



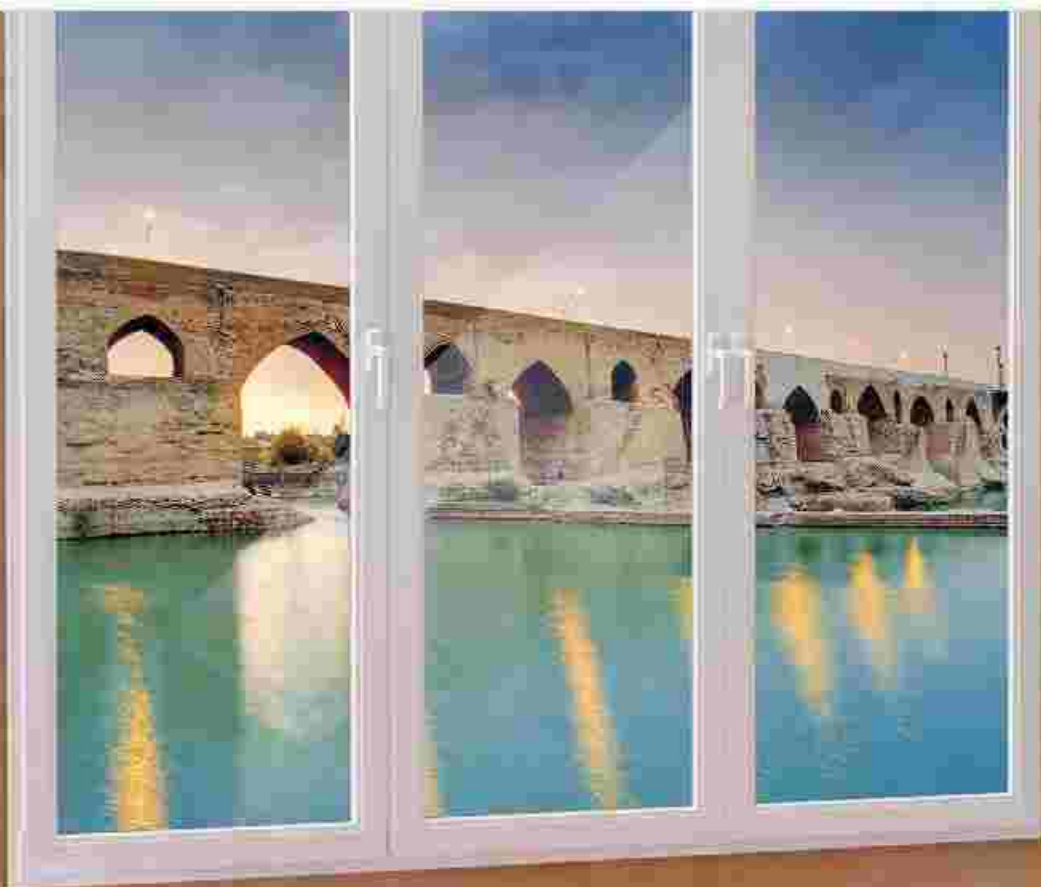
گفتگو با مدیرعامل  
و بهمان آلبومینوم انجمن



گفتگو با مدیرعامل  
شرکت ملی پن

تجلیل از وین تک در جشنواره ملی برند محبوب سال ۱۴۰۱

هافمن برند محبوب مصرف‌کننده ایرانی شد



شماره تماس  
۰۶۱ ۳۸ ۰۰

**ABAYAN**  
PROFIL  
آبایان، آرامشی بی پایان

# هافمن

پنجره دو و سه‌جداره (UPVC)

هافمن رتبه یک برند محبوب ملی

از دیدگاه مصرف‌کنندگان





*New*  
The Best Products  
محصول جدید طرح توسعه  
آهن و فولاد جهان

شرکت سپهر یرلق پارسین

Sepehr Yaragh Proslan Co.

☎ +984133105226

☎ +989144746919



ما به پلاستیک شخصیت می‌دهیم

Stabilizer, One-Pack  
Lead  
Calcium - Zinc  
Impact Modifier



همپار تولیدکننده استابیلایزرهای U-PVC بر پایه سرب، کلسیم-زینک



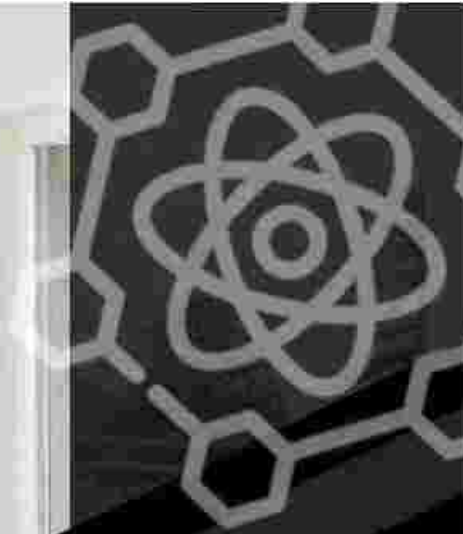
کد پستی: ۱۶۸۵۸۵۷۷۳۹  
Tel: +9821- 9100 3000  
Site: www.hampar.com

تهران، خیابان ولیعصر، مجتمع خیابان  
سیزدهم، نیش خیابان ساسان،  
پلاک ۳۳، طبقه اول، واحد ۱۳



Plast Insulator Industries  
**Win Class**

UPVC WINDOW & DOOR  
PROFILE PRODUCER

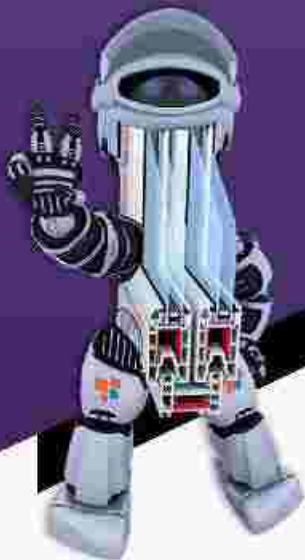


NANO  
TECHNOLOGY  
UPVC



series 60 five channels  
series 60 four channels  
series 70 pairs of rails  
series 90 single rails

**20** Years  
Warranty



وین کلاس

WINCLASS STAR وین کلاس اتار



دفتر مرکزی: ۵۷ ۷۷ ۵۵ ۸۲ - ۳۱ (خط ۱۰) فکس: ۵۷ ۷۷ ۶۳ ۶۸ - ۳۱  
دفتر تهران: ۱۱ ۱۱ ۲۲ فکس: ۹۴۷ ۰۹۱۳ ۲۲ همراه: ۸۸ ۳۸ ۰۳۳ ۰۹۱۲





بیستمین سالگرد تاسیس  
مجتمع بوتیا صنعت  
اولین تولید کننده  
پروفیل یو پی وی سی  
در ایران



مجتمع  
بوتیا  
صنعت

website



Instagram



تلفن: ۰۲۱-۴۳۰۸۵

Follow us on  
Instagram: butia.ir

e-mail: info@butia.ir www.butia.ir



پروفیل در و پنجره یو پی وی سی

۶۰ سال ثبات رنگ

با تکنولوژی منحصر به فرد نانو و **HOTMELT**



منحصوری خاص، هویتی خاص

و آفتابی که حنایش ریگر رنگی ندارد!



مجتمع صنایع فناوری پلاستیک سپاهان

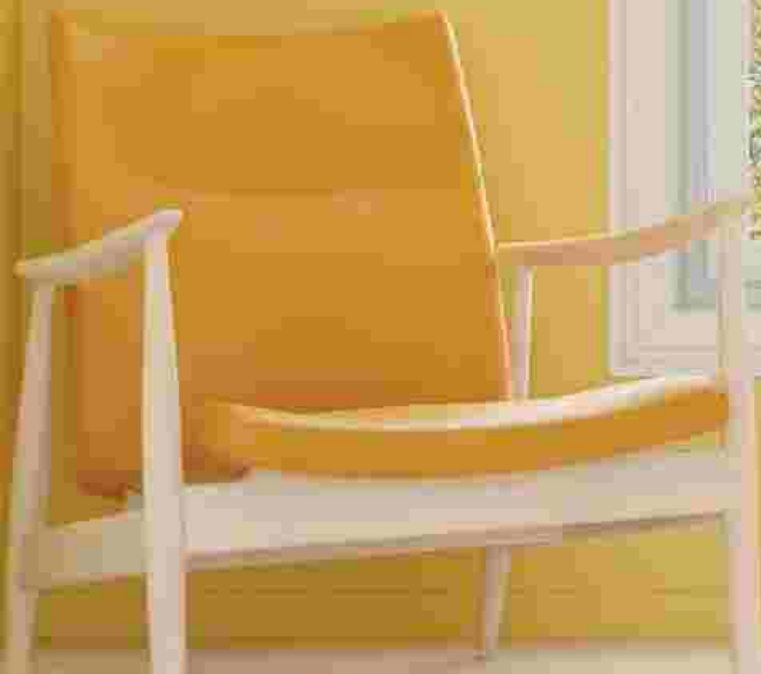




**BEST VISION**

UPVC Window & Door Profile

**بست ویژن**



**بست ویژن نوآوری حوشمندانه**

**دارای خط تولید پروفیل با ویژگی منحصر به فرد مغز رنگی و خط تولید پروفیل لمینیت با تنوع رنگ و طرح**



BERLOCHER



TÜVRheinland



بست ویژن



تعاونیه تخصصی تولید پروفیل



IRCI  
140013004



CRISA  
140012808

[www.bestvisionco.com](http://www.bestvisionco.com) | [info@bestvisionci.com](mailto:info@bestvisionci.com)

تلفکس: ۰۲۱-۲۶۴۱۲۳۱۸

تلفکس: ۰۳۱-۳۶۶۱۱۱۶۴

دفتر تهران: بلوار میرداماد

دفتر اصفهان: خیابان شیخ صدوق شمالی



سیندژ تولید کننده انواع  
پروفیل های یو. پی. وی. سی



Geno Win

گنووین، پروفیل اقتصادی گروه سیندژ



[www.syndej.com](http://www.syndej.com)

۰۲۱ - ۲۳۴۸



تاراز پلیمر ایرانیان  
Taraz Polymer Iranian

تأمین کننده مواد اولیه پروفیل UPVC



[www.tarazpolymer.com](http://www.tarazpolymer.com)

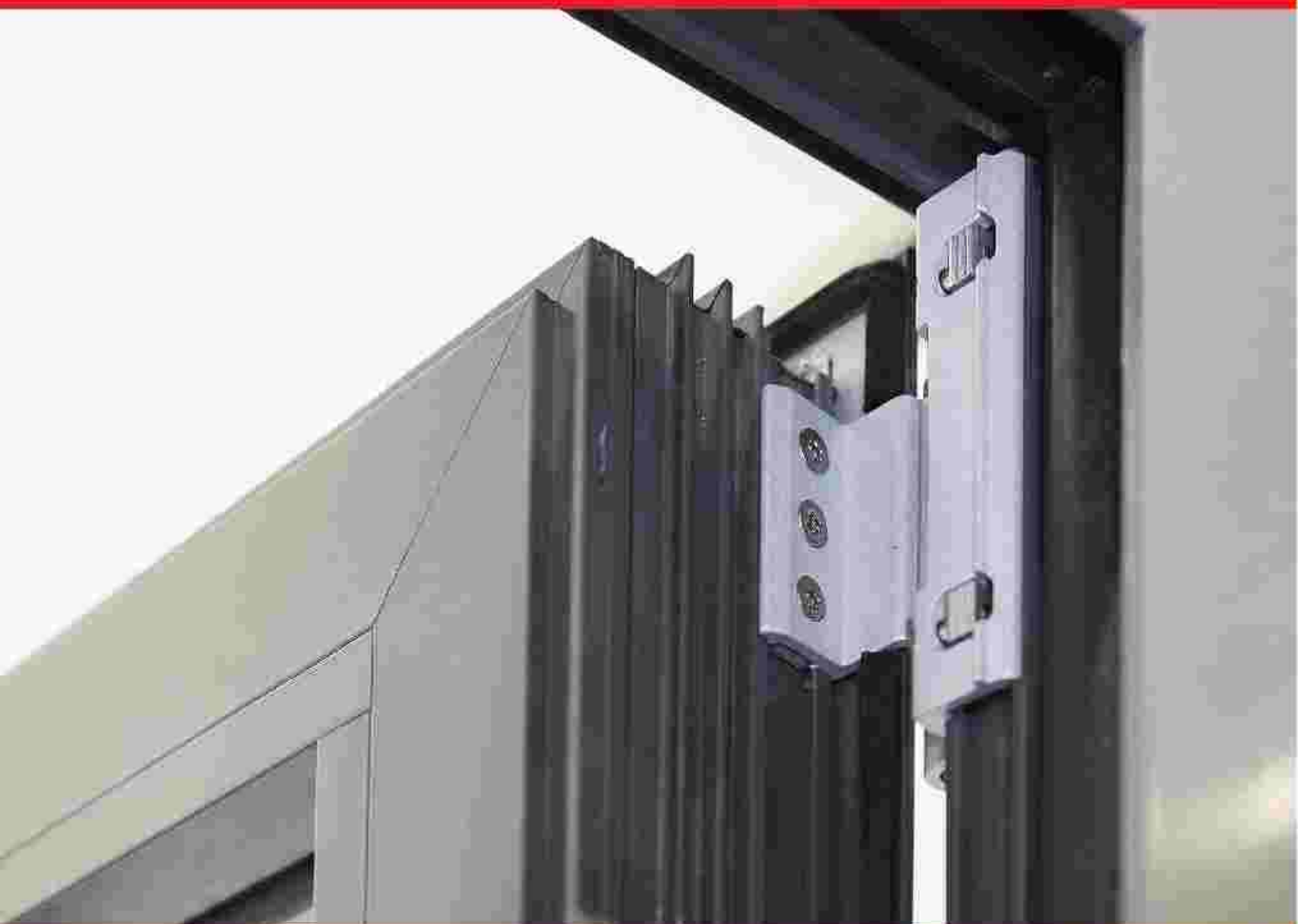
[Info@tarazpolymer.com](mailto:Info@tarazpolymer.com)

