

# خبرنامه مسکن و شهرسازی (۲۱)

کد موضوعی: ۲۵۰

شماره مسلسل: ۱۰۹۸۹

مردادماه ۱۳۹۰

دفتر: مطالعات زیربنایی

## به نام خدا

### فهرست مطالب

|   |    |
|---|----|
| چکیده .....   | ۱  |
| مقدمه .....   | ۱  |
| ۱. اخبار منتخب صنعت ساختمان .....   | ۲  |
| ۱-۱. مسیر قیمت‌ها در بازار مسکن .....   | ۲  |
| ۱-۲. ضرورت افزایش سقف وام ساخت مسکن برای تداوم رونق غیر تورمی در بخش مسکن ..... | ۴  |
| ۱-۳. عرضه در بازار مسکن به سطح تقاضا رسید .....                                 | ۶  |
| ۱-۴. آثار شوک‌های بازار مسکن در اقتصاد ملی .....                                | ۸  |
| ۱-۵. جدیدترین اقدامات برای حل ریشه‌ای مشکل مسکن .....                           | ۱۰ |
| ۲. اخبار صنعتی‌سازی ساختمان .....   | ۱۱ |
| ۲-۱. صنعتی‌سازی، برنامه‌ای برای کاهش قیمت تمام شده مسکن .....                   | ۱۱ |
| ۳. اخبار مسکن مهر .....   | ۱۲ |
| ۳-۱. اعلام میانگین پیشرفت فیزیکی مسکن مهر .....                                 | ۱۲ |
| ۴. اخبار بین‌المللی ساختمان .....   | ۱۳ |
| ۴-۱. دولت مالزی مسکن مهر را کپی کرد .....                                       | ۱۳ |
| ۵. فناوری‌های نوین صنعت ساختمان .....   | ۱۳ |
| ۵-۱. ساخت نانو آجر فوق سبک در کشور .....  | ۱۳ |
| ۵-۲. ساخت آلیاژی برای ضدضربه کردن ساختمان‌ها .....                              | ۱۴ |
| ۵-۳. ابداع روکش ضد ترک هوشمند بتن .....   | ۱۵ |
| ۵-۴. کاربرد مصالح هوشمند در نماهای شهری .....                                   | ۱۵ |
| ۵-۵. تولید رنگ‌های دوستدار طبیعت برای ساختمان در ایران .....                    | ۱۶ |
| ۵-۶. فناوری کاربرد ضایعات زغال سنگ در صنعت سیمان .....                          | ۱۷ |
| ۵-۷. معرفی سبزترین ساختمان‌های دنیا .....                                       | ۱۸ |
| ۵-۸. نصب نانو الیاف روی پنجره و ورودی منازل .....                               | ۱۸ |
| ۶. گزارشات برگزیده مسکن و شهرسازی .....   | ۱۹ |
| ۶-۱. مسکن در ۳۲ سال گذشته .....   | ۱۹ |
| ۶-۲. طرح هدفمندی و لزوم پیشگیری از رکود در بخش مسکن .....                       | ۲۳ |
| ۶-۳. ۱۵ توصیه برای تحول در مسکن و شهرسازی .....                                 | ۲۶ |
| منابع و مآخذ .....  | ۳۳ |



## خبرنامه مسکن و شهرسازی (۲۱)

### چکیده

این خبرنامه در دو بخش شامل تازه‌ترین رویدادهای خبری و گزارشات برگزیده بخش مسکن و شهرسازی تهیه شده است. در بخش اول ابتدا اخبار منتخب صنعت ساختمان و صنعتی‌سازی ساختمان و سپس گزارش‌های مربوط به عملکرد مسکن مهر در کشور ارائه شده است و پس از آن به اخبار تازه‌های بتن، اخبار مسکن در سایر کشورها و فناوری‌های نوین ساختمان پرداخته شده و در بخش دوم نیز مقالات گزیده مسکن و شهرسازی جمع‌آوری و ارائه شده است.

### مقدمه

افزایش ظرفیت تولید و عرضه مسکن می‌تواند در تبیین و پیشبرد اهداف این بخش مؤثر باشد، تولید مسکن در هر کشور نه تنها از مظاهر رشد اقتصادی است، بلکه نیازهای اجتماعی را نیز با توجه به ارتباطات پسین و پیشین قابل ملاحظه این بخش با سایر بخش‌های اقتصادی برآورده می‌کند و علاوه بر اینها رشد بخش مسکن منجر به تحقق رشد اقتصادی قابل ملاحظه، تحریک و تسریع حرکت چرخ‌های اقتصادی کشور خواهد شد.

ارتباط متقابل رشد اقتصادی و رشد فعالیت‌های ساختمانی، به‌خصوص در کشورهای در حال توسعه، که مراحل اولیه توسعه اقتصادی خود را می‌گذرانند، اهمیت فراوانی دارد. در مراحل اولیه توسعه، افزایش فعالیت‌های ساختمانی بر آهنگ رشد اقتصادی افزوده و در مراحل بعدی، خود تحت تأثیر رشد اقتصادی گسترش می‌یابد. ارتباط فعالیت‌های ساختمانی با سایر فعالیت‌های اقتصادی به شکلی است که در صورت کاهش فعالیت‌های ساختمانی، تأثیر آن بر رشد اقتصادی محسوس خواهد بود.

## ۱. اخبار منتخب صنعت ساختمان

### ۱-۱. مسیر قیمت‌ها در بازار مسکن<sup>۱</sup>



مرکز آمار ایران در تازه‌ترین گزارش خود وضعیت قیمت مسکن و اجاره‌بها در تهران و کل کشور را بررسی کرد.

شاخص‌های قیمت مسکن و اجاره‌بها در کشور طی سال ۱۳۸۹ معادل نصف نرخ تورم عمومی افزایش پیدا کرده است؛ طبق آنچه نهاد مرجع در اعلام آمارهای رسمی روی سایت

اطلاع‌رسانی خود گذاشته، شاخص قیمت مسکن و اجاره‌بها در کل کشور در ۱۲ ماه منتهی به اسفندماه ۱۳۸۹ به ترتیب ۶/۲ و ۶/۱ درصد افزایش پیدا کرده است. همچنین نرخ تورم میانگین قیمت مسکن و اجاره‌بها در کل کشور در فروردین‌ماه ۱۳۹۰ (۱۲ ماه منتهی به فروردین) نیز به ترتیب ۶/۸ درصد و ۶/۷ درصد عنوان شده است. به گزارش دنیای اقتصاد، مرکز آمار ایران در شرایطی نرخ رشد قیمت مسکن و اجاره‌بها در کل کشور را اعلام کرده که آخرین آماری که تا پیش از این مربوط به بازار مسکن کشور وجود داشته مربوط به سال ۱۳۸۶ است که وزارت مسکن جزئیات آن را در سال ۱۳۸۷ اعلام کرد و بعد از آن هیچ گزارش مرجعی درباره نحوه افت و خیز قیمت مسکن در سطح کشور به غیر از شهر تهران منتشر نشد. سال ۱۳۸۶ زمان اوج رونق مسکن، متوسط قیمت مسکن در کل کشور ۶۷/۴ درصد افزایش پیدا کرد و میانگین اجاره‌بها در کل کشور نیز رشد ۳۸ درصدی را تجربه کرد.

مقایسه وضعیت سال ۱۳۸۶ با سال ۱۳۸۹ حاکی است: قیمت مسکن در کشور (جز شهر تهران) کنترل شده است. این در حالی است که طبق اعلام روز گذشته مرکز آمار، بهای مسکن اجاره‌ای در سطح کشور طی سال ۱۳۸۹ و همچنین فروردین‌ماه ۱۳۹۰ اثر کاهنده بر نرخ تورم عمومی داشته است.

این مرکز نرخ تورم ماهیانه در فروردین‌ماه ۱۳۹۰ را ۱/۴ درصد و نرخ تورم در همین ماه بدون احتساب ارزش اجاری واحدهای مسکونی را ۱/۷ درصد اعلام کرده است که مقایسه این دو نرخ نشان می‌دهد شاخص اجاره‌بهای مسکن در اولین ماه سال جاری ۰/۳ درصد در کاهش نرخ تورم مؤثر بوده است. اثر کاهشی اجاره‌بها بر نرخ تورم ماهیانه در ماه‌های سال ۱۳۸۹ نیز قابل ردیابی است به طوری که شاخص اجاره‌بهای مسکن در شهریورماه سال گذشته که بیشترین رشد



را پیدا کرد، ۰/۱ درصد در کاهش نرخ تورم مؤثر بوده است. گزارش دنیای اقتصاد از روند نوسان اجاره‌بهای مسکن در شهر تهران - طبق آنچه مرکز آمار روایت کرده - حاکی است: متوسط نرخ اجاره در سال ۱۳۸۹ حدود ۲۵ درصد نسبت به سال قبل از آن افزایش پیدا کرده است. رشد نقطه‌به‌نقطه (هر فصل نسبت به فصل مشابه سال قبل) اجاره‌بها در پایتخت در بهار و تابستان و پاییز و زمستان سال گذشته به ترتیب ۰/۲۱، ۰/۲۱ و ۰/۲۵ و ۰/۳۴ درصد اعلام شده است طوری که میانگین نرخ اجاره هر مترمربع واحد مسکونی در تهران در سال ۱۳۸۹ حدود ۹۶۰۰ تومان بوده است به این معنی که یک واحد ۵۰ متری به‌طور متوسط ماهیانه ۴۸۰ هزار تومان (بدون پول پیش) اجاره رفته است.

براساس این گزارش، رشد فصلی اجاره‌بها در تهران طی سال ۱۳۸۹ (هر فصل نسبت به فصل قبل) به‌گونه‌ای بوده که شتاب افزایش نرخ در نیمه دوم کمتر از نیمه اول بوده است. میانگین نرخ اجاره در بهار ۱۳۸۹ نسبت به زمستان ۱۳۸۸ حدود ۱۰/۵ درصد، در تابستان ۱۳۸۹ نسبت به بهار ۱۳۸۹ معادل ۱۲ درصد، در پاییز نسبت به تابستان ۴/۵ درصد و در زمستان ۱۳۸۹ نسبت به پاییز ۱۳۸۹ نیز ۳/۹ درصد افزایش یافته است.

جدول ۱. نرخ تورم ماهیانه گروه‌های منتخب کالاها و خدمات مصرفی خانوارهای شهری

| اسفند<br>۱۳۸۹ | بهمن<br>۱۳۸۹ | دی<br>۱۳۸۹  | آذر<br>۱۳۸۹ | آبان<br>۱۳۸۹ | مهر<br>۱۳۸۹ | شهریور<br>۱۳۸۹ | مرداد<br>۱۳۸۹ | تیر<br>۱۳۸۹ | خرداد<br>۱۳۸۹ | اردیبهشت<br>۱۳۸۹ | گروه‌های کالاها و<br>خدمات                                  |
|---------------|--------------|-------------|-------------|--------------|-------------|----------------|---------------|-------------|---------------|------------------|---|
| نرخ<br>تورم   | نرخ<br>تورم  | نرخ<br>تورم | نرخ<br>تورم | نرخ<br>تورم  | نرخ<br>تورم | نرخ<br>تورم    | نرخ<br>تورم   | نرخ<br>تورم | نرخ<br>تورم   | نرخ<br>تورم      | نرخ تورم  |
| ۱/۴           | ۴/۵          | ۴/۸         | ۲/۲         | ۱/۵          | ۲/۲         | ۱/۱            | ۱/۸           | ۱           | ۰/۶           | ۰/۵              | شاخص کل   |
| ۰/۳           | ۰/۱          | ۰/۷         | ۰/۴         | ۰/۷          | ۰/۸         | ۱/۶            | ۰/۷           | ۰/۸         | ۱             | ۰/۶              | مسکن  |
| ۰/۳           | ۰/۱          | ۰/۶         | ۰/۴         | ۰/۷          | ۰/۸         | ۱/۷            | ۰/۷           | ۰/۸         | ۱             | ۰/۶              | اجاره   |
| ۱/۷           | ۴/۶          | ۴/۸         | ۲/۸         | ۱/۸          | ۲/۷         | ۱              | ۲/۲           | ۱/۱         | ۰/۴           | ۰/۴              | شاخص کل بدون<br>احتساب ارزش<br>اجاره واحدهای<br>مسکونی ملکی |

جدول ۲. نرخ تورم سالیانه گروه‌های منتخب کالاها و خدمات مصرفی خانوارهای شهری

| فروردین<br>۱۳۹۰ | اسفند<br>۱۳۸۹ | بهمن<br>۱۳۸۹ | دی<br>۱۳۸۹  | آذر<br>۱۳۸۹ | آبان<br>۱۳۸۹ | مهر<br>۱۳۸۹ | شهریور<br>۱۳۸۹ | مرداد<br>۱۳۸۹ | تیر<br>۱۳۸۹ | خرداد<br>۱۳۸۹ | اردیبهشت<br>۱۳۸۹ | گروه‌های کالاها<br>و خدمات |
|-----------------|---------------|--------------|-------------|-------------|--------------|-------------|----------------|---------------|-------------|---------------|------------------|----------------------------|
| نرخ<br>تورم     | نرخ<br>تورم   | نرخ<br>تورم  | نرخ<br>تورم | نرخ<br>تورم | نرخ<br>تورم  | نرخ<br>تورم | نرخ<br>تورم    | نرخ<br>تورم   | نرخ<br>تورم | نرخ<br>تورم   | نرخ<br>تورم      | نرخ تورم                   |
| ۱۵/۳            | ۱۳/۹          | ۱۲/۶         | ۱۱/۲        | ۱۰/۲        | ۹/۴          | ۸/۸         | ۸/۲            | ۷/۹           | ۷/۸         | ۸             | ۸/۲              | شاخص کل                    |
| ۹/۸             | ۹/۲           | ۵/۹          | ۵           | ۴/۴         | ۳/۹          | ۲/۵         | ۳/۲            | ۲/۲           | ۲/۵         | ۴/۱           | ۵/۲              | مسکن                       |
| ۶/۷             | ۶/۱           | ۵/۵          | ۴/۹         | ۴/۳         | ۳/۸          | ۲/۴         | ۳/۱            | ۲             | ۲/۴         | ۴             | ۵/۱              | اجاره                      |

مأخذ: مرکز آمار ایران.

