

مروری بر گزارش بانک مرکزی در خصوص سرمایه گذاری بخش خصوصی در ساختمان در استان تهران در نیمه نخست ۱۳۹۳

مقدمه

بخش ساختمان به عنوان یکی از فعالیت های زیر مجموعه گروه صنایع و معادن در طبقه بندی حساب های ملی بانک مرکزی ج.ا.ا قرار می گیرد. نتایج فعالیت های این بخش از دو منظر در حساب های ملی کشور ظاهر می گردد.

حوزه اول مربوط به سرمایه گذاری در بخش ساختمان است که در ارقام سرمایه ثابت ناخالص که یکی از اجزاء هزینه نهایی برآورد تولید ناخالص داخلی کشور است، نمایان می شود و معمولاً بیش از ۷۰ درصد از رقم تشکیل سرمایه ثابت ناخالص مربوط به سرمایه گذاری در بخش ساختمان است. سرمایه گذاری در بخش ساختمان نیز به دو بخش خصوصی و دولتی قابل تفکیک است. سرمایه گذاری در بخش ساختمان در سال ۱۳۹۲ و شش ماهه ۱۳۹۳ به ترتیب ۱۷۹ و ۹۳٫۸ هزار میلیارد تومان بوده است. رشد سرمایه گذاری بخش ساختمان در نیمه نخست سال ۱۳۹۳ به قیمت های ثابت ۱۳۸۳ در مقایسه با مدت مشابه در سال ۱۳۹۲، معادل ۱۵٫۸ درصد گزارش شده است.

حوزه دوم مربوط به ارزش افزوده فعالیت های اقتصادی است. ارزش افزوده بخش ساختمان در سال ۱۳۹۲ به قیمت های ثابت ۱۳۸۳ برابر با ۸۶٫۴ هزار میلیارد تومان بوده که سهم آن در تولید ناخالص داخلی کشور برابر با ۷ درصد بوده است. ارزش افزوده بخش ساختمان از فعالیت در دو بخش خصوصی و دولتی ناشی می شود که طی سال های منتهی به سال ۱۳۹۱ بخش اعظم ارزش افزوده این بخش از محل فعالیت بخش خصوصی با سهم حدود ۶۷ الی ۷۰ درصدی تامین شده است. ارزش افزوده بخش ساختمان در شش ماهه ۱۳۹۳ به قیمت های ثابت ۱۳۸۳ برابر با ۴۶ هزار میلیارد تومان بوده است که در مقایسه با مدت مشابه گذشته ۷٫۵ درصد افزایش یافته است.

بر اساس گزارش بانک مرکزی، ارزش سرمایه گذاری بخش خصوصی در ساختمان مناطق شهری به قیمت های جاری طی شش ماه نخست سال ۱۳۹۳ نسبت به دوره مشابه سال قبل ۶٫۸ درصد افزایش داشته است. با اعمال شاخص های قیمت متناظر و تعدیل رقم مذکور، نرخ رشد ارزش افزوده ساختمان های بخش خصوصی به قیمت های ثابت سال ۱۳۸۳ حدوداً منفی ۳٫۷ درصد برآورد گردیده و در نهایت با احتساب رقم فوق و نیز افزایش ارزش افزوده ساختمان دولتی، نرخ رشد بخش ساختمان به قیمت های ثابت سال ۱۳۸۳ در حدود ۷٫۵ درصد برآورد شده است.

معاونت بررسی های اقتصادی

این مطالعه سرمایه گذاری ساختمانی بخش خصوصی را در استان تهران بر اساس گزارش شش ماهه نخست سال ۱۳۹۳ بانک مرکزی مورد ارزیابی قرار می دهد. در قسمت نخست، سرمایه گذاری بخش خصوصی در زمینه ساختمان های شروع شده، نیمه تمام و تکمیل شده مورد بررسی قرار می گیرد. سپس سرمایه گذاری ها به لحاظ موارد استفاده ساختمان (مسکونی، مسکونی و غیرمسکونی توام و غیرمسکونی) ارزیابی می شود و در نهایت به مهم ترین نکات گزارش مذکور اشاره می گردد.

