



وضعیت برخی متغیرهای بخش ساختمان به نقل از نماگرهای بانک مرکزی

بر اساس گزارش اخیر بانک مرکزی از نماگرهای اقتصادی، در سال ۱۳۹۴ حدود ۱۰۲ هزار فقره پروانه‌های ساختمانی در کل مناطق شهری ایران صادر شده که نسبت به سال ماقبل آن تقریباً ۱۳ درصد افت داشته است. از این تعداد، حدود ۸ هزار فقره (معادل سهمی تقریباً ۸ درصد از پروانه ساختمانی صادر شده مناطق شهری) مربوط به شهر تهران بوده است.

نگاهی به تعداد پروانه‌های ساختمانی صادر شده در کل مناطق شهری و شهر تهران از سال ۱۳۸۰ تا سال ۱۳۹۴ نشان می‌دهد طی این سال‌ها روند تعداد صدور پروانه‌های ساختمانی در کل مناطق شهری تقریباً هماهنگ با روند صدور پروانه در شهر تهران بوده است (نمودار ۱).

همانگونه که در نمودار ۱ مشاهده می‌شود، از سال ۱۳۹۰ تعداد پروانه‌های ساختمانی صادر شده در کل مناطق شهری و تهران وارد روند نزولی شده، اما صدور این پروانه‌ها در شهر تهران نسبت به کل مناطق شهری با شیب بیشتری کاهش یافته است. به گونه‌ای که در سال ۱۳۹۴، تعداد پروانه‌های صادره در شهر تهران با کاهش تقریبی منفی ۲۱ درصدی همراه بوده که از نرخ رشد منفی ۱۳ درصدی کل کشور، کمتر است.

بررسی تعداد پروانه‌های ساختمانی صادر شده در کل مناطق شهری از سال ۱۳۸۰ تا سال ۱۳۹۴ نیز نشان می‌دهد که بالاترین تعداد پروانه‌های صادر شده در کل کشور مربوط به سال ۱۳۸۶ (صدور حدود ۲۰۹ هزار فقره) و در شهر تهران مربوط به سال ۹۰ (صدور حدود ۳۲ هزار فقره) بوده است (نمودار ۱).

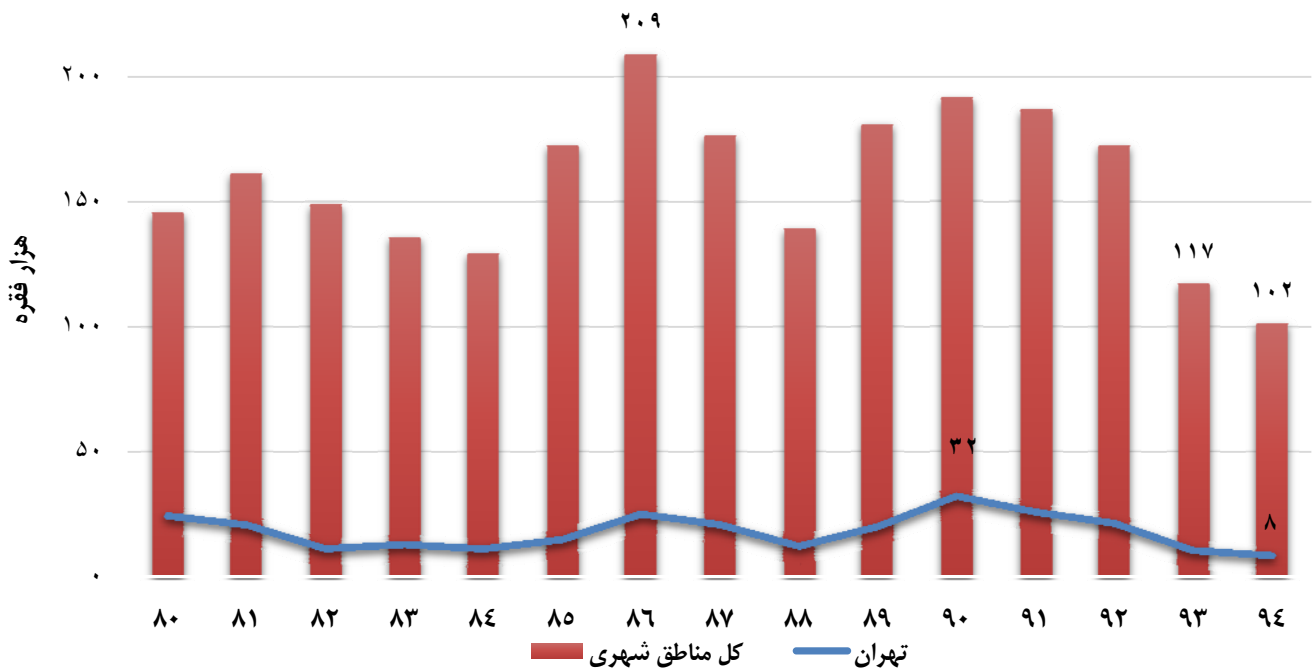
مطابق نمودار ۲، بررسی فصلی تعداد پروانه‌های ساختمانی صادر شده در کل مناطق شهری طی فصل چهارم سال ۱۳۸۹ تا فصل چهارم ۱۳۹۴ نشان می‌دهد هر ساله در فصل زمستان صدور پروانه‌های ساختمانی با رشد نسبتاً قابل توجهی مواجه است. طی دوره مذکور، در زمستان سال ۱۳۹۱ بیشترین تعداد پروانه‌های ساختمانی صادر شده است.

