



اتاق بازرگانی، صنایع، معادن و کشاورزی تهران
معاونت بررسی‌های اقتصادی

افت پروانه‌های ساختمانی صادره شهر تهران در تابستان ۱۳۹۸



براساس آمارهای مرکز آمار در تابستان ۱۳۹۸، با اینکه تعداد پروانه‌های ساختمانی صادره شده در کشور نسبت به مدت مشابه سال گذشته افزایش داشته، اما در تهران کاهش قابل ملاحظه‌ای را شاهد بوده است. این کاهش به دلیل افت پروانه‌های احداث ساختمان مسکونی است؛ بطوریکه در تابستان ۱۳۹۸ نسبت به تابستان ۱۳۹۷ تعداد پروانه‌های احداث ساختمان مسکونی شهر تهران با افت حدود ۲۷ درصدی همراه بوده است. کاهش تعداد پروانه‌های احداث ساختمان مسکونی می‌تواند نشانه‌ای از کاهش عرضه مسکن در آینده باشد که در نهایت می‌تواند منجر به انتقال بیشتر تقاضا از خرید مسکن به سمت بازار اجاره و در نتیجه رشد بیشتر اجاره‌بها شود.

تهیه شده توسط فروغ کریمی امیرکلیاسر

بهار ۱۳۹۸

معاونت بررسی های اقتصادی

- ❖ براساس آمارهای مرکز آمار ایران، در تابستان سال ۱۳۹۸، ۴۱ هزار و ۳۰۹ پروانه ساختمانی صادر شده که بیش از ۵ درصد آن مربوط به شهر تهران (۲ هزار و ۱۲۵) بوده است (جدول ۱).
- ❖ از ۴۱ هزار و ۳۰۹ پروانه صادر شده در کشور ۳۸ هزار و ۳۹۳ مورد آن (۹۲٫۹٪) مربوط به احداث ساختمان و ۲ هزار و ۹۱۶ مورد آن نیز مربوط به افزایش بنا بوده است. در شهر تهران نیز ۲ هزار و ۱۱۶ پروانه (۹۹٫۶٪) به احداث ساختمان اختصاص داشته و تنها ۹ پروانه برای افزایش بنا بوده است (جدول ۱).
- ❖ سهم تهران در تعداد پروانه‌های احداث ساختمان از کل کشور ۵٫۵ درصد و در تعداد پروانه افزایش بنا، ۰٫۳ درصد بوده است.

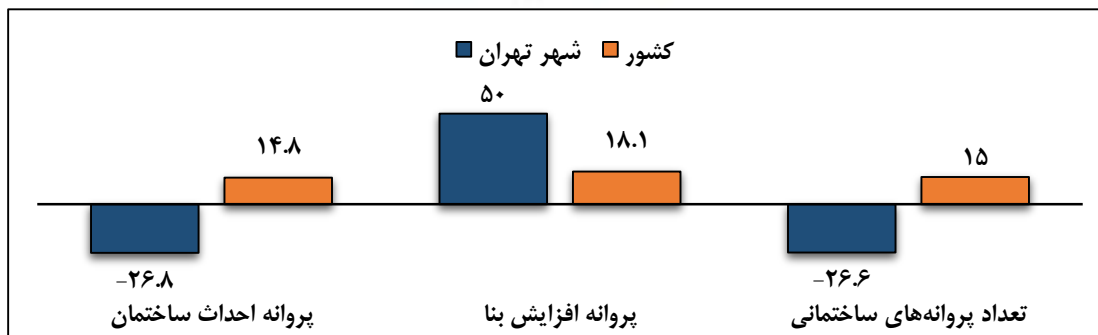
جدول ۱- تعداد پروانه‌های ساختمانی کشور و شهر تهران در تابستان ۱۳۹۸

شرح	کشور	شهر تهران	سهم تهران از کشور (درصد)
تعداد پروانه‌های ساختمانی	۴۱,۳۰۹	۲,۱۲۵	۵.۱
پروانه احداث ساختمان	۳۸,۳۹۳	۲,۱۱۶	۵.۵
پروانه افزایش بنا	۲,۹۱۶	۹	۰.۳

