



ریاست جمهوری

سازمان برنامه بودجه کشور

سازمان مدیریت و برنامه ریزی استان گیلان

معاونت آمار و اطلاعات

تحلیل نتایج اطلاعات پروانه‌های ساختمانی صادر شده توسط شهرداری‌های استان گیلان ۱۳۹۹ بر پایه اطلاعات مرکز آمار ایران



هسته مطالعات

تهیه کننده:

محمدباقر مهرلطیفان

سازمان مدیریت و برنامه‌ریزی استان گیلان. معاونت آمار و اطلاعات

تحلیل نتایج اطلاعات پروانه‌های ساختمانی صادر شده توسط شهرداری‌های استان گیلان
۱۳۹۹ بر پایه اطلاعات مرکز آمار ایران / معاونت آمار و اطلاعات؛ تهیه و تدوین محمدباقر
مهرلطیفان. - رشت: سازمان مدیریت و برنامه‌ریزی استان گیلان، ۱۴۰۰.
۱۴ص. جدول، نمودار،

۱. ساختمان‌سازی -- گیلان -- صنعت و تجارت -- اجازه‌نامه‌ها - آمار. ۲. پروانه‌های ساختمانی --
گیلان -- آمار. ۳. ساختمان‌سازی -- گیلان - آمار. الف. مهرلطیفان، محمدباقر. ب. عنوان.

HD ۹۷۱۵ / ۵۹ جل ۱۴۰۰

□ عنوان: تحلیل نتایج اطلاعات پروانه‌های ساختمانی صادر شده توسط شهرداری‌های استان گیلان ۱۳۹۹ بر پایه اطلاعات مرکز آمار ایران.

□ مدیریت و نظارت: وحید طیفوری

□ تهیه و تدوین: محمدباقر مهرلطیفان

□ حروفچینی: محمدباقر مهرلطیفان

□ تهیه شده در: معاونت آمار و اطلاعات

□ تاریخ انتشار: دی‌ماه سال ۱۴۰۰

□ شماره نشریه: ۶۷۷

□ شمارگان: محدود

□ ناشر: سازمان مدیریت و برنامه‌ریزی استان گیلان.

<https://sdi.mpogl.ir/>

□ نقل قول از مطالب این نشریه با ذکر منبع بلامانع است.



فهرست مندرجات

- ۱- پیشگفتار ۴
- ۲- تحلیل اطلاعات پروانه‌های صادر شده توسط شهرداری‌های استان گیلان ۶
- ۳- نمودارها ۹
- ۴- نتیجه‌گیری ۱۳
- ۵- مراجع ۱۴

فهرست جداول

- جدول ۱- تعداد پروانه‌های صادر شده احداث و افزایش بنا توسط شهرداری‌های استان گیلان به تفکیک فصل‌ها ۱۳۹۹ ۶
- جدول ۲- تعداد واحد مسکونی تعیین شده در پروانه‌های ساختمانی برحسب نوع و متقاضی ۹۹-۱۳۹۵ در استان گیلان ۷
- جدول ۳- مقایسه متوسط مساحت زمین مابه‌ازای واحدهای مسکونی در سال ۱۳۹۹، برخی استان‌های کشور ۸
- جدول ۴- متوسط مساحت زیربنای واحدهای مسکونی ۹۹-۱۳۹۵ و افزایش آن نسبت به سال ۱۳۹۵ در استان گیلان ۹

فهرست نمودار

- نمودار ۱- تعداد پروانه‌های ساختمانی صادر شده توسط شهرداری‌های استان گیلان و پیش‌بینی میانگین پروانه‌های ۹۹-۱۳۹۵ .. ۱۰
- نمودار ۲- تعداد پروانه‌های ساختمانی صادر شده توسط شهرداری‌های استان گیلان برحسب فصول ۹۹-۱۳۹۸ ۱۰
- نمودار ۳- تعداد پروانه‌های احداث ساختمان صادر شده توسط شهرداری‌های پنج شهر پرجمعیت استان گیلان ۹۹-۱۳۹۵ ۱۱
- نمودار ۴- تعداد واحدهای مسکونی پروانه‌های صادر شده در شهرداری‌های پنج شهر پرجمعیت از کل پروانه‌های صادر شده در شهرداری‌های استان گیلان ۹۹-۱۳۹۵ ۱۱
- نمودار ۵- مقایسه تعداد واحدهای مسکونی در پروانه‌های صادر شده توسط شهرداری رشت با سایر شهرداری‌های استان گیلان ۱۲
- نمودار ۶- مقایسه تعداد پروانه‌های ساختمانی صادر شده توسط شهرداری رشت با سایر شهرداری‌های استان گیلان ۹۹-۱۳۹۵ ۱۲

سازمان مدیریت و برنامه ریزی استان گیلان معاونت آمار و اطلاعات

۱. پیشگفتار

ساخت و ساز مسکن یکی از اصلی‌ترین دغدغه اکثر دولت‌ها، پس از جنگ تحمیلی در ایران بوده است. دولت‌ها تلاش کرده‌اند تا با برنامه‌های کوتاه، میان و بلندمدت، اقداماتی را در جهت تامین مسکن خانوارها انجام دهند. در برخی مقاطع، روند کار و تصمیم‌گیری‌های دولت‌ها، مثبت ارزیابی شده است اما، علیرغم تغییر چهار رئیس‌جمهور، حل این مسئله نیازمند اهتمام بیشتر سیاستمداران این حوزه است. در سال‌های اخیر، جدا از نوسانات نرخ ارز و تورم انتظاری، رکود حدود ۶۵ ماهه بازار ساخت و ساز، باعث شد تا تراکم خانوارها در واحدهای مسکونی در کشور، همچنان عددی بالاتر از یک باقی بماند؛ یعنی به ازای هر ۱۰۶ خانوار، ۱۰۰ واحد مسکونی وجود داشته باشد و این اعداد و ارقام یعنی تقاضای مسکن در این سال‌ها بیشتر از عرضه آن بوده است. این درحالی است که برای تعادل در بازار مسکن، تعداد واحدهای مسکونی باید حداقل ۴ الی ۵ درصد بیشتر از تعداد خانوارها باشد. طی یک دهه گذشته، تعداد خانوارهای موجود در کشور به حدود ۲۵ میلیون خانوار افزایش یافته است. اما، تعداد واحدهای مسکونی در اختیار تقاضای واقعی در این ۱۰ سال متناسب با رشد جمعیت، افزایش نداشته است و به حداکثر ۲۳ میلیون واحد رسیده است. مدیرکل وقت دفتر برنامه‌ریزی و اقتصاد مسکن وزارت راه و شهرسازی در دی‌ماه ۱۳۹۶، ابراز داشت که حدود ۲۵۸۷۰۰۰ واحد مسکونی یا به تعبیری ۳ میلیون واحد در کل کشور جنبه مصرفی نداشته و توسط سرمایه‌داران بخش خصوصی، به‌عنوان سرمایه و در قالب املاک خالی از سکنه، بی‌استفاده باقی‌مانده است.

