

بسم الله الرحمن الرحيم

www.csr.ir
بررسی روند فعالیت‌های
ساختمانی تکمیل شده
بخش خصوصی، در مناطق
شهری کشور از سال پایه
۱۳۸۳ تا ۱۳۹۰

معاونت پژوهش‌های اقتصادی

گزارش راهبردی ■ شماره ۱۵۳ ■ مرداد ۱۳۹۱

کد گزارش: ۶۶-۹۱-۲-۰۴

مطالب این گزارش لزوماً بیانگر دیدگاه‌های معاونت پژوهش‌های اقتصادی مرکز تحقیقات استراتژیک نمی‌باشد.

نشانی | تهران | انتهای پاسداران | روبه‌روی بوستان نیاوران | شماره ۸۰۲ | تلفن | ۲۲۸۰۱۲۷۵ | دورنگار | ۲۲۸۰۱۲۷۶ | صندوق پستی | ۱۵۸۷۵-۵۸۵۵



فردریک ملک

مرکز تحقیقات استراتژیک



مرکز تحقیقات استراتژیک

بررسی روند فعالیت‌های ساختمانی تکمیل شده بخش خصوصی، در مناطق شهری
کشور از سال پایه ۱۳۸۳ تا ۱۳۹۰
گزارش راهبردی ۱۵۳، کد گزارش: ۰۴-۲-۹۱-۶۶
زیر نظر: دکتر محمدباقر نوبخت، معاون پژوهش‌های اقتصادی
گروه پژوهشی شاخص‌سازی و آینده‌پژوهی
مدیر گروه پژوهشی: دکتر رویا طباطبایی یزدی
تهیه کننده: فردیک ملک

چاپ، لیتوگرافی و صحافی: مرکز تحقیقات استراتژیک
صفحه آرا: نجمه قادری
نوبت انتشار: نخست - مرداد ۱۳۹۱
شمارگان: ۱۵۰ نسخه

تهران، انتهای خیابان پاسداران، ضلع جنوبی بوستان نیاوران، شماره ۸۰۲، تلفن: ۲۲۸۰۲۵۲۵، دورنگار: ۲۲۸۳۲۵۲۵
مرکز پخش: تهران، خیابان انقلاب اسلامی، روبه‌روی در اصلی دانشگاه تهران، مجتمع تجاری - اداری فروزنده، طبقه اول، واحد ۴۲۰،
تلفن: ۶۶۴۴۵۹۶۴، ۶۶۴۴۵۹۶۴



چکیده

در این گزارش روند فعالیت‌های ساختمانی بخش خصوصی در مناطق شهری کشور در مورد واحدهای مسکونی تکمیل شده از سال پایه ۱۳۸۳ (سالی که شاخص‌ها در آن سال ۱۰۰ فرض می‌شود) تا ۱۳۹۰ از چهار دیدگاه، ۱. سرمایه‌گذاری بخش خصوصی، ۲. تعداد واحدهای مسکونی تکمیل شده و متوسط سطح زیربنای هر دستگاه ۳. هزینه یک متر مربع بنای ساختمان تکمیل شده، ۴. ارزش یک مترمربع زمین ساختمان، مورد تجزیه و تحلیل قرار گرفته است. لازم به توضیح است که آخرین سال پایه طرح‌های آماری بانک مرکزی سال ۱۳۸۳ می‌باشد و در همه شاخص‌های اقتصادی در این سال تجدیدنظر می‌شود و به این دلیل روند مورد تجزیه و تحلیل از سال ۱۳۸۳ تا آخرین سالی که نتایج منتشر شده است، انتخاب گردیده است. بدیهی است که روند بلندمدت نیز قابل بررسی می‌باشد. انتخاب آمارهای مربوط به ساختمان‌های مسکونی تکمیل شده نیز بدین جهت می‌باشد که اولاً این دستگاه‌های مسکونی برای استفاده آماده می‌باشد و ثانیاً ارقام مربوط به این ساختمان‌ها واقعی می‌باشد و برآوردی در این ارقام انجام نگرفته

است. از دیگر آمارهای ساختمانی نظیر «ساختمان‌های شروع شده» و «ساختمان‌های نیمه‌تمام» که ویژگی‌هایی که در بالا در مورد ساختمان‌های تکمیل شده به آن اشاره گردیده است را ندارند، در این گزارش صرف‌نظر شده است.

