

ساختمان‌های شروع شده و تکمیل شده در کل مناطق شهری در سال ۱۴۰۱ در مقایسه با سال قبل از آن به ترتیب ۵/۵ درصد کاهش و ۷/۲ درصد افزایش نشان می‌دهد.

در سال ۱۴۰۱، شاخص‌های قیمتی بخش مسکن از جمله شاخص قیمت زمین کل مناطق شهری ($1395=100$)، شاخص بهای خدمات ساختمانی ($1400=100$) و شاخص بهای تولیدکننده مصالح ساختمانی ($1400=100$) در مقایسه با سال قبل از آن به ترتیب ۳۶/۲، ۵۱/۲ و ۳۱/۱ درصد افزایش داشت.

۶-۱- سرمایه‌گذاری بخش خصوصی در ساختمان‌های

جدید مناطق شهری

در سال ۱۴۰۱، سرمایه‌گذاری بخش خصوصی در ساختمان‌های جدید مناطق شهری (به قیمت‌های جاری) به ۶۱۶۲/۵ هزار میلیارد ریال رسید که نسبت به سال قبل از آن به میزان ۳۴/۰ درصد افزایش نشان می‌دهد. سرمایه‌گذاری بخش خصوصی در ساختمان‌های جدید شهر تهران با ۱۲/۴ درصد رشد به ۸۸۴/۴ هزار میلیارد ریال رسید. در این سال، سرمایه‌گذاری در شهرهای بزرگ و سایر مناطق شهری نیز نسبت به سال قبل از آن به ترتیب ۳۲/۱ و ۴۳/۹ 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

در سال ۱۴۰۱، بررسی نماگرهای بخش ساختمان و مسکن نشان‌دهنده افزایش سرمایه‌گذاری در ساختمان‌های جدید مناطق شهری به قیمت‌های جاری نسبت به سال ۱۴۰۰ بوده؛ اما 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 ۱۴۰۰ به ۳۰۶۰/۸ هزار میلیارد ریال رسید که نسبت به سال قبل از آن ۱/۳ درصد کاهش داشت؛ همچنین، ارزش افزوده ساختمان بخش دولتی به قیمت‌های ثابت سال ۱۴۰۰ با ۹/۱ درصد افزایش همراه بود. در مجموع، ارزش افزوده کل بخش ساختمان (شامل بخش خصوصی و دولتی) به قیمت‌های ثابت سال ۱۴۰۰ با افزایش ۰/۳ درصدی نسبت به سال ۱۴۰۰ به ۳۶۹۱/۸ هزار میلیارد ریال رسید. در سال مورد بررسی، تشکیل سرمایه ثابت ناخالص بخش ساختمان به قیمت‌های ثابت سال ۱۴۰۰ با افزایش ۳/۵ درصدی نسبت به سال قبل از آن به ۱۰۵۳۶/۹ هزار میلیارد ریال رسید.

در این سال، بخش خصوصی علاوه بر شروع ساخت ۱۲۲/۳ هزار دستگاه ساختمان جدید با زیربنایی معادل ۷۹/۱ میلیون متر مربع، ساخت ۱۲۲/۷ هزار دستگاه ساختمان جدید با زیربنایی معادل ۷۸/۳ میلیون متر مربع را در مناطق شهری کشور به پایان رساند. بر این اساس، آمار سطح زیربنای

مربوط به ساختمان‌های نیمه‌تمام معادل ۶۲/۱ درصد بود. ترتیب ۲۱/۰ و ۱۶/۹ درصد از کل سرمایه‌گذاری را به خود همچنین، ساختمان‌های شروع شده و تکمیل شده نیز به اختصاص دادند.

