

وضعیت بخش ساختمان طی دهه ۱۳۹۰

اتاق بازرگانی، صنایع، معادن و کشاورزی تهران
معاونت بررسی های اقتصادی



تهیه کننده: مهسا رجبی نژاد

ناظر: عاطفه قاسمیان

واحد گردآوری و تحلیل آمارهای اقتصادی

معاونت بررسی‌های اقتصادی

اتاق بازرگانی، صنایع، معادن و کشاورزی تهران

شهریور ۱۴۰۰

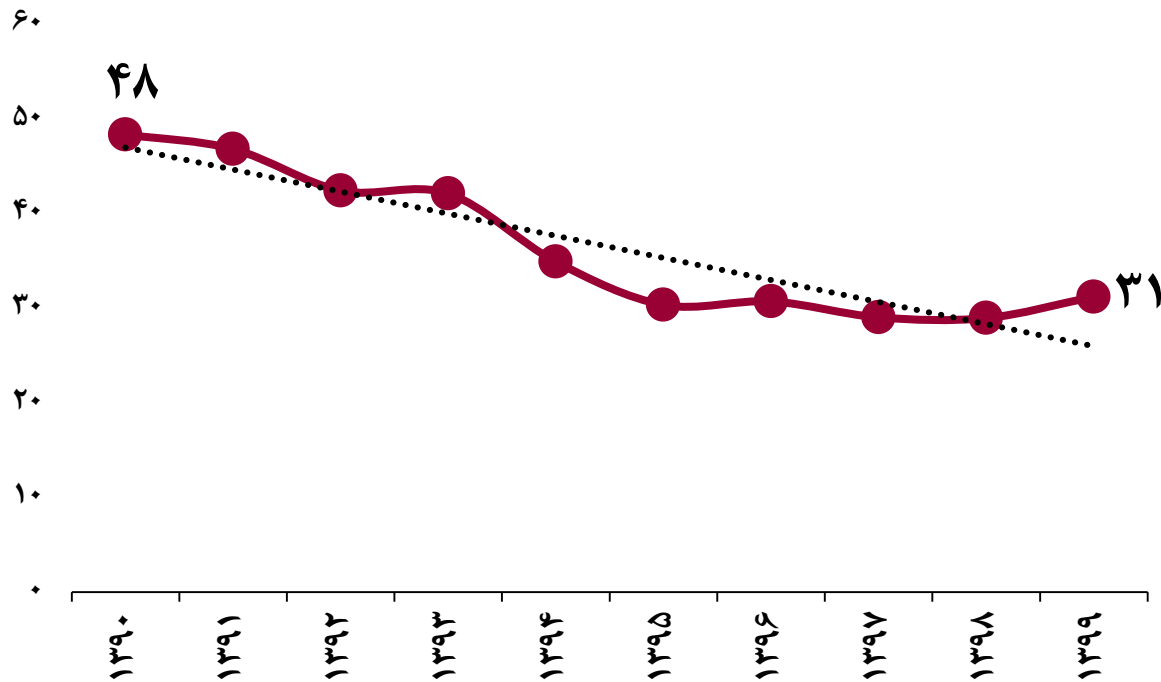
از طریق پست الکترونیکی زیر می‌توانید پیشنهادهای و نظرات اصلاحی خود را به واحد مربوطه منعکس نمایید:

economic.tccim@gmail.com

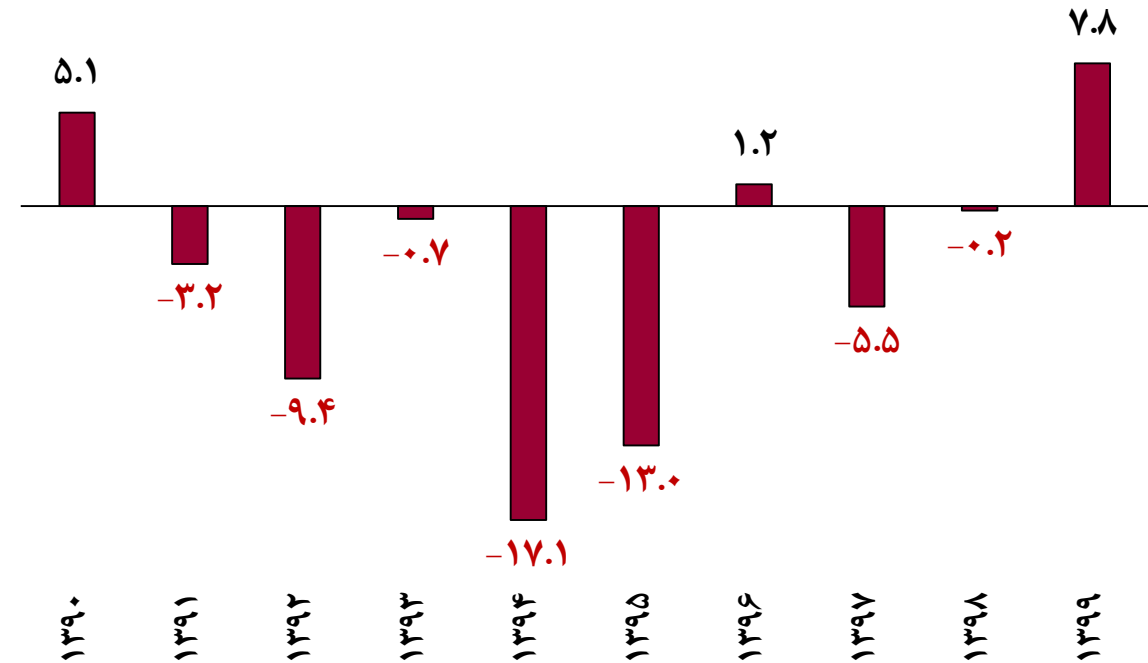
استفاده از مطالب این گزارش با ذکر منبع بلامانع است.

