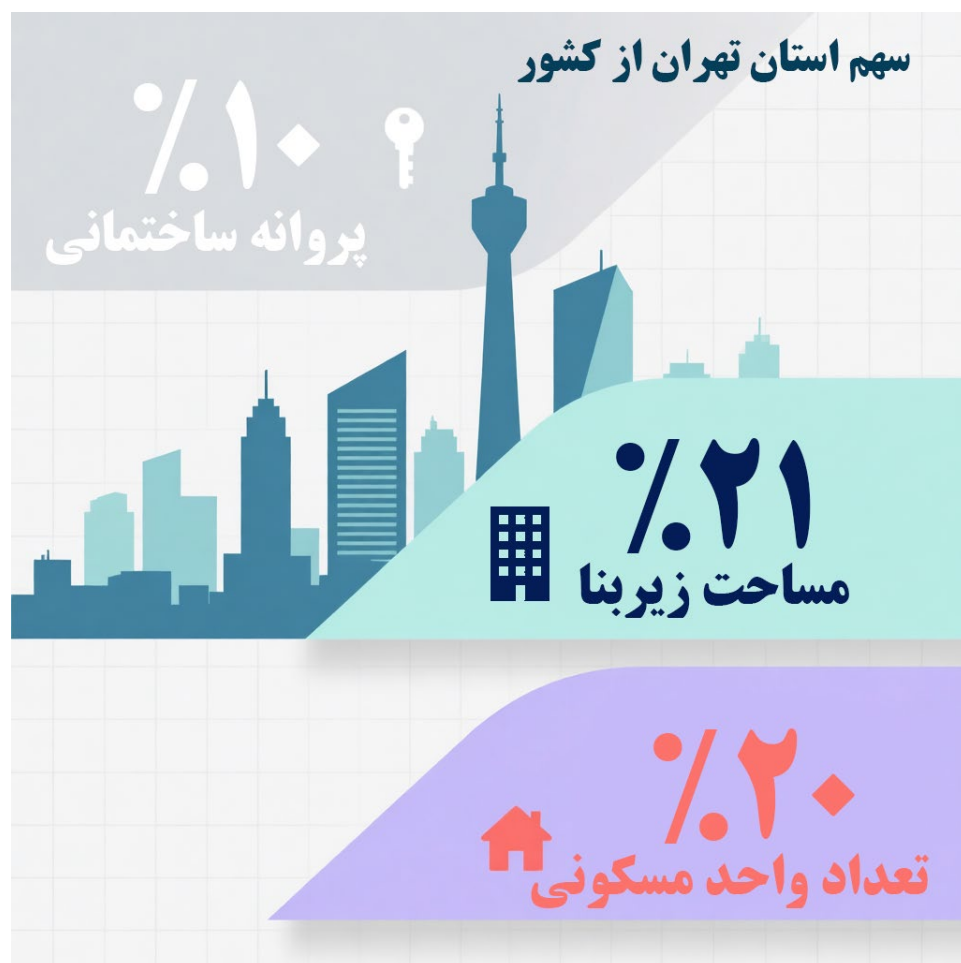


سازمان برنامه و بودجه کشور
سازمان مدیریت و برنامه ریزی استان تهران
معاونت آمار و اطلاعات

پروانه های ساختمانی صادره شهرداری های استان تهران



سال ۱۴۰۳



عنوان	پروانه‌های ساختمانی صادره توسط شهرداری‌های استان تهران-۱۴۰۳
کد شناسه	
پدیدآورندگان	حمیدرضا قاسمی موقر - پردیس براتی
تاریخ انتشار	پاییز ۱۴۰۳
آدرس	تهران - خیابان میرداماد - خیابان دکتر مصدق شمالی - نبش کوچه دوازدهم.
تلفن	۰۲۱-۲۲۹۰۱۲۳۳
دورنگار	۰۲۱-۲۲۹۰۱۲۳۴
آدرس سایت	amar.thmporg.ir

مقدمه

با توجه به اهمیت بخش ساختمان و مسکن در ابعاد گوناگون از جمله ارزش افزوده، اشتغال، زنجیره تولید در اقتصاد کشور، مرکز آمار ایران با همکاری سازمان مدیریت و برنامه‌ریزی استان‌ها، اقدام به گردآوری اطلاعات پروانه‌های ساختمانی صادرشده توسط شهرداری‌های کشور می‌کند.