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

سهم از رشد سرمایه‌گذاری (درصد)	سهم (درصد)		درصد تغییر		سال		
	۱۴۰۱	۱۴۰۰	۱۴۰۱	۱۴۰۰	۱۴۰۱	۱۴۰۰	
تهران	۲/۱	۱۴/۴	۱۷/۱	۱۲/۴	۸۸۴/۴	۷۸۶/۷	۷۷۳/۶
شهرهای بزرگ	۱۲/۴	۳۸/۲	۳۸/۷	۳۲/۱	۲۳۵۳/۲	۱۷۸۱/۷	۱۱۶۸/۱
سایر مناطق شهری	۱۹/۴	۴۷/۵	۴۴/۲	۴۳/۹	۲۹۲۴/۸	۲۰۳۲/۱	۱۳۲۹/۹
کل مناطق شهری	۳۴/۰	۱۰۰/۰	۱۰۰/۰	۳۴/۰	۶۱۶۲/۵	۴۶۰۰/۵	۳۲۷۱/۵

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)

سهم از رشد سرمایه‌گذاری (درصد)	سهم (درصد)		درصد تغییر		سال		
	۱۴۰۱	۱۴۰۰	۱۴۰۱	۱۴۰۰	۱۴۰۱	۱۴۰۰	
ساختمان‌های شروع شده	۶/۴	۲۱/۰	۲۱/۷	۲۹/۴	۱۲۹۱/۵	۹۹۷/۸	۸۴۶/۸
ساختمان‌های نیمه‌تمام	۲۰/۵	۶۲/۱	۶۲/۷	۳۲/۸	۳۸۲۶/۷	۲۸۸۲/۳	۱۸۶۴/۸
ساختمان‌های تکمیل شده	۷/۰	۱۶/۹	۱۵/۷	۴۵/۰	۱۰۴۴/۴	۷۲۰/۴	۵۶۰/۰
کل سرمایه‌گذاری	۳۴/۰	۱۰۰/۰	۱۰۰/۰	۳۴/۰	۶۱۶۲/۵	۴۶۰۰/۵	۳۲۷۱/۵

۱- بدون در نظر گرفتن ارزش زمین است.

۶-۲- سرمایه‌گذاری دولت

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 «راهبری نظام فنی و اقتصادی مسکن و ساختمان» به میزان ۲۸/۱ درصد بود. همچنین، بیشترین درصد تحقق بودجه به برنامه «کالبدی شهری و روستایی» و «ارایه خدمات آب شهری و روستایی» اختصاص داشت که به ترتیب معادل ۱۰۰/۰ و ۹۹/۷ درصد بود.

در سال ۱۴۰۱، براساس آمار دریافتی از خزانه‌داری کل کشور مبلغ ۵۵۱/۲ هزار میلیارد ریال برای اجرای طرح‌های تملک دارایی‌های سرمایه‌ای - 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 ۲۴۲/۶ هزار میلیارد ریال بود که این میزان عملکرد، معادل ۴۴/۰ درصد از بودجه

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

۱۴۰۱	درصد تغییر		سال		۱۳۹۹	
	۱۴۰۱	۱۴۰۰	۱۴۰۱	۱۴۰۰		
فصل مسکن	۲۵/۷	۲۷۱/۰	۳۱۶/۵	۶۹/۷	۷/۰	۱/۷
فصل توسعه و خدمات شهری، روستایی و عشایری	۳۸/۴	۱۶۰/۴	۹۲/۵	۶۱/۶	۱۱۹/۶	۶۲/۱
فصل آب و فاضلاب	۹۲/۹	۱۱۸/۹	۴/۴	۱۱۰/۴	۴۵/۲	۴۳/۳
فصل تحقیق و توسعه در امور مسکن و عمران شهری و روستایی	۹۸/۵	۰/۸	۳۸/۶	۰/۸	۱/۰	۰/۷
جمع	۴۴/۰	۵۵۱/۲	۶۰/۳	۲۴۲/۶	۱۷۲/۸	۱۰۷/۸

ماخذ: وزارت امور اقتصادی و دارایی، خزانه‌داری کل کشور

۶-۳- تسهیلات بانکی

اعتباری غیر بانکی به بخش‌های غیر دولتی و دولتی ساختمان به ترتیب با ۳۶/۰ و ۱۶/۰ درصد افزایش نسبت به پایان سال قبل از آن به ۱۵۱۶/۶ و ۲۱/۹ هزار میلیارد ریال رسید.

