



وضعیت بخش ساختمان پاییز ۱۳۹۹

(براساس آمارهای بانک مرکزی ایران)



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





تهیه کننده: فروغ کریمی امیرکیاسر

ناظر: عاطفه قاسمیان

واحد گردآوری و تحلیل آمارهای اقتصادی

معاونت بررسی‌های اقتصادی

اتاق بازرگانی، صنایع، معادن و کشاورزی تهران

تیر ۱۴۰۰

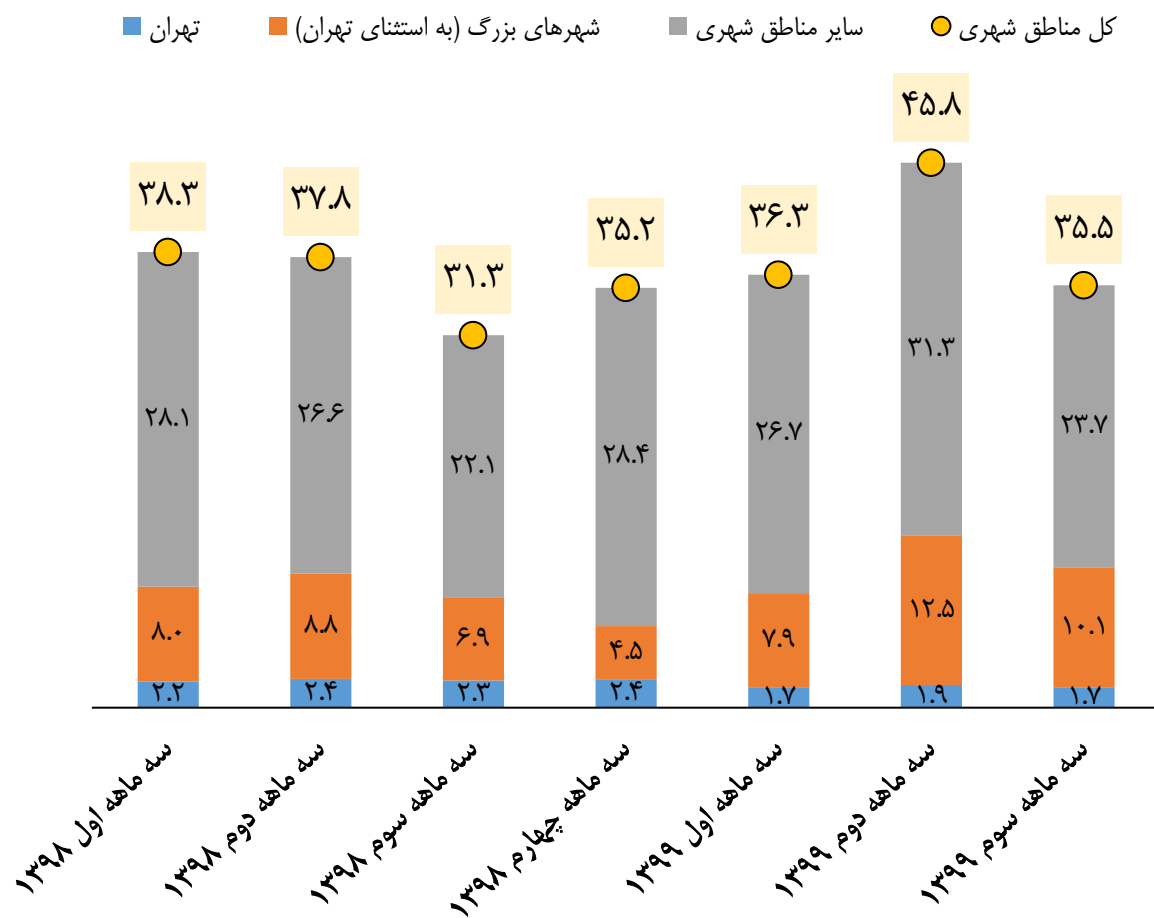
از طریق پست الکترونیکی زیر می‌توانید پیشنهادهای و نظرات اصلاحی خود را به واحد مربوطه منعکس نمایید:

economic.tccim@gmail.com

استفاده از مطالب این گزارش با ذکر منبع بلامانع است.