طرح «گردآوری اطلاعات پروانه‌های ساختمانی صادرشده توسط شهرداری‌ها» با هدف اصلی تعیین میزان ساخت و ساز در نقاط شهری کشور و شناسایی برخی ویژگی‌های فیزیکی ساختمان‌ها از سال 1358 به اجرا درآمده و به‌صورت فصلی انجام می‌شود.

نشریه حاضر، نتایج این طرح در سال 1403 را ارائه می‌دهد. لازم است در تفسیر نتایج توجه شود که پروانه‌های ساختمانی صادره توسط شهرداری‌ها شامل دو نوع پروانه احداث بنا و افزایش بنا است؛ با این حال، در این نشریه تمرکز بر پروانه‌های احداث بنا می‌باشد.

همچنین باید توجه داشت که اطلاعات مربوط به ویژگی‌های فیزیکی ساختمان‌ها و تعداد واحدهای مسکونی، در مرحله پیش از احداث ساختمان و بر اساس داده‌های مندرج در پروانه‌های ساختمانی صادرشده از سوی شهرداری‌ها گردآوری شده است. افزون بر این، اطلاعات شهرهای ری و تجریش در آمار مربوط به 22 منطقه شهرداری تهران منظور شده است.

اطلاعات تکمیلی شامل جداول آماری، سری‌های زمانی و داشبورد تعاملی این طرح، از طریق سامانه اطلاعات آماری استان تهران به نشانی amar.thmporg.ir در دسترس علاقه‌مندان و پژوهشگران قرار دارد.

گزیده یافته‌ها

پروانه‌های ساختمانی بر حسب نوع پروانه

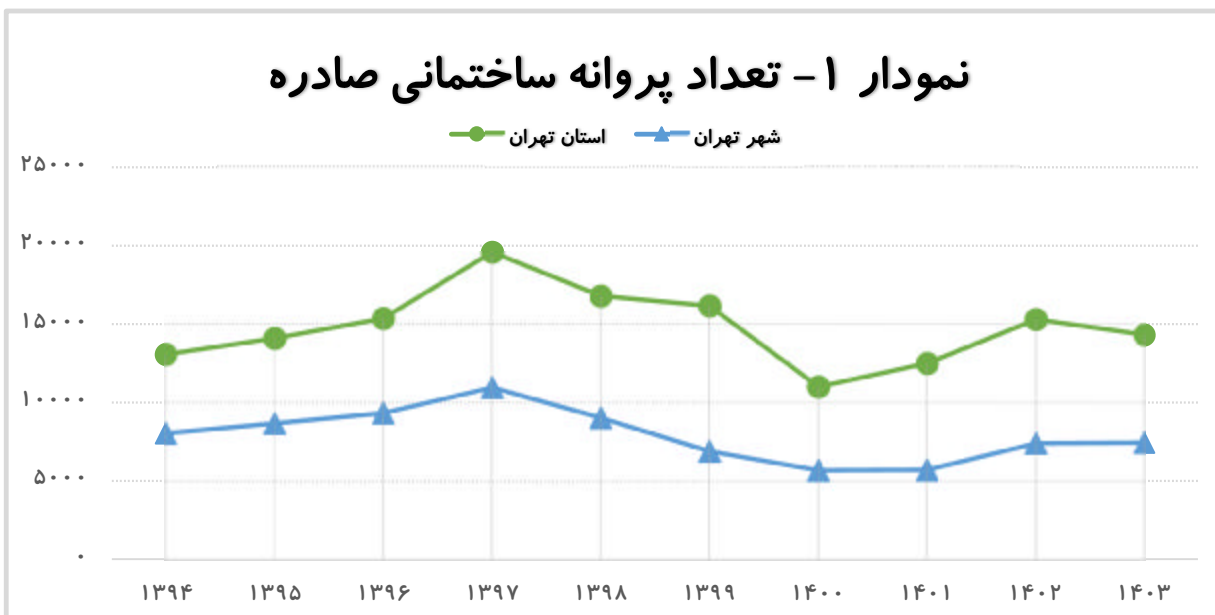
در سال 1403، شهرداری‌های استان تهران مجموعاً 14,426 پروانه ساختمانی صادر کرده‌اند که از این میان، 14,310 پروانه مربوط به احداث بنا و 116 پروانه مربوط به افزایش بنا بوده است. به این ترتیب، استان تهران با سهم 10 درصدی از کل پروانه‌های ساختمانی کشور، همچنان یکی از فعال‌ترین استان‌ها در حوزه ساخت‌وساز محسوب می‌شود.