همچنین در سال مورد بررسی، از مبلغ ۳۸۱۶۷/۵ هزار میلیارد ریال تسهیلات پرداختی بانک‌ها و موسسات اعتباری غیر بانکی به بخش‌های مختلف اقتصادی، مبلغ ۲۹۹۲/۹ هزار میلیارد ریال به بخش ساختمان و مسکن اختصاص یافت که نسبت به سال قبل از آن ۱۳۸/۸ درصد افزایش نشان می‌دهد.

در پایان سال ۱۴۰۱، بررسی آمار مانده خالص تسهیلات اعطایی بانک‌ها و موسسات اعتباری به بخش غیر دولتی مسکن و ساختمان نشان‌دهنده رشد مانده مذکور در بخش مسکن و ساختمان می‌باشد. مانده خالص تسهیلات اعطایی به بخش‌های غیر دولتی و دولتی مسکن در پایان سال ۱۴۰۱ نسبت به پایان سال قبل از آن به ترتیب با ۶۰/۱ و ۴۲/۵ درصد افزایش به ۴۷۶۸/۸ و ۹/۲ هزار میلیارد ریال رسید. در این سال، مانده خالص تسهیلات اعطایی بانک‌ها و موسسات

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

	پایان سال			۱۴۰۱		
	۱۳۹۹	۱۴۰۰	۱۴۰۱	تغییر در مانده	درصد تغییر	سهم نسبی(درصد)(۲)
مسکن	۲۵۵۳/۹	۲۹۸۵/۱	۴۷۷۸/۰	۱۷۹۲/۹	۶۰/۱	۹/۲
بخش غیر دولتی	۲۵۴۸/۷	۲۹۷۸/۶	۴۷۶۸/۸	۱۷۹۰/۲	۶۰/۱	۱۴/۷
بخش دولتی	۵/۲	۶/۴	۹/۲	۲/۷	۴۲/۵	*
ساختمان	۱۱۶۲/۴	۱۱۳۳/۸	۱۵۳۸/۴	۴۰۴/۷	۳۵/۷	۲/۱
بخش غیر دولتی	۱۱۴۸/۱	۱۱۱۴/۹	۱۵۱۶/۶	۴۰۱/۶	۳۶/۰	۳/۳
بخش دولتی	۱۴/۳	۱۸/۹	۲۱/۹	۳/۰	۱۶/۰	*

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.

همچنین در سال مورد بررسی، ۳۲/۶ هزار فقره قرارداد تسهیلات به مبلغ ۷۳۶/۴ هزار میلیارد ریال در چارچوب عقد مشارکت مدنی منعقد شد که نسبت به مبلغ تسهیلات سال قبل از آن معادل ۱۸۰/۸ درصد افزایش نشان می‌دهد.

براساس گزارش بانک مسکن، مانده سپرده‌های آن بانک در پایان اسفند ماه ۱۴۰۱ به رقم ۲۱۳۳/۱ هزار میلیارد ریال رسید که نسبت به پایان سال ۱۴۰۰ به میزان ۳۷/۲ 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 ۳۰/۱، ۸۴/۸، ۴۳/۷ و ۲۶/۷ درصدی نسبت به سال قبل از آن همراه شدند و تنها در گروه «سپرده صندوق پس‌انداز مسکن» منابع بانک با کاهش ۵/۰ درصدی مواجه شد. حساب ممتاز

