

# خبرنامه عمران (۸) مسکن و شهرسازی

کد موضوعی: ۲۵۰

شماره مسلسل: ۱۰۱۴۲

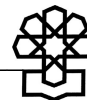
بهمن ماه ۱۳۸۸

دفتر: مطالعات زیربنایی

## به نام خدا

### فهرست مطالب

۱	چکیده
۱	مقدمه
۱	اخبار داخلی
۱۵	اخبار خارجی مسکن
۱۸	فناوری‌های نوین صنعت ساختمان
۲۰	منابع و مآخذ



## خبرنامه عمران (۸) مسکن و شهرسازی

### چکیده

در این خبرنامه ابتدا اخبار داخلی مرتبط با مسکن و شهرسازی ارائه شده که شامل تصمیمات جدید در زمینه مسکن مهر، تبعات رکورد بازار مسکن، صنعتی‌سازی ساختمان، برنامه وزارت مسکن برای مهار قیمت مسکن، دیدگاه کارشناسی در زمینه تأثیر هدفمند کردن یارانه بر قیمت مسکن، تغییرات قیمت مسکن و سمت و سوی بازار جهانی مسکن می‌شود و در نهایت اخباری تحت عنوان فناوری‌های نوین صنعت ساختمان ارائه شده است.

### مقدمه

از آنجایی که بخش مسکن از بخش‌های پیشرو در هر اقتصادی به‌شمار می‌رود، توجه به آن علاوه بر تأثیرات ژرف اجتماعی - فرهنگی، به لحاظ اقتصادی نیز حائز اهمیت است. بنابراین با ایجاد رشد اقتصادی و ایجاد اشتغال در بخش ساختمان و بخش‌های وابسته، از طریق تأثیر بر مخارج مصرفی و تغییرات در تولید ناخالص داخلی می‌توان نوسانات اقتصادی را به شدت تحت تأثیر قرار داد. از این رو، در این خبرنامه مسائل روز مرتبط با بخش مسکن بررسی می‌شوند.

### اخبار داخلی

#### ۱. اجرای طرح هدفمند کردن یارانه‌ها، تأثیری در قیمت مسکن نخواهد داشت

علی نیکزاد در پاسخ به این سؤال که گفته می‌شود قیمت مسکن از سال آینده با اجرای طرح هدفمندی یارانه‌ها افزایش می‌یابد گفت: وزارت مسکن و شهرسازی باید با سایر نهادها و وزارتخانه‌ها هماهنگ و اثرگذاری هدفمند کردن یارانه‌ها را بر بخش مسکن مدیریت کند تا قیمت تمام شده مسکن افزایش پیدا نکند.

وی در پاسخ به این سؤال که با اجرای هدفمندی یارانه‌ها هزینه حمل‌ونقل و سایر نهادهای مربوط به مسکن افزایش می‌یابد تأکید کرد:

با اجرای طرح هدفمندی یارانه‌ها، یارانه‌ها حذف نخواهد شد بلکه یارانه‌ها در اختیار بخش‌های مختلف قرار می‌گیرند پس نتیجه می‌گیریم که این طرح تأثیری بر رشد قیمت مسکن نخواهد داشت.



وزیر مسکن و شهرسازی در پاسخ به این سؤال که آیا بخش مسکن در ماه‌های آینده و یا اوایل سال آینده رونق می‌گیرد گفت: سیاست دولت در رونق گرفتن بخش مسکن افزایش و سود چند برابر تورم نیست اما ما معتقدیم که توجه به ساخت‌وساز، افزایش عرضه و فعال شدن بخش مسکن با توجه به نیازهای انباشته و وجود نسل جوان در کشور از ضروریات این بخش، رونق است.

نیکزاد ادامه داد: رونق از دیدگاه ما فراهم کردن فضا به صورت منطقی با شیب مناسب و وجود سود با فاصله بسیار کم از تورم کشور در بخش مسکن است.

(جمعه، ۲۷ آذر ۱۳۸۸، [www.mhud.gor.ir](http://www.mhud.gor.ir))

## ۲. دیدگاه کارشناسی درباره تأثیر هدفمند شدن یارانه‌ها بر مسکن

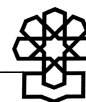
اجرای لایحه هدفمند کردن یارانه‌ها در چارچوبی که بر نرخ تورم و مسائل اقتصادی تأثیر می‌گذارد، بر بخش مسکن نیز تأثیرگذار است.

دکتر محمد عدالتخواه - کارشناس مسکن - با اشاره به اینکه هدفمند کردن یارانه‌ها و بخش مسکن با یکدیگر ارتباط مستقیم ندارند، تصریح کرد: دولت برای زمین یارانه در نظر نگرفته که با حذف آن، بر قیمت مسکن تأثیر بگذارد مگر آنکه بخواد در واگذاری زمین مسکن مهر، قیمت را افزایش دهد.

وی با بیان اینکه اگر دولت مبارزه با رانت زمین را ادامه دهد قیمت مسکن تا حدودی کاهش می‌یابد، گفت: به مصالح ساختمانی یارانه تعلق نمی‌گیرد، بنابراین اجرای این لایحه به‌طور مستقیم بر بخش مسکن تأثیرگذار نخواهد بود. این کارشناس مسکن با اشاره به اینکه اجرای لایحه هدفمند کردن یارانه‌ها درست است اما بهتر است درآمد حاصل از آن صرف عمران، آموزش و بهداشت کشور شود، خاطرنشان کرد: مهم این است که دولت سیاست‌های تسهیل‌کننده در راستای تولید مسکن را ادامه دهد و قوانین و سیاست‌های جدیدی را در این جهت تدوین کند.

عدالتخواه با بیان اینکه متأسفانه دولت تصمیم دارد قیمت مسکن را به شدت کاهش دهد که این امر مشکلاتی را ایجاد کرده است، به طرح مسکن مهر اشاره و اظهار کرد: انتخاب زمین‌های نامناسب برای ساخت مسکن راهکار مناسبی برای کاهش قیمت نیست بلکه باعث کاهش کیفیت می‌شود بنابراین باید با حفظ کیفیت اقدام به کاهش قیمت‌ها کنیم.

وی تصریح کرد: در برخی شهرها، از زمین‌هایی که در طرح جامع شهری برای ساخت‌وساز در نظر گرفته نشده برای ساخت‌وساز در طرح مسکن مهر استفاده شده است که این امر نادرست بوده و باعث کاهش کیفیت شهرها می‌شود.



این کارشناس مسکن با اشاره به اینکه در صورت نهایی شدن قانون و مشخص شدن کلیه جوانب طرح می‌توان درباره آنها اظهارنظر کرد، گفت: متأسفانه به دلیل فقدان شفافیت مشکلاتی ایجاد شده است اما گسترش شفاف‌سازی، مزایای زیادی در پی دارد و باعث نظارت بیشتر بر کارها می‌شود.

(سه‌شنبه، ۱ دی ۱۳۸۸، [www.donya-e-eqtasad.com](http://www.donya-e-eqtasad.com))

### ۳. آغاز عملیات اجرایی نخستین پروژه صنعتی‌سازی مسکن در کشور



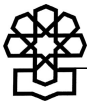
عملیات احداث نخستین پروژه صنعتی‌سازی مسکن کشور ۲۷ آذر طی مراسمی با حضور وزرای مسکن و شهرسازی و تعاون، استاندار تهران، جمعی از نمایندگان مجلس شورای اسلامی، فعالان صنعت ساختمان و مسئولان محلی به صورت رسمی در شهر جدید پرند آغاز شد.