آمارها حاکی از افزایش تعداد مستاجران در بازار مسکن کشور است، آمار مستاجران در سال ۱۳۹۵ نسبت به سال ۱۳۹۰ با افزایش روبه‌رو بوده است. در سال ۱۳۹۰ حدود ۲۶/۶ درصد از ایرانیان اجاره‌نشین بودند که این آمار در سرشماری ۱۳۹۵ با حدود ۴ درصد افزایش به ۳۰/۸ درصد رسیده است. در استان گیلان نیز در سال ۱۳۹۵ بیش از ۲۲/۸ از خانوارها اجاره‌نشین

بوده اند که نسبت به سرشماری سال ۱۳۹۰، حدود ۱/۷ درصد افزایش را نشان می‌دهد. با این حال بنا بر سرشماری ۱۳۹۵، استان تهران با ۴۳/۴ درصد بیشترین خانوار اجاره‌نشین و استان البرز با ۴۱ درصد، قم ۳۹/۳ درصد، کرمانشاه ۳۵/۲ و خراسان رضوی هم با ۳۴/۲ درصد، بیشترین مستاجران را دارند. اما استان اردبیل با ۱۹/۴ کمترین اجاره‌نشین را دارد و بعد از اردبیل استان‌های گلستان با ۲۱/۱ درصد، خراسان جنوبی با ۲۱/۴ درصد، آذربایجان شرقی ۲۱/۴ درصد و چهارمحال و بختیاری هم با ۲۱/۸ درصد، کمترین مستاجران را دارند.

ساخت و ساز در کشور در تابستان ۱۳۹۹، با استناد به تعداد پروانه‌های صادر شده در این فصل برای ساخت مسکن در همه شهرهای کشور از خیز ۳۰/۵ درصدی نسبت به فصل قبل آن حکایت دارد. تابستان امسال در حالی برای ۴۲۹۵۹ واحد مسکونی در سراسر کشور مجوز ساخت، صادر شد که این میزان در مقایسه با یک سال قبل یعنی تابستان سال گذشته هم ۳۰ درصد افزایش یافته است. مجموعاً در سال ۱۳۹۹، برای ۱۷۴۲۶۴ واحد مسکونی در سراسر کشور پروانه صادر شد که این میزان در مقایسه با مدت مشابه سال قبل رشد ۱۵/۷ درصدی را نشان می‌دهد. متوسط قیمت مصالح ساختمانی نیز در این مدت تقریباً دو برابر شد و میانگین قیمت مسکن نیز ۶۰ درصد رشد کرد. همه این موارد در کنار افزایش عمق رکود در بازار معاملات مسکن و خروج تقاضای مصرفی در وهله اول و سپس ورود تقاضای سرمایه‌ای در مرحله دوم از بازار، منجر به عقبگرد سازنده‌ها از بازار ساخت و ساز شد. اما در خصوص علت یا دلایل خیز افزایش حجم ساخت و ساز در سال ۱۳۹۹، به‌رغم تمام آنچه گفته شد می‌توان سناریوهای متفاوتی را مطرح کرد.

سناریوی اول بهبود وضعیت بازار ساخت و ساز مسکن در نتیجه ثبات در بازارهای وابسته به ساخت و ساز مانند بازار زمین، مصالح و ... یا رونق بازار معاملات مسکن و ایجاد انگیزه در سازنده‌ها برای فعالیت بیشتر به منظور کسب سود بیشتر از جریان ساخت و فروش واحدهای مسکونی است. با توجه به آنچه گفته شد یعنی تورم نرخ مصالح، قیمت زمین و رکود معاملاتی مسکن سناریوی اول عملاً یک سناریوی غیرمحمتمل به نظر می‌رسد. اما در قالب سناریوی دوم، به‌رغم تمام موانع رشد حجم ساخت و ساز مسکن که به آن اشاره شد، بازار ساخت و ساز در برخی فصول سال ۹۹ با رشد آماری مواجه شده است. به این معنا که به نظر می‌رسد، اتفاقی خارج از روند طبیعی ساخت و ساز در این بازار به وقوع پیوسته است و بر آمار ساخت و ساز اثر افزایشی داشته است. در حالی که، شرایط طبیعی و معمول بازار به‌گونه‌ای نبوده است که انتظار افزایش ساخت و ساز وجود داشته باشد. موید این مطلب گزارشی است که توسط همین مرکز در خصوص تحلیل نتایج اطلاعات قیمت و اجاره مسکن در نقاط شهری کشور و استان گیلان ۱۳۹۹ بر پایه اطلاعات مرکز آمار ایران، چاپ شده است. این گزارش حاکی از آن است که از زمستان ۱۳۹۷، روند کاهشی که در تعداد معاملات خرید و فروش زیربنای مسکونی معامله شده از طریق بنگاه‌های معاملات ملکی نسبت به فصل مشابه سال قبل در استان گیلان شروع شده بود، همچنان در سال ۱۳۹۹ ادامه داشته است.