۱. سرمایه گذاری بر اساس ساختمان های شروع شده، نیمه تمام و تکمیل شده

چنانچه آمارها نشان می دهد در نیمه نخست سال ۱۳۹۳، حدود ۴۲ هزار میلیارد تومان توسط بخش خصوصی در فعالیت های ساختمانی سرمایه گذاری شده که بیش از ۵۵ درصد این مقدار (۲۳ هزار میلیارد تومان) مربوط به ساختمان های نیمه تمام بوده است. تقریباً ۲۸ درصد از مجموع سرمایه گذاری های انجام شده در بخش ساختمان طی مدت مذکور مربوط به استان تهران است. از مجموع ۱۱ هزار میلیارد تومان سرمایه گذاری صورت گرفته در استان تهران، حدود ۵۴ درصد (۶۲ هزار میلیارد تومان) متعلق به ساختمان های نیمه تمام می باشد.

جدول ۱- سرمایه گذاری بخش خصوصی در ساختمان به تفکیک شروع شده، نیمه تمام و تکمیل شده طی شش ماهه نخست ۱۳۹۳

استان تهران		کل مناطق شهری		
درصد تغییر	میزان سرمایه گذاری (هزار میلیارد ریال)	درصد تغییر ^۱	میزان سرمایه گذاری (هزار میلیارد ریال)	
۷.۶	۱۱۵.۵	۷.۱	۴۱۶.۵	کل ساختمان ها
۲۱.۴	۳۰	-۱.۷	۹۹	ساختمان های شروع شده
۱۵.۱	۶۲.۲	۱۳.۴	۲۳۲.۶	ساختمان های نیمه تمام
-۱۸.۴	۲۳.۴	۲.۳	۸۵	ساختمان های تکمیل شده

منبع: بانک مرکزی ج.ا.ا.

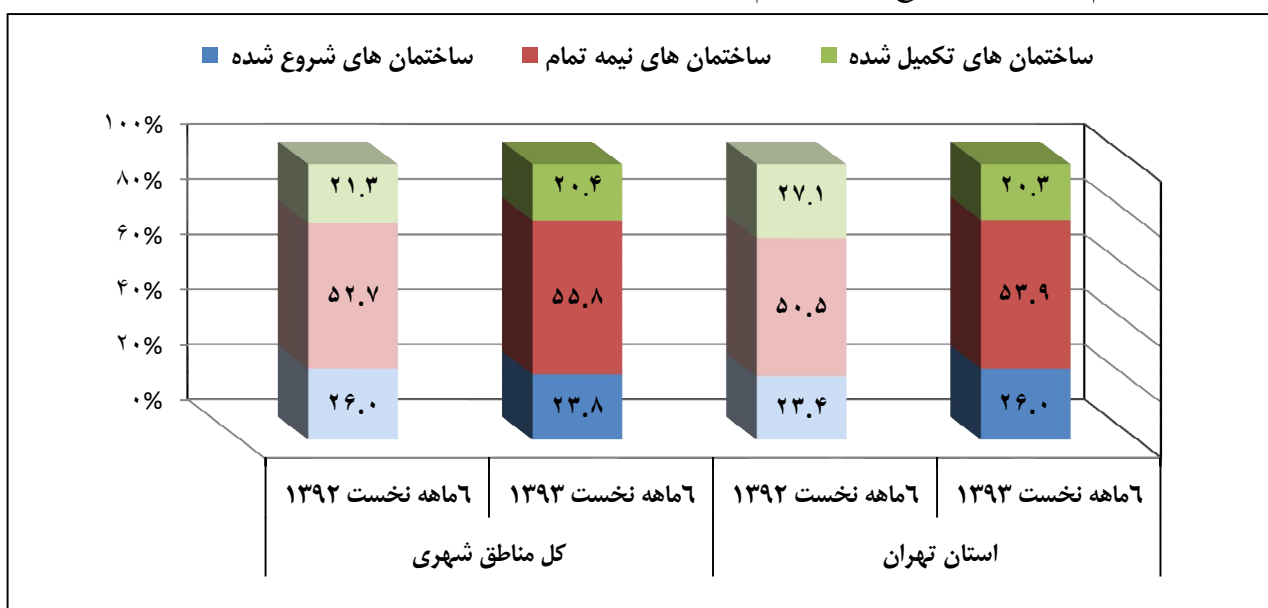
جدول ۱ میزان سرمایه گذاری در ساختمان های شروع شده، نیمه تمام و تکمیل شده را در استان تهران و کل مناطق شهری نشان می دهد. با توجه به سهم غالب ساختمان های نیمه تمام در سرمایه گذاری های صورت گرفته استان تهران و کل مناطق شهری کشور، به نظر می رسد توزیع سرمایه گذاری در تهران و سایر استان های کشور در یک راستا صورت گرفته و بخش اعظم آن به ساختمان های نیمه تمام اختصاص یافته است. بخشی از دلایل آن می تواند ناشی از تعداد بیشتر ساختمان های نیمه تمام نسبت به سایر ساختمان ها باشد (نمودار ۱).