پروانه‌های احداث بنا صادره

در سال 1403، تعداد 14,310 پروانه احداث بنا در استان تهران صادر شده که در مقایسه با سال قبل کاهش 6 درصدی داشته است. این میزان، 10 درصد از کل پروانه‌های صادرشده در سطح کشور را شامل می‌شود. بررسی توزیع مکانی نشان می‌دهد که بیش از نیمی از پروانه‌ها (52 درصد) در شهر تهران صادر شده و شهرهای پرند و اسلامشهر به ترتیب با 7 و 5 درصد در رتبه‌های بعدی قرار دارند.

در سال 1403، شهر تهران با صدور 7,457 پروانه احداث بنا، 5 درصد از کل پروانه‌های کشور را به خود اختصاص داده است. روند صدور پروانه در این شهر نسبت به سال قبل تقریباً ثابت و با افزایش جزئی 0/5 درصدی همراه بوده است.

با این حال، بررسی سایر شهرهای استان نشان می‌دهد که در 31 شهر کاهش در صدور پروانه‌های ساختمانی مشاهده شده است؛ به‌ویژه در اسلامشهر (249 مورد کاهش)، قرچک (198 مورد) و شهریار (139 مورد) که بیشترین افت را داشته‌اند.



جدول ۱- تعداد پروانه‌های احداث بنا و مساحت زیربنا و تعداد واحد مسکونی تعیین شده آن‌ها: ۱۴۰۳

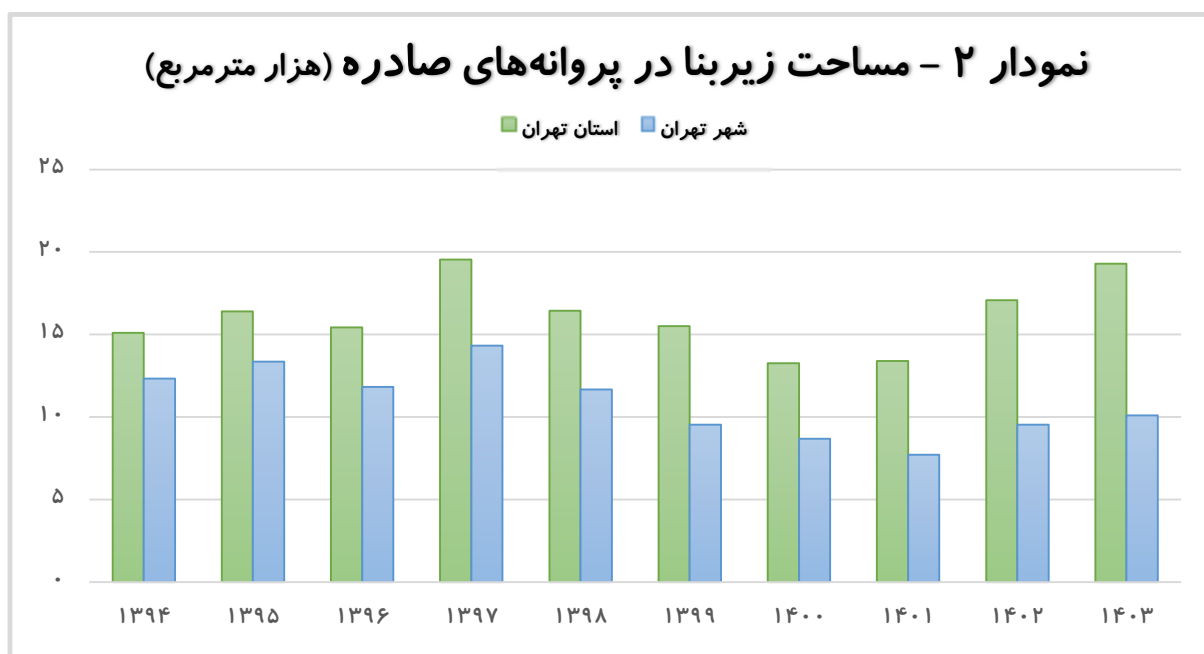
تعداد واحد مسکونی		مساحت زیر بنا (هزار مترمربع)		تعداد پروانه احداث بنا		شرح
تعداد	سهم از کشور	تعداد	سهم از کشور	تعداد	سهم از کشور	
103241	20	19301	21	14310	10	استان تهران
57231	11	10100	11	7457	5	شهر تهران
522825	100	93267	100	142554	100	کل کشور