در زمستان سال ۱۳۹۴، تعداد پروانه‌های ساختمانی نسبت به فصل پاییز همان سال، ۴۶.۵ درصد رشد داشته است. این رقم در زمستان سال ۱۳۹۳ معادل ۶۹.۷ درصد بوده است. به عبارتی، اگرچه مطابق سال‌های قبل صدور پروانه‌های ساختمانی در فصل زمستان ۱۳۹۴ با افزایش همراه بوده، اما از میزان رشد آن در مقایسه با سال‌های قبل به مراتب کاسته شده است.



معاونت بررسی های اقتصادی

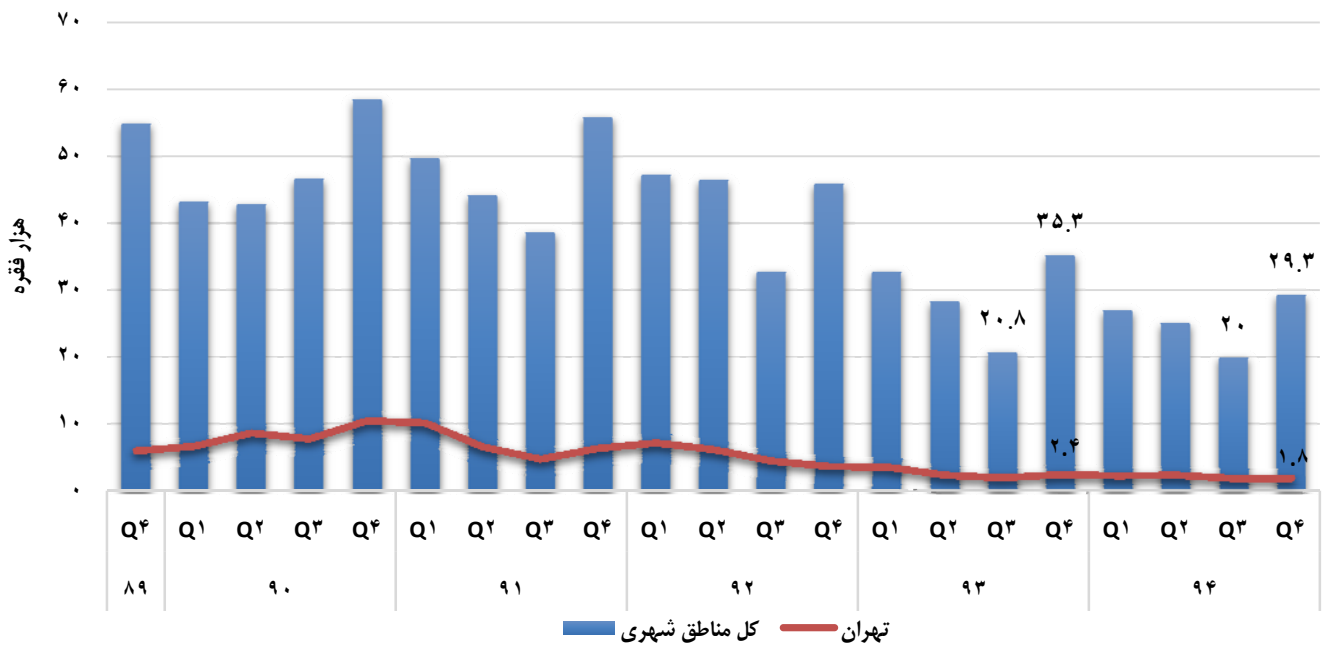
نمودار ۱- تعداد پروانه های ساختمانی صادر شده در مناطق شهری طی سال های ۱۳۸۰ تا ۱۳۹۴