^۱ نسبت به شش ماهه نخست سال ۱۳۹۲

معاونت بررسی های اقتصادی

حجم بالای سرمایه گذاری در ساختمان های نیمه تمام طی دوره های زمانی قبلی نیز مشاهده می شود. به طوری که در شش ماهه نخست سال ۱۳۹۲، به ترتیب ۵۳ و ۵۰٫۵ درصد از سرمایه گذاری ها در کل مناطق شهری و استان تهران به ساختمان های نیمه تمام اختصاص یافته است. مطابق نمودار ۱، در شش ماهه نخست ۹۳ نسبت به مدت مشابه سال قبل، میزان سرمایه گذاری ساختمان های نیمه تمام در کل مناطق شهری افزایش یافته و از میزان سرمایه گذاری در ساختمان های شروع شده و تکمیل شده کاسته شده است. در استان تهران نیز حجم سرمایه گذاری در ساختمان های شروع شده و نیمه تمام افزایش یافته و از میزان سرمایه گذاری در ساختمان های تکمیل شده کاسته شده است.

نمودار ۱- سهم ساختمان های شروع شده، نیمه تمام و تکمیل شده از میزان سرمایه گذاری در استان تهران و کل مناطق شهری



منبع: بانک مرکزی ج.ا.

در نیمه نخست سال ۱۳۹۳، تقریباً بیش از یک چهارم سرمایه گذاری های ساختمانی بخش خصوصی (۲۷٫۷ درصد) در استان تهران صورت گرفته است (جدول ۲). این مقدار تقریباً معادل سهم استان تهران در شش ماهه نخست سال ۱۳۹۲ (۲۷٫۵ درصد) می باشد، اما ترکیب سرمایه گذاری ها تغییر یافته است؛ به طوری که سهم استان تهران در سرمایه گذاری ساختمان های شروع شده نسبت به شش ماهه نخست ۱۳۹۳ از ۲۵ درصد به ۳۰ درصد افزایش یافته و از سهم ساختمان های تکمیل شده کاسته شده است؛ به گونه ای که سهم ۳۵ درصدی استان تهران از سرمایه گذاری ساختمان های تکمیل شده طی شش ماهه نخست سال ۱۳۹۲ به ۲۷٫۵ درصد در پایان شهریور ماه ۱۳۹۳ رسیده است.

