



تحولات مرتبط با پروانه‌های ساختمانی صادرہ در کشور ۱۳۹۱-۱۴۰۰



معاونت بررسی‌های اقتصادی
اتاق بازرگانی، صنایع، معادن و کشاورزی تهران

فاطمه علنیراده آغ‌اسمعیلی
شهریور ۱۴۰۱



تحلیل بازار مسکن به دلیل ارتباطات قوی پسین و پیشین با سایر بخش‌های اقتصادی حائز اهمیت است. شناخت عوامل موثر بر عرضه مسکن با توجه به تاثیرات آن بر سمت تقاضا می‌تواند در سیاست‌گذاری‌های این حوزه نقش کلیدی داشته باشد. یکی از عواملی که در عرضه مسکن تاثیرگذار است، صدور پروانه‌های ساختمانی است. قوانین و مقررات شهری درمورد تراکم و پروانه ساخت می‌تواند سبب رشد یا مانع توسعه بخش ساخت‌وساز شوند. لذا ارزیابی تحولات صدور پروانه‌های ساختمانی و شناسایی عوامل کلیدی و تاثیرگذار بر روند آن ضروری به نظر می‌رسد. بررسی این نماگر ابزار مناسبی برای سنجش معیارها و ضوابط در روند تحول بازار مسکن فراهم می‌کند و به سیاست‌گذاران این بخش کمک می‌کند تا راهبردها و سیاست‌های مناسبی را در آینده اتخاذ کنند. گزارش حاضر به بررسی تحولات پروانه‌های ساختمانی صادر شده در کشور و استان تهران طی سال‌های ۱۴۰۰-۱۳۹۱ با استناد به اطلاعات و داده‌های مرکز آمار ایران می‌پردازد.

برخی از اهداف این گزارش عبارت است از:

۱. بررسی روند صدور پروانه‌های احداث ساختمان
۲. بررسی روند صدور پروانه‌های احداث ساختمان از حیث کاربری
۳. بررسی روند مساحت زیربنا در پروانه‌های احداث ساختمان
۴. بررسی روند تعداد واحد مسکونی در پروانه‌های احداث ساختمان
۵. نگاهی به قوانین بالادستی و مهم در حوزه مسکن



پروانه‌های ساختمانی

- پروانه ساختمانی سندی است که توسط شهرداری‌ها یا سایر مراجع صدور پروانه به عنوان اجازه ساخت یک ساختمان، صادر شده و در اختیار متقاضی قرار داده می‌شود. آمار پروانه‌های ساختمانی صادره در بخش مسکن، به منزله عرضه بالقوه مسکن است که قرار است در آینده نزدیک به صورت بالفعل به بازار عرضه شوند. عرضه‌کنندگان مسکن معمولاً بر اساس مشخصات درج شده در پروانه‌ها به ساخت‌وساز می‌پردازند. اما اینکه ساختمان‌های موضوع پروانه‌های مزبور چه زمانی به بازار واقعی و بالفعل مسکن عرضه می‌گردند بستگی به طول زمان احداث و دریافت پروانه اتمام کار دارد.
- جمع‌آوری اطلاعات در خصوص پروانه‌های ساختمانی صادر شده توسط شهرداری‌های کشور از سال ۱۳۵۸ مورد توجه مرکز آمار ایران قرار گرفته و گزارشات مربوط به آن تحت عنوان «اطلاعات پروانه‌های ساختمانی صادرشده توسط شهرداری‌های کشور» منتشر می‌شود. این اطلاعات از سال ۱۳۹۰ تا کنون به صورت فصلی و سالانه در دسترس است و در این گزارش از آنها استفاده شده است.



روند صدور پروانه‌های ساخت و ساز

جدول ۱، تعداد پروانه‌های ساختمانی صادر شده در کل کشور و استان تهران را در بازه زمانی ۱۳۹۱ تا ۱۴۰۰ نشان می‌دهد. بر اساس آمار ارائه شده، صدور پروانه‌های ساختمانی طی ۱۰ سال اخیر دچار تغییر و تحول بوده و روند ثابت و خطی نداشته است.

جدول ۱. تعداد فقره پروانه‌های ساختمانی صادر شده در کل کشور و استان تهران طی ۱۴۰۰-۱۳۹۱

شرح	۱۳۹۱	۱۳۹۲	۱۳۹۳	۱۳۹۴	۱۳۹۵	۱۳۹۶	۱۳۹۷	۱۳۹۸	۱۳۹۹	۱۴۰۰
تعداد	کل کشور	۲۲۳،۸۲۸	۲۲۲،۸۵۰	۱۳۵،۰۲۴	۱۳۱،۶۵۱	۱۲۹،۰۸۶	۱۳۱،۹۱۰	۱۵۲،۶۵۴	۱۶۱،۴۵۷	۱۸۸،۶۶۶
	تهران	۳۴،۹۸۳	۳۶،۲۱۵	۱۶،۲۹۳	۱۳،۶۴۳	۱۴،۵۷۳	۱۵،۷۱۷	۲۰،۰۳۵	۱۷،۱۹۸	۱۶،۵۴۷
سهم تهران (درصد)	۱۵/۶۳	۱۶/۲۵	۱۲/۰۷	۱۰/۳۶	۱۱/۲۸	۱۱/۹۱	۱۳/۱۲	۱۰/۶۰	۸/۷۷	۸/۱۴

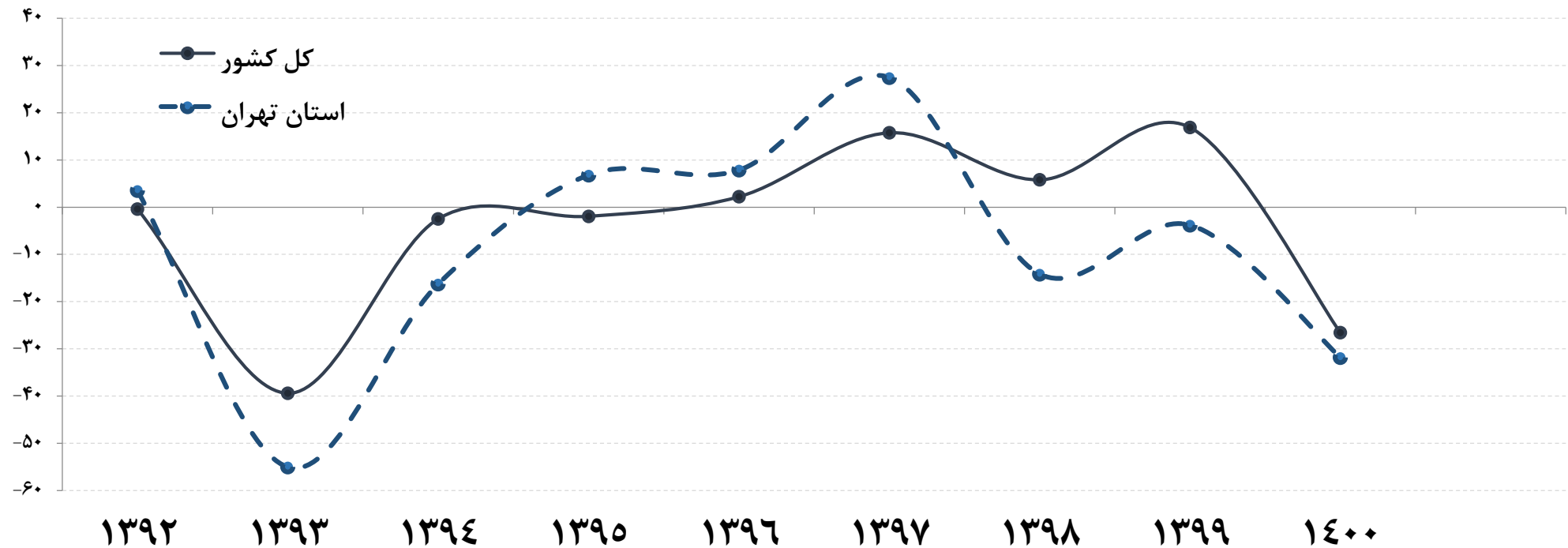
- در سال ۱۴۰۰ نزدیک به ۱۳۹ هزار پروانه ساختمانی در کل کشور صادر شده که از این تعداد، حدود ۱۲۷.۸ هزار پروانه ساختمانی (۹۲/۲ درصد) مربوط به احداث ساختمان و حدود ۱۰.۷ هزار پروانه ساختمانی نیز (۷/۷ درصد) مربوط به افزایش زیربنا بوده است. بیشترین و کمترین تعداد پروانه ساختمانی صادر شده در کل کشور در دوره مذکور به ترتیب مربوط به سال‌های ۱۳۹۱ و ۱۳۹۵ است.
- بر اساس اطلاعات جدول ۱، در سال ۱۳۹۱، حدود ۳۵ هزار پروانه ساختمانی نیز در استان تهران صادر شده که طی ۱۰ سال کاهش یافته و به رقم حدود ۱۱ هزار پروانه در سال ۱۴۰۰ رسیده است. بیشترین تعداد پروانه ساختمانی صادر شده در استان تهران به ترتیب مربوط به سال‌های ۱۳۹۲ و ۱۴۰۰ است.
- میانگین سهم استان تهران در کل پروانه‌های ساختمانی کشور طی ده سال مورد بررسی حدود ۱۲ درصد بوده که از سال ۱۳۹۷ روند کاهشی سهم مزبور آغاز شده و در سال ۱۴۰۰ به ۸/۱۴ درصد رسیده است.





