

## روایت رسمی از رکود ساخت مسکن در سال ۸۸

• گروه مسکن

در سال ۸۸ بالغ بر ۷۴ هزار و ۲۳۴ واحد بوده است که نسبت به سال ۸۷ در حدود ۴۵/۶ درصد کاهش داشته است. این تعداد واحد مسکونی، ۱/۹ درصد از واحدهای مسکونی پیش‌بینی شده در پروانه‌های احداث ساختمان صادر شده از سوی شهرداری‌های کشور را تشکیل می‌دهد. با توجه به تعداد پروانه‌های صادر شده برای احداث ساختمان در شهر تهران، متوسط تعداد واحد مسکونی در این دسته از پروانه‌ها ۶/۹ واحد بوده است. از مجموع پروانه‌های صادر شده برای احداث ساختمان مسکونی از سوی شهرداری تهران ۰/۲ درصد برای احداث ساختمان‌های یک طبقه، ۰/۵ درصد برای احداث ساختمان‌های دو طبقه، ۲/۴ درصد برای احداث ساختمان‌های سه طبقه، ۱۲/۲ درصد برای احداث ساختمان‌های چهار طبقه و ۸۴/۷ درصد برای احداث ساختمان‌های پنج طبقه و بیشتر صادر شده است.

### تداوم رکود در سایر شهرها

آمار رسمی مرکز آمار ایران نشان می‌دهد، در سال ۸۸ تعداد ۲۰۵ هزار و ۳۱۷ پروانه ساختمانی توسط شهرداری‌های کشور صادر شده که نسبت به سال ۸۷ حدود ۸/۳ درصد کاهش داشته است. از کل پروانه‌های صادر شده ۲۰ هزار و ۴۳۴ پروانه (۰ درصد) مربوط به افزایش بنا و ۱۸۴ هزار و ۸۸۳ پروانه (۹۰ درصد) مربوط به احداث ساختمان بوده که پروانه‌های صادر شده برای احداث ساختمان نسبت به سال ۸۷ حدود ۹/۲ درصد کاهش داشته است. مجموع زیربنای پروانه‌های صادر شده برای احداث ساختمان در حدود ۸۸ هزار و ۴۴۸ مترمربع بوده است که نسبت به سال ۸۷ در حدود ۱/۸ درصد کاهش داشته است. متوسط زیربنای هر پروانه احداث ساختمان در حدود ۴۷۸ مترمربع بوده است. مجموع مساحت زمین پروانه‌های صادر شده برای احداث ساختمان در حدود ۷۴ هزار و ۶۸۰ مترمربع بوده است که نسبت به سال ۸۷ در حدود ۳/۳ درصد کاهش داشته است. متوسط مساحت زمین در هر پروانه احداث ساختمان در حدود ۴۰۴ مترمربع بوده است. تعداد واحد مسکونی پیش‌بینی شده در پروانه‌های صادر شده برای احداث ساختمان در سال ۸۸ بالغ بر ۶۲۱ هزار و ۴۹۲ واحد بوده که نسبت به سال ۸۷ در حدود ۶/۱ درصد کاهش داشته است. با توجه به تعداد پروانه‌های صادر شده برای احداث ساختمان در کل کشور، متوسط تعداد واحد مسکونی در این دسته از پروانه‌ها ۳/۴ درصد محاسبه شده است. از مجموع پروانه‌های صادره برای احداث ساختمان‌های مسکونی، در حدود ۳۴/۸ درصد برای احداث ساختمان یک طبقه، ۲۸/۳ درصد برای احداث ساختمان‌های دو طبقه، ۱۶/۲ درصد برای احداث ساختمان‌های سه طبقه، ۸/۳ درصد برای احداث ساختمان‌های چهار طبقه و ۱۲/۴ درصد برای احداث ساختمان‌های پنج طبقه و بیشتر است.

### رشد منفی سرمایه‌گذاری بخش خصوصی

آمارهای بانک مرکزی ایران تأیید می‌کند رشد سرمایه‌گذاری بخش خصوصی در ۹ ماهه ۱۳۸۸ نسبت به سال قبل آن، هم از حیث مراحل ساخت و هم از حیث توزیع جغرافیایی با افت محسوس همراه شده است، به گونه‌ای که کل سرمایه‌گذاری بخش خصوصی بر اساس مراحل ساخت در فصل‌های بهار، تابستان و پاییز ۱۳۸۸ نسبت به مدت مشابه سال قبل به ترتیب ۴/۹ درصد، ۸/۸ درصد و ۱۱/۸ درصد و از حیث توزیع جغرافیایی هم ۴/۹ درصد، ۸/۸ درصد و ۷/۳ درصد افت کرده است. این در حالی است که در سال ۱۳۸۷ بخش خصوصی ۵۳ درصد بیشتر از کل سال ۱۳۸۶ در بخش ساختمان‌های جدید مناطق شهری تهران سرمایه‌گذاری داشته است و به نظر می‌رسد به دلیل تشدید شرایط رکود اقتصادی، بویژه در بخش مسکن و محدودیت اعطای وام مسکن، بسیاری از فعالان اقتصادی ترجیح داده‌اند از سرمایه‌گذاری در بخش ساخت مسکن کنار بکشند.