جدول ۳. روند افت و خیز اجاره‌بهای مسکن در تهران - سال ۱۳۸۹

| دوره زمانی | متوسط اجاره هر مترمربع واحد مسکونی (تومان) | نرخ رشد فصلی (هر فصل نسبت به فصل قبیل) درصد | نرخ رشد نقطه به نقطه (هر فصل نسبت به فصل مشابه سال قبیل) درصد |
|------------|--|---|---|
| بهار       | ۸۵۰۰                                       | ۱۰/۴  | ۲۱  |
| تابستان    | ۹۶۳۹                                       | ۱۲  | ۲۱  |
| پاییز      | ۱۰۰۰۰                                      | ۴/۵   | ۲۵  |
| زمستان     | ۱۰۴۶۶                                      | ۳/۹   | ۳۴  |

مأخذ: همان.

جدول ۴. روند افت و خیز قیمت مسکن در تهران - سال ۱۳۸۹

| دوره زمانی | متوسط اجاره هر مترمربع واحد مسکونی (تومان) | نرخ رشد فصلی (هر فصل نسبت به فصل قبیل) درصد | نرخ رشد نقطه به نقطه (هر فصل نسبت به فصل مشابه سال قبیل) درصد |
|------------|--|---|---|
| بهار       | ۱۸۰۰۰۰                                     | ۷/۳   | ۱۹/۴  |
| تابستان    | ۱۷۴۰۰۰                                     | ۲/۹   | ۷   |
| پاییز      | ۱۸۴۰۰۰                                     | ۵/۷   | ۱۲  |
| زمستان     | ۱۸۵۰۰۰                                     | ۲/۳   | ۱۳  |

مأخذ: همان.

## ۱-۲. ضرورت افزایش سقف وام ساخت مسکن برای تداوم رونق غیر تورمی در بخش مسکن<sup>۱</sup>



محمدرضا شفیعیان (کارشناس مرکز مطالعات تکنولوژی دانشگاه علم و صنعت ایران) باتوجه به افزایش اخیر قیمت مسکن در تهران و انتظارات به وجود آمده در جهت افزایش قیمت آن، در یادداشت کنونی به بررسی مؤلفه‌های بخش مسکن در سال جاری پرداخته و پیش‌بینی کارشناسانه‌ای از وضعیت بازار زمین و مسکن ارائه می‌شود:

- سیاست‌های دولتی در سه سال اخیر (از سال ۱۳۸۶ تاکنون) در جهت افزایش عرضه مسکن برای تأمین مسکن مورد نیاز برای محرومین از مسکن بوده است. اتخاذ سیاست‌هایی مانند عرضه



زمین به هزینه صفر به صورت اجاره بلندمدت، تخصیص تسهیلات ساخت به استعداد ساخت ۱/۵ میلیون واحد مسکونی در طرح مسکن مهر و همچنین تبدیل واسطه مالکیتی به واسطه مدیریتی از جمله اقدامات اساسی و مهم دولت بوده است.

- بانک مرکزی، آمار تعداد واحد مسکونی که در سال ۱۳۸۹ پروانه ساخت دریافت کرده‌اند را بدون احتساب شهرهای جدید، در کل مناطق شهری کشور، شهرهای بزرگ و تهران به ترتیب ۷۲۲۴۱۰، ۱۸۹۶۱۲ و ۱۲۰۴۰۷ اعلام کرده است که نسبت به سال ۱۳۸۸ رشد ۳۱،۳۵ و ۶۳ درصدی داشته است. آمار مذکور نشان از رشد چشمگیر صدور پروانه‌های ساختمانی و رونق بازار مسکن دارد. با این تفاوت که این رونق همراه با تغییرات محسوس قیمت مسکن نبوده است و اولین بار در طی ۵۰ سال گذشته بازار مسکن رونق غیرتورمی را تجربه کرده است.

- تداوم ممنوعیت وام خرید مسکن برای بانک‌های کشور به غیر از بانک مسکن، سبب شده تا بازار مسکن با فشار تقاضا روبه‌رو نشود. اصولاً اعطای تسهیلات خرید مسکن منجر به افزایش تقاضا می‌شود و در شرایطی که شکاف بین عرضه و تقاضا وجود دارد (مانند شرایط کنونی کشور)، اعطای چنین تسهیلاتی، فشار تقاضا را افزایش داده و منجر به افزایش قیمت مسکن و در نهایت افزایش تورم می‌شود.

- افزایش‌های قیمت مسکن شهر تهران در سه ماهه اخیر ناشی از افزایش انتظارات تورمی پس از سه سال رکود در قیمت مسکن به امید شروع رونق تورمی و همچنین انتظارات تورمی ناشی از افزایش قیمت مواد و مصالح ساختمانی در اثر اجرای قانون هدفمندی یارانه‌هاست. با وجود این، افزایش قیمت مسکن تنها در شهر تهران اتفاق افتاده و سایر شهرها و حتی کلان‌شهرها تغییر محسوسی را تجربه نکرده‌اند.

- افزایش عرضه مسکن مهر در سال جاری و همچنین کاهش مدت زمان رفت و آمد به شهر جدید پردیس به کمتر از نیم ساعت از طریق احداث خط راه‌آهن تهران - پردیس، منجر به عرضه مسکن مهر برای متقاضیان مسکن شهر تهران خواهد شد که این امر، سبب کاهش انتظارات تورمی و کاهش قیمت مسکن در ۶ ماهه دوم سال جاری خواهد شد.

- هدف اصلی دولت در سال جدید تأمین ۲/۵ میلیون شغل و کاهش تورم و رونق بنگاه‌های تولیدی است. بخش مسکن به دلیل ضرایب ارتباط بالای پسین و پیشین خود با سایر بخش‌های اقتصادی کشور، تأثیر بسزایی در اشتغال‌زایی و رونق اقتصادی دارد. لذا ضروری است، دولت حمایت‌های بیشتری از بخش مسکن داشته باشد.

در صورتی که دولت تسهیلات ساخت قابل تبدیل به فروش اقساطی را افزایش دهد، سرمایه کافی برای سازندگان ساختمان فراهم شده و افزایش ساخت‌وساز را به همراه خواهد داشت و پس

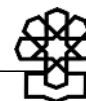
از اتمام ساخت، وام دریافتی به خریدار مسکن منتقل می‌شود تا توانایی مالی خریدار نیز افزایش یابد. فرض کنید هزینه ساخت یک ساختمان ۱۰۰ میلیون تومان باشد و تمام این مبلغ توسط سازنده تأمین شود و این ساختمان را به قیمت ۱۲۰ میلیون تومان بفروش برساند، در این شرایط سود ۲۰ درصدی نصیب سازنده شده است، ولی اگر ۵۰ میلیون از هزینه ساخت را به وسیله تسهیلات بانکی تأمین کند، با ۵۰ میلیون آورده اولیه، توانسته است ۴۰ درصد سود کسب کند. در این صورت می‌تواند ۵۰ میلیون تومان از تسهیلات دریافتی را به صورت فروش اقساطی به خریدار منتقل کند. با این روش بازار ساخت‌وساز مسکن برای صاحبان سرمایه و سرمایه‌گذاران جذاب خواهد شد و با هدایت نقدینگی به سمت تولید مسکن، اهداف اشتغال‌زایی محقق شده و با رونق اقتصادی در بخش صنعت و خدمات به دلیل افزایش ساخت‌وساز مسکن، اقتصاد کشور شاهد رشد چشمگیری خواهد بود.

- بنابراین ضروری است که سیاست افزایش مبلغ تسهیلات ساخت مسکن به صورت جدی در دستور کار دولت قرار گیرد. ضروری است این تسهیلات به نحوی باشد که بانک، مبلغی از هزینه ساخت مسکن را به‌عنوان وام به سازنده ساختمان بپردازد و پس از اتمام ساخت، بخش عمده آن به‌عنوان فروش اقساطی، در اختیار خریدار قرار گیرد. با افزایش سود حاصل از ساخت‌وساز با اتخاذ سیاست فوق، سرمایه‌های سرگردان به سرمایه‌های مولد در بخش مسکن تبدیل می‌شوند که رونق اقتصادی، اشتغال‌زایی و کاهش تورم از نتایج آن است.

### ۳-۱. عرضه در بازار مسکن به سطح تقاضا رسید<sup>۱</sup>

جدیدترین گزارش بانک مرکزی حاکی است، در سال گذشته حجم فعالیت‌های ساختمانی در کشور به حدی رسیده که علاوه بر رکوردزنی در احداث یک میلیون واحد مسکونی، معادل تقاضای بالفعل در بازار مسکن، عرضه انجام شده است.

گزارش مقدماتی بانک مرکزی از وضعیت صدور پروانه‌های ساختمانی طی سال ۱۳۸۹ که در اختیار «دنیای اقتصاد» قرار گرفته نشان می‌دهد، در ۱۲ ماه پارسال ساخت یک میلیون و ۱۸۰۰ واحد مسکونی در کل شهرهای کشور آغاز شده که این حجم ساخت‌وساز در طول سال‌های اخیر بی‌سابقه بوده؛ به طوری که بیش از این، بیشترین تعداد واحد مسکونی ساخته‌شده مربوط به سال ۱۳۸۶ و معادل ۷۰۰ هزار واحد مسکونی بوده است.



بدون احتساب آمار شهرهای جدید، ساخت و سازهای مسکونی در کشور طی سال گذشته رشد ۳۱ درصدی را تجربه کرده که نرخ رشد ساخت و ساز در شهر تهران در همین مدت دو برابر نرخ رشد کشوری بوده است.

جدول ۵. پروانه‌های ساختمانی صادره توسط شهرداری‌های مناطق شهری کل کشور - سال ۱۳۸۹

| عنوان           | تعداد پروانه‌های ساختمانی |        | تعداد واحدهای مسکونی |        | سطح کل زیربنای طبقات (۱۰۰۰ مترمربع) |                | متوسط زیربنای واحد مسکونی (مترمربع) |       |
|-----------------|---------------------------|--------|----------------------|--------|-------------------------------------|----------------|-------------------------------------|-------|
|                 | ۱۳۸۹                      | ۱۳۸۸   | نرخ رشد (درصد)       | ۱۳۸۹   | ۱۳۸۸                                | نرخ رشد (درصد) | ۱۳۸۹                                | ۱۳۸۸  |
| کل مناطق شهری   | ۱۱۲۸۲۷۰                   | ۱۷۷۲۳۶ | ۲۸                   | ۷۲۲۴۱۰ | ۵۵۲۳۱۴                              | ۳۱             | ۸۱۶۶۱                               | ۹۹۷۹۵ |
| تهران           | ۱۰۷۷۶                     | ۱۷۳۹۲  | ۹۱                   | ۱۲۰۴۰۷ | ۷۳۹۹۱                               | ۶۳             | ۱۳۴۷۱                               | ۱۳۹۶۰ |
| شهرهای بزرگ     | ۲۰۹۵۰                     | ۴۰۵۴۳  | ۳۱                   | ۱۸۹۶۱۲ | ۱۴۰۷۸۵                              | ۳۵             | ۲۲۵۱۴                               | ۲۸۴۵۷ |
| سایر مناطق شهری | ۹۶۵۴۴                     | ۱۱۹۳۰۱ | ۲۴                   | ۳۲۷۵۳۸ | ۴۱۲۳۹۱                              | ۲۲             | ۴۵۶۷۶                               | ۵۷۳۷۷ |

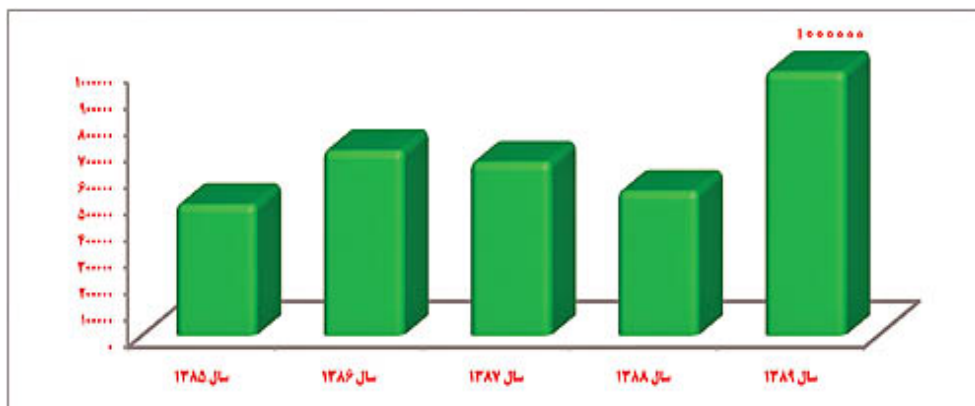
مأخذ: بانک مرکزی (آمار ساخت و ساز در شهرهای جدید در این جدول نیامده است).