لازم به تأکید می‌باشد که آمارهای ارائه شده مربوط به فعالیت‌های بخش خصوصی می‌باشد و فقط مناطق شهری کشور را پوشش می‌دهد، هرچند آمارهای مربوط به مناطق شهری کشور بخش بسیار بزرگی از کل فعالیت‌های ساختمانی بخش خصوصی در کل کشور را شامل می‌شود.

محتوای گزارش

۱. روند سرمایه‌گذاری بخش خصوصی در مناطق شهری کشور، برای مورد استفاده مسکونی برای ساختمان‌های تکمیل شده^۱ از سال ۱۳۸۳ تا ۱۳۹۰ جدول شماره ۱ سرمایه‌گذاری بخش خصوصی در مناطق شهری کشور در مورد استفاده مسکونی برای ساختمان‌های تکمیل شده از سال ۱۳۸۳ تا ۱۳۹۰ را نشان می‌دهد. ستون اول جدول حجم سرمایه‌گذاری و ستون ۲ جدول درصد تغییر حجم سرمایه‌گذاری نسبت به سال قبل از آن را نشان می‌دهد. در ستون ۳ نرخ تورم سالانه آورده شده است و در ستون آخر درصد تغییر سرمایه‌گذاری بطور واقعی آمده است. محاسبه درصد تغییر واقعی بدین صورت بوده است که ابتدا حجم سرمایه‌گذاری در هر سال با نرخ تورم تعدیل شده است (کاهش ارزش پول محاسبه شده است) و سپس تغییرات سرمایه‌گذاری در هر سال محاسبه شده است و بدین ترتیب این تغییرات واقعی است چرا که کاهش ارزش پول (ناشی از نرخ تورم) در محاسبات منظور شده است. همانطور که در جدول شماره ۱ مشاهده می‌گردد: تغییرات سالانه (واقعی) حجم سرمایه‌گذاری (ستون آخر) در سال‌های ۱۳۸۵ و ۱۳۸۹ به ترتیب با ۱۳/۳ و ۲۹/۷ درصد کاهش همراه بوده است و در بقیه سال‌ها افزایش داشته است و این افزایش در سال

۱. ساختمان‌های تکمیل شده: ساختمانی است که کار ساخت آن در دوره مورد گزارش پایان یافته است و برای استفاده آماده است. ارقام مربوط به این ساختمان‌ها که توسط پاسخگو ارائه می‌گردد، واقعی است.

۱۳۸۶ بسیار بالا و برابر ۴۷/۹ درصد و در سال ۱۳۸۸ فقط ۲/۸ درصد بوده است. حجم سرمایه‌گذاری در سال ۱۳۸۹ نسبت به سال ۱۳۸۴ بطور واقعی حدود ۱۲ درصد افزایش داشته است. این رقم نسبت به سال ۱۳۸۳ حدود ۴۹ درصد افزایش داشته است. حجم سرمایه‌گذاری در شش ماهه اول سال ۱۳۹۰ نسبت به شش ماهه اول سال ۱۳۸۹ بطور واقعی به میزان ۲/۱ درصد افزایش داشته است.

۲. روند تعداد واحدهای مسکونی تکمیل شده و متوسط سطح زیربنای هر دستگاه و درصد تغییر آنها نسبت به سال قبل

جدول شماره ۲ روند تعداد واحدهای مسکونی تکمیل شده و متوسط سطح زیربنای هر دستگاه را از سال ۱۳۸۳ تا سال ۱۳۹۰ نشان می‌دهد. همانطور که در این جدول مشاهده می‌گردد، تعداد واحدهای مسکونی تکمیل شده (توسط بخش خصوصی) که در سال ۱۳۸۴ برابر ۴۷۹۴۰۳ دستگاه بود، در سال ۱۳۸۹ به ۵۵۰۷۷۷ دستگاه افزایش یافت. درصد تغییر سالانه این تعداد در سال‌های ۱۳۸۵ و ۱۳۸۹ منفی و به ترتیب برابر با ۶/۵- و ۱۷/۰- درصد بوده است و در بقیه سال‌ها این تغییرات مثبت بوده است. رشد تعداد واحدهای مسکونی تکمیل شده در سال ۱۳۸۹ نسبت به سال‌های ۱۳۸۳ و ۱۳۸۴ به ترتیب برابر با ۳۷ درصد و ۱۴/۹ درصد بوده است.

