

شاخص بهای خدمات ساختمانی (بر پایه سال ۱۳۸۳) در مقایسه با سال قبل به ترتیب ۵۳/۳ و ۳۰/۵ درصد افزایش یافت.

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

در سال ۱۳۸۶، سرمایه‌گذاری بخش خصوصی در تمامی مناطق شهری کشور از رشد بالایی برخوردار بود. براساس آمار فعالیت‌های ساختمانی بخش خصوصی، در این سال با وجود رشد ۵۳/۳ درصدی سرمایه‌گذاری بخش خصوصی در ساختمان‌های جدید شهر تهران، سهم این شهر از سرمایه‌گذاری بخش خصوصی در ساختمان‌های جدید مناطق شهری تحت تاثیر رشد سریع‌تر سرمایه‌گذاری در دیگر مناطق شهری کشور، با ۳/۵ واحد درصد کاهش به ۱۹/۶ درصد رسید. تحت این شرایط، رشد سرمایه‌گذاری در شهرهای کوچک و متوسط به ۱۰۴/۱ درصد و سهم این مناطق از سرمایه‌گذاری بخش خصوصی در ساختمان‌های جدید مناطق شهری با ۶/۰ واحد درصد افزایش به ۵۱/۷ درصد بالغ گردید.

به دنبال رشد قیمت مسکن و رونق معاملات که از نیمه دوم سال ۱۳۸۵ در مناطق شهری کشور آغاز شد، در سال ۱۳۸۶ شرایط رونق بر ساخت و ساز و فعالیت‌های ساختمانی حاکم گردید.

براساس آمار مقدماتی حساب‌های ملی، ارزش افزوده بخش ساختمان (به قیمت‌های ثابت ۱۳۷۶) با ۱۱/۹ درصد افزایش نسبت به سال قبل به ۲۳۲۴۶ میلیارد ریال رسید. سرمایه‌گذاری ثابت ناخالص در ساختمان نیز ۱۳/۵ درصد افزایش داشت. در سال ۱۳۸۶، بخش خصوصی علاوه بر تکمیل ۱۹۹/۱ هزار دستگاه ساختمان نیمه‌تمام با زیربنایی معادل ۶۸/۵ میلیون متر مربع، ساخت ۲۶۳/۵ هزار دستگاه ساختمان جدید با زیربنای ۱۰۶/۷ میلیون متر مربع را در مناطق شهری کشور آغاز کرد. براین اساس، عملکرد مربوط به تکمیل ساختمان‌های نیمه‌تمام نسبت به سال قبل به لحاظ تعداد و سطح کل زیربنا به ترتیب ۲۰/۲ و ۱۱/۳ درصد افزایش داشت.

در سال ۱۳۸۶، شاخص قیمت نهاده‌های تولید مسکن با افزایش همراه بود. شاخص قیمت زمین در مناطق شهری و

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			
	۱۳۸۶	۱۳۸۵	۱۳۸۶	۱۳۸۵	۱۳۸۶	۱۳۸۵	۱۳۸۴	
۱۲/۳	۱۹/۶	۲۳/۱	۵۳/۳	۲۳/۵	۴۰۱۷۶/۴	۲۶۱۹۹/۶	۲۱۲۱۸/۹	تهران
۲۰/۵	۲۸/۷	۳۱/۲	۶۵/۸	۱۲/۱	۵۸۷۹۴/۹	۳۵۴۵۸/۷	۳۱۶۳۲/۱	شهرهای بزرگ
۴۷/۶	۵۱/۷	۴۵/۷	۱۰۴/۱	۳/۲	۱۰۵۹۳۰/۳	۵۱۹۱۱/۲	۵۰۳۱۹/۹	سایر مناطق شهری
۸۰/۴	۱۰۰/۰	۱۰۰/۰	۸۰/۴	۱۰/۱	۲۰۴۹۰۱/۶	۱۱۳۵۶۹/۵	۱۰۳۱۷۰/۹	کلیه مناطق شهری

۱- بدون در نظر گرفتن ارزش زمین است.

## فصل ۶ ساختمان و مسکن

ساختمان‌ها اعم از شروع شده و تکمیل شده و افزایش تعداد پروانه‌های ساختمانی صادر شده توسط شهرداری‌ها در مقایسه با سال قبل نشان‌دهنده شرایط رونق در بخش مسکن است.