پروانه ساختمانی - تعداد

تعداد پروانه‌های ساختمانی صادر شده در مناطق شهری (هزار فقره)



براساس آمارهای بانک مرکزی، طی ۹ ماهه ابتدایی سال ۱۳۹۹ در مجموع تعداد ۱۱۷.۶ هزار پروانه ساختمانی در کشور صادر شده که نسبت به مدت مشابه سال ۱۳۹۸، ۹.۵ درصد افزایش داشته است. بررسی روند مزبور به تفکیک پروانه‌های ساختمانی بر حسب شهر تهران، شهرهای بزرگ (باستثنای تهران) و سایر مناطق شهری، نشان می‌دهد که عامل مهم در رشد تعداد پروانه‌های ساختمانی طی سه فصل اول سال ۱۳۹۹، افزایش ۲۸.۴ درصدی تعداد پروانه‌های ساختمانی شهرهای بزرگ (به استثنای تهران) با مشارکت ۶.۳ واحد درصدی بوده است.

بررسی روند فصلی تغییرات پروانه‌های ساختمانی در مناطق شهری کشور طی دو سال اخیر نشان می‌دهد که از روند عمومی باثباتی برخوردار بوده است. در فصل سوم سال ۱۳۹۹، قریب به ۳۶ هزار فقره پروانه ساختمانی در مناطق شهری کشور صادر شده که نسبت به فصل مشابه سال گذشته، با رشد ۱۳.۴ درصدی همراه بوده، اما نسبت به فصل گذشته (تابستان ۱۳۹۹) افت ۲۲ درصدی را تجربه کرده است.

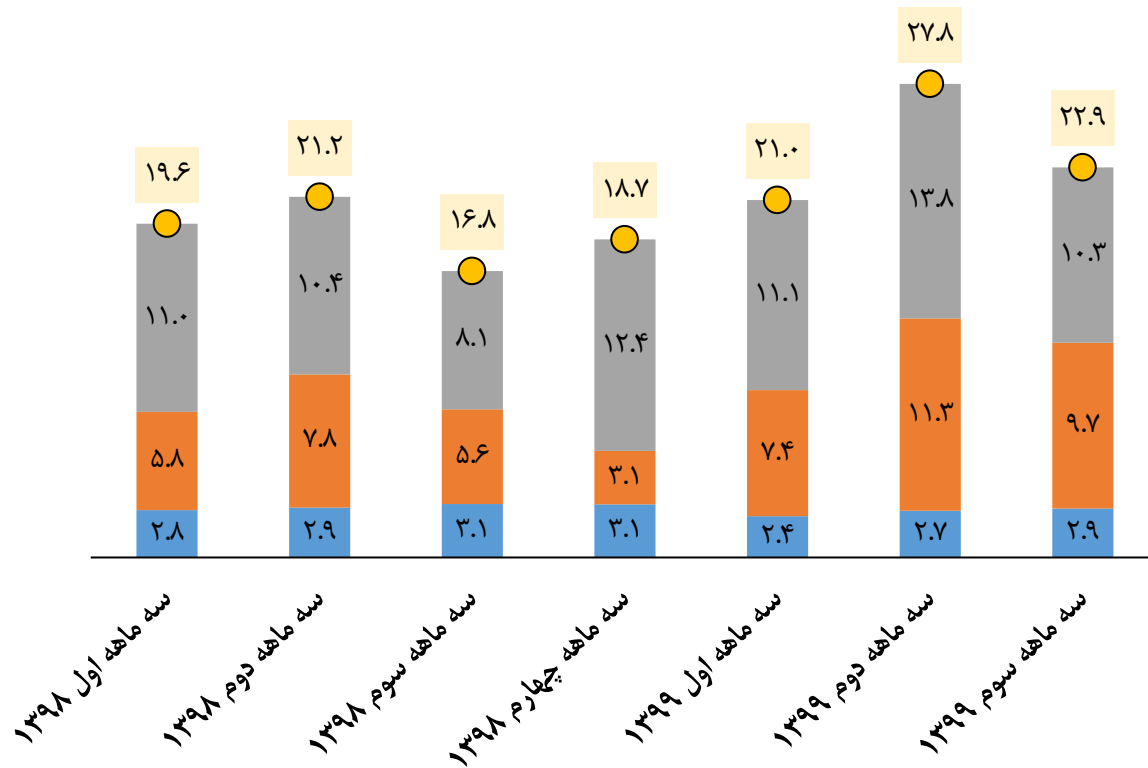
سهم تهران، از تعداد کل پروانه‌های ساختمانی صادره در مناطق شهری کشور طی ۹ ماهه نخست ۱۳۹۹ برابر با ۴.۵ درصد (۵.۳ هزار فقره)، سهم شهرهای بزرگ (باستثنای تهران) حدود ۲۶ درصد (۳۰.۵ هزار فقره) و سهم سایر مناطق شهری هم حدود ۶۹.۵ درصد (۸۲ هزار فقره) بوده است.