منبع: مرکز آمار ایران

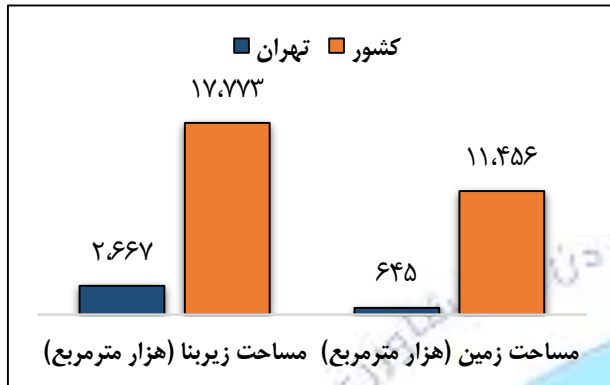
- ❖ با مقایسه تعداد پروانه‌های ساختمانی صادر شده در تابستان ۱۳۹۸ نسبت به تابستان ۱۳۹۷، می‌توان شاهد کاهش قابل ملاحظه تعداد پروانه‌های احداث ساختمان شهر تهران در تابستان ۱۳۹۸ بود.
- ❖ در تابستان سال ۱۳۹۸ با اینکه تعداد پروانه‌های احداث ساختمان کشور با رشد ۱۴٫۸ درصدی نسبت به مدت مشابه سال گذشته همراه بوده، اما در شهر تهران تعداد این پروانه‌های صادره، کاهش حدود ۲۷ درصدی را تجربه کرده است. با این حال، طی این مدت تعداد پروانه افزایش بنا در کشور رشد ۱۸ درصدی و در شهر تهران افزایش ۵۰ درصدی داشته است. با این اوصاف، تعداد پروانه‌های ساختمانی در کل کشور رشد ۱۵ درصدی و در شهر تهران افت حدود ۲۷ درصدی را تجربه کرده است (نمودار ۱).

نمودار ۱- درصد تغییر تعداد پروانه‌های ساختمانی در تابستان ۱۳۹۸ نسبت به تابستان ۱۳۹۷



منبع: مرکز آمار ایران

نمودار ۲- مساحت زمین و مساحت زیربنا پروانه‌های احداث ساختمان کشور و شهر تهران در تابستان ۱۳۹۸



منبع: مرکز آمار ایران

❖ مساحت زیربنا پروانه‌های احداث ساختمان کشور در تابستان ۱۳۹۸، ۱۷ میلیون و ۷۷۳ هزار مترمربع بوده که ۲ میلیون و ۶۶۷ هزار متر مربع آن مربوط به شهر تهران بوده است (نمودار ۲).

❖ مساحت زمین پروانه‌های احداث ساختمان در کشور نیز ۱۱ میلیون و ۴۵۶ هزار مترمربع بوده که ۶۴۵ هزار مترمربع آن مربوط به شهر تهران بوده است (نمودار ۲).

❖ در شهر تهران از ۲۱۱۶ پروانه صادر شده برای احداث ساختمان در تابستان ۱۳۹۸، بیشترین پروانه به منطقه ۴ (۲۲۰ پروانه صادره) اختصاص داشته است. پس از آن مناطق ۱۵ (۲۰۰ پروانه صادره)، ۷ (۱۶۷ پروانه صادره) و ۲ (۱۴۲ پروانه صادره) قرار دارند. کمترین پروانه احداث ساختمان در شهر تهران نیز به منطقه ۱۴ (یک پروانه صادره) و منطقه ۱۸ (۲ پروانه صادره) اختصاص داشته است (نمودار ۳).

نمودار ۳- تعداد پروانه‌های ساختمانی صادر شده برای احداث ساختمان به تفکیک منطقه در شهر تهران



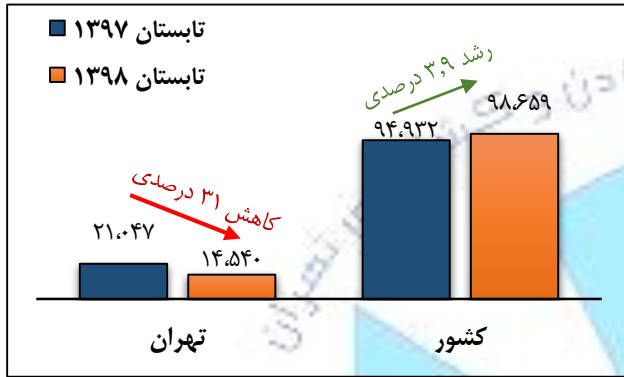
منبع: مرکز آمار ایران

❖ با توجه به پروانه‌های ساختمانی صادر شده در تابستان ۱۳۹۸، تعداد واحدهای مسکونی پیش‌بینی شده در کشور معادل ۹۸ هزار و ۶۵۹ واحد و در شهر تهران ۱۴ هزار و ۵۴۰ واحد بوده است (نمودار ۴).