برآوردهای قبلی کارشناسان جمعیتی حاکی از ایجاد تقاضای یک میلیون در بازار مسکن در سال ۱۳۸۹ بوده که این میزان در سال جاری به نزدیک ۱۲۰۰۰۰۰ هزار نفر خواهد رسید. به این ترتیب، شکاف همیشگی بین عرضه و تقاضا در بازار مسکن، سال گذشته برطرف شد و چنانچه در سال جاری نیز رونق فعالیت‌های ساختمانی تداوم داشته باشد، حتی این احتمال وجود دارد که برای اولین بار رابطه بین حجم عرضه و میزان تقاضا معکوس شود.

براساس این گزارش، نرخ رشد ساخت و ساز در کشور بعد از دو سال پیمایش منفی، در سال گذشته مثبت شد، طوری که تعداد واحدهای مسکونی در حال ساخت در سال‌های ۱۳۸۷ و ۱۳۸۸ به ترتیب ۴- و ۱۶- درصد رشد کرد، اما در سال ۱۳۸۹ نرخ رشد به ۳۰/۸ درصد رسید.

مقایسه بازار ساختمانی کشور در نیمه اول سال گذشته با نیمه دوم نشان می‌دهد نرخ رشد ساخت و ساز در نیمه اول به مراتب بیشتر از نرخ رشد در طول سال بوده است. در نیمه اول سال گذشته حجم احداث واحد مسکونی در کل مناطق شهری کشور ۵۱ درصد رشد داشته است و در تهران نیز برای این نرخ رشد رقم ۸۵ درصد گزارش شده است.

## نمودار روند ساخت و سازهای مسکونی در کشور

۴-۱. آثار شوک‌های بازار مسکن در اقتصاد ملی<sup>۱</sup>

نوسانات قیمت مسکن در برخی از کشورها، از جمله ایران، طی دو دهه اخیر یکی از چالش‌های اساسی بازار مسکن و اقتصاد کشور بوده است، به طوری که در یک دوره افزایش قابل ملاحظه در قیمت مسکن به وجود آمده و در دوره دیگر کاهش یا ثبات نسبتاً زیاد و فراگیر بر قیمت مسکن حاکم می‌شود که به تبع آن تحولات قابل

ملاحظه‌ای در بخش مسکن و در نهایت در کل اقتصاد پدیدار می‌شود. افزایش شدید قیمت مسکن و بروز شوک‌های ادواری قیمت مسکن در کشورهای مختلف و به ویژه در ایران، پدیده‌ای بسیار گسترده و پیچیده و فراتر از موضوعی صرفاً محدود و درون‌بخشی است. آثار اقتصادی و تبعات اجتماعی افزایش شدید قیمت مسکن یا نوسان شدید آن دارای ابعاد بسیار گسترده‌ای است که به صورت ویژه در موارد زیر توجه سیاستگذاران اقتصادی را به خود معطوف می‌سازد:

نخست اینکه آثار اقتصادی افزایش قیمت مسکن و تشکیل حباب قیمت مسکن تخصیص منابع اقتصادی را دستخوش تغییر می‌کند. تجربه نشان داده است که سرمایه‌گذاری در املاک و مستغلات یکی از مناسب‌ترین گزینه‌های پیش روی خانوارهاست (بر مبنای قیمت یا بازدهی دارایی‌ها)، زیرا ترکیب ریسک و بازدهی مسکن طی سال‌های اخیر در دوره میان‌مدت و بلندمدت نسبت به سایر



دارایی‌ها مسکن را به‌عنوان بهترین دارایی معرفی می‌کند. همین ویژگی موجب سرمایه‌گذاری بیش از حد خانوارها، به ویژه خانوارهای واقع در دهک‌های درآمدی بالا، در بخش مسکن شده است. دوم جذابیت بخش مسکن، سیاست‌های پولی و منابع بانکی را به‌طور مستقیم و غیرمستقیم تحت تأثیر قرار داده و باعث سرمایه‌گذاری غیرمتعارف بانک‌ها در بخش دارایی‌های غیرمنقول و همچنین انحراف در عملکرد اعتبارات اعطایی شده است.

سوم آثار توزیع درآمدی ناشی از افزایش و تکانه‌های قیمت مسکن بسیار مهم و حائز اهمیت است. افزایش قیمت مسکن از طرفی منافع فراوان اقتصادی در اختیار دهک‌های درآمدی بالا قرار می‌دهد و از سوی دیگر قدرت و توان خرید مسکن گروه‌های کم درآمد و جوانان را به شدت کاهش می‌دهد و زیان‌های فراوانی متوجه خانوارهای مستأجر خواهد کرد.

چهارم در دوره افزایش قیمت و تشکیل حباب قیمت مسکن توان خرید مسکن گروه‌های کم‌درآمد به شدت کاهش می‌یابد، لذا گروه‌های کم‌درآمد و جوانان حتی در تأمین سرپناه در حداقل ممکن با مشکلات اساسی روبه‌رو خواهند بود. از این‌رو در برخی موارد امکان تشکیل زندگی فراهم نمی‌شود و در موارد دیگر ممکن است موجب فروپاشی زندگی مشترک خانوارها شود.

پنجم آثار و مشکلات ناشی از افزایش اجاره‌ها می‌تواند شدیدتر و گسترده‌تر باشد؛ زیرا بخش عمده مستأجران اقشار میان‌درآمد و کم‌درآمد جامعه هستند که به شدت از افزایش اجاره‌ها آسیب می‌بینند. با عنایت به سهم بالای هزینه مسکن و ضریب اهمیت قابل توجه آن در شاخص قیمت کالاها و خدمات مصرفی، رشد اجاره می‌تواند آثار تورمی قابل توجهی داشته باشد.

تبعیت از نظریه‌های اقتصاد کلاسیک و ممنوعیت دخالت دولت در فعالیت‌های اقتصادی، کشورهای سرمایه‌داری را با بحران بزرگ ۱۹۳۰ مواجه ساخت، بحران بزرگ اقتصادی آغاز قرن ۲۱ در این کشورها به دلیل سیاست‌های عدم کنترل بازارهای مالی و سیاست‌های حمایتی دولت و رشد بیش از اندازه بخش مسکن اتفاق افتاد. لذا ضروری است سیاستگذاران با بررسی‌های دقیق علمی و کارشناسی تحولات بخش مسکن را تجزیه و تحلیل کرده و با تدوین و اجرای برنامه‌های دقیق آثار اختلال‌زای بخش مسکن را به حداقل برسانند.

## ۵-۱. جدیدترین اقدامات برای حل ریشه‌ای مشکل مسکن<sup>۱</sup>

معاون وزیر مسکن و شهرسازی گفت: وزارت مسکن و شهرسازی در قالب یکسری برنامه کوتاه‌مدت، میان‌مدت و بلندمدت، حل ریشه‌ای مشکلات بخش مسکن از جمله مسکن اجاره‌ای را در دستور کار قرار داده است.



مهندس ابوالفضل صومعلو درباره طرح شناسایی

خانه‌های خالی اظهار کرد: طرح شناسایی خانه‌های خالی

به‌منظور مقابله با محترکان مسکن و بالطبع افزایش عرضه مؤثر مسکن است. معاون وزیر مسکن و شهرسازی در ادامه در تحلیل وضعیت بازار مسکن در بخش خرید و اجاره، اظهار کرد: بخش مسکن در سال جاری با عرضه مناسب مواجه است و مهمترین دلیل آن ضمن تکمیل و عرضه واحدهای مسکن مهر، رشد پیوسته صدور پروانه‌های ساختمانی طی ۱/۵ سال گذشته است، لذا در سال جاری هیچ چشم‌اندازی برای تحریک قیمت‌ها پیش‌بینی نمی‌شود. صومعلو با بیان اینکه رصد بازار توسط سامانه ثبت معاملات املاک نیز حاکی از ثبات نسبی در قیمت و اجاره مسکن است، گفت: با این اوصاف وزارت مسکن و شهرسازی در قالب یکسری برنامه کوتاه‌مدت، میان‌مدت و بلندمدت، حل ریشه‌ای مشکلات بخش مسکن از جمله مسکن اجاره‌ای را در دستور کار قرار داده است که با اجرای مرحله‌ای آن، شاهد بهبود عملکرد بازار مسکن خواهیم بود. وی افزود: در این راستا یکی از برنامه‌های وزارت مسکن و شهرسازی فرهنگ‌سازی برای عقد قراردادهای چندساله اجاره است که با تحقق این موضوع ضمن کاهش هزینه‌های جانبی مستأجران، شاهد افزایش امنیت روانی طرفین خواهیم بود.

صومعلو تأکید کرد: سیاست اصولی وزارت مسکن و شهرسازی حمایت از تولید و عرضه مسکن است و بر این اساس پیش‌بینی می‌شود در بخش مسکن شاهد تداوم ثبات نسبی در قیمت‌ها به همراه رونق در ساخت‌وساز باشیم. معاون وزیر مسکن و شهرسازی با اشاره به اینکه پیش‌بینی می‌شود تا انتهای سال قسمت عمده‌ای از واحدهای مربوط به متقاضیان اولیه مسکن مهر تکمیل شود، اضافه کرد: با این حال روند ساخت مسکن مهر متوقف نخواهد شد به گونه‌ای که برنامه‌ریزی برای ساخت ۱/۸ میلیون واحد مسکن مهر در مناطق شهری و ۸۰۰ هزار واحد در مناطق روستایی انجام شده است.



## ۲. اخبار صنعتی سازی ساختمان

### ۲-۱. صنعتی سازی، برنامه‌ای برای کاهش قیمت تمام شده مسکن<sup>۱</sup>



به منظور گسترش ساخت و ساز ایمن و مقاوم دولت برنامه صنعتی سازی مسکن را به عنوان یکی از برنامه‌های خود در چارچوب طرح مسکن مهر دنبال می‌کند تا در کنار عوامل فوق پیامد ارزان سازی را هم به دنبال داشته باشد. دولت در چارچوب مرحله نخست طرح مسکن مهر که براین اساس احداث ۹۳۷ هزار

واحد مسکونی از خردادماه ۱۳۸۶ شکل اجرایی به خود گرفته است، ساخت ۲۷ درصد از این واحدها در سطح کشور را به شیوه صنعتی در دستور کار قرار داده است. از سوی دیگر به منظور حمایت از صنعتی سازی مسکن پرداخت تسهیلات به این بخش ۲۰ درصد بیش از روش سنتی سازی مورد تصویب قرار گرفت.

بر اساس برنامه ریزی صورت گرفته از سال گذشته سقف پرداخت تسهیلات طرح مسکن مهر برای روش صنعتی ۲۵۰ میلیون ریال است و اکنون بر اساس آمارهای غیر رسمی بالغ بر ۲۵۰ هزار واحد مسکونی طرح مهر به شیوه صنعتی تکمیل یا در حال ساخت است. وزارت مسکن و شهرسازی وعده کرده که تا پایان نیمه نخست سال جاری مجموع واحدهای مسکونی مرحله اول طرح مهر را تحویل واجدین شرایط خواهد داد.

همچنین وزارت مسکن و شهرسازی در قراردادهای سه جانبه میان اداره‌های مسکن و شهرسازی، بانک عامل و انبوه سازان قیمت ساخت هر مترمربع سه میلیون ریال را به عنوان رقمی مقطوع مورد تأکید قرار داده است از سوی دیگر چنانچه واحدهای مسکونی مهر به روش صنعتی و انبوه احداث شود، انتظار می‌رود قیمت تمام شده از این رقم هم کمتر شود. مرکز تحقیقات ساختمان و مسکن وابسته به وزارت مسکن و شهرسازی تا پایان سال گذشته بیش از ۹۰ فناوری مورد تأیید قرار گرفت.

در حالی که در چارچوب برنامه چهارم توسعه (۱۳۸۴-۱۳۸۸) تحقق سهم انبوه سازی در ساخت و ساز کشور ۲۰ درصد پیش بینی شد، این رقم در پایان سال ۱۳۸۸ به رقم حدود ۴۴ درصد رسید.

علاوه بر این با وجودی که مقرر شده سهم صنعتی‌سازی مسکن در سال پایانی برنامه پنجم توسعه (۱۳۹۳) به رقم ۲۰ درصد برسد، در پایان سال گذشته حدود ۲۷ درصد احداث واحدهای مسکونی به روش صنعتی را شاهد بودیم، این درحالی است که در پایان سال ۱۳۸۸ سهم صنعتی‌سازی مسکن کمتر از ۵ درصد گزارش شده بود. انتظار می‌رود با بهره‌گیری از روش صنعتی‌سازی به شیوه انبوه قیمت ساخت‌وساز کاهش یابد که این امر در بهای تمام شده واحدهای مسکونی نقش مهمی داراست.

### ۳. اخبار مسکن مهر

#### ۱-۳. اعلام میانگین پیشرفت فیزیکی مسکن مهر<sup>۱</sup>



وزیر مسکن و شهرسازی گفت: میانگین پیشرفت فیزیکی مسکن مهر کشور ۶۰ درصد است و با تلاش‌هایی که می‌شود امید می‌رود این میزان در سال جاری افزایش یابد.