تعداد پروانه‌های ساختمانی صادر شده در شهر تهران طی ۹ ماهه ۱۳۹۹ نسبت به مدت مشابه سال ۱۳۹۸، حدود ۲۳ درصد کاهش یافته است. تعداد پروانه‌های مزبور در فصل پاییز ۱۳۹۹ هم نسبت به تابستان ۱۳۹۹ افت حدود ۱۳.۵ درصدی داشته و نسبت به پاییز ۱۳۹۸ حدود ۲۷ درصد افت داشته است.

پروانه ساختمانی - سطح زیر بنا

برآورد سطح زیربنای طبقات ساختمان‌ها براساس پروانه‌های صادر شده
(میلیون متر مربع)

کل مناطق شهری ● سایر مناطق شهری ■ شهرهای بزرگ (به استثنای تهران) ■ تهران ■



طی ۹ ماهه ۱۳۹۹، برآورد سطح زیربنای ساختمان‌هایی که در مناطق شهری کشور، پروانه ساختمانی برای آنها صادر شده حدود ۷۱.۶ میلیون متر مربع بوده که نسبت به مدت مشابه سال گذشته با رشد ۲۴.۵ درصدی همراه بوده است. بیشترین سهم از این رشد به شهرهای بزرگ (به استثنای تهران) اختصاص داشته که حدوداً ۴۸.۳ درصد رشد داشته و سهم ۱۶.۱ واحد درصدی از رشد ۲۴.۵ درصدی سطح زیربنای طبقات ساختمان‌ها را در بر داشته است.

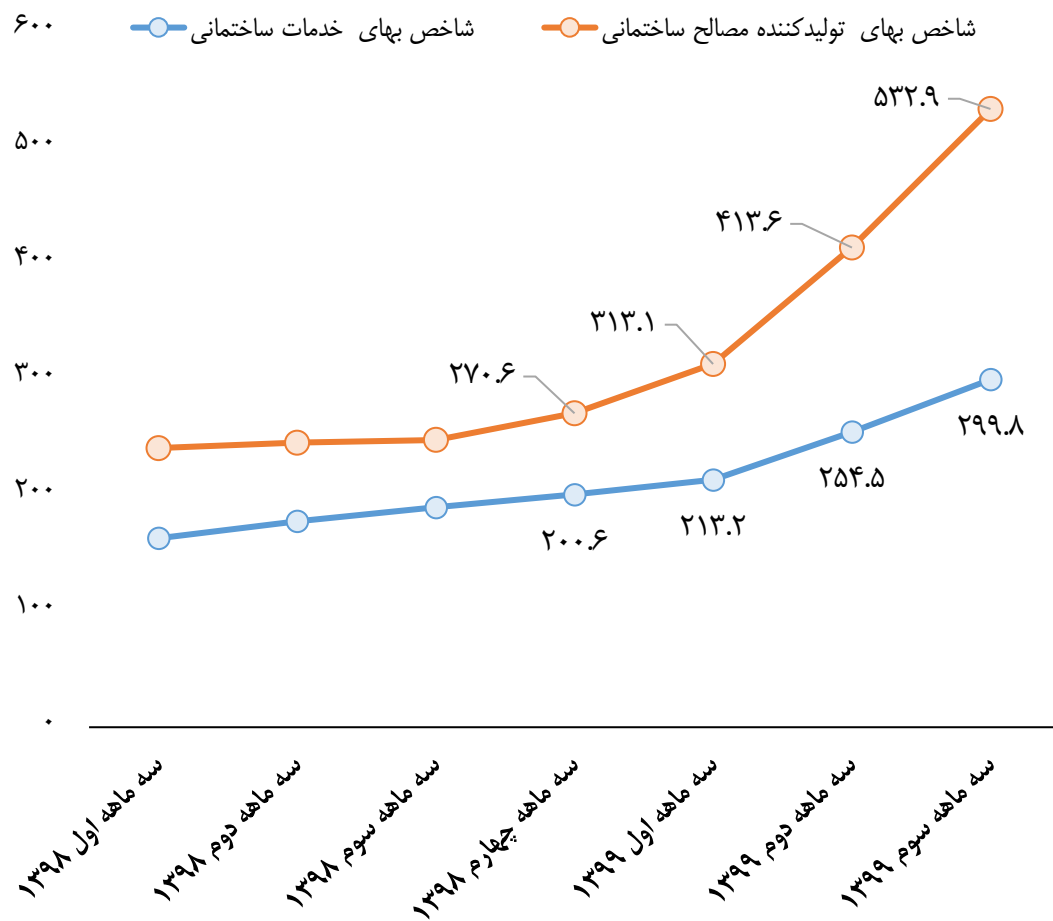
بررسی روند فصلی تغییرات سطح زیربنای پروانه‌های ساختمانی در مناطق شهری کشور طی دو سال اخیر نشان می‌دهد که از روند عمومی افزایشی ملایمی برخوردار بوده است. در پاییز ۱۳۹۹، برآورد سطح زیربنای ساختمان‌ها براساس پروانه‌های صادر شده، حدود ۲۳ میلیون متر مربع بوده است. این میزان سطح زیربنا نسبت به تابستان ۱۳۹۹ افت حدود ۱۸ درصدی داشته و نسبت به پاییز ۱۳۹۸ حدود ۳۶ درصد رشد کرده است.