اصفهان ، خیابان آمادگاه ، نرسیده به چهار راه  
فلسطین ، جنب بن بست قاضیها (شماره ۱۹)  
مجتمع امیر ، طبقه ۴ ، واحد های ۴۴ الی ۴۸

۴ - ۱۰۶۱ ۳۳۳ ۳۱ - ۳۱۰۳۱



# SATIAN



دفتر مرکزی: تهران - شریعتی - روبروی میرداماد - کوچه تیک - پلاک ۲۸ - واحد ۱ - تلفن: ۲۲۸۶۸۲۰۶ - ۲۲۸۶۹۰۳۷  
دفتر فروش مرکزی: تهران - جاده قدیم قم - بعد از جاده و اوآن - خیابان شهید مدنی - پلاک ۹۱ - تلفن: ۵۶۵۱۲۳۵۰  
شعبه خاوران: تهران - سه راه افسریه - به سمت میدان آقاخور - بخش خیابان شرکت واحد - پلاک ۹۷۲ - تلفن: ۳۳۴۵۹۸۵۵ - فکس: ۳۳۸۶۵۹۳۱  
شعبه شهریار: جاده شهریار به سمت ملارد - روبروی شهرک جعفریه - مجتمع تجاری آ.اس.پ. پلاک ۱۰ - تلفن: ۶۵۴۱۲۷۹۵ - ۶۵۴۱۲۷۹۵ - فکس: ۶۵۴۱۰۴۱۲  
شعبه مشهد: مشهد - ابتدای جاده مشهد - قوچان - جاده سنتو - بلوار آزادی ۱۰۵ - سوله های صنعتی سنتو - واحد ۱۳ - فروشگاه توسی براق - تلفن: ۱۰۶۶۰۶۷ - ۳۴۵۱۰۵۱  
شعبه خاچورد: خاچورد - سعید آباد - کوچه گلستان - پلاک ۲۶ - تلفن: ۷۶۴۰۵۱۰۵  
شعبه قائم شهر: قائم شهر - کمربندی قائم شهر به ساری - جنب لوازم بکنی احمدی - تلفن: ۰۱۱ ۳۲۰۷۶۸۴۴ - ۰۱۱ ۳۲۰۷۶۷۲۰  
نماینده کرج: کرج - کمالشهر - جاده بهشت نسکینه - پایین تر از مجتمع ساریتا - بازارگتی سیخان - تلفن: ۰۲۶ ۳۳۷۱۹۵۰۰  
نماینده یزد: یزد - خیابان شهید خلیل بیگی (جهانفر) - درسیده به چهارراه ارسلان - جنب آموزشگاه آفتاب - راهپن دشت - تلفن: ۰۳۵ ۳۷۲۶۱۸۴۹ - ۰۳۵ ۳۷۲۵۵۵۴۴





# وین در

Door & Window Profile Producer

# WIN DOOR

دفتر تهران: ۵ ۱۱۱۱ ۲۲ خط ویژه: ۰۳۱۵۲۵۷

central office: 031 57 77 55 82

fax: 031 57 77 63 68

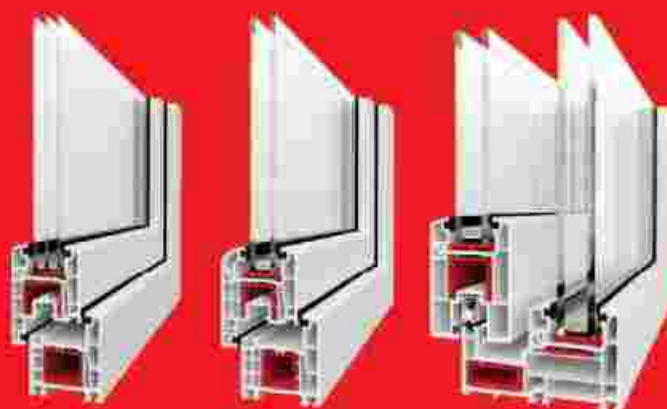
mobile : 0912 0338 838





# روتنبرگ


پروفیل در و پنجره UPVC



IDEAL 4000

IDEAL 5000

SEAL SLIDE

We have used  GERMAN QUALITY Formulation knowledge and quality to offer different products

تفاوت ما ارایه جدیدترین سیستم های  
درو پنجره و کیفیتی با دانش آلمان

تهران، خیابان نلسون ماندلا، دستگردی غربی، پلاک ۴۴۱ 

 [info@rothenburg.co](mailto:info@rothenburg.co)  [rothenburg.iran.co](https://www.instagram.com/rothenburg.iran.co)

 [www.rothenburg.co](http://www.rothenburg.co)  +9821 8657

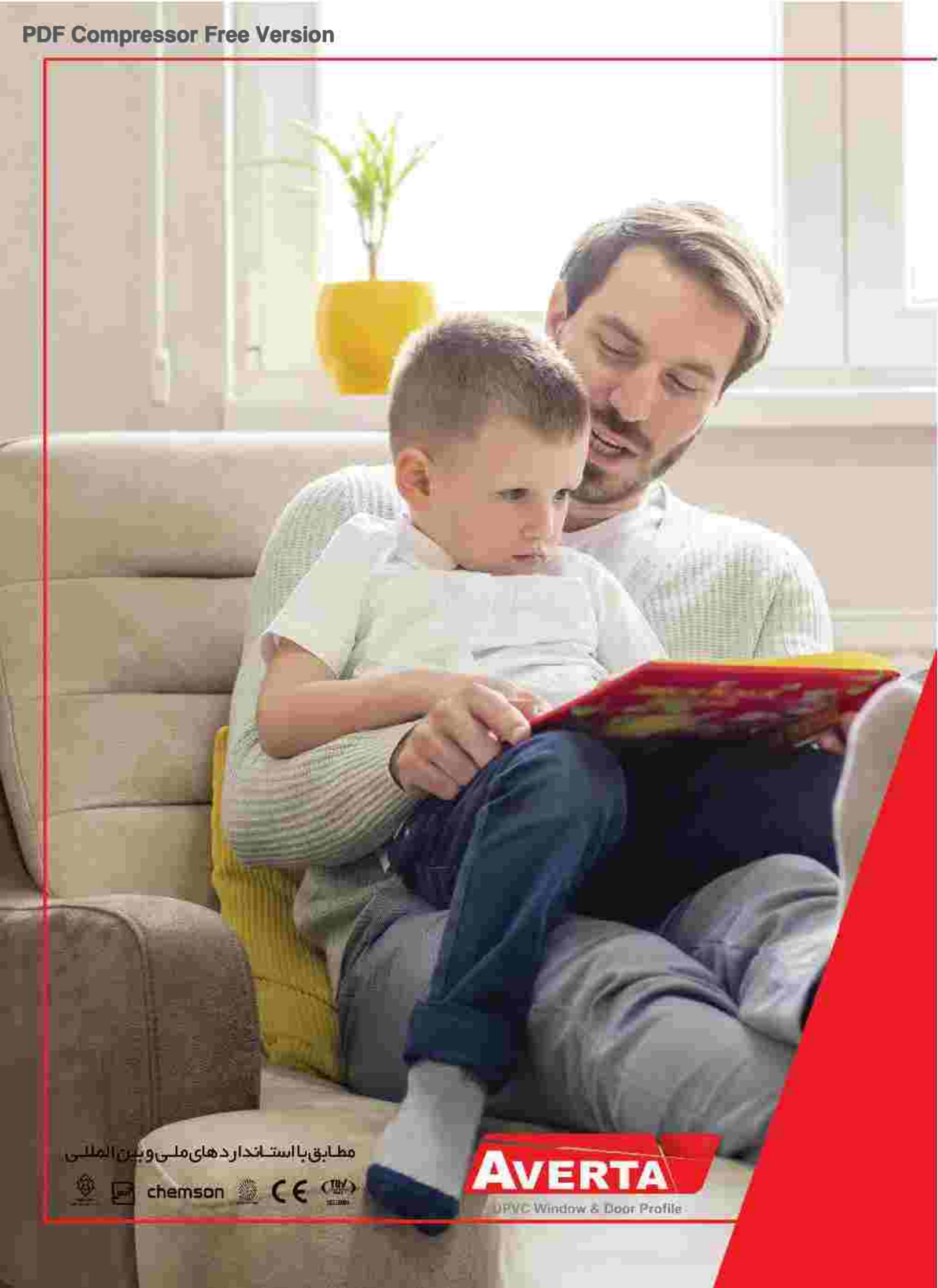


# آورتا

پروفیل در و پنجره یو پی وی سی

0 1 1 - 3 4 0 4

W W W . a v e r t a . i r



مطابق با استانداردهای ملی و بین المللی



chemson



**AVERTA**

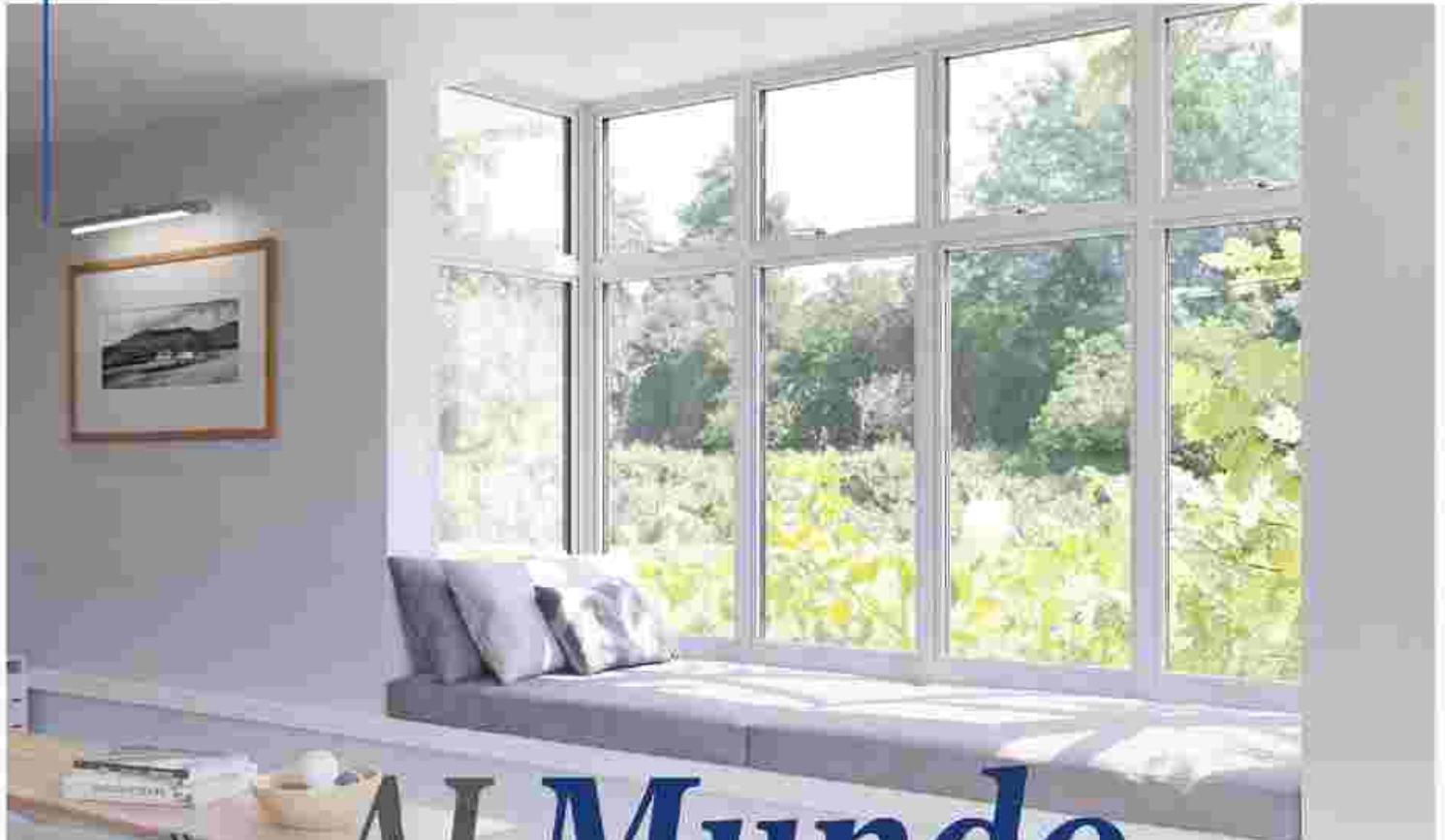
UPVC Window & Door Profile



Amertat-Group

گروه امرتات تولید کننده  
انواع پروفیل یو.پی.وی.سی

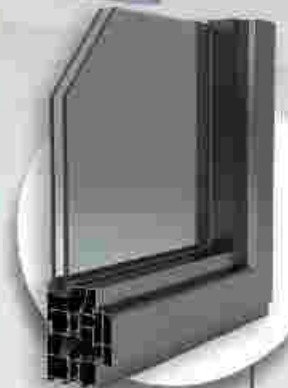
بوریم، هتیم، خواهیم ماند...