- روند تغییر تعداد پروانه‌های ساختمانی صادر شده یا به عبارت دیگر مجوزهای ساخت واحدهای ساختمانی می‌تواند به عنوان علامتی از تمایل سرمایه‌گذاران به ساخت‌وساز با توجه به چشم‌انداز و انتظارات آتی آن‌ها به بخش مسکن، باشد که بسته به وضعیت رکود یا رونق، قابل تغییر خواهد بود.
- نمودار ۱، درصد تغییرات پروانه‌های ساختمانی صادر شده در کل کشور و استان تهران را نشان می‌دهد. طی دوره مورد بررسی میانگین رشد سالانه پروانه‌های ساختمانی صادره در کل کشور و استان تهران به ترتیب برابر با منفی ۵/۲ درصد و منفی ۱۱/۸ درصد بوده که نمایانگر روند عمومی نزولی در کل دوره است ضمن اینکه شدت کاهش در استان تهران بیشتر از کل کشور بوده است.

نمودار ۱. درصد تغییرات پروانه‌های ساختمانی صادر شده در کل کشور و استان تهران





بر اساس نمودار ۱ و در بررسی‌های آماری مربوط به صدور پروانه‌های ساختمانی مشخص می‌گردد که در سال ۱۳۹۳ صدور پروانه‌های ساختمانی به طور چشم‌گیری کاهش می‌یابد. در سال مذکور، افت شدید ۴۰ درصدی نسبت به سال قبل در تعداد پروانه‌های ساختمانی صادر شده در کشور اتفاق می‌افتد. این میزان کاهش برای استان تهران برابر با ۵۰ درصد بوده است. دلیل این کاهش از دو بعد قابل بررسی است:

۱- **تسری رکود بازار مسکن.** بعد از انتخابات سال ۱۳۹۲، به دلیل افزایش عرضه و کاهش تقاضای سفته‌بازانه مسکن و نااطمینانی سرمایه‌گذاران نسبت به نتایج مذاکرات هسته‌ای، بازار مسکن وارد رکود شد. این عوامل باعث شد بازار مسکن نتواند در سال ۱۳۹۳ نیز از رکود خارج شود و به موازات آن صدور پروانه‌های ساختمانی نیز افت چشم‌گیری داشته است.

۲- **تغییر ناگهانی مصوبه نحوه پرداخت حق بیمه کارگران ساختمانی در سال ۱۳۹۳ و افزایش هزینه صدور پروانه‌های ساختمانی.** تا پیش از سال ۱۳۹۳، سازنده‌ها مکلف بودند ۴ درصد حقوق ماهانه کارگر را به ازای ساخت هر متر مربع بنای ساختمانی بابت حق بیمه پرداخت کنند. در سال ۱۳۹۳ ماده پنج قانون بیمه اجتماعی کارگران ساختمان به شرح زیر اصلاح شد:

سازمان تأمین اجتماعی مکلف است با دریافت هفت درصد (۷٪) حق بیمه سهم بیمه شده (از کارگر) و پانزده درصد (۱۵٪) مجموع عوارض صدور پروانه (از مالک) نسبت به تداوم پوشش بیمه تمام کارگران ساختمانی اقدام کند.

این هزینه به عنوان یکی از پیش شرط‌های صدور جواز ساخت به مالک اعلام می‌شود. لذا اجرای این قانون موجب افزایش تعرفه صدور پروانه‌های ساختمانی شده و به عنوان یک عامل کاهنده، موجب کاهش تقاضا برای دریافت مجوزهای ساخت‌وساز شد.



• روند نزولی صدور پروانه‌های ساختمانی در کل کشور در سال‌های ۱۳۹۴ و ۱۳۹۵ با شیب ملایم‌تری ادامه یافت. طی سال‌های ۱۳۹۶ تا ۱۳۹۹، با اجرای برخی سیاست‌های تشویقی دولت مانند اعطای برخی تسهیلات بانکی برای ساخت مسکن و روی آوردن سازندگان به ساخت‌وساز، تعداد پروانه‌های ساختمانی افزایش یافت. اما آهنگ رشد آن در این چهار سال یکسان نبود. در سال ۱۳۹۹، صدور پروانه‌های ساختمانی با رشدی حدود ۱۷ درصد نسبت به سال قبل مواجه شد که بالاترین رشد مثبت در طول دهه مورد بررسی است. از سال ۱۳۹۶ به دنبال رشد آمار عملکرد صدور پروانه‌های ساختمانی به‌عنوان شاخص استقبال بخش خصوصی از فعالیت‌های ساختمانی، وضعیت شاخص‌های ساخت‌وساز در بخش ساختمان بهبود یافت.

• با تکیه بر داده‌های نمودار ۱ و آنچه از روند نرخ تغییرات پروانه‌های ساختمانی صادر شده در استان تهران نمایان است، از سال ۱۳۹۳ تعداد پروانه‌های ساختمانی روند رو به رشدی داشته است. در سال ۱۳۹۷، افزایش تعداد پروانه‌های صادر شده نسبت به سال پیش از آن، حدود ۲۷ درصد بوده و بیشترین حجم مجوزهای ساخت‌وساز در استان تهران طی این دهه در این سال رخ داده است. اما در سال ۱۳۹۸، بازار مسکن در استان تهران با رکود مواجه شد به گونه‌ای که رشد منفی ۱۴ درصد را نسبت به سال قبل خود تجربه کرده است.