❖ مقایسه تعداد واحدهای مسکونی پیش‌بینی شده کشور در تابستان ۱۳۹۸ بر اساس پروانه‌های ساختمانی صادره، در مقایسه با فصل مشابه سال قبل از رشد ۳,۹ درصد آن حکایت دارد. این در حالی است که تعداد واحدهای مسکونی پیش‌بینی شده برای شهر تهران با کاهش قابل توجه ۳۱ درصدی طی مدت مذکور همراه بوده است (نمودار ۴) که ممکن است حامل پیامی مبنی بر کاهش عرضه مسکن در آینده باشد. علاوه بر این، کاهش عرضه مسکن در شهر تهران می‌تواند تقاضا را به

سمت بازار اجاره سوق دهد که خود در نهایت ممکن است سرعت رشد اجاره بها در شهر تهران را مشابه ماه های اخیر بیش از پیش افزایش دهد.

نمودار ۴- تعداد واحد مسکونی پیش بینی شده براساس پروانه های ساختمانی کشور و شهر تهران در تابستان ۱۳۹۷ و ۱۳۹۸



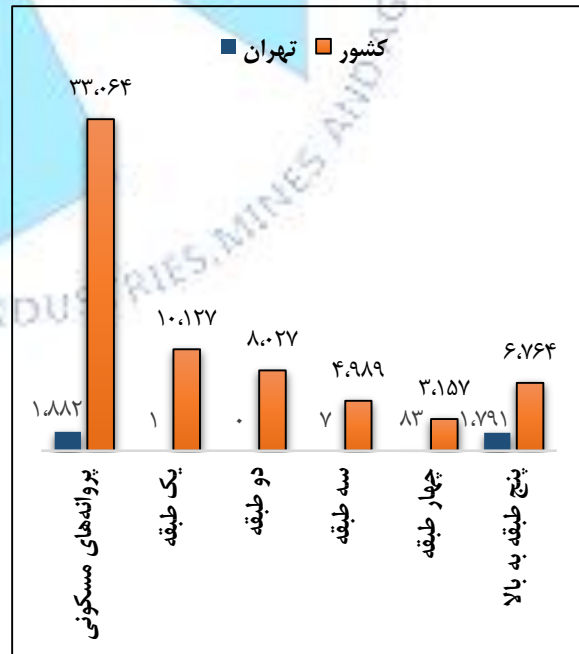
منبع: مرکز آمار ایران

❖ از کل تعداد پروانه های احداث ساختمان کشور، حدود ۸۶ درصد آن مربوط به احداث ساختمان مسکونی بوده و این نسبت در شهر تهران حدود ۸۹ درصد ثبت شده است.

❖ تعداد پروانه های مسکونی صادر شده کشور در تابستان ۱۳۹۸، ۳۳ هزار و ۶۴ فقره بوده که یک هزار و ۸۸۲ مورد آن مربوط به شهر تهران بوده است (نمودار ۵).

❖ از کل پروانه های احداث ساختمان مسکونی کشور در تابستان ۱۳۹۸ حدود ۳۱ درصد آن یک طبقه (بیش از ۱۰ هزار پروانه)، ۲۴,۳ درصد آن دو طبقه (بیش از ۸ هزار پروانه)، ۱۵ درصد آن سه طبقه، ۹,۵ درصد آن چهار طبقه و ۲۰,۵ درصد آن نیز پنج طبقه و بیشتر بوده اند.

نمودار ۵- تعداد پروانه های احداث ساختمان مسکونی کشور و شهر تهران به تفکیک تعداد طبقات در تابستان ۱۳۹۸



منبع: مرکز آمار ایران

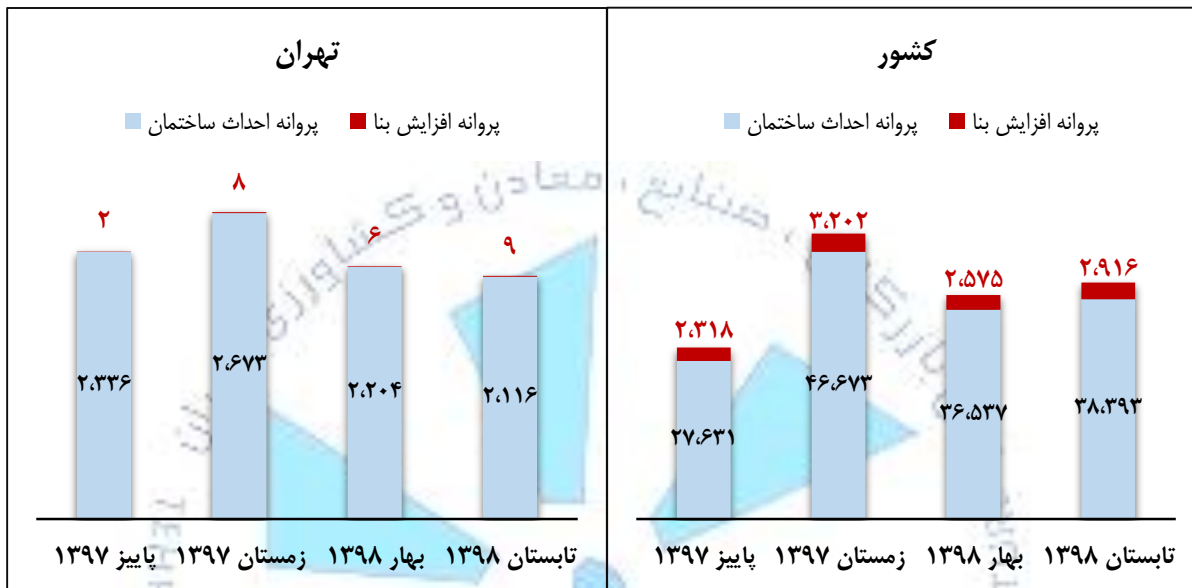
❖ این در حالی است که از کل پروانه های مسکونی شهر تهران بیش از ۹۵ درصد آن به مسکن های با ۵ طبقه و بیشتر اختصاص داشته است. تعداد پروانه مسکونی یک طبقه در شهر تهران ۱ مورد، دو طبقه هیچ مورد، سه طبقه ۷ مورد و چهار طبقه ۸۳ مورد بوده است (نمودار ۵).