در نیمه اول ۱۳۹۹، شاهد جدی شدن روند ساخت و ساز مسکن در قالب طرح اقدام ملی بودیم. طرحی که هم‌اکنون در دولت سیزدهم به نام طرح نهضت ملی مسکن، به‌منظور افزایش عرضه مسکن دولتی‌ساز در دستور کار قرار دارد. در آن زمان اعلام شد، برای حدود ۱۰۰ هزار واحد مسکونی تامین زمین صورت گرفته و ساخت مجموعاً ۵۰ تا ۶۰ هزار واحد نیز آغاز شده،

باتوجه به اینکه در فاصله بهار تا تابستان ۹۹، آمار ساخت‌وساز افزایشی بوده، به‌نظر می‌رسد این آمار با طرح اقدام ملی مسکن و شروع پروژه‌های مسکونی در قالب این طرح بی‌ارتباط نباشد. درواقع به‌نظر می‌رسد در ساخت‌وسازهای مسکن ملی، برای واحدهایی که فرآیند ساخت‌وساز آنها آغاز شد، پروانه ساختمانی دریافت کرده‌اند که به‌نوعی تعداد آنها در آمار ساخت‌وساز اعمال شده است. درواقع، افزایش آمار ساخت مسکن، براساس عزم و تصمیم سازنده‌ها برای افزایش فعالیت در بازار ساخت‌وساز یا ورود به این بازار نبوده است. بلکه، این افزایش ناشی از سفارش کار دولت برای ساخت واحدهای مسکونی دولتی‌ساز است. در این طرح دولت زمین و تسهیلات را در اختیار گروهی از پیمانکاران ساختمانی قرار داده و به‌نظر می‌رسد این ساخت‌وسازها مهم‌ترین علت خیز چشمگیر ساخت‌وساز در تابستان امسال و رشد ۱۵/۷ درصدی آمار صدور پروانه در سال ۱۳۹۹ در مقایسه با مقطع زمانی مشابه سال قبل است.

۲. تحلیل اطلاعات پروانه‌های صادرشده توسط شهرداری‌های استان گیلان

براساس نتایج حاصل از طرح گردآوری اطلاعات پروانه‌های ساختمانی صادر شده توسط شهرداری‌های استان گیلان در سال ۱۳۹۹ تعداد ۶۶۵۹ پروانه ساختمانی صادر شده است. از کل پروانه‌های صادرشده تعداد ۶۵۴۴ (۹۸/۳ درصد) مربوط به احداث ساختمان و تعداد ۱۱۵ (۱/۷ درصد) مربوط به افزایش بنا بوده است. تعداد پروانه‌های صادرشده برای احداث ساختمان نسبت به سال قبل ۲۶ درصد افزایش داشته است. با مرور فراوانی نسبی پروانه‌های احداث ساختمان در هریک از شهرهای استان گیلان (به‌جز مرکز استان) مشاهده می‌شود که شهر لنگرود با تعداد ۲۷۴ پروانه بیشترین و شهر حویق با تعداد ۳ پروانه کمترین سهم را در صدور پروانه‌های ساختمانی داشته‌اند.

جدول ۱: تعداد پروانه‌های صادرشده احداث و افزایش بنا توسط شهرداری‌های استان گیلان به تفکیک فصل‌ها ۱۳۹۹ در استان گیلان

فصل	بهار	تابستان	پاییز	زمستان	پروانه
جمع	۱۱۳۰	۱۷۵۹	۱۶۴۱	۲۱۲۹	
احداث بنا	۱۱۱۰	۱۷۲۷	۱۶۱۷	۲۰۹۰	
افزایش بنا	۲۰	۳۲	۲۴	۳۹	

در سال ۱۳۹۹، مساحت زیربنای تعیین شده در پروانه‌های احداث ساختمان، صادرشده از سوی شهرداری‌های استان بالغ بر ۳۰۴۹۲۰۵ مترمربع بوده که ۳۰/۲ درصد افزایش داشته است. شهر رشت با ۱۲۴۶۵۶۳ مترمربع و شهر حویق با زیربنای ۴۵۹ مترمربع به‌ترتیب کمترین و بیشترین زیربنای احداثی را داشته‌اند.

الگوی توزیع پروانه‌های احداث ساختمان‌های مسکونی برحسب نوع پروانه و متقاضی همچنان از پیشرو بودن بخش خصوصی در ساخت‌وساز حکایت دارد. در این مدت برای ۱۸۲۵۴ واحد مسکونی توسط شهرداری‌های استان پروانه صادرشده که حاکی از رشد ۲۹/۸ درصدی ساخت‌وساز واحدهای مسکونی نسبت به مدت مشابه سال ۱۳۹۸ در استان است. آنچه در سال

۱۳۹۹ مشاهده می‌شود، عدم استقبال متقاضی تعاونی و دولتی در ساخت‌وساز مسکن است، به طوری که در سال ۱۳۹۵، بخش تعاونی و دولتی به ترتیب متقاضی ۴۵ و ۵۱ پروانه احداث ساختمان بوده‌اند حال آنکه در سال ۱۳۹۹ این تعداد به ترتیب به ۳ و ۱۰ پروانه کاهش یافته است.