طی ۹ ماهه ۱۳۹۹، حدود ۱۱.۲ درصد (۸ میلیون متر مربع) از سطح زیربنای طبقات ساختمان‌ها براساس پروانه‌های صادر شده، مربوط به شهر تهران است. سطح زیربنای مربوط به شهر تهران طی ۹ ماهه ۱۳۹۹ نسبت به مدت مشابه سال ۱۳۹۸، حدود ۹ درصد کاهش داشته است. همچنین برآورد سطح زیربنای ساختمان‌ها براساس پروانه‌های صادر شده در شهر تهران در پاییز ۱۳۹۹ نسبت به تابستان همین سال با رشد ۵ درصدی همراه بوده و نسبت به پاییز ۱۳۹۸ تقریباً ۸ درصد افت داشته است.

طی ۹ ماهه ۱۳۹۹، سهم شهرهای بزرگ (به استثنای تهران) از برآورد سطح زیربنای ساختمان‌ها براساس پروانه‌های صادر شده حدود ۳۹.۶ درصد (۲۸.۴ میلیون متر مربع) و سهم سایر مناطق شهری نیز ۴۹.۱ درصد (۳۵.۲ میلیون متر مربع) بوده است.

شاخص‌های ساختمانی

شاخص‌های ساختمانی (۱۰۰=۱۳۹۵)



بررسی روند فصلی تغییرات شاخص بهای تولیدکننده مصالح و خدمات ساختمانی طی دو سال اخیر نشان می‌دهد که از روند عمومی افزایشی برخوردار بوده که طی سه فصل نخست ۱۳۹۹ بر شیب آن افزوده شده است.

طی ۹ ماهه سال ۱۳۹۹، متوسط فصلی شاخص بهای تولیدکننده مصالح ساختمانی نسبت به مدت مشابه سال گذشته حدود ۷۲ درصد افزایش یافته است. در همین مدت متوسط فصلی شاخص بهای خدمات ساختمانی نیز حدود ۴۵ درصد نسبت به مدت مشابه سال ۱۳۹۸ رشد داشته است.

طی سه فصل نخست سال ۱۳۹۹، شاخص بهای تولیدکننده مصالح ساختمانی به طور متوسط در هر فصل حدود ۱۷ درصد رشد کرده، اما متوسط رشد فصلی برای شاخص بهای خدمات ساختمانی طی این مدت حدود ۱۱ درصد بوده است.