مساحت زیربنای تعیین شده

مجموع مساحت زیربنای تعیین شده در پروانه‌های صادرشده برای احداث بنا استان تهران از سوی شهرداری‌های استان در سال ۱۴۰۳ در حدود ۱۹/۳ میلیون مترمربع بوده است که نسبت به سال گذشته ۱۳ درصد افزایش داشته است و ۲۱ درصد از مجموع کل زیربنای تعیین شده در پروانه‌های صادرشده برای احداث بنا از سوی شهرداری‌های کشور را تشکیل می‌دهد. همچنین متوسط مساحت زیربنا در پروانه‌های احداث ساختمان ۱۳۴۹ مترمربع بوده است. این شاخص برای شهر تهران ۱۳۵۴ مترمربع و متوسط کشوری ۶۵۴ مترمربع می‌باشد.

در سال ۱۴۰۳، زیربنای تعیین‌شده در پروانه‌های صادره برای احداث بنا در استان تهران به حدود ۱۹/۳ میلیون مترمربع رسید که نسبت به سال گذشته رشد ۱۳ درصدی را تجربه کرده است. به این ترتیب، استان تهران با سهم ۲۱ درصدی از کل زیربنای کشور جایگاه دوم را بعد از استان البرز کسب کرده است.

میانگین زیربنای هر پروانه صادره در استان برابر با ۱,۳۴۹ مترمربع است؛ در حالی که این رقم در شهر تهران ۱,۳۵۴ مترمربع و در میانگین کشوری تنها ۶۵۴ مترمربع است که نشان‌دهنده مقیاس بزرگ‌تر ساخت‌وسازها در استان تهران نسبت به سایر مناطق کشور می‌باشد.