جدول ۲: تعداد واحد مسکونی تعیین شده در پروانه‌های ساختمانی برحسب نوع و متقاضی ۹۹-۱۳۹۵ در استان گیلان

سال	کل	احداث بنا				افزایش بنا		
		جمع	خصوصی	تعاونی	دولتی	جمع	خصوصی	تعاونی
۱۳۹۹	۱۸۲۵۴	۱۸۱۳۲	۱۸۱۱۹	۳	۱۰	۱۲۲	۱۲۲	۰
۱۳۹۸	۱۴۰۶۲	۱۳۹۸۳	۱۳۹۳۳	۴۹	۱	۷۹	۷۹	۰
۱۳۹۷	۱۵۰۵۸	۱۴۹۶۲	۱۴۸۵۹	۷۴	۲۹	۹۶	۹۶	۰
۱۳۹۶	۱۳۸۹۷	۱۳۷۴۹	۱۳۷۰۹	۱۸	۲۲	۱۴۷	۱۴۸	۱
۱۳۹۵	۱۳۳۴۵	۱۳۲۱۴	۱۳۱۱۸	۴۵	۵۱	۱۳۱	۱۳۱	۰

بررسی فراوانی نسبی تعداد پروانه‌های احداث ساختمان برحسب وضع زمین (بایر - باغ یا مزرعه - ساختمان تخریبی)، نشان از کاهش ساخت‌وساز زمین‌های بایر و افزایش ساخت‌وساز زمین‌های ساختمان‌های تخریبی دارد. در سال ۱۳۹۸، ۸۳/۷ درصد از پروانه‌های احداث ساختمان برای ساخت‌وساز بر روی زمین بایر صادرشده بود. در حالی که در سال ۱۳۹۹ این رقم به ۷۹/۹۸ درصد از پروانه‌های احداث بنا، کاهش یافت. در خصوص پروانه‌های احداث ساختمان بر روی زمین ساختمان‌های تخریبی نیز روند افزایشی از ۱۵/۸ درصد در سال ۱۳۹۸ به ۱۹/۸ درصد در سال ۱۳۹۹ حکایت دارد. همچنین در سال ۱۳۹۹، بیش از ۲۹/۹ درصد از پروانه‌های احداث ساختمان برای ساخت بنای دو طبقه صادر شده است. بررسی فراوانی نسبی تعداد پروانه‌های احداث ساختمان برحسب نوع اسکلت و مصالح عمده (فلزی - بتن آرمه - سایر) در استان گیلان در بازه زمانی ۱۳۹۵ تا ۱۳۹۹، نشان می‌دهد حداقل ۹۷ درصد از ساختمان‌ها احداثی دارای اسکلت بتن آرمه هستند؛ همچنین در این مدت، بررسی فراوانی نسبی مورد استفاده ساختمان‌های احداثی (مسکونی - بازرگانی - صنعتی - بهداشتی یا درمانی - آموزشی - مسکونی و کارگاه توأم - سایر) نشان از آن دارد که احداث واحدهای مسکونی، حداقل ۸۴ درصد از ساخت‌وسازها را شامل می‌شود؛ این رقم حداقلی، حاکی از سهم احداث واحدهای مسکونی در طی پنج سال گذشته از مجموع احداث ساختمان در استان گیلان است.

در سال ۱۳۹۹، متوسط مساحت زمین به‌ازای ۱۶۲۴۴ واحد مسکونی در پروانه‌های صادرشده، ۹۸/۰۳ مترمربع است. این عدد در کل کشور ۹۶/۵۰ مترمربع گزارش شده است. در سال ۱۳۹۸ متوسط مساحت زمین برای ۱۲۱۶۷ واحد مسکونی در پروانه‌های صادرشده، ۱۰۶/۶۵ مترمربع بود. متوسط مساحت زمین واحدهای مسکونی در سه سال متوالی پیش از ۱۳۹۸ به ترتیب ۱۳۴/۸۹، ۹۱/۷۲ و ۹۵/۴۹ مترمربع بوده است. در این سال‌ها، متوسط مساحت زمین به‌ازای تعداد واحدهای مسکونی با مساحت شهرهای استان گیلان، همخوانی نداشته و شاید نوعی اتلاف زمین رخ می‌دهد. متوسط مساحت زمین مابه‌ازای تعداد واحد مسکونی در پروانه‌های ساختمانی صادرشده در برخی از استان‌های مانند قزوین و اردبیل که از استان‌های همجوار

گیلان می‌باشند کمتر است و لزوم بررسی این موضوع را گوشزد می‌کند. با توجه به مساحت کم استان‌های شمالی در کشور، به نظر می‌رسد اتلاف زمین، معضلی فراگیر در این استان‌ها باشد. در سال ۱۳۹۹، متوسط مساحت زمین به‌ازای هر واحد مسکونی در استان هم‌جوار ما یعنی استان مازندران، ۱/۱۲۵ مترمربع گزارش شده است. شاید یکی از دلایل بزرگ بودن مساحت زمین مابه‌ازای هر واحد مسکونی، ثبات تقریبی متوسط وزنی تعداد طبقات در این سال‌ها باشد. با این اوصاف، شاید افزایش بلندمرتبه‌سازی، ساخت واحد مصرفی بیشتر در طبقات و کاهش مترائ واحد مسکونی در استان گیلان منجر به عدم اتلاف زمین گردد. بررسی ساخت‌وساز واحدهای مسکونی برحسب تعداد طبقه‌های ساختمان، نشان‌دهنده علاقه مالکان شهرهای کوچک‌تر استان به ساختمان‌های یک یا دو طبقه، در نقاط شهری استان است. فراوانی نسبی پروانه‌هایی که برای احداث ساختمان‌های یک طبقه، دو طبقه و بیشتر صادر شده‌اند به ترتیب ۱۶/۵، ۳ و ۵۳/۵ درصد را نشان می‌دهد. با مروری بر فراوانی نسبی پروانه‌های صادرشده برای احداث ساختمان‌های یک طبقه در شهرستان‌های استان گیلان مشاهده می‌شود که لاهیجان با تعداد ۱ و آستانه اشرفیه با ۴۵ پروانه کمترین و بیشترین تعداد پروانه صادرشده برای احداث ساختمان‌های یک طبقه را دارا می‌باشند. همچنین در سال ۱۳۹۹، رشت با تعداد ۱۵۸ و آستارا با تعداد ۱۹۴ پروانه ساختمانی بیشترین متقاضی صدور پروانه برای احداث ساختمان‌های سه طبقه و بیشتر را دارند.