علی نیکزاد اظهار داشت: در سطح کشور برای دو سال ۱۳۸۹ و ۱۳۹۰

حدود ۲,۶۰۰,۰۰۰ واحد مسکونی را در دست ساخت داریم. وی تصریح کرد: ابتدای سال ۱۳۸۹ در کشور ۱۸,۵۰۰,۰۰۰ واحد مسکونی در دست ساخت داشتیم. این مسئول افزود: در ابتدای دولت نهم کسری ۱/۵ میلیون واحدی مسکن را در کشور شاهد بودیم که در طول مدتی که ساخت‌وساز مسکن و توسعه مسکن مهر انجام شده است و با توجه به اینکه در پرمقاصی‌ترین زمان ممکن قرار گرفتیم این روند تا سال ۱۳۹۳ ادامه دارد.

نیکزاد با اشاره به هرم سنی موجود در ایران خاطرنشان کرد: هر سال شاهد افزایش سن ازدواج در کشور هستیم و این امر لزوم توجه هر چه بیشتر به مسکن را می‌رساند. وی با بیان اینکه هر روز بر تعداد عملیاتی شدن واحدهای مسکن مهر افزوده می‌شود اظهار داشت: در کل کشور پیشرفت مسکن مهر قابل قبول است به طوری که اغلب واحدها در مرحله نازک‌کاری هستند و در ۳۱ استان در طول سال دو تا سه مرتبه افتتاح داریم. نیکزاد با بیان اینکه دولت در این زمینه کار انقلابی انجام داده است اظهار داشت: در کنار کارهای زیربنایی به مسائل روبنایی از جمله ساخت مدرسه و دیگر امکانات رفاهی نیز می‌رسیم.



#### ۴. اخبار بین‌المللی ساختمان

##### ۴-۱. دولت مالزی مسکن مهر را کپی کرد<sup>۱</sup>



دولت مالزی از اجرای برنامه «طرح خانه مناسب» برای خانه‌دار شدن طبقه متوسط این کشور در سال جاری خبر داد. وزیر مسکن و دولت محلی مالزی با اعلام این خبر افزود: در قالب این طرح خانه‌هایی با هزینه کمتر از ۳۰۰ هزار رینگیت (هر رینگیت معادل ۴۰۰ تومان) در شهرهای اصلی مالزی برای اقشار متوسط این کشور احداث می‌شود.

چور چی هئونگ اظهار داشت: این طرح برای کسانی است که در آمد کمتر از ۶ هزار رینگیت در ماه دارند و تاکنون خانه‌ای خریداری نکرده‌اند. به گفته وی، این طرح یک برنامه تکمیلی برای طرح «خانه اول من» که در قبال آن خانه‌هایی با قیمت تمام شده ۱۰۰ تا ۲۲۰ هزار رینگیتی به متقاضیان ارائه می‌شود، تدارک دیده شده است.

وزیر مسکن و دولت محلی مالزی حداکثر قیمت این واحدهای مسکونی را در شهرهای کوالالامپور، پیننگ و جوهور اعلام کرد و گفت: هزینه تمام شده این واحدهای مسکونی که بین ۸۰ تا ۹۵ مترمربع و دارای حداقل سه اتاق خواب خواهد بود در دیگر شهرهای مالزی پایین‌تر است. چی هئونگ تأکید کرد: دولت مالزی برای اطمینان از ایجاد فرصت خرید مسکن برای اقشار با درآمد پایین و متوسط تمام تلاش خود را انجام خواهد داد.

#### ۵. فناوری‌های نوین صنعت ساختمان

##### ۵-۱. ساخت نانو آجر فوق سبک در کشور<sup>۲</sup>



نانو آجر فوق سبک پلیمری با مقاومت بالا و وزن بسیار کم در تبریز طراحی و ساخته شد.

فرخ عبدالله‌زاده طراح و سازنده این نانو آجر گفت: وزن این آجر پس از پخت ۷۸۰ گرم و کمتر از نصف وزن آجر معمولی و کمتر از یک پنجم آجر ماسه‌ای آهکی است و همین ویژگی موجب

۱. شنبه، ۱۱ تیر ۱۳۹۰، [www.econews.ir](http://www.econews.ir)

۲. پنجشنبه، ۱۲ خرداد ۱۳۹۰، [www.shasa.ir](http://www.shasa.ir)

می‌شود مرگ و میر ناشی از زلزله به میزان قابل توجهی کاهش یابد. او افزود: شکل ظاهری این آجر طوری طراحی شده است که به وسیله میلگرد و پازل مانند به یکدیگر متصل و موجب استحکام هرچه بیشتر سازه می‌شود.

عبدالله‌زاده گفت: در نانوآجر فوق سبک پلیمری به علت اینکه از هیچ ملاتی استفاده نمی‌شود می‌توان آن را میخکوبی و اره کرد و شکل داد و همین ویژگی موجب کاهش قابل توجه ضایعات در مصالح و بالا رفتن سرعت اجرا به میزان سه برابر و نیز کاهش هزینه می‌شود. او افزود: نانو آجر فوق سبک پلیمری از خاک آجر پزی نوع جی، مواد هوازا، الیاف پروپیلین و آب ساخته شده و در مقابل حرارت ۵۹ درصد و صدا ۹۷ درصد عایق است. عبدالله‌زاده گفت: این آجر در میز لرزه آزمایش تا قدرت ۷ ریشتر مقاومت کرده است.

## ۲-۵. ساخت آلیاژی برای ضدضربه کردن ساختمان‌ها<sup>۱</sup>

دانشمندان ژاپنی آلیاژ انعطاف‌پذیری را ابداع کرده‌اند که می‌تواند پس از تغییر شکل، تحت درجه حرارت‌های متفاوت به شکل اولیه خود بازگردد، ماده‌ای که ساختمان‌ها را در برابر زلزله ضد ضربه می‌کند.

محققان ژاپنی امیدوارند به زودی بتوانند از این آلیاژ در ساخت ساختمان‌های ضد لرزه‌ای استفاده کنند که در برابر لرزه‌های شدید ناشی از زلزله مقاومت بالایی از خود نشان دهند. دانشمندان با افزودن مقادیر کمی نیکل به آلیاژ آهنی دریافتند ماده جدید می‌تواند پس از تغییر شکل تحت حرارتی از منفی ۱۹۶ درجه سلسیوس گرفته تا ۲۴۰ درجه سلسیوس به شکل اولیه خود بازگردد.

محققان بخش علوم مواد دانشگاه توهوکو اعلام کردند این ماده جدید نسبت به دیگر آلیاژهای فوق انعطاف‌پذیری که تاکنون تولید شده‌اند، از انعطاف بالاتری برخوردار است، زیرا این آلیاژها فراتر از محدوده منفی ۲۰ تا ۸۰ درجه سلسیوس توانایی بازگشت به حالت اولیه خود را ندارند. حساس نبودن آلیاژ جدید آهنی در برابر محدوده کوچکی از حرارت و همچنین کم هزینه بودن آن از برتری‌های آلیاژ جدید نسبت به آلیاژهای پیشین است. مواد اولیه این آلیاژ ارزانقیمت بوده و به این شکل امکان استفاده از آن در طیف گسترده‌ای از کاربردها وجود خواهد داشت.



### ۳-۵. ابداع روکش ضد ترک هوشمند بتن<sup>۱</sup>

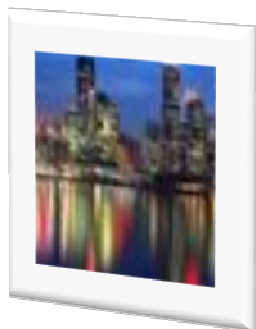


محققان موفق به ساخت یک روکش پوستی هوشمند برای بتن با قابلیت تشخیص شکل‌گیری و رشد ترک شدند. محققان مؤسسه تحقیقات و فناوری ماساچوست آمریکا موفق به ساخت یک روکش پوستی هوشمند برای بتن با قابلیت تشخیص شکل‌گیری و رشد ترک شدند. بازبینی‌ها و بازرسی‌های چشمی انجام گرفته از بناها، پل‌ها و سدها، هزینه‌های زیادی را تحمیل می‌کند. از معایب بسیار

این روش می‌توان به کند بودن، به زحمت افتادن، خطر داشتن و تحمیل هزینه‌های زیاد اشاره کرد. محققان دانشکده عمران دانشگاه «ام‌آی‌تی» با همکاری فیزیک‌دانان دانشگاه «پوتسدام» در آلمان روشی الکترونیکی برای مدیریت و بازرسی ارائه کردند. آنها موفق شدند پوششی براساس ویژگی‌های الکتریکی بسازند که قادر است در محل‌هایی که به صورت بالقوه امکان ایجاد و رشد ترک در آنها وجود دارد، بچسبد و پس از ایجاد ترک و رشد آن به سرعت اخطار دهد. نقاط حساسی مانند پایه پل‌ها محل مناسبی برای چسباندن این پوشش است که در صورت ترک فوراً آن را شناسایی می‌کند.

این پوسته قادر است هم تغییر در عملکرد کلی ساختار را بررسی کند و هم محل دقیق تغییرات و رشد ترک را در ساختار بتنی شناسایی کند. بنا به گفته یکی از پژوهشگران این طرح، چنین نظارتی موجب صرفه‌جویی در زمان و جلوگیری از هدر رفت مبالغ و هزینه‌های زیادی خواهد شد. این روش موجب نظارت بر زیرساخت‌ها با صرف هزینه اندک و صرفه‌جویی در زمان خواهد شد. با اتصال الکترونیکی این پوسته‌ها به یک رایانه می‌توان هر لحظه و به سرعت از وجود ترک و آسیب در سازه آگاهی یافت.

### ۴-۵. کاربرد مصالح هوشمند در نماهای شهری<sup>۲</sup>



پژوهشگران گروه معماری دانشگاه تربیت مدرس طی تحقیقی مصالح هوشمند را به‌عنوان راه‌حلی مناسب جهت ارتقای سیما و منظر شهری و در راستای کاهش مصرف انرژی معرفی کردند. بافت‌های فرسوده و آسیب‌پذیر شهری یکی از مهمترین چالش‌های جهان امروزی در شهرها

۱. سه‌شنبه، ۱۴ تیر ۱۳۹۰، [www.shasa.ir](http://www.shasa.ir)

۲. سه‌شنبه، ۷ تیر ۱۳۹۰، [www.shasa.ir](http://www.shasa.ir)

به حساب می‌آیند. در صورت بی‌توجهی به این‌گونه بافت‌ها، کیفیت زندگی شهروندان کاهش یافته، به مکانی مملو از بیماری‌های اجتماعی و فقر مبدل می‌شوند و معضلات جبران ناپذیری را نه فقط برای منطقه، بلکه برای کل شهر به همراه خواهند داشت. ندا خاکسار، کارشناس ارشد معماری دانشگاه تربیت مدرس با بیان این مطلب اظهار کرد: شاید بتوان یکی از بارزترین ویژگی این گونه بافت‌ها را چهره نامطلوب و نامناسب آنها دانست که معرف فضاهای پشت آنها نیز هستند. به‌کارگیری مصالح هوشمند در نماها و بدنه‌های شهری، به‌دلیل ویژگی تطبیق‌پذیری با محیط، فرصتی مناسب جهت ارتقای سیما و منظر شهری در بافت‌های شهری به حساب می‌آیند.

#### ۵-۵. تولید رنگ‌های دوستدار طبیعت برای ساختمان در ایران<sup>۱</sup>



محققان کشور با استفاده از نانو کامپوزیت سیلیکا رنگ‌های ساختمانی دوستدار محیط زیستی را تولید کردند که ضد اشعه ماورا بنفش و عایق حرارتی است و مانع رشد باکتری و قارچ می‌شود.

علی بیگدلی، مجری طرح در این باره توضیح داد: با کمک فناوری نانو رنگ‌های عایقی آنتی‌باکتریالی را تولید کردیم که قابل شستشو و عایق رطوبتی و حرارتی هستند.

وی با بیان اینکه در این نانو عایق‌ها از نانو کامپوزیت سیلیکا استفاده شده است، اظهار داشت: این رنگ حاوی رزین آکرلیک پایه آب است و از آنجایی که نیاز به حلال‌های شیمیایی ندارد در رده رنگ‌های دوستدار طبیعت قرار می‌گیرند. بیگدلی با تأکید بر اینکه این رنگ‌ها مقاوم در برابر خوردگی و رشد کپک و قارچ هستند، ادامه داد: این رنگ از نوع رنگ‌های ساختمانی است که می‌توان برای عایق‌کاری دیوارها، سقف، زیرشیروانی، تأسیسات ساختمان، کانال‌های تهویه هوا، قاب فلزی پنجره‌ها، کانکس و کانتینر به‌کار برد. مجری طرح یادآور شد: این عایق‌ها را می‌توان بر روی سطوح مختلف چون چوب، استیل، آلومینیم، مس، سیمان و فایبرگلاس مورد استفاده قرار داد. این پژوهشگر، به بیان مزایای رنگ‌های نانو عایق پرداخت و خاطرنشان کرد: استفاده از رنگ

نانو عایق در ساختمان می‌تواند تا ۴۰ درصد موجب کاهش هزینه‌های سیستم‌های گرمایشی و سرمایشی شود ضمن آنکه افزایش عمر تأسیسات ساختمان را به همراه دارد.



## ۶-۵. فناوری کاربرد ضایعات زغال سنگ در صنعت سیمان<sup>۱</sup>



رئیس جهاد دانشگاهی مازندران گفت: تست صنعتی پروژه استفاده از ضایعات زغال سنگ البرز مرکزی در خوراک ورودی کارخانه سیمان مازندران توسط تیم تحقیقاتی جهاد دانشگاهی واحد مازندران با موفقیت به انجام رسید.