ارزش افزوده واقعی بخش ساختمان

نمودار ۱. روند ارزش افزوده بخش ساختمان به قیمت‌های ثابت سال ۱۳۹۰ از ابتدای سال ۱۳۹۰ تا ۱۳۹۹- (هزار میلیارد تومان)



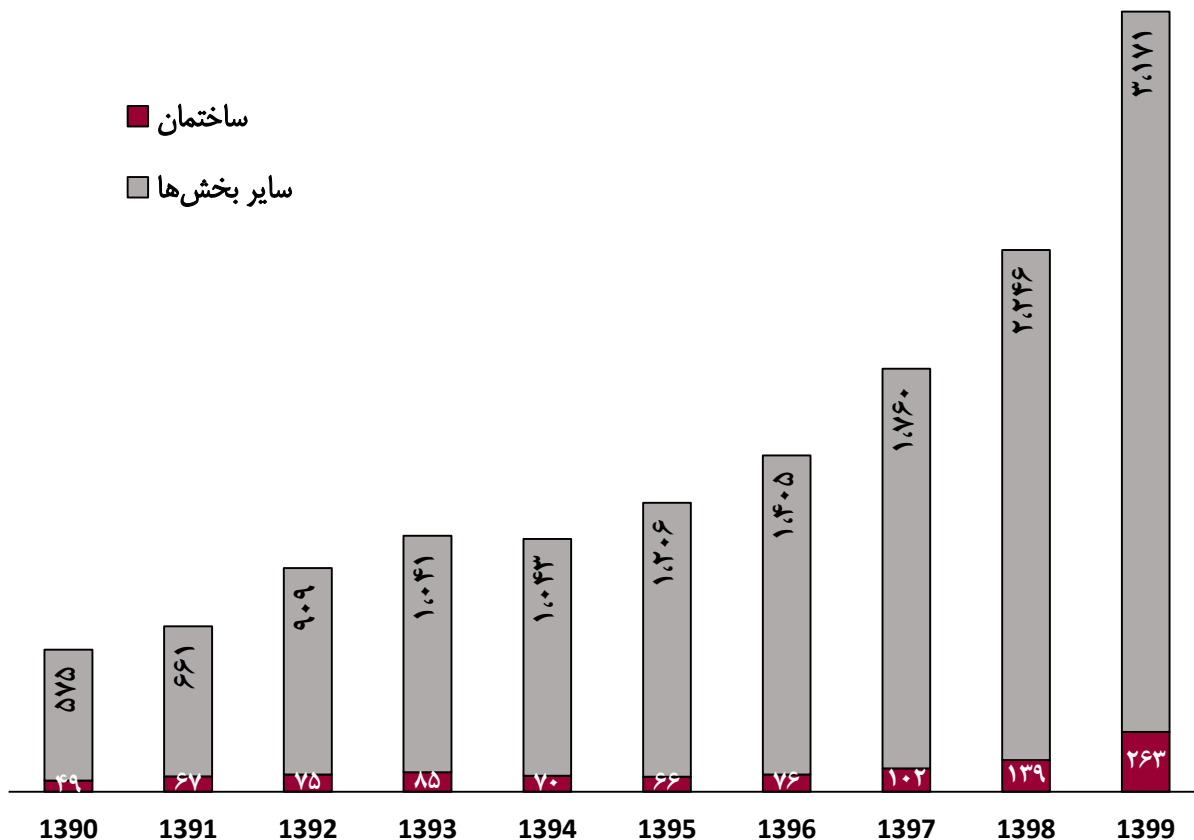
نمودار ۲- روند سالانه نرخ واقعی رشد بخش ساختمان طی دهه ۹۰- درصد



روند عمومی ارزش افزوده بخش تولید ساختمان به قیمت‌های ثابت سال ۱۳۹۰ طی دهه ۹۰، نزولی بوده و میانگین رشد سالانه ارزش افزوده این بخش طی دهه مزبور حدود منفی ۳.۸ درصد است. طی ۷ سال از ۱۰ سال دهه مورد بررسی، نرخ رشد بخش ساختمان، منفی است.