# ALMundo

New Style - Aluminium profile, create quality of life for a lifetime.

نسل جدید پروفیل آلومینیوم  
با قابلیت استفاده از پراک آلان UPVC



**Leowin Mundo** **Leo Prime** **ALMundo**  
New Style - Aluminium profile, create quality of life for a lifetime.

amertatupvc  
+989025350065  
www.amertat-group.ir

نشانی دفتر: تهران، بزرگراه ستاری شمال،  
خیابان پیامبر مرکزی، پلاک ۸۴، ساختمان امرتات  
تلفن: ۰۲۱ - ۴۴۰ ۲۷ ۵  
نظیر: ۰۲۱ - ۴۴۰۴ ۵۱ ۵۸



# KARA MACHINERY

Glass & UPVC Machinery Center



## گروه تولیدی بازرگانی کارا

تولید کننده ماشین آلات مدرن شیشه دوجداره و UPVC

✓ تولید انواع ماشین آلات مدرن شیشه دوجداره و UPVC

✓ مرکز تخصصی خرید و فروش ماشین آلات نو و دست دوم

✓ مرکز خدمات فنی و تعمیرات انواع ماشین آلات دوجداره و UPVC

011-3320 2747-8  
011-3370 1223-4

0935 555 0046  
0935 555 0049  
0912 012 9060

کربخانه و دفتر مرکزی:  
عالیخاران، سرری، کسریخی، شرقی

[www.kara-machinery.com](http://www.kara-machinery.com)

[kara\\_machinery80@gmail.com](mailto:kara_machinery80@gmail.com)

[kara\\_machinery](https://www.instagram.com/kara_machinery)



با هم به اوج می‌رسیم...



# ویناک Winac

طراح و تولید کننده مجموعه یراق آلات درب و پنجره



[www.winac.co](http://www.winac.co)

کارخانه: قزوین، شهرک صنعتی کاسپین  
دفتر فروش: تهران، جنت آباد، بلوار شاهین شمالی (۱۶ متری دوم)، نبش کوچه پنجم، پلاک ۲، طبقه دوم  
شماره تماس کارخانه: ۰۲۸۳۲۸۴۸۱۷۲-۶ / همراه: ۰۹۱۲۲۶۲۶۳۹۷

# YELKEN

پراق آلات درب و پنجره آلومینیوم و UPVC



Tilt & Turn Systems



Parallel Sliding Systems



Folding Systems  
(W6000\*H2400)



Lift & Slide Door  
(W3200\*H3200)



تهران : ۰۲۱ - ۴۶۰۷۱۵۵۰

تبریز : ۰۴۱ - ۳۲۸۵۸۱۲۷

[www.fornax-co.com](http://www.fornax-co.com)

[www.yelken.com.tr](http://www.yelken.com.tr)

📧 [yelken.iran](http://yelken.iran)

✉ [yelkeniran@yahoo.com](mailto:yelkeniran@yahoo.com)

دفتر تهران: شهر قدس، انتهای بلوار جمهوری،  
خیابان مدافعان حرم، کوچه نهال، نهال سوم، پلاک ۷  
فکس: ۰۲۱ - ۴۶۰۷۱۵۵۱

دفتر مرکزی: تبریز، پلیس راه تبریز -  
مرند، کوچه دانشمند، پلاک ۸۹  
فکس: ۰۴۱ - ۳۲۸۵۸۱۲۶

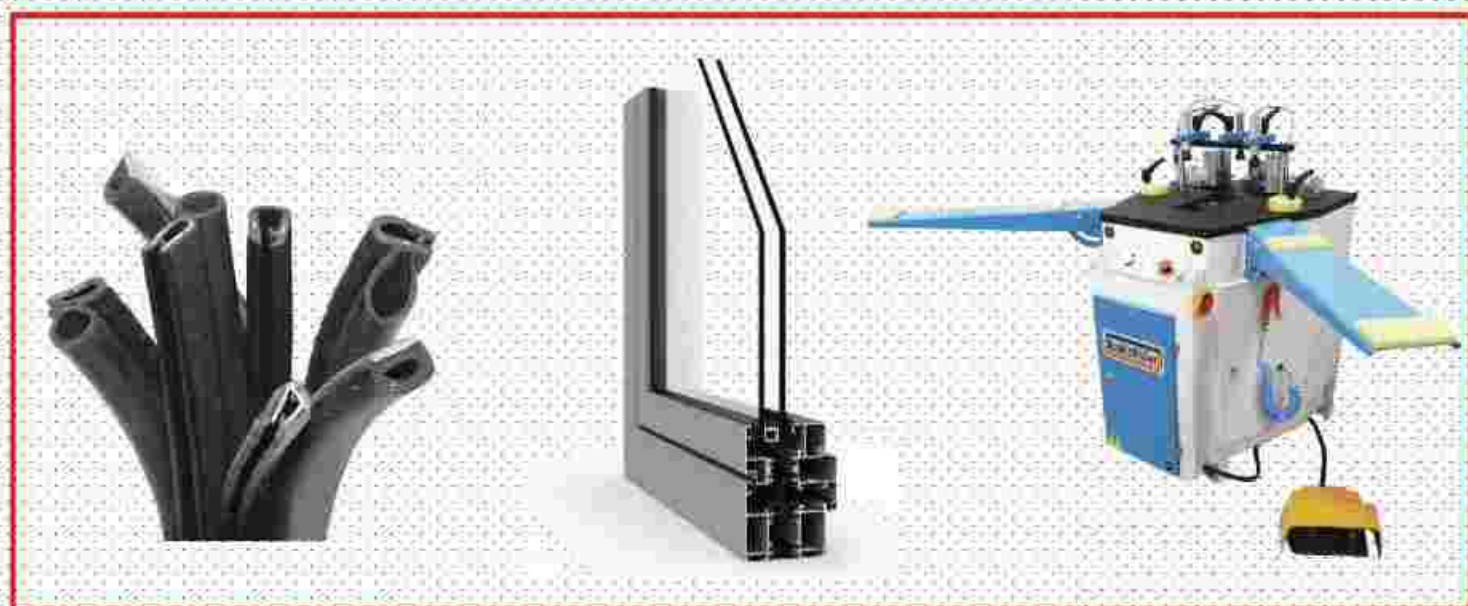




نماینده رسمی ماشین آلات ساختا و مونتاژ پنجره دوجداره گرفت مولر در ایران

تولید کننده سیستم های معماری پنجره و نماهای آلومینیومی

تولید کننده لاستیک های درزگیر EPDM

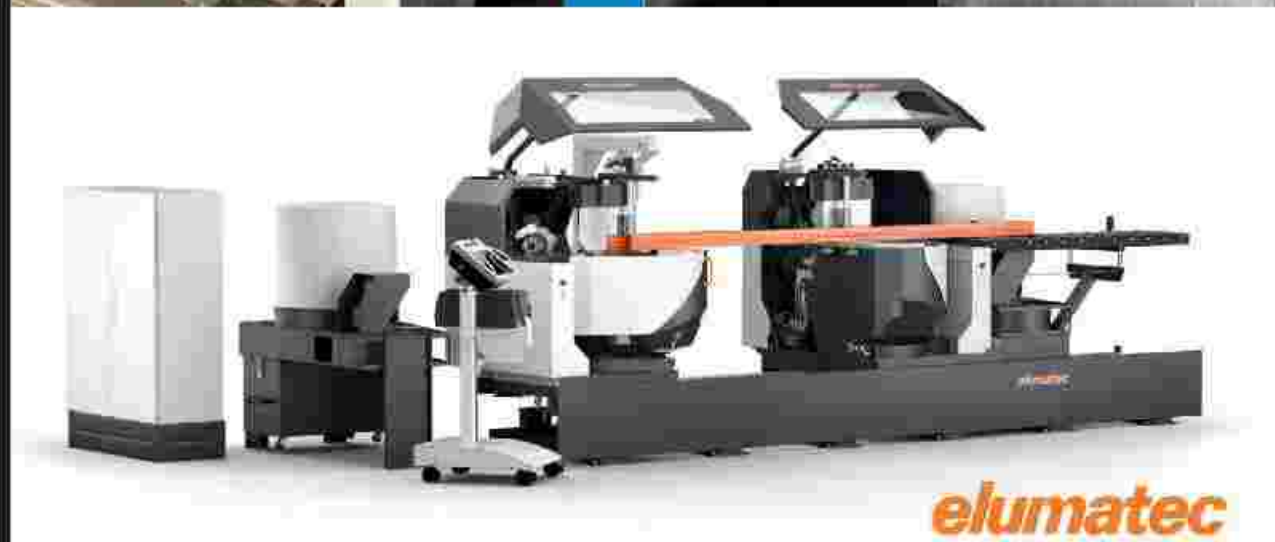


با ما در ارتباط باشید:

۰۲۱-۸۸۶۵۰۲۱۲-۳

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





**elutec**  
European Technology

Phone: 0098 (26) 3420 1787

Address: Unit 8, Atrisa Bldg.,  
North Kasra St, Jahanshahr,  
Karaj, Iran

تلفن: ۰۰۹۸ (۲۶) ۳۴۲۰ ۱۷۸۷

آدرس: ایران، کرج، جهانشهر،  
کسری شمالی، ساختمان  
آتریسا، طبقه ۲، واحد ۸

نماینده رسمی الوماتک آلمان، پرتیچی ایتالیا و ومارو آلمان

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



 **Bregmann**







# Bregmann

UPVC WINDOW & DOOR SYSTEM

البرز فراز آپادانا



تولید کننده یراق آلات در و پنجره یو پی وی سی



آدرس: تبریز، شهرک سرمایه گذاری خارجی

۰۴۱۳۲۴۶۶۳۶۱ / ۰۴۱۳۲۴۶۶۳۶۲ / ۰۴۱۳۲۴۶۶۳۶۳

# ALUTHERM

## ALUMINIUM PROFILE

تولید کننده مقاطع آلومینیومی در و پنجره و نما



WE ARE SERIOUS ABOUT ALUMINIUM.

شرکت آریا هامون آذر (آلوترم)



واحد تولید: تبریز، جاده صوفیان، شهرک صنعتی بعثت  
واحد فینیشینگ: تبریز، جاده تهران، شهرک صنعتی عالی نسب

☎ ۰۹۱۴۲۲۴۶۹۰۹

🌐 [www.alutherm.ir](http://www.alutherm.ir)

☎ ۰۴۱۳۶۳۰۹۵۷۳

📧 [@alutherm.co](mailto:@alutherm.co)

# بازرگانی آبان

سبد کامل پروفیل و یراق آلات درو پنجره دو جداره UPVC و آلومینیوم

**Rothenburg**  
kunststoff-Fenstersysteme  
UPVC Window & Door Profile

**PETRO Line**  
UPVC WINDOW & DOOR PROFILE PRODUCER

Royal **SARALAY** Tech  
UPVC PROFILE

**ACCADO** **VHS** **VORNE** **GMX** **Winac**

انواع دستگیره، پیچ، چسب، غلطک، سیلندر، لولا طرح رزه و ...

آدرس: شهرک صنعتی خاوران، سایت آهنکاران، بلوار آهنکاران، پلاک ۳

تماس: ۳۳۲۸۸۴۶۵ - ۳۳۲۸۸۴۶۶ - ۳۳۲۸۸۴۷۷ - همراه: ۰۹۱۲۴۹۷۸۰۷۳



# زمانه ابزارسازی

ساخت و تولید انواع تیغچه‌های UPVC و MDF  
انواع قالب‌های زهوار تنظیمی با روکش آتودایز



جنس کلیه قالب‌های تولید شده در شرکت ابزار سازی زمانی از آلومینیوم می باشد.