مصطفی مهدی‌نژاد با اشاره به دستیابی پژوهشگران جهاد دانشگاهی مازندران به فناوری کاربرد باطله زغال سنگ در صنعت سیمان افزود: پس از انجام مطالعات آزمایشگاهی و با استفاده

از نتایج به دست آمده در خط تولید کارخانه سیمان، امکان بازیافت مفید ضایعات کارخانه زغال‌شویی البرز مرکزی و استفاده مفید آن در فرآیند تولید سیمان توسط کارخانه سیمان تأیید شد که این موضوع از جهات مختلف موجب کاهش هزینه تولید برای کارخانه‌های تولید سیمان می‌شود. وی با بیان اینکه استفاده از ضایعات زغال‌سنگ نه تنها از نظر اقتصادی، بلکه از لحاظ زیست‌محیطی نیز دارای اهمیت است، افزود: با مصرف ضایعات، زمین‌های با ارزش زراعی که برای دپوی زباله‌ها اختصاص یافته بود، جهت مصارف مفید دیگر آزاد خواهند شد.

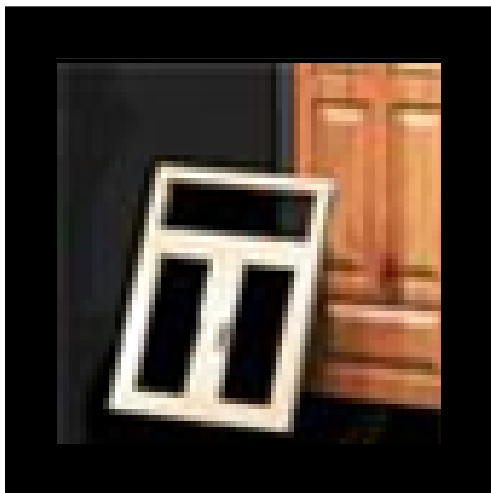
مهدی‌نژاد تصریح کرد: کارخانه زغال‌شویی البرز مرکزی تاکنون بیش از ۱/۵ میلیون تن باطله را در مساحت چندین هکتار از اراضی باارزش زراعی به ارتفاع متوسط ۱۰ متر جهت دپوی باطله اختصاص داده است. وی با بیان اینکه ضایعات زغال‌سنگ آثار مخرب زیست‌محیطی منطقه را به همراه خواهد داشت، افزود: با مصرف حجم زیادی از باطله زغال‌سنگ در کارخانه سیمان، گام مؤثری در راستای کاهش آلودگی‌های حاصل از دپوی این باطله‌ها برداشته خواهد شد که باعث تأمین بخشی از مواد اولیه سیمان و نیز کاهش هزینه تولید در راستای مدیریت ضایعات می‌شود.

مهدی‌نژاد خاطرنشان کرد: با مصرف باطله‌ها، محیط زیست تلطیف خواهد شد و با کاربرد آن به‌عنوان بخشی از سوخت ورودی، هزینه سوخت کاهش یافته و در مصرف سوخت فسیلی دیگر صرفه‌جویی خواهد شد و در سال جهاد اقتصادی و با اجرای هدفمندسازی یارانه‌ها، صنعت نیز با کاهش هزینه تولید همراه خواهد شد. وی اظهار کرد: توسعه پایدار به معنی حفظ محیط زیست، رونق صنعت و صرفه‌جویی در مصرف است که این عوامل در این پروژه به‌طور مشخص ایجاد شده است.

## ۵-۷. معرفی سبزترین ساختمان‌های دنیا<sup>۱</sup>

ساختمان‌های آینده نگاهی عمیق به طراحی زیستی و استفاده از گیاهان دارند از این میان، دیوارهای سبزی که دما و هوای محیط را تنظیم می‌کنند. به گزارش خبرگزاری مهر، دیوارهای سبزی که نفس می‌کشند، محیط را تصفیه و دما را تنظیم می‌کنند. این آخرین مرز از طراحی زیستی است. هر روز در نقاط مختلف دنیا بر تعداد پروژه‌هایی که در آنها گیاهان در ساختار داخلی ساختمان‌ها نقش کلیدی ایفا می‌کنند افزوده می‌شود. این گیاهان نه تنها از نظر زیبایی‌شناختی ساختمان اهمیت دارند، بلکه قادرند همانند فیلتر طبیعی هوا عمل کرده و دما و رطوبت را تنظیم کنند. بعضی از این پروژه‌ها از جمله ساختمان «دیوارهای زنده» در مادرید، کپنهاگ و آکلند به واقعیت تبدیل شده‌اند درحالی که ساختمان‌های متحولانه‌تری هنوز در مرحله ساخت قرار دارند. از جمله مهمترین این ساختمان‌های آینده می‌توان به «تراس‌های بیروت»<sup>۲</sup> در پایتخت لبنان، «مسکن زیستی»<sup>۳</sup> در نانجینگ چین و «خیابان عمودی»<sup>۴</sup> در ملبورن اشاره کرد. «خیابان عمودی» در سال ۲۰۱۴ به اتمام می‌رسد. سراسر سطح هر یک از ۶ طبقه این ساختمان یک باغ واحد را می‌سازند. داخل این باغ‌ها درختانی کاشته می‌شوند که طول آنها می‌تواند حداکثر به ۱۰ متر برسد.

## ۵-۸. نصب نانو الیاف روی پنجره و ورودی منازل<sup>۵</sup>



پژوهشگران شهرک علمی و تحقیقاتی اصفهان با انجام تحقیقاتی موفق به تولید نانو الیاف شدند که علاوه بر تصفیه هوا می‌تواند برای تصفیه خون نیز به کار برده شود.

محمدرضا صادقی مجری طرح این نانو الیاف را، نوعی الیاف توخالی پلیمری دانست و افزود: این الیاف در بسته‌های ۳ تا ۴ هزارتایی در داخل میله‌ای به نام مدول قرار می‌گیرند. وی با بیان اینکه این الیاف در اندازه‌های ۱۰۰ تا ۲۰۰ نانومتری تولید

۱. دوشنبه، ۱۶ خرداد ۱۳۹۰، [www.mehrnews.ir](http://www.mehrnews.ir)

2. Beirut Terraces  
3. Eco-housing  
4. Vertical Street

۵. چهارشنبه، ۱۱ خرداد ۱۳۹۰، [www.mehrnews.ir](http://www.mehrnews.ir)



شده است، خاطرنشان کرد: بر روی این الیاف حفره‌های ریزی وجود دارد که می‌تواند در دستگاه‌های میکرو فیلتراسیون کاربرد داشته باشد.

این محقق با بیان اینکه دستگاه میکرو فیلتراسیون برای تصفیه آب و هوا مورد استفاده قرار می‌گیرد، اضافه کرد: نانو الیاف تولید شده توانایی جذب گرد و غبار هوا را دارد. از این رو با نصب این فیلترها بر روی پنجره‌ها و ورودی‌های منزل می‌تواند علاوه بر تصفیه هوا، مانع ورود گرد و غبار به داخل ساختمان شود.

## ۶. گزارشات برگزیده مسکن و شهرسازی

### ۱-۶. مسکن در ۳۲ سال گذشته<sup>۱</sup>



سند چشم‌انداز ایران در سال ۱۴۰۴ می‌گوید ایران باید در یک برنامه بیست‌ساله (که ۵ سال از آن گذشته است) در عرصه‌های مختلف در منطقه یا جهان پیشگام باشد. درباره این سند بحث‌های زیادی شده است. عده‌ای آن را امکان‌پذیر و برخی با توجه به وضعیت موجود آن را «رؤیا» دانسته‌اند. گفتگوهای زیادی هم در رابطه با این موضوع بین منتقدان و حامیان آن شکل گرفته و دو طیف این ماجرا پاسخ‌هایی به هم داده‌اند. در متن سند چشم‌انداز، ایران ۱۴۰۴ «دست یافته به جایگاه اول اقتصادی، علمی و فناوری در سطح منطقه آسیای جنوب غربی با تأکید بر جنبش

نرم‌افزاری تولید علم، رشد پرشتاب و مستمر اقتصادی و ارتقای سطح نسبی درآمد سرانه در رسیدن به اشتغال کامل» است.

### - نقطه اتکا در رشد اقتصادی

بسیاری از اقتصاددانان معتقدند به دلیل اینکه مسکن طی سال‌های اخیر نقش بی‌بدیلی در اقتصاد کشور داشته است و صنایع وابسته به آن به قدری است که با ملحقاتش می‌تواند بخش بزرگی از اقتصاد را راهبری کند، می‌تواند نقطه اتکا در رشد اقتصادی کشور باشد. معمولاً در ایران تصور بر

این است که رشد اقتصادی لزوماً از مسیر توسعه بخش‌های فرا یا فرودستی صنعت نفت خواهد گذشت، اما کارنامه ایرانیان در صدور خدمات فنی مهندسی که بخش قابل توجه آن در حوزه ساختمان بوده و قراردادهای ساخت‌وسازهای خارجی که طی سال‌های اخیر منعقد شده، نشان داده است مسکن یکی از بخش‌هایی است که می‌تواند به رشد اقتصادی کشور کمک کند.

این نوع نگاه، برداشتی کاملاً صحیح از اقتصاد بخش مسکن است. یک پروژه ده‌هزار واحدی که در کشور دیگر توسط پیمانکاران ایرانی ساخته شود نیازمند مصالح ساختمانی، امکانات، ملزومات و نیروی انسانی است و در داخل و خارج کشور گروهی را برای تدارک نیازهای پروژه، اجیر می‌کند. این نمونه به وضوح نشان می‌دهد پروژه‌های این‌چنینی چقدر در تولید ثروت ملی، اشتغال‌زایی و... نقش دارند. بنابراین این نگاه که برای بخش مسکن باید حساب ویژه‌ای در رشد اقتصادی باز کرد، نزدیک به واقعیت است.

#### – پیش‌نیازهای استفاده از پتانسیل بخش مسکن

این نگاه پیش‌نیازهایی هم دارد که برای استفاده از پتانسیل‌های بخش مسکن در روند روبه رشد اقتصاد باید به آنها پرداخت. یکی از این پیش‌نیازها آشنایی با نقاط ضعف و قوت بخش مسکن است. ادعا نداریم که قرار است در این مجال نقاط ضعف و قوت بخش مسکن را بشناسیم، اما در حد توان و امکان به بازنمایی آن می‌پردازیم.

تا قبل از انقلاب اسلامی ایران پنج برنامه عمرانی در کشور اجرا شده که به برنامه‌های پنج‌ساله معروف بود. در طی این برنامه‌ها هرچند در برنامه پنج‌ساله اول و دوم عمرانی سیاست و بودجه مشخصی برای بخش مسکن پیش‌بینی نشده بود، اما طی برنامه پنج‌ساله سوم تا پنجم نظارت بر فعالیت‌های مربوط به تهیه مسکن، تعیین و برآورد نیازها در زمینه مسکن، اعطای تسهیلات بلندمدت، نظارت بر صدور پروانه ساختمانی، نوسازی محلات قدیمی در قالب طرح‌های شهری و در نهایت تشویق آپارتمان‌نشینی و احداث مجتمع‌های مسکونی، مطرح بود. انقلاب اسلامی ایران به‌عنوان نقطه عطفی در تاریخ معاصر اتفاق افتاد و گسترش عدالت و تأمین نیازهای مستضعفان و اقشار محروم جامعه را سرلوحه کار خود قرار داد. تأسیس بنیاد مسکن انقلاب اسلامی و افتتاح حساب ۱۰۰ امام (ره) در ۲۱ فروردین‌ماه ۱۳۵۸ در همان ماه‌های ابتدایی پیروزی انقلاب نشان می‌دهد مدیریت عالی نظام، تأمین نیاز مسکن «عامه مردم» را در ردیف امور اصلی و اساسی قرار داده و حتی برای تقویت پیگیری این امر، کمیته امداد امام خمینی (ره) هم بخشی از این کار را برعهده گرفت.



حوادثی که پس از آن اتفاق افتاد و کشور در وضعیت جنگ داخلی قرار گرفت باعث شد برنامه‌هایی که مد نظر مسئولان بود اجرا نشود. پس از آن با آغاز جنگ تحمیلی و درگیر شدن کشور در جنگی ناخواسته و دفاعی ۸ ساله باعث شد همه امکانات مالی و پتانسیل‌های اقتصادی کشور همراه با توان مدیریتی در مسیر مدیریت جنگ قرار گیرد و از اهداف دیگر بازماند و همین امر برنامه‌ریزی در امور مسکن را معلق گذاشت و باعث شد در طول این مدت به علت شرایط خاص اجتماعی، اقتصادی و سیاسی، برنامه‌ای خاص و استراتژی مشخص در حوزه مسکن وجود نداشته باشد.