اوضاع ساخت مسکن در تهران و کلانشهرها پارسال خوب نبود، به گونه‌ای که هم بانک مرکزی و هم مرکز آمار ایران در گزارش رسمی خود این مسئله را تأیید می‌کنند. تازه‌ترین آمار بانک مرکزی از رکود سنگین ساخت مسکن در تهران و کلانشهرها از یک سو و افت شدید سرمایه‌گذاری بخش خصوصی از سوی دیگر حکایت دارد. البته وزارت مسکن و شهرسازی اعتقاد دارد این رونق ضعیف ساخت مسکن در سال ۱۳۸۸ جبران شده است و رشد بالای ۴۰ درصدی پروانه‌های صادره از سوی شهرداری تهران در بهار امسال گواه خوبی برای رونق ساخت مسکن است. با وجود این، بانک مرکزی گزارش داده است در پاییز سال ۱۳۸۷ در تهران فقط ۲۴۰۶ فقره پروانه ساختمانی صادر شده که نسبت به پاییز سال ۱۳۸۷ بیش از ۴۳ درصد افت نشان می‌دهد، از سوی دیگر، در پاییز سال گذشته در شهرهای بزرگ ایران فقط ۶۵۶۹ فقره پروانه ساختمانی صادر شده است که نسبت به مدت مشابه سال قبل ۱۵/۵ درصد رشد منفی نشان می‌دهد. البته فراموش نکنیم که رکود ساخت مسکن در تهران و کلانشهرها از سال ۱۳۸۷ و در پی رشد انفجاری مسکن در سال ۱۳۸۵ و ۱۳۸۶ شروع شد و دولت برای مهار قیمت نجومی مسکن چاره را در این دید که جلوی پرداخت وام خرید مسکن را سد کند. با اجرای این سیاست در سال ۱۳۸۷ در تهران فقط ۲۰ هزار و ۷۴۵ فقره پروانه ساختمانی صادر شد که نسبت به سال ۱۳۸۶ افت ۶/۸ درصدی را نشان می‌دهد. حالا آمارهای رسمی بانک مرکزی می‌گوید: در ۹ ماهه ابتدایی سال ۱۳۸۸ متقاضیان ساخت مسکن در تهران فقط ۷۲۴۷ فقره پروانه ساختمانی دریافت کرده‌اند. همچنین در سال ۱۳۸۷ در شهرهای بزرگ ایران تنها ۴۰ هزار و ۴۲۷ فقره پروانه ساختمانی صادر شده است که در مقایسه با سال ۱۳۸۶ افت ۱۵/۴ درصدی را نشان می‌دهد و در نه ماه نخست سال گذشته هم در شهرهای بزرگ ۲۱ هزار و ۶۱۳ فقره پروانه ساختمانی صادر شده که اندکی از نصف سال ۱۳۸۷ فراتر رفته است.

### گزارش مرکز آمار چه می‌گوید؟

اما مرکز آمار ایران هم گزارش داده است که در سال ۱۳۸۸ تعداد ۱۰ هزار و ۸۷۸ پروانه ساختمانی (شامل پروانه ساختمان، تخریب و نوسازی، اضافه اشکوب و توسعه بنا) توسط شهرداری تهران صادر شده که نسبت به سال قبل ۴۸/۱ درصد کاهش داشته است. این تعداد پروانه در حدود ۵/۳ درصد کل پروانه‌های ساختمانی صادر شده در سال ۱۳۸۸ از سوی شهرداری‌های کشور را تشکیل می‌دهد. از کل پروانه‌های صادر شده ۸۲ پروانه (۰/۸ درصد) مربوط به افزایش بنا (شامل اضافه اشکوب و توسعه بنا) و ۱۰ هزار و ۷۹۶ پروانه (۹۹/۲ درصد) مربوط به احداث ساختمان (شامل پروانه ساختمان و تخریب و نوسازی) بوده است که پروانه‌های صادر شده برای احداث ساختمان نسبت به سال ۸۷ در حدود ۴۸ درصد کاهش داشته است. این گزارش می‌افزاید: مجموع مساحت زیربنای تعیین شده در پروانه‌های صادر شده برای احداث از سوی شهرداری تهران در سال ۸۸ بالغ بر ۱۲ هزار و ۱۲۸ مترمربع بوده است که ضمن کاهش ۴۹/۳ درصدی نسبت به سال ۸۷ در حدود ۱۳/۷ از مجموع کل زیربنای تعیین شده در پروانه‌های صادر شده برای احداث ساختمان از سوی شهرداری‌های کشور را تشکیل می‌دهد. همچنین متوسط مساحت زیربنای هر پروانه احداث ساختمان ۱۱۲۳ مترمربع محاسبه شده است. مجموع مساحت زمین در حدود ۸۸ هزار و ۴۳۸ مترمربع بوده است که ضمن کاهش ۳۱/۵ درصدی نسبت به سال ۸۷ در حدود ۵/۹ درصد از مجموع کل مساحت زمین پروانه‌های صادر شده برای احداث ساختمان از سوی شهرداری‌های کشور را تشکیل می‌دهد. متوسط مساحت زمین در هر پروانه احداث ساختمان در حدود ۴۰۷ مترمربع بوده است. بر اساس گزارش مرکز آمار ایران، تعداد واحدهای مسکونی پیش‌بینی شده در پروانه‌های صادر شده برای احداث ساختمان از سوی شهرداری تهران