جدول ۳: مقایسه متوسط مساحت زمین مابه‌ازای واحدهای مسکونی در سال ۱۳۹۹، برخی استان‌های کشور و استان گیلان

استان	تعداد واحد مسکونی ^۱	مترائ زمین	متوسط مترائ زمین
کل کشور	۴۳۳۴۷۰	۴۱۸۳۳۲۰۱	۹۶/۵۰
گیلان	۱۶۲۴۴	۱۵۹۲۴۱۷	۹۸/۰۳
تهران	۷۲۴۵۸	۴۱۲۱۶۶۳	۵۶/۸۸
آذربایجان شرقی	۱۷۹۷۰	۱۳۱۸۰۷۵	۷۳/۳۴
اردبیل	۱۱۸۴۶	۸۵۶۲۶۳	۷۲/۲۸
اصفهان	۴۰۳۰۵	۴۱۳۲۰۱۵	۹۱/۲۰
زنجان	۴۸۴۶	۴۵۹۱۱۷	۹۴/۷۴
فارس	۳۰۹۵۴	۳۸۶۹۲۹۵	۱۲۵/۰۱
قزوین	۸۴۶۵	۵۵۱۷۱۱	۶۵/۱۷
قم	۶۰۳۶	۴۳۲۹۸۱	۷۱/۷۳
گلستان	۸۵۵۴	۷۲۰۷۱۹	۸۴/۲۵
مازندران	۱۵۰۳۰	۱۸۵۰۲۲۱	۱۲۳/۱۰

متوسط زیربنای واحدهای مسکونی احداثی در سال ۱۳۹۹، با رشد ۵/۸ درصدی نسبت به سال ۱۳۹۸ و رشد ۲۱/۸ درصدی نسبت به سال ۱۳۹۷، در استان گیلان روبه‌رو بوده است. این روند افزایشی که از سال ۱۳۹۵ آغاز شده می‌تواند حاکی از عدم تمرکز ساخت‌وساز بر روی رفع نیاز مسکن طبقه متوسط جامعه باشد.

۱- تعداد واحدهای مسکونی و کارگاه توام در محاسبه تعداد واحدهای مسکونی، لحاظ نشده‌اند.

جدول ۴: متوسط مساحت زیربنای واحدهای مسکونی ۹۹-۱۳۹۵ و افزایش آن نسبت به سال ۱۳۹۵ در استان گیلان

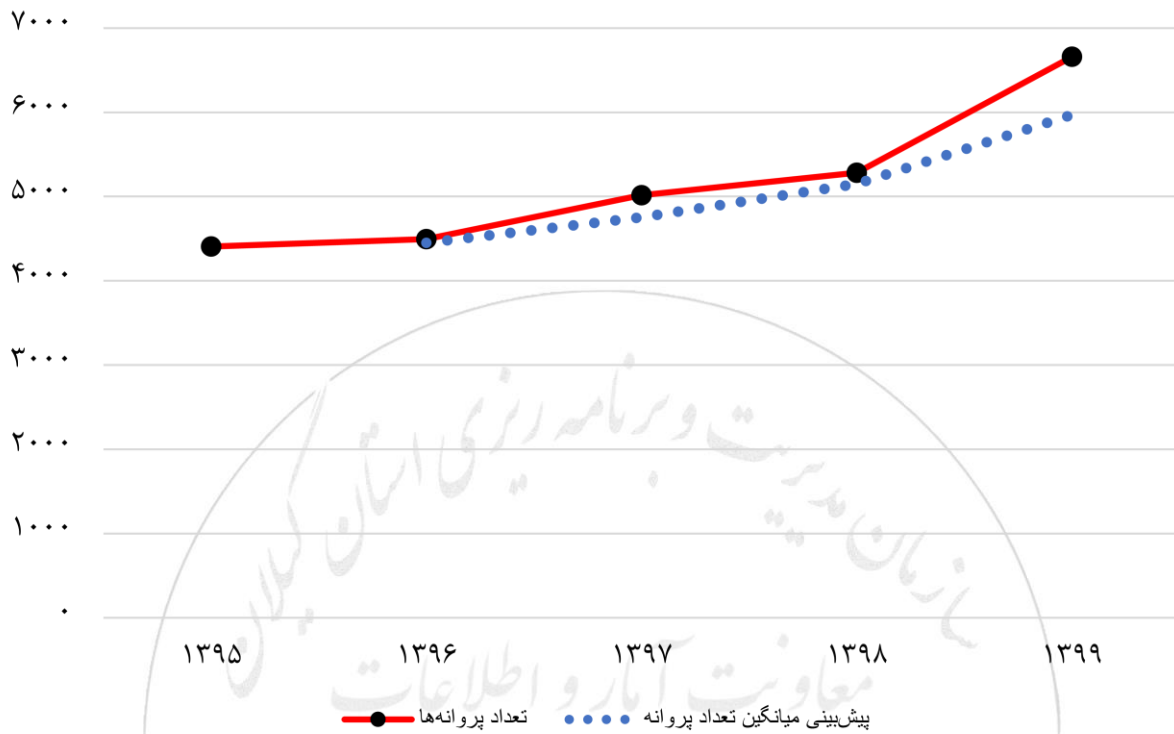
سال	پروانه‌های مسکونی	تعداد واحدا	مساحت زیربنا	متوسط زیربنا واحدهای مسکونی	درصدافزایش نسبت به سال ۱۳۹۵
۱۳۹۹	۱۸۱۳۲	۲۵۵۷۰۷۱	۱۴۱/۰۲	۳۸/۵	
۱۳۹۸	۱۴۰۶۲	۱۸۷۴۰۰۸	۱۳۳/۲۶	۳۰/۹	
۱۳۹۷	۱۵۰۵۸	۱۷۴۳۲۲۱	۱۱۵/۷۶	۱۳/۷	
۱۳۹۶	۱۳۸۹۷	۱۴۳۲۷۹۷	۱۰۳/۱۰	۱/۲	
۱۳۹۵	۱۳۳۴۵	۱۴۲۵۲۵۸	۱۰۱/۸۰	---	