• در نهایت در سال ۱۴۰۰، به دلیل شرایط اقتصادی موجود، اکثر بخش‌های عمده رشد ضعیف‌تری در مقایسه با سال قبل از آن تجربه کردند. با این وجود تعداد پروانه‌های ساختمانی در بخش مسکن از جمله بخش‌هایی بود که آهنگ رشد آن با کاهش شدیدتری مواجه شد. که نشان‌دهنده تعمیق شرایط رکودی و کاهش تمایل بخش خصوصی به سرمایه‌گذاری و فعالیت در بخش ساختمان و مسکن طی سال مذکور است. در این سال میزان کاهش تعداد پروانه‌های ساختمانی صادر شده نسبت به سال قبل در کل کشور پس از تجربه چهار سال متوالی رشد مثبت برابر با ۲۶/۵- درصد و در استان تهران برابر با ۳۱- درصد برآورد شده است.



نوع کاربری پروانه‌های ساختمانی

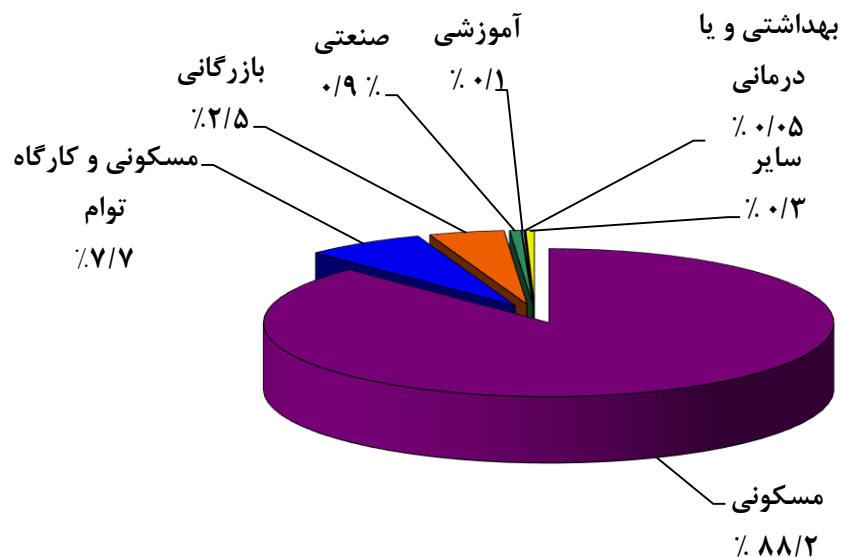
بر حسب نوع کاربری، استفاده‌های گوناگونی برای پروانه‌های ساختمانی متصور است. تنوع پروانه‌های ساختمانی صادره مبتنی بر طبقه‌بندی پروانه‌ها به ۵ گروه اصلی مشتمل بر مسکونی، بازرگانی، صنعتی، آموزشی و بهداشتی است که در صورت ادغام برخی کاربری‌ها ممکن است عناوین ترکیبی مانند مسکونی و کارگاه توأم هم در این خصوص در نظر گرفته شود. در جدول ۲، تعداد پروانه‌های احداث ساختمانی بر حسب مورد استفاده ساختمان (نوع کاربری) در کل کشور و استان تهران قابل مشاهده است.

جدول ۲. تعداد پروانه‌های احداث ساختمانی بر حسب مورد استفاده طی دوره ۱۴۰۰-۱۳۹۱

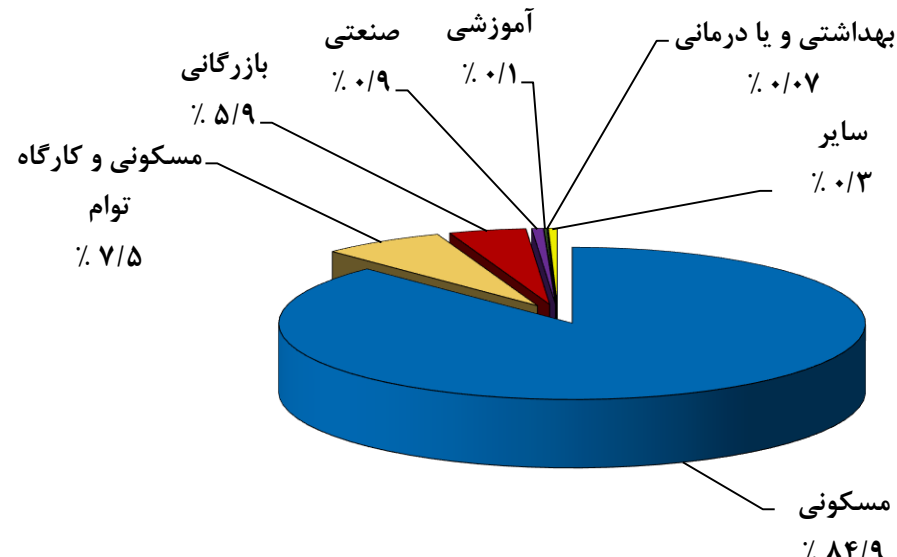
سال	کل پروانه‌ها در کشور		مسکونی		مسکونی و کارگاه توأم		بازرگانی		صنعتی		آموزشی		بهداشتی یا درمانی		سایر	
	کل کشور	استان تهران	کل کشور	استان تهران	کل کشور	استان تهران	کل کشور	استان تهران	کل کشور	استان تهران	کل کشور	استان تهران	کل کشور	استان تهران	کل کشور	استان تهران
۱۳۹۱	۲۰۶.۳۷۲	۱۸۰.۹۰۷	۱۴۰.۲۲	۳۰.۶۵۹	۸.۷۷۴	۳۶۷	۱.۳۱۰	۶۱	۲۲۴	۲۷	۱۳۴	۵	۱۰۰۱	۷۳	۱۰۰۱	۷۳
۱۳۹۲	۲۰۶.۳۹۵	۱۷۵.۹۱۴	۱۵۸.۸۵۲	۳۲.۰۶۱	۱۰.۹۱۵	۳۳۰	۱.۵۳۲	۴۶	۲۱۸	۱۳	۱۳۷	۲	۱۸۲۷	۹۶	۱۸۲۷	۹۶
۱۳۹۳	۱۲۰.۴۰۸	۹۹.۷۶۸	۱۰۰.۰۶۷	۱۳.۶۸۷	۸.۲۲۶	۴۳۳	۱.۲۲۰	۱۰۶	۳۶۲	۱۶	۱۴۲	۱۱	۶۲۳	۱۳۱	۶۲۳	۱۳۱
۱۳۹۴	۱۱۹.۸۹۵	۹۹.۶۳۱	۹۵.۵۳۱	۱۱.۱۲۵	۸.۵۴۳	۵۴۲	۱.۲۱۲	۲۰۵	۳۶۷	۱۶	۱۵۴	۱۳	۴۵۷	۴۵	۴۵۷	۴۵
۱۳۹۵	۱۱۸.۳۹۰	۹۹.۴۹۶	۹۰.۲۰۷	۱۶.۹۳۲	۷.۸۷۴	۹۱۲	۱.۱۸۴	۳۳۷	۱۸۸	۳۴	۱۷۶	۲۶	۲۶۵	۶۲	۲۶۵	۶۲
۱۳۹۶	۱۲۲.۰۸۱	۱۰۳.۳۲۸	۸.۹۷۴	۱۳.۳۶۷	۷.۸۳۴	۵۰۹	۱.۲۴۵	۱۹۵	۱۹۱	۲۳	۱۹۸	۹	۳۱۱	۳۸	۳۱۱	۳۸
۱۳۹۷	۱۴۲.۶۷۳	۱۲۱.۰۴۹	۱۰.۶۴۸	۱۷.۰۹۵	۸.۹۹۵	۵۹۹	۱.۳۶۵	۲۲۵	۲۱۷	۲۴	۹۸	۸	۳۰۱	۵۳	۳۰۱	۵۳
۱۳۹۸	۱۵۰.۵۵۸	۱۲۸.۷۲۶	۱۱.۳۷۱	۱۴.۵۲۲	۸.۵۵۳	۵۰۰	۱.۲۵۶	۲۰۶	۱۷۸	۲۰	۱۱۲	۱۵	۳۶۲	۵۴	۳۶۲	۵۴
۱۳۹۹	۱۷۴.۲۶۴	۱۴۹.۰۹۹	۱۲.۳۶۸	۱۴.۱۰۴	۹.۹۰۲	۴۴۷	۲.۲۶۲	۲۸۰	۱۸۷	۱۷	۱۰۷	۱۵	۳۳۹	۴۰	۳۳۹	۴۰
۱۴۰۰	۱۲۷.۷۹۱	۱۰۷.۰۹۸	۹.۶۳۳	۹.۴۹۱	۸.۵۸۱	۳۶۱	۱.۸۹۵	۱۹۷	۱۴۰	۱۰	۸۰	۵	۳۶۴	۴۵	۳۶۴	۴۵
جمع	۱.۴۸۸.۸۲۷	۱.۲۶۵.۰۱۶	۱۱۱.۶۷۳	۱۷۳.۰۴۳	۸۸.۱۹۷	۵۰.۰۰۰	۱۴.۴۸۱	۱.۸۵۸	۲.۲۷۲	۲۰۰	۱.۱۳۸	۱۰۹	۵.۸۵۰	۶۳۷	۵.۸۵۰	۶۳۷
میانگین رشد سالانه ۱۳۹۱-۱۴۰۰	-۵.۱۸	-۵.۶۵	-۴.۰۸	-۱۲.۲۱	-۰.۲۴	-۰.۱۸	۴.۱۸	۱۳.۹۱	-۵.۰۸	-۱۰.۴۴	-۵.۵۷	۰	-۱۰.۶۳	-۵.۲۳	-۱۰.۶۳	-۵.۲۳
سهم تهران (درصد)	۷.۶	۱۳/۷	۱۳/۵	۳	۱۲/۸	۸/۸	۹/۵	۱۰/۸								