در سال ۱۴۰۱، بانک مسکن به عنوان تنها بانک تخصصی فعال در بخش مسکن ۵۱۰/۶ هزار فقره تسهیلات به مبلغ ۱۳۱۱/۸ هزار میلیارد ریال (بدون احتساب سود و درآمد سال‌های آتی) پرداخت نمود که نسبت به سال قبل از آن به ترتیب ۱۹/۷ درصد کاهش و ۷۳/۳ درصد افزایش نشان می‌دهد. تسهیلات مذکور با احتساب سود و درآمد سال‌های آتی بالغ بر ۱۷۲۲/۳ هزار میلیارد ریال بود که نسبت به سال قبل از آن معادل ۶۱/۴ درصد افزایش نشان می‌دهد. در این سال، متوسط تسهیلات اعطایی بانک مسکن بابت خرید خانه ۲۰۳۸/۷ میلیون ریال بود که در مقایسه با سال قبل از آن معادل ۷۵/۶ درصد افزایش داشت. توزیع تسهیلات اعطایی بانک مسکن برحسب عقود نشان می‌دهد که در سال ۱۴۰۱، مبلغ تسهیلات اعطایی در قالب عقد فروش اقساطی خرید خانه (بدون احتساب سود سال‌های آتی) با ۱۴/۶ درصد افزایش نسبت به سال قبل از آن، به ۱۷۳/۲ هزار میلیارد ریال رسید.

(حساب صدور اوراق گواهی حق تقدم استفاده از تسهیلات مسکن) ۵۰/۸ درصدی از سپرده‌های کوتاه‌مدت) بیشترین سهم را در رشد به عنوان مهم‌ترین بخش از سپرده‌های کوتاه‌مدت آن بانک (با سهم سپرده‌های کوتاه‌مدت در سال مزبور داشت.

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

(میلیارد ریال)

سهم (درصد)	درصد تغییر		سال		۱۳۹۹	۱۴۰۰	۱۴۰۱
	۱۴۰۰	۱۴۰۱	۱۴۰۰	۱۴۰۱			
مشارکت مدنی (۲)	۷۳۷۷۷	۲۶۲۲۳۷	۷۳۶۳۷۳	۲۵۵/۴	۱۸۰/۸	۳۴/۷	۵۶/۱
فروش اقساطی - خرید خانه	۹۶۱۵۱	۱۵۱۱۳۸	۱۷۳۲۲۹	۵۷/۲	۱۴/۶	۲۰/۰	۱۳/۲
فروش اقساطی - سهم‌الشرکه (۳)	۶۱۵۳۲	۵۷۰۷۳	۸۶۱۳۰	-۷/۲	۵۰/۹	۷/۵	۶/۶
مراجعه	۵۲۵۱۵	۱۷۱۶۵۱	۱۶۳۳۰۶	۲۲۶/۹	-۴/۹	۲۲/۷	۱۲/۴
اجاره به شرط تملیک	۱۰۲	۱۳	۷۶	-۸۷/۳	۴۸۸/۱	*	*
جعاله	۴۱۷۰۳	۶۷۰۶۲	۸۹۰۷۹	۶۰/۸	۳۲/۸	۸/۹	۶/۸
قرض الحسنه از دواج، ودیعه و							
تکمیل مسکن	۲۲۰۳۵	۳۳۵۵۰	۳۱۷۰۸	۵۲/۳	-۵/۵	۴/۴	۲/۴
قرض الحسنه سایر	۱۵۱۳۰	۱۰۳۲۱	۲۶۵۵۳	-۳۱/۸	۱۵۷/۳	۱/۴	۲/۰
خرید دین ریالی	۱۵	۴۳۹	۱۱۳۳	☐	۱۵۸/۳	۰/۱	۰/۱
سایر	۱۱۶۴	۳۳۰۹	۴۱۹۲	۱۸۴/۴	۲۶/۷	۰/۴	۰/۳
جمع کل	۳۶۴۱۲۲	۷۵۶۷۹۳	۱۳۱۱۷۷۹	۱۰۷/۸	۷۳/۳	۱۰۰/۰	۱۰۰/۰

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 ۱۴۰۱، بالغ بر ۴۶۷۷۳۷ 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.