مهندس نیکزاد وزیر مسکن و شهرسازی در این مراسم که در راستای اجرای تفاهم‌نامه سه‌جانبه میان سه وزارتخانه مسکن و شهرسازی، صنایع و معادن و تعاون برگزار شد، گفت: مسکن موتور محرک اقتصاد کشور محسوب می‌شود و چنانچه این بخش رونق گیرد، می‌توانیم امیدوار باشیم که مسئله اشتغال نیز در کشور حل شود.

وی با اعلام حمایت از شیوه صنعتی‌سازی مسکن و ضروری دانستن آن برای ساماندهی وضعیت مسکن در شرایط کنونی تأکید کرد: مسئله مسکن یک موضوع فرابخشی است و بدون کمک و همیاری سایر دستگاه‌ها و وزارتخانه‌ها نمی‌توان انتظار داشت که مشکل مسکن در کشور با سرعت حل شود. وزیر مسکن و شهرسازی ادامه داد: البته حمایت ما از صنعتی‌سازی و انبوه‌سازی که با استفاده از فناوری‌های نوین به ساخت‌وساز مسکن اقدام می‌کنند، مشروط به التزام آنان به سه شرط «زمان، کیفیت و قیمت پروژه» و تحویل نهایی آن است.

وی تأکید کرد: اعتقاد ما این است که انبوه‌سازان باید وارد کار ساخت‌وساز مسکن شوند و ما آماده هرگونه همکاری و ارائه تسهیلات لازم برای ساخت اصولی مسکن هستیم.

گفتنی است پروژه فوق یکی از طرح‌های پایلوت است که با مدیریت شرکت مپسا (شرکت مدیریت پروژه‌های ساختمانی ایران) و سرمایه‌گذاری و اجرای بخش خصوصی در حاشیه کلان‌شهرهای کشور صورت می‌گیرد. شرکت مپسا مأموریت دارد تا نسبت به ظرفیت‌سازی برای افزایش سهم صنعتی‌سازی در ساخت‌وساز کشور از ۲ درصد کنونی به ۲۰ درصد اقدام کند. از جمله اهداف مهم



اجرای این پروژه، اعمال مدیریت صنعتی بر احداث ساختمان و حمایت و توانمندسازی بخش خصوصی در جهت ظرفیت‌سازی برای انجام پروژه‌های ساختمانی به روش صنعتی ذکر شده است. (جمعه، ۲۷ آذر ۱۳۸۸، [www.mhud.gov](http://www.mhud.gov))

#### ۴. رشد ۱۱۶ درصدی تعداد واحدهای تکمیل شده طرح مسکن روستایی در آبان‌ماه



معاون امور ساختمانی وزیر مسکن و شهرسازی اعلام کرد: تعداد واحدهای خاتمه یافته طرح مسکن روستایی در نیمه آبان‌ماه نسبت به ابتدای شهریورماه ۱۱۶ درصد افزایش یافت.

منوچهر خواجه دلویی گفت: اغلب خانه‌های روستایی

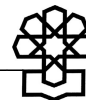
فاقد سند رسمی مالکیت هستند که این امر مشکلاتی را برای پرداخت تسهیلات ایجاد کرده بود چون نظام بانکی برای ارائه تسهیلات سند را به‌عنوان وثیقه نگهداری می‌کند.

وی با بیان اینکه این موضوع تا حدی موجب کندی طرح بهسازی مسکن روستایی شد، اظهار داشت: با تدبیر دولت، معاونت برنامه‌ریزی و نظارت راهبردی، بازپرداخت تسهیلات مسکن روستایی را تضمین می‌کند. به گفته وی، با رفع این مشکل نرخ رشد طرح بهسازی مسکن روستایی افزایش قابل توجهی یافت به‌طوری که تعداد انعقاد قرارداد با بانک در شهریورماه از ۷۶ هزار و ۱۱۵ فقره به ۱۰۲ هزار و ۵۵۳ فقره در نیمه آبان‌ماه رسید که ۳۵ درصد رشد را نشان می‌دهد.

معاون وزیر مسکن از رشد ۳۷ درصدی تعداد واحدهای شروع شده در طی این مدت خبر داد و اظهار داشت: تعداد واحدهای شروع شده در شهریورماه سال جاری ۶۳ هزار و ۵۹۱ واحد بود که این رقم در نیمه آبان‌ماه به ۸۶ هزار و ۸۵۸ واحد افزایش یافت. خواجه دلویی اضافه کرد:

اجرای فونداسیون و اسکلت و سقف نیز در این مدت به‌ترتیب ۳۷ و ۶۳ درصد افزایش یافته است. وی با اشاره به اهمیت بحث مسکن روستایی در دولت، تصریح کرد: میزان واحدهای کامل شده از ۱۷ هزار و ۳۸۲ واحد در ابتدای شهریورماه به ۳۷ هزار و ۵۴۲ واحد در نیمه آبان‌ماه رسیده که رشد بالای ۱۱۶ درصد را نشان می‌دهد. وی تأکید کرد: میزان پرداخت تسهیلات طرح بهسازی مسکن روستایی طی این مدت ۲۵ درصد رشد داشته که بیشترین افزایش به بانک‌های رفاه کارگران و بانک ملت اختصاص دارد.

(دوشنبه، ۳۰ آذر ۱۳۸۸، [www.MHUD.gov.ir](http://www.MHUD.gov.ir))



## ۵. طی ۹ ماه نخست سال ۳۶ درصد اعتبارات مسکن شهری و روستایی جذب شد

وزیر مسکن و شهرسازی اعلام کرد: از ۵۰۰۰ میلیارد تومان تسهیلات مسکن شهری و روستایی کشور ۱۷۸۵ میلیارد تومان آن (حدود ۳۶ درصد) جذب شده است. علی نیکزاد افزود: معادل ۳۵۰۰ میلیارد تومان از تسهیلات یاد شده مربوط به خط اعتباری مسکن مهر در شهرها و ۱۵۰۰ میلیارد تومان تسهیلات ساخت مسکن در روستاهاست.

وی افزود: از ۲۰۰ هزار واحد مسکونی روستایی که باید تسهیلات آن پرداخت می‌شد اکنون پی‌ریزی احداث ۱۳۰ هزار واحد روستایی آغاز شده است.

وی تصریح کرد: در زمان حاضر هیچ مشکلی برای اخذ تسهیلات مسکن مهر توسط مردم وجود ندارد و بانک‌های ملت، ملی، تجارت، صادرات، رفاه و به‌ویژه بانک مسکن با اخذ ضمانت‌نامه اکنون در حال پرداخت تسهیلات مسکن هستند.

نیکزاد تصریح کرد: ما مشکل پرداخت تسهیلات ساخت مسکن در شهرها و روستاها نداریم و همه دستگاه‌های اجرایی به‌خصوص استانداران سراسر کشور از طرح مسکن مهر پشتیبانی می‌کنند. (شنبه، ۱۹ دی ۱۳۸۸، [www.irna.ir](http://www.irna.ir))

## ۶. ساخت ۵ میلیون مسکن در طول برنامه پنجم توسعه در شهرها



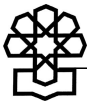
وزیر مسکن و شهرسازی گفت: بیش از ۵ میلیون واحد مسکونی شهری و ۱ میلیون و ۶۰۰ هزار واحد مسکونی روستایی تا پایان برنامه پنجم توسعه در کشور ساخته خواهد شد.

علی نیکزاد افزود: وزارت مسکن و شهرسازی هم‌اکنون ساخت ۱ میلیون و ۲۰۰ هزار واحد مسکونی را که تحویل گرفته در کشور در حال ساخت دارد.