دقت، ظرافت، کیفیت

✉ [www.zamanitoolmaking.com](http://www.zamanitoolmaking.com) | ۰۹۱۳۲۶۹۱۵۸۹  
🌐 [info@zamanitoolmaking.com](mailto:info@zamanitoolmaking.com) | ۰۹۱۲۰۰۶۷۱۳۶  
📱 [zamanitoolmaking](https://www.instagram.com/zamanitoolmaking)

# ایرانیان پنجره

پنجره

ماهنامه تخصصی صنعت دروینچره و بهینه سازی انرژی

## در این شماره می خوانید:

- ۲۶ اخبار پنجره و نما
- ۴۰ اخبار ساخت و ساز
- ۵۲ اخبار انرژی و فناوری
- بخش پرسش و پاسخ صفحه ۶۹ - ۶۰
- ۶۲ تجلیل از وین تک در جستواره ملی برند محبوب سال ۱۴۰۱
- ۶۴ حافظین برند محبوب مصرف کننده ایرانی شد
- بخش ترویج الکترونیک صفحه ۷۷ - ۷۰
- ۷۸ گزارش بیست و دومین نمایشگاه بین المللی صنعت ساختمان تهران
- ۸۰ اسمارت و گیوم لیفتینگ، محصولی تمام ایرانی برای مجموعه های حرفه ای
- ۸۲ هادی بن واژ زیبایی رمز ماندگاری
- ۸۴ همه چیز درباره نمای سبدهای کرتین وال - بخش هشتم
- ۸۶ نئیبه سازنده مسکن ارزان
- ۸۸ نور خالص مایات پر لوکس ها
- ۹۰ دو دستگی در املاک شمال
- ۹۲ بناگاه سرمایه ها در خرّداد
- ۹۴ نرخ سود وام توسازی بافت فرسوده صفر شد
- ۹۶ نیم یازنگر در معاملات مسکن
- ۹۸ هزینه سرپار وام مسکن
- ۱۰۰ جایگزین یک میلیون خانه
- ۱۰۳ خاموشی صنعت ساختمان
- ۱۰۴ چرا مسکن صدر نشین شد؟
- ۱۰۶ چهار ستون رونق مسکن
- ۱۰۸ ردیابی ۱۵ وعده در بازار ملک
- ۱۱۰ نقش کلیدی نما در باسازی و مصرف بهینه انرژی ساختمان
- ۱۱۲ ضعف تهران حتی مقابل باران
- ۱۱۴ سیاستگذار کجا اشتباه کرده؟
- ۱۱۶ نمای ساختمان های نبریز کمتر سازگاری با اقلیم آن دارد
- ۱۱۸ غول مسکن تسلیم بهره شد
- ۱۲۰ کشف رمز قیمت مسکن دولتی
- ۱۲۲ افشناسان منظر شهری یا توسعه فناوری های نوین و مصالح غیربومی
- ۱۲۴ رکود ۸ ساله ساختوساز مسکن چگونه پایان می گیرد؟
- ۱۲۶ اخبار معماری
- ۱۳۶ نیازمندی های پنجره

ماهنامه اطلاع رسانی، خبری، تحلیلی، آموزشی و پژوهشی

سال یازدهم / شماره ۱۷۹ / شهریور ۱۴۰۱

سازمان انتشارات: موسسه پنجره ارتباط ایرانیان

مدیر عامل و رئیس هیات مدیره: امیر نسوری

مدیر مسئول: امیر نسوری

شورای سردبیری: امیر نسوری، احسان مصححی

خبرنگار و عکاس: احمد جهان بین

همکاران تحریریه این شماره: بهرام علیزاده عاطفه سعادت

مدیر تبلیغات: عاطفه سعادت

بخش تبلیغات: مهدی طایفی

طراح و صفحه آرا: کیوان بزدانی

استوگراف: جاب، سعیدی، حنیفر

سوز: ۵۰۰۰ نسخه

نشانی دفتر نشر: بزرگوار تبریزی اصفهانی، پان تیر از

هفت، کوچه خان بابایی، بلاک ۸، واحد ۴۵

تلفن: ۲۲۴۸۹۲۲۹-۲۲

www.panjereh-iranian.com

panjereh.iranian@gmail.com

panjereh\_magazine@yahoo.com

- مقاله ها و دیدگاه های سدرج لزوما بیانگر دیدگاه ماهنامه پنجره ایرانیان نیست.
- پنجره ایرانیان مسئولیتی در قبال محتوای آگهی ها ندارد.
- نشریه در انتخاب و پرامن متن آزاد است.
- استفاده از مطالب و آگهی های نشریه بدون مجوز کپی و یا ذکر نام قابل پیگرد قانونی می باشد.



## تجلیل از هافمن به عنوان واحد نمونه صنعتی آذربایجان شرقی

بجراه‌برایان شرکت هافمن در مراسم گزینش واحدهای نمونه صنعت، معدن و تجارت آذربایجان شرقی به عنوان واحدهای نمونه سال ۱۴۰۰ معرفی و تجلیل شد. به گزارش خبرنگار بچه‌برایان، در مراسم گزینش واحدهای نمونه صنعت، معدن و تجارت آذربایجان شرقی و معرفی واحدهای نمونه سال ۱۴۰۰، شرکت هافمن در بخش صنایع پلیمری به عنوان واحد برتر و نمونه معرفی شد. در این مراسم که روز جمعه ۷ مردادماه ۱۴۰۱ با حضور معاون امور صنایع و زیر صحت، استاندار آذربایجان شرقی، جمعی از نمایندگان مردم استان در مجلس شورای اسلامی و مدیران کشوری و استانی و حضور گسترده مسئولان واحدهای صنعتی و کارآفرینان استان در سالن مرکز همایش‌های بین‌المللی تهریز برگزار شده با اهدافی تندیس ویژه این مراسم به دکتر محمد حمیدیه، مدیر عامل شرکت هافمن از این مجموعه تجلیل به عمل آمد.

گفتنی است بر اساس بررسی‌ها و ارزشیابی‌های انجام‌یافته توسط اداره کل صنعت، معدن و تجارت که پارامترهای مختلفی را شامل می‌شود، شرکت هافمن توانست به این عنوان دست یابد.



## انرژی، چالش اصلی آلومینیوم‌سازان

بجراه‌برایان چالش انرژی که از سال گذشته به‌طور جدی بر عملکرد صنعتگران تجلیل شده است آخرین توان صنعتگران را از آن‌ها سلب کرده است. این محدودیت‌ها به‌طور جدی از سال گذشته آغاز شده و انتظار می‌رود در طول سال‌های آینده نیز ادامه یابد. در واقع با زمانی که دولت اقدام به سرمایه‌گذاری و توسعه زیرساخت‌های انرژی نکند، نمی‌توانیم به رفع این مشکل امید داشته باشیم.

به گزارش صنعت، هوشنگ کبودری، رئیس سندیکای صنایع آلومینیوم ایران اظهار کرد: صنایع بالادستی آلومینیوم کشور در حال حاضر با ۲ چالش اساسی تامین برق و همچنین تامین مواد اولیه روبه‌رو هستند. ایران ذخایر غنی بوکسیت با آلومینا ندارد و بخشی از مواد اولیه موردنیاز تولیدکنندگان شمش باید از طریق واردات تامین شود. در واقع صنعت آلومینیوم در ایران در پیانه بهره‌گیری از ذخایر انرژی احداث شده و از اول به‌سایه بخش مهمی از مواد اولیه این صنعت با واردات تامین شود. تامین وجود واردات بوکسیت و آلومینا در طول سال‌های گذشته و به‌ویژه به‌منظور به شرایط تحریم یا چالش‌های جدی روبه‌رو بوده است.

رئیس سندیکای صنایع آلومینیوم گفت: تجربه تولید در صنایع گوناگون به هم وابسته است. در شرایطی که صنایع بالادستی آلومینیوم به هر علتی از جمله کمبود مواد اولیه از تولید بازمانند، سایر حلقه‌های این زنجیره تا تولید محصول نهایی نیز در روند فعالیت خود با مشکلات جدی روبه‌رو خواهند شد.

این فعال صنعت آلومینیوم در ادامه با اشاره به بحران انرژی در کشور گفت: صنعت

آلومینیوم، جزو صنایع انرژی‌بر است. همان‌طور که پیش‌تر هم اشاره شد، یکی از دلایل احداث و توسعه واحدهای تولیدکننده شمش آلومینیوم در کشور، دسترسی مایه صنایع علی و ازلان انرژی بوده است. با این وجود، بی‌توجهی به توسعه زیرساخت‌های انرژی در کشور هنگام با توسعه صنعتی و افزایش جمعیت، اکنون ما را با بحران انرژی روبه‌رو کرده است. تامین نسبی انرژی برای صنعت آلومینیوم کشور، حکم مرگ واحدهای فعال در این صنعت صادر را دارد.

کبودری گفت: در صنعت آلومینیوم هنگامی که یک دیگ احیا روشن می‌شود باید تا ۵ تا ۷ سال بصورت ۲۴ ساعته فعال باشد. هرگونه اختلالی در فعالیت آن، سبب کاهش عمر دیگ خواهد شد.

وی خاطرنشان کرد: متعلقات هر دیگ (شامل تجهیزات، مواد نسوز، کفایت) علاوه بر گران‌قیمت بودن، از مواردی هستند که در دوران تحریم و اوقات آن‌ها اجتناب‌ناپذیر است. فرایان انجام می‌شود و برای راهاندازی مجدد دیگ‌ها باید همه آن‌ها تامین شود. در همین حال باید تأکید کرد که در صنعت تولید آلومینیوم به‌نحایت بی‌وسنگی فرایند، نمی‌توان همچون سایر صنایع یک شیفت کاری را تعطیل و شیفت شب را جایگزین آن کرد.

این فعال صنعت آلومینیوم گفت: بر همین اساس نیز سال گذشته و امسال جلساتی با مدیران وزارت صنعت، معدن و تجارت برگزار و مقرر شد بزرگترین صنایع آلومینیوم قطع شود. با این وجود این صنایع موظف شدند میزان مصرف خود را به حداقل ممکن کاهش دهند.





## تجلیل از وین تک در جشنواره ملی برنده محبوب سال ۱۴۰۱

گروه کالا، و خدمات به‌طور مستقیم و بی‌واسطه از طریق مردم و مصرف‌کنندگان به‌عنوان داوران اصلی این رویداد طی دوره زمانی دومانه انتخاب شده‌اند.



بخش ایرانیان در نهمین دوره جشنواره ملی برنده محبوب مصرف‌کنندگان سال ۱۴۰۱ از شرکت وین تک به‌عنوان برنده محبوب در گروه کالایی درون‌بخش بیوسی تجلیل شد.

به گزارش خبرنگار بخش ایرانیان، جشنواره ملی برندهای محبوب مصرف‌کنندگان در قالب گسترده‌ترین نظرسنجی مردمی برای انتخاب برندهای محبوب مردم در سال ۱۴۰۱ با محوریت انجمن ملی حمایت از حقوق مصرف‌کنندگان و با حضور مقامات و مسئولان مرتبط و اساتید برندهای محبوب منتخب و جمعی از هواداران مردمی آنها برگزار شد.

در این مراسم که ۱۱ مردادماه ۱۴۰۱ در مرکز همایش‌های بین‌المللی خنابینما برگزار شد، شرکت وین تک، تولیدکننده بیوفیل درون‌بخش بیوسی به‌عنوان برنده محبوب از نگاه مردم در گروه کالایی پنجمین بیوسی معرفی شد. خانم بیوی قائم مقام مدیرعامل وین تک، به نیابت از مهندس گروه خنابینما، مدیرعامل شرکت آتین بلاستیک برشین تقدیم ویژه این جشنواره را دریافت کرد.

گفتی است، منتخبین این نظرسنجی گنبد ملی به اساس ارائه مردمی در ۱۰۰

## واگذاری تجدیدنظر استاندارد ملی آلومینیوم به خوزستان

به‌عنوان یکی از برکاربرترین فلات در صنایع مختلف به شمار می‌آید به‌طوری که در صنایع از قبیل خودروسازی، هوافضا، حمل‌ونقل ریلی، بسته‌بندی، ساختن و بیوفیل کاربرد گسترده و برای ساخت وسایل پانام مانند لوازم خانگی، ماشین‌آلات و تجهیزات، خطوط انتقال برقی، باتری‌ها و بیمارستانها از مواد استفاده قرار می‌گیرد.

وی گفت: نیازهای آلومینیوم دارای خواص منحصر به‌فرد مانند استحکام نسبت به وین بالا، قابلیت جوشکاری، شکل‌پذیری عالی و مقاومت به خوردگی می‌باشند که بسته به هر کدام از ویژگی‌ها و خصوصیات در یک صنعت خاص به کار می‌روند، بنابراین توجه به تنوع و تجدیدنظر استانداردهای مرتبط با این موضوع حائز اهمیت است.

بخش ایرانیان در کمیته برنامه‌ریزی فلزی‌شناسی تجدیدنظر مجموعه استاندارد ملی ایران شماره ۱۶۸۵۶ به خوزستان واگذار شد.

به گزارش بخش ایرانیان به نقل از خبرگزاری خوزستان- مدیرکل استاندارد خوزستان گفت: در کمیته برنامه‌ریزی فلزی‌شناسی کشور ۵۲ موضوع مورد بررسی قرار گرفت که تجدیدنظر مجموعه استاندارد ملی ایران شماره ۱۶۸۵۶ تحت عنوان عمومی آلومینیوم کار شده و نیازهای آن مغفول‌ها و مبله‌ها، لوله‌ها و سیم‌های کشیده شده به روش سرد، با توجه به انتشار نسخه جدید بین‌المللی به استان خوزستان واگذار شد.

علی داوودی افزود: آلومینیوم به دلیل دانسیته‌های مختلف و شکل‌پذیری بالا

## برگزاری چهارمین گردهمایی سازندگان و طراحان منطقه یک در آبان‌ماه

بزرگی از دل این کمپین به دست آمد. با تازگی که از این گردهمایی‌ها گذشت شد و همچنین بر اساس نقش پررنگ طراحی و معماری منطقه یک به‌عنوان یک الگوستار این گردهمایی دوازده طراحان، معماران و مدیران شهری مطرح و با استقبال خوبی از طرف هر دو گروه مواجه شد.

در نتیجه پس از بررسی‌های فراوان تصمیم بر آن شد که این رویداد به‌عنوان «گردهمایی سازندگان و طراحان منطقه یک تهران» به مدت دو روز و با تمرکز بر معضلات، چالش‌ها و خصوصیات بنا در سازه‌های منطقه یک برگزار شود تا طراحی سربلایه‌گرانی و مدیران شهری منطقه یک بدون واسطه با یکدیگر تئوری داشته باشند. از اهداف مهم این رویداد می‌توان به ایجاد نزدیکی و همبستگی میان معماران سازندگان، مدیران شهری، تولیدکنندگان محصولات ساختمانی و مردم اشاره کرد زیرا بیش از این دست مناسبی برای اجماع و گفت‌وگو وجود نداشت. علاوه بر ایجاد بستری مناسب برای گفت‌وگو در خصوص معضلات و یافتن راه‌حل لازم و مفیدی، بنابراین شد که باتل‌های آموزشی نیز جهت ارتقای سطح کیفی معماری و ساخت‌وساز در منطقه یک برگزار شود.