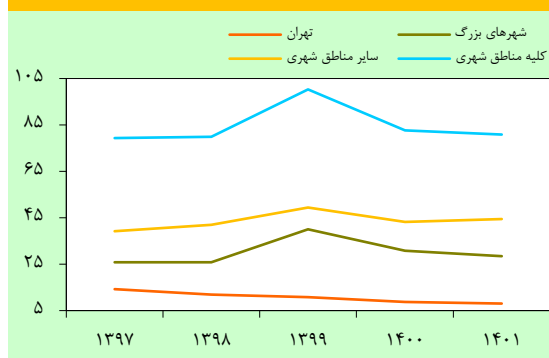
۴-۶- پروانه‌های ساختمانی

برحسب تعداد طبقات هر ساختمان در سال ۱۴۰۱ نشان می‌دهد

که بیشترین سهم از تعداد پروانه‌های ساختمانی برحسب تعداد طبقات در شهر تهران مربوط به ساختمان‌های پنج طبقه و بیشتر (معادل ۹۳/۹ درصد) و در سایر مناطق شهری مربوط به ساختمان‌های یک طبقه (معادل ۲۷/۶ درصد) بود.

در سال ۱۴۰۱، تعداد پروانه‌های ساختمانی صادر شده توسط شهرداری‌های کل مناطق شهری با ۷/۶ درصد کاهش نسبت به سال قبل از آن به ۱۱۱/۹ هزار فقره رسید. همچنین، سطح کل زیربنای مندرج در پروانه‌های مزبور در این سال نسبت به سال قبل از آن با کاهش ۲/۲ درصدی به ۸۰/۸ میلیون متر مربع رسید. بررسی آمار عملکرد صدور پروانه‌های ساختمانی برحسب مناطق شهری نشان می‌دهد، آمار تعداد پروانه‌های ساختمانی صادره در شهرهای بزرگ و سایر مناطق شهری به ترتیب ۷/۷ و ۸/۲ درصد کاهش داشت، اما تعداد پروانه‌های ساختمانی صادره در شهر تهران با رشد اندک ۰/۴ درصدی همراه بود. همچنین در این سال، سطح کل زیربنای پروانه‌های صادر شده در تهران، شهرهای بزرگ و سایر مناطق شهری به ترتیب ۷/۱ و ۷/۶ درصد کاهش و ۲/۶ درصد افزایش داشت. بررسی توزیع تعداد پروانه‌های ساختمانی صادر شده

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 ۱۴۰۱

سطح کل زیربنای ساختمان‌های شروع شده در شهرهای بزرگ در مقایسه با سال قبل از آن به ترتیب ۱۰/۲ و ۱۳/۲ 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) ۸۱/۲ میلیون ریال برآورد شد که نسبت به سال قبل از آن معادل ۴۰/۸ درصد رشد نشان می‌دهد. هزینه مذکور در شهر تهران با ۳۶/۱ درصد افزایش به ۱۰۷/۲ میلیون ریال رسید.

بررسی ترکیب تعداد ساختمان‌های شروع شده برحسب نوع کاربری در سال ۱۴۰۱، نشان می‌دهد از مجموع تعداد ساختمان‌های شروع شده در کشور، ۸۱/۴ درصد به ساختمان‌های مسکونی، ۷/۲ درصد به ساختمان‌های مسکونی و غیر مسکونی توأم و ۱۱/۴ 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 ۸۱/۳ و ۶۹/۲ میلیون ریال برآورد شد. همچنین، متوسط ارزش یک متر مربع زمین ساختمان‌های شروع شده مسکونی و غیر مسکونی در مناطق شهری به ترتیب ۱۶۴/۴ و ۳۸/۳ میلیون ریال بود.

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

تعداد (هزار دستگاه)	سال		درصد تغییر	
	۱۳۹۹	۱۴۰۰	۱۴۰۱	۱۴۰۰
تعداد (هزار دستگاه)	۱۷۰/۶	۱۴۱/۲	۱۲۲/۳	۱۲۲/۳
برآورد سطح کل زیربنا (میلیون متر مربع)	۱۰۳/۳	۸۳/۷	۷۹/۱	۷۹/۱
متوسط سطح زیربنا (متر مربع)	۶۰۵	۵۹۳	۶۴۷	۶۴۷
متوسط هزینه یک متر مربع بنا (میلیون ریال)	۳۶/۹	۵۷/۷	۸۱/۲	۸۱/۲

مسکونی، ۱۰/۵ درصد به ساختمان‌های مسکونی و غیر مسکونی توأم و ۹/۵ 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 ۱۰۴۴/۴ هزار میلیارد ریال بود که این میزان ۱۶/۹ درصد از کل سرمایه‌گذاری بخش خصوصی در ساختمان‌های جدید مناطق شهری را شامل می‌شود.