وی، موتور محرکه کشور و اشتغال و تحول اقتصاد در کشور را در گروه رفع مشکلات و توجه ویژه به بخش مسکن دانست و تصریح کرد: با رفع مشکل مسکن و اشتغال جوانان بسیاری از مشکلات و معضلات اجتماعی کشور هم برطرف خواهد شد.

وزیر مسکن رونق مسکن را که برای عده‌ای سودآوری زیادی را داشت ناعادلانه خواند و تصریح کرد: رونق مسکن در کشور اکنون مناسب است و همه دهک‌های پایین جامعه هم توان حضور در این بخش را دارند.

نیکزاد با تأکید بر اینکه مشکل زمین مهمترین دلیل کندی اجرای مسکن مهر در مازندران است، اظهار داشت: به دستور رئیس‌جمهوری دولت به این استان اهتمام ویژه دارد و در این راستا این



وزارتخانه در صدد حمایت همه‌جانبه است وی به اختصاص ۷۴ میلیارد تومان تسهیلات برای واگذاری مسکن شهری در مازندران اشاره کرد و گفت: ۳۳ هزار و ۸۳۱ نفر در مازندران واجد شرایط مسکن مهر هستند.

وزیر مسکن و شهرسازی افزود: از ۳۵۰ هزار میلیارد ریال اعتبار تخصیص یافته در مسکن مهر در کشور تاکنون ۱۷ هزار میلیارد ریال تسهیلات به متقاضیان پرداخت شده است. نیکزاد گفت: در اجرای مسکن مهر تاکنون با ۴۹۲ هزار نفر عقد قرارداد، ۴۱۷ نفر پروانه و ۱۶۷ هزار نفر نیز عملیات اجرایی مسکن مهر را آغاز کرده‌اند.

(دوشنبه، ۱۴ دی ۱۳۸۸، [www.econews.ir](http://www.econews.ir))

### ۷. هدف وزیر مسکن افزایش تراکم است

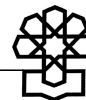
محمد مهدی مافی عضو انجمن انبوه‌سازان استان تهران در گفتگو با خبرنگار اقتصادی خبرگزاری فارس گفت: احتمالاً طرح جدیدی که وزیر مسکن برای ساخت مسکن در طبقات فوقانی با پرداخت تسهیلات ۱۵ میلیون تومانی مطرح کرده افزایش تراکم بوده است و اگر این موضوع جدی باشد باید بر روی آن کار کارشناسی بیشتری صورت گیرد.

وی گفت: طرح‌هایی که قرار است اجرا شود باید با کارشناسی روی آن طرح پخته و سپس ارائه و اعلام شود اما اینکه وزیر مسکن این طرح جدید را اعلام کرده است یک مفهوم دارد و آن نیز افزایش تراکم ساختمان در سطح شهرها بوده است.

وی ادامه داد: طرح تفصیلی مصوب شده توسط شورای مسکن حداکثر ارتفاع را در پهنه‌های مختلف با توجه به مساحت زمین مشخص کرده است، براساس این در یک منطقه یک ساختمان می‌تواند چهار طبقه و یک ساختمان می‌تواند پنج طبقه احداث شود.

مافی با بیان اینکه نظر وزیر مسکن با ارائه این طرح این است که تراکم افزایش پیدا کند خاطرنشان کرد: آیا این افزایش تراکم جوابگوی تأسیسات زیربنایی، آب، برق، گاز و امکانات رفاهی و خیابان‌بندی داخلی شهرهاست؟ عضو انجمن انبوه‌سازان استان تهران گفت: بنده مخالف افزایش ارتفاع ساختمان‌ها نیستم اما برای این کار باید یک کار کارشناسی دقیق شده و امکانات سنجیده شود تا این افزایش تراکم اتفاق بیافتد. مافی افزود: اگر این کار کارشناسی صورت گرفت و احداث یک طبقه بالاتر بر روی ساختمان‌ها تأیید شد شاید این کار بر روی بازار مسکن مفید باشد و بازار ساخت‌وساز را رونق و به کاهش قیمت‌ها منجر شود، اما این طرح برای ساختمان‌های قدیمی که استحکام چندانی ندارند غیرعلمی است.

(چهارشنبه، ۱۶ دی ۱۳۸۸، [www.irna.ir](http://www.irna.ir))



## ۸. ۴۸ درصد واحدهای مسکونی تهران ناپایدار است

مدیرعامل سازمان نوسازی شهر تهران اعلام کرد: با اشاره به نامطلوب بودن وضعیت عملکردی، خدماتی و زیرساخت‌های شهری، اجتماعی، اقتصادی و زیست‌محیطی در بافت‌های فرسوده تهران افزود: میزان و درصد سطح مسکونی پهنه‌های فرسوده شهر در مقایسه با میانگین شهر، بالا و بیش از دو برابر است. در حال حاضر ۶۲ درصد از بافت‌های فرسوده، مسکونی هستند و سهم خدمات شهری در این پهنه‌ها تنها ۴ درصد است.

مدیرعامل سازمان نوسازی شهر تهران ضمن بیان اینکه ۳۷ درصد از مردم شهر در بافت‌های ناپایدار و پهنه‌هایی که در برابر بلایای طبیعی مانند زلزله مقاوم نیستند، زندگی می‌کنند، عنوان کرد: ساکنان این بافت‌ها عمدتاً کم‌درآمد هستند و سهم آنها از خدمات شهری، اختلاف فاحشی با متوسط شهر تهران و نیز سرانه‌های استاندارد دارد.

درویش‌زاده با این گفته که هم‌اکنون بیش از ۱ میلیون و ۱۵۲ هزار نفر از جمعیت تهران در بافت فرسوده زندگی می‌کنند که در این پهنه ۲۶۱ هزار و ۷۸۶ واحد مسکونی وجود دارد، تصریح کرد: این میزان برابر با ۱۵ درصد از جمعیت تهران و ۱۱ درصد از واحدهای مسکونی پایتخت است. وی در عین حال اظهار کرد: این در حالی است که هم‌اکنون بیش از ۱ میلیون و ۱۵۲ هزار نفر از جمعیت تهران در بافت‌های ناپایدار ساکن هستند که در این پهنه ۲۶۱ هزار و ۷۸۱ واحد مسکونی وجود دارد.

به گفته مدیرعامل سازمان نوسازی شهر تهران، این مقدار ۳۷ درصد از جمعیت واحدهای مسکونی و ۲۷ درصد از جمعیت شهر را تشکیل می‌دهد که این بافت‌ها در برابر بلایای طبیعی مانند زلزله مقاوم نیستند.

درویش‌زاده در پایان خاطرنشان کرد: وسعت زیاد بافت‌های فرسوده با تراکم بالای جمعیت و خطر قریب‌الوقوع زلزله، یکی از مهمترین چالش‌های شهر تهران به‌شمار می‌رود.

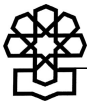
(شنبه، ۱۹ دی ۱۳۸۸، [www.khabaronline.ir](http://www.khabaronline.ir))

## ۹. احیای بافت‌های فرسوده در کشور فقط ۷ درصد



معاون وزیر مسکن و مدیرعامل شرکت عمران و بهسازی کشور گفت: از ابتدای انقلاب تاکنون تنها ۷ درصد بافت‌های فرسوده در کشور احیا شده است.

احمد صادقی افزود: تمامی ناهنجاری‌های اجتماعی، بهداشتی، مشکلات فرهنگی و امنیتی موجود کشور در دل



بافت‌های فرسوده و سکونتگاه‌های غیرمجاز نهفته است، این درحالی است که مسئولان بجای احیای بافت‌های فرسوده به فعالیت‌های دیگری توجه داشته‌اند. وی از شناسایی ۱۱۲ هزار هکتار بافت فرسوده و سکونتگاه غیررسمی در کشور خبر داد و بیان داشت: از این میزان ۶۵ هزار هکتار بافت فرسوده و مابقی سکونتگاه‌های غیررسمی در کشور به‌شمار می‌روند.