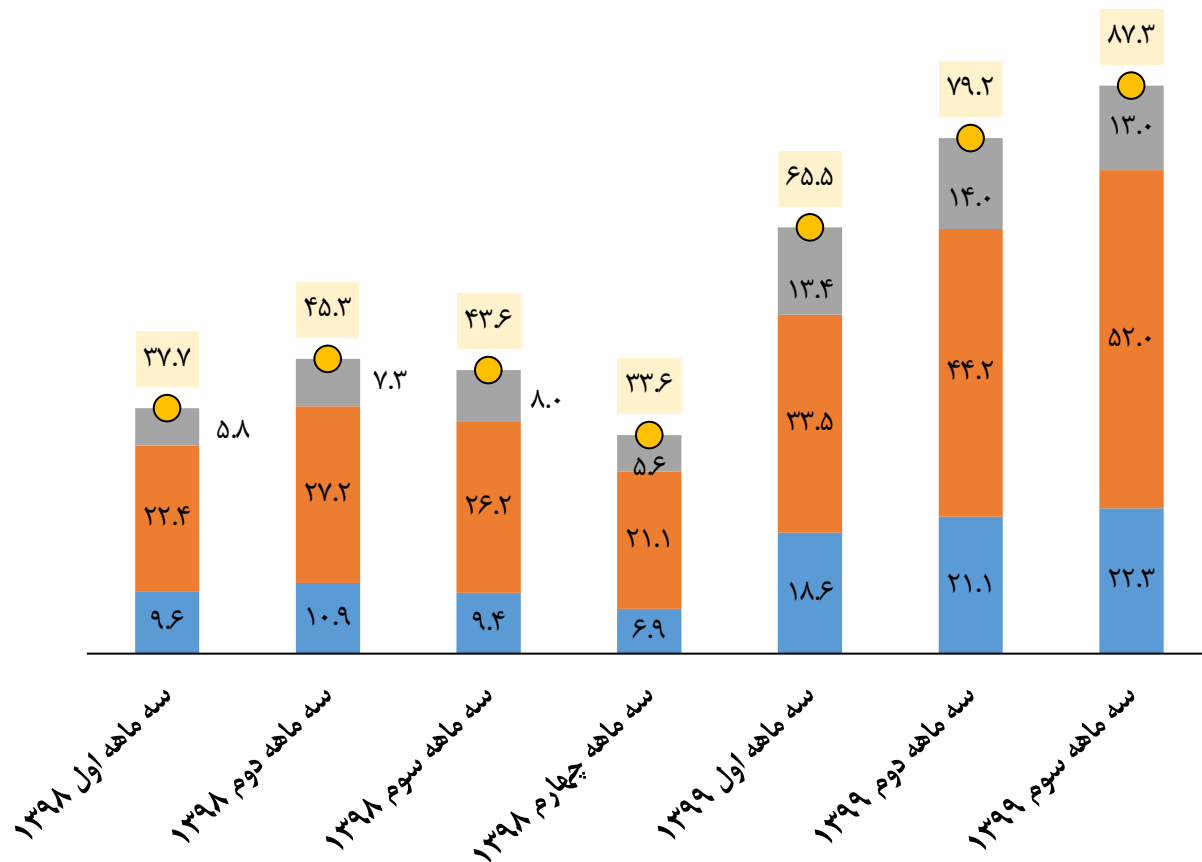
در پاییز ۱۳۹۹ شاخص بهای تولیدکننده مصالح ساختمانی نسبت به تابستان ۱۳۹۹ رشد ۱۸ درصدی داشته و نسبت به پاییز ۱۳۹۸، حدود ۱۱۵ درصد افزایش را تجربه کرده است.

شاخص بهای خدمات ساختمانی نیز در پاییز ۱۳۹۹ نیز به ترتیب با رشد ۲۹ درصدی نسبت به فصل قبل و رشد ۵۸ درصدی نسبت به فصل مشابه سال قبل همراه بوده است.

سرمایه‌گذاری - بر حسب مراحل ساخت

سرمایه‌گذاری بخش خصوصی در ساختمان‌های جدید مناطق شهری -
بر حسب مراحل ساخت (هزار میلیارد تومان)

کل ● ساختمان‌های تکمیل شده ■ ساختمان‌های نیمه‌تمام ■ ساختمان‌های شروع شده ■



طی ۹ ماهه ۱۳۹۹، حدود ۲۳۲ هزار میلیارد تومان در ساختمان جدید شهری توسط بخش خصوصی سرمایه‌گذاری انجام شده که نسبت به مدت مشابه سال گذشته با رشد حدود ۸۳ درصدی همراه شده است. مهم‌ترین عامل در این رشد، افزایش سرمایه‌گذاری ۷۱ درصدی ساختمان‌های نیمه تمام با میزان مشارکت حدود ۴۳ واحد درصد بوده است.