### - برنامه‌های پنج‌ساله توسعه

با پایان جنگ تحمیلی و روی کار آمدن دولت سازندگی بعد از یک دوره ۸ ساله که کشور درگیر مسائل جنگ بود، برنامه‌هایی به نام برنامه پنج‌ساله توسعه اقتصادی اجتماعی و فرهنگی جمهوری اسلامی ایران تدوین شد. در اولین برنامه پنج‌ساله توسعه (۱۳۶۸-۱۳۷۲)، در بخش مسکن مشخصاً از توسعه و ترویج سازه‌های بتنی در شهرهای بزرگ و متوسط، ایجاد صنایع پیش‌ساخته برای تشویق تولید انبوه مسکن و استفاده از مصالح ساختمانی نو نام برده شده و دولت برای پیشرفت در این حوزه ردیف بودجه مشخص کرده بود. علاوه بر این به دلیل اینکه سهم قیمت زمین در قیمت نهایی مسکن بالا بود، سیاست ساخت خانه‌های ارزانقیمت برای تأثیر در بازار مسکن را در دستور کار قرار داد و سعی نمود با تأمین مصالح ارزانقیمت به ارزان‌سازی مسکن کمک نماید.

برنامه پنج‌ساله دوم توسعه در خلال سال‌های ۱۳۷۴ تا ۱۳۷۸ اجرا شد و دولت تأمین زمین آماده‌سازی شده و ارزانقیمت برای ساخت مسکن اقشار کم درآمد و پشتیبانی از تولید مسکن به شیوه انبوه‌سازی را به‌عنوان استراتژی خود در بخش مسکن انتخاب کرد که تقریباً ناکام ماند. در این مجال نمی‌توان به عوامل مختلفی که باعث شد برنامه دولت در طی این سال‌ها نتواند با موفقیت همراه باشد، پرداخت، اما یادمان باشد کاهش قیمت نفت تا حدود ۵ دلار و شرایط بد اقتصادی، افزایش تورم و نبود سرمایه‌گذاری کافی در بخش مسکن افزایش پروژه‌های ناتمام و... تأثیر فراوانی داشت تا دولت نتواند به خواسته‌های خود از بخش مسکن، جامه عمل بپوشاند.

سال‌های دوم برنامه پنج‌ساله توسعه مصادف با تغییر دولت بود. در این سال‌ها که کشور از جنگ فارغ شده و در دوران آرامش به سر می‌برد و گام در مسیر توسعه برداشته بود موضوع اصلی که نحوه رسیدن به مدل توسعه بود مد نظر قرار گرفت. جدال بر سر تقدم توسعه سیاسی به سایر انواع توسعه یا توسعه اقتصادی، جو نسبتاً ناآرامی را در کشور به وجود آورد اما تأکید دولت بر تأسیس «نهادهای مدنی» و پشتیبانی از ایجاد نهادها و تشکل‌های صنفی، باعث شد مؤسساتی با هدف تأمین اقشار کم‌درآمد، تأسیس شود. طی برنامه سوم توسعه در سال‌های ۱۳۷۹ تا ۱۳۸۲،

بهره‌گیری از زمین‌های شهری با هدف کوچک‌سازی و انبوه‌سازی جزء سیاست‌های دولت بود. آمار نشان می‌دهد اهداف کمی بخش مسکن در تولید واحدهای مسکونی محقق شده و برنامه‌های دولت با موفقیت همراه بود. در این سال‌ها رشد اقتصادی کشور چیزی حدود ۵ تا ۶ درصد گزارش شده است و به عقیده کارشناسان موفقیت برنامه‌های دولت ریشه در همین امر دارد. علاوه بر این سیاست‌های تشویقی چون بخشودگی مالیاتی برای انبوه‌سازان مؤثر واقع شد. تقویت فروش تراکم در شهرداری‌ها که از نیمه برنامه توسعه دوم آغاز شده بود نیز اثرگذار بود و باعث شده بخش مسکن در سال‌های ۱۳۷۹ تا ۱۳۸۲ رونق داشته باشد.

#### - رشد با نفت ۹۰ دلاری

آغاز برنامه چهارم توسعه با سال‌های پایانی دولت اصلاحات مقارن شده بود. طی این سال‌ها قیمت نفت رو به افزایش نهاد (هم‌اکنون که ۵ سال از آن روزها گذشته قیمت نفت تا مرز ۹۰ دلار برای هر بشکه رسیده است) و به همین دلایل «بودجه» که یکی از اصلی‌ترین پارامترهای دخیل در توسعه است به‌طور نامحدود در اختیار دولت قرار گرفت. برنامه‌هایی که در خلال برنامه چهارم و پنجم توسعه تدوین شد نشان می‌دهد، مجموعه دستگاه‌های تقنینی و اجرایی در کشور برنامه‌هایی را مد نظر قرار داده‌اند که هزینه‌بر است. گشایش خط اعتباری، تخصیص زمین ۹۹ ساله رایگان، اعطای وام‌های ۱۸ تا ۲۵ میلیون تومان و... نشان می‌دهد در برنامه اجرایی، دولت نهم و دهم توانسته است با تخصیص بودجه مناسب تا حد زیادی امید به خانه‌دار شدن دهک‌های پایین جامعه را زنده نماید. در دولت نهم، طرح مسکن مهر آغاز شد و با پشتیبانی همه‌جانبه نهادهای مرتبط ادامه یافت و امروز به جایی رسیده که قرار است تا پایان سال ۱۳۹۰، ۲ میلیون و ۵۵۰ هزار واحد در قالب این طرح ساخته شود.

مطابق این طرح که با اختصاص تسهیلات از خط اعتباری در حال پیگیری است متقاضیان می‌توانند با آورده چند میلیون تومانی (گفته شده می‌توان با آورده یک میلیون تومان صاحب‌خانه شد اما در برخی تعاونی‌های مسکن آشیان‌گستر پرند متقاضیان ۱۳ میلیون تومان به‌عنوان آورده پرداخته‌اند) صاحب‌خانه شوند.

#### - ثبات کامل

از وضعیت مسکن در دولت‌ها و برنامه‌های توسعه پنج‌ساله که بگذریم طی سال‌های گذشته بازار مسکن به صورت «پریودیک» دچار نوسان بوده است. در مقاطعی رونق داشته و در مقاطع دیگر در رکود فرو رفته است. اما طی سال‌های اخیر همزمان با اجرای مسکن مهر، اتفاقاتی در مقیاس جهانی افتاده که باعث شده است مسکن از عنوان کالای سرمایه‌ای صرف خارج شده و امید سوداگران



برای بازگشت به دوران قبل را از بین ببرد. با این حال هنوز به نظر می‌رسد طی ۳۲ سال که از اجرای برنامه‌های مختلف گذشته بازار مسکن به وضعیت تعادل نرسیده و به نیازهای انباشته از گذشته و نیازهای جاری که هر ساله به واسطه ایجاد خانواده‌های جدید و... به وجود می‌آید پاسخی داده نشده است. به نظر می‌رسد سیاست دولت مبنی بر اجرای طرح مسکن مهر ادامه خواهد داشت و به واسطه آن حجم زیادی از ساخت‌وساز در شهرهای جدید و شهرهای کوچک به وجود خواهد آمد، اما پاسخ به این سؤال که آیا اجرای این طرح با این مقیاس می‌تواند به «ثبات کامل» بازار مسکن بیانجامد، زود است و باید منتظر تأثیر هدفمندی یارانه‌ها بر بازار مسکن ماند.

## ۲-۶. طرح هدفمندی و لزوم پیشگیری از رکود در بخش مسکن<sup>۱</sup>

هزینه انرژی، بخش قابل توجهی از هزینه تولید سیمان، فولاد، آجر و انواع کاشی و سرامیک را تشکیل می‌دهد و در نتیجه بدون تردید افزایش ناگهانی قیمت انرژی مصرفی صنایع، تأثیر منفی قابل توجهی بر وضعیت تولیدکنندگان انواع مصالح ساختمانی در کشور بر جای خواهد گذاشت.

به این ترتیب بخش ساخت‌وساز مسکن یکی از آسیب‌پذیرترین بخش‌های اقتصاد کشور در صورت افزایش ناگهانی قیمت انرژی مصرفی صنایع خواهد بود؛ زیرا پروژه‌های ساخت‌وساز مسکن از یک طرف با افزایش قیمت انواع مصالح ساختمانی روبه رو خواهند شد و از طرف دیگر امکان افزایش قیمت فروش مسکن را به دلیل رکود شدید حاکم بر بازار مسکن نخواهند داشت.

با این توضیحات، دغدغه کاهش شدیدتر سوددهی پروژه‌های ساخت‌وساز مسکن و در نتیجه کاهش تمایل بخش خصوصی به سرمایه‌گذاری در بخش مسکن، می‌تواند یکی از چالش‌های پیش روی طرح هدفمندی محسوب شده و به رکود مضاعف بخش مسکن منجر گردد. این چالش، به صورت بالقوه می‌تواند بسیاری از مشاغل موجود در واحدهای تولیدی مصالح ساختمانی و نیز مشاغل موجود در بخش ساخت‌وساز را تهدید نماید؛ مشاغلی که به‌طور معمول نیروهای کار متعلق به دهک‌های درآمدی پایین در آنها شاغل هستند و در نتیجه کاهش این دسته از مشاغل، وضعیت بیکاری در میان دهک‌های درآمدی پایین را با شدت بیشتری دچار مشکل خواهد نمود.

با توجه به توضیحات فوق، راهکارهای کلی زیر را می‌توان به‌منظور جلوگیری از رکود بخش

مسکن پیشنهاد کرد:

#### - رفع موانع پرداخت تسهیلات خرید مسکن

رفع موانع پرداخت تسهیلات به بخش‌های ساخت و نیز خرید مسکن، سیاست‌هایی مکمل یکدیگر محسوب می‌شوند. به عبارت دیگر در صورت تشویق مکرر سیستم بانکی به پرداخت تسهیلات برای ساخت مسکن و ایجاد محدودیت برای پرداخت تسهیلات خرید مسکن، به دلیل تأخیر زیاد در فروش واحدهای مسکونی ساخته شده و نیز مجبور شدن سازندگان مسکن به فروش غیرنقدی واحدهای مسکونی ساخته شده، هزینه مضاعفی در قالب هزینه خواب سرمایه به سرمایه‌گذاران بخش مسکن تحمیل خواهد شد. بنابراین رفع موانع موجود برای اعطای تسهیلات مسکن از سوی بانک‌های دولتی و خصوصی، قطعاً خواهد توانست به رونق بیشتر بازار خرید و فروش مسکن منجر شود. تسهیلات مسکن، به دلیل آنکه معمولاً سند مسکن تا زمان پرداخت کامل اقساط مربوطه در گرو بانک باقی می‌ماند، معمولاً جزء تسهیلاتی محسوب می‌شوند که ریسک عدم بازپرداخت اقساطشان ناچیز بوده و در نتیجه بانک‌ها خود به خود تمایل نسبتاً بالایی به پرداخت این دسته از تسهیلات دارند. لازم به توجه است که در صورت آزادسازی پرداخت تسهیلات بانکی برای خرید مسکن غیرنوساز، با توجه به آنکه بسیاری از فروشندگان مسکن غیرنوساز قصد خرید مسکن نوساز را دارند، می‌تواند افزایش تقاضا برای خرید مسکن نوساز را نیز در پی داشته باشد. به این ترتیب قطعاً در صورت آزادسازی پرداخت تسهیلات برای خرید مسکن غیرنوساز، کاهش محدودیت‌های موجود در زمینه میزان سقف پرداخت تسهیلات مسکن و رفع محدودیت‌ها برای پرداخت تسهیلات خرید مغازه و سایر انواع مستغلات، شاهد استقبال بانک‌های مختلف از پرداخت تسهیلات خرید مسکن و سایر انواع مستغلات خواهیم بود؛ فرآیندی که می‌تواند وضعیت نقدینگی متقاضیان خرید مسکن را بهبود بخشیده و در نتیجه به افزایش نسبی حجم معاملات در بخش مسکن منجر گردد. افزایش حجم معاملات در بازار مسکن نیز قطعاً خواهد توانست با کاهش هزینه مربوط به خواب سرمایه در پروژه‌های ساخت‌وساز مسکن، انگیزه سرمایه‌گذاران بخش خصوصی برای سرمایه‌گذاری در چنین پروژه‌هایی را افزایش دهد.

#### - کنترل شتاب افزایش قیمت انرژی برای تولیدکنندگان مصالح ساختمانی

با توجه به آنکه بخش قابل توجهی از قیمت تمام شده تولیدکنندگان سیمان، فولاد و کاشی و سرامیک به هزینه گاز و برق مربوط می‌شود، قطعاً کنترل شدت افزایش قیمت گاز و برق برای تولیدکنندگان خواهد توانست از افزایش ناگهانی قیمت مصالح ساختمانی جلوگیری نماید. قیمت فعلی تعیین شده برای هر مترمکعب گاز مصرفی صنایع (که البته هنوز به‌طور رسمی اعمال نشده است)، بسیار بالا بوده و تقریباً ۳ برابر قیمت گاز در آمریکا و کانادا است.



به این ترتیب بدیهی است که ایجاد چنین شوک قیمتی سنگینی به تولیدکنندگان مصالح ساختمانی، برای بسیاری از آنان قابل هضم نبوده و به ورشکستگی یا افزایش شدید قیمت مصالح ساختمانی تولیدی آنان منجر خواهد شد؛ پدیده‌ای که در صورت وقوع، لطمات شدید را هم به موقعیت‌های شغلی موجود در بخش تولید مصالح ساختمانی و هم به موقعیت‌های شغلی بخش ساخت‌وساز وارد خواهد نمود.