در سال ۱۳۹۹ ارزش افزوده بخش ساختمان حدود ۳۱ هزار میلیارد تومان بوده که اگرچه مقدار نسبت به سال ۱۳۹۸ با افزایش حدود ۸ درصدی همراه بوده ولی رقم آن به مراتب کمتر از سطح تولید سال ۱۳۹۰ است.

نمودار ۳- نقش ساختمان در تولید ناخالص داخلی - هزار میلیارد تومان

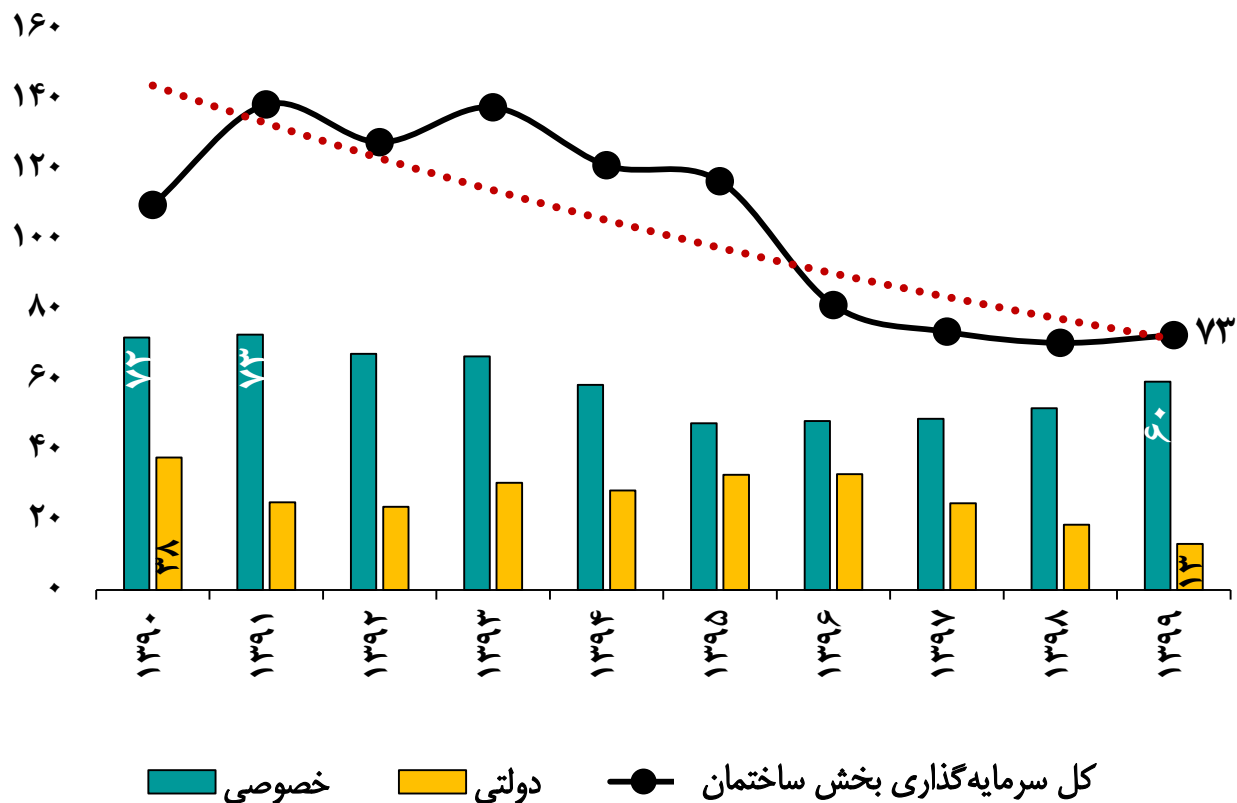


ارزش افزوده اسمی ساختمان روند افزایشی را از ابتدای سال ۱۳۹۶ شروع کرده و در سال ۱۳۹۹ به ۲۶۳ هزار میلیارد تومان رسیده است.

سهم بخش ساختمان از تولید ناخالص داخلی کل کشور در سال ۱۳۹۹ حدود ۷.۷ درصد است. بالاترین سهم ساختمان از کل تولید کشور مربوط به سال ۱۳۹۱ با رقم ۹.۲ درصد و کمترین این رقم مربوط به سال ۱۳۹۶ معادل ۵.۱ درصد است.