معاونت بررسی های اقتصادی

جدول ۲- سهم استان تهران از کل سرمایه گذاری بخش خصوصی در ساختمان های شروع شده، نیمه تمام و تکمیل شده طی شش ماهه نخست سال های ۱۳۹۳ و ۱۳۹۲ (درصد)

سهم سرمایه گذاری استان تهران از کل مناطق شهری		
شش ماهه نخست ۹۲	شش ماهه نخست ۹۳	
۲۷.۵	۲۷.۷	کل ساختمان ها
۲۴.۸	۳۰.۳	ساختمان های شروع شده
۲۶.۳	۲۶.۷	ساختمان های نیمه تمام
۳۴.۹	۲۷.۵	ساختمان های تکمیل شده

منبع: بانک مرکزی ج.ا.ا.

اگرچه آمارها گویای کاهش صدور پروانه های ساختمانی استان تهران طی شش ماهه نخست سال ۱۳۹۳ هستند (کاهش ۵۶ درصدی صدور پروانه های ساختمانی تهران و سقوط آن از ۱۳۱۸۰ پروانه در شش ماهه نخست ۱۳۹۲ به ۵۸۳۵ فقره پروانه در نیمه اول ۱۳۹۳)، اما مطابق جدول ۱، سرمایه گذاری در ساختمان های شروع شده این استان نسبت به دوره مشابه سال قبل رشد ۲۱،۴ درصدی را تجربه کرده است. با توجه به اینکه در نیمه اول ۱۳۹۳، تعداد ساختمان های شروع شده و سطح کل زیربنای طبقات در استان تهران نسبت به شش ماهه نخست سال قبل کاهش یافته است (جدول ۳)، می توان بخشی از رشد مثبت و نسبتا بالای سرمایه گذاری در ساختمان های شروع شده را ناشی از شرایط تورمی حاکم دانست؛ البته نتیجه گیری دقیق منوط به بررسی آمارهای مربوط به قیمت و نوع مصالح مورد استفاده در استان تهران خواهد داشت.

جدول ۳- مشخصات ساختمان های شروع شده در نیمه نخست سال های ۱۳۹۲ و ۱۳۹۳

شش ماهه نخست ۱۳۹۳		شش ماهه نخست ۱۳۹۲		شرح	تعداد ساختمان
استان تهران	کل مناطق شهری	استان تهران	کل مناطق شهری		
۱۲۲۹۷	۹۲.۴۴	۱۳۹۸۹	۱۱۶۸۹۰	دستگاه	درصد تغییر ^۳
-۱۲.۱	-۲۱.۳	-۲۶	-۹		
۱۲۳۹۵	۵۲۲۳۰	۱۲۴۰۲	۶۱۹۴۵	متراژ (هزار متر مربع)	سطح کل زیربنا
-۰.۰۶	-۱۵.۷	-۳۷.۶	-۶.۵	درصد تغییر	

منبع: بانک مرکزی ج.ا.ا.

^۲ نماگر شماره ۷۸ بانک مرکزی ج.ا.ا.
^۳ نسبت به شش ماهه نخست سال قبل

معاونت بررسی‌های اقتصادی

۲. سرمایه‌گذاری براساس ساختمان‌های مسکونی، مسکونی و غیرمسکونی توام و غیرمسکونی

در نیمه نخست سال ۱۳۹۳، ۴۱۶ هزار میلیارد ریال توسط بخش خصوصی در زمینه ساخت و ساز سرمایه‌گذاری شده است که بیش از ۷۸ درصد آن (۳۲۷ هزار میلیارد ریال) مربوط به **ساختمان‌های مسکونی** می‌باشد (نمودار ۲). توزیع سرمایه‌گذاری در **استان تهران** نیز مشابه کل مناطق شهری کشور است؛ به طوری که بیش از ۸۲ درصد سرمایه‌گذاری‌های ساختمانی استان تهران (۹۵ هزار میلیارد ریال) طی بازه زمانی مذکور به **ساختمان‌های مسکونی** اختصاص یافته است (جدول ۴ و نمودار ۲). همان‌گونه که در نمودار ۲ نشان داده شده، اگرچه همچنان **سهیم ساختمان‌های مسکونی از سرمایه‌گذاری‌های بخش خصوصی در استان تهران** نسبت به کل مناطق شهری بیشتر است، اما در مقایسه با سهم ۹۲ درصدی ساختمان‌های مسکونی از سرمایه‌گذاری‌های استان تهران در نیمه نخست سال ۱۳۹۲، **کاهش** یافته است.