معاونت بررسی های اقتصادی اتاق تهران - مرداد ماه ۱۳۹۵

منبع داده ها: بانک مرکزی ج.ا.ا.

نمودار ۲- تعداد پروانه های ساختمانی صادر شده در مناطق شهری از فصل چهارم ۱۳۸۹ تا فصل چهارم ۱۳۹۴



معاونت بررسی های اقتصادی اتاق تهران - مرداد ماه ۱۳۹۵

منبع داده ها: بانک مرکزی ج.ا.ا.



معاونت بررسی های اقتصادی

براساس آمارهای بانک مرکزی، در سال ۱۳۹۴، سطح زیربنای طبقات ساختمان‌ها در کل مناطق شهری ایران حدود ۶۲ میلیون مترمربع برآورد شده که نسبت به سال ۱۳۹۳ با افت ۱۴ درصدی مواجه بوده است (نمودار ۳).

میزان برآوردی سطح زیربنای طبقات ساختمان‌ها در شهر تهران نیز حدود ۱۲ میلیون مترمربع بوده که سهمی حدود ۲۰ درصدی از سطح زیربنای طبقات ساختمان‌ها در کل مناطق شهری را تشکیل می‌دهد (نمودار ۳). با توجه به صدور حدود ۸ هزار پروانه ساختمانی در این سال در شهر تهران، به طور متوسط زیر بنای مربوط به هر پروانه ساختمانی در شهر تهران حدود ۱۵۰۰ مترمربع بوده است.

بررسی‌ها نشان می‌دهد که طی سال‌های ۱۳۸۰ تا ۱۳۹۴ بین ۱۲ تا ۳۲ درصد سطح زیربنای برآوردی ساختمان‌های مناطق شهری کشور، متعلق به شهر تهران بوده است.

از افت حدود ۱۴ درصدی برآورد سطح زیربنای طبقات ساختمان‌ها در کل مناطق شهری کشور در سال ۱۳۹۴، سهمی حدود منفی ۵.۵ واحد درصد آن ناشی از افت سطح برآوردی زیربنای طبقات ساختمان‌ها در شهر تهران بوده است.