جدول ۶-۶- پروانه‌های ساختمانی صادر شده توسط

شهرداری‌های مناطق شهری

تعداد پروانه‌ها (هزار فقره)	سال		درصد تغییر	
	۱۳۹۹	۱۴۰۰	۱۴۰۱	۱۴۰۰
تعداد پروانه‌ها (هزار فقره)	۱۶۳/۴	۱۲۱/۲	۱۱۱/۹	۱۱۱/۹
سطح کل زیربنا (میلیون متر مربع)	۱۰۰/۴	۸۲/۷	۸۰/۸	۸۰/۸
متوسط سطح زیربنا (متر مربع)	۶۱۴	۶۸۲	۷۲۳	۷۲۳

۶-۵- ساختمان‌های شروع شده توسط بخش خصوصی در

مناطق شهری

در سال ۱۴۰۱، ساخت ۱۲۲/۳ هزار دستگاه ساختمان جدید با زیربنایی معادل ۷۹/۱ میلیون متر مربع و سرمایه‌گذاری بالغ بر ۱۲۹۱/۵ 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 ۱۳/۴ و ۵/۵ درصد کاهش داشت. عملکرد تعداد و سطح کل زیربنای ساختمان‌های شروع شده در شهر تهران به ترتیب ۱۰/۸ و ۱۹/۵ درصد کاهش داشت. همچنین براساس آمار مذکور، تعداد و

۶-۶- ساختمان‌های تکمیل شده توسط بخش خصوصی

در مناطق شهری

در سال ۱۴۰۱، تعداد ۱۲۲/۷ هزار دستگاه ساختمان با سطح کل زیربنای ۷۸/۳ میلیون متر مربع توسط بخش خصوصی تکمیل شد که نسبت به سال قبل از آن به ترتیب معادل ۸/۱ درصد کاهش و ۷/۲ درصد افزایش نشان می‌دهد. از مجموع تعداد ساختمان‌های تکمیل شده مذکور، ۸۰/۰ درصد به ساختمان‌های

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

درصد تغییر		سال			
۱۴۰۱	۱۴۰۰	۱۴۰۱	۱۴۰۰	۱۳۹۹	
-۸/۱	-۴/۰	۱۲۲/۷	۱۳۳/۶	۱۳۹/۱	تعداد(هزار دستگاه)
۷/۲	-۷/۶	۷۸/۳	۷۳/۰	۷۹/۰	سطح کل زیربنا(میلیون متر مربع)
۱۶/۸	-۳/۷	۶۳۸	۵۴۶	۵۶۷	متوسط سطح زیربنا(متر مربع)
۴۵/۸	۵۳/۴	۴۸/۴	۳۳/۲	۲۱/۶	متوسط هزینه یک متر مربع(میلیون ریال)

شهرهای بزرگ و سایر مناطق شهری به ترتیب ۳۷/۲، ۴۵/۲ و ۴۸/۳ درصد بود.

۶-۷- واحدهای مسکونی تکمیل شده توسط بخش

خصوصی در مناطق شهری

در سال ۱۴۰۱، تعداد ۴۱۶/۰ هزار دستگاه واحد مسکونی با سطح کل زیربنای ۶۸/۶ میلیون متر مربع توسط بخش خصوصی در مناطق شهری تکمیل شد که نسبت به سال قبل از آن به ترتیب ۵/۱ و ۸/۰ درصد افزایش نشان می‌دهد. در این سال، متوسط سطح زیربنای هر واحد مسکونی تکمیل شده ۱۶۵ متر مربع بود که نسبت به سال قبل از آن ۳/۱ درصد افزایش نشان می‌دهد.