❖ تعداد پروانه های احداث ساختمان مسکونی کشور در تابستان ۱۳۹۸ نسبت به مدت مشابه سال ۱۳۹۷، با رشد حدود ۱۵ درصدی همراه بوده است. این در حالی است که در شهر تهران، تعداد پروانه های احداث ساختمان مسکونی افت حدود ۲۷ درصدی را تجربه کرده است.

❖ روند فصلی پروانه های ساختمانی کشور طی یک سال منتهی به تابستان ۱۳۹۸، نشان می دهد که بیشترین تعداد صدور پروانه ساختمانی کشور و شهر تهران مربوط به زمستان ۱۳۹۷ بوده است. در این فصل از سال ۱۳۹۷، تعداد پروانه های صادره احداث ساختمان کشور ۴۶ هزار و ۶۷۳ فقره و تعداد

پروانه‌های افزایش بنا کشور نیز ۳ هزار و ۲۰۲ فقره بوده است. این ارقام برای شهر تهران نیز به ترتیب ۲ هزار و ۶۷۳ فقره و ۸ فقره بوده است. (نمودار ۶)

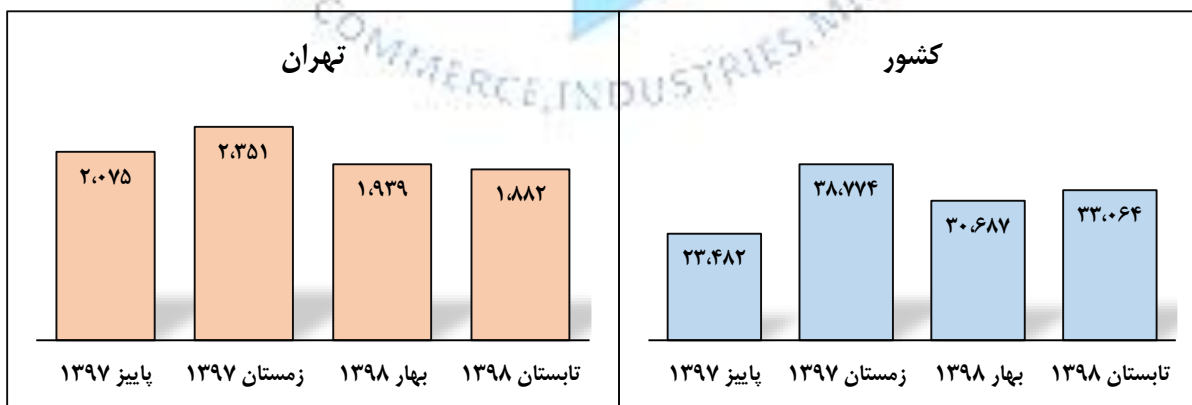
نمودار ۶- روند فصلی پروانه صادره برای احداث ساختمان و افزایش بنا در کشور و شهر تهران



منبع: مرکز آمار ایران

نمودار ۷، روند فصلی پروانه‌های صادر شده برای احداث ساختمان مسکونی را برای کشور و شهر تهران نشان می‌دهد. در زمستان ۱۳۹۷ بیشترین تعداد پروانه برای احداث ساختمان مسکونی صادر شده است. برای شهر تهران، تعداد این نوع پروانه‌ها در تابستان ۱۳۹۸ نسبت به بهار ۱۳۹۸ کاهش داشته؛ در حالی که برای کشور افزایشی بوده است.

نمودار ۷- روند فصلی تعداد پروانه صادره احداث ساختمان مسکونی کشور و شهر تهران



منبع: مرکز آمار ایران