بررسی روند فصلی تغییرات سرمایه‌گذاری طی دو سال اخیر نشان می‌دهد که از روند عمومی افزایشی برخوردار بوده که طی سه فصل نخست ۱۳۹۹ بر سرعت آن افزوده شده است.

در پاییز ۱۳۹۹ بخش خصوصی، ۸۷.۳ هزار میلیارد تومان سرمایه‌گذاری در ساختمان‌های جدید شهری انجام داده است. این میزان سرمایه‌گذاری طی فصول اخیر بی‌سابقه بوده است، بطوریکه نسبت به تابستان ۱۳۹۹، رشد ۱۰ درصدی و نسبت به پاییز ۱۳۹۸، افزایش دو برابری را تجربه کرده است.

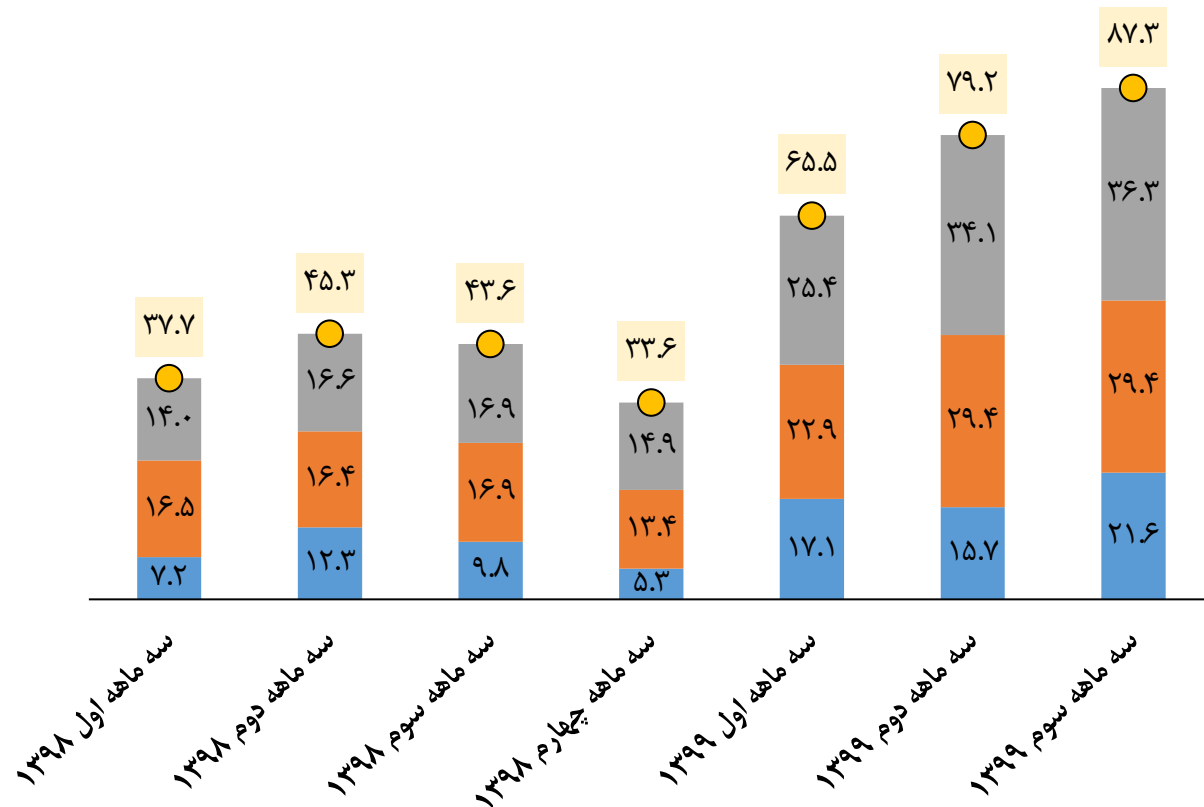
طی سه فصل نخست سال ۱۳۹۹، از این میزان سرمایه‌گذاری بخش خصوصی در ساختمان‌های جدید مناطق شهری، ۲۷ درصد آن مربوط به ساختمان‌های شروع شده (۶۲ هزار میلیارد تومان)، ۵۶ درصد آن مربوط به ساختمان‌های نیمه‌تمام (۱۳۰ هزار میلیارد تومان) و ۱۷ درصد آن نیز مربوط به ساختمان‌های تکمیل شده (۴۰ هزار میلیارد تومان) است.