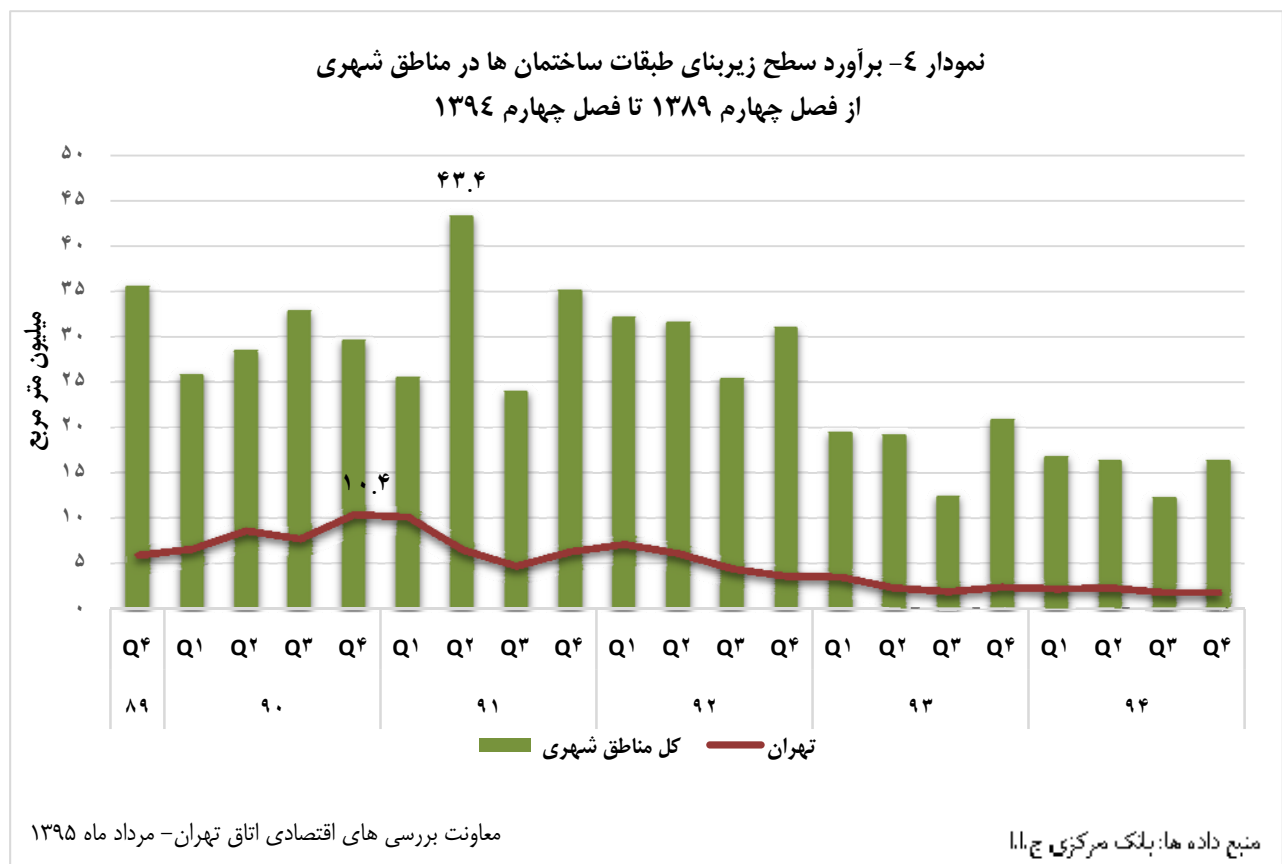
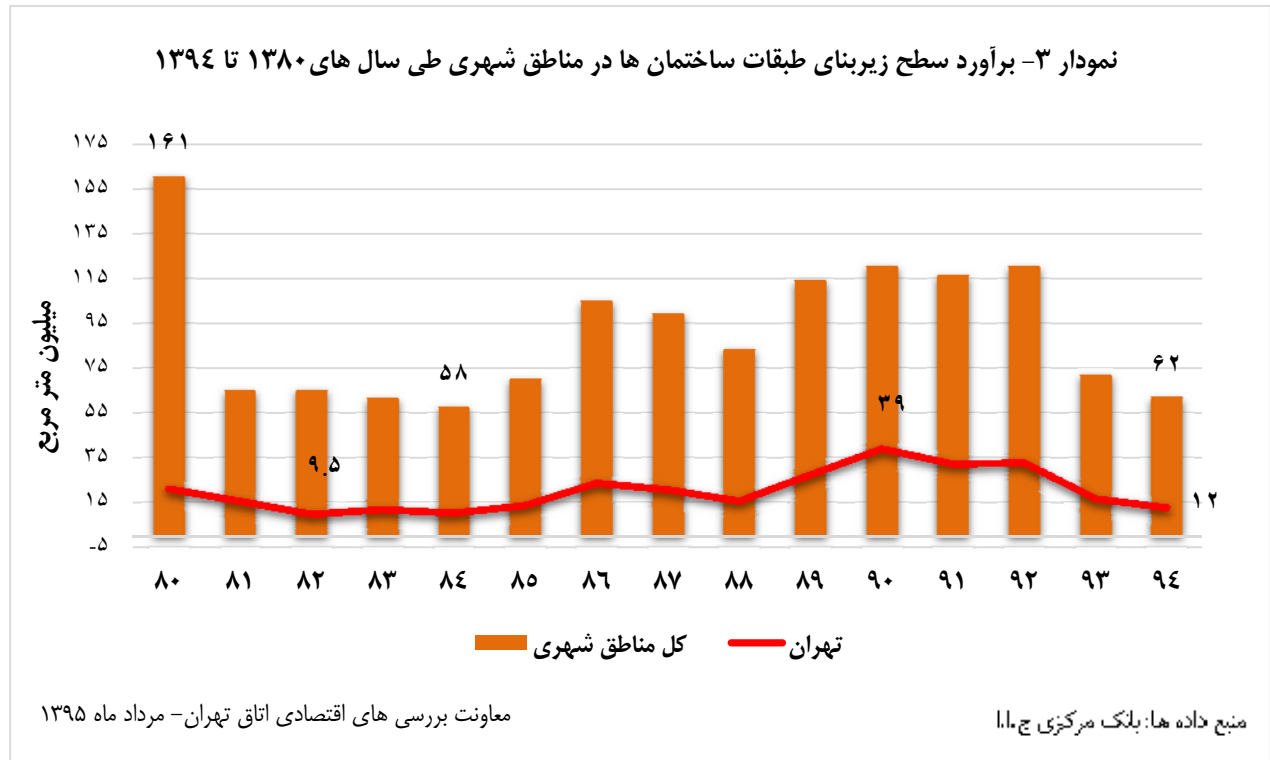
طی سال‌های ۱۳۸۰ تا ۱۳۹۴ بیشترین میزان برآوردی از سطح زیربنای طبقات ساختمان‌ها در کل مناطق شهری کشور مربوط به سال ۱۳۸۰ (با میزان برآورد ۱۶۱ میلیون متر مربع) و کمترین آن به سال ۱۳۸۴ (با میزان برآورد ۵۸ میلیون متر مربع) اختصاص داشته است (نمودار ۳).