تعداد واحد مسکونی پیش‌بینی شده

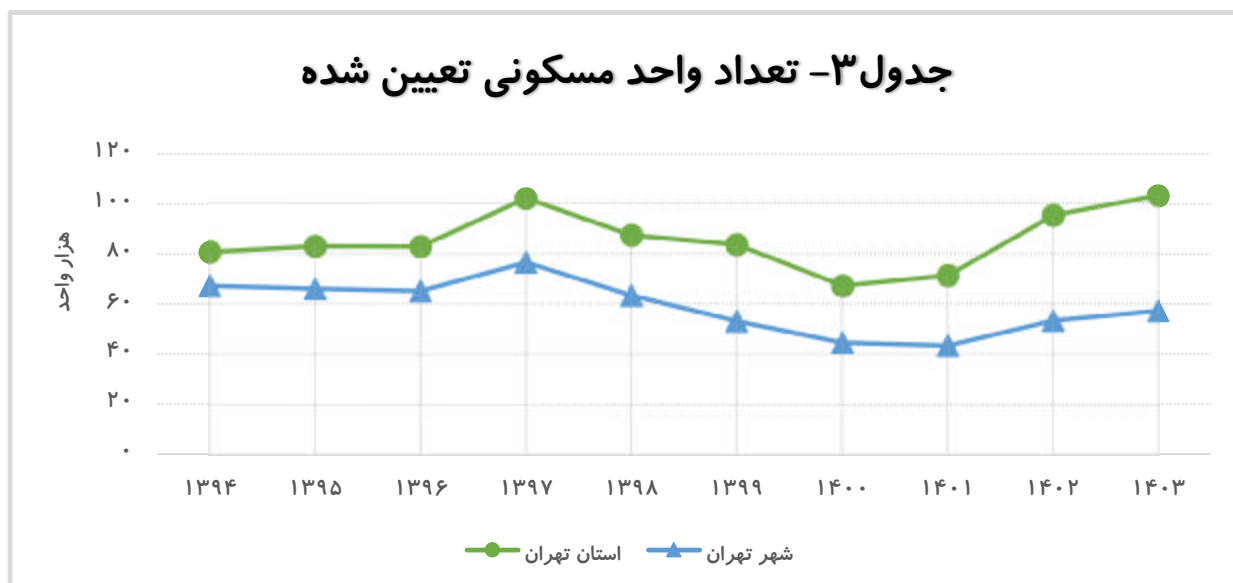
در سال ۱۴۰۳ ساخت بیش از ۱۰۳ هزار واحد مسکونی در پروانه‌های احداث بنا در استان تهران پیش‌بینی شده است که نسبت به سال گذشته ۸ درصد افزایش یافته است. استان تهران از این حیث رتبه اول را در بین ۳۱ استان دارد.

این تعداد واحد مسکونی، 20 درصد از واحدهای مسکونی پیش بینی شده در پروانه‌های احداث ساختمان صادرشده از سوی شهرداری‌های کشور را تشکیل می‌دهد. شهرداری تهران به تنهایی 11 درصد از واحدهای مسکونی پیش بینی شده کشور را صادر کرده است.

55 درصد از واحدهای مسکونی استان، مربوط به شهر تهران، 21 درصد شهر پرند، 4 درصد شهر اسلامشهر و مابقی سایر شهرهای استان می‌باشد.

با توجه به تعداد پروانه‌های صادرشده برای احداث ساختمان در استان تهران و شهر تهران، متوسط تعداد واحد مسکونی در پروانه‌های احداث ساختمان به ترتیب $7/2$ و $7/7$ واحد بوده است. این شاخص برای متوسط کشوری $3/7$ واحد می‌باشد.

بر اساس پروانه‌های صادره، از میان 103 هزار واحد مسکونی پیش‌بینی‌شده برای احداث در استان، سهم بخش خصوصی 78 درصد، بخش دولتی 20 درصد و شرکت‌های تعاونی 2 درصد است.