معاون وزیر مسکن با بیان اینکه ساماندهی هر هکتار بافت فرسوده در کشور ۱۰۰ هزار میلیارد ریال اعتبار نیاز دارد، گفت: دولت در راستای احیای بافت‌های فرسوده تسهیلات ویژه‌ای اختصاص داده که این تسهیلات توسط بانک مسکن آماده پرداخت است.

صادقی خاطرنشان کرد: امسال ۴۵۰۰ میلیارد ریال اعتبار به‌صورت تسهیلات بانکی برای نوسازی ۳۰ هزار واحد مسکونی در بافت‌های فرسوده کشور اختصاص داده شده که میزان اعتبار برای هر واحد ۱۵۰ میلیون ریال است. وی سهم آذربایجان غربی را از این میزان ۹۰۰ هزار واحد مسکونی با اعتباری بالغ بر ۱۲۶ هزار میلیون ریال اعلام کرد و گفت: اگر استان بتواند این میزان اعتبار را جذب و طرح‌ها را اجرا کنند در مرحله بعدی ۹۰۰ هزار واحد مسکونی نیز از این محل نوسازی می‌شود.

معاون وزیر مسکن یادآور شد: سال آینده نیز این تسهیلات بانکی با بیش از چهار برابر افزایش از ۳۰ هزار واحد به ۱۳۰ هزار واحد افزایش می‌یابد.

(شنبه، ۲۸ آذر ۱۳۸۸، [www.econews.ir](http://www.econews.ir))

## ۱۰. شهرسازی تهران عقب مانده‌تر از شهرنشینی است

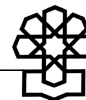


محقق حوزه شهرسازی معتقد است: بررسی وضعیت شهرسازی پایتخت نشان می‌دهد که شهرسازی آن عقب مانده‌تر از شهرنشینی است و هر جا با مشکلی مواجه می‌شویم یک طرح شهری اجرا می‌کنیم.

محمدتقی رهنمایی در خانه هنرمندان پیرامون

موضوع اینکه «آیا انتقال مرکزیت سیاسی از شهر تهران می‌تواند حل مشکلات آن را ممکن سازد؟» اظهار داشت: موضوع انتقال پایتخت از تهران را نباید با کشورهای دیگر مقایسه کرد زیرا این روشی نادرست است.

وی گفت: بررسی‌ها نشان می‌دهد در دنیا هیچ کشوری وجود ندارد که دولت و حکومت بزرگ‌ترین کارفرمای کشور باشند که این وضعیت ناشی از پیشینه تاریخی است.



راهنمایی، وضعیت کنونی تهران در هر بخشی به حالت اشباع رسیده و هر چقدر سرمایه‌گذاری شود یا فناوری‌های روز وارد کنیم، مشکلات کماکان پابرجا هستند. وی با یادآوری اطلاعات جمع‌آوری شده در مطالعات ۲۰ سال قبل در خصوص انتقال پایتخت، گفت: براساس مطالعات آن زمان انتقال کامل پایتخت از تهران به ۲۵ سال زمان نیاز داشت. این محقق اضافه کرد: داده‌های آن دوره نشان می‌داد انتقال پایتخت هزینه‌ای به میزان ۱ هزار و ۲۰۰ میلیارد ریال نیاز دارد، اما اکنون هزینه به مراتب بیشتر خواهد بود. رهنمایی گفت: مطالعات ۲۰ سال قبل حاکی از آن بود که ۱۱۲ هزار نفر در مشاغل ستادی در تهران شاغل بودند که براساس متوسط هر خانوار چهار نفره، جمعیتی حدود ۴۵۰ تا ۵۰۰ هزار نفر باید از این شهر خارج می‌شدند.

(سه‌شنبه، ۱ دی ۱۳۸۸، [www.aftab.ir](http://www.aftab.ir))

## ۱۱. ثبات و رکود در بازار مسکن

رئیس اتحادیه مشاوران املاک کشور معتقد است، سرعت کاهش قیمت واحدهای مسکونی در پایان ۹ ماه نخست سال جاری کم شده و اکنون ثبات بر بازار حاکم است. مصطفی قلی خسروی افزود: در نیمه نخست سال جاری، کاهش ۳۵ تا ۴۰ درصدی قیمت واحدهای مسکونی را نسبت به زمان مشابه سال ۱۳۸۷ تجربه کردیم که بی‌سابقه بود.

وی با اشاره به اینکه برخی افراد پیش‌بینی می‌کنند به دلیل کاهش ساخت و ساز احتمال بروز بحران در این بخش وجود دارد، افزود: بررسی تصادفی واحدهای صنفی مشاورین املاک از ۳۵ نقطه شهر تهران حاکی از وجود میانگین سه هزار واحد مسکونی ساخته شده و خالی است. خسروی خاطر نشان کرد، سازندگان واحدهای مسکونی جدید نسبت به احتکار این واحدها اقدام کرده‌اند، درحالی که حتی این خانه‌ها اجاره داده نمی‌شوند.

وی تأکید کرد، وضعیت فعلی بازار مسکن حاکی از آن است که با اقدام‌های صورت گرفته در قالب طرح مسکن مهر، تا پایان امسال رشد قیمت در این بخش نخواهیم داشت. قلی خسروی اضافه کرد، براساس پیشینه بازار، آذرماه هر سال دوره معامله واحدهای مسکونی کلنگی است و امسال علیرغم انجام معاملات مربوطه، تأثیر چندانی بر قیمت خانه را شاهد نبودیم. وی اظهار امیدواری کرد، ثبات قیمت مسکن در بازار موجب خالی شدن این بخش از عرصه سودجویان شود و خریداران واقعی بتوانند نیاز خود را تأمین کنند.



وزارت مسکن و شهرسازی در گزارشی که به تازگی در فصل نامه اقتصاد مسکن منتشر ساخت، اعلام کرد: در ۶ ماه نخست سال جاری شاخص قیمت مسکن در تهران و شاخص تورم با یکدیگر در رقم حدود ۲۲ درصد منطبق شدند.

(دوشنبه، ۷ دی ۱۳۸۸، [www.irna.ir](http://www.irna.ir))

## ۱۲. دولت باید مقدمات ارزان سازی مسکن در بافت های فرسوده را فراهم کند



معاون برنامه ریزی و توسعه شرکت مادر تخصصی عمران و بهسازی شهری ایران گفت: دولت باید نهادهای موجود و بازار را تقویت کند و شرایط ارزان سازی ساخت واحدهای مسکونی در بافت های فرسوده را فراهم آورد.

به اعتقاد این مقام مسئول، در موضوع نوسازی

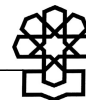
بافت های فرسوده شهری دولت باید به گونه ای عمل کند که حداقل مداخله را داشته باشد. وی با بیان اینکه دولت در چارچوب برنامه چهارم توسعه مصوب کرد ظرف ده سال (دو برنامه پنج ساله) کل اراضی بافت های فرسوده شهری، بهسازی و نوسازی شود، گفت: در آن دوره کل بافت فرسوده شهری ۳ هزار و ۵۰۰ هکتار شناسایی شده بود، در حالی که اکنون ۶۵ هزار هکتار بافت فرسوده داریم.