میزان سرمایه‌گذاری بخش خصوصی در **ساختمان‌های مسکونی استان تهران** طی شش ماهه نخست ۱۳۹۳ نسبت به مدت مشابه سال قبل با **کاهش ۳٫۷ درصدی** مواجه بوده است. سرمایه‌گذاری ساختمان‌های مسکونی در سایر مناطق شهری نیز رشد ناچیزی را تجربه کرده است. این موضوع در حالی است که طی مدت مذکور سرمایه‌گذاری در **ساختمان‌های غیرمسکونی استان تهران** تقریباً ۳٫۵ برابر شده و از حدود ۴ هزار میلیارد ریال در نیمه نخست ۱۳۹۲ به حدود ۱۴ هزار میلیارد ریال در شش ماهه ۱۳۹۳ رسیده است (جدول ۴). **رشد ۵۹٫۵ درصدی** سرمایه‌گذاری در ساختمان‌های **غیرمسکونی کل مناطق شهری** نیز در مقایسه با سایر ساختمان‌ها نسبتاً قابل توجه بوده است.

جدول ۴- سرمایه‌گذاری بخش خصوصی در ساختمان‌های مسکونی، مسکونی و غیرمسکونی توام و غیرمسکونی

استان تهران		کل مناطق شهری		
درصد تغییر	میزان سرمایه‌گذاری (هزار میلیارد ریال)	درصد تغییر ^۴	میزان سرمایه‌گذاری (هزار میلیارد ریال)	
۷٫۶	۱۱۵٫۵	۷٫۱	۴۱۶٫۵	کل ساختمان‌ها
-۳٫۷	۹۵	۰٫۳	۳۲۷٫۵	مسکونی
۳۸٫۶	۶٫۴	۲۴٫۴	۳۸	مسکونی و غیرمسکونی توام
۲۳۹٫۴	۱۴٫۲	۵۹٫۵	۵۱٫۵	غیرمسکونی