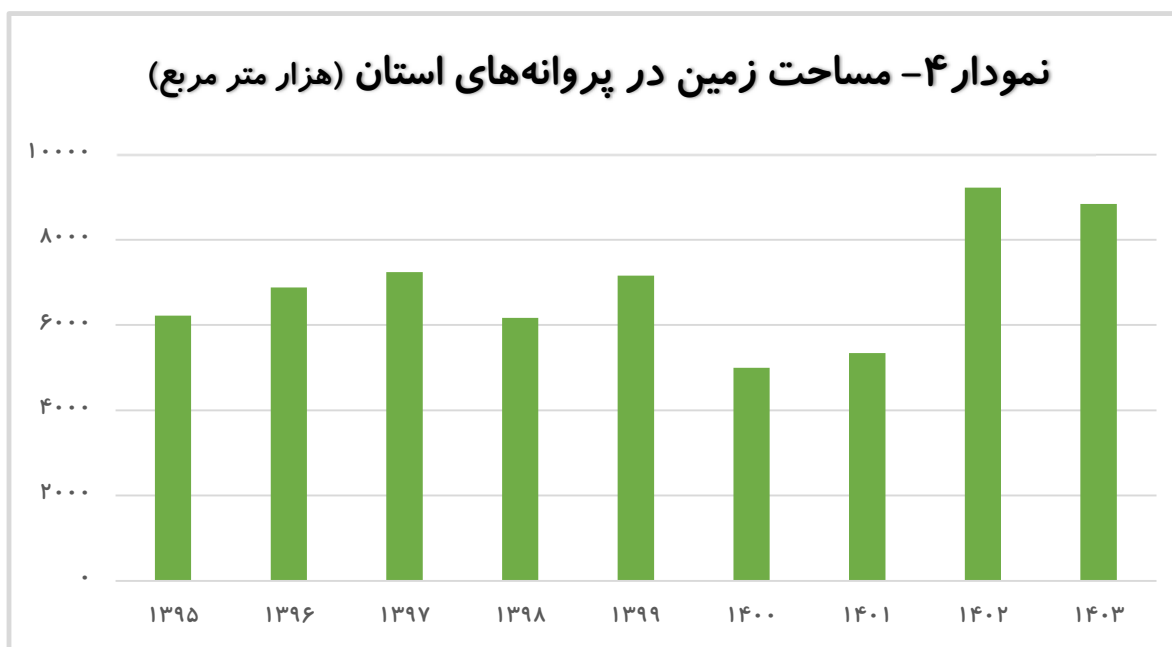
با توجه به اینکه 68 درصد از پروانه‌های احداث ساختمان در استان تهران مربوط به ساختمان‌های پنج طبقه و بیشتر است، می‌توان این استان را پیشرو در بلندمرتبه‌سازی کشور دانست. در شهر

تهران این نسبت به 95 درصد و در میانگین کشور به 26 درصد می‌رسد که نشان‌دهنده تمرکز ساخت‌وسازهای بلندمرتبه در پایتخت است.

بررسی ترکیب پروانه‌های ساختمانی نشان می‌دهد که ساختمان‌های پنج واحدی و بیشتر با سهم 45 درصدی، بیشترین سهم را در ساخت‌وسازهای استان دارند. این سهم در شهر تهران به 62 درصد افزایش یافته و بیانگر غلبه ساخت‌وسازهای پرتراکم و بلندمرتبه در پایتخت است.

مساحت زمین پروانه‌های صادرشده

در سال 1403، مجموع مساحت زمین‌های مشمول پروانه احداث ساختمان در استان تهران به حدود 8,839 هزار مترمربع رسیده است؛ رقمی که ضمن کاهش 4 درصدی نسبت به سال قبل، همچنان 18 درصد از کل پروانه‌های ساختمانی کشور را به خود اختصاص می‌دهد. میانگین مساحت هر قطعه زمین در کل پروانه‌های صادره برابر با 618 مترمربع و در پروانه‌های مربوط به ساختمان‌های مسکونی حدود 424 مترمربع بوده است.



جدول ۲- روند ۱۰ ساله پروانه‌های احداث بنا در استان تهران و شهر تهران (هزار مترمربع)