طبق داده‌های جدول ۲ و مشاهده الگوی توزیع پروانه‌های صادر شده برای احداث ساختمان بر حسب مورد استفاده، در دوره مورد بررسی مجموعاً حدود ۱.۴ میلیون پروانه ساختمانی صادر شده که بخش اعظم آن برای احداث ساختمان‌های مسکونی صادر شده‌اند.



نمودار ۳. درصد پروانه‌های صادر شده برای احداث ساختمان بر حسب مورد استفاده - استان تهران طی دوره ۱۳۹۱-۱۴۰۰



نمودار ۲. درصد پروانه‌های صادر شده برای احداث ساختمان بر حسب مورد استفاده - کل کشور طی دوره ۱۳۹۱-۱۴۰۰

- از کل پروانه‌های صادر شده برای احداث ساختمان از سوی شهرداری‌های کشور طی سال‌های ۱۳۹۱-۱۴۰۰، تعداد ۱.۲ میلیون پروانه (۸۴/۹ درصد) مربوط به احداث ساختمان‌های مسکونی بوده است. بیشترین تعداد پروانه‌های صادر شده برای احداث ساختمان‌های مسکونی در کشور به ترتیب به سال ۱۳۹۱ در حدود ۱۸۱ هزار واحد و کمترین آن به سال ۱۳۹۵ با ۹۹.۵ هزار واحد تعلق دارد. متوسط رشد سالانه پروانه‌های مسکونی برابر با ۵.۶- درصد بوده است که نمایانگر روند منفی و نزولی در بازه زمانی مذکور است.



- از کل پروانه‌های صادر شده برای احداث ساختمان از سوی شهرداری‌های کشور طی سال‌های ۱۴۰۰-۱۳۹۱ حدود ۱۱۱ هزار پروانه (۷/۵ درصد) مربوط به احداث ساختمان‌های مسکونی و کارگاه توام است. این پروانه‌ها سالانه به طور متوسط ۴/۰۸- درصد رشد داشته‌اند. بیشترین تعداد پروانه‌های صادر شده برای احداث ساختمان‌های مسکونی و کارگاه توام در کشور به سال ۱۳۹۱ در حدود ۱۴ هزار واحد و کمترین آن به سال ۱۳۹۶ در حدود ۸.۹ هزار واحد تعلق دارد.
- از کل پروانه‌های صادر شده برای احداث ساختمان از سوی شهرداری‌های کشور در دوره مذکور تعداد ۸۸ هزار پروانه (۵/۹ درصد) مربوط به احداث ساختمان‌های بازرگانی است. منظور از پروانه صادر شده برای کاربری بازرگانی، پروانه ساختمانی است که با شرایط معین در ملک مشخص برای تصرف تجاری صادر می‌شود. متوسط رشد سالانه پروانه‌های با کاربری مذکور برابر با ۰.۲۴- درصد بوده است. بیشترین تعداد پروانه‌های صادر شده برای احداث ساختمان‌های بازرگانی در کشور به ترتیب به سال ۱۳۹۲ در حدود ۱۰.۹ هزار واحد و کمترین آن به سال ۱۳۹۶ با ۷.۸ هزار واحد تعلق دارد.
- از کل پروانه‌های صادر شده برای احداث ساختمان از سوی شهرداری‌های کشور در دوره مورد بررسی تعداد ۱۴.۵ هزار پروانه (۰/۹۷ درصد) مربوط به احداث ساختمان‌های صنعتی است. منظور از پروانه صادر شده برای کاربری صنعتی، پروانه ساختمانی است که با شرایط معین در ملک مشخص برای تصرف صنعتی صادر می‌شود. پروانه‌های ساختمانی با کاربری صنعتی سالانه به طور متوسط ۴.۱۸ درصد رشد داشته‌اند که نمایانگر روند صعودی در کل دوره است. بیشترین تعداد پروانه‌های صادر شده برای احداث ساختمان‌های صنعتی در کشور به ترتیب به سال ۱۳۹۹ در حدود ۲.۲ هزار واحد و کمترین آن به سال ۱۳۹۴ با ۱.۲ هزار واحد تعلق دارد.
- از کل پروانه‌های صادر شده برای احداث ساختمان از سوی شهرداری‌های کشور در دوره مورد بررسی حدود ۹ هزار پروانه (۰/۵۹ درصد) مربوط به احداث ساختمان‌های آموزشی، بهداشتی و سایر کاربری‌ها بوده است.
- همچنین اطلاعات حاصل از نمودار ۳ بیانگر این است که از مجموع صدور پروانه‌های احداث ساختمان از سوی شهرداری‌های استان تهران، پروانه‌های مربوط به مسکونی، مسکونی و کارگاه توام، بازرگانی و صنعتی دارای بیشترین فراوانی بوده‌اند. به طوری که ۸۸/۲۸ درصد این پروانه‌ها برای احداث ساختمان‌های با کاربری مسکونی، ۷/۷ درصد آن‌ها برای احداث ساختمان‌های مسکونی و کارگاه توام، ۲/۵ درصد مربوط به ساختمان‌های بازرگانی و ۰/۹۴ درصد برای ساختمان‌های صنعتی صادر شده‌اند. همچنین متوسط رشد سالانه پروانه‌های مسکونی، مسکونی و کارگاه توام، بازرگانی در استان تهران به ترتیب برابر با ۱۲.۲۱- درصد، ۱۰.۹۴- درصد و ۰.۱۸- درصد بوده است. طی این دهه پروانه‌های ساختمانی صادر شده با کاربری صنعتی، سالانه به طور متوسط ۱۳.۹۱ درصد رشد داشته است که حاکی از روند صعودی و مثبت در بازه زمانی مورد نظر است

