

مقدمه

آمارهای ساختمان که در این فصل ارائه می‌شود، شامل آمارهای ساخت و ساز بناهای مسکونی و غیرمسکونی و موجودی بناهای مسکونی می‌باشد و اطلاعات آماری سایر انواع ساختمان از قبیل سدها، پلها، کانالها و شبکه‌ها را دربر نمی‌گیرد.

اطلاعات ثبت شده در پروانه‌های ساختمانی صادره توسط شهرداری های کشور، به وسیله مرکز آمار ایران گردآوری و به طور سالانه منتشر می‌شود.

آمار مربوط به فعالیتهای ساختمانی بخش خصوصی در نقاط شهری، توسط بانک مرکزی ایران جمع‌آوری و منتشر می‌شود که در حال حاضر تعداد، مشخصات و هزینه بناهای مسکونی و غیرمسکونی را دربر می‌گیرد.

سازمان راه و شهرسازی که تنها سازمان واگذار کننده زمین در نقاط شهری استان است، اطلاعات مربوط به تعداد خانوار دریافت کننده زمین برای ساخت واحد مسکونی و مساحت زمین واگذاری را سالانه ثبت و ارائه می‌کند.

آمار واحدهای مسکونی موجود، از نتایج سرشماری عمومی نفوس و مسکن سال ۱۳۹۵ استخراج شده است. به علاوه قیمت فروش و اجاره واحدهای مسکونی توسط مرکز آمار ایران گردآوری و منتشر شده است. ضمناً آمارهایی در زمینه

شرکتهای تعاونی مسکن توسط اداره کل تعاون، کار و رفاه اجتماعی استان تهیه شده است.

آمارهای این فصل به شرح زیر ارائه شده است:

- پروانه‌های ساختمانی صادر شده برای احداث و افزایش بنای ساختمانهای مسکونی و غیرمسکونی در نقاط شهری.
- مشخصات فعالیتهای ساختمانی بخش خصوصی.
- واگذاری زمین در نقاط شهری استان.
- متوسط قیمت فروش و اجاره واحدهای مسکونی.
- مشخصات عمومی شرکتهای تعاونی مسکن.

تعاریف مفاهیم

ساختمان: فضایی است محصور، ثابت و مستقل که تمام یا قسمتی از آن مسقف بوده و برای سکونت و یا فعالیت اقتصادی ساخته شده است، به شرط آن که مساحت زیربنای قسمت مسقف آن حداقل ۴ متر مربع باشد.

مساحت زمین: عبارت است از مساحت قطعه زمین ملکی که ساختمان در آن ایجاد یا تجدید بنا شود.

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

تعویض یا تعمیر تأسیسات و تجهیزات، تعمیر لوله‌های گاز، آب و فاضلاب، لکه‌گیری و ایزولاسیون بام، تجدید نقاشی و کاغذ دیواری، تعمیر محوطه و ... فعالیت ساختمانی محسوب می‌شود.

ایجاد بنای جدید: فعالیت‌های مربوط به مراحل مختلف ایجاد ساختمان مانند پی‌کنی، پی‌ریزی، شناژبندی بر پا کردن اسکلت بنا، ساخت بنا و ... مشروط بر آن که برای اولین بار در یک زمین صورت گیرد، ایجاد بنای جدید در نظر گرفته می‌شود.

تجدید بنا: انجام فعالیت‌های مربوط به مراحل مختلف ایجاد ساختمان در قطعه زمینی که قبلاً بنایی در آن وجود داشته و برای ایجاد ساختمان جدید تخریب شده است، به عنوان فعالیت ساختمانی تجدید بنا مورد نظر قرار می‌گیرد.

تعمیرات اساسی: آن نوع فعالیت‌های ساختمانی که در ساختمان‌های موجود صورت گیرد و موجب افزایش کارایی و عمر ساختمان شود، به عنوان تعمیرات اساسی منظور می‌شود، مانند افزایش تعداد طبقات، واحد مسکونی، اتاق یا سطح زیربنا، تعویض سیم‌کشی یا لوله‌کشی، تعمیر اساسی یا تعویض قسمت‌های مهم سیستم آب و فاضلاب و سایر تأسیسات ساختمان، نقاشی مجدد، روکش مجدد بام و ...

تعمیرات جزئی: منظور از تعمیرات جزئی آن نوع تعمیراتی است که ویژگی تعمیرات اساسی را ندارد مانند لکه‌گیری بام، رفع نقایص کوچک سیستم آب و فاضلاب و سایر تأسیسات و ...

سایر فعالیت‌های ساختمانی: آن گروه از فعالیت‌های ساختمانی که در زمره فعالیت‌های فوق‌الذکر نیستند به عنوان سایر فعالیت‌های ساختمانی منظور می‌شوند. مانند آماده‌سازی زمین.

خانوار: رجوع کنید به تعاریف و مفاهیم فصل ۲- جمعیت.

شرکت‌های تعاونی: رجوع کنید به تعاریف و مفاهیم فصل ۴- کشاورزی، جنگلداری و شیلات.

شرکت‌های تعاونی مسکن: نوعی شرکت‌های تعاونی که در زمینه تهیه زمین و احداث و یا خرید واحدهای مسکونی آماده و نیمه تمام به منظور تکمیل و واگذاری آن به اعضای تحت پوشش، در قالب تعاونی‌های کارمندی، کارگری و متفرقه (آزاد) فعالیت می‌کنند.