تشکیل سرمایه ثابت ناخالص ساختمان

نمودار ۴. روند سرمایه‌گذاری ساختمان به تفکیک خصوصی و دولتی بر اساس قیمت‌های ثابت سال ۱۳۹۰ طی سال ۱۳۹۰ تا ۱۳۹۹ (هزار میلیارد تومان)



روند عمومی سرمایه‌گذاری واقعی در حوزه ساختمان طی دهه ۹۰، کاهشی و با میانگین رشد سالانه منفی ۳٫۶ درصد است.

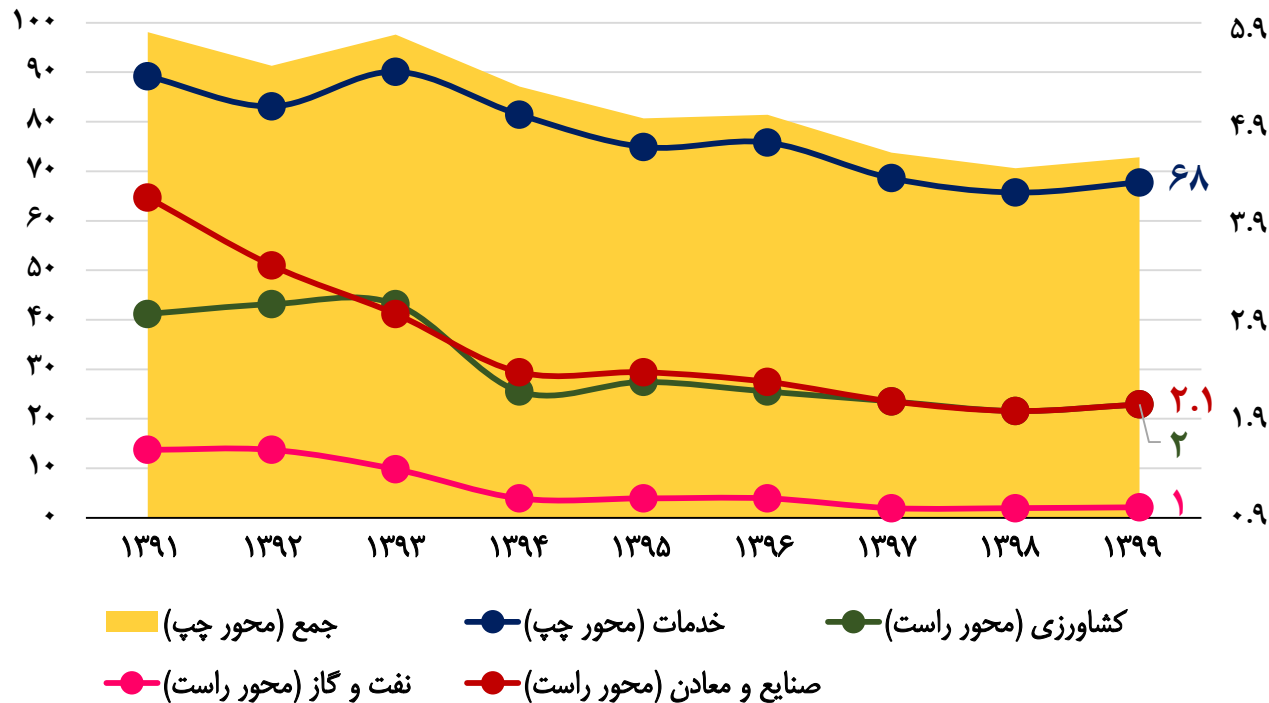
روند کاهشی سرمایه‌گذاری بخش ساختمان که از ابتدای سال ۱۳۹۶ آغاز شده بود، در سال ۱۳۹۹ متوقف گردیده و به ۷۳ هزار میلیارد تومان رسیده که نسبت به سال ۱۳۹۸ با افزایش حدود ۳ درصدی همراه بوده است.

تشکیل سرمایه ثابت در حوزه ساختمان بخش خصوصی در سال ۱۳۹۹ برای سومین سال پیاپی افزایش یافته و به ۶۰ هزار میلیارد تومان رسیده (افزایش ۱۵ درصدی نسبت به سال ۱۳۹۸)؛ در مقابل تشکیل سرمایه ثابت بخش دولتی همچنان روند نزولی خود را پس از ۴ سال ادامه داده و در سال ۱۳۹۹ با کاهش ۲۹ درصدی به ۱۳ هزار میلیارد تومان رسیده است.

بالاترین سرمایه‌گذاری در حوزه ساختمان بخش خصوصی مربوط به سال ۱۳۹۱ و برابر با ۷۳ هزار میلیارد تومان بوده که سرمایه‌گذاری سالهای اخیر هنوز به سطح مزبور نرسیده است.

تشکیل سرمایه ثابت ناخالص ساختمان به تفکیک بخش‌های اقتصادی

نمودار ۵. روند تشکیل سرمایه ثابت ناخالص ساختمان به تفکیک بخش‌های اقتصادی به قیمت ثابت ۱۳۹۰ طی دهه ۹۰ (هزار میلیارد تومان)



مقدار تشکیل سرمایه ثابت ناخالص ساختمان در بخش خدمات همواره طی ۱۰ سال گذشته از سایر بخش‌ها بیشتر بوده و در سال ۱۳۹۹ با افزایش ۳.۱ درصدی نسبت به سال ۱۳۹۸ به ۶۸ هزار میلیارد تومان رسیده است.