متوسط سطح زیربنای هر دستگاه واحد مسکونی بین سال‌های ۱۳۸۳ تا ۱۳۹۰ (شش ماهه اول) بین ۱۲۱ متر مربع تا ۱۲۹ متر مربع بوده است و تغییرات آن زیاد نبوده است. روند سطح زیربنای واحدهای مسکونی از سال ۱۳۸۳ به بعد تا حدودی افزایشی بوده است.

تعداد واحدهای مسکونی تکمیل شده در شش ماهه اول سال ۱۳۹۰ برابر با ۲۸۲۹۶۴ بوده است که نسبت به شش ماهه اول سال ۱۳۸۹ به میزان ۸/۲ درصد افزایش داشته است.

۳. هزینه یک متر مربع بنای ساختمان‌های تکمیل شده برای واحدهای مسکونی

جدول شماره ۳، هزینه یک متر مربع بنای ساختمان‌های تکمیل شده برای واحدهای مسکونی را از سال ۱۳۸۳ تا ۱۳۹۰ نشان می‌دهد. ستون ۲ جدول درصد تغییرات سالانه و در ستون ۴ جدول درصد تغییر واقعی سالانه (تعدیل شده با نرخ تورم) را نشان می‌دهد. همانطور که در این جدول مشاهده می‌گردد، هزینه یک متر مربع بنا در سال‌های ۱۳۸۵ و ۱۳۸۹ نسبت به سال قبل بطور واقعی به ترتیب به میزان ۰/۱ و ۹/۲ درصد کاهش داشته است.

هزینه یک مترمربع بنا در شش ماهه اول سال ۱۳۹۰ نسبت به شش ماهه اول سال ۱۳۸۹ به قیمت‌های جاری به میزان ۷/۳ درصد افزایش داشته است ولی با توجه به نرخ تورم، تغییرات هزینه نسبت به سال ۱۳۸۹ بطور واقعی به میزان ۱۱/۵ درصد کاهش داشته است.

هزینه یک متر مربع بنای ساختمان بطور واقعی در شش ماهه سال ۱۳۹۰ نسبت به سال ۱۳۸۴ به میزان ۹ درصد کاهش داشته است. این هزینه به‌طور واقعی (به قیمت ثابت) در شش ماهه اول سال ۱۳۹۰ نسبت به سال ۱۳۸۳ به میزان ۸ درصد افزایش داشته است.

هزینه یک مترمربع بنای ساختمان در سال ۱۳۸۹ نسبت به سال ۱۳۸۳ به‌طور واقعی به میزان ۲۵/۸ درصد و نسبت به سال ۱۳۸۴ به میزان ۶/۴ درصد افزایش داشته است.

هزینه یک متر مربع بنا در شش ماهه اول سال ۱۳۹۰ نسبت به سال ۱۳۸۳ بطور واقعی به میزان ۱۵/۷ درصد افزایش داشته است و در مقایسه با سال ۱۳۸۴ این هزینه بطور واقعی ۱۳/۳ درصد افزایش داشته است.

۴. ارزش یک مترمربع زمین ساختمان و درصد تغییر آن نسبت به سال قبل برای واحدهای مسکونی از سال ۱۳۸۳ تا ۱۳۹۰

جدول شماره ۴، روند ارزش یک مترمربع زمین ساختمان از سال ۱۳۸۳ تا ۱۳۹۰ (شش ماهه اول) را نشان می‌دهد. ستون ۲ جدول درصد تغییر سالانه و ستون آخر جدول درصد تغییر واقعی سالانه (تعدیل شده با نرخ تورم) را نشان می‌دهد. همانطور که در این جدول مشاهده می‌گردد، به‌غیر از سال‌های ۱۳۸۸ و ۱۳۸۹ که رشد سالانه ارزش یک متر مربع زمین به ترتیب به میزان ۸/۱ - درصد و ۳/۲ - درصد بوده است، در بقیه سال‌ها این رشد مثبت بوده است (به قیمت‌های جاری). درصد تغییر ارزش یک متر مربع زمین ساختمان مسکونی به‌طور واقعی در سال‌های ۱۳۸۸ و ۱۳۸۹ به‌ترتیب برابر با ۱۷/۴ - درصد و ۱۲/۸ - درصد بوده است و در بقیه سال‌ها افزایشی بوده است. درصد تغییر واقعی یک متر مربع زمین ساختمان در سال ۱۳۸۹ نسبت به سال ۱۳۸۳ به میزان ۶/۷+ درصد بوده است.