۳. نمودارها

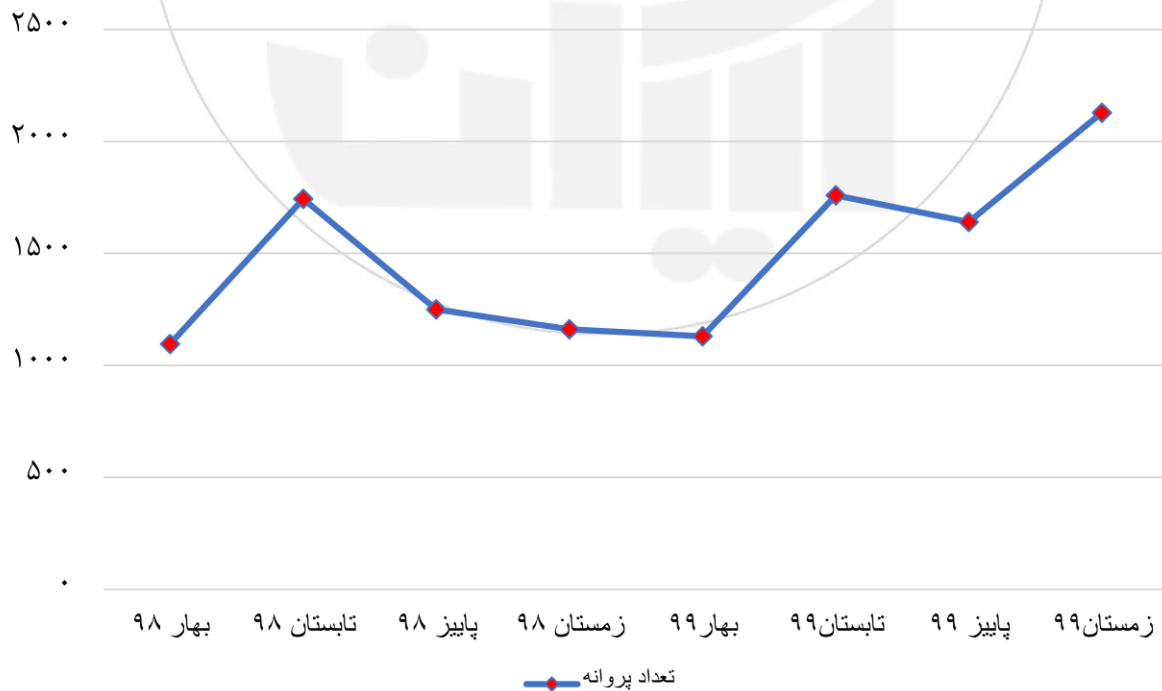
سیاست احداث شهرهای جدید در ایران با هدف کاهش فشارهای جمعیتی وارد شده به شهرهای بزرگ در اواخر دهه ۱۳۶۰ مطرح گردید. از جمله دلایل ایجاد شهرهای جدید، کنترل مهاجرت‌های گسترده روستا - شهری به مادرشهرها و ارائه خدمات بهتر به ساکنین حومه‌ای شهرهای بزرگ است. شاید واژه «شهر»، برای توسعه خدمات‌رسانی، ایده‌ای پسندیده باشد اما، باتوجه به پایین‌تر بودن ظرفیت توسعه کوتاه‌مدت شهر نسبت به نرخ رشد جمعیت در سال‌ها نخست ظهور شهر جدید، ساختار فرهنگی، وضعیت سکونت‌گاهی و ساخت‌وساز مسکن در محدوده شهر جدید تحت‌تاثیر قرار می‌گیرد. دریافت پروانه ساختمانی از شهرداری، رعایت استانداردهای مدنظر شهرداری و حتی آینده‌نگری توسعه شهر جدید، از جمله عواملی هستند که بر روی قیمت مسکن در آن محدوده اثر می‌گذارند. خوابگاهی شدن، نبود سیستم حمل‌ونقل عمومی، عدم قطعیت در پیش‌بینی تعداد و گروه‌بندی جمعیتی، وضعیت اقتصادی خانوارها، کندتر بودن روند افزایشی قیمت اراضی در شهرهای جدید نسبت به مادرشهرها و نگرش صرفاً کالبدی در تشکیل شهر جدید از دیگر تجارب شهرهای جدید در ایران است. رشد تعداد شهرها در استان گیلان مشکلات عدیده‌ای را برای ساکنین محدوده جغرافیایی شهر جدید ایجاد کرده است. پهنه منفصل شهرهای جدید در استان گیلان و جمعیت محدود آنها، بیشتر نشانه‌ای از یک ابرروستا دارد تا یک شهر.

بخش مسکن به‌خاطر ویژگی‌های منحصربه‌فرد، تأثیری اساسی در توسعه شهرها دارد، مشاهدات نشان می‌دهد که وضعیت شاخص‌های مورد بررسی در بخش مسکن در شهرهای استان گیلان دارای کمبودها و ضعف‌های اساسی است. با توسعه شهرنشینی در استانی که یکی از محورهای کشاورزی در کشور است، مشاهده می‌شود که نسبت شهرنشینی با میزان توسعه‌یافتگی بخش مسکن (بلندمرتبه‌سازی، صنعتی‌سازی و لحاظ کردن جغرافیای شهری در ساخت‌وساز)، ارتباط معناداری ندارد. براساس سرشماری سال ۱۳۹۵، شهرهای رشت، انزلی، لاهیجان، لنگرود و تالش، پرجمعیت‌ترین شهرهای استان گیلان هستند. در این بخش، نمودارهایی اطلاعات پروانه‌های صادرشده توسط شهرداری‌های استان گیلان، به‌همراه نمودارهایی از اطلاعات پروانه‌های صادر شده در این پنج شهر، حسب فصول سال ۱۳۹۹، ارائه می‌شود.