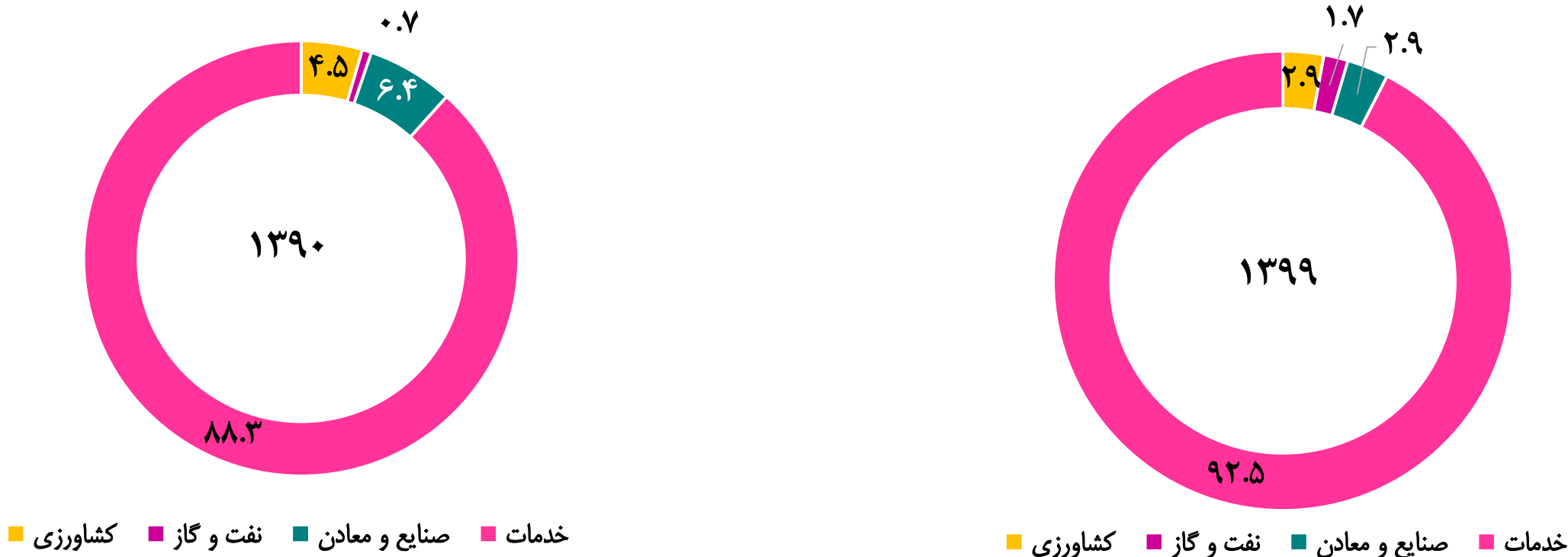
تشکیل سرمایه ثابت ناخالص ساختمان در بخش‌های کشاورزی، صنایع و معادن و نفت و گاز نیز در سال ۱۳۹۹ افزایش یافته و به ترتیب به ۲.۱ هزار میلیارد تومان (افزایش ۳.۱ درصدی نسبت به سال ۱۳۹۸) برای هر دو بخش کشاورزی و صنایع و معادن و ۱ هزار میلیارد تومان (افزایش ۰.۹ درصدی نسبت به سال ۱۳۹۸) برای بخش نفت و گاز رسیده است.

تشکیل سرمایه ثابت ناخالص ساختمان در سال ۱۳۹۹ نسبت به سال ۱۳۹۱ با کاهش ۲۶ درصدی همراه است. در تمامی بخش‌های اقتصادی در سال ۱۳۹۹ نسبت به سال ۱۳۹۱ این شاخص کاهش یافته که بیشترین کاهش در بخش صنایع و معادن (منفی ۵۴ درصد) است.

