸- ساختمان‌های تکمیل شده توسط بخش خصوصی در مناطق شهری

	سال			درصد تغییر	
	۱۳۹۸	۱۳۹۹	۱۴۰۰	۱۳۹۹	۱۴۰۰
تعداد(هزار دستگاه)	۱۱۴/۰	۱۳۹/۱	۱۳۳/۶	۲۲/۱	-۴/۰
سطح کل زیربنا(میلیون متر مربع)	۶۵/۶	۷۹/۰	۷۳/۰	۲۰/۴	-۷/۶
متوسط سطح زیربنا(متر مربع)	۵۷۵	۵۶۷	۵۴۶	-۱/۴	-۳/۷
متوسط هزینه یک متر مربع(میلیون ریال)	۱۴/۵	۲۱/۶	۳۳/۲	۴۹/۴	۵۳/۴

در سال مورد بررسی، توزیع عملکرد زیربنای ساختمان‌های تکمیل شده به تفکیک شهر تهران، شهرهای بزرگ و سایر مناطق شهری به ترتیب ۱۴/۲، ۳۵/۱ و ۵۰/۸ درصد بود. در این سال، متوسط سطح زیربنای ساختمان‌های تکمیل شده در کل کشور نسبت به سال قبل از آن با ۳/۷ درصد کاهش به ۵۴۶ متر مربع رسید. این شاخص در شهر تهران، رقم ۱۲۶۲ متر مربع بود که نسبت به سال ۱۳۹۹ معادل ۸/۳ درصد کاهش یافت. در سال مورد بررسی، متوسط هزینه یک متر مربع بنای ساختمان‌های تکمیل شده در مناطق شهری (بدون احتساب قیمت زمین) نسبت به سال قبل از آن با ۵۳/۴ درصد افزایش به ۳۳/۲ میلیون ریال رسید. رشد مزبور در تهران، شهرهای بزرگ و سایر مناطق شهری به ترتیب ۴۶/۹، ۵۹/۵ و ۶۲/۶ درصد بود.

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

در سال ۱۴۰۰، تعداد ۳۹۵/۷ هزار دستگاه واحد مسکونی با سطح کل زیربنای ۶۳/۵ میلیون متر مربع توسط بخش خصوصی در مناطق شهری تکمیل شد که نسبت به سال قبل از آن به ترتیب ۱۰/۱ و ۱۱/۴ درصد کاهش نشان می‌دهد. در این سال، متوسط سطح زیربنای هر واحد مسکونی تکمیل شده ۱۶۰ متر مربع بود که نسبت به سال قبل از آن ۱/۸ درصد کاهش نشان می‌دهد.

جدول ۶-۹- واحدهای مسکونی تکمیل شده توسط بخش خصوصی در مناطق شهری

	سال			درصد تغییر	
	۱۳۹۸	۱۳۹۹	۱۴۰۰	۱۳۹۹	۱۴۰۰
تعداد(هزار دستگاه)	۳۶۰/۷	۴۴۰/۳	۳۹۵/۷	۲۲/۰	-۱۰/۱
سطح کل زیربنا(میلیون متر مربع)	۵۸/۰	۷۱/۶	۶۳/۵	۲۳/۴	-۱۱/۴
متوسط سطح زیربنا(متر مربع)(۱)	۱۶۱	۱۶۳	۱۶۰	۱/۲	-۱/۸

۱- شامل سهم واحد مسکونی از مشاعات ساختمان همچون پارکینگ، آسانسور، انباری و غیره نیز می‌باشد.

۶-۸- تحولات زمین در بخش مسکن

۶-۸-۱- شاخص قیمت زمین

در سال ۱۴۰۰، شاخص قیمت زمین در کل مناطق شهری نسبت به سال قبل از آن معادل ۴۳/۰ درصد افزایش یافت. افزایش شاخص مزبور برای شهر تهران ۵۰/۵ درصد بود.

جدول ۶-۱۰- شاخص قیمت زمین برحسب مناطق شهری

(۱۳۹۵=۱۰۰)

	سال			درصد تغییر	
	۱۳۹۸	۱۳۹۹	۱۴۰۰	۱۳۹۹	۱۴۰۰
تهران	۲۶۶/۷	۵۲۷/۹	۷۹۴/۶	۹۷/۹	۵۰/۵
شهرهای بزرگ	۲۵۹/۰	۵۶۹/۷	۷۶۱/۶	۱۲۰/۰	۳۳/۷
سایر مناطق شهری	۲۴۷/۰	۵۶۹/۷	۸۵۰/۰	۱۳۰/۶	۴۹/۲
کل مناطق شهری	**۲۶۰/۹**	**۵۴۸/۳**	**۷۸۴/۱**	**۱۱۰/۲**	**۴۳/۰**

۶-۸-۲- 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 کرد که با تصویب «قانون ساماندهی و حمایت از تولید و عرضه مسکن»، بستر تداوم اجرای طرح در سال‌های بعد نیز فراهم شد. بررسی آمار عملکرد تسهیلات پرداختی از ابتدای شروع طرح تا پایان اسفند ماه ۱۴۰۰ نشان می‌دهد بانک مسکن به عنوان بانک عامل اجرای طرح، مبلغ ۵۲۴/۹ هزار میلیارد ریال جهت ساخت ۲/۴ میلیون واحد مسکونی در قالب طرح‌های «آماده‌سازی زمین»، «ساخت زمین ۹۹ساله»، «احداث مسکن در

بافت‌های فرسوده و نامناسب شهری» و «بهسازی و نوسازی مسکن روستایی» به طرح مذکور پرداخت کرد. در این میان، بیشترین سهم از مبلغ تسهیلات مذکور به طرح «ساخت زمین ۹۹ساله» به میزان ۸۷/۲ درصد تعلق داشت. همچنین تا پایان سال ۱۴۰۰، تعداد ۲۰۴۶/۵ هزار واحد مسکونی مسکن مهر تعیین تکلیف شد و به مرحله فروش اقساطی رسید.