آئینی، حجم قابل توجه منابع مورد نیاز برای بهسازی و نوسازی بافت فرسوده شهری و عدم تخصیص بودجه های مصوب سالیانه، نبود تسهیلات بانکی برای ساخت و ساز در بافت های فرسوده را از جمله مشکلات این بخش برشمرد.

وی گفت: براساس برنامه تنظیمی طی دو سال گذشته برای ساخت ۴۰ هزار واحد مسکونی در بافت های فرسوده شهری تسهیلات بانکی اختصاص یافت و انتظار می رود امسال ۳۰ هزار واحد مسکونی از محل اعتبارات مربوطه در این مناطق ساخت و ساز صورت گیرد. آئینی اظهار امیدواری کرد: سال آینده ۱۳۰ هزار واحد مسکونی در بافت های فرسوده شهری کشور با تخصیص منابع لازم ساخته شود.

معاون برنامه ریزی و توسعه شرکت مذکور از تهیه طرح برای بهسازی و نوسازی ۲۵ هزار هکتار از اراضی شناسایی شده بافت فرسوده خبر داد و پیش بینی کرد: تهیه طرح برای بقیه اراضی ظرف دو سال آینده صورت گیرد و افزود: احتمال دارد در این مدت نیز کار به اتمام نرسد.

(سه شنبه، ۱ دی ۱۳۸۸، [www.irna.ir](http://www.irna.ir))



### ۱۳. کاهش خفیف قیمت مسکن در زمستان

بازار مسکن به گونه‌ای تحت کنترل دولت قرار دارد که فقط امکان استفاده مصرفی در این بازار وجود دارد و آن دسته از کسانی که به دنبال حباب و سوداگری هستند به دلیل اینکه به محض اقدام به خرید ملک توسط وزارت بازرگانی رصد می‌شوند تمایلی به ورود به بازار مسکن را ندارند.

مدیر پروژه ساماندهی املاک و مستغلات در وزارت بازرگانی با بیان اینکه هر نوع شایعه در مورد احتمال افزایش قیمت مسکن در ماه‌های آینده و همچنین تحریک قیمت‌ها بر اثر هدفمند شدن یارانه‌ها، کاملاً کذب و از اساس بی‌پایه است، گفت: در سه ماه پایانی سال جاری جوی آرام توأم با کاهش حداکثر ۵ درصدی قیمت را در بازار مسکن شاهد خواهیم بود.

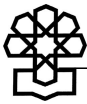
وی در ادامه با اشاره به برخی اظهارنظرها درباره تأثیر هدفمند شدن یارانه‌ها بر هزینه ساخت و ساز گفت: اطلاعات ما نشان می‌دهد ۱۴۰ قلم کالا در ساخت و ساز کاربرد دارد و وزارت بازرگانی همان‌طور که فعل و انفعالات مسکن را رصد می‌کند، روند تولید و عرضه مصالح و همچنین قیمت آنها را نیز تحت کنترل دارد.

اعوانی افزود: در گذشته به دلیل عدم اشراف بر حوزه تولید و عرضه مصالح، شاهد احتکار و سوداگری بودیم، اما اکنون به محض مشاهده از این تحرکات، جلوی آن را خواهیم گرفت.

اعوانی تصریح کرد: با اجرای برنامه‌ریزی‌ها و راهکارهای انجام شده در سامانه املاک، آینده وضعیت قیمت در بازار مسکن بدین شرح است که در زمینه مسکن اگر کسی به دنبال سود معقول باشد، امکان سرمایه‌گذاری و استفاده از این بازار را خواهد داشت، اما آن دسته از کسانی که به دنبال حباب و سوداگری هستند دیگر با بودن این سامانه راه به جایی نخواهند برد.

وی افزود: در حال حاضر میزان ساخت و ساز به تثبیت رسیده و شروع شده است، اما توسط افرادی که تنها تخصص و شغلشان در رابطه با بازار مسکن است. یکی از مشکلاتی که در گذشته بود، ورود صنوف غیرمرتبط با بخش مسکن بود که موافقی از سال وارد این حرفه تخصصی می‌شدند و همین امر باعث ایجاد حباب در بازار می‌شد، اما اکنون امیدواریم جلوی ورود این افراد به عرصه ساختمان گرفته شود.

(چهارشنبه، ۹ دی ۱۳۸۸، [www.donya-e-eqtasad.com](http://www.donya-e-eqtasad.com))



#### ۱۴. ساخت مسکن صنعتی موجب صرفه‌جویی ۳۰ درصدی در مصرف انرژی می‌شود



دبیر شورای فناوری معماری و ساخت انجمن مفاخر معماری ایران معتقد است: ساخت مسکن صنعتی در کشور به دلیل استفاده از عایق‌های حرارتی و صوتی سالیانه ۳۰ درصد صرفه‌جویی انرژی در کشور به دنبال دارد.

انوشه منصوری افزود: اطلاعات موجود حاکی از آن است

که ما دو تا سه برابر کشورهای جهان در واحدهای مسکونی انرژی مصرف می‌کنیم.

وی افزود: ضعف فرهنگ استفاده درست از منابع انرژی در واحدهای مسکونی سبب شده که

در فصل سرما نزدیک به ۶۵ تا ۷۰ درجه سیستم گرمایشی را تنظیم کنیم و به این ترتیب سوخت را هدر دهیم. به اعتقاد منصوری، یکی از موانع حضور ایران در سازمان جهانی تجارت اتلاف منابع انرژی است و نیاز به بازنگری در استفاده از این منابع داریم.

وی با بیان اینکه از سال نخست برنامه چهارم توسعه (۱۳۸۴) باید سالیانه بیش از ۱ میلیون

واحد مسکونی در سطح کشور ساخته می‌شد، اما به دلیل عدم تحقق این برنامه در ساخت سالیانه، به طور متوسط ۵۰۰ هزار واحد مسکونی، از برنامه عقب هستیم.

دبیر شورای مذکور افزود: اطلاعات موجود حاکی از آن است که ایران در ۳۶ سال قبل، در

بین پنج کشور ساخت‌وساز مسکن صنعتی جای داشت، اما اکنون سهم این بخش به دو تا سه درصد می‌رسد.

منصوری اضافه کرد: اکنون سالیانه ۸۰۰ تا ۸۵۰ هزار ازدواج در سطح کشور صورت می‌گیرد

و با توجه به اینکه ۷۰ درصد جمعیت کشور را جوان‌ها تشکیل می‌دهند باید مسکن مورد نیاز آنها تأمین شود، زیرا شاهد بداخلاقی‌های اجتماعی جوانانی هستیم که در سن ازدواج قرار دارند اما قادر به ازدواج نیستند.

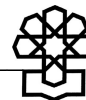
(دوشنبه، ۳۰ آذر ۱۳۸۸، [www.mhud.gor](http://www.mhud.gor))

#### ۱۵. ۷۰ درصد خانه‌ها در برابر زلزله پایداری ندارند



استاد دانشگاه علم و صنعت معتقد است: ۷۰ درصد واحدهای مسکونی کشور در برابر زلزله‌های بالای هفت ریشتر فرو خواهند ریخت، لذا سبک‌سازی یک ضرورت است.

محسن وفامهر افزود: اطلاعات موجود حاکی از آن است



که ۹۰ درصد اراضی کشور در احاطه زلزله قرار دارد و ایران یکی از ۱۰ کشور حادثه خیز دنیا محسوب می‌شود.

وی اضافه کرد: امروز در بخش ساختمان و مسکن با ضرورت‌های انکارناپذیری مواجه هستیم و برای ساخت خانه‌های ایمن و مقاوم، نیاز به صنعتی‌سازی داریم. وفامهر، استفاده از فناوری‌های نوین در بخش ساختمان و مسکن را مهم خواند و گفت: باید این فناوری‌ها بومی شوند تا پاسخگوی انتظارات ما باشند.