تشکیل سرمایه ثابت ناخالص در ساختمان به تفکیک بخش‌های مختلف اقتصادی

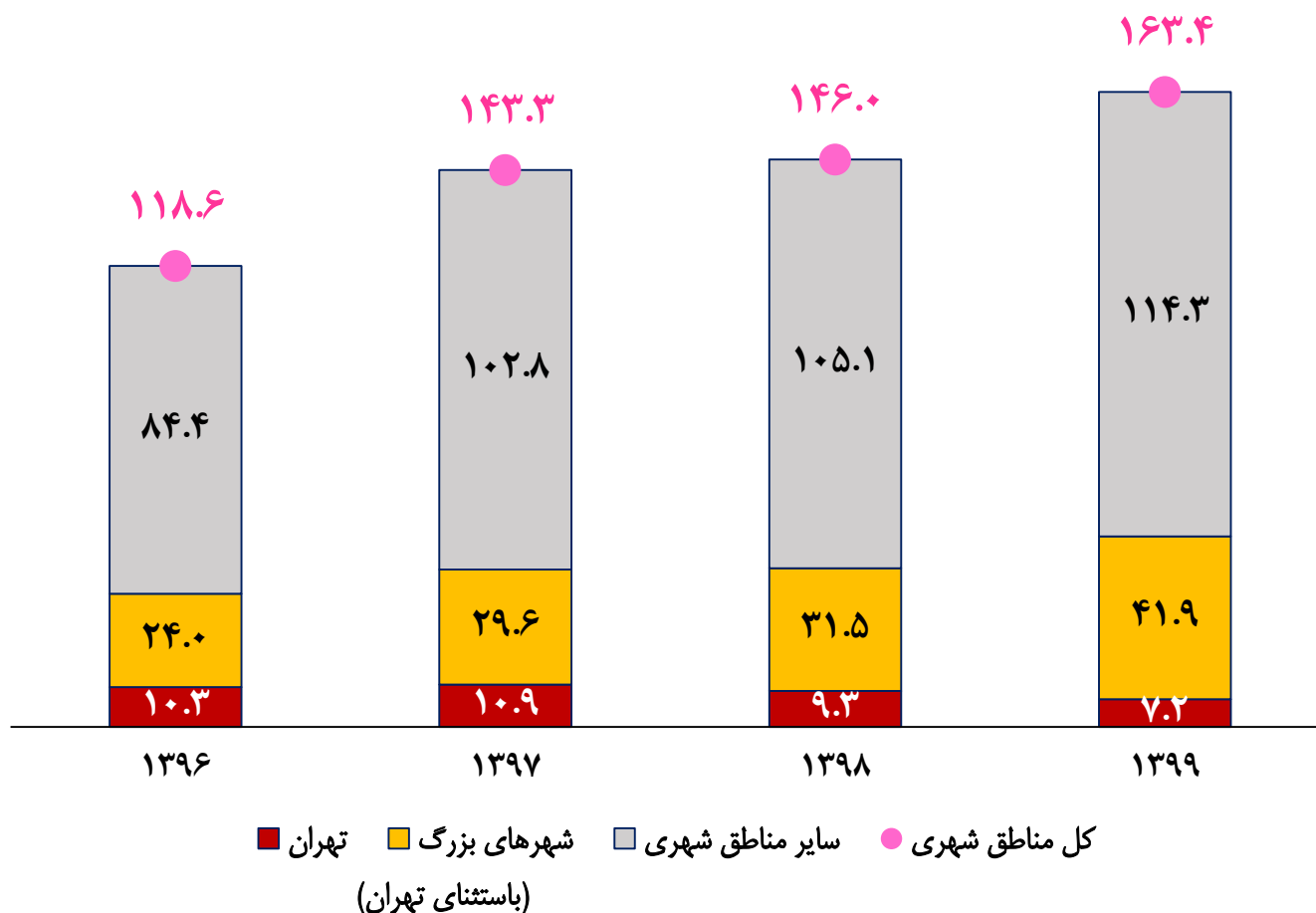
مقایسه سهم بخش‌های گوناگون اقتصادی از تشکیل سرمایه ثابت ناخالص ساختمان نشان می‌دهد که در سال ۱۳۹۹، سهم بخش‌های خدمات و نفت و گاز نسبت به سال ۱۳۹۰ با افزایش ۴.۲ واحد درصد و ۲ واحد درصد، به ترتیب به ۹۳.۵ درصد و ۱.۷ درصد رسیده است. در مقابل، از سهم بخش‌های کشاورزی و صنایع و معادن طی بازه مذکور کاسته شده و معادل ۲.۹ درصد برای هر دو بخش شده است.

نمودار مقایسه سهم بخش‌های مختلف اقتصادی از تشکیل سرمایه ثابت ناخالص ساختمان در سال ۱۳۹۰ و ۱۳۹۹ (درصد)