جدول ۶-۱۱- عملکرد تسهیلات پرداختی بانک مسکن به طرح مسکن مهر از ابتدای اجرای طرح

(هزار واحد/هزار میلیارد ریال)

	پایان اسفند ماه ۱۴۰۰		سهم(درصد)	
	تعداد	مبلغ	تعداد	مبلغ
آماده‌سازی زمین	۷۴۱	۷/۴	-	۱/۴
حق بهره‌برداری زمین ۹۹ساله	۱۸۵۰	۴۵۷/۷	۷۸/۱	۸۷/۲
احداث مسکن در بافت‌های فرسوده و نامناسب شهری	۸۲	۱۴/۸	۳/۵	۲/۸
بهسازی و نوسازی مسکن روستایی	۴۳۵	۴۱/۲	۱۸/۴	۷/۹
جمع(۱)(۲)	**۲۳۶۷**	**۵۲۴/۹**	**۱۰۰/۰**	**۱۰۰/۰**

ماخذ: بانک مسکن

۱- تعداد ۷۴۱ هزار واحد مشمول دریافت تسهیلات پرداختی در مرحله آماده‌سازی زمین در ردیف «حق بهره‌برداری زمین ۹۹ساله» نیز لحاظ شد. بنابراین، به منظور جلوگیری از احتساب مضاعف، این تعداد واحد از سرجمع تعداد کل واحدهای مسکونی خارج شد.

۲- اختلاف ۳/۷ هزار میلیارد ریالی سرجمع اجزا با جمع کل ناشی از تسهیلات تکلیفی پرداختی بابت حوادث غیر مترقبه می‌باشد.

۶-۹- مسکن اجاری در مناطق شهری

در سال ۱۴۰۰، شاخص کرایه مسکن اجاری در کل مناطق شهری ۴۶/۷ درصد رشد داشت. بیشترین رشد این شاخص متعلق به شهرهای کوچک معادل ۵۳/۵ درصد بود.

جدول ۶-۱۲- شاخص کرایه مسکن اجاری در مناطق شهری

(۱۴۰۰=۱۰۰)

	سال			درصد تغییر	
	۱۳۹۸	۱۳۹۹	۱۴۰۰	۱۳۹۹	۱۴۰۰
تهران	۵۴/۳	۶۹/۹	۱۰۰/۰	۲۸/۷	۴۳/۱
شهرهای بزرگ(۱)	۵۲/۲	۶۸/۶	۱۰۰/۰	۳۱/۴	۴۵/۸
شهرهای متوسط	۵۱/۱	۶۷/۲	۱۰۰/۰	۳۱/۵	۴۸/۹
شهرهای کوچک	۴۷/۶	۶۵/۲	۱۰۰/۰	۳۶/۸	۵۳/۵
کل مناطق شهری	**۵۱/۷**	**۶۸/۲**	**۱۰۰/۰**	**۳۱/۸**	**۴۶/۷**

۱- شامل شهر تهران نیز می‌باشد.

۶-۱۰- شاخص‌های ساختمانی

در سال ۱۴۰۰، شاخص بهای خدمات ساختمانی که نشان‌دهنده تحولات دستمزدها در بخش‌های ساختمان و مسکن است، نسبت به سال قبل از آن ۶۴/۲ درصد افزایش یافت. بیشترین رشد در زیرگروه‌های این شاخص مربوط به «شاخص اجرت گچ‌کار» و «شاخص اجرت سیمان‌کار» به ترتیب به میزان ۷۳/۷ و ۶۸/۹ درصد بود. در این سال، شاخص بهای تولیدکننده مصالح ساختمانی نسبت به سال قبل از آن ۵۶/۴ درصد افزایش یافت. در سال مورد گزارش، شاخص بهای تولیدکننده مصالح ساختمانی به تفکیک فلزی و غیر فلزی نسبت به سال قبل از آن به ترتیب ۴۵/۵ و ۷۷/۲ درصد افزایش داشت.

جدول ۶-۱۳- شاخص‌های ساختمانی

	سال			درصد تغییر	
	۱۳۹۸	۱۳۹۹	۱۴۰۰	۱۳۹۹	۱۴۰۰
شاخص بهای مصرف‌کننده خدمات ساختمانی(۱۴۰۰=۱۰۰)	۴۰/۲	۶۰/۹	۱۰۰/۰	۵۱/۴	۶۴/۲
شاخص بهای تولیدکننده مصالح ساختمانی(۱۳۹۵=۱۰۰)	۲۵۱/۰	۴۵۷/۵	۷۱۵/۵	۸۲/۲	۵۶/۴

نمودار ۶-۲- رشد شاخص‌های بخش مسکن(درصد)