تعداد پروانه‌های احداث ساختمان بر اساس تعداد طبقات

جدول ۳، تعداد پروانه‌های صادر شده برای احداث ساختمان بر اساس تعداد طبقات در کل کشور و استان تهران را در بازه زمانی مورد بررسی نشان می‌دهد. الگوی توزیع پروانه‌های احداث ساختمان بر حسب تعداد طبقه‌های ساختمان نشان دهنده اهمیت بسیار زیاد ساختمان‌های یک طبقه و دو طبقه در کل کشور است. نتایج نشان می‌دهد که تعداد طبقات تعیین شده در پروانه‌های احداث ساختمان کل کشور در سال‌های ۱۳۹۱ تا ۱۴۰۰ به طور عمده یک طبقه (۲۸/۱ درصد)، دو طبقه (۲۴/۲ درصد) و پنج طبقه (۲۲/۶ درصد) بوده است. که این پروانه‌ها در مجموع ۷۶ درصد پروانه‌های احداث ساختمان مسکونی را تشکیل می‌دهند. فراوانی نسبی ساختمان‌های سه طبقه طی این دهه ۱۴/۹ درصد و ساختمان‌های چهار طبقه ۹/۹ درصد بوده است.

همچنین جدول ۳، نشان دهنده اهمیت ساختمان‌های سه طبقه، چهار طبقه، پنج طبقه و بیشتر در استان تهران است. تعداد طبقات تعیین شده در پروانه‌های احداث ساختمان در این استان طی سال‌های ۱۳۹۱ تا ۱۴۰۰، به طور عمده پنج طبقه (۶۶/۸ درصد)، چهار طبقه (۱۴/۴ درصد) و سه طبقه (۱۲/۳ درصد) بوده است. بالا بودن رشد ساختمان‌های پرتبقه نسبت به ساختمان‌های کم طبقه در استان تهران حاکی از آن است که به خاطر گران بودن زمین و بالا بودن سهم جمعیت، افزایش تعداد طبقات ساختمان توجیه‌پذیر است. همچنین فراوانی نسبی پروانه‌های احداث ساختمان‌های دو طبقه ۴/۳ درصد و ساختمان‌های یک طبقه ۲/۲ درصد بوده است.

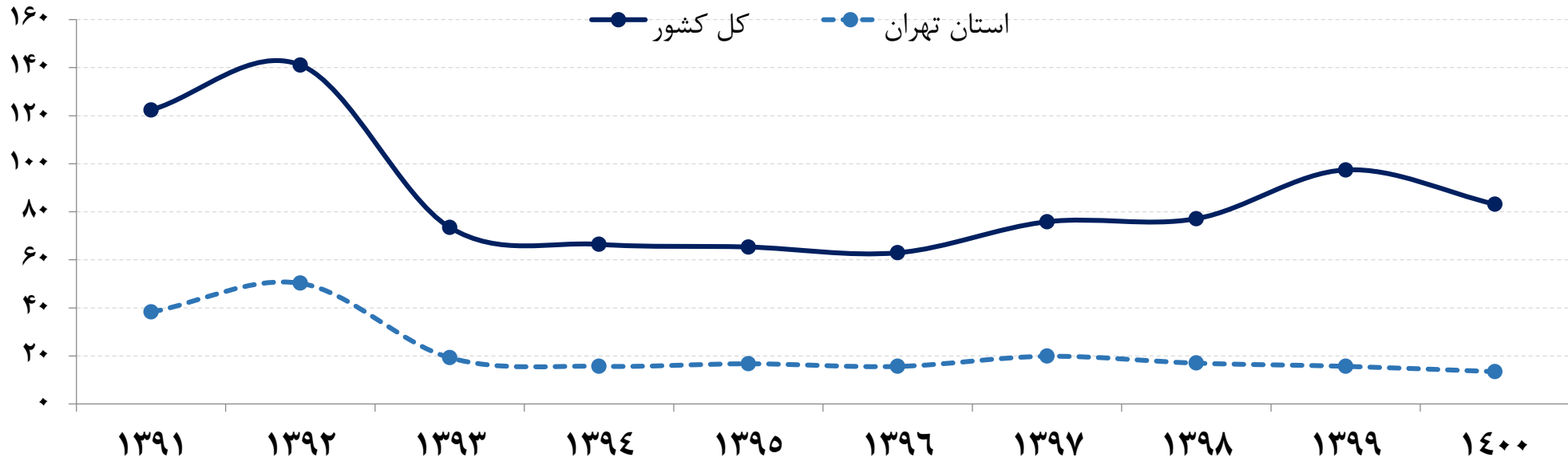
جدول ۳. تعداد پروانه‌های احداث ساختمان بر حسب تعداد طبقات ساختمان طی سال‌های ۱۳۹۱-۱۴۰۰

سال	طبقه ۱		طبقه ۲		طبقه ۳		طبقه ۴		۵ طبقه و بیشتر	
	کل کشور	استان تهران	کل کشور	استان تهران	کل کشور	استان تهران	کل کشور	استان تهران	کل کشور	استان تهران
۱۳۹۱	۵۳،۱۹۹	۳۰۰	۴۵،۵۶۹	۱۲۱۰	۳۲،۱۷۲	۳۸۶۴	۲۳،۳۰۱	۴۷۸۳	۵۲،۱۳۱	۲۳،۵۵۲
۱۳۹۲	۴۸،۹۹۰	۳۶۱	۴۷،۹۷۵	۱۱۴۹	۳۱،۹۴۶	۳۹۲۹	۲۳،۴۴۱	۵۱۸۰	۵۴،۰۴۳	۲۴،۲۷۰
۱۳۹۳	۳۳،۱۹۳	۳۶۶	۳۰،۴۰۵	۷۹۹	۱۷،۸۳۰	۲۰۱۳	۱۲،۷۲۸	۲۳۶۸	۲۶،۲۵۲	۱۰،۰۹۷
۱۳۹۴	۳۷،۱۳۵	۴۰۵	۳۱،۱۳۴	۶۷۷	۱۷،۸۳۳	۱۷۰۶	۱۱،۱۳۴	۱۹۷۸	۲۲،۶۵۹	۸،۲۸۵
۱۳۹۵	۳۶،۶۰۳	۴۱۸	۳۱،۴۲۰	۷۷۲	۱۶،۹۹۲	۱۷۹۹	۱۰،۷۸۳	۲۰۳۷	۲۲،۵۹۲	۹،۰۶۲
۱۳۹۶	۳۶،۲۲۱	۴۱۲	۳۰،۵۴۵	۸۲۸	۱۸،۳۴۴	۱۹۵۳	۱۱،۲۷۸	۱۹۹۰	۲۵،۶۹۳	۱۰،۱۶۷
۱۳۹۷	۴۲،۰۶۳	۴۹۹	۳۵،۰۱۹	۱۱۷۲	۲۰،۸۰۲	۲۵۵۹	۱۲،۵۵۲	۲۶۰۸	۳۲،۲۳۷	۱۲،۷۲۶
۱۳۹۸	۴۴،۲۹۸	۴۴۴	۳۷،۴۱۷	۱۱۰۵	۲۲،۰۳۱	۲۰۲۲	۱۴،۰۲۶	۲۴۵۲	۳۲،۷۸۶	۱۰،۷۵۱
۱۳۹۹	۵۰،۱۶۰	۵۹۹	۴۱،۸۳۳	۱۲۱۰	۲۵،۹۴۴	۲۳۱۸	۱۷،۰۲۸	۲۵۰۶	۳۹،۲۹۹	۹،۵۰۲
۱۴۰۰	۳۷،۴۸۶	۳۷۸	۳۰،۲۰۱	۱۵۷	۱۸،۴۹۶	۱۲۲۹	۱۲،۲۹۷	۱۵۳۶	۲۹،۳۱۱	۷،۰۲۶
جمع	۴۱۹،۳۴۸	۴،۱۸۲	۳۶۱،۵۱۸	۹،۰۷۹	۲۲۲،۳۹۰	۲۳،۳۹۲	۱۴۸،۵۶۸	۲۷،۴۳۸	۳۳۷،۰۰۳	۱۲۵،۴۳۸