هزینه ساختمان: هزینه ساختمان، چه در مرحله شروع که پیش‌بینی می‌شود و چه در مرحله تکمیل که رقم واقعی گزارش می‌شود شامل هزینه‌های نقشه ساختمان، نظارت مهندس، پروانه ساختمان، مصالح ساختمان، وسایل و ابزار کار، مزد کارگر، حق‌الزحمه معمار، هزینه تأسیسات حرارت مرکزی، روشنایی، آب و فاضلاب و غیره می‌باشد. ارزش زمین، در هزینه ساختمان منظور نمی‌شود.

سرمایه گذاری: عبارت از تمامی پرداخت‌هایی است که برای ایجاد ساختمان در یک دوره معین انجام می‌شود، حتی اگر ساختمان در آن دوره تکمیل نشده باشد.

ساختمان مسکونی و غیر مسکونی توأم: ساختمان‌هایی که از آنها هم برای سکونت و هم برای فعالیت‌های اقتصادی استفاده می‌شود. مانند ساختمان‌هایی که طبقات پایین مغازه و طبقات بالا مسکونی است.

واحد مسکونی معمولی: فضایی است مشتمل بر حداقل یک اتاق و معمولاً یک آشپزخانه و یک توالی که تمام یا قسمتی از ساختمان را تشکیل می‌دهد و دارای ورودی اختصاصی به خیابان، کوچه، راه پله یا راهروی مشترک است. واحد مسکونی به منظور غذا خوردن، دور هم نشستن و خوابیدن، توسط یک یا چند خانوار مورد استفاده قرار می‌گیرد. در سرشماری عمومی نفوس و مسکن به واحدهای مسکونی با تعریف فوق‌الذکر که از مصالح سخت (آجر، سیمان، سنگ، چوب و ...) ساخته می‌شوند واحد مسکونی معمولی اطلاق شده است.

اتاق: فضایی مستقل در داخل واحد مسکونی است که حداقل ۴ متر مربع مساحت و ۲ متر ارتفاع داشته باشد. فضاهایی مانند آشپزخانه آپن، پارکینگ، حمام، توالی، آب انبار، طویله و کاهدانی اتاق محسوب نمی‌شود ولی فضاهایی مانند انباری، صندوق خانه، پستو و مشابه آن که طبق تعریف فوق محصور و مسقف بوده و حداقل ۴ متر مربع مساحت و ۲ متر ارتفاع دارد اتاق محسوب می‌شود.

فعالیت ساختمانی: کلیه فعالیت‌هایی است که در ارتباط با مراحل مختلف ایجاد ساختمان (پی‌کنی، پی‌ریزی، شناژبندی، برپا کردن اسکلت بنا، ساخت بنا، نصب تأسیسات و تجهیزات، کاشی‌کاری، روکاری، نقاشی، سیم‌کشی و ...) صورت می‌گیرد، همچنین تعمیرات اساسی و جزئی در ساختمان‌های موجود (ساخت یک طبقه یا قسمت جدید،

گزیده اطلاعات

در سال ۱۳۹۶ تعداد ۶۰۳۴ فقره پروانه ساختمانی با ۳۷۵۴ هزار مترمربع زیربنا توسط شهرداری‌های استان (بجز شهر تهران) صادر شده که تعداد پروانه‌ها نسبت به سال قبل ۱۱/۵ درصد افزایش و مساحت زیربنا ۲۲/۷ درصد افزایش یافته است. لازم به ذکر است که حدود ۸۳ درصد پروانه‌های صادرشده مربوط به واحدهای مسکونی می باشد.

در سال ۱۳۹۶ سرمایه‌گذاری بخش خصوصی در نقاط شهری برای ساختمان‌های شروع شده، نیمه تمام و تکمیل شده حدود ۲۰۰۷۷۴ میلیارد ریال بوده که ۳۳ درصد نسبت به سال ۱۳۹۵ افزایش یافته است.

در سال ۱۳۹۶ متوسط قیمت یک مترمربع زمین ساختمان‌های مسکونی کلنگی معامله شده در بنگاه‌های معاملات ملکی در شهر تهران حدود ۵۳/۸ میلیون ریال بوده

در سال ۱۳۹۶ تعداد ۱۱۷۲۳ دستگاه ساختمان توسط بخش خصوصی در نقاط شهری با مساحت کل زیربنای حدود ۱۲/۳ میلیون مترمربع شروع شده که نسبت به سال ۹۵ معادل ۳/۸ درصد افزایش یافته است. همچنین این تعداد دارای هزینه ساختمان ۱۷۸۹۶۲ میلیارد ریال می باشد که ۳/۸ درصد افزایش داشته است.

که نسبت به سال قبل حدود ۲۰/۱ درصد افزایش قیمت داشته است. همچنین متوسط اجاره بهای ماهانه در قراردادهای منعقد شده بین موجر و مستأجر در بنگاه‌های معاملات ملکی به ازاء یک مترمربع زیربنای واحد مسکونی در شهر تهران ۲۵۶۴۶۹ ریال بوده که نسبت به سال قبل حدود ۱۶ درصد افزایش داشته است.