وی با اشاره به اینکه در کارخانه‌های خودروسازی به هیچ وجه خودرو بدون نظارت مهندسان مربوطه تولید نمی‌شود، گفت: چگونه است که واحدهای مسکونی کشور توسط کارگران فصلی بدون تخصص و در غیاب مهندسان طراح، ناظر و تکنیسین‌های مربوطه ساخته می‌شود. وفامهر میزان نیاز کشور به واحدهای مسکونی را سالیانه ۱ میلیون و ۵۰۰ هزار واحد ذکر کرد و گفت: تحقق این امر با روش صنعتی و انبوه‌سازی امکانپذیر است.

(سه‌شنبه، ۱ دی ۱۳۸۸، [www.irna.ir](http://www.irna.ir))

#### ۱۶. ارتقای عمر خانه‌ها به ۱۲۰ سال صرفه‌جویی کلانی دربر دارد



استاد دانشکده معماری دانشگاه تهران معتقد است: عمر مفید ساختمان‌ها در ایران اکنون نزدیک به ۳۰ سال است و چنانچه به ۱۲۰ سال برسد صرفه‌جویی کلانی در منابع کشور و سرمایه‌ها به دنبال خواهد داشت.

وی افزود: ظرفیت فعلی تولید واحدهای مسکونی در کشور سالیانه ۷۰۰ تا ۸۰۰ هزار واحد مسکونی است.

وی تصریح کرد: وضعیت زلزله‌خیزی کشور حاکی از آن است که واحدهای مسکونی موجود از نظر کیفی پاسخگوی نیاز نیست و هر رخداد زلزله خسارات کلانی از نظر انسانی و مادی بر کشور تحمیل می‌کند.

به گفته گلابچی، در شرایط کنونی سالیانه ۸ درصد تولید ناخالص ملی در بخش ساختمان و مسکن صرف می‌شود که این امر سرمایه‌گذاری کلان در این بخش را نشان می‌دهد.

وی افزود: مطالعات صورت گرفته نشان می‌دهد ۴۰ درصد انرژی مصرفی در کشور در بخش ساختمان مصرف می‌شود که این رقم قابل توجهی است.



این استاد دانشگاه اضافه کرد: اطلاعات موجود حاکی از آن است که ۱۶ درصد اشتغال کشور مربوط به بخش ساختمان و مسکن است و رونق در این بخش نقش به‌سزایی در ایجاد اشتغال به دنبال دارد.

وی یادآور شد: سیاست وزارت مسکن و شهرسازی مبنی بر واگذاری زمین به استعداد ساخت ۱ میلیون و ۵۰۰ هزار واحد مسکونی (طرح مسکن مهر) با تأکید بر سرعت در ساخت و رشد کیفیت با شیوه سنتی نمی‌تواند پاسخگوی نیاز کشور و تحقق برنامه باشد.

گلابچی تأکید کرد: رویکرد استفاده از فناوری‌های نوین و اتخاذ روش صنعتی‌سازی مسکن برای جامه عمل پوشاندن به برنامه‌ها، اجتناب‌ناپذیر است.

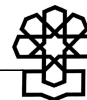
(سه‌شنبه، ۱ دی ۱۳۸۸، [www.irna.ir](http://www.irna.ir))

### ۱۷. ساخت یک مسکن در ۴۵ روز

نهاد تحقیقاتی وابسته به وزارت مسکن توانست ظرف ۴۴ روز یک ساختمان مسکونی دو طبقه تک واحدی ساخته و آن را برای افتتاح توسط وزیر مسکن، آماده بهره‌برداری کند. آنچه برای ساخت این خانه به‌کار گرفته شده تکنولوژی ۱۰۰ درصد بومی است که تحت عنوان «ساخت مسکن در ۶۰ روز» در دولت قبل تعریف شد، اما حالا این پروژه به «ساخت مسکن در ۴۵ روز» تغییر ماهیت داده و پیمانکار طرف همکار با وزارت مسکن آمادگی دارد ۱۰۰۰ واحد مسکونی را از این طریق ظرف یک‌ماه‌ونیم ساخته و تحویل دهد. خانه‌هایی که با تکنولوژی ۴۵ روزه ساخته می‌شود ۷۵ مترمربع مساحت دارد و دیوارهای آن بجای گچ و سیمان و آجر، از جنس جدیدی که در ظاهر لایه نازکی دارد تشکیل شده است. همزمان با افتتاح ساختمان دو طبقه با استفاده از «فناوری‌های نوین در ۴۴ روز» فاز دیگری از اجرای صنعتی‌سازی کلید خورد. به فاصله دو هفته از آغاز اجرای صنعتی‌سازی در شهر جدید پرند، شهر جدید هشتگرد نیز شاهد کلنگ‌زنی پروژه‌ای است که قرار است بالغ بر هزار واحد مسکونی صنعتی‌سازی طی حداکثر ۶ ماه در آن ساخته شود.

همزمان با آغاز این دو پروژه بزرگ صنعتی‌سازی به‌نظر می‌رسد که موج استفاده از صنعتی‌سازی در ساخت‌وسازها در حال گسترش است و اگر پیشتر نتیجه تأکید مکرر کارشناسان بر استفاده از فناوری‌های نوین در ساخت‌وسازها در حد برپایی چند کنفرانس، همایش و سمینار علمی بود، اما این بار این مهم جنبه اجرایی پیدا کرده است.

مرکز تحقیقات مسکن و ساختمان مسئول مستقیم ترویج سازه‌های نوین در امر ساخت‌وساز است. براساس این کارشناسان تأکید دارند: این مرکز در ترویج و نهادینه کردن امر صنعتی‌سازی



باید دقت کند که در انتخاب سازه‌های نوین، اقلیم، فرهنگ و خواست مردم را در نظر گیرد تا در این مسیر بتواند موفقیت‌های لازم را کسب کند.

(پنجشنبه، ۱۰ دی ۱۳۸۸، [www.donya-e-eqtasad.com](http://www.donya-e-eqtasad.com))

## اخبار خارجی مسکن

### ۱. سمت و سوی بازار جهانی مسکن



مارک زندی، اقتصاددان ارشد<sup>۱</sup> در مصاحبه با رویترز گفته است که سقوط بازار مسکن هنوز به پایان نرسیده و زمانی که صادره شدن خانه‌هایی که وام‌هایشان عقب‌افتاده است، آغاز شود، قیمت‌ها در این بازار دوباره نزولی خواهد شد.

مارک زندی معتقد است که کاهش قیمت‌های مسکن حداقل

تا اوایل سال آینده که خانه‌های صادره شده به فروش برسند، ادامه خواهد یافت. وی می‌گوید: «هنوز نمی‌توان گفت که بحران بازار مسکن را پشت سر گذاشته‌ایم». چنین شرایطی در بازار مسکن از زمان رکود بزرگ بی‌سابقه بوده و نه تنها اقتصاد آمریکا بلکه کل جهان تحت تأثیر آن قرار گرفته است.

به نظر وی متأسفانه اگر مشکلات بازار مسکن شدت بگیرد اوضاع اقتصاد آمریکا دوباره به وخامت می‌گراید. شاخص‌های استاندارد اند پورز/کیس شیلر نشان می‌دهند که قیمت مسکن در ایالات متحده در سه‌ماهه سوم سال ۲۰۱۰ و پس از یک کاهش ۳۸ درصدی به حضيض خود خواهد رسید. این شاخص‌ها در سه‌ماهه دوم سال ۲۰۰۶ به اوج خود رسید و در سه‌ماهه اول ۲۰۰۹ نیز یک کاهش ۳۲ درصدی را تجربه کرد.