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. رشد تعداد و سطح زیربنای

**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			
	۱۳۸۶	۱۳۸۵	۱۳۸۶	۱۳۸۵	۱۳۸۶	۱۳۸۵	۱۳۸۴	
۲۹/۸	۳۲/۰	۲۸/۰	۱۰۶/۳	۲۲/۱	۶۵۶۳۸/۷	۳۱۸۱۸/۳	۲۶۰۵۸/۲	ساختمان‌های شروع شده
۳۶/۶	۴۹/۹	۵۳/۵	۶۸/۴	۹/۳	۱۰۲۲۶۷/۰	۶۰۷۲۰/۷	۵۵۵۵۸/۳	ساختمان‌های نیمه تمام
۱۴/۱	۱۸/۱	۱۸/۵	۷۵/۹	-۲/۴	۳۶۹۹۵/۹	۲۱۰۳۰/۵	۲۱۵۵۴/۴	ساختمان‌های تکمیل شده
<b>۸۰/۴</b>	<b>۱۰۰/۰</b>	<b>۱۰۰/۰</b>	<b>۸۰/۴</b>	<b>۱۰/۱</b>	<b>۲۰۴۹۰۱/۶</b>	<b>۱۱۳۵۶۹/۵</b>	<b>۱۰۳۱۷۰/۹</b>	<b>کل سرمایه‌گذاری</b>

۱- بدون در نظر گرفتن ارزش زمین است.

برنامه‌های مزبور است. در سال ۱۳۸۶، در فصل مسکن و عمران شهری، روستایی و عشایری بیشترین سهم از اعتبارات پرداختی به برنامه‌های «مسکن» و «حمل و نقل شهری و روستایی» به ترتیب به میزان ۴۴/۲ و ۳۸/۱ درصد از رقم کل فصل اختصاص یافت. در حالی که برنامه‌های «آب شهری و روستایی» و «سامانه‌های پساب فاضلاب» به ترتیب تنها از ۱۳/۲ و ۱۶/۶ درصد عملکرد نسبت به بودجه مصوب برخوردار بودند، برنامه‌های «ساماندهی عشایر»، «خدمات شهری و روستایی» و «مسکن» عملکردی بسیار فراتر از بودجه مصوب داشتند.

### ۶-۲- سرمایه‌گذاری دولت

براساس قانون بودجه سال ۱۳۸۶، مبلغ ۱۰۶۲۳/۳ میلیارد ریال (۱۶/۳ 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 برنامه‌های مزبور با ۶/۲ درصد کاهش نسبت به سال قبل معادل ۱۴۴۵۷/۲ میلیارد ریال بود. این مبلغ ۱۳۶/۱ درصد بودجه مصوب فصل و

**جدول ۶-۳- تملک دارایی‌های سرمایه‌ای دولت در فصل مسکن در سال ۱۳۸۶**

(میلیارد ریال)

عملکرد	سهم درصد	مصوب	درصد عملکرد
فصل مسکن و عمران شهری، روستایی و عشایری	۹۹/۲	۱۰۵۹۷/۸	۱۳۵/۴
برنامه‌های حمایت از تامین مسکن معلولان و گروه‌های کم‌درآمد (فصل رفاه و تامین اجتماعی)	۰/۸	۲۵/۵	۴۳۷/۵
<b>جمع</b>	<b>۱۰۰/۰</b>	<b>۱۰۶۲۳/۳</b>	<b>۱۳۶/۱</b>

ماخذ: خزانه‌داری کل، وزارت امور اقتصادی و دارایی

### ۶-۳- تسهیلات بانکی

به ۲۸۴/۹ و ۱/۳ هزار میلیارد ریال بالغ شد. در این سال مانده تسهیلات اعطایی بانک‌ها و موسسات اعتباری غیربانکی به بخش‌های غیردولتی و دولتی ساختمان به ترتیب با ۴۴/۳ درصد افزایش و ۱۰/۷ درصد کاهش نسبت به پایان سال ۱۳۸۵ به ۱۲/۴ و ۹/۸ هزار میلیارد ریال رسید.

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 بخش‌های غیردولتی و دولتی بخش مذکور در پایان سال ۱۳۸۶ نسبت به پایان سال ۱۳۸۵ به ترتیب با ۲۳/۵ و ۵۳/۸ درصد افزایش