در شهر تهران نیز بیشترین میزان برآوردی از سطح زیربنای طبقات ساختمان‌ها مربوط به سال ۱۳۹۰ (۳۹ میلیون متر مربع) و کمترین آن مربوط به سال ۱۳۸۲ (۹.۵ میلیون متر مربع) بوده است (نمودار ۳).

با نگاهی به آمارهای فصلی از برآورد سطح زیربنای طبقات ساختمان‌ها در کل مناطق شهری و شهر تهران نیز مشاهده می‌شود که بیشترین میزان برآوردی از سطح زیربنای طبقات ساختمان‌ها در کل مناطق شهری در دومین فصل سال ۱۳۹۱ و بیشترین میزان آن در شهر تهران در چهارمین فصل سال ۱۳۹۰ صورت گرفته است (نمودار ۴).



معاونت بررسی های اقتصادی





سرمایه گذاری بخش خصوصی در ساختمان های جدید شهری

براساس گزارش اخیر بانک مرکزی از نماگرهای اقتصادی، در سال ۱۳۹۴ حدود ۶۹۸ هزار میلیارد ریال سرمایه گذاری از سوی بخش خصوصی در ساختمان های جدید مناطق شهری صورت گرفته که این میزان سرمایه گذاری نسبت به سال ۹۳ با افت حدود ۱۴ درصدی همراه بوده است (نمودار ۵).

از این میزان سرمایه گذاری صورت گرفته از سوی بخش خصوصی در ساختمان های جدید مناطق شهری، شهر تهران با سرمایه گذاری ۱۷۶ هزار میلیارد ریالی، سهمی حدود ۲۵ درصد آن را به خود اختصاص داده است.

شهر تهران در سال ۱۳۹۴، سهم منفی ۳۶ واحد درصدی در کاهش ۱۴ درصدی سرمایه گذاری بخش خصوصی در ساختمان های جدید در کل مناطق شهری داشته است.

مطابق نمودار ۵، سهم تهران از سرمایه گذاری بخش خصوصی در ساختمان های جدید مناطق شهری در سال های اولیه دهه ۱۳۸۰ در سطح بالاتری نسبت به سال های اخیر (۱۳۹۰ تا ۱۳۹۴) قرار داشته است.

طی سال های ۱۳۹۱ تا ۱۳۹۴، بیشترین سطح سرمایه گذاری بخش خصوصی در ساختمان های جدید مناطق شهری، مربوط به سال ۱۳۹۳ (با میزان سرمایه گذاری حدود ۸۱۱ هزار میلیارد ریالی) بوده است. بیشترین میزان این سرمایه گذاری در شهر تهران نیز در همین سال با میزان سرمایه گذاری حدود ۲۰۵ هزار میلیارد ریالی صورت گرفته است.

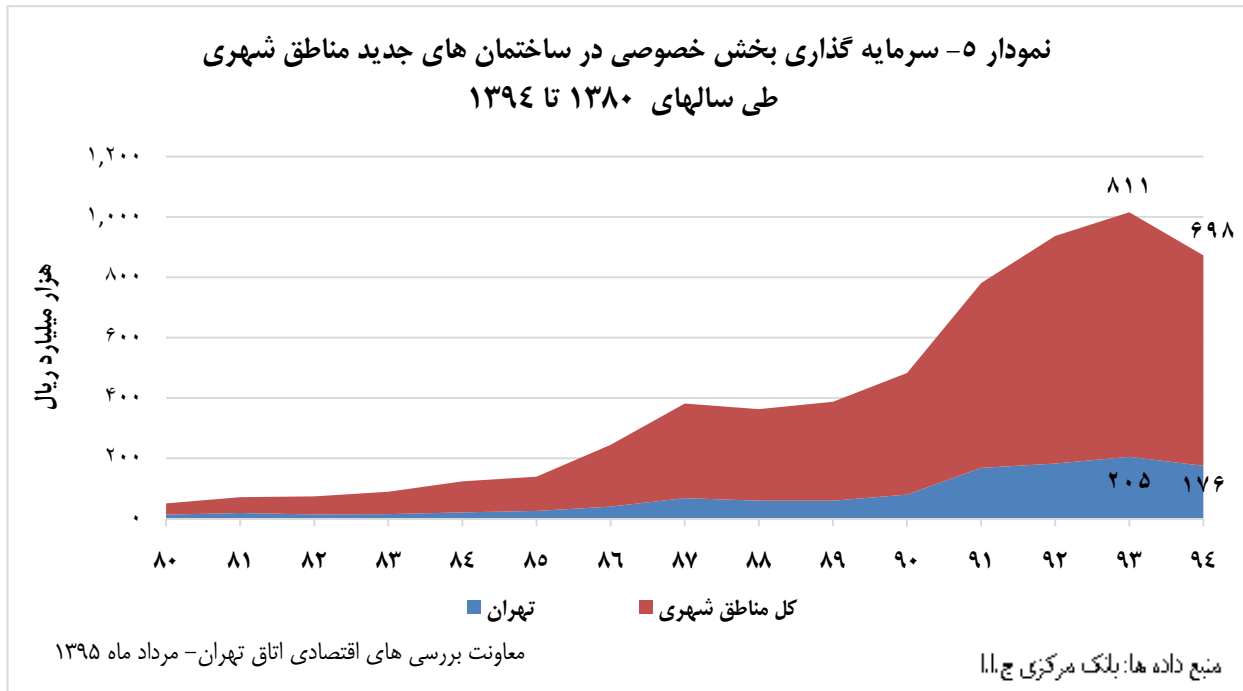
بررسی ها از روند فصلی سرمایه گذاری بخش خصوصی در ساختمان های جدید مناطق شهری از فصل نخست سال ۱۳۹۱ تا پایان فصل چهارم سال ۱۳۹۴ نشان می دهد در اولین فصل سال ۱۳۹۳، بیشترین میزان سرمایه گذاری (حدود ۲۱۱ هزار میلیارد ریال) انجام شده که ۵۶ هزار میلیارد ریال از این مقدار در شهر تهران صورت گرفته است.^۱