البته قیمت‌های مسکن در بسیاری از مناطق رو به افزایش بوده است. این امر را می‌توان به کاهش یافتن تعداد خانه‌هایی که بعد از صادره شدن به فروش رفتند و همچنین برنامه‌های کمک به خانوارهای بدهکار نسبت داد.

زندی می‌گوید: «کاهش در صادره خانه خانوارهایی که بدهی‌هایشان عقب‌افتاده بود علت اصلی افزایش قیمت مسکن در چند ماه اخیر به‌شمار می‌رود. از آنجا که به‌زودی خانه تعدادی از خانوارهایی که برای دریافت کمک واجد شرایط شناخته نمی‌شوند صادره خواهد شد، می‌توان پیش‌بینی کرد که کاهش قیمت‌ها در بازار مسکن حداقل تا اوایل سال ۲۰۱۰ ادامه پیدا کند.



زندگی می‌گوید، ۵/۷ میلیون مورد فروش خانه‌های مصادره شده بین سال‌های ۲۰۰۶ و ۲۰۱۱ اتفاق می‌افتد و بخش عمده این فروش هنوز صورت نگرفته است. انتظار می‌رود بین سال‌های ۲۰۰۹ تا ۲۰۱۱ حدود ۸/۴ میلیون خانه مصادره شده به فروش برسد.

در بازار مسکن ایالات متحده نرخ‌های امیدوارکننده و توان خرید از مهمترین شاخصه‌هایی هستند که به ثبات اقتصادی منجر می‌شوند. در ماه‌های اخیر به‌خاطر برنامه کمک دولتی به خریداران مسکن (برنامه‌ای که بسیار مورد توجه مردم قرار گرفت) خرید مسکن افزایش یافت، اما این برنامه‌های دولتی در تاریخ ۳۰ نوامبر به پایان رسید.

تا قبل از این یک اعتبار ۶۵۰۰ دلاری به مالکانی که یک خانه جدید خریداری کنند، اختصاص می‌یافت. دولت اوپاما در ماه گذشته برای اولین بار ۸۰۰۰ دلار به این مبلغ افزود و محدودیت‌های درآمدی مشمولان را نیز کاهش داد. وام‌گیرندگان واجد شرایط باید تا ۳۰ آوریل قرارداد ببندند.

زندگی می‌گوید، مانع دیگری که سر راه بهبود بازار مسکن وجود دارد تعداد زیاد وام‌هایی است که ارزش‌شان از ارزش خانه‌ای که بابت خرید آن وام داده شده، بیشتر است.

به‌خاطر این وام‌ها بسیاری از خانوارها دیگر نمی‌توانند کمک مالی دریافت کنند. احتمال اینکه این وام‌گیرندگان وام خود را نکول کنند و خانه‌هایشان مصادره شود نیز بیشتر است.

زندگی می‌گوید: «زمانی که ارزش خانه‌های وام‌گیرندگان از وامی که دریافت کرده‌اند کمتر باشد و نرخ بیکاری هم بالا و روبه افزایش باشد، بحران مصادره خانه‌ها فشار بیشتری را روی قیمت‌های مسکن وارد می‌کند. نکته مهم این است که ما فرض کرده‌ایم تا اوایل سال ۲۰۱۰ بازار کار به ثبات رسیده باشد و نرخ‌های بهره وام‌های رهنی در طول سال آینده زیر ۶ درصد باقی بماند.

با وجود این زندگی معتقد است که این امکان وجود دارد که نرخ بیکاری در سه‌ماهه سوم سال ۲۰۱۰ به ۷/۱۰ خواهد رسید و بنابراین شاید وضعیت بازار مسکن از این هم بدتر شود.

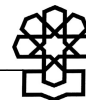
(شنبه، ۲۷ آذر ۱۳۸۸، [com.www.donya-e-eqtasad](http://com.www.donya-e-eqtasad))

## ۲. بحران مسکن فرانسویان را به‌سوی خانه‌های دولتی سوق می‌دهد



پیامدهای بحران اقتصادی و مالی در فرانسه بخش مسکن این کشور را درگیر کرده است به‌طوری که بسیاری از فرانسویان که قادر به تهیه مسکن از بخش خصوصی نیستند اینک به خانه‌های ارزان‌قیمت دولتی چشم دوخته‌اند.

بنابر گزارش‌های اقتصادی، بخش مسکن فرانسه که اینک خود دچار رکود شده با تقاضای زیاد مردم روبرو شده



است. براساس آخرین گزارش‌های منتشر شده هم‌اکنون تنها در پاریس بیش از ۱ میلیون و ۲۰۰ هزار خانواده برای دریافت این خانه‌ها در صف انتظار هستند درحالی که باید برای برخوردار شدن از این خانه‌ها در پاریس ده سال و در دیگر شهرها بین یک تا سه سال در نوبت باشند.

کارشناسان اقتصادی در فرانسه می‌گویند: بحران سبب شده است تا مستأجران خانه‌های موجود، مسکن خود را برای مدت طولانی‌تری نگه دارند چرا که میزان اجاره این‌گونه اماکن از اجاره بخش خصوصی بسیار پایین‌تر است. بنابر گزارش‌ها، ساخت‌وساز مسکن در فرانسه به‌ویژه در یک سال گذشته همراه با کاهش قدرت خرید مردم رو به افول بوده است.

(پنجشنبه، ۱۷ دی ۱۳۸۸، [www.irna.ir](http://www.irna.ir))

### ۳. ساختمان‌سازان اروپایی و موضوع انرژی



ساختمان‌سازان در اروپا باید به فکر صرفه‌جویی در مصرف انرژی در خانه‌ها باشند. مصرف انرژی باید به میزان تولید خانگی آن باشد. بر سر قانونی در این مورد در اتحادیه اروپا توافق حاصل شده است. این قانون، می‌تواند سرمشق شود.

بر پایه قانون جدیدی که در اتحادیه اروپا بر سر آن توافق اصولی به‌دست آمده، در آینده‌ای نه چندان دور خانه‌ها، دفترها

و غذاخوری‌ها آن‌گونه ساخته خواهند شد که به جو آسیب‌رسان نباشند و به همان میزان که انرژی مصرف می‌کنند، آن را تولید کنند. این قانون می‌تواند در کشورهای دیگر سرمشق شود. این در سال ۲۰۲۱ اجرا خواهد شد.

کلود تورمس<sup>۱</sup> نماینده سبزها در پارلمان اروپا می‌گوید، توافقی که درباره استاندارد ساختمان‌سازی در اروپا حاصل شده، یک تحول بسیار مهم است. در هیچ جای جهان چنین آیین‌نامه‌ای وجود ندارد.

بر پایه موازین جدید، در آینده همه ساختمان‌های جدید چنان عایق‌بندی می‌شوند که انرژی هدر ندهند. انرژی‌ای که باید برای مصرف اندوخته شود، عمدتاً از خورشید به‌دست می‌آید.

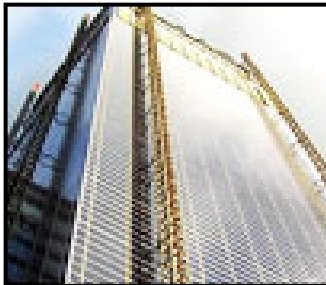
به گزارش دویچه‌وله، اهمیت قانون جدید آنگاه روشن می‌شود که توجه کنیم سهم خانه‌ها و اماکن اداری و تجاری در کل مصرف انرژی ۴۰ درصد است. ۳۹ درصد گازهای مضر برای جو را آنها تولید می‌کنند.