## گزارش اقتصادی و ترازنامه سال ۱۳۸۶

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

	۱۳۸۶			پایان سال	
	تغییر در مانده	درصد تغییر	نسبی (۲)	۱۳۸۵ ▲	۱۳۸۶
<b>مسکن</b>	۵۴۶۱۰/۰	۲۳/۶	۱۴/۵	۲۳۱۵۴۴/۰	۲۸۶۱۵۴/۰
بخش غیردولتی	۵۴۱۶۶/۳	۲۳/۵	۱۵/۰	۲۳۰۷۱۸/۶	۲۸۴۸۸۴/۹
بخش دولتی	۴۴۳/۷	۵۳/۸	۲/۵	۸۲۵/۴	۱۲۶۹/۱
<b>ساختمان</b>	۲۶۲۲/۷	۱۳/۵	۰/۷	۱۹۴۹۷/۹	۲۲۱۲۰/۶
بخش غیردولتی	۳۷۹۲/۶	۴۴/۳	۱/۱	۸۵۵۸/۵	۱۲۳۵۱/۱
بخش دولتی	-۱۱۶۹/۹	-۱۰/۷	-۶/۶	۱۰۹۳۹/۴	۹۷۶۹/۵

۱- بدون احتساب سود و درآمد سال‌های آتی است.

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

بودن سهم پوشش تسهیلات از ارزش مسکن منجر به کاهش استقبال از تسهیلات بانک مسکن به ویژه در کلان شهرها شده است. همچنین در خرداد ماه سال مورد گزارش، اجرای طرح اعطای تسهیلات توام (با سپرده و بدون سپرده) متوقف گردید. شایان ذکر است براساس این طرح، بانک مسکن معادل ۵۰ درصد امتیاز متقاضی در صندوق پس‌انداز مسکن، تسهیلات بدون سپرده بابت خرید خانه پرداخت می‌نمود. در این سال متوسط تسهیلات اعطایی بانک بابت خرید خانه ۱۶۰ میلیون ریال بود. این مبلغ در مقایسه با سال قبل ۲/۱ درصد افزایش نشان می‌دهد.

در سال ۱۳۸۶، بانک مسکن به عنوان تنها بانک تخصصی در بخش مسکن، ۵۱/۹ درصد از تغییر در مانده تسهیلات اعطایی به این بخش را به خود اختصاص داد. این بانک در سال مذکور ۳۹۳/۳ هزار فقره تسهیلات به مبلغ ۴۴/۰ هزار میلیارد ریال (بدون احتساب سود و درآمد سال‌های آتی) پرداخت نمود که نسبت به سال گذشته به ترتیب ۹/۱ و ۶/۵ درصد کاهش نشان می‌دهد. تسهیلات مذکور با احتساب سود و درآمد سال‌های آتی بالغ بر ۶۹/۴ هزار میلیارد ریال بود که نسبت به سال قبل ۵/۱ درصد کاهش نشان می‌دهد. افزایش قیمت مسکن و پایین

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

	درصد تغییر		سال		
	۱۳۸۶	۱۳۸۵	۱۳۸۶	۱۳۸۵	۱۳۸۴
تعداد (هزار فقره)	-۹/۱	۴۴/۴	۳۹۳/۳	۴۳۲/۴	۲۹۹/۴
مبلغ (میلیارد ریال)	-۵/۱	۶۸/۴	۶۹۴۴۴/۸	۷۳۱۴۳/۵	۴۳۴۴۶/۸

ماخذ: بانک مسکن

۱- با احتساب سود و درآمد سال‌های آتی است.

۶۰۵۲/۱ میلیارد ریال در چارچوب تسهیلات مشارکت مدنی برای احداث حدود ۷۸/۹ هزار واحد مسکونی پرداخت شد که نسبت به مبلغ اعطا شده در سال قبل ۳۱/۴ درصد کاهش نشان می‌دهد. در سال مورد بررسی، مبلغ تسهیلات به تعاونی‌های مسکن در مقایسه با سال قبل ۷۸/۵ درصد کاهش نشان می‌دهد.

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) ۲/۸ درصد کاهش داشته است. این کاهش در خصوص مبلغ تسهیلات درخواست شده به منظور خرید خانه به میزان ۵/۴ درصد بود. در این سال ۲۱/۲ هزار فقره تسهیلات به مبلغ

## فصل ۶ ساختمان و مسکن

کوچک و متوسط اختصاص یافت؛ در حالی که سهم سپرده‌های بانکی برای تهران، شهرهای بزرگ و سایر شهرها به ترتیب ۳۹/۰، ۳۳/۴ و ۲۷/۶ درصد بود.