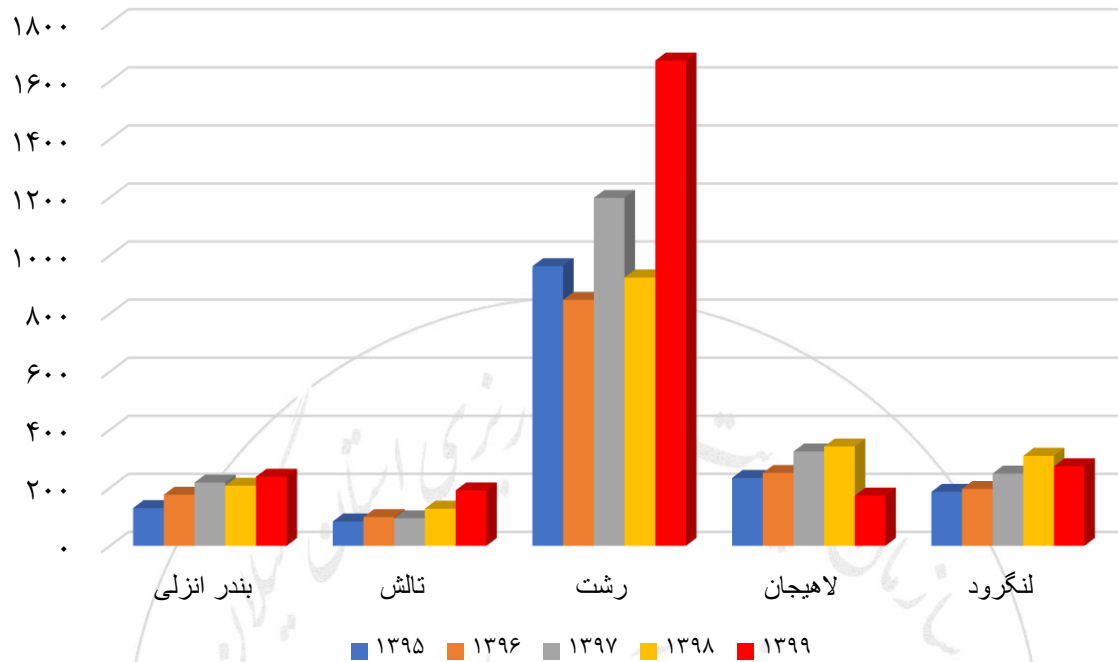
نمودار ۱: تعداد پروانه‌های ساختمانی صادرشده توسط شهرداری‌های استان گیلان و پیش‌بینی میانگین پروانه‌ها ۱۳۹۵-۹۹



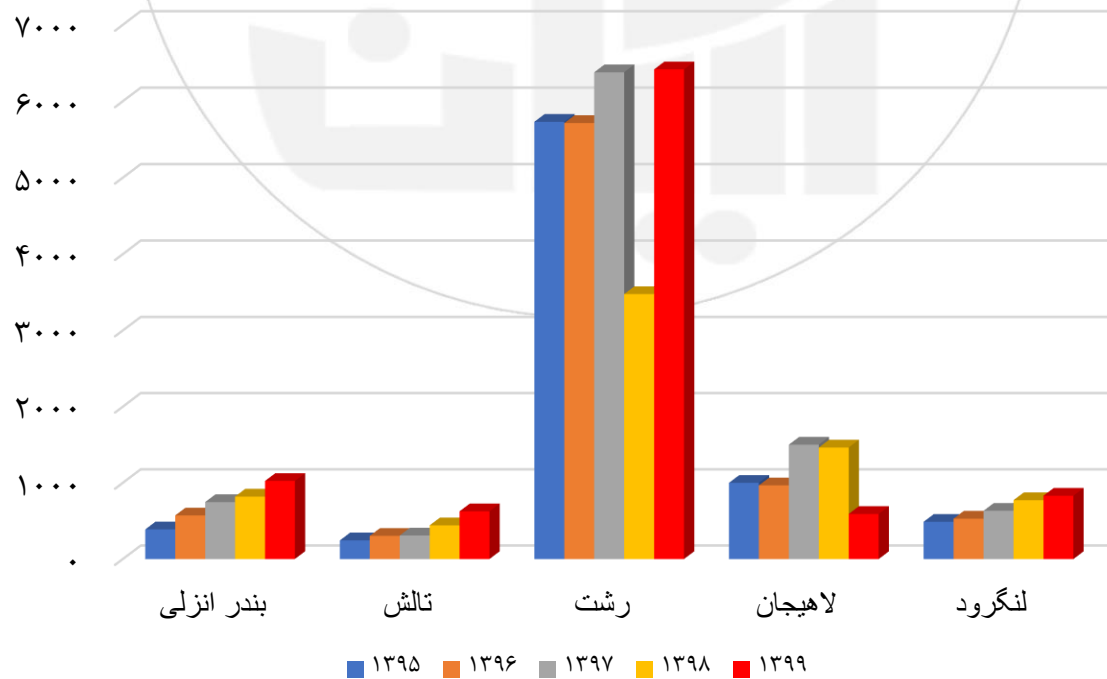
نمودار ۲: تعداد پروانه‌های ساختمانی صادرشده توسط شهرداری‌های استان گیلان برحسب فصل‌ها ۱۳۹۸-۹۹



نمودار ۳: تعداد پروانه‌های احداث ساختمانی صادرشده توسط شهرداری‌های پنج شهر پرجمعیت استان گیلان ۱۳۹۵-۹۹