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

درصد تغییر		سال			
۱۴۰۱	۱۴۰۰	۱۴۰۱	۱۴۰۰	۱۳۹۹	
۵/۱	-۱۰/۱	۴۱۶/۰	۳۹۵/۷	۴۴۰/۳	تعداد(هزار دستگاه)
۸/۰	-۱۱/۴	۶۸/۶	۶۳/۵	۷۱/۶	سطح کل زیربنا(میلیون متر مربع)
۳/۱	-۱/۸	۱۶۵	۱۶۰	۱۶۳	متوسط سطح زیربنا(متر مربع)(۱)

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

۶-۸-۲- قانون جهش تولید مسکن

در پی تصویب «قانون جهش تولید مسکن» در سال ۱۴۰۰، بانک‌ها و موسسات اعتباری غیر بانکی به موجب ماده ۴ قانون مزبور مکلف گردیدند حداقل ۲۰ درصد از تسهیلات پرداختی نظام بانکی در هر سال را با نرخ سود مصوب شورای پول و اعتبار به بخش مسکن اختصاص دهند. در راستای اجرای این ماده از قانون، بانک مرکزی در سال ۱۴۰۰ پرداخت ۳۶۰۰ هزار میلیارد ریال تسهیلات ساخت مسکن از سوی بانک‌ها و موسسات اعتباری غیربانکی را به شبکه بانکی ابلاغ نمود. همچنین، با توجه به متن ماده ۴ قانون جهش تولید مسکن مبنی بر افزایش رقم مزبور مطابق با نرخ تورم سالانه، در سال ۱۴۰۱ نیز سقف کلی

۶-۸-۸- تحولات زمین در بخش مسکن

۶-۸-۱- شاخص قیمت زمین

در سال ۱۴۰۱، شاخص قیمت زمین در کل مناطق شهری نسبت به سال قبل از آن معادل ۳۶/۲ درصد افزایش یافت. افزایش شاخص مزبور برای شهر تهران معادل ۳۶/۰ درصد بود.

جدول ۶-۱۰- شاخص قیمت زمین برحسب مناطق شهری

(۱۳۹۵=۱۰۰)

درصد تغییر		سال			
۱۴۰۱	۱۴۰۰	۱۴۰۱	۱۴۰۰	۱۳۹۹	
۳۶/۰	۵۰/۵	۱۰۸۰/۸	۷۹۴/۶	۵۲۷/۹	تهران
۳۶/۲	۳۳/۷	۱۰۳۷/۶	۷۶۱/۶	۵۶۹/۷	شهرهای بزرگ
۳۶/۷	۴۹/۲	۱۱۶۲/۳	۸۵۰/۰	۵۶۹/۷	سایر مناطق شهری
۳۶/۲	۴۳/۰	۱۰۶۷/۶	۷۸۴/۱	۵۴۸/۳	کل مناطق شهری