همچنین یکی از محورهای اصلی این گردهمایی معرفی پروژه‌های شاخص منطقه سازندگان و طراحان این پروژه‌ها است تا از آنها تقدیر شود. تاکنون سه دوره گردهمایی سازندگان و طراحان منطقه یک تهران با موفقیت و تأثیرگذاری برگزار شده و سربلایه سازندگانی در منطقه برگزار شده است.

بخش ایرانیان چهارمین گردهمایی سازندگان و طراحان منطقه یک تهران ۱۱ آبان‌ماه ۱۴۰۱ برگزار می‌شود.

به گزارش شما، چهارمین گردهمایی سازندگان و طراحان منطقه یک تهران ۱۱ و ۵ آبان‌ماه ۱۴۰۱ در مرکز همایش‌های بین‌المللی خنابینما تهران برگزار می‌شود. کمپین نما یا همکارانی مجتمع رسانه‌های راه و ساختمان و شهرداری تهران ابتدا کار خود را از سال ۱۳۹۸ به صورت هفتگی در محل ۲۲ گالیه آغاز کرد که ستاوردهای



## هافمن برنده محبوب مصرف کننده ایرانی در سال ۱۴۰۱ شد

بنجره ایرانیان برقیول هافمن برای نهمین بار بعنوان برند محبوب مصرف کننده ایرانی در سال ۱۴۰۱، را در گروه کلاسی بی بی و بی بی به دست آورد. به گزارشی خبرنگار مجریه‌رایلی، نهمین دوره نظرسنجی جشنواره برند محبوب مصرف کنندگان بعنوان گسترده‌ترین نظرسنجی مردمی برای انتخاب برندهای محبوب ایرانی در سال ۱۴۰۱، با حضور بیش از ۱۵۰۰۰ برند ایرانی به پایان رسید. در این جشنواره برند هافمن در گروه برقیول در رتبه نهمین پستی وی سی، موفق شد با ثبت بالاترین آراء رتبه برنده محبوب در این گروه کلاسی را به دست آورد. این جشنواره هفده ساله با حمایت انجمن ملی حمایت از حقوق مصرف کنندگان و دانشگاه صنعتی شریف برگزار می‌شود. در این اساس، در مراسم اختتامیه نهمین جشنواره برند محبوب مصرف کنندگان که روز ۱۱ مردادماه ۱۴۰۱ در سالن همایش‌های بین‌المللی صنایعما برگزار شد، با اهدای گواهینامه و تندیس زرین از دکتر محمد حمیدیه، مدیرعامل شرکت هافمن تقدیر شد. آقای هابزاده به نیت از دکتر حمیدیه لوح تقدیر و تندیس برند محبوب را از برگزارکنندگان جشنواره دریافت کرد. گفتنی است، هافمن بیش از این نیز موفق به دریافت برند محبوب مصرف کننده ایرانی در ششمین و هشتمین جشنواره برند محبوب در سال‌های ۱۳۹۸ و ۱۳۰۰ شده بود.



## ثبت رکوردی دیگر در مجتمع صنایع آلومینیوم جنوب

در شبکه اختصاصی این مجتمع عظیم صنعتی در سایت دریاچه بندر کوشکار، واقع در منطقه ویژه اقتصادی پارسپار، رکورد جدیدی از تخلیه مواد اولیه ثبت رسید و ۶۰ هزار تن مواد اولیه در مدت ۷ روز تخلیه و در سیلوهای ۲۵ هزار تنی آلومینیوم ترمینال دریاچه پارسپار مجتمع صنایع آلومینیوم جنوب ذخیره گردید تا به وسیله دهها کامیون و یونک به سایت لامرد منتقل شود. گفتنی است، این رکورد تخلیه مواد اولیه باعث صرفه‌جویی چند هزار دلاری می‌شود. همچنین تسهیلات ذخیره‌سازی مواد اولیه وارداتی و شبکه اختصاصی مجتمع صنایع آلومینیوم جنوب، جهت به‌لوجی کشتی‌هایی با حداکثر ظرفیت ۷۰ هزار تن جهت حمل آلومینیوم فله، کک نقره و قند با ظرفیت تخلیه هزار تن در ساعت در سواحل تنگه خلیج فارس، بندر کوشکار واقع در منطقه ویژه اقتصادی پارسپار احداث شده است.

بنجره ایرانیان پس از تحقق رکورد بی‌سابقه و بی‌تظیر تولید بلوک‌های آند در مدت یک ماه، در مجتمع صنایع آلومینیوم جنوب که خبر آن بارتاب گسترده‌ای در رسانه‌ها و خبرگزاری‌های مختلف، صنایعما و نشریات اقتصادی کشور داشت، این بار رکورد دیگری به دستان باکفایت سرپاران صنعت و تولید در بزرگترین و مدرن‌ترین کارخانه آلومینیوم کشور رقم خورد. به گزارش بنجره ایرانیان به نقل از روابط عمومی آلومینیوم جنوب، رکوردی که حاکی از اراده‌های قوی و پولادین و عزم و همت قاطع و بلند مردان و جوانان پرتلاش متخصص و متعهد مجتمع صنایع آلومینیوم جنوب، جهت پیشرفت و بالندگی ایران اسلامی آن‌هم در گام‌های پیش از ۵۰ درجه سانتی‌گراد و رطوبت بیش از ۷۰ درصد است. به دنبال به‌لوجی دو فرزند کشتی ۳۰ هزار تنی حامل مواد اولیه آلومینیوم جنوب،

## کسب افتخاری بزرگ برای آلومینیوم کشور

آند تولیدی به میزان ۱۴۸۳۰ بلوک آند که در طراحی این واحد صنعتی و در شرایط ایده‌آل پیش‌بینی شده است، فراتر است. آند نقشی اساسی در فرآیند تولید آلومینیوم ایفا می‌کند. بلوک‌های آند یک تنی، ضمن انتقال جریان الکتریکی، در واکنش احیاء آلومینیوم مصرف می‌شود. کیفیت اندهای تولیدی، تأثیر بسیار زیادی در کیفیت شمش‌های تولیدشده و قابلیت آن دارد در واقع آند با کیفیت مناسب در سیلوهای احیاء تسهیل‌کننده فرآیند تولید و تضمین‌کننده محصول است. شمش‌های تولیدی در مجتمع صنایع آلومینیوم جنوب دارای خلوص ۹۹.۷ درصد تا ۹۹.۹ درصد هستند. سالکوها واحد تولید آلومینیوم در کشور است که همه کارگاه‌های لازم جهت تولید آند موردنیاز خود را احداث کرده است. کارخانه آتسارزی سالکو با ظرفیت تولید سالانه ۱۶۴ هزار تن آند مشکلی از بخش‌های کاربردی تولید آند خام، بخت آند و جبهه کناری است که با تولید متوسط روزانه ۴۵۰ آند نیاز واحد احیاء را برتفع می‌نماید.

بنجره ایرانیان به همت جوانان متخصص مجتمع صنایع آلومینیوم جنوب، لامرد، افتخاری بزرگ در صنعت آلومینیوم کشور رقم خورد و رکورد بی‌سابقه و بی‌تظیر تولید آند در طول مدت یک ماه از زمان افتتاح بهره‌برداری در این واحد عظیم صنعتی را به نام خود ثبت کنند. در حالی که پیش‌تر تعداد بلوک آند تولیدشده در مدت یک ماه، از ابتدای افتتاح و راه‌اندازی تاکنون در فروردین‌ماه سال ۱۳۱۳۲ بلوک بوده است، اما علی‌رغم وجود مشکلات قابل‌در نظر در ناسم برخی از تجهیزات اصلی و یا مشکل کمبود برق این تعداد در تیرماه ۱۴۰۱ به ۱۵۲۵۰ بلوک رسید که این میزان تولید، نه تنها در صنعت آلومینیوم کشور یک رکورد محسوب می‌شود، بلکه از متوسط مقدار ماهیانه



## بازدید جمعی از مدیران صنایع از مجموعه وین تک



بازارهای هایگلس (HighGloss) و درهای داخلی (Wood PVC) با برکت در تک نیز فعالیت می‌کند.

پنجاه ایرانیستانی جمعی از مدیران صنایع استان آذربایجان شرقی از مجموعه کارخانه‌های گروه صنعتی وین تک دیدن کردند.

به گزارش پنجاه ایرانیان به نقل از روابط عمومی وین تک، روز چهارشنبه ۱۲ مردادماه ۱۴۰۱ جمعی از مدیران صنایع استان آذربایجان شرقی با هماهنگی سازمان مدیریت صنعتی آذربایجان از گروه صنعتی وین تک بازدید کردند.

گروه صنعتی آدویس پلاستیک برنسی (وین تک) شناخته‌شده‌ترین واحد تولیدکننده برقیل بی‌وی‌سی در کشور به‌شمار می‌آید که در حال حاضر با ۲۴ خط فعال اکتیو در با برند KRAUSS MAFFEI آلمان به‌عنوان بزرگ‌ترین تولیدکننده برقیل‌های بی‌وی‌سی ایران فعالیت می‌کند؛ محصولات وین تک در حال حاضر در جایگاهی قرار دارد که علاوه بر تامین نیاز بخشی اعظم بازار داخلی، به کشورهای مختلفی از جمله افغانستان، عراق، امارات متحده عربی، تاجیکستان، قرقیزستان و سوریه نیز صادر می‌شود.

گفتی است، وین تک علاوه بر برقیل در زمینه بی‌وی‌سی در زمینه تولید

## گره خوردن تقاضای جهانی کربولیت به تولید آلومینیوم در جهان

ذکر این نکته شایسته است که کربولیت خاص در دهای یک‌هزار و ۱۲ درجه سانتی‌گراد ذوب می‌شود و می‌تواند اکسیدهای آلومینیوم را به اندازه کافی حل کند تا استخراج اسید آلومینیوم با الکترولیز امکان‌پذیر باشد. لازم به ذکر است ارتجاعی که کربولیت مصنوعی از فلوریت ساخته شده است، گریوگبار این ماده، چشم و پوست را تحریک می‌کند و استنشاق آن موجب آسیب به ریه، ناهل و ریه‌ها می‌شود که از معایب این ماده معنی به شمار می‌رود.

صادرات جهانی کربولیت در بازه زمانی سال‌های ۲۰۱۲ تا ۲۰۲۱، در نمودار ۱ مورد بررسی قرار گرفته است. مطابق با این نمودار، میزان صادرات جهانی کربولیت در سال ۲۰۲۱ حدود ۱۱۰ هزار تن برآورد شده است که کانادا با در اختیار داشتن ۲۱ درصد از سهم بازار، بزرگ‌ترین تولیدکننده و صادرکننده کربولیت در جهان شناخته می‌شود و میزان صادرات آن با رشد سالانه حدود ۵ درصدی، از حدود ۱۳ هزار و ۵۰۰ تن در سال ۲۰۱۲، به حدود ۲۲ هزار و ۷۰۰ تن در سال ۲۰۲۱ رسیده است. ایالات متحده آمریکا، ۹۹ درصد از سهم صادرات کانادا را در اختیار داشته است و بزرگ‌ترین مقصد صادراتی این کشور به شمار می‌رود.

پس از کانادا، چین و تویو، هر یک به ترتیب با در اختیار داشتن ۹۹ درصد و ۱۴ درصد از سهم بازار، در جایگاه دوم و سوم کشورهای صادرکننده در جهان قرار دارند که میزان صادرات چین با کاهش سالانه حدود ۱ درصدی، از حدود ۲۱ هزار و ۷۰۰ تن در سال ۲۰۱۲، به حدود ۲۰ هزار و ۵۰۰ تن در سال ۲۰۲۱ رسیده است و کشورهای مالزی و هند، بزرگ‌ترین مقاصد صادراتی آن به شمار می‌روند. همچنین میزان صادرات نیز طی این بازه زمانی، با رشد سالانه حدود ۷ درصدی، از حدود ۶ هزار و ۳۰۰ تن، به حدود ۱۲ هزار و ۹۰۰ تن رسیده است.

طی سال‌های ۲۰۱۲ تا ۲۰۱۵، افزایش تقاضا در صنعت آلومینیوم، علت افزایش تجارت و درجهت افزایش واردات کربولیت در جهان بوده است اما مشکلات تولید در صنعت آلومینیوم در کشورهای آمریکای لاتین، منجر به کاهش تقاضا و در نتیجه کاهش واردات جهانی کربولیت در سال ۲۰۱۶ شد که مزیف شدن آن در سال ۲۰۱۷، منجر به افزایش دوباره واردات کربولیت در جهان شده است. همچنین شایان ذکر است که مشکلات تجاری و افزایش عرضه داخلی کربولیت در کشورهای واردکننده در سال‌های ۲۰۱۷ تا ۲۰۲۰، منجر به کاهش واردات جهانی کربولیت طی این سال‌ها شده که رفع مشکلات تجاری در سال ۲۰۲۱ منجر به افزایش مجدد واردات کربولیت در سال مذکور شده است.

پنجاه ایرانیان میزان صادرات جهانی کربولیت، ستر شده در سال ۲۰۲۱، حدود ۱۱۰ هزار تن برآورد شده است که کانادا با در اختیار داشتن ۲۱ درصد از سهم بازار، بزرگ‌ترین صادرکننده کربولیت در جهان شناخته می‌شود. آمریکا ۹۹ درصد از سهم صادرات کانادا را در اختیار دارد و بزرگ‌ترین مقصد صادراتی این کشور به شمار می‌رود. میزان واردات جهانی کربولیت ستر شده در سال ۲۰۲۱ حدود ۱۴ هزار تن بوده است که آمریکا با در اختیار داشتن ۳۹ درصد از سهم بازار، بزرگ‌ترین واردکننده کربولیت در جهان محسوب می‌شود و کشورهای مکزیک و کانادا، بزرگ‌ترین میزبان وارداتی این کشور به شمار می‌روند.