همانگونه که در نمودار ۶ مشاهده می شود در فصل تابستان سال ۱۳۹۳ سرمایه گذاری بخش خصوصی در ساختمان های استان تهران با کاهش تقریباً ۱۳ درصدی مواجه شده و از ۵۶ هزار میلیارد ریال فصل بهار ۱۳۹۳ به ۴۹ هزار میلیارد ریال در فصل تابستان این سال رسیده است. پس از آن، تقریباً ۵ فصل متوالی تغییر چندانی نداشته و سرانجام در فصل پاییز سال ۱۳۹۴ به حدود ۳۶ هزار میلیارد ریال رسیده است و در فصل پایانی سال ۱۳۹۴ نیز با رشد پایینی نسبت به فصل قبل همراه بوده است.

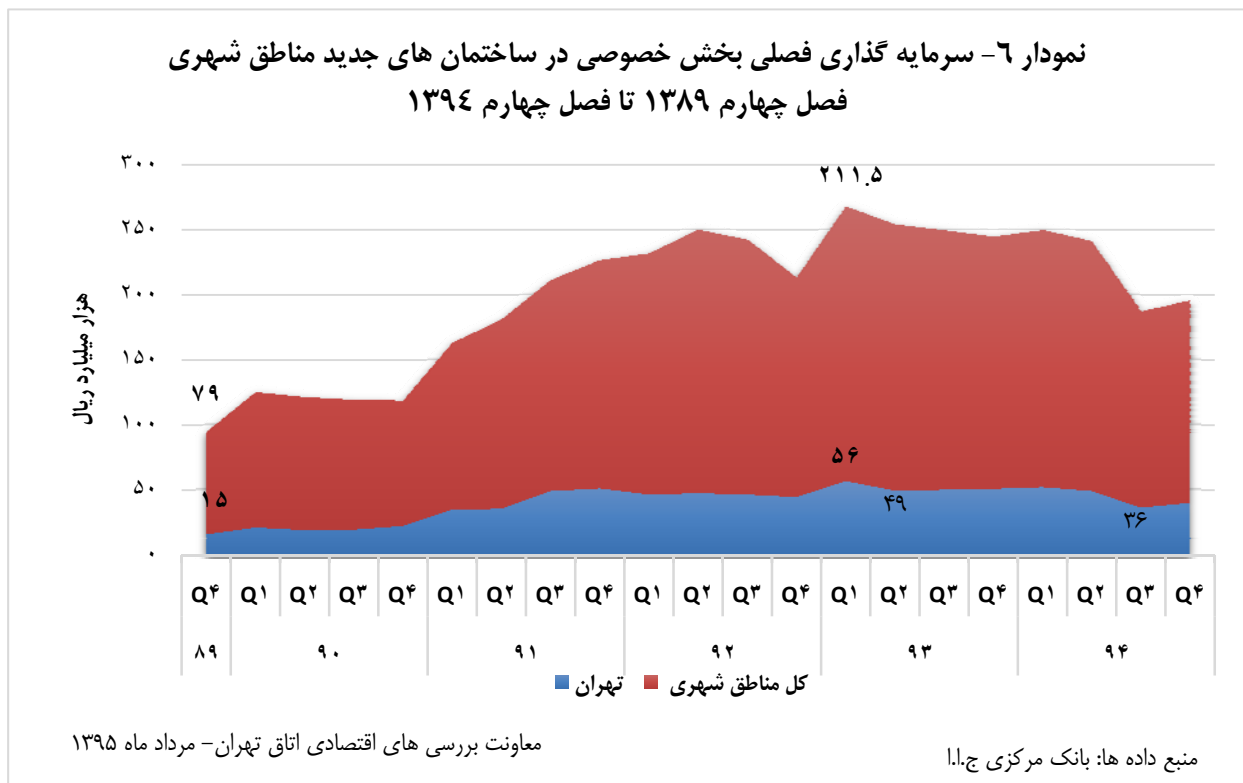
^۱ شایان ذکر است آمار سال ۱۳۹۱ به دلیل تجدیدنظر در بلوک های آماری قابل مقایسه با سال های قبل نیست.



معاونت بررسی های اقتصادی



- در سال ۱۳۹۱، به دلیل تجدید نظر در بلوک های آماری، آمار سرمایه گذاری بخش خصوصی در ساختمان های جدید مناطق شهری قابل مقایسه با سال های قبل نمی باشد.



- در سال ۱۳۹۱، به دلیل تجدید نظر در بلوک های آماری، آمار سرمایه گذاری بخش خصوصی در ساختمان های جدید مناطق شهری قابل مقایسه با سال های قبل نمی باشد.

معاونت بررسی های اقتصادی