توزیع جغرافیایی تسهیلات اعطایی بانک مسکن در سال ۱۳۸۶ نشان می‌دهد ۲۸ درصد تسهیلات به متقاضیان در شهر تهران، ۳۳ درصد به شهرهای بزرگ و مابقی به شهرهای

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

سهم (درصد)		درصد تغییر		سال			(میلیارد ریال)
۱۳۸۶	۱۳۸۵	۱۳۸۶	۱۳۸۵	۱۳۸۶	۱۳۸۵	۱۳۸۴	
۱۳/۷	۱۸/۷	-۳۱/۴	۱۰/۸	۶۰۵۲/۱	۸۸۲۴/۰	۷۹۶۴/۳	مشارکت مدنی
۷۸/۵	۷۵/۵	-۲/۸	۱۲۰/۵	۳۴۵۷۷/۱	۳۵۵۶۸/۳	۱۶۱۲۸/۰	فروش اقساطی
۱/۰	۱/۵	-۳۶/۱	-۲۷/۷	۴۶۰/۷	۷۲۰/۸	۹۹۷/۵	جعاله
۳/۶	۱/۸	۸۴/۳	۳۶/۵	۱۵۹۸/۸	۸۶۷/۵	۶۳۵/۷	قرض الحسنه
۳/۰	۲/۴	۱۸/۳	-۱۴/۱	۱۳۳۶/۷	۱۱۲۹/۷	۱۳۱۴/۷	سایر
۱۰۰/۰	۱۰۰/۰	-۶/۵	۷۴/۲	۴۴۰۲۵/۴	۴۷۱۱۰/۲	۲۷۰۴۰/۲	جمع کل

ماخذ: بانک مسکن

۱- بدون احتساب سود و درآمد سال‌های آتی است.

دارد. بر این اساس، مانده حساب سپرده صندوق پس‌انداز مسکن در پایان اسفند ماه به ۴۱۸۵۹/۶ میلیارد ریال رسید که در مقایسه با مانده پایان سال ۱۳۸۵، ۳/۶ درصد کاهش نشان می‌دهد.

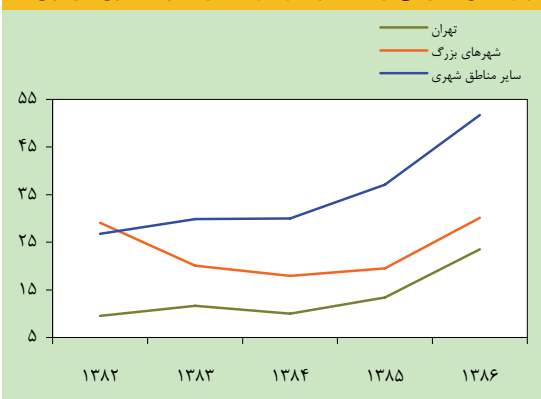
بررسی مانده سپرده‌های بانک مسکن در پایان اسفند ۱۳۸۶ حاکی از آن است که بیشترین سهم از سپرده‌های بانک به سپرده‌های صندوق پس‌انداز مسکن (۳۸/۵ درصد) و سپرده‌های بلندمدت (۲۶/۱ درصد) اختصاص

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

۱۳۸۶		پایان دوره منتهی به اسفند ماه			تغییر در مانده	درصد تغییر	
۱۳۸۶	۱۳۸۵	۱۳۸۶	۱۳۸۵	۱۳۸۴			
۴۸/۳	۳۱۶۴/۲	۹۷۱۰/۳	۶۵۴۶/۱	۳۵۲۳/۶	۵/۳	۴۸/۳	قرض الحسنه جاری سهم (درصد)
۴۳/۱	۱۰۱۵/۰	۳۳۷۱/۱	۲۳۵۶/۱	۱۸۵۱/۸	۲/۸	۴۳/۱	قرض الحسنه پس‌انداز سهم (درصد)
-۳/۶	-۱۵۶۶/۷	۴۱۸۵۹/۶	۴۳۴۲۶/۳	۲۶۹۴/۱۸	۴۰/۳	-۳/۶	صندوق پس‌انداز مسکن سهم (درصد)
۵۸/۹	۹۳۴۰/۸	۲۵۲۰۷/۵	۱۵۸۶۶/۷	۱۰۰۵۱/۶	۱۵/۰	۵۸/۹	کوتاه‌مدت سهم (درصد)
۲/۱	۵۹۷/۵	۲۸۴۰۳/۲	۲۷۸۰۵/۷	۲۴۳۱۸/۸	۳۶/۴	۲/۱	بلندمدت سهم (درصد)
۴۷/۲	۶۳/۱	۱۹۶/۸	۱۳۳/۷	۱۳۱/۹	۰/۲	۴۷/۲	سایر سهم (درصد)
۱۳/۱	۱۲۶۱۳/۹	۱۰۸۷۴۸/۵	۹۶۱۳۴/۶	۶۶۸۱۹/۵		۱۳/۱	جمع کل