پروانه‌های ساختمانی

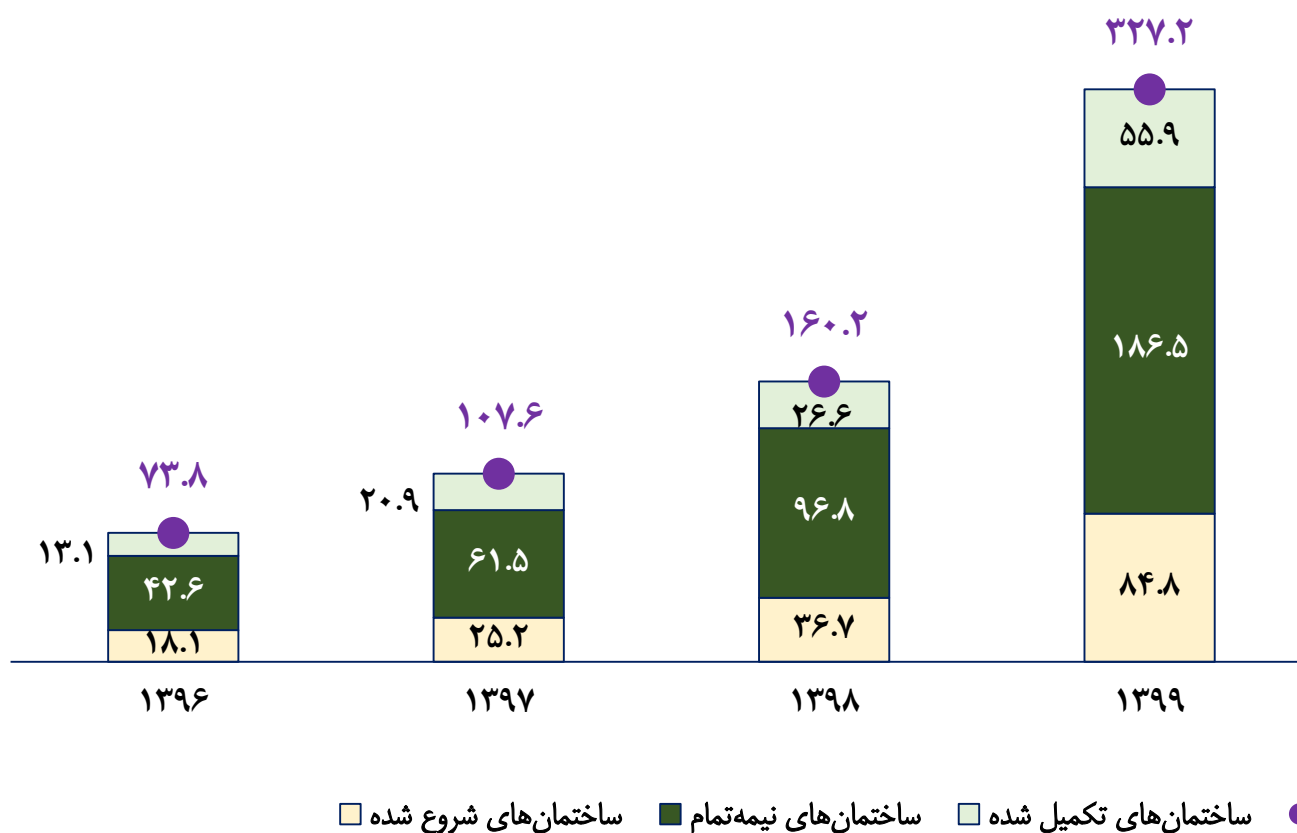
نمودار ۷. تعداد پروانه‌های ساختمانی صادر شده در مناطق شهری (هزار فقره)



براساس آمارهای بانک مرکزی، در سال ۱۳۹۹ در مجموع تعداد ۱۶۳.۴ هزار پروانه ساختمانی در کشور صادر شده که نسبت به سال ۱۳۹۸، حدود ۱۲ 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 سال ۱۳۹۹، افزایش حدود ۳۲.۷ درصدی تعداد پروانه‌های ساختمانی شهرهای بزرگ (به استثنای تهران) با مشارکت حدود ۷ واحد درصدی بوده است. تعداد پروانه‌های ساختمانی صادر شده در شهر تهران در سال ۱۳۹۹ نسبت به سال ۱۳۹۸، حدود ۲۳ درصد کاهش یافته و به ۷.۲ هزار پروانه رسیده است. کاهش تعداد پروانه‌های ساختمانی در این سال، می‌تواند شاخص پیش‌نگری برای کاهش عرضه بخش مسکن باشد.

سرمایه‌گذاری بر حسب مراحل ساخت

نمودار ۸. سرمایه‌گذاری بخش خصوصی در ساختمان‌های جدید مناطق شهری بر حسب مراحل ساخت (هزار میلیارد تومان)