(پنجشنبه، ۱۰ دی ۱۳۸۸، [www.hamshahrionline.ir](http://www.hamshahrionline.ir))



## فناوری‌های نوین صنعت ساختمان

### ۱. پنجره‌ها، صفحات خورشیدی شدند



دانشمندان دانشگاه MIT در یک طرح ابداعی و خلاقانه توانستند پنجره‌ها را به صفحات خورشیدی تبدیل کنند.

با کمک یک فناوری جدید که تأثیر به‌سزایی در کاهش هزینه‌های مصرف سوخت خواهد داشت به‌زودی می‌توان از پنجره‌ها به عنوان صفحات خورشیدی استفاده کرد. گروهی از

پژوهشگران دانشگاه MIT پنجره‌هایی را ساخته‌اند که از رنگ‌های شفاف برای به دام انداختن، متمرکز کردن و جهت‌دهی دوباره به نور در امتداد شیشه استفاده می‌کنند. تیم طراح این پنجره‌ها می‌گویند که دستاورد آنها مقرون به صرفه و کم‌هزینه است و ظرف سه سال آینده در سطح تجاری در دسترس مصرف‌کنندگان قرار خواهد گرفت. فناوری فتوولتائیک فعلی که برای این منظور به کار می‌رود یک جایگزین گران‌قیمت برای انرژی‌های استاندارد است اما این پنجره‌ها آنقدر ارزان هستند که با فناوری فتوولتائیک رقابت کنند.

(پنجشنبه، ۱۰ دی ۱۳۸۸، [www.hamshahrionline.ir](http://www.hamshahrionline.ir))

### ۲. دهکده خورشیدی، پایه‌گذار معماری خانه‌های آینده

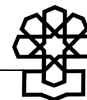


رقابت دهکده خورشیدی که در ایالت واشنگتن در حال برگزاری است با جذب ایده‌های سبز به‌منظور ساخت خانه‌های ایمن، راحت و خورشیدی می‌تواند اساس و مبنای خانه‌های مسکونی آینده جهان را که کمبود انرژی یکی از کوچک‌ترین بحران‌های آن به‌شمار می‌رود تشکیل دهد.

دانشجویان دانشگاه‌های مختلف جهان برای طراحی، ساخت

و فعال‌سازی جذاب‌ترین و تأثیرگذارترین خانه خورشیدی با یکدیگر به رقابت پرداخته‌اند. طراحی ویژه‌ای برخوردار هستند.

خانه خورشیدی با سقف متحرک تا بتوانند از نسیم‌های خنک و سایه‌ها برای تهویه هوا استفاده کنند. تیم‌های شرکت‌کننده با ترکیب جدیدترین تکنولوژی‌ها و فناوری‌های انرژی سبز قصد دارند خانه‌ای را با تمامی امکانات یک خانه راحت و ایمن ارائه کنند که بتواند انرژی مورد نیاز خود را تأمین کرده و از هزینه مصرف انرژی بکاهد.



در میان طرح‌های ابداعی دانشجویان طرح تیم دانشگاه آریزونا بسیار جلب توجه می‌کند. این خانه از دیوارهای آبی برخوردار است که به عنوان گیرنده‌های حرارت خورشید مورد استفاده قرار می‌گیرند. این دیوارها از لایه‌های شیشه‌ای و آب تشکیل شده‌اند به این شکل حرارت از شیشه به آب رسیده و هوای میان دو لایه شیشه‌ای را گرم می‌کند. در شب هنگام که درجه حرارت هوا کاهش پیدا می‌کند این هوای گرم نمی‌تواند از شیشه خارج شده و در مجرای میان این دو لایه متراکم می‌شود. به این شکل می‌توان هوای گرم را در روزهای سرد به داخل خانه هدایت کرد.

این دیوارها از صفحات پلاستیکی که از بازیافت بطری‌های آب به دست آمده‌اند، ساخته شده و دارای حفره‌هایی است که از آب انباشته شده‌اند. این سیستم به‌طور کلی می‌تواند ۲۱۵ گالن آب را در خود جا دهد. این دیوارها نسبت به دیوارهای بتنی سه برابر کارآمدتر و سبک‌تر بوده و حمل و نقل آنها آسان‌تر خواهد بود، زیرا می‌توان آب مورد نیاز را پس از حمل دیوارها به آن افزود.

برخلاف بسیاری از طرح‌های سنتی ارائه شده در این رقابت تیم دانشگاه کرنل خانه‌های سیلویی طراحی کرده‌اند که از سه استوانه زنگ زده بزرگ بر زیر صفحه‌ای وسیع و خورشیدی تشکیل شده است. قطر هر یک از سیلوها ۴/۹ متر بوده و فضای آن برابر ۱۲ متر مربع اندازه‌گیری شده است. این سیلوها در بخش جنوبی به یکدیگر متصل شده‌اند و بخش شمالی آن باز باقیمانده است.

بدنه این سیلوها از فولادی به نام Cor-ten ساخته شده است که حرارت خورشیدی را جذب کرده و آن را در کابل‌های مسی زیرزمینی جاری می‌سازد، سپس تانک‌های آب توسط این حرارت گرم شده و مورد استفاده قرار خواهند گرفت. با کمک چنین سیستمی در کل می‌توان روزانه ۱۵ گالن آب را گرم کرده و مورد استفاده قرار داد. در صورتی که این سیستم نتواند آب گرم‌خانه را تأمین کند، سیستم گرم‌کننده الکتریکی وظیفه آن را به عهده خواهد گرفت.

صفحات خورشیدی در طرح‌های ارائه شده نقشی بسیار مهم را به عهده دارند و برخی از تیم‌ها روشی را برای افزایش میزان جذب انرژی این صفحات ارائه کرده‌اند. تیم دانشگاه تکنولوژی ویرجینیا صفحات دو روی خورشیدی را ابداع کرده‌اند که می‌تواند میزان جذب انرژی را ۱۵ درصد افزایش دهد. با استفاده از یک محرک الکتریکی می‌توان زاویه این صفحات را نسبت به هر فصل از صفر تا منفی ۱۷ درجه در تابستان و تا منفی ۳۵ درجه در زمستان تغییر داد.

(شنبه، ۱۲ دی ۱۳۸۸، [www.wikipedia.ir](http://www.wikipedia.ir))



## منابع و مأخذ

۱. روزنامه همشهری

[www.hamshahrionline.ir](http://www.hamshahrionline.ir)

۲. مرکز آمار ایران

۳. روزنامه ابرار اقتصادی

[www.citypress.ir](http://www.citypress.ir)

4. [www.wikipedia.ir](http://www.wikipedia.ir)

5. [www.econews.ir](http://www.econews.ir)

6. [www.aftab.ir](http://www.aftab.ir)

7. [www.donya-e-eqtasad.com](http://www.donya-e-eqtasad.com)

8. [www.irna.ir](http://www.irna.ir)

9. [www.isna.ir](http://www.isna.ir)

10. [www.maskannews.ir](http://www.maskannews.ir)

11. [www.mhud.gov.ir](http://www.mhud.gov.ir)



شماره مسلسل: ۱۰۱۴۲

شناسنامه گزارش

عنوان گزارش: خبرنامه عمران (۸) مسکن و شهرسازی

نام دفتر: مطالعات زیربنایی (گروه عمران)

تهیه و تدوین: زهرا آذرنوش

ناظران علمی: محسن صمدی، محمدرضا فارسیان

متقاضی: معاونت پژوهشی

سرپرستار: حسین صدری‌نیا

واژه‌های کلیدی: —

تاریخ انتشار: ۱۳۸۸/۱۱/۲۱