ماخذ: بانک مسکن

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



### ۶-۴- پروانه‌های ساختمانی

آمار پروانه‌های ساختمانی صادر شده توسط شهرداری‌ها در سال ۱۳۸۶، به لحاظ تعداد و سطح کل زیربنا به ترتیب ۲۱/۱ و ۵۰/۳ درصد رشد نشان می‌دهد. آمار مزبور در شهر تهران به ترتیب ۷۱/۰ و ۷۵/۱ درصد افزایش داشت. در این سال سطح کل زیربنای طبقات ساختمان‌ها، مندرج در پروانه‌های ساختمانی صادر شده در شهرهای بزرگ، با ۵۴/۰ درصد افزایش به ۳۰/۱ میلیون متر مربع رسید. همچنین متوسط سطح کل زیربنای طبقات ساختمان‌ها در مناطق شهری کشور به ۵۰۴ متر مربع رسید که در مقایسه با سال

## گزارش اقتصادی و ترازنامه سال ۱۳۸۶

۱۰۳/۶ درصدی برخوردار بودند. توزیع تعداد پروانه‌های ساختمانی صادر شده در شهرهای کوچک و متوسط برحسب طبقات نشان می‌دهد بیشترین سهم از پروانه‌های مزبور به میزان ۳۶/۰ درصد برای احداث ساختمان‌های دو طبقه صادر شده است.

قبل ۲۴/۱ درصد افزایش نشان می‌دهد. در حالی که تعداد ساختمان‌های یک طبقه ۲۰/۶ درصد کاهش و تعداد ساختمان‌های دو طبقه تنها ۲/۱ درصد افزایش داشت. تعداد ساختمان‌های سه، چهار و «پنج طبقه و بیشتر» به ترتیب از رشد بالای ۳۵/۷، ۷۵/۲ و

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

درصد تغییر		سال			
۱۳۸۶	۱۳۸۵	□ ۱۳۸۶	▲ ۱۳۸۵	۱۳۸۴	
۲۱/۱	۳۳/۰	۲۰۹/۰	۱۷۲/۶	۱۲۹/۷	تعداد پروانه‌ها(هزار فقره)
۵۰/۳	۲۱/۰	۱۰۵/۳	۷۰/۱	۵۸/۰	سطح کل زیربنا(میلیون متر مربع)
۲۴/۱	-۹/۱	۵۰۴	۴۰۶	۴۴۷	متوسط سطح زیربنا(متر مربع)

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

### مناطق شهری

ریال برای هر متر مربع برآورد شده است که نسبت به سال قبل ۳۴/۹ درصد رشد نشان می‌دهد. هزینه مذکور در تهران با ۳۵/۸ درصد افزایش به ۲۸۳۶ هزار ریال رسید.

در سال ۱۳۸۶، ساخت ۲۶۳/۵ هزار دستگاه ساختمان جدید با زیربنایی معادل ۱۰۶/۷ میلیون متر مربع و سرمایه‌گذاری بالغ بر ۶۵/۶ 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 ۴۴/۵ و ۶۱/۱ درصد رشد داشت. به همین ترتیب، تعداد و سطح کل زیربنای ساختمان‌های شروع شده در شهر تهران به ترتیب با ۶۱/۱ و ۴۲/۳ درصد رشد همراه بود. براساس آمار مذکور، متوسط سطح زیربنای ساختمان‌های شروع شده در تهران در مقایسه با سال قبل ۱۱/۶ درصد کاهش داشت. در سال مورد گزارش، متوسط هزینه پیش‌بینی شده برای احداث بنای ساختمان‌های جدید ۲۲۴۸ هزار

بررسی ترکیب تعداد ساختمان‌های شروع شده برحسب نوع کاربری نشان می‌دهد از مجموع ساختمان‌های شروع شده در کشور ۸۷/۸ درصد به ساختمان‌های مسکونی، ۶/۲ درصد به ساختمان‌های مسکونی با محل کسب و مابقی به ساختمان‌های غیر مسکونی اختصاص دارد. متوسط هزینه احداث یک متر مربع زیربنای مسکونی و غیر مسکونی در سال ۱۳۸۶ به ترتیب معادل ۲۲۳۷/۳ و ۲۲۷۴/۹ هزار ریال برآورد شده است. همچنین متوسط ارزش یک متر مربع زمین ساختمان‌های مسکونی و غیر مسکونی به ترتیب ۴۰۶۰/۹ و ۸۰۷/۱ هزار ریال بوده است.