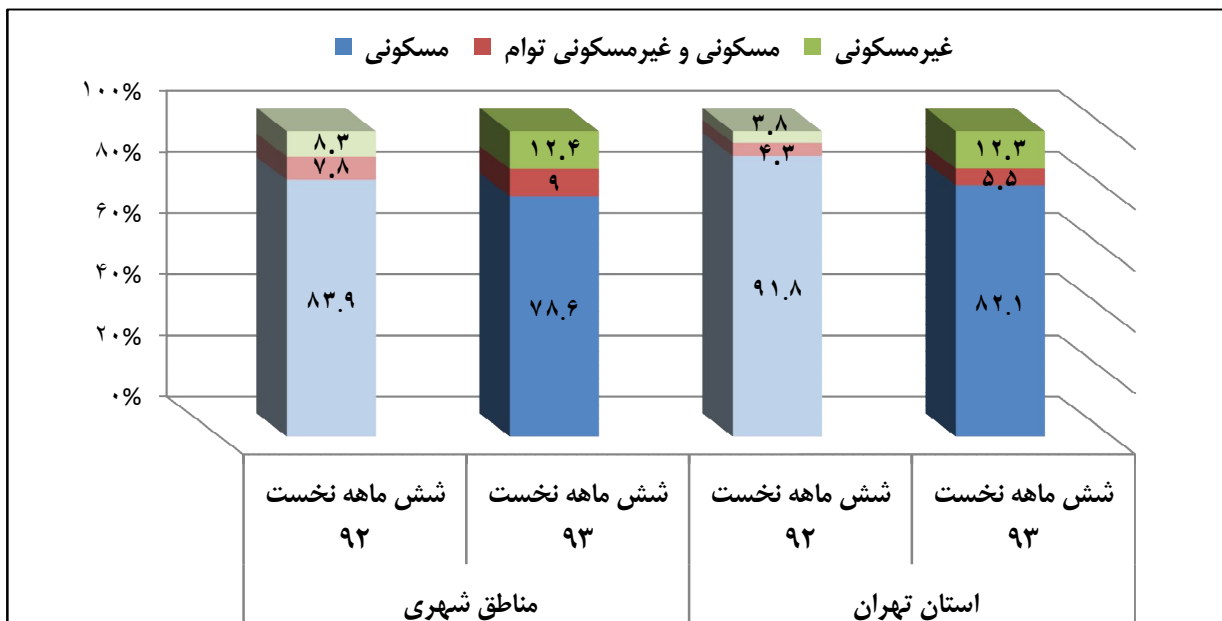
طی شش ماهه نخست ۱۳۹۳

^۴ نسبت به شش ماهه نخست سال ۱۳۹۲

معاونت بررسی های اقتصادی

نمودار ۲- سهم ساختمان های مسکونی، مسکونی و غیرمسکونی توام و غیرمسکونی از میزان سرمایه گذاری در استان تهران و کل

مناطق شهری- توزیع سرمایه گذاری (درصد)



سهم استان تهران از سرمایه گذاری های بخش خصوصی در ساختمان های مسکونی

کل کشور طی شش ماهه نخست ۱۳۹۳ تقریباً ۲۹ درصد بوده است که نسبت به سهم ۳۰ درصدی نیمه اول سال گذشته تغییر چندانی نکرده است (جدول ۵). آنچه در میان آمارهای ارائه شده قابل توجه به نظر می رسد افزایش ۱۴,۶ درصدی سهم سرمایه گذاری ساختمان های غیرمسکونی استان تهران است. همانطوری که در مطالب قبلی نیز اشاره شد، سرمایه گذاری این بخش در استان تهران طی شش ماهه ۱۳۹۳ در حالی با رشد شتابان مواجه بوده است (۳ برابر شدن سرمایه گذاری ساختمان های غیرمسکونی استان تهران) که سرمایه گذاری غیرمسکونی در سایر استان های کشور رشد نسبتاً ملایمی را تجربه کرده اند. بدین ترتیب سهم استان تهران نیز از سرمایه گذاری غیرمسکونی کل مناطق شهری مطابق جدول ۵ از ۱۳ درصد در نیمه اول ۱۳۹۲ به ۲۷,۶ درصد در شش ماهه نخست ۹۳ رسیده است.

جدول ۵- سهم استان تهران از کل سرمایه گذاری بخش خصوصی در ساختمان های مسکونی، مسکونی و غیرمسکونی توام و غیر

مسکونی طی شش ماهه نخست سال های ۱۳۹۲ و ۱۳۹۳ (درصد)

سهم سرمایه گذاری استان تهران از کل مناطق شهری		
شش ماهه نخست ۹۳	شش ماهه نخست ۹۲	
۲۷.۷	۲۷.۵	کل ساختمان ها
۲۹.۰	۳۰	مسکونی
۱۶.۸	۱۵.۲	مسکونی و غیرمسکونی توام
۲۷.۶	۱۳	غیر مسکونی

منبع: بانک مرکزی ج.ا.ا.

۳. جمع بندی

نتایج تلفیقی گزارش حاضر در جدول ۶ ارائه شده است. مهم ترین نتایجی که می توان از گزارش بانک مرکزی استنباط نمود، به شرح زیر است:

- همانطور که در مطالب قبلی نیز اشاره شد، استان تهران با سهم ۲۷,۷ درصدی، بیشترین سهم را در سرمایه گذاری بخش خصوصی طی شش ماهه نخست ۱۳۹۳ داشته است.
- سرمایه گذاری ۱۱۵ هزار میلیارد ریالی استان تهران در نیمه نخست سال ۱۳۹۳، با رشد ۷,۶ درصدی نسبت به مدت مشابه سال قبل همراه بوده است.
- علی رغم رشد مثبت سرمایه گذاری ساختمانی در استان تهران، میزان سرمایه گذاری در ساختمان های تکمیل شده این استان، حدود ۱۸ درصد کاهش داشته است. عامل مسلط در رشد منفی سرمایه گذاری این ساختمان ها، کاهش ۷ هزار میلیارد ریالی سرمایه گذاری در ساختمان های مسکونی تکمیل شده بوده است.
- تعداد ساختمان های مسکونی تکمیل شده استان تهران در نیمه اول سال ۱۳۹۳، ۴۹,۵ درصد کاهش داشته است. در عین حال سطح زیربنای طبقات این ساختمان ها نیز با رشد منفی ۴۱,۲ درصد مواجه بوده است.

جدول ۶- سرمایه گذاری ساختمانی بخش خصوصی در استان تهران و کل مناطق شهری طی ۶ ماهه نخست ۱۳۹۳ (هزار میلیارد ریال)

شرح	ساختمان های شروع شده		ساختمان های نیمه تمام		ساختمان های تکمیل شده		کل ساختمان ها*	
	مبلغ	درصد تغییر ^۵	مبلغ	درصد تغییر	مبلغ	درصد تغییر	مبلغ	درصد تغییر
کل مناطق شهری	۹۸.۹	-۱.۷	۲۳۲.۶	۱۳.۴	۸۵	۲.۳	۴۱۶.۵	۷.۱
مسکونی	۷۵	-۸.۱	۱۸۱.۵	۶	۷۱	-۳.۵	۳۲۷.۵	۰.۳
مسکونی و غیرمسکونی توام	۱۰.۳	۵.۷	۲۱.۱	۳۵.۱	۶.۲	۲۷.۸	۳۷.۷	۲۴.۴
غیرمسکونی	۱۴	۴۶.۴	۳۰	۶۴	۸	۶۷.۷	۵۱.۵	۵۹.۵
استان تهران	۳۰	۲۱.۴	۶۲.۲	۱۵.۱	۲۳.۴	-۱۸.۴	۱۱۵.۵	۷.۶
مسکونی	۲۴	۹.۱	۴۹.۴	۰.۷	۲۱.۶	-۲۱.۸	۹۵	-۳.۷
مسکونی و غیرمسکونی توام	۱.۷	۱۴.۳	۳.۲	۴۱.۶	۱.۵	۷۲.۶	۶.۴	۳۸.۶
غیرمسکونی	۴.۳	۲۴۶.۹	۱۰	۲۴۶.۴	۰.۳	۷۹.۸	۱۴.۲	۲۳۹.۴

منبع: بانک مرکزی ج.ا.ا.

- میزان سرمایه گذاری در ساختمان های شروع شده شهر تهران بیشترین رشد (۲۱,۴ درصد) را در مقایسه با سایر ساختمان ها طی شش ماهه نخست سال ۱۳۹۳ نسبت به مدت مشابه سال گذشته داشته است که بخش اعظم آن مربوط به ساختمان های غیرمسکونی می شود.

^۵ نسبت به شش ماهه نخست سال ۱۳۹۲

معاونت بررسی های اقتصادی

- مطابق جدول ۶، رشد مثبت سرمایه گذاری در ساختمان های شروع شده استان تهران با رشد منفی ۱,۷ درصدی این بخش در متوسط کل مناطق شهری کشور همراه بوده است که ناشی از کاهش ۸,۱ درصدی سرمایه گذاری در ساختمان های مسکونی شروع شده می باشد.
- بیشترین کاهش میزان سرمایه گذاری در ساختمان های مسکونی شروع شده به ترتیب در استان های لرستان (۷۱,۸- درصد) و سمنان (۶۹,۱- درصد) رخ داده است.
- تعداد ساختمان های شروع شده مسکونی در کل مناطق شهری ۲۵,۳ درصد کاهش و در استان تهران ۱۲,۶ کاهش داشته است. سطح زیربنای طبقات این ساختمان ها نیز در کل مناطق شهری با ۱۹,۵ درصد و در استان تهران با ۷ درصد کاهش همراه بوده است. همان گونه که در قسمت های قبلی نیز اشاره شد، علی رغم کاهش تعداد و سطح زیربنای این ساختمان ها در استان تهران، میزان سرمایه گذاری اعلام شده برای این بخش نسبت به شش ماهه نخست مشابه سال ۱۳۹۲، رشد ۹,۱ درصدی را تجربه کرده است.