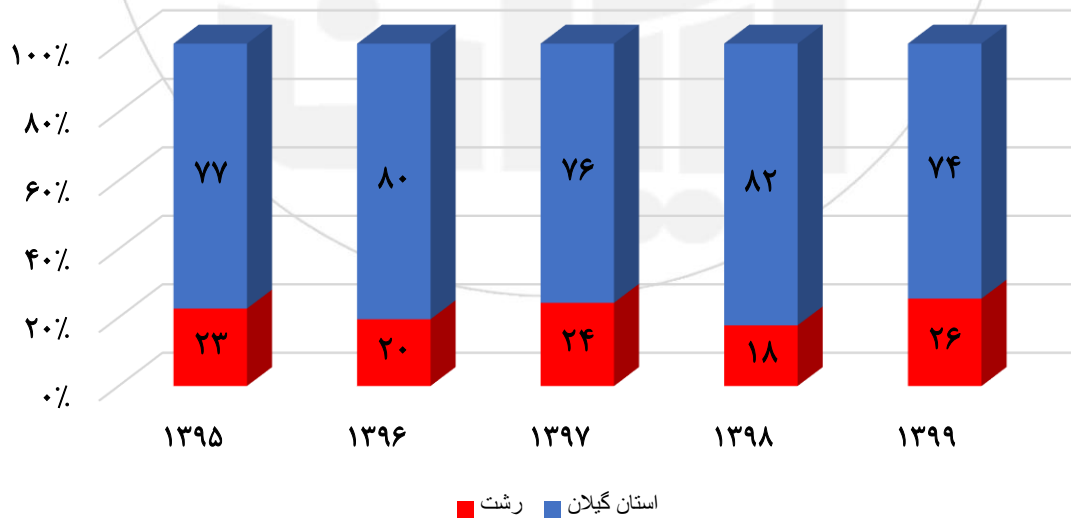
نمودار ۴: تعداد واحدهای مسکونی پروانه‌های صادر شده در شهرداری‌های پنج شهر پرجمعیت از کل پروانه‌های صادر شده در شهرداری‌های استان گیلان ۱۳۹۵-۹۹



نمودار ۵: مقایسه تعداد واحدهای مسکونی در پروانه‌های صادرشده توسط شهرداری رشت با سایر شهرداری‌های استان گیلان ۱۳۹۹



نمودار ۶: مقایسه تعداد پروانه‌های ساختمانی صادرشده توسط شهرداری رشت با سایر شهرداری‌های استان گیلان ۹۹-۱۳۹۵



۴. نتیجه‌گیری

- ۱- تعداد پروانه‌های ساختمانی توسط شهرداری‌های استان گیلان در سال ۱۳۹۹، صادر شده است که پروانه‌های صادر شده برای احداث ساختمان نسبت به مدت مشابه سال قبل ۲۶ درصد افزایش داشته است.
- ۲- مساحت زیربنای تعیین شده در پروانه‌های احداث ساختمان، صادر شده از سوی شهرداری‌های استان گیلان با رشد ۳۰/۲ درصدی مواجه شده است که به ترتیب شهر رشت و شهر حویق کمترین و بیشترین میزان زیربنای احداثی را داشته‌اند.
- ۳- استان گیلان با رشد ۲۹/۸ درصدی صدور پروانه‌های احداث واحد مسکونی توسط شهرداری‌های نسبت به مدت مشابه سال ۱۳۹۸ مواجه بوده است، در حالی که در سال ۱۳۹۹، با عدم استقبال متقاضی تعاونی و دولتی در ساخت و ساز مسکن روبه‌رو شده است.
- ۴- فراوانی نسبی تعداد پروانه‌های احداث ساختمان بر حسب وضع زمین (بایر - باغ یا مزرعه - ساختمان تخریبی)، نشان از کاهش ساخت و ساز بر زمین‌های بایر و افزایش ساخت و ساز بر زمین‌های ساختمان‌های تخریبی دارد.
- ۵- افزایش متوسط زیربنای واحدهای مسکونی احداثی در سال ۱۳۹۹، نسبت به سال ۱۳۹۸ و سال ۱۳۹۷، در استان گیلان می‌تواند حاکی از عدم تمرکز ساخت و ساز بر روی رفع نیاز مسکن طبقه متوسط جامعه باشد.

مراجع:

- ۱- اطلاعات پروانه‌های ساختمانی صادر شده توسط شهرداری‌های کشور ۱۳۹۹، ریاست جمهوری، سازمان برنامه و بودجه کشور، مرکز آمار ایران.
- ۲- اطلاعات پروانه‌های ساختمانی صادر شده توسط شهرداری‌های کشور بهار ۱۳۹۹، ریاست جمهوری، سازمان برنامه و بودجه کشور، مرکز آمار ایران.
- ۳- اطلاعات پروانه‌های ساختمانی صادر شده توسط شهرداری‌های کشور تابستان ۱۳۹۹، ریاست جمهوری، سازمان برنامه و بودجه کشور، مرکز آمار ایران.
- ۴- اطلاعات پروانه‌های ساختمانی صادر شده توسط شهرداری‌های کشور پاییز ۱۳۹۹، ریاست جمهوری، سازمان برنامه و بودجه کشور، مرکز آمار ایران.
- ۵- اطلاعات پروانه‌های ساختمانی صادر شده توسط شهرداری‌های کشور زمستان ۱۳۹۹، ریاست جمهوری، سازمان برنامه و بودجه کشور، مرکز آمار ایران.
- ۶- اطلاعات پروانه‌های ساختمانی صادر شده توسط شهرداری‌های کشور ۱۳۹۸، ریاست جمهوری، سازمان برنامه و بودجه کشور، مرکز آمار ایران.
- ۷- اطلاعات پروانه‌های ساختمانی صادر شده توسط شهرداری‌های کشور ۱۳۹۷، ریاست جمهوری، سازمان برنامه و بودجه کشور، مرکز آمار ایران.
- ۸- اطلاعات پروانه‌های ساختمانی صادر شده توسط شهرداری‌های کشور ۱۳۹۶، ریاست جمهوری، سازمان برنامه و بودجه کشور، مرکز آمار ایران.
- ۹- اطلاعات پروانه‌های ساختمانی صادر شده توسط شهرداری‌های کشور ۱۳۹۵، ریاست جمهوری، سازمان برنامه و بودجه کشور، مرکز آمار ایران.
- ۱۰- تحلیل نتایج اطلاعات قیمت و اجاره مسکن در نقاط شهری کشور و استان گیلان بهار ۱۳۹۹ بر پایه اطلاعات مرکز آمار ایران، سازمان مدیریت و برنامه‌ریزی استان گیلان، معاونت آمار و اطلاعات.



<http://mpogl.ir>

<https://sdi.mpogl.ir>

گیلان - رشت - خیابان ۱۵ خرداد - سازمان مدیریت و برنامه ریزی استان گیلان

تلفن: ۱۶-۱۴-۳۳۶۶۴۰