مساحت زیربنا در پروانه‌های ساختمانی

- در نمودار ۴، روند تغییرات مساحت زیربنای مندرج در پروانه‌های ساختمانی در کل کشور و استان تهران قابل مشاهده است. بر اساس این نمودار، بیشترین مساحت زیربنا در پروانه‌های احداث ساختمان در کل کشور طی بازه زمانی مورد بررسی مربوط به سال ۱۳۹۲ است. طی سال مذکور، مساحت زیربنای تعیین شده در پروانه‌های ساختمانی صادره از سوی شهرداری‌های کشور بالغ بر ۱۴۱ میلیون متر مربع بوده است. که ۱۳۴ میلیون متر مربع (۹۵ درصد) از مساحت زیربنای پروانه‌ها مربوط به پروانه‌های احداث ساختمان و ۶.۳ میلیون متر مربع (۵ درصد) مربوط به افزایش زیربنا است.
- در سال ۱۳۹۳، متناسب با کاهش تعداد پروانه‌های صادر شده در کل کشور ، مساحت زیربنا هم کاهش ۴۹ درصدی داشته است. طی سال‌های ۱۳۹۴ تا ۱۳۹۶، مساحت زیربنا نسبت به سال ۱۳۹۳ با شیب ملایمی کاهش داشته است.

نمودار ۴. روند تغییرات مساحت زیربنا در پروانه‌های ساختمانی صادر شده طی سالهای ۱۳۹۱ تا ۱۴۰۰ (میلیون مترمربع)





- کمترین مساحت زیربنا در پروانه‌های احداث ساختمان در کل کشور طی بازه زمانی مورد بررسی مربوط به سال ۱۳۹۶ است. در سال مزبور مساحت زیربنای تعیین شده در پروانه‌های ساختمانی صادره از سوی شهرداری‌های کشور بالغ بر ۶۲ میلیون متر مربع بوده است. در حدود ۵۹ میلیون متر مربع (۹۵ درصد) از مساحت زیربنای پروانه‌ها مربوط به پروانه‌های احداث ساختمان و ۳ میلیون متر مربع (۵ درصد) مربوط به پروانه‌های افزایش بنا است که مساحت زیربنای پروانه‌های صادر شده برای احداث ساختمان نسبت به سال قبل ۴.۱ درصد کاهش داشته است.
- مساحت زیربنای پروانه‌های صادر شده برای احداث ساختمان در کل کشور طی سال‌های ۱۳۹۷ تا ۱۳۹۹، نسبت به سال ۱۳۹۶ افزایش داشته است. اما مجدد در سال ۱۴۰۰ روند کاهشی در پیش گرفته و نسبت به سال قبل با ۱۸.۵ درصد کاهش مواجه شده است. نکته قابل توجه این است که بیشترین پروانه احداث ساخت در کشور در سال ۱۳۹۰ صادر شده بود در حالی که بیشترین مساحت زیربنا مربوط به سال ۱۳۹۲ است.
- طبق نتایج حاصل از نمودار ۴، بیشترین و کمترین مساحت زیربنا در پروانه‌های احداث ساختمان در استان تهران به ترتیب مربوط به سال‌های ۱۳۹۲ و ۱۴۰۰ در حدود ۵۰ و ۱۳.۵ میلیون متر مربع است. نگاه اجمالی به نمودار نشان می‌دهد روند تغییرات مساحت زیربنا در پروانه‌های ساختمان در استان تهران از سال ۱۳۹۳ با یک شیب ملایم و روند نوسانی حرکت کرده و در نهایت در سال ۱۴۰۰ به کمترین میزان خود در این دهه می‌رسد.

تعداد واحدهای مسکونی تعیین شده در پروانه‌های ساختمانی



• واحد مسکونی عبارت از تمام یا قسمتی از یک ساختمان است که حداقل شامل یک اتاق و سرویس مستقل بوده و دارای ورودی مستقیم یا غیرمستقیم از معبر عمومی باشد. جدول ۴، تعداد واحدهای مسکونی تعیین شده در پروانه‌های احداث ساختمانی بر حسب نوع پروانه را نشان می‌دهد. طی سال‌های ۱۳۹۱ تا ۱۴۰۰، مجموع تعداد واحدهای مسکونی تعیین شده در پروانه‌های احداث ساختمانی، حدود ۴.۷ میلیون واحد مسکونی بوده است. بیشترین تعداد واحد مسکونی مندرج در پروانه‌های احداث ساختمانی مربوط به سال ۱۳۹۲ و حدود ۸۰۹ هزار واحد مسکونی و کمترین آن نیز مربوط به سال ۱۳۹۶ با حدود ۳۳۷ هزار واحد مسکونی است. با توجه به حجم بالای احداث واحدهای مسکونی بین سال‌های ۱۳۹۱ تا ۱۳۹۲ و عدم موفقیت در فروش آن‌ها از سال ۱۳۹۲ به بعد رکود بازار مسکن با شیب ملایم‌تر در سال‌های ۱۳۹۳ تا ۱۳۹۵ ادامه یافته است. از سال ۱۳۹۶ تا ۱۳۹۹ با افزایش تقاضا نسبت به عرضه مسکن، رکود بازار به تدریج از بین رفته و تعداد واحدهای مسکونی پیش‌بینی شده در پروانه‌های ساختمانی روند افزایشی و رو به رشدی در پیش گرفت. اما مجدد از سال ۱۴۰۰ کاهش یافته است.