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

درصد تغییر		سال			
۱۳۸۶	۱۳۸۵	۱۳۸۶	۱۳۸۵	۱۳۸۴	
۴۴/۵	۳/۵	۲۶۳/۵	۱۸۲/۴	۱۷۶/۲	تعداد(هزار دستگاه)
۶۱/۱	۵/۴	۱۰۶/۷	۶۶/۲	۶۲/۹	برآورد سطح کل زیربنا(میلیون متر مربع)
۱۱/۶	۱/۷	۴۰۵	۳۶۳	۳۵۷	متوسط سطح زیربنا(متر مربع)
۳۴/۹	۱۸/۱	۲۲۴۸	۱۶۶۷	۱۴۱۲	متوسط هزینه یک متر مربع بنا(هزار ریال)

## ۶-۶- ساختمان‌های تکمیل شده توسط بخش خصوصی

### در مناطق شهری

نمود. این میزان سرمایه‌گذاری در مقایسه با سال قبل ۷۵/۹ درصد افزایش نشان می‌دهد. در سال مورد گزارش، ۱۹۹/۱ هزار دستگاه ساختمان با سطح کل زیربنای ۶۸/۵ میلیون متر مربع

در سال ۱۳۸۶، بخش خصوصی برای تکمیل ساختمان‌های نیمه‌تمام حدود ۳۷/۰ هزار میلیارد ریال سرمایه‌گذاری

## فصل ۶ ساختمان و مسکن

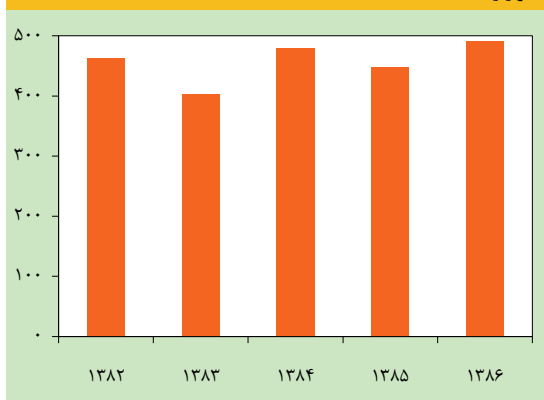
توسط بخش خصوصی تکمیل شد. آمار مزبور در مقایسه با سال قبل به ترتیب ۲۰/۲ و ۱۱/۳ درصد افزایش نشان می‌دهد. از مجموع ساختمان‌های تکمیل شده مذکور، ۸۵/۶ درصد به ساختمان‌های مسکونی، ۸/۳ درصد به ساختمان‌های مسکونی با محل کسب و مابقی به ساختمان‌های غیر مسکونی اختصاص دارد. در این سال فعالیت‌های ساختمانی بخش خصوصی در تهران در بخش تکمیل ساختمان‌ها به لحاظ تعداد و سطح کل زیربنا به ترتیب ۲۷/۱ و ۱۱/۸ درصد رشد داشته است. سهم شهر تهران، شهرهای بزرگ و سایر مناطق شهری از سطح کل زیربنای ساختمان‌های تکمیل شده به ترتیب ۱۶/۹، ۲۹/۲ و

۵۳/۹ درصد بود. در این سال همچنین متوسط سطح زیربنای ساختمان‌های تکمیل شده با ۷/۵ درصد کاهش نسبت به سال قبل به ۳۴۴ متر مربع رسید. این شاخص در شهرهای کوچک و متوسط با ۹/۲ درصد کاهش به ۲۷۸ 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 ۲۷/۲ درصد افزایش داشت. رشد مزبور در تهران، شهرهای بزرگ و سایر مناطق شهری به ترتیب ۲۵/۵، ۲۸/۹ و ۲۷/۶ درصد بود. افزایش قیمت مصالح و خدمات ساختمانی از دلایل رشد هزینه ساختمان در این سال به شمار می‌رود.