به گزارش خدات اولادین و به نقل از روابط عمومی شرکت مشاوره اقتصادی آرسان اتوریات، کربولیت با آتری سدیم هگزا فلورید و آلومینیوم، یک نمک سدیم معنی با فرمول شیمیایی  $Na_3AlF_6$  است. این ماده به صورت پودر یا جاذب کریستالی بی‌رنگ یا سفید بوده و با ترکیب فلوراید سدیم و فلوراید آلومینیوم، به‌عنوان یک الکترولیت در اجزای آلومینا به‌کار آلومینیوم، ستر می‌شود و در طبیعت به صورت کربولیت معنی وجود ندارد. علاوه بر صنعت آلومینیوم، کاربرد کربولیت در صنایع ریخته‌گری، تولید مواد سلولز، شیشه و صنعت خودرو نیز مورد توجه است.

ترکیبات فلورین معنی، نقش برجسته‌ای در صنعت آلومینیوم ایفا می‌کنند؛ به‌طوری‌که تولید آلومینیوم در مقیاس تجاری، اولین بار با معرفی کربولیت در ایران قریب نوددهم امکان‌پذیر شد. صنعت آلومینیوم با مصرف دو کیلوگرم کربولیت به ازای تولید هر تن آلومینیوم، بزرگ‌ترین مصرف‌کننده کربولیت شناخته می‌شود. برآورد شده است در سال ۲۰۲۱، حدود ۱۲۵ هزار تن کربولیت در این صنعت مورد استفاده قرار گرفته باشد.





## برگزاری کنفرانس ایکسوبا ۲۰۲۲ با اندکی تاخیر

میتامیر برگزار کرد که به تعویق افتاد.  
به گزارش فلزات آنلاین، این کنفرانس بین‌المللی حول موضوع بوکسیت، آلومینا و آلومینیوم بوده و تمامی زیرمجموعه‌های این صنایع را شامل می‌شود.  
سی‌وپنجمین کنفرانس بین‌المللی ایکسوبا بصورت آنلاین و از تاریخ ۲۲-۲۴ ماه نوامبر ۲۰۲۱ برگزار شد. این کنفرانس در حوزه بوکسیت، آلومینا، سرباره، کربن جهت الکترولیز آلومینیوم، تولید و بازیافت آلومینیوم بود که طی سه روز برگزاری آن در مجموع ۹۸ مقاله در زمینه‌های مزبور ارائه شد. در کنفرانس برگزار شده در سال ۲۰۲۱، ۳۰۰ شرکت‌کننده و تعدادی غیرفردا بصورت آنلاین حضور یافتند.  
کنفرانس ایکسوبا یکی از رخدادهای کلیدی صنعت آلومینیوم محسوب می‌شود که طی دو سال گذشته با توجه به شیوع کرونا بصورت آنلاین برگزار گردیده است. در این کنفرانس و نمایشگاه، کارشناسان، مهندسان، عرضه‌کنندگان تکنولوژی و تجهیزات و به‌طور کلی مسئولان کارخان صنعت آلومینیوم حضور خواهند یافت.

بجرازه‌ایزایران؛ چهلمین کنفرانس و نمایشگاه ایکسوبا (ICSOBA) از تاریخ ۱۳-۱۰ اکتبر ۲۰۲۲ (۱۸-۲۲ مهرماه ۱۴۰۱) در شهر آن یونان و با اسپانسرشی متیلینئوس (MYTILINEOS) برگزار خواهد شد. قرار بود این کنفرانس در ماه



## برگزاری همایش حفاظت فنی و بهداشت کار در آلومینای جاجرم

بیشگیری از بروز حوادث سبب مظلوم بوده است.  
گفتنی است، همایش فنی که در راستای هم‌دردی هر چه بیشتر و تقدیر از مسئولین ایمنی سطح استان خراسان شمالی با حضور ۱۵۰ فعال در این زمینه در شرکت آلومینای ایران (جاجرم) برگزار شد. در پایان از ۱۳ سوال ایمنی و ۷ کارگزار ایمن برتر استان با اهدای لوح تقدیر به‌عادل آمد.



بجرازه‌ایزایران؛ هفتمین همایش مسئولین ایمنی کمیته‌های حفاظت فنی و بهداشت کار خراسان شمالی روز دوشنبه ۳ مرداد ۱۴۰۱ در محل شرکت آلومینای ایران (جاجرم) با حضور ۱۵۰ نفر از مسئولین ایمنی کارگاه‌های سطح استان برگزار شد.  
به گزارش فلزات آنلاین، حضور کل نمایان، کار و رفاه اجتماعی ضمن چرخش از همدلی و تلاش کارکنان شرکت آلومینا در برگزاری این همایش گفت: نقش پررنگ شرکت آلومینا در توسعه و پیشرفت شهرستان جاجرم و استان خراسان شمالی با تسویزی صداقت و روحیه جوانی کارکنان و مدیریت شرکت کاملاً قابل مشاهده است.  
مهدی اسلام‌خواه، افرازد ایجاد اشتغال و صیانت از نیروی کار با وجود کارگاه‌های بولادی و اقتصادی، بزرگ با تلاش نیروی انسانی آن محقق خواهد شد.  
وی تصریح کرد: ارتقاء نقش و فرهنگ ایمنی و تقویت رفتارهای ایمن، حیاتی‌ترین از کار که عوامل انسانی نقش اصلی آن را به خود اختصاص داده است. توانسته با کاهش ریزش و سازه‌ها که این مهم خود نشان‌دهنده تعهد خواهد بود. اسلام‌خواه با توجه به اینکه در واحدهای صنعتی سطح استان خراسان شمالی خطرات زیادی کارکنان را همواره تهدید می‌کند. اظهار داشت: مدیریت ایمن در واحدهای hse و نقش موتور مسئولان ایمنی در آموزش و

## سهام متعلق به دولت در آلومینیوم جنوب واگذار شد

امور ایثارگران و سازمان تأمین اجتماعی تریه‌های سطح اطلاع شد.  
این ابلاغیه مصوب هیئت و ششم ابلاغه است و بر اساس آن معبر شده است از محل باقی‌مانده سهام متعلق به دولت در شرکت پلاست نفت امام خمینی خاوند، در سقف ۶۰۰ هزار میلیارد ریال به سازمان تأمین اجتماعی واگذار شود.  
همچنین به‌موجب مصوبه دولت و در اجرای جزء (۳) بند قانونی یادشده، سهام متعلق به دولت در شرکت پلاست نفت امام خمینی (ره) خاوند در سقف ۲۰۰ هزار میلیارد ریال به بنیاد شهید و امور ایثارگران واگذار شد.  
هشتادوپنجاه درصد از اجرای جزء (۳) بند (ق) تبصره (۳) قانون بودجه سال (۱۳۹۰ کل کشور) از محل باقی‌مانده سهام متعلق به دولت در شرکت مجتمع صنایع آلومینیوم جنوب، در سقف ۶۰۰ هزار میلیارد ریال نیز به صندوق بازنشستگی کشوری واگذار کرد.  
همچنین در راستای اجرای جزء (۳) بند قانونی مذکور، بخشی از باقی‌مانده سهام متعلق به دولت در شرکت فولاد غدیر تریه، در سقف ۵۰ هزار میلیارد ریال به سازمان تأمین اجتماعی تریه‌های سطح واگذار می‌شود.

بجرازه‌ایزایران؛ سهام متعلق به دولت در شرکت پلاست نفت امام خمینی خاوند و باقی‌مانده سهام متعلق به دولت در شرکت مجتمع صنایع آلومینیوم جنوب واگذار شدند.  
سه گزارش ابلاغه با امضای معاون اول رئیس‌جمهور مصوبه مربوط به اختصاص سهام شرکت‌های مسئول واگذاری دولت رد بدون دولت به سازمان تأمین اجتماعی، بنیاد شهید و



## بازدید معاون رئیس جمهور از شرکت ایرالکو

رئیس‌مجلس طی فرصت و شروع مأموریت برای گامی این نوع آلاینده‌هاست. او ادامه داد: از مسئولان استان خواستار پیگیری احقاقی حقیقه نالاب می‌باشم. این امر از جمله راهکارهای داخلی برای کاهش آلاینده‌هاست.

معاون رئیس‌جمهور و رئیس سازمان حفاظت از محیط‌زیست کشور همچنین به مسئولان استان تاکید کرد متحضران به دریافت عوارض زیست‌محیطی صنایع اکتفا نکنند بلکه در پی استقرار صنایع پاک در استان باشند.



بجرازه‌ایران: دکتر سلاجقه، معاون رئیس‌جمهور و رئیس سازمان حفاظت محیط‌زیست کشور روز پنج ۲۳ تیرماه ۱۳۹۱ بصورت سرزده از شرکت آلومینیوم ایران بازدید کرد.

به گزارش بجرازه‌ایران به نقل از رویترز عمومی ایرالکو، در این بازدید که از کارخانه‌های احیاء ۱ و ۲ و کارگاه تولید اندو یا همراهی دکتر مصطفی رضایی قائم‌مقام اجرایی مدیرعامل، جمعی از مدیران ایرالکو و رئیس سازمان حفاظت محیط‌زیست استان مرکزی صورت پذیرفت. دکتر رضایی آخرین اطلاعات زیست‌محیطی شرکت آلومینیوم ایران و اقدامات ارزنده ایرالکو در عمل به مسئولیت‌های اجتماعی، طرح‌های توسعه‌ای فعلی و آتی شرکت و سند جامع مدیریت زیست‌محیطی ایرالکو که به تصویب سازمان حفاظت محیط‌زیست استان مرکزی و مسئولان متحضران رسیده است را برای ایشان تشریح کرد.

دکتر سلاجقه در پایان بازدید، اقدامات ایرالکو در حوزه زیست‌محیطی را ارزنده ارزیابی کرد و افزود: صنعت مردم اراک، صنعتی است که در این مدت در ایرالکو اقدامات خوبی انجام شده، اما این کارخانه باید با فناوری‌های نوین، نوسازی شود تا بتواند یک الگو در سطح کشور مطرح شود.

سلاجقه با بیان اینکه صنعت و فضای شهری در اراک به هم تنیده است افزود: فعالیت مجموعه صنایع در کنار هم در این شهر و همچنین آلاینده‌های خارجی که بعضی استان‌ها از جمله استان مرکزی را تحت تأثیر قرار داده است؛ منشا آلودگی است که در کنار آلاینده‌ها نالاب می‌باشد این موضوع تسلیم می‌شود.

معاون رئیس‌جمهور افزود: پیگیری این موضوع هستیم و اجلاس منطقه‌ای

## اکتشاف محدوده جدید بوکسیتی در خراسان رضوی

مدیرعامل شرکت آلومینای ایران خاطرنشان کرد: پتانسیل‌های بوکسیتی کشف‌شده در ۱۰ هزار هکتار (۲۵۰۰۰۰۰ مترمربع) در استان خراسان رضوی، در منطقه کلان‌منطقه‌ای است که این رخداد می‌تواند تکیه‌گاه و جاذبه جدیدی در استان باشد.

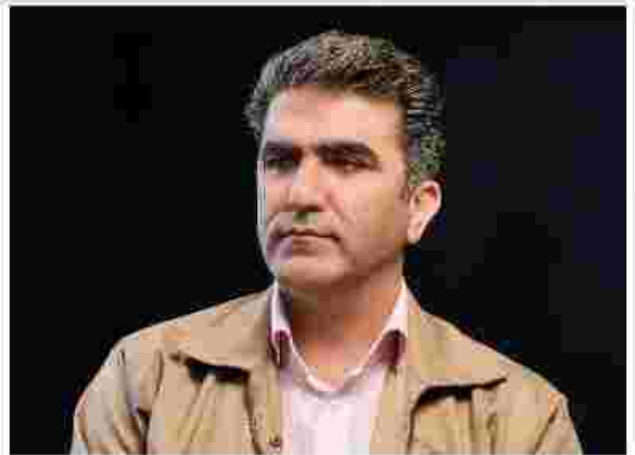
وی ادامه داد: مطالعات انجام‌شده تاکنون ۲۴ استان زیر سطح کشور دارای پتانسیل بالقوه بوکسیت شناخته شده‌اند و در حال حاضر، ۸۸ کمپرس، گسترش و تعیین در این استان‌ها شناسایی شده است.

مدیرعامل شرکت آلومینای ایران با اشاره به اینکه میزان ذخایر باقی‌مانده در معادن این شرکت به بیش از ۷۰ میلیون تن رسیده است، گفت: در حال حاضر، ۳۷ میلیون تن ذخایر قطعی بوکسیت سخت و بیش از ۳۳ میلیون تن ذخایر بوکسیت نرم (بوم) است. زارع با اشاره به برنامه اکتشافی شرکت آلومینای ایران در سال جاری، تصریح کرد: برنامه مطالعات و پی‌جویی‌های اکتشافی اسپال حدود ۲۰ هزار کیلومتر مربع در نظر گرفته شده که محدوده موردنظر، بخشی از نوار شمالی کشور در استان‌های خراسان، مازندران، گیلان و تهران است.