شهر تهران				استان تهران				سال
تعداد واحد مسکونی	مساحت زیر بنا	مساحت زمین	تعداد پروانه احداث بنا	تعداد واحد مسکونی	مساحت زیر بنا	مساحت زمین	تعداد پروانه احداث بنا	
۶۷۲۷۰	۱۲۳۲۹	۳۲۱۰	۸۰۳۴	۸۰۶۳۲	۱۵۱۰۵	۶۰۲۳	۱۳۰۵۱	۱۳۹۴
۶۶۰۲۷	۱۳۳۵۵	۳۳۱۳	۸۶۷۷	۸۳۰۰۰	۱۶۴۱۵	۶۲۲۱	۱۴۰۸۸	۱۳۹۵
۶۵۱۱۸	۱۱۸۲۳	۲۶۲۶	۹۳۱۶	۸۲۷۹۸	۱۵۴۲۹	۶۸۸۱	۱۵۳۵۰	۱۳۹۶
۷۶۵۱۱	۱۴۳۴۱	۳۳۳۵	۱۰۹۵۴	۱۰۲۰۳۳	۱۹۵۴۷	۷۲۴۰	۱۹۵۶۴	۱۳۹۷
۶۳۳۹۸	۱۱۶۷۶	۲۶۱۷	۹۰۱۳	۸۷۲۶۷	۱۶۴۴۵	۶۱۶۷	۱۶۷۷۴	۱۳۹۸
۵۳۱۵۷	۹۵۳۹	۲۵۳۲	۶۹۰۴	۸۳۶۴۵	۱۵۵۱۵	۷۱۵۹	۱۶۱۳۵	۱۳۹۹
۴۴۵۴۹	۸۶۷۸	۱۹۹۱	۵۶۸۳	۶۷۲۷۱	۱۳۲۶۸	۴۹۹۷	۱۰۹۹۶	۱۴۰۰
۴۳۴۳۲	۷۷۲۶	۱۷۸۹	۵۷۱۱	۷۱۳۶۰	۱۳۳۹۱	۵۳۳۸	۱۲۴۹۶	۱۴۰۱
۵۳۴۲۱	۹۵۳۹	۲۱۷۸	۷۴۱۵	۹۵۲۴۰	۱۷۰۹۰	۹۲۲۸	۱۵۲۷۹	۱۴۰۲
۵۷۲۳۱	۱۰۱۰۰	۲۲۶۱	۷۴۵۷	۱۰۳۲۴۱	۱۹۳۰۱	۸۸۳۹	۱۴۳۱۰	۱۴۰۳

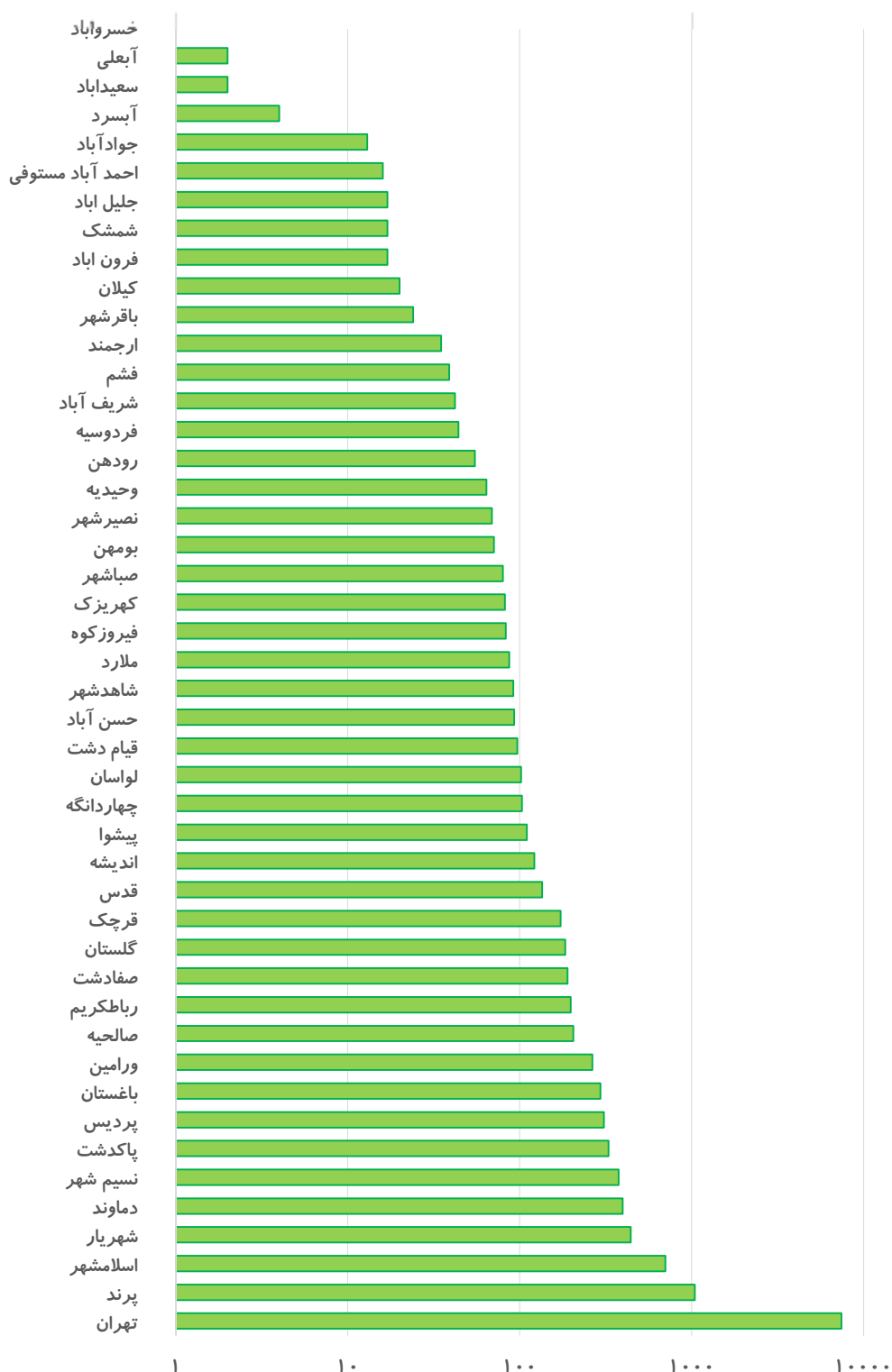
جدول ۳- پروانه‌های احداث بنا به تفکیک شهرهای استان تهران (هزار مترمربع)