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

درصد تغییر		سال			
۱۳۸۶	۱۳۸۵	۱۳۸۶	۱۳۸۵	۱۳۸۴	
۲۰/۲	-۱/۸	۱۹۹/۱	۱۶۵/۶	۱۶۸/۶	تعداد(هزار دستگاه)
۱۱/۳	-۵/۲	۶۸/۵	۶۱/۶	۶۴/۹	سطح کل زیربنا(میلیون متر مربع)
-۷/۵	-۳/۴	۳۴۴	۳۷۲	۳۸۵	متوسط سطح زیربنا(متر مربع)
۲۷/۲	۱۲/۱	۱۸۷۹	۱۴۷۷	۱۳۱۷	متوسط هزینه یک متر مربع(هزار ریال)

نمودار ۶-۲- تعداد واحدهای مسکونی تکمیل شده در مناطق شهری کشور (هزار واحد)



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

در سال ۱۳۸۶، تعداد ۴۹۱/۴ هزار دستگاه واحد مسکونی با سطح کل زیربنای ۶۰/۹ میلیون متر مربع در مناطق شهری توسط بخش خصوصی تکمیل شد و به بهره‌برداری رسید. در این سال متوسط سطح زیربنای واحدهای مسکونی تکمیل شده به ۱۲۴ متر مربع رسید که نسبت به سال قبل تغییری نداشت. این رقم با اهداف مندرج در ضوابط الگوی خانه نمونه شهری همچنان فاصله دارد.

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

درصد تغییر		سال			
۱۳۸۶	۱۳۸۵	۱۳۸۶	۱۳۸۵	۱۳۸۴	
۹/۶	-۶/۵	۴۹۱/۴	۴۴۸/۲	۴۷۹/۲	تعداد(هزار دستگاه)
۹/۵	-۴/۱	۶۰/۹	۵۵/۶	۵۸/۰	سطح کل زیربنا(میلیون متر مربع)
۰/۰	۲/۵	۱۲۴	۱۲۴	۱۲۱	متوسط سطح زیر بنا(متر مربع)

۸-۶- تحولات زمین در بخش مسکن

۸-۶-۱- شاخص قیمت زمین

در شهر تهران رشد شاخص مزبور به ۵۷/۳ درصد بالغ گردید. رشد قیمت زمین در مناطق شهری عمدتاً متأثر از جهش قیمت مسکن در سال‌های ۱۳۸۵ و ۱۳۸۶ می‌باشد.

در سال ۱۳۸۶، قیمت زمین در مناطق شهری از رشد قابل توجهی برخوردار بود، به گونه‌ای که شاخص قیمت زمین در کل مناطق شهری نسبت به سال قبل ۵۳/۳ درصد افزایش داشت.

(۱۳۸۳=۱۰۰)

جدول ۶-۱۲- شاخص قیمت زمین برحسب مناطق شهری

سال	درصد تغییر	
	۱۳۸۵	۱۳۸۶
تهران	۱۰۹/۱	۲۰۰/۷
شهرهای بزرگ	۱۱۱/۳	۱۸۴/۴
سایر مناطق شهری	۱۱۵/۱	۱۹۰/۹
<b>کل مناطق شهری</b>	<b>۱۱۱/۵</b>	<b>۱۹۲/۸</b>

۸-۶-۲- عملکرد زمین شهری

مزبور، به استعداد ساخت ۱۲۱۷/۴ هزار واحد مسکونی، زمین در قالب طرح مسکن مهر (اجاره ۹۹ ساله زمین) واگذار گردید. بر این اساس، عملکرد زمین‌های مسکونی واگذار شده در این سال مطلوب ارزیابی می‌گردد.

در سال ۱۳۸۶، به استناد بند (ج) ماده ۳۰ قانون برنامه چهارم توسعه، سازمان ملی زمین و مسکن ۵/۷ میلیون متر مربع زمین مسکونی در اختیار متقاضیان قرار داد که نسبت به سال قبل ۰/۷ درصد افزایش نشان می‌دهد. علاوه بر عملکرد

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

(هزار متر مربع)

سال	درصد تغییر	
	۱۳۸۵	۱۳۸۶
مسکونی	۴۴۸۹/۱	۵۷۸۲/۰
غیر مسکونی	۲۷۲۶۹/۷	۱۱۹۳۰/۷
<b>کل</b>	<b>۳۱۷۵۸/۸</b>	<b>۲۴۴۴۲/۴</b>

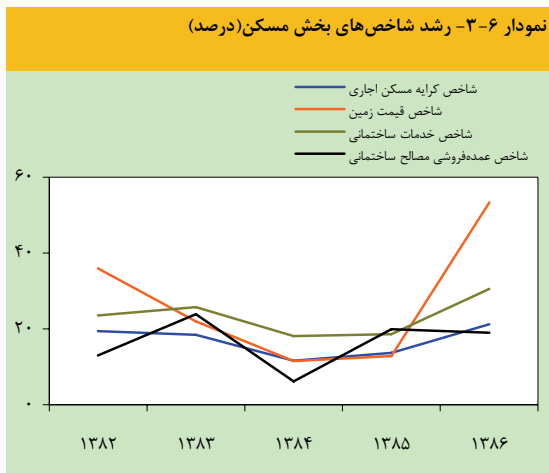
ماخذ: وزارت مسکن و شهرسازی

۱- عملکرد واگذاری زمین در سال ۱۳۸۶، آمار زمین‌های واگذار شده در طرح مسکن مهر (اجاره ۹۹ ساله زمین) را در بر نمی‌گیرد.