فرجام

حجم سرمایه‌گذاری بخش خصوصی در مناطق شهری کشور برای مورد استفاده مسکونی برای واحدهای مسکونی تکمیل شده، از سال ۱۳۸۳ به بعد دارای روند صعودی بوده است و در سال ۱۳۸۹ نسبت به سال‌های ۱۳۸۳ و ۱۳۸۴ به ترتیب به میزان ۱۳ درصد و ۴۹ درصد بطور واقعی (با احتساب نرخ تورم) افزایش داشته است.

رشد سالانه تعداد واحدهای مسکونی به غیر از سال‌های ۱۳۸۵ و ۱۳۸۹، در بقیه سال‌ها مثبت بوده است. رشد تعداد واحدهای مسکونی در سال ۱۳۸۹ نسبت به سال‌های ۱۳۸۳ و ۱۳۸۴ به ترتیب برابر با ۳۷ درصد و ۱۴/۹ درصد بوده است.

هزینه یک متر مربع بنای ساختمان‌های تکمیل شده برای واحدهای مسکونی در سال ۱۳۸۹ نسبت به سال ۱۳۸۳ بطور واقعی به میزان ۲۵/۸ درصد و نسبت به سال ۱۳۸۴ به میزان ۶/۴ درصد افزایش داشته است. هزینه یک متر مربع بنای واحدهای مسکونی در سال‌های ۱۳۸۹ و شش ماهه اول ۱۳۹۰ نسبت به دوره‌های مشابه سال قبل بطور واقعی به ترتیب ۹/۲ درصد و ۱۱/۵ درصد کاهش داشته است.

عملکرد فعالیت‌های ساختمانی بخش خصوصی در مورد ایجاد ساختمان‌های مسکونی از سال ۱۳۸۳ به بعد را می‌بایست با توجه به دیگر متغیرهای اقتصادی از جمله رشد جمعیت، نیازهای جامعه به واحدهای مسکونی، کمبودهایی که همواره در این زمینه وجود داشته است، افزایش شدید اجاره‌بها، افزایش درآمدهای کشور و ... مورد ارزیابی و مطالعه قرار داد.

www.csr.ir

ضمائم

مرکز تحقیقات استراتژیک

جدول شماره ۱. سرمایه‌گذاری بخش خصوصی در مناطق شهری کشور، برای مورد استفاده مسکونی برای ساختمان‌های تکمیل شده از سال ۱۳۸۳ تا ۱۳۹۰

سال	سرمایه‌گذاری (میلیون ریال)	درصد تغییر سرمایه‌گذاری نسبت به سال قبل	نرخ تورم سالانه	درصد تغییر واقعی سرمایه‌گذاری نسبت به سال قبل (تعدیل شده با تورم)
۱۳۸۳	۱۱۶۴۱۴۹۳	-	-	-
۱۳۸۴	۱۶۹۳۹۹۸۵	۴۵/۵	۱۲/۱	۲۹/۸
۱۳۸۵	۱۶۴۲۷۶۰۹	-۱/۳	۱۱/۹	-۱۳/۳
۱۳۸۶	۲۸۷۶۹۵۴۱	۷۵/۹	۱۸/۴	۴۷/۹
۱۳۸۷	۴۴۰۱۷۵۶۴	۵۳/۰	۲۵/۴	۲۲/۰
۱۳۸۸	۵۰۱۱۷۸۰۳	۱۳/۹	۱۰/۸	۲/۸
۱۳۸۹	۳۹۶۱۰۷۹۴	-۲۱/۰	۱۲/۴	-۲۹/۷
۱۳۹۰ (شش‌ماهه اول)	۲۲۷۶۳۱۳۵	۲۳/۸	۲۱/۲	۲/۱
شش‌ماهه اول ۱۳۸۹	۱۸۳۸۹۳۶۹			

جدول شماره ۲. تعداد واحدهای مسکونی تکمیل شده و متوسط سطح زیربنای هر دستگاه و درصد تغییر آنها نسبت به سال قبل از سال ۱۳۸۳ تا ۱۳۹۰