از طرف دیگر در شرایطی که حاشیه سود پروژه‌های ساخت‌وساز به دلیل رکود بخش مسکن بسیار پایین است، قطعاً بروز هر گونه شوک منفی در زمینه تأمین مصالح ساختمانی خواهد توانست حجم سرمایه‌گذاری بخش خصوصی در ساخت‌وساز را بیش از پیش کاهش دهد. با این توضیحات، می‌توان به‌طور تیتروار برخی از راهکارهای موجود برای کاهش شوک وارده بر تولیدکنندگان مصالح ساختمانی را به این شرح بیان نمود: بازنگری در قیمت تعیین شده برای فروش هر مترمکعب گاز به صنایع، تعیین تکلیف هر چه سریع‌تر چارچوب کلی اختصاص ۲۰ درصد از درآمدهای طرح هدفمندی که براساس قانون باید به تولیدکنندگان اختصاص یابد، معافیت مالیاتی برای تولیدکنندگان مصالح ساختمانی در ۲ سال ابتدایی افزایش قیمت انرژی، تعویق ۲ ساله افزایش قیمت انرژی برای صنایعی که بخش قابل توجهی از هزینه آنها به هزینه انرژی مربوط می‌شود (مانند تولید سیمان، فولاد، آجر، کاشی و سرامیک و امثال آن).

#### - شناورسازی نرخ سود تسهیلات خرید مسکن

در شرایط فعلی و با توجه به تضعیف روزافزون روند سرمایه‌گذاری در بخش مسکن، رفع محدودیت دولتی بر نرخ سود تسهیلات مربوط به ساخت و نیز خرید مسکن، اقدامی معقول و مفید به‌نظر می‌رسد و می‌تواند با تزریق نقدینگی به بخش ساخت و نیز خرید مسکن، شوک مثبتی در بخش مسکن ایجاد نماید.

ضمناً به دلیل رکود ادامه‌دار در بازار مسکن، می‌توان اطمینان داشت که تسهیلات مذکور در زمینه سفته‌بازی و خرید و فروش سوداگرانه مسکن به کار گرفته نخواهد شد.

#### - جمع‌بندی

در دهه‌های اخیر، با وجود پایین بودن میزان سرمایه‌گذاری بخش خصوصی در کلیت اقتصاد کشور، همواره حجم سرمایه‌گذاری بخش خصوصی در بخش مسکن قابل توجه بوده است. در ۲ سال اخیر با توجه به رکود کم‌سابقه حاکم بر بخش مسکن، حجم سرمایه‌گذاری بخش خصوصی هم در بخش تولید مصالح ساختمانی و هم در بخش ساخت‌وساز مسکن کاهش یافته است. از طرف دیگر استمرار رکود ساخت‌وساز و نیز تولید مصالح ساختمانی، با توجه به آنکه بخش عمده

شاغلان در این بخش‌ها به دهک‌های درآمدی پایین تعلق دارند، تأثیر بسیار مخربی بر وضعیت اشتغال در میان دهک‌های درآمدی پایین بر جای خواهد گذاشت. به‌منظور ایجاد شوک مثبت با هدف شکستن رکود در بخش مسکن، یکی از مفیدترین اقدامات ممکن، به رفع یا دستکم کاهش موانع برای پرداخت تسهیلات خرید مسکن (اعم از نوساز و غیرنوساز) از سوی سیستم بانکی مربوط می‌شود. ضمناً لازم است در سیاستگذاری مربوط به نحوه افزایش قیمت انرژی تولیدکنندگان مصالح ساختمانی و نیز در طراحی نحوه اختصاص بودجه مربوط به کاهش تبعات منفی طرح هدفمندی برای صنایع انرژی‌بر، ملاحظات لازم برای جلوگیری از ایجاد شوک منفی و رکود بخش مسکن در نظر گرفته شود.

### ۳-۶. ۱۵ توصیه برای تحول در مسکن و شهرسازی

تا چند سال پیش ضرورت بهسازی و نوسازی بافت‌های فرسوده شهری چندان احساس نمی‌شد. اما زلزله بم، بلده و بروجرد این حقیقت را روشن ساخت. درصد قابل توجهی از جمعیت شهری کشور در معرض شدید تلفات جانی و مالی قرار دارند که هر چه زودتر باید زخم بافت‌های فرسوده التیام یافته و ریشه‌کن شود.

تجدید بنای محله‌های فرسوده و مخروبه از سال ۱۳۱۰ مورد برنامه‌ریزی قرار گرفته و بعضاً کالبد آنها با احداث خیابان‌ها و میدانی تغییر یافته است و از آن زمان تاکنون در برنامه‌های مختلف اعم از برنامه‌های عمرانی قبل و بعد از انقلاب شکوهمند اسلامی مورد توجه قرار گرفته و اقدام‌های اجرایی پراکنده‌ای توسط وزارت مسکن و شهرسازی و وزارت کشور صورت پذیرفته است. لکن حجم کار باقی مانده آنقدر زیاد است که گویا اقدامی صورت نگرفته است.

بهسازی و نوسازی بافت‌های فرسوده شهری، موضوعی پیچیده، چندوجهی و میان‌بخشی با ابعاد کالبدی، شهرسازی، اجتماعی، فرهنگی، اقتصادی و... است. بررسی‌ها، در زمینه شناسایی درست ضرورت‌ها، نشان می‌دهد به‌رغم ظاهر ساده، این زخم ابعاد ریشه‌دار مختلفی دارد و ضرورت‌های بهبود آن از جنبه‌های مختلف قابل تبیین است. به عبارت دیگر، علاوه بر ضرورت اصلاح وضعیت کالبدی و استحکام‌بخشی و مقاوم‌سازی بناهای موجود در جهت رفع و یا کاهش آسیب‌پذیری و حفاظت از جان و مال ساکنان بافت‌های فرسوده، که خود به تنهایی برای لزوم توجه برنامه‌ریزان، مدیران شهری و مدیران ارشد کشور کفایت می‌کند. فارغ از اینکه نوسازی و مستحکم‌سازی بافت‌های قدیمی و فرسوده شهری باعث حفاظت از عظیم‌ترین سرمایه بشری که همانا سلامت جسمی وی است، می‌شود و از حجم فاجعه‌های انسانی می‌کاهد و سطح رفاه و عدالت



اجتماعی را ارتقا می‌بخشد، از منظر اقتصادی و مالی نیز دارای مزیت‌های نسبی قابل توجهی می‌باشد که اگر مسئولان و مخاطبان موضوع، مجالی یابند و به این موضوع به صورت دقیق بنگرند، دیگر به موضوع بهسازی و نوسازی بافت‌های فرسوده شهری، نه به‌عنوان یک تهدید و معضل، بلکه به‌عنوان یک فرصت خواهند نگرست.<sup>۱</sup>

تحلیل پیش رو به بیان این مزیت‌ها در مقایسه با سایر سیاست‌های توسعه شهری مثل توسعه متصل و پیوسته (ایجاد شهرک‌های جدید و گسترش محدوده شهر) و توسعه منفصل و ناپیوسته (ایجاد شهرهای جدید در کنار شهرک‌های اصلی و مادر) می‌پردازد:

#### - استفاده چندباره از زمین (ارتقای بهره‌وری از زمین)

زمین شهری، کالایی تجدیدنپذیر، بسیار باارزش و قیمتی است. هر چند که به دلیل وسعت بالای کشور و بی‌توجهی به توسعه‌های بی‌رویه و گسترش افقی شهرها، از این ارزش غافل شده‌ایم. کالای باارزشی که در آینده‌ای نزدیک به پایان خواهد رسید و قابل جایگزینی و واردکردنی هم نیست. زمین شهری، تنها بخشی از سرزمین نیست، بلکه زمینی است که در کنار فراهم شدن سطح قابل قبولی از بسیاری از خدمات شهری نظیر تسهیلات و امکانات آب، برق، گاز، فاضلاب و... عنوان زمین شهری پیدا می‌کند. لذا زمین برای تبدیل شدن به «زمین شهری» نیاز به سرمایه‌گذاری بالایی دارد. بنابراین باید نهایت استفاده را از این کالای قیمتی نموده و به بالاترین حد بهره‌وری دست پیدا کنیم. به بیان ساده، هر چه شاخص تراکم نفر در هکتار ارتقا یابد، استفاده از زمین به شیوه بهتری صورت گرفته است و در واقع، هرچه نهاده زمین کاهش یابد در زمینه تولید مسکن، به بهره‌وری بالاتری دست یافته‌ایم. نگاهی به آمار تراکم جمعیتی شهرهای کشور و مقایسه آن با متوسط تراکم جمعیتی شهرهای بزرگ دنیا، بدون نیاز به هیچ توضیحی، همگی در این موضوع متفق خواهند بود که ما چقدر و به چه سادگی، بخش عمده‌ای از این سرمایه ملی را سخاوتمندانه مصرف نموده و عملاً از چرخه فعالیت‌های اقتصادی خارج کرده و از بین برده‌ایم.<sup>۲</sup>

در کلان‌شهرهای کشور متوسط تراکم ناخالص نفر در هکتار در سال ۱۳۷۵ حدود ۷۰ نفر در هکتار بوده که بالاترین رقم شاخص، مربوط به تهران حدود ۷۸ نفر در هکتار است و این شاخص در شهرهای بالای ۱۰۰ هزار نفر جمعیت ۶۳ نفر در هکتار می‌باشد که بالاترین آن مربوط به شهر رشت حدود ۱۰۱ نفر در هکتار و کمترین آن مربوط به شهر کرمان حدود ۳۰ نفر در هکتار می‌باشد. ملاحظه می‌شود در صورتی که ما آگاهانه و با درک این ضرورت و تکلیف در جهت

۱. محمد آیینی، موضوعات اقتصادی، مالی و مدیریتی در بهسازی و نوسازی بافت‌های فرسوده شهری، ۱۳۸۶.

۲. ابراهیمی، علیرضا، راه طولانی استفاده بهینه از زمین شهری، روزنامه ایران، ۱۳۸۶.

جلوگیری از این اسراف بزرگ، ارتقای شاخص تراکم نفر در هکتار را هدفگذاری نماییم و برای مثال بخواهیم تراکم متوسط کشور را به ۱۵۰ نفر در هکتار برسانیم. بدین مفهوم که در هر هکتار به طور متوسط قریب به ۳۵ واحد مسکونی احداث گردد، سالیان سال هیچ گونه نیازی به گسترش حتی یک متر شهر بجز در چند شهر معدود و انگشت شمار نخواهیم داشت و ما می‌دانیم که هدف نامبرده شده بسیار کمتر از متوسط تراکم در هکتار شهرهای دنیا می‌باشد.<sup>۱</sup>

#### - کاهش اراضی بایر و رها شده در دل شهرها

بررسی‌ها نشان می‌دهد، فارغ از ارتقای تراکم نفر در هکتار در اراضی شهری موجود، حدود ۱۰ تا ۱۲ درصد اراضی شهری، بایر و رها شده هستند که در واقع می‌توان آنها را سرمایه‌های معطل مانده تلقی نمود که با نوسازی شهری می‌توان به نحو بهینه از این اراضی استفاده نمود.<sup>۲</sup>

#### - کاهش هزینه‌های اسکان جمعیت

بررسی‌های کارشناسی در رابطه با مقایسه دو گزینه، عدم افزایش تراکم شهری و حفظ تراکم‌های موجود (گسترش افقی شهرها) و افزایش تراکم شهری (توسعه درونی شهری و ممانعت از گسترش اراضی شهری)، نشان می‌دهد هزینه تأمین شبکه زیربنایی و خدماتی بافت‌های موجود شهری شامل خدمات فضای سبز، تعویض دسترسی‌ها کمتر از هزینه آماده‌سازی اراضی جدید شامل تأمین هزینه تولید زیرساخت‌های مورد نیاز و هزینه بالاسری با احتساب خدمات اصلی شبکه‌های داخلی، آب، برق، فضای سبز، آموزشی و... است. گسترش افقی شهرها باعث تحمیل هزینه گزاف و اضافی به دولت و از ناحیه دولت به مردم شده و بر دامنه فقر شهری موجود افزوده می‌شود و دستگاه‌های مدیریت شهری، به دلیل نبود امکان استفاده از اهرم هزینه‌های ثابت، متغیر و عبور از نقطه سر به سری و همچنین بهره‌مند نشدن از صرفه مقیاس به دلیل نبود تراکم استاندارد در محدوده و بلوک‌ها و یا هکتارهای شهری از درآمد کافی برخوردار نبوده و به دنبال آن قادر به ارائه خدمات مطلوب و کافی هم نیستند.<sup>۳</sup>

#### - کاهش هزینه نگهداری شهرها

شهرداری‌ها، ناچارند روزانه برای اموری نظیر آموزش شهروندان، جمع‌آوری زباله، نگهداری و احداث فضای سبز و... هزینه نمایند که بیشترین نسبت این هزینه‌ها مربوط به جمع‌آوری زباله و خدماتی از این قبیل در محله‌های مسکونی است. چنانچه بدون گسترش محدوده تراکم جمعیت در

۱. هفته‌نامه نصیر بوشهر، طرح اصلاح الگوی مصرف از اراضی شهری، ۱۳۸۸.

۲. حمید ماجدی، زمین، مسئله اصلی توسعه شهری، مجموعه مقالات زمین و توسعه شهری، ۱۳۸۷.

۳. همان.