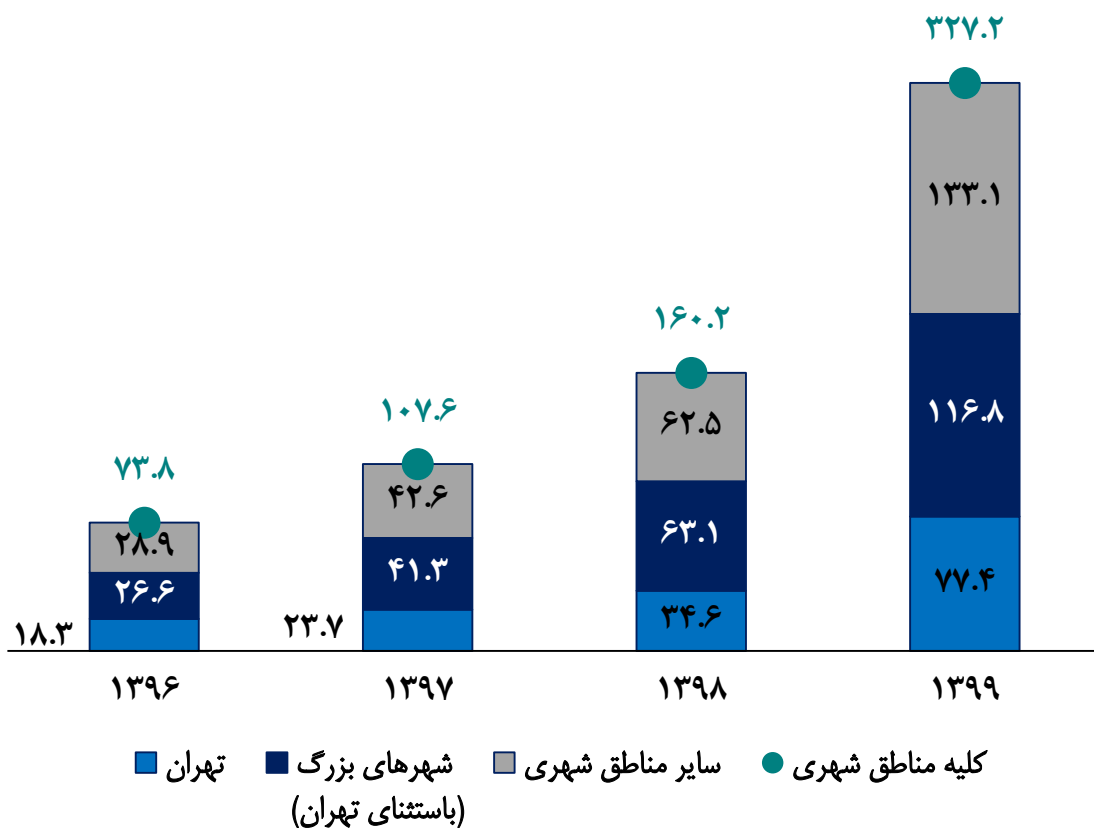


طی سال ۱۳۹۹، حدود ۳۲۷ هزار میلیارد تومان در ساختمان جدید شهری توسط بخش خصوصی سرمایه‌گذاری انجام شده که نسبت به مدت مشابه سال ۱۳۹۸ با رشد حدود ۱۰۴ درصدی همراه شده است. مهمترین عامل در این رشد، افزایش سرمایه‌گذاری حدود ۹۳ درصدی ساختمان‌های نیمه تمام با میزان مشارکت حدود ۵۶ درصد بوده است.

طی سال ۱۳۹۹، از میزان سرمایه‌گذاری بخش خصوصی در ساختمان‌های جدید مناطق شهری، ۲۶ درصد آن مربوط به ساختمان‌های شروع شده (۸۵ هزار میلیارد تومان)، ۵۷ درصد آن مربوط به ساختمان‌های نیمه‌تمام (۱۸۷ هزار میلیارد تومان) و ۱۸ درصد آن نیز مربوط به ساختمان‌های تکمیل شده (۵۶ هزار میلیارد تومان) است.

سرمایه گذاری بر حسب توزیع جغرافیایی

نمودار ۹. سرمایه گذاری بخش خصوصی در ساختمان های جدید مناطق شهری بر حسب توزیع جغرافیایی (هزار میلیارد تومان)



از سرمایه گذاری ۳۲۷ هزار میلیارد تومانی که بخش خصوصی در سال ۱۳۹۹، در ساختمان های جدید شهری انجام داده، حدود ۲۴ درصد آن متعلق به شهر تهران (۷۷.۴ هزار میلیارد تومان)، ۳۶ درصد آن به مربوط به شهرهای بزرگ به استثنای تهران (۱۱۷ هزار میلیارد تومان) و ۴۱ درصد آن به سایر مناطق شهری (۱۳۳ هزار میلیارد تومان) اختصاص داشته است.

در سال ۱۳۹۹ نسبت به مدت مشابه سال ۱۳۹۸، سرمایه گذاری در شهر تهران رشد ۱۲۴ درصدی، در شهرهای بزرگ (به استثنای تهران) رشد ۸۵ درصدی و در سایر مناطق شهری نیز رشد حدود ۱۱۳ درصدی را تجربه کرده است.

بیشترین سهم از رشد ۱۰۴ درصدی سرمایه گذاری بخش خصوصی در ساختمان های جدید مناطق شهری در سال ۱۳۹۹، به سایر مناطق شهری با میزان مشارکت ۴۴ واحد درصدی اختصاص داشته است.