وی ادامه داد: این محدوده در ادامه پهنه اکتشافی اسپال در زون ساختاری البرز واقع شده است و در مجموع، حدود ۶۰ هزار کیلومتر مربع مساحت دارد و ۲۵ برکه نقشه زمین‌شناسی با مقیاسی ۱:۱۰۰۰۰۰۰ را شامل می‌شود.

مدیرعامل شرکت آلومینای ایران اعلام کرد: این شرکت از ابتدای فروردین تا پایان خرداد اسپال، بیش از ۸ هزار متر حفاری اکتشافی انجام داد که نسبت به برنامه ۱۵۰ درصد رشد نشان می‌دهد. همچنین، این شرکت، از ابتدای سال ۹۴ تاکنون حدود ۸۸ هزار متر حفاری اکتشافی انجام داده که این میزان حفاری برابر حفاری‌های انجام‌شده در ۳۰ سال گذشته است.

وی افزود: شرکت آلومینای ایران از سال ۹۶ با انجام مطالعات و پی‌جویی‌های اکتشافی در سطح کشور تا پایان سال ۱۳۹۰، حدود ۳۱۰ هزار کیلومتر مربع را تحت مطالعه و پی‌جویی قرارداد که از این مطالعات، نتایج مطلوبی حاصل شده است.



بجرازه‌ایران: مدیرعامل شرکت آلومینای ایران خبر داد این مجتمع، یک محدوده جدید و امیدبخش بوکسیتی با کیفیت و کمیت مناسب در اطراف منطقه کلان‌منطقه‌ای (استان خراسان رضوی) اکتشاف کرد.

به گزارش بجرازه‌ایران به نقل از رویترز، نوزاد زارع با بیان این مطلب اظهار داشت: شرکت آلومینای ایران با استفاده از روش‌ها، تکنیک‌ها و ایندهای نوین اکتشافی و پردازش تصاویر ماهواره‌ای نه روش سنتی از دور در محدوده تهران استان کلان‌منطقه بهره‌گیری از برکه ۱۲۵۰۰۰۰ نقشه زمین‌شناسی کلان، به مساحت حدود ۱۵ هزار کیلومتر مربع، مطالعات و پی‌جویی‌های اکتشافی باهدف شناسایی به ذخایر بوکسیتی انجام داد.

وی افزود: نتایج حاصله، اکتشاف رخنمون‌های بوکسیت با کیفیت و کمیت مناسب در اطراف این شهرستان بوده است که طول سرحد مستعد وجود بوکسیت در این منطقه، بیش از ۴۰ کیلومتر مربع پیش‌بینی می‌شود.







## برگزاری کنفرانس عربال ۲۰۲۲ پس از دو سال تعطیل

بخش‌های تولید آلومینیوم (بعنوان صنعتی انرژی‌زا) مطرح خواهند بود. با توجه به اینکه شرکت کنگدن اصلی در این رخداد دراز حوزه شورای همکاری خلیج فارس هستند. مسئله انرژی بعنوان مهم‌ترین بخش مورد توجه قرار خواهد گرفت. سایر بخش‌های اصلی این رخداد شرکت‌های صحرای آلومینیوم، آلومینیوم قطر، ایتا، امارات، گلوبال، معادن، اجیتالوم و شرکت الصنعة الکوئینه هستند.



بخش‌های ایران: کنفرانس و نمایشگاه بین‌المللی عربال ۲۰۲۲ پس از دو سال تعطیل بلاخره برگزار خواهد شد. به گزارش فلانت آنلاین، بیست و چهارمین کنفرانس عربال از تاریخ ۲۹ نوامبر تا ۱ دسامبر ۲۰۲۲ (۸-۱۰ آذرماه) در شهر قطر برگزار می‌شود و شرکت اجیتالوم مصری میزبان این رخداد است. این کنفرانس بین‌المللی یک رویداد مهم برای صنعت آلومینیوم در جهان و کشورهای غیرمستقر محسوب می‌شود. از زمان برگزاری این رویداد از سال ۱۹۸۴ تاکنون، عربال رویدادی با کیفیت‌ترین‌ها در میان رویداد جهانی جهت بررسی مسائل مرتبط با صنعت آلومینیوم بوده است. یکی از مهم‌ترین اهداف این کنفرانس، گردهم‌آوری دست‌اندرکاران صنعت آلومینیوم از سراسر جهان و بررسی شرایط سرمایه‌گذاری در منطقه است. هم‌زمان با این کنفرانس، نمایشگاه و کارگاه‌های ویژه صنعت آلومینیوم برگزار خواهد شد. موضوعات اصلی این رخداد در حوزه آلومینیوم، ذرات نانو، ذرات نانویی، روش‌های کاهش آلایندگی مخصوصاً آلایندگی‌های کربنی، صنایع بالادستی و پایین‌دستی آلومینیوم، تجهیزات و ... است. انرژی و نیرو نیز بعنوان موضوع مهم جهان امروز و همچنین اصلی‌ترین

## بستر برای ساخت فاز دوم آلومینیوم جنوب در لامرد فراهم است

دکتر موسوی خاطر نشان کرد: منطقه ویژه اقتصادی لامرد با دارا بودن این همه زیرساخت و هزینه، برند جامع و مملکت و نماد منطقه بودن صنایع پایین‌دستی آن توسعه یابد. عضو کمیسیون انرژی مجلس آزادراه ۳۹ کیلومتری لامرد پارسیان را معاون کلان‌تردی منطقه اقتصادی لامرد و پارسیان عنوان کرد و گفت: علاوه بر آزادراه انتقال آب دریا اهمیت بسیاری دارد. ۱۲۵ میلیون مترمکعب آب دریا در حال آمنین به لامرد و مهر است. پس از رسمی شدن انتقال آب به لامرد تمایل سرمایه‌گذارانی که در پارسیان سرمایه‌گذاری کرده بودند به سمت لامرد بیشتر شد لذا اگر آب دریا به لامرد و مهر فرستد در سال‌های آتی شاهد کوچ دست جمعی مردم خواهیم بود. وی در خصوص مسیر لامرد خنج شیراز نیز گفت از طریق ماده ۵۶ قانون بازرگانی ۳۰۰ میلیارد تومان و از طریق یکی از بانک‌ها ۳۰۰ میلیارد تومان دیگر در حال تعیین اعتبار است تا مسیر دریا لامرد و لامرد خنج و مرکز استان را سریعتر به تمام پارسیان تا این شهر در حال توسعه تکمیل کند. نمود نمادینه لامرد و مهر اعلان کرد با توجه به حضور در کمیسیون انرژی مجلس به مشکلات بینگات نفتی و بحث کمبود نفت و گاز آگاهی دارم لذا از دولت خواهانم است هر جا که جا دارد و هر میزان که میسر است مشکل خوراک پتروشیمی‌ها و صنایع را تامین نماید چراکه در حال حاضر ما ۵ میلیون مترمکعب گاز داریم که فقط نیاز منطقه ویژه اقتصادی و آلومینیوم را تامین می‌کند و چیزی تحت عنوان خوراک در اختیار ما نیست که به سایر صنایع واگذار کنیم.

بخش‌های ایران: نماینده مردم لامرد و مهر در مجلس شورای اسلامی در جلسه جمعیتی سفر یکروزه معاون برنامه‌ریزی و وزارت نفت گفت: بستر برای ساخت فاز دوم آلومینیوم جنوب در لامرد فراهم است سرمایه‌گذاران خارجی برای ساخت این فاز اعلام آمادگی کردند که در این راستا نهایت همکاری دولت نیز لازم است. به گزارش بیزا از شهرستان لامرد دکتر سید موسی موسوی از انتقال بیش از ۲۳۰۰ نفر در فاز نخست آلومینیوم جنوب خبر داد و تصریح کرد: بزرگ‌ترین ظرفیت منطقه لامرد و مهر نیروی انسانی است لذا فاز دوم آلومینیوم فقط ۷۰ درصد هزینه‌ای که در فاز اول شده است را نیاز دارد. این مقام مسئول در خصوص ظرفیت‌ها و قابلیت‌های لامرد و مهر بیان کرد: پس از تلاشی که سال‌ها گذشته برای معرفی حوزه انتخابیه خود داشتیم دولت سیزدهم تاکید کردند که دولت به این جمعیتی رسیده است که لامرد مثل خراسان و جاهای می‌توان در آن سرمایه‌گذاری کرد. وی افزود: دولت ظرفیت‌های عظیمی به‌دیده و دیگر بعد از تکمیل و توسعه فاز‌های موجود رفته است. توقع ما این است که این نگاه به این منطقه (لامرد و مهر) نیز همین‌گونه باشد، یعنی شگ این امر به نفع مملکت هم خواهد بود. نماینده لامرد و مهر بیان کرد لامرد و مهر در حوزه مختلف مثل بنفند غیرعامل در فاصله کمی از دریا و پس‌کله‌ای بسیار مناسب و در حوزه گازی بزرگ‌ترین حوزه گازی شیرین در خاکی است. همچنین دارای مابین مختلف هما شامل، وراوی و نیل‌گ است.

## سیزدهمین کنفرانس و نمایشگاه بین‌المللی MMMM 2022 برگزار می‌شود

نقاط جهان، ترویج تجارت و کمک به رشد و توسعه صنایع معدنی، فلزات، متالورژی و مواد در کشور و سرمایه‌گذاری‌های مشترک و فناوری فراهم می‌کند. این رویداد در ایست نمایشگاه‌های تجاری مهم صنعتی در سطح بین‌المللی ثبت شده است و شرکت‌کنندگان داخلی و بین‌المللی در آن حضور دارند. کنفرانس برگزار شده یک کنفرانس فنی و در سطح بالا محسوب می‌شود که طی آن مقالات محققان از کارشناسان سراسر جهان ارائه می‌گردد. همچنین متخصصین و اساتیدی در خصوص جمعیت متالورژی و به‌خصوص صنایع فلزات غیر آهنی سخنرانی و نشست‌های تخصصی خواهند داشت.

بخش‌های ایران: کنفرانس و نمایشگاه بین‌المللی مواد معدنی، فلزات، متالورژی و مواد MMMM2022 از تاریخ ۲۵-۲۷ ماه آگوست (۳-۵ شهریورماه ۱۴۰۱) در شهر تهرانیو برگزار خواهد شد. این برنامه یکی از مهم‌ترین رویدادها در بازار مواد معدنی فلزات و مواد در هند است و بعنوان یک رویداد مهم برای کارآفرینان، مدیران، مهندسان، مشاورین، مقامات ارشد دولتی، تصمیم‌گیرندگان و هشت تجاری محسوب می‌شود. مشارکت‌های تجاری این رویداد، فرصتی عالی برای تعامل با افراد برجسته از تمام

مجموعه اخبار استان اصفهان - شماره ۱۳۵ - شهریور ۱۴۰۱

Taraz Stabilizers / Impact Modifiers Titanium Dioxide / CPE Polymer Iranian Lubricants / Masterbatches

## چهارمین همایش و نمایشگاه نما و ششمین نمایشگاه ساختمان پایدار

بر همین اساس ششمین نمایشگاه و همایش ساختمان پایدار به همراه چهارمین نمایشگاه و همایش نما، هورت شهر ما توسط مجتمع ریلغلی ساختمان، در تاریخ ۲۸ تا ۳۱ آذرماه ۱۴۰۱ برگزار خواهد شد.

از جنبه برنامه‌های این رویداد، اجرای پل‌های تخصصی با حضور سازندگان و معماران شاخص و مدیران شهری، کارگاه‌های آموزشی، نمایشگاه نعلی بزرگ‌ترین ساختمانی و ساختمانی‌های پایدار و همچنین بزرگ‌ترین نمایشگاه تخصصی مصالح و فناوری‌های نوین در حوزه نما و ساختمان پایدار است که زمینه را برای حضور گسترده تولیدکنندگان، سازندگان، معماران و کلیه دست‌اندرکاران صنعت ساختمانی برای برقراری ارتباط، تعامل و همکاری فراهم خواهد کرد. نمایشگاه حفی آثار منتخب معماری پایدار و نماهای شهری از دیگر برنامه‌های این رویداد است. در این نمایشگاه، پروژه‌های اجلاس و همچنین پروژه‌های طراحی شده که هنوز به مرحله اجرا نرسیده‌اند، امکان حضور دارند.

ساختمانی‌های نوساز، مرمت‌شده، بازسازی‌شده، طراحی‌های شهری، انباشتگی و پروژه‌های دیگری که در طراحی به یک یا چند جنبه از جنبه‌های معماری پایدار توجه کرده‌اند، مجاز به شرکت در این نمایشگاه هستند. اناری که بیشترین هماهنگی با معماری پایدار و جنبه‌های مختلف آن از رابحه اقتصادی، اجتماعی، فرهنگی و به‌ویژه جنبه زیست‌محیطی را داشته باشد در اولویت قرار خواهد گرفت. همچنین در حوزه نعلی ساختمانی، فناوری‌های از قبیل خلاقیت و نوآوری در طراحی، نما، ارتباط طرح نما با کلیت معماری، به‌ویژه توجه به محیط پیرامونی، بافت شهری و شرایط اقلیمی، نوآوری در کاربرد مصالح نوین و فناوری ساخت و رعایت مقررات و ضوابط شهرداری جزء شرایط شرکت در این نمایشگاه است.

بجراه‌ریزایی، چهارمین همایش و نمایشگاه نما و طراحی داخلی و ششمین همایش و نمایشگاه ساختمان پایدار آذرماه سال جاری در مرکز نمایشگاهی بوستان گفتگو (محل نمایشگاه‌های شهرداری) برگزار می‌شود.