این محله افزایش یابد این‌گونه هزینه‌ها به نسبت درآمدها کاهش بیشتری خواهد داشت و پر واضح است سرانه هزینه نگهداری شهرها، به دلیل وجود هزینه‌های ثابت، کاهش خواهد یافت و محاسبات ۲۰ تا ۳۰ درصد کاهش را نشان می‌دهد.<sup>۱</sup>

#### **- کاهش هزینه‌های امنیتی و انتظامی شهرها**

با جلوگیری از گسترش سطح شهرها، دیگر نیازی به ایجاد کلانتری و پاسگاه‌های انتظامی جدید، استخدام نیروی جدید و تأمین تجهیزات و نظایر آن نخواهد بود. از سوی دیگر، از رهگذر افزایش تراکم نفر در هکتار، به دلیل حضور عامل انسانی، بسیاری از فضاهای ناامن و متروک، بایر و رها شده در دل شهرها از بین می‌رود.<sup>۲</sup>

#### **- کاهش هزینه رفت و آمد خانوار**

با ثابت نگهداشتن محدوده شهرها و جلوگیری از گسترش افقی آنها، نه تنها هزینه رفت و آمد خانوارها که به‌طور متوسط درصد از هزینه کل خانواده را تشکیل می‌دهند، کاهش می‌دهیم، بلکه زمان رفت و آمد را نیز کم می‌کنیم. برای مثال بنابر آمار موجود در نقاط پیرامونی تهران این میزان ۲ ساعت در روز است و از این صرفه‌جویی می‌توان در جهت افزایش تولید ناخالص ملی، درآمد سرانه و رشد اقتصادی کشور استفاده نمود.<sup>۳</sup>

#### **- کاهش مصرف انرژی و آلودگی ناشی از آن**

به دلیل طولانی نبودن مسیرها و وجود دسترسی‌های مناسب بعد از بهسازی و نوسازی بافت‌ها، مصرف انرژی و سوخت وسایل نقلیه کاهش یافته و به تبع آن آلودگی هوا که قریب به ۷۰ درصد آلودگی هوا ناشی از مصرف سوخت‌های فسیلی است، کاهش می‌یابد.

#### **- کمک به حفظ محیط زیست و منابع طبیعی**

با جلوگیری از گسترش بی‌رویه و افقی شهرها، می‌توان از تغییر کاربری زمین‌های کشاورزی، جنگل‌ها و مراتع و چشم‌اندازهای طبیعی جلوگیری نمود و دست‌اندازی به طبیعت را به حداقل رساند.

۱. همان.

۲. همان.

۳. همان.

## - جلوگیری از کاهش قیمت مناطق بافت‌های فرسوده و قدیمی شهرها و حفظ آنها در چرخه حیات اقتصادی شهر

با انجام بهسازی و نوسازی شهری در بافت‌های درون شهری (به‌ویژه مرکزی) از افت شدید قیمت در عمق بافت کاسته شده، انگیزه سرمایه‌گذاری در آنها را حفظ نموده و از کاهش آن جلوگیری می‌نماید و این خود در سطحی دیگر باعث عدم خروج عامل انسانی به‌عنوان یک آبادگر در سطح بافت‌های مزبور گردیده و از شدت فرسودگی‌ها می‌کاهد.

## - کمک به تخصیص بهینه منابع ملی

گسترش افقی شهرها باعث تحمیل هزینه اضافی به دولت و از ناحیه دولت به مردم می‌شود، زیرا منابع کمیاب جامعه به جای گسترش تولید و رونق اقتصادی به گسترش غیرمفید فضای شهر تخصیص می‌یابد. با در نظر گرفتن تراکم پایین در شهرهای ایران درصد بالایی از افزایش جمعیت را می‌توان یا باید در عرصه‌های موجود آنها سکنا داد و حتی با در نظر گرفتن این موضوع که به‌طور مثال حدود ۲۵ درصد از هزینه‌های آماده‌سازی زمین مربوط به خدمات آموزشی است و جمعیت ایران به تدریج دارای روند کاهش میانگین جوانی خواهد بود و به خدمات آموزشی کمتری نیاز خواهد داشت، بنابراین می‌توان در هزینه‌های زیربنایی حداقل ۵۰ درصد صرفه‌جویی کرد و آن را صرف توسعه منابع انسانی نمود.<sup>۱</sup>

## - رونق بخشیدن به صنعت گردشگری و جذب توریست

رونق بخشیدن به صنعت گردشگری و جذب توریست از راه زنده‌سازی هویت تاریخی و فرهنگی موجود در بافت‌های فرسوده و آشکار کردن جاذبه‌های اسلامی ایرانی آنها بهسازی و نوسازی بافت‌های فرسوده باعث بازپیرایی حریم بناهای میراثی شده و آنها را به عرصه آورده و در معرض دید و ارتباط شهروندان و بازدیدکنندگان داخلی و خارجی قرار داده است. از بهسازی و نوسازی بافت فرسوده پیرامون بنای تاریخی گنبد علویان در شهر همدان، مسجد مشیر در شهر شیراز، تجربه تبدیل واحدهای باارزش معماری، فرهنگی و تاریخی زرگر یزدی از جمله بناهای متعلق به دوره قاجاریه در محله دارالشفای یزد به هتل اقامتی با ۱۵ سوئیت در شهر یزد به‌عنوان مصادیق این ادعا می‌توان، نام برد.<sup>۲</sup>

۱. کاهش ناهنجاری‌ها و معضلات اجتماعی در بافت‌ها و جلوگیری از سرایت آنها به دیگر

بافت‌های شهری

۱. نوریان، رشد افقی، دشمن توسعه پایدار شهر، سایت مردم‌سالاری، ۱۳۸۶.

۲. محمد آیینی، موضوعات اقتصادی، مالی و مدیریتی در بهسازی و نوسازی بافت‌های فرسوده شهری، ۱۳۸۶.



۲. افزایش رفاه ملی با ایجاد محیطی امن، راحت و ارتقای محیط زیست زندگی شهری

۳. افزایش مشارکت مردم با بهبود تصویر محله زندگی آنها

- ایجاد ظرفیت قابل توجه برای تأمین مسکن با فرض کمترین ضریب تولید واحد مسکونی جدید  
بررسی‌های مختلف نگارنده نشان می‌دهد متوسط واحدهای نوساز تولید شده در کشور از تخریب  
یک واحد مسکونی فرسوده از ۲، ۳ واحد تا ۶، ۷ واحد در نوسان بوده است. در بدبینانه‌ترین حالت  
می‌توان ۲، ۲ را در نظر گرفت. در این صورت می‌توان از تخریب هر واحد فرسوده موجود ۲، ۱  
واحد جدید نیز حاصل نمود که در اکثر شهرها می‌تواند سرریز جمعیت شهری را اسکان دهد. با  
توجه به مزیت‌های پیش‌گفته بهسازی و نوسازی بافت‌های فرسوده و محورهای قابل توجه و  
مرتبط سیاست‌های کلی نظام ابلاغی مقام معظم رهبری در حوزه شهرسازی و مسکن از جمله:

- احیای بافت‌های فرسوده شهری و روستایی از راه روش‌های کارآمد.
- مکان‌یابی توسعه شهرها در چارچوب طرح آمایش سرزمینی و براساس استعدادهای اقتصادی و با رعایت معیارهای زیست‌محیطی و مراقبت از منابع آب و خاک کشاورزی و ایمنی در مقابل سوانح طبیعی و امکان استفاده از زیرساخت‌ها و شبکه شهری.
- تعیین ابعاد کالبدی شهرها در گسترش افقی و عمودی با تأکید بر هویت ایرانی اسلامی و با رعایت ملاحظات فرهنگی، اجتماعی، اقتصادی، امنیتی، حقوق همسایگی و امکانات زیربنایی و الزامات زیست‌محیطی و اقلیمی.
- هماهنگ‌سازی مقررات و ایجاد هماهنگی در نظام مدیریت تهیه، تصویب و اجرای طرح‌های توسعه و عمران شهری.
- حفظ هویت تاریخی در توسعه موزون شهر و روستا با احیای بافت‌های تاریخی و بهسازی یا نوسازی دیگر بافت‌های قدیمی.
- جلوگیری از گسترش حاشیه‌نشینی در شهرها و ساماندهی بافت‌های حاشیه‌ای و نامناسب موجود.
- ایمن‌سازی و مقاوم‌سازی محیط شهری و روستایی.
- رعایت هویت تاریخی و معنوی شهرها در توسعه و بهسازی محیط شهری به ویژه شهرهایی از قبیل قم و مشهد.
- سطح‌بندی شهرهای کشور و جلوگیری از افزایش و گسترش بی‌رویه کلان‌شهرها.
- مدیریت زمین برای تأمین مسکن و توسعه شهر و روستا در چارچوب استعداد اراضی و سیاست‌ها و ضوابط شهرسازی و طرح‌های توسعه و عمران کشور و ایجاد و توسعه شهرهای جدید.

• برنامه‌ریزی دولت در جهت تأمین مسکن گروه‌های کم‌درآمد و نیازمند و حمایت از ایجاد و تقویت مؤسسات خیریه و ابتکارهای مردمی برای تأمین مسکن اقشار محروم.<sup>۱</sup>

با توجه به تحلیل پیش‌گفته می‌توان اذعان نمود بخش عمده‌ای از سیاست‌های مزبور با بهسازی و نوسازی بافت‌های فرسوده تحقق می‌یابد و برای عملیاتی نمودن آنها گزاره‌های زیر قابل پیشنهاد است:

۱. ارتقای سهم احداث مسکن از راه بهسازی و نوسازی بافت‌های فرسوده شهری در برنامه تأمین مسکن کشور به نحوی که حداقل ۳۰ درصد ساخت‌وسازهای جدید در محدوده‌های مصوب بافت‌های نام برده شده صورت پذیرد.

۲. سرانه مصرف زمین شهری و حداقل شاخص تراکم ناخالص نفر در هکتار هر شهر را تعیین و به تصویب رسانده و تا مادامی که سرانه مورد نظر حاصل نشده، اجازه توسعه محدوده شهر را ندهند. به عبارت دیگر منع افزایش محدوده قانونی شهرها تا تحقق تراکم‌ها و سرانه‌های مصوب زمین شهری در دستور کار قرار گیرد.

۳. شناسایی اراضی بایر، خالی و اماکن و ساختمان‌های متروکه و کاربری‌های نامناسب و اجرای برنامه‌های مؤثر برای بهره‌برداری مناسب از آنها با اتخاذ سیاست‌های تشویقی و حمایتی از بخش غیردولتی در خلال قوانین بودجه‌های سالیانه.

اما همان گونه که مقام معظم رهبری در جمع مدیران و رزات مسکن و شهرسازی (۱۳۷۹/۳/۲۵) فرمودند: «... دولت یک ابتکاری بکند در همین مناطق فرسوده، ولو خود دولت نمی‌خواهد مباشرت بکند و شاید مصلحت هم نیست، اما این کسانی را که سرمایه‌گذاری می‌کنند، تشویق کند با صور مختلف بیایند این خانه‌ها را تبدیل کنند به خانه‌های ۴ طبقه، ۵ طبقه، هم مستحکم باشد... امکانات داشته باشد، هم دسترسی داشته باشد... با سیاستگذاری همراه با ابتکار، شجاعت و جرئت وارد میدان شوید...» برای پیشنهادها ذکر شده، ابتکار، شجاعت و جرئت می‌خواهد که این از ویژگی‌های دولت انقلابی و اسلامی است.<sup>۲</sup>

۱. وزارت مسکن و شهرسازی، معاونت امور مسکن و ساختمان، دفتر برنامه‌ریزی اقتصاد مسکن، ۱۳۸۹.

۲. همان.



## منابع و مأخذ

1. [www.donya-e-eqtasad.com](http://www.donya-e-eqtasad.com)
  2. [www.maskannews.ir](http://www.maskannews.ir)
  3. [www.shasa.ir](http://www.shasa.ir)
  4. [www.Irna.ir](http://www.Irna.ir)
  5. [www.econews.ir](http://www.econews.ir)
  6. [www.mehrnews.ir](http://www.mehrnews.ir)
  7. [www.aftab.ir](http://www.aftab.ir)
  8. [www.keyhannews.ir](http://www.keyhannews.ir)
۹. آیینی، محمد. موضوعات اقتصادی، مالی و مدیریتی در بهسازی و نوسازی بافت‌های فرسوده شهری، ۱۳۸۶.
۱۰. ابراهیمی، علیرضا. راه طولانی استفاده بهینه از زمین شهری، روزنامه ایران، ۱۳۸۶.
۱۱. هفته‌نامه نصیر بوشهر، طرح اصلاح الگوی مصرف از اراضی شهری، ۱۳۸۸.
۱۲. ماجدی، حمید. زمین مسئله اصلی توسعه شهری، مجموعه مقالات همایش زمین و توسعه شهری، ۱۳۸۷.
۱۳. نوریان. رشد افقی، دشمن توسعه پایدار شهر، سایت مردم‌سالاری، ۱۳۸۶.
۱۴. وزارت مسکن و شهرسازی، معاونت امور مسکن و ساختمان، دفتر برنامه‌ریزی اقتصاد مسکن، ۱۳۸۹.



مرکز پژوهش‌ها  
مجلس شورای اسلامی

شماره مسلسل: ۱۰۹۸۹

شناسنامه گزارش

عنوان گزارش: خبرنامه مسکن و شهرسازی (۲۱)

نام دفتر: مطالعات زیربنایی (گروه مسکن و شهرسازی)

تهیه و تدوین‌کنندگان: زهرا آذرنوش، حسن کریمزاده

ناظر علمی: محسن صمدی

متقاضی: کمیسیون عمران

سرپرستار: حسین صدری‌نیا

واژه‌های کلیدی: —

تاریخ انتشار: ۱۳۹۰/۵/۲۹