کادر شماره ۱- 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. بر اساس این طرح، وزارت مسکن و شهرسازی به اعضای واجد شرایط تعاونی‌ها زمین مناسب به صورت اجاره بلندمدت تا ۹۹ سال در قالب حق بهره‌برداری از زمین واگذار می‌نماید. با توجه به رشد چشمگیر قیمت زمین در چند دهه اخیر و با توجه به سهم بالای عامل زمین در قیمت تمام شده مسکن، حذف قیمت زمین از هزینه‌های ساخت مسکن در قالب طرح مسکن مهر، اقدامی مهم جهت تامین مسکن ارزان قیمت برای گروه‌های درآمدی پایین و متوسط جامعه محسوب می‌شود.

۹-۶- مسکن اجاری در مناطق شهری



در سال ۱۳۸۶، شاخص کرایه مسکن اجاری در مناطق

شهری ۲۱/۲ درصد رشد داشت. رشد این شاخص در شهر تهران به میزان ۲۳/۲ درصد بود. افزایش چشمگیر قیمت معاملاتی مسکن همراه با افزایش نرخ مهاجرت از مناطق پیرامون به مراکز شهری از دلایل ادامه روند افزایشی شاخص کرایه مسکن اجاری در مناطق شهری کشور می‌باشد. همچنین، افزایش چشمگیر قیمت مسکن و محاسبه اجاره‌بها به عنوان نسبتی از قیمت مسکن منجر به افزایش بیشتر این شاخص در این مناطق شده است. 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.

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

سال	۱۳۸۴	۱۳۸۵	۱۳۸۶	درصد تغییر
تهران	۱۰۸/۶	۱۲۰/۹	۱۴۸/۹	۲۳/۲
شهرهای بزرگ (۱)	۱۱۰/۲	۱۲۴/۶	۱۵۲/۲	۲۲/۲
شهرهای متوسط	۱۱۶/۴	۱۳۳/۳	۱۵۷/۶	۱۸/۲
شهرهای کوچک	۱۱۷/۹	۱۳۹/۲	۱۶۵/۲	۱۸/۷
<b>کل مناطق شهری</b>	<b>۱۱۱/۶</b>	<b>۱۲۶/۹</b>	<b>۱۵۳/۸</b>	<b>۲۱/۲</b>

۱- شامل شهر تهران نیز می‌باشد.

۱۰-۶- شاخص‌های ساختمانی

در سال ۱۳۸۶، شاخص بهای خدمات ساختمانی که

نشان‌دهنده شرایط حاکم بر بازار کار در بخش‌های ساختمان و مسکن می‌باشد، ۳۰/۵ درصد نسبت به سال قبل افزایش نشان داد. رشد قابل توجه شاخص مزبور ناشی از حجم بالای ساخت و ساز در کشور و افزایش تقاضا برای خدمات مزبور است. در این سال شاخص بهای عمده‌فروشی مصالح ساختمانی (فلزی و غیر فلزی) ۱۹/۰ درصد نسبت به سال قبل افزایش یافت. بر این اساس،

در سال مورد گزارش شاخص بهای عمده‌فروشی مصالح فلزی و غیر فلزی به ترتیب ۲۲/۴ و ۱۴/۱ درصد نسبت به سال قبل رشد داشت. رشد شاخص عمده‌فروشی مصالح فلزی عمدتاً به دلیل افزایش قیمت محصولات فولادی بود. افزایش هم‌زمان قیمت مصالح و خدمات ساختمانی در کنار افزایش چشمگیر قیمت زمین (به عنوان مهم‌ترین نهاده تولید مسکن) موجب رشد قیمت مسکن در این سال گردید.

جدول ۶-۱۵- شاخص‌های ساختمانی

سال	۱۳۸۴	۱۳۸۵	۱۳۸۶	درصد تغییر
شاخص بهای خدمات ساختمانی (۱۳۸۳=۱۰۰)	۱۱۸/۱	۱۴۰/۱	۱۸۲/۹	۳۰/۵
شاخص بهای عمده‌فروشی مصالح ساختمانی (۱۳۷۶=۱۰۰)	۲۸۵/۴	۳۴۲/۳	۴۰۷/۳	۱۹/۰