عاطفه قاسمیان

اردیبهشت ۱۳۹۴

منابع:

۱. آمارهای اقتصادی بانک مرکزی ج.ا.ا، فعالیت های ساختمانی بخش خصوصی در مناطق شهری.
۲. نماگر بانک مرکزی ج.ا.ا، شماره ۷۸.

پیوست:**تعاریف و مفاهیم**

ساختمان: ساختمانی در حالت عام، فضایی است محصور، مسقف، ثابت و از پی تا سقف دارای استقلال کامل که به وسیله دیوار از فضاهای پیرامون خود مجزا و تفکیک شده و یک یا چند در ورودی به معابر عمومی داشته باشد.

ساختمان جدید: ساختمانی است که به طور مستقل، از سطح زمین پی ریزی گردد و شامل ساختمانهای شروع شده، تکمیل شده و نیمه تمام می باشد.

ساختمان مسکونی: به ساختمانی اطلاق می شود که فقط برای سکونت مورد استفاده قرار گیرد.

ساختمان مسکونی و غیرمسکونی توأم: ساختمانی است که در آن علاوه بر قسمت مسکونی یک یا چند واحد کسب یا قسمت غیرمسکونی نیز وجود داشته باشد.

ساختمان غیرمسکونی: ساختمانی است که برای سکونت در نظر گرفته نشده و مورد استفاده بازرگانی، صنعتی، آموزشی، بهداشتی، مذهبی، مراکز تفریحی و ورزشی، هتل و مسافرخانه و ... داشته باشد.

ساختمان شروع شده: ساختمانی است که بنای آن در دوره مورد گزارش آغاز شده باشد. ارقام مربوط به این ساختمان ها توسط پاسخگو پیش بینی گردیده است.

ساختمان تکمیل شده: ساختمانی است که کار ساخت آن در دوره مورد گزارش پایان یافته و برای استفاده آماده باشد. ارقام مربوط به این ساختمانها که توسط پاسخگو ارائه می گردد واقعی است.

ساختمان نیمه تمام: ساختمانی است که تا پایان دوره مورد گزارش هنوز تکمیل نشده باشد.

واحد مسکونی: عبارت است از تمام یا قسمتی از ساختمان مسکونی یا مسکونی و غیرمسکونی توأم که دارای یک یا چند اتاق برای سکونت یک یا چند خانوار، در مستقل به خیابان، کوچه، راه پله یا راهروی عمومی و نیز دارای سرویس مستقل باشد.

سرمایه گذاری: عبارت است از کلیه پرداخت هایی که برای ایجاد ساختمان در یک دوره معین انجام می شود، حتی اگر ساختمان در آن دوره تکمیل نشده باشد.

هزینه ساختمان: هزینه ساختمان، چه در مرحله شروع که پیش بینی می شود و چه در مرحله تکمیل که مبلغ قطعی گزارش می شود، شامل هزینه های نقشه ساختمان، نظارت مهندس، پروانه ساختمان، مصالح ساختمان، وسایل و ابزار کار، مزد کارگر، حق الزحمه معمار، هزینه تاسیسات مرکزی (حرارتی برودتی)، گاز، برق، آب و فاضلاب و غیره می باشد. ارزش زمین در این مبلغ منظور نمی گردد.

سطح کل زیربنای طبقات: عبارت است از مجموع سطح زیربنای کلیه طبقات اعم از زیرزمین، طبقه همکف، نیم طبقه، طبقه اول و بقیه طبقات.