شهر	تعداد پروانه	مساحت زمین	مساحت زیر بنا	تعداد واحد مسکونی
جمع استان	۱۴۳۱۰	۸۸۳۹	۱۹۳۰۱	۱۰۳۲۴۱
احمد آباد مستوفی	16	10	19	100
ارجمند	35	11	13	37
اسلامشهر	704	231	898	4489
اندیشه	122	1167	86	280
آبسرد	4	1	1	6
آبعلی	2	1	1	4
باغستان	295	113	217	1460
باقرشهر	24	7	27	169
بومهن	71	29	60	330
پاکدشت	329	71	38	932
پردیس	309	863	705	934
پرند	1045	2015	3251	21804
پیشوا	110	26	54	294
تهران	7457	2261	10100	57231
جلیل آباد	17	3	5	32
جوادآباد	13	2	2	13
چهاردانگه	103	19	51	353
حسن آباد	93	50	78	380
خسروآباد	1	0	0	1
دماوند	398	598	1340	1982
رباطکریم	198	110	115	651
رودهن	55	33	81	374
سعیدآباد	2	0	0	4
شاهدشهر	92	25	46	211
شریف آباد	42	12	33	184
شمشک	17	16	37	114
شهریار	443	246	408	2227
صالحیه	205	32	75	487
صباشهر	80	24	44	207
صفادشت	190	218	183	310
فردوسیه	44	12	35	209
فرون آباد	17	3	6	41
فشم	39	28	32	83
فیروزکوه	83	23	40	193
قدس	135	38	166	834

جدول ۳- پروانه‌های احداث بنا به تفکیک شهرهای استان تهران (هزار مترمربع) (دنباله)

شهر	تعداد پروانه	مساحت زمین	مساحت زیر بنا	تعداد واحد مسکونی
قرچک	173	41	149	808
قیام دشت	97	30	94	629
کهریزک	82	152	213	1606
کیلان	20	8	5	28
گلستان	184	42	95	483
لواسان	102	69	62	199
ملارد	87	39	94	665
نسیم شهر	377	70	153	780
نصیرشهر	69	10	21	148
وحیدیه	64	26	31	155
ورامین	265	53	136	780

نمودار ۵- تعداد پروانه‌های صادر شده به تفکیک شهرها



نمودار ۶- تعداد واحد مسکونی پیش بینی شده به تفکیک شهرها