سال	تعداد (دستگاه)	درصد تغییر نسبت به سال قبل	متوسط سطح زیربنا (مترمربع)	درصد تغییر متوسط سطح زیربنا نسبت به سال قبل
۱۳۸۳	۴۰۲۵۲۴	-	۱۲۳	-
۱۳۸۴	۴۷۹۱۵۳	۱۹/۰	۱۲۱	-۱/۶
۱۳۸۵	۴۴۸۲۴۲	-۶/۵	۱۲۴	۲/۵
۱۳۸۶	۴۹۱۳۸۵	۹/۶	۱۲۴	۰/۰
۱۳۸۷	۶۰۱۲۸۰	۲۲/۴	۱۲۲	-۱/۶
۱۳۸۸	۶۶۳۳۰۷	۱۰/۳	۱۲۵	۲/۵
۱۳۸۹	۵۵۰۷۷۷	-۱۷/۰	۱۲۹	۳/۲
۱۳۹۰ (شش‌ماهه اول)	۲۸۲۹۶۴	۸/۲	۱۲۸	-۱/۰
شش‌ماهه اول ۱۳۸۹	۲۶۱۵۶۱			

جدول شماره ۳. هزینه یک متر مربع بنای ساختمان‌های تکمیل شده برای واحدهای مسکونی از سال ۱۳۸۳ تا

۱۳۹۰

سال	هزینه یک مترمربع بنای واحدهای مسکونی	درصد تغییر هزینه یک متر مربع بنا نسبت به سال قبل	نرخ تورم سالانه	درصد تغییر واقعی (تعدیل شده با تورم)
۱۳۸۳	۱۰۰۶۸۱۷	-	-	-
۱۳۸۴	۱۳۱۴۴۱۲	۳۰/۶	۱۰/۴	۱۶/۵
۱۳۸۵	۱۴۵۷۹۹۶	۱۰/۹	۱۱/۹	-۰/۱
۱۳۸۶	۱۸۳۳۱۷۰	۲۵/۷	۱۸/۴	۶/۲
۱۳۸۷	۲۴۰۳۱۷۱	۳۱/۷	۲۵/۴	۴/۵
۱۳۸۸	۲۸۳۲۷۰۳	۱۷/۹	۱۰/۸	۶/۴
۱۳۸۹	۲۸۸۹۷۱۰	۲/۰	۱۲/۴	-۹/۲
۱۳۹۰ (شش‌ماهه اول)	۳۰۷۹۲۴۰	۷/۳	۲۱/۲	-۱۱/۵
شش‌ماهه اول ۱۳۸۹	۲۸۷۰۹۹۵			

جدول شماره ۴. ارزش یک مترمربع زمین ساختمان تکمیل شده و درصد تغییر آن نسبت به سال قبل برای

واحدهای مسکونی از سال ۱۳۸۳ تا ۱۳۹۰

سال	ارزش یک مترمربع زمین ساختمان (ریال)	درصد تغییر نسبت به سال قبل	نرخ تورم سالانه	درصد تغییر واقعی (تعدیل شده با تورم)
۱۳۸۳	۱۹۱۶۴۹۱	-	-	-
۱۳۸۴	۲۲۶۴۹۴۱	۱۸/۲	۱۰/۴	۵/۴
۱۳۸۵	۲۵۷۴۱۹۲	۱۳/۷	۱۱/۹	۱/۶
۱۳۸۶	۳۷۹۲۰۹۴	۴۷/۳	۱۸/۴	۱۲/۴
۱۳۸۷	۵۴۱۶۶۶۹	۴۲/۸	۲۵/۴	۱۶/۱
۱۳۸۸	۴۹۷۵۶۷۹	-۸/۱	۱۰/۸	-۱۷/۴
۱۳۸۹	۴۸۱۹۴۵۱	-۳/۲	۱۲/۴	-۱۳/۸
۱۳۹۰ (شش‌ماهه اول)	۵۵۶۷۶۹۴	۲۳/۹	۲۱/۲	۲/۱
شش‌ماهه اول ۱۳۸۹	۴۴۹۵۴۴۲			

www.csr.ir

فهرست منابع

۱. بانک مرکزی جمهوری اسلامی ایران - اداره کل آمارهای اقتصادی

مرکز تحقیقات استراتژیک