طی ۹ ماهه ۱۳۹۹ نسبت به مدت مشابه سال گذشته، سرمایه‌گذاری در ساختمان‌های شروع شده، با رشد ۲۰.۱ برابری و سرمایه‌گذاری در ساختمان‌های تکمیل شده، با رشد ۹۲ درصدی همراه بوده است.

سرمایه‌گذاری - بر حسب توزیع جغرافیایی

سرمایه‌گذاری بخش خصوصی در ساختمان‌های جدید مناطق شهری -
بر حسب توزیع جغرافیایی (هزار میلیارد تومان)

کلیه مناطق شهری ● سایر مناطق شهری ■ شهرهای بزرگ (به استثنای تهران) ■ تهران ■



از سرمایه‌گذاری ۲۳۲ هزار میلیارد تومانی که بخش خصوصی طی ۹ ماهه ۱۳۹۹، در ساختمان‌های جدید شهری انجام داده، حدود ۲۳.۵ درصد آن به شهر تهران (۵۴.۵ هزار میلیارد تومان)، ۳۵ درصد آن به شهرهای بزرگ به استثنای تهران (۸۲ هزار میلیارد تومان) و ۴۱.۳ درصد آن به سایر مناطق شهری (۹۶ هزار میلیارد تومان) اختصاص داشته است.

طی ۹ ماهه ۱۳۹۹ نسبت به مدت مشابه سال ۱۳۹۸، سرمایه‌گذاری در شهر تهران رشد ۸۶ درصدی، در شهرهای بزرگ (به استثنای تهران) رشد ۶۴ درصدی و در سایر مناطق شهری نیز رشد حدود دوبرابری را تجربه کرده است.

بیشترین سهم از رشد ۸۳ درصدی سرمایه‌گذاری بخش خصوصی در ساختمان‌های جدید مناطق شهری طی ۹ ماهه ۱۳۹۹، به سایر مناطق شهری با میزان مشارکت ۳۸ واحد درصدی اختصاص داشته است.

طی سه فصل نخست سال ۱۳۹۹، متوسط رشد فصلی سرمایه‌گذاری مربوط به سایر مناطق شهری، ۱۹ درصد و در شهر تهران و سایر شهرهای بزرگ (به استثنای تهران) نیز به ترتیب ۱۲ درصد و ۱۳ درصد بوده است.

در پاییز ۱۳۹۹ نسبت به پاییز ۱۳۹۸، رشد سرمایه‌گذاری در سایر مناطق شهری، ۱۱۵ درصد و در شهر تهران و سایر شهرهای بزرگ (به استثنای تهران)، به ترتیب رشد ۱۲۰ درصد و ۷۴ درصدی را تجربه کرده است.

یافته‌های کلیدی - ۱

- طبق آمار بانک مرکزی، در بخش ساختمان، ارزش سرمایه‌گذاری بخش خصوصی در ساختمان مناطق شهری به قیمت‌های جاری طی نه ماهه نخست سال ۱۳۹۹، ۸۳ درصد افزایش یافته که با اعمال شاخص‌های قیمت متناظر و نرخ تعدیل، نرخ رشد ارزش افزوده ساختمان بخش خصوصی به قیمت‌های ثابت سال ۱۳۹۰ طی مدت مزبور ۷.۸ درصد برآورد شده است.
- در صورت اعمال اصلاحات و تعدیلات متناظر برای سرمایه‌گذاری بخش خصوصی در شهر تهران، ارزش افزوده ساختمان در این شهر طی ۹ ماهه ابتدایی سال ۱۳۹۹ با توجه به رشد اسمی ۱۲ درصدی، از نرخ رشد منفی حداقل ۵۰ درصدی برخوردار بوده که ارقام ۲۳ درصد افت تعداد پروانه‌های ساختمانی و ۹ درصد کاهش سطح زیربنای پروانه‌های مزبور هم تاییدکننده افت ارزش افزوده ساختمان در شهر تهران است. افت تعداد ساخت و ساز و سرمایه‌گذاری حقیقی بخش خصوصی در شهر تهران می‌تواند از حیث افت عرضه و به تبع آن افزایش قیمت، نگران‌کننده باشد.
- در مقایسه با شاخص بهای مصرف‌کننده، تغییرات بهای کالاها و خدمات ساختمانی طی ۹ ماهه سال ۱۳۹۹ از شدت بالاتری برخوردار بوده که قسمتی از این افزایش به محدودیت‌های اعمالی بر قیمت به ویژه در حوزه مصالح ساختمانی، نسبت داده می‌شود.