اگرچه مطابق نمودار ۵، طی سال های ۹۳-۱۳۹۰ حجم سرمایه گذاری بخش خصوصی در ساختمان روبه افزایش بوده، اما هر ساله با شیب کمتری نسبت به سال قبل افزایش یافته است؛ به گونه ای که نرخ رشد سرمایه گذاری این بخش نهایتاً در سال ۱۳۹۴ به حدود منفی ۱۴ درصد رسیده است (نمودار ۷).

نرخ رشد اسمی سرمایه گذاری بخش خصوصی در ساختمان های جدید مناطق شهری در سال ۱۳۹۲ کمتر از نرخ تورم بوده و همین روند در سال های بعد نیز ادامه داشته است. همانگونه که در نمودار ۷ مشاهده می شود در سال ۱۳۹۴ فاصله میان نرخ رشد اسمی سرمایه گذاری این بخش از رقم نرخ تورم، در مقایسه با سال های قبل بیشتر شده است، لذا این احتمال وجود دارد که نرخ رشد واقعی سرمایه گذاری بخش خصوصی در ساختمان های مناطق شهری از رقم اسمی آن (رشد منفی ۱۴ درصد) هم کمتر باشد.

در شهر تهران نیز سرمایه گذاری بخش خصوصی در بخش ساختمان با افت حدود ۱۴.۴ درصدی در سال ۱۳۹۴ همراه بوده که کاهش حدود منفی ۰.۸ درصدی متوسط قیمت یک متر مربع بنای واحد مسکونی را در این سال نسبت به سال ۱۳۹۳ رقم زده است.