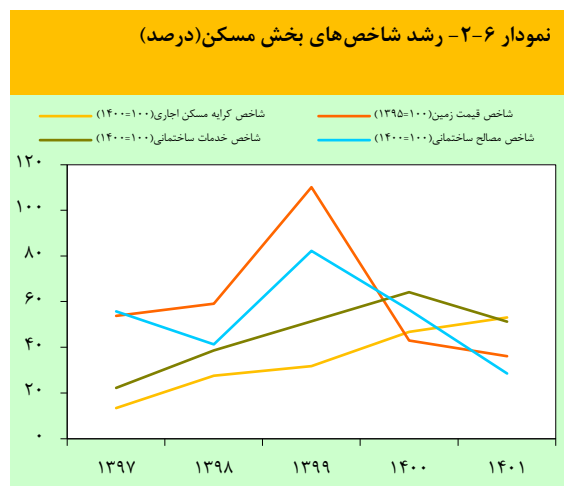
گزارش اقتصادی و ترازنامه سال ۱۴۰۱

۱۰-۶- شاخص‌های ساختمانی

در سال ۱۴۰۱، شاخص بهای خدمات ساختمانی که نشان‌دهنده تحولات دستمزدها در بخش‌های ساختمان و مسکن است، نسبت به سال قبل از آن ۵۱/۲ درصد افزایش یافت. بیشترین رشد در زیرگروه‌های این شاخص مربوط به «شاخص اجرت گچ‌کار» و «شاخص اجرت کارگر ماهر لوله‌کش» به ترتیب به میزان ۶۰/۰ و ۵۹/۴ درصد بود. در این سال، شاخص بهای تولیدکننده مصالح ساختمانی نسبت به سال قبل از آن ۳۱/۱ 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 ۲۱/۳ و ۴۳/۲ درصد افزایش داشت.

جدول ۶-۱۳- شاخص‌های ساختمانی

درصد تغییر	سال		
	۱۴۰۱	۱۴۰۰	۱۳۹۹
شاخص بهای مصرف‌کننده			
خدمات ساختمانی (۱۴۰۰=۱۰۰)	۵۱/۲	۶۴/۲	۱۵۱/۲
شاخص بهای تولیدکننده			
مصالح ساختمانی (۱۴۰۰=۱۰۰)	۳۱/۱	۵۶/۴	۱۳۱/۱
			۶۳/۹



تسهیلات معادل ۴۵۸۰ هزار میلیارد ریال تعیین و ابلاغ گردید. در همین راستا، بانک‌های عامل از ابتدای اجرای قانون (۱۴۰۰/۶/۳۰) تا پایان اسفندماه ۱۴۰۱ در مجموع حدود ۷۱۰/۴ هزار میلیارد ریال تسهیلات موضوع اجرای قانون جهش تولید مسکن پرداخت نمودند؛ که بیشتر آنها به تسهیلات مسکن شهری (خود مالکی - طرح نهضت ملی)، تسهیلات کمک ودیعه مسکن (از تیرماه سال ۱۴۰۱)، تسهیلات مسکن روستایی و حوادث غیر مترقبه اختصاص داشت که به ترتیب معادل ۳۷۰/۶، ۱۳۰/۵، ۱۱۰/۲ و ۹۹/۲ هزار میلیارد ریال بود.

جدول ۶-۱۱- عملکرد قانون جهش تولید مسکن از ابتدای اجرای قانون تا پایان اسفندماه ۱۴۰۱

(هزار میلیارد ریال)

سهم (درصد)	پایان اسفندماه ۱۴۰۱	
۵۲/۲	۳۷۰/۶	تسهیلات مسکن شهری
۲۳/۸	۱۶۸/۹	تسهیلات ساخت خود مالکی
۲۸/۴	۲۰۱/۷	مشارکت نهضت ملی مسکن
۱۸/۴	۱۳۰/۵	ودیعه مسکن
۱۵/۵	۱۱۰/۲	مسکن روستایی
۱۴/۰	۹۹/۲	حوادث غیرمترقبه
۱۰۰/۰	۷۱۰/۴	جمع

ماخذ: بانک مسکن

۹-۶- مسکن اجاری در مناطق شهری

در سال ۱۴۰۱، شاخص کرایه مسکن اجاری در کل مناطق شهری ۵۳/۱ درصد رشد داشت. بیشترین رشد این شاخص متعلق به شهرهای کوچک معادل ۵۸/۱ درصد بود.

جدول ۶-۱۲- شاخص کرایه مسکن اجاری در مناطق شهری (۱۴۰۰=۱۰۰)

درصد تغییر	سال		
	۱۴۰۱	۱۴۰۰	۱۳۹۹
تهران	۴۸/۶	۴۳/۱	۱۴۸/۶
شهرهای بزرگ (۱)	۵۱/۹	۴۵/۸	۱۵۱/۹
شهرهای متوسط	۵۶/۱	۴۸/۹	۱۵۶/۱
شهرهای کوچک	۵۸/۱	۵۳/۵	۱۵۸/۱
کل مناطق شهری	۵۳/۱	۴۶/۷	۱۵۳/۱

۱- شامل شهر تهران نیز می‌باشد.