یافته‌های کلیدی-۲

- براساس آمارهای بانک مرکزی، طی سه فصل نخست سال ۱۳۹۹، در مجموع تعداد ۱۱۷.۶ هزار پروانه ساختمانی در کشور صادر شده که نسبت به مدت مشابه سال ۱۳۹۸، ۹.۵ درصد افزایش داشته است. از این میزان پروانه صادره، ۴.۵ درصد آن به شهر تهران اختصاص داشته است. افزایش تعداد پروانه‌های ساختمانی در کل کشور در حالی روی داد که تعداد این پروانه‌ها در شهر تهران با کاهش حدود ۲۳ درصدی همراه بوده است.
- طی ۹ ماهه ۱۳۹۹، سطح زیربنای ساختمان‌های مناطق شهری که برای آنها پروانه ساختمانی صادر شده، حدود ۷۱.۶ میلیون متر مربع بوده که نسبت به مدت مشابه سال گذشته با رشد ۲۴.۵ درصدی همراه است. از کل رقم این مساحت، بیش از ۱۱ درصد آن به شهر تهران اختصاص دارد.
- طی مدت مورد بررسی، میزان سرمایه‌گذاری بخش خصوصی در ساختمان‌های جدید شهری، حدود ۲۳۲ هزار میلیارد تومان بوده که نسبت به مدت مشابه سال گذشته، رشد ۸۳ درصدی را تجربه کرده است. بخش عمده‌ای از این سرمایه‌گذاری مربوط به ساختمان‌های نیمه تمام بوده است. شهر تهران نیز از این میزان سرمایه‌گذاری سهم ۲۳.۵ درصدی داشته و سرمایه‌گذاری در این شهر با رشد ۸۶ درصدی نسبت به مدت مشابه همراه بوده است.

یافته‌های کلیدی - ۳

- افزایش ۱۳.۴ درصدی صدور پروانه‌های ساختمانی در پاییز ۱۳۹۹ نسبت به فصل مشابه ۱۳۹۸ که عمدتاً به دلیل افزایش پروانه‌های صادره در شهرهای بزرگ (به استثنای تهران) بوده است.
 - کاهش ۲۷ درصدی صدور پروانه‌های ساختمانی در پاییز ۱۳۹۹ نسبت به فصل مشابه ۱۳۹۸ در **شهر تهران**
- افزایش ۳۶ درصدی سطح زیربنای ساختمان‌هایی که در پاییز ۱۳۹۹ برای آنها پروانه ساختمانی صادر شده؛ در مقایسه با مدت مشابه سال قبل که ۲۵ واحد درصد آن مربوط به شهرهای بزرگ (به استثنای تهران) بوده است.
 - کاهش حدود ۹ درصدی سطح زیربنای ساختمان‌هایی که در پاییز ۱۳۹۹ برای آنها پروانه ساختمانی صادر شده در **شهر تهران**
- افزایش دو برابری سرمایه‌گذاری بخش خصوصی در ساختمان‌های جدید مناطق شهری در پاییز ۱۳۹۹ نسبت به فصل مشابه ۱۳۹۸ که عمدتاً به دلیل افزایش سرمایه‌گذاری در ساختمان‌های نیمه تمام بوده است.
 - افزایش ۲۰۲.۲ برابری سرمایه‌گذاری بخش خصوصی در ساختمان‌های جدید **شهر تهران** در پاییز ۱۳۹۹ نسبت به فصل مشابه ۱۳۹۸
- در پاییز ۱۳۹۹، همزمان با افزایش تعداد پروانه‌های ساختمانی صادر شده و رشد میزان سرمایه‌گذاری برآورد شده در ساختمان‌های جدید مناطق شهری، شاخص قیمت تولیدکننده مصالح ساختمانی نیز با شیب بیشتری نسبت به فصول قبل افزایش یافته است. روند صعودی شاخص قیمت خدمات ساختمانی نیز در پاییز ۱۳۹۹ و دو فصل ابتدایی سال ۱۳۹۹، شتاب گرفته است.