جدول ۴. تعداد واحدهای مسکونی تعیین شده در پروانه‌های احداث ساختمانی بر حسب نوع پروانه طی بازه ۱۳۹۱-۱۴۰۰

شرح	۱۳۹۱	۱۳۹۲	۱۳۹۳	۱۳۹۴	۱۳۹۵	۱۳۹۶	۱۳۹۷	۱۳۹۸	۱۳۹۹	۱۴۰۰
کل کشور	۷۶۱،۱۲۱	۸۰۹،۸۴۳	۴۰۰،۱۶۴	۳۵۸،۲۳۱	۳۴۴،۵۹۸	۳۳۷،۵۱۹	۳۹۵،۱۶۵	۴۱۸،۲۳۷	۵۱۳،۶۰۱	۴۱۶،۲۱۰
تهران	۲۳۹،۸۰۴	۳۰۰،۳۵۷	۱۰۱،۳۹۴	۸۳،۱۶۶	۸۴،۱۸۴	۸۳،۲۹۸	۱۰۲،۹۱۳	۹۰،۱۹۷	۸۴،۵۸۵	۶۷،۷۷۱
سهم تهران (درصد)	۳۱،۵	۳۷	۲۵،۳	۲۳،۲	۲۴،۴	۲۴،۶	۲۶	۲۱،۵	۱۶،۴	۱۶،۲



- طبق نتایج جدول ۴، طی بازه زمانی مورد نظر، تعداد واحدهای مسکونی تعیین شده در پروانه‌های ساختمانی صادره در استان تهران بالغ بر ۱.۲ میلیون واحد بوده است. که بیش‌ترین و کم‌ترین تعداد واحد مسکونی پیش‌بینی شده در پروانه‌های احداث ساختمان به ترتیب مربوط به سال‌های ۱۳۹۲ و ۱۴۰۰ در حدود ۲۳۹ و ۶۷ هزار واحد مسکونی است. همچنین میانگین سهم استان تهران در کل تعداد واحدهای مسکونی تعیین شده در پروانه‌های ساختمانی کشور طی ده سال مورد بررسی حدود ۲۵ درصد بوده که از سال ۱۳۹۱ روند کاهشی سهم مزبور آغاز شده و در سال ۱۴۰۰ به ۱۶.۲ درصد رسیده است.

جمع‌بندی

- نتایج حاصل از بررسی آمار مربوط به وضعیت پروانه‌های ساختمانی صادر شده طی سال‌های ۱۴۰۰-۱۳۹۱ نشان می‌دهد که در سال ۱۴۰۰، صدور پروانه‌های ساختمانی نسبت به سال ۱۳۹۱ با کاهش شدید مواجه شده است. به تبع کاهش مزبور، تعداد واحدهای مسکونی و مساحت زیربنا نیز وضعیت مشابهی را داشته‌اند.
- بررسی وضعیت پروانه‌های ساختمانی حاکی از این است که آنچه در تغییرات صدور پروانه‌های ساختمانی در کشور درخور توجه است، متغیر بودن و تاثیرپذیری زیاد این بخش از تغییرات به ویژه تحولات در سطح اقتصاد ملی است. می‌توان چنین نتیجه گرفت که بهبود سمت‌وسوی سیاست‌های مدیریتی می‌تواند از نوسانات و تغییرات زیاد این بخش بکاهد. مسئله مسکن در کشور مسئله‌ای است که حل آن یا کاهش مشکلات آن نیازمند سیاست‌گذاری بلندمدت مشارکتی در سطح ملی است.

تامین شرایط لازم برای تامین مسکن مناسب برای اقشار گوناگون مردم، یکی از مهم‌ترین وظایف دولت‌ها است و در قوانین بالادستی نیز به این موضوع اشاره شده است. مهم‌ترین محورهای مرتبط با حوزه مسکن و ساختمان در برنامه‌های پنج ساله توسعه اقتصادی، اجتماعی و فرهنگی جمهوری اسلامی ایران برای دوره ۱۳۹۰ الی ۱۴۰۰ در جداول ذیل ارائه شده‌اند. با توجه به اهداف قانون‌گذار از احکام قانونی پیش‌بینی شده، گزارش دقیقی از عملکرد هر یک از احکام مزبور و در نتیجه آثار ملموسی از نتایج اجرای دو قانون برنامه پنجم اخیر در حوزه بازار مسکن مشاهده نمی‌شود.

قانون برنامه پنجم توسعه (۱۳۹۴-۱۳۹۰)

- تهیه و اجرای طرح‌های مجموعه شهری، جامع و تفصیلی شهری توسط وزارت مسکن و شهرسازی
- تکلیف شورای عالی شهرسازی و معماری ایران نسبت به احصای مناطق ویژه نیازمند به‌سازی و نوسازی در بافت‌های فرسوده
- تکلیف دستگاه‌های اجرایی ذی‌ربط نسبت به احیای بافت‌های فرسوده و نامناسب روستایی
- حمایت وزارت مسکن و شهرسازی و شهرداری‌ها از اقدامات بخش غیردولتی برای احیا و بازسازی بافت‌های فرسوده
- تکلیف وزارت مسکن و شهرسازی و شهرداری‌ها به احیا و بازسازی حداقل ده درصد از بافت‌های فرسوده شهری در هر سال
- تکلیف شوراهای اسلامی و شهرداری‌ها به تدوین نظام درآمدهای پایدار شهرداری‌ها با اعمال سیاست‌های کاهش نرخ عوارض صدور پروانه ساختمانی در کاربری‌های تجاری، اداری و صنعتی به معادل مسکونی و نیز تبدیل این عوارض به عوارض بهای خدمات بهره‌برداری، تبدیل عوارض موضوع درآمد شهرداری‌ها از عوارض بر املاک به عوارض ناشی از مصرف و خدمات و...
- تکلیف وزارت مسکن و شهرسازی به فروش اراضی شهری در اختیار به منظور تامین منابع مالی و خرید اراضی مورد نیاز اجرای طرح‌های مسکن به ویژه مسکن زوج‌های جوان و اقشار کم درآمد

قانون برنامه ششم توسعه (۱۴۰۰-۱۳۹۶)

- تکلیف وزارتخانه‌های راه و شهرسازی کشور و شهرداری‌ها نسبت به احیا، بهسازی، نوسازی، مقاوم‌سازی و بازآفرینی سالیانه حداقل دویست و هفتاد محله در قالب مطالعات مصوب ستاد ملی بازآفرینی شهری
- وظیفه دولت نسبت به تامین منابع مالی و تسهیلات ارزان قیمت و زمین مورد نیاز در قالب بودجه سنواتی به منظور کاهش آسیب‌پذیری سکونتگاه‌های روستایی و همچنین تامین مسکن برای اقشار کم‌درآمد شهری (در شهرهای کوچک)
- تکلیف شورای عالی شهرسازی و معماری ایران نسبت به احصای مناطق ویژه نیازمند بهسازی و نوسازی در بافت‌های فرسوده و دسته‌بندی طرح‌های واقع در این مناطق با اولویت‌های اقدام
- تکلیف بانک مسکن نسبت به تامین باقی‌مانده تعهدات خود و تامین منابع مورد نیاز مسکن مهر
- مقاوم‌سازی ساختمانها و اصلاح الگوی مصرف به ویژه مصرف انرژی در بخش ساختمان و مسکن
- وظیفه دولت نسبت به ارتقای شرایط محیطی پایدار و فراگیر ساکنان مناطق حاشیه‌نشین و برخورداری آن‌ها از مزایای شهرنشینی و پیشگیری از ایجاد سکونتگاه‌های غیرمجاز





قانون جهش تولید مسکن در شهریور ماه سال ۱۴۰۰ به تصویب مجلس رسید. ابلاغ این قانون نقطه شروع حرکت دولت و مجلس برای سامان‌دهی و ترمیم بازار مسکن با تاکید بر تقویت سمت عرضه و جهش تولید مسکن است. مهم‌ترین محورهای قانون فوق و برخی از ماده‌های مرتبط با هر محور، به شرح زیر است:

جدول ۵. محورهای مهم قانون جهش تولید مسکن

محورهای قانون	ماده
تامین منابع مالی برای ساخت مسکن	<ul style="list-style-type: none"> عرضه سالانه حداقل یک میلیون واحد مسکونی در کشور برای متقاضیان واجد شرایط بر اساس قانون ساماندهی و حمایت از تولید و عرضه مسکن مصوب ۱۳۸۷/۲/۲۵ تشکیل شورای عالی مسکن، به‌منظور برنامه‌ریزی، سیاست‌گذاری اجرائی، نظارت و ایجاد هماهنگی بین دستگاه‌های اجرایی در حوزه مسکن (ترکیب اعضای این شورا از سازمان‌های دولتی بوده و بخش خصوصی در آن مشارکت ندارد). تشکیل صندوق ملی مسکن، به‌منظور ایجاد هم‌افزایی، تقویت توان حمایتی و تخصیص بهینه منابع مالی مسکن (منابع این صندوق از محل منابع حاصل از واگذاری زمین‌های موضوع این قانون و منابع وصولی مربوط به اجاره ۹۹ ساله، مالیات‌های مرتبط با حوزه زمین، مسکن، مستغلات و ساختمان، منابع پیش‌بینی شده برای بخش مسکن در قوانین بودجه سنواتی، منابع حاصل از بازگشت اصل و فرع خطوط اعتباری مسکن مهر، اقساط برگشتی صندوق پس‌انداز مسکن یکم در هر سال، کمک‌های خیرین و سایر منابعی که در اساسنامه صندوق پیش‌بینی می‌گردد تامین می‌شود. از طرفی مصارف این منابع برای یارانه سود تسهیلات، تخفیف در هزینه صدور و تمدید پروانه ساختمانی، گواهی پایان کار ساختمان، هزینه‌های تامین و انتقال زیرساخت و شارکت در ایجاد امکانات، خدمات روبنایی و کاربردهای غیرانتفاعی در توسعه شهری ایجاد شده مطابق با الگوی مصوب شورای عالی مسکن برای طرح‌های مسکونی موضوع این قانون اختصاص می‌یابد. بانک‌ها مکلفند حداقل بیست درصد از تسهیلات پرداختی نظام بانکی در هر سال را با نرخ سود مصوب شورای پول‌واعتبار به بخش مسکن اختصاص دهند.
تامین زمین	<ul style="list-style-type: none"> واگذاری اراضی مورد نیاز ساخت مسکن به صورت یک عقد اجاره ۹۹ ساله. اولویت استفاده از اراضی درون شهری در بافت فرسوده و سکونتگاه‌های غیر رسمی و اراضی متصل به بافت شهری
تامین مصالح ساختمانی	<ul style="list-style-type: none"> فراهم نمودن امکان پیش خرید مصالح ساختمانی (صرفاً فولاد و سیمان) در بورس کالا به‌منظور پوشش ریسک ساخت مسکن
تامین خدمات ساختمانی	<ul style="list-style-type: none"> کاهش ۳۰ درصدی هزینه‌های صدور و تمدید پروانه‌های ساختمانی و گواهی پایان کار ساختمان کلیه برنامه‌های حمایتی وزارت راه و شهرسازی اعمال سیاست‌های تشویقی به‌منظور معرفی مهندسين داوطلب برای ارائه خدمات فنی مهندسی در طرح‌های حمایتی تامین مسکن



با عنایت به اینکه تامین رفاه اجتماعی در زمینه مسکن تنها به تولید متکی نبوده و در واقع بخش قابل توجهی از آن به میزان عرضه واحدهای مسکونی به اتمام رسیده وابسته است، از این رو نحوه و زمان عرضه واحدهای مسکونی ساخته شده نقش بارزی را در جهش تولید در این حوزه ایفا می‌کند. صرف نظر از وجود دلایل اقتصادی و همچنین ناکافی بودن منابع مالی، یکی از چالش‌های اصلی در تحقق اهداف قانون جهش تولید مسکن، **مانع‌زدایی در روند صدور مجوزهای تولید و عرضه مسکن** است. در برخی از موارد بالابودن هزینه‌های صدور پروانه‌های ساخت و ساز و تغییر مداوم دستورالعمل‌ها و بخشنامه‌ها، نه تنها تأخیر زیادی در عرضه واحدهای ساخته شده به بازار ایجاد می‌کند، بلکه در مواردی به توقف کامل فرآیند اخذ مجوز بهره‌برداری از ساختمان منجر می‌شود. نمود این مسئله در برخی از مناطق شهری آنچنان شگرف است که به سبب اثر زنجیره‌ای و دومینویی که در بازار دارد، در اغلب مواقع سیاست‌های حمایت از بخش تولیدی مسکن را کم اثر می‌نماید.

مهم‌ترین چالش‌ها و تنگناها در رابطه با مراحل اجرایی صدور پروانه‌های ساختمانی را می‌توان به صورت خلاصه به شرح زیر دسته‌بندی کرد:

- نبود شفافیت، اعمال نظرهای مختلف و سلیقه‌ای عمل کردن در تایید نقشه‌ها و مدارک
- عدم استفاده از بسترهای فضای مجازی و اجبار به حضور فیزیکی متقاضی و ایجاد فرصت ارتشا
- رایج بودن دوباره کاری و رواج دریافت هزینه‌های غیررسمی
- عدم اشتراک‌گذاری بانک‌های اطلاعاتی
- در نظر گرفتن آستانه‌های حداکثری در ضوابط و مقررات و بخشنامه‌های طراحی ساختمان
- نبود سازوکار اجرایی مطلوب برای استفاده حداکثری گروه‌های هدف از تسهیلات و مشوق‌های قانونی
- طولانی بودن و هزینه بالای فرآیند صدور

یکی از پیامدهای بالابودن هزینه‌ها و تنگناهای غیرمعارف اخذ پروانه‌های ساختمانی، بروز شکاف در ساخت مسکن و میزان نیاز سالیانه آن است که به ویژه این مسئله در دوران رکود و در مواقعی که ارزش سرمایه‌گذاری در ساخت و ساز مسکونی نسبت به هزینه‌های آن از صرفه اقتصادی کمتری برخوردار است، کاملاً مشهود است. البته طی چند سال اخیر از سوی نهادهای درگیر در روند صدور پروانه‌های ساختمانی، اقدامات محدودی در زمینه هموار نمودن چالش‌ها، کاهش زمان و شفاف‌سازی این فرآیند صورت پذیرفته ولی با این وجود، خلا ایجاد یک سازوکار اساسی برای بهبود شاخص صدور مجوزهای ساختمانی همچنان حس می‌شود. در این راستا راهکارهای زیر برای بهبود وضعیت فرآیند صدور پروانه‌های ساختمانی ارائه می‌شود:

- تعیین زمان‌بندی مشخص در مراحل گوناگون صدور
- تدقیق نظام مسئولیت و تقسیم کار با هدف پیگیری گردش کار پرونده
- پیش‌بینی سازوکارها با رویکرد ارائه خدمات هوشمند و الکترونیکی شدن هرچه بیشتر مراحل
- همکاری همه نهادهای ذی‌ربط و ساده‌سازی گام‌های فرآیند صدور مجوزهای ساخت مسکن در چارچوب اصول فنی، ساختمانی و شهرسازی