به گزارشی صما پس از برگزاری موفق بیچمین نمایشگاه و همایش ساختمان پایدار هیرومان با سومین رویداد نما، هورت شهر ما که در سال گذشته با لیتمام و شرکت بیش از ۲۰۰۰ مخاطب در ۲۰ کارگاه آموزشی و حضور حدود ده هزار متخصص، سازنده، معمار و تولیدکننده و مشارکت بیش از ۱۵۰ شرکت در حوزه معماری، نما و ساختمانی پایدار در نمایشگاه بزرگ حفی این برنامه برگزار شد، هتاکنون دبیرخانه رویداد دور بعضی آن را در دست اجرا دارد.



## تعلیق یک واحد تولید آلومینیوم به‌عنوان آلاینده محیط‌زیست

توسط اداره محیط‌زیست شهرستان بصورت روزانه رسد خواهد شد، تصفیح کرد؛ با توجه به استفاده برخی از شرکتها و بازگردن سیستم پیش‌تصفیح و فیلتراسیون پس از اتمام وقت اداری و تعطیل شدن مراجع نظارتی، از طرف دامنه‌ای شهرستان به اداره محیط‌زیست، طی مکاتباتی دستور صادر شد که اقدام به ایجاد گت پمپانه کرده و بصورت مرزده از شرکتها بازید کند. دامنه‌ای شهرستان ضمن تذکر به شرکت‌های مختلف تاکید کرد در صورت وصول گزارش محیط‌زیست، متخلفین تعقیب و مطلق مقنرات به موضوع رسیدگی خواهد شد.



بجراه‌ریزایی، دامنه‌ای عمومی و انقلاب شهرستان با اشاره به تعلیق فعالیت یک واحد آلاینده محیط‌زیستی در این شهرستان، گفت مدیرعامل این شرکت متعدد به رفع نواقص شده است.

به گزارش ایسا، حسن علایی مدیر به ورود دامنه‌ای شهرستان شهرستان به موضوع آلاینده‌ی یک واحد صنعتی اشاره کرد و گفت در پی انتشار فیلمی در فضای مجازی مبنی بر آلاینده‌ی شدید یکی از شرکت‌های شهرک صنعتی اشاره با دستور رئیس کل دادگستری استان البرز، موضوع توسط دامنه‌ای شهرستان در دست بررسی قرار گرفت. دامنه‌ای عمومی و انقلاب شهرستان تریه با تقاضای ایس از این گزارش، دستورات برای اداره حفاظت از محیط‌زیست شهرستان صادر شد و بررسی‌ها مشخص کرد شرکت مورد ادعا در زمینه تولید نمکی آلومینیوم فعالیت داشته در تحت قبلاسیون و سیستم کنترل آلاینده‌ی هوا نقایبی دارد.

وی تصریح کرد با وصول گزارش اداره حفاظت محیط‌زیست شهرستان، مدیرعامل اعلام جرم انجام و موضوع به شعبه اول بازرسی دامنه‌ای عمومی و انقلاب شهرستان ارجاع شد.

علایی مدیر به بیان اینکه در راستای کنترل سریع آلاینده‌ی هوا، مدیرعامل شرکت مذکور به دامنه‌ای فراخوانده شد گفت تا اخذ تعهد کتی از نامبرده، شرکت مورد اشاره تا رفع کامل نقایب، سیستم جلوگیری از آلاینده‌ی هوا و فیلتراسیون، هوفنا تعطیل شد و بازگشایی این شرکت منوط به رفع نواقص و نصب تجهیزات و البته مشروط بر تولید دامنه‌ای و اداره حفاظت از محیط‌زیست شهرستان خواهد بود. وی با بیان اینکه حسب دستور دامنه‌ای، عملیات نصب تجهیزات شرکت مزبور





## تبعات قطع برق صنایع و هزینه میلیاردی بیدار کردن کوره‌های منجمد!

می‌شدند که خوشبختانه این زمان به یک روز تقلیل پیدا کرد و از ۸ صبح تا ۱۱ شب برق آن‌ها قطع می‌شود.

وی با بیان اینکه میزان کمبود برق در سال گذشته و اسفند حدود ۱۵ هزار مگاوات بوده است افزود اسفند یا تلبیس در نظر گرفته‌شده و همکاری با نیروگاه‌هایی که در مینار هستند تولید برق نسبت به سال گذشته پنج درصد بیشتر بوده، در صورتی که مصرف بیش از هفت درصد بوده یعنی در کنار تولید مصرف برق هم رشد داشته است. بنابراین اسفند نسبت به سال گذشته به دلیل اینکه رشد مصرف از تولید بیشتر بوده، دو درصد هم عقب‌تر هستیم. بنابراین با حدود ۱۵ هزار مگاوات کمبود برق مواجه هستیم. این مسئله هم فقط مربوط به سال گذشته و البته نیست. در واقع در جریان یک مسیر عدم سرمایه‌گذاری برای تولید برق ایجاد شده و به این زودی‌ها هم برطرف نمی‌شود. به‌عبارتی شما نمی‌توانید تیر و گاهی این‌ها کنید تا این کمبود را جبران کند، زیرا نیروگاه به سوخت نیاز دارد. کمبود برق نیروگاه‌ها در زمستان ناشی از کمبود گاز است، پس شما باید در تیرماه فازهای پارس جنوبی سرمایه‌گذاری شود تا سوخت موردنیاز زمین و بعد به‌موازات آن تیرماه اقدامات شود.

حقیقی همچنین خاطرنشان کرد تولید ۱۰ هزار مگاوات برق از انرژی‌های تجدیدپذیر مانند انرژی بادی و خورشیدی از جمله مواردی بود که در برنامه دیده شده بود اما متأسفانه آن‌ها نباید در حد بیش از ۱۰ درصد محقق شوند که اگر مورد توجه قرار می‌گرفت بخش‌های محیط زیستی و کمبود رخ نمی‌داد و از نعمت آفتاب که در ایران حدود ۳۵۰ روز است، بهره‌مند می‌شویم. در حال حاضر چسب اتفاقاتی صنعت را تهدید و مشکلات جدی ایجاد می‌کند.



بجز راه‌برایان، غیر مستدکای صنایع آلومینیوم ایران در مورد مسائل روز این صنعت از جمله تلفیق مواد اولیه، برنامه تولید، قطع برق، وضعیت صادرات، اثرات تحریم و قیمت‌ها سخن گفت.

آری صنایع نیت حقیقی در گفت‌وگو با ایسنا اظهار داشت قیمت نسوز کوره‌های صنایع مادر یکی از گران‌قیمت‌ترین قسمت کوره‌هاست و اگر جریان برق قطع شود و این کوره منجمد شود از بین می‌رود. در واقع کوره‌ای که به خواب می‌رود، بیدار کردن آن هم هزینه میلیاردی به‌عنوان دارد و زمان‌بر هم هست. مشکل صنایع پایین‌دستی هم مانند سایر صنایع است. آن‌ها هم به برق نیاز دارند و اگر برق نداشته باشند نمی‌توانند تولید کنند. ضمن اینکه اگر این صنایع مادر از بین بروند صنایع پایین‌دست هم بصورت انبوه‌نگار از بین می‌روند. وزیر مستدکای صنایع آلومینیوم ایران ادامه داد: در حال حاضر واردات و صادرات آلومینیوم به خاطر تحریم‌ها بسیار سخت است و ما باید از طریق واسطه‌ها مواد اولیه را بیاوریم که گران‌تر و سخت‌تر است از سوی دیگر باید از طریق واسطه‌ها محصولات خود را صادر کنیم که از لحاظ قیمت برای ما مقرون‌بصرفه نیست. این‌ها مواردی است که مستدکای دیگری می‌کند و اتفاقاتی هم که در این زمینه انجام شده، این است که سال گذشته صنایع مادر از قطع برق مستأثر شدند و توانستند به تولید خود ادامه دهند و بقیه صنایع هم تحت رژیم مصرف برق قرار گرفتند که صنعتی هم خوردند اما به‌طور کلی توانستیم جلوی صدمه‌زدن کلی صنعت را بگیریم.

وی درباره قیمت‌ها اظهار کرد در این زمینه دائماً در حال پیگیری هستیم. به‌همین حال دالتهایی بین تولیدکنندگان و مصرف‌کنندگان در زمینه عرضه و تقاضا وجود دارد که آلومینیوم هم خارج از این موضوع نیست، اما تلاش می‌کنیم تا حد امکان حفظ شود.

وی در پاسخ به سؤال در زمینه وضعیت برق صنایع در تفسیر اسفند اظهار کرد: صنایع به‌طور کلی از ۱۶ خردادماه دچار قطعی برق شدند و صنایع فولاد و سیمان نیز رژیم و محدودیت‌های خاصی خود را دارند. به‌طوری‌که مجبورند تعطیلات تابستانی خود را در فاصله زمانی ۱۶ خرداد تا ۱۵ شهریور برقرار کنند و ایرها (تعمیر و نگهداری) خود را در این بازه زمانی انجام دهند. چراکه بابت مصرف خود را تا ۱۰ درصد کاهش دهند. صنایع پایین‌دستی البته شامل محدودیت‌های ملایم‌تری هستند که فعلاً قطع برق برای ۱۲ ساعت در هفته است و از ۱۶ خرداد در ابتدا دو روز در هفته به مدت ۱۲ ساعت خاموش

## برنامه رباتیک برای تولید آلومینیوم کم‌کربن در کانادا

جدید شامل دیگ، ریخته‌گری و کوره‌ها توسعه خواهد یافت تا از این طریق بتوان بخش بیشتری از آلومینیوم تولیدشده را به بیلته‌های با ارزش بالاتر تبدیل کرد. عملیات ساخت این بخش پس از تکمیل جزئیات مهندسی و کارهای اولیه از ماه به سال ۲۰۲۲ میلادی آغاز خواهد شد و پیش‌بینی می‌شود در معامله نخست سال ۲۰۲۵ میلادی راه‌اندازی شود.

انتظار می‌رود انتقال انرژی و کربن زدایی منجر به رشد متوسط سالانه ۳ درصدی تقاضای جهانی محصولات آلومینیوم تا ۱۰ سال آینده شود.

این سرمایه‌گذاری علاوه بر تقویت رنجیره تامین در آمریکای شمالی به رباتیک و رباتیک می‌دهد تا حمایت بیشتری از رشد تولیدکنندگان مهم آمریکای شمالی برای تولید انواع محصولات با ارزش افزوده بالاتر انجام دهد تا بتواند در صنایع خودروسازی و ساخت‌وساز چلکان و انعطاف‌پذیرتر عمل کنند.

انتظار می‌رود این سرمایه‌گذاری حدود ۱۶۰ میلیون دلار منافع اقتصادی برای کمک به همراه داشته باشد. ایجاد ۴۰۰ شغل دائمی و حمایت از ۷۰۰ شغل موجود در کارخانه‌ها از دیگر مزایای انجام این سرمایه‌گذاری است.

بجز راه‌برایان، مستدکای معدنکار رباتیک از سرمایه‌گذاری این شرکت برای توسعه تولید بیلته آلومینیوم کم‌کربن در کانادا خبر داد. قرار است ۱۸۸ میلیون دلار برای این روش تولید در استان کبک سرمایه‌گذاری شود.

بنده گزارش مجرای ایسنا به نقل از وبسایت Green Car Congress، شرکت معدنکار رباتیک در حال سرمایه‌گذاری ۱۸۸ میلیون دلاری به‌منظور رشد ظرفیت تولید بیلته آلومینیوم کم‌کربن در کارخانه ذوب الما در ایالت کبک تا ۲۰۲۴ هزار تن است.

مخلفه سن ژان در کانادا مرکز موهومی برای بخش آلومینیوم رباتیک به‌شمار می‌رود و حدود نیمی از تولید جهانی آلومینیوم در این منطقه انجام می‌شود. یک پالایشگاه آلومینا، چهار کارخانه ذوب یا مالکیت کامل، شش نیروگاه بزرگ، مرکز تحقیق و توسعه آرید (ARDC)، مرکز عملیاتی آلومینیوم، یک شبکه ریلی و همچنین یک بندر از جمله فعالیت‌های کنونی رباتیک در این منطقه است. این در حالی است که پالایشگاه و کارخانه‌های ذوب به‌طور کامل از انرژی آبی‌تأمین می‌شوند.

میکت ریخته‌گری موجود در کارخانه المای رباتیک به‌منظور استقرار تجهیزات

**Taraz** Stabilizers / Impact Modifiers  
 Titanium Dioxide / CPE  
 Polymer Iranian Lubricants / Masterbatches



## افزایش ۱.۹ درصدی تولید جهانی آلومینیوم در ماه ژوئن

بناچار ابراهیم: تولید جهانی آلومینیوم در ماه ژوئن سال جاری به ۵.۶۵۱ میلیون تن رسید که ۱.۹ درصد بیش از تولید جهانی این فلز در ماه ژوئن سال گذشته بوده است. به گزارش فلزات آنلاین، تولید روزانه آلومینیوم در ماه ژوئن به ۱۸۸.۴ هزار تن رسید که بیش از ۱۸۸ هزار تن تولید روزانه در ماه می بوده است. تولید روزانه آلومینیوم اولیه در ماه ژوئن سال گذشته ۱۸۲.۸ هزار تن گزارش شده که نشان دهنده افزایش قابل توجه تولید این فلز در ماه ژوئن سال جاری است. یکی از مهم‌ترین عوامل افزایش تولید در ماه ژوئن، به افزایش تولید چین در این ماه بازمی‌گردد. به طوری که تولید آلومینیوم اولیه چین از ۳.۴۱۵ میلیون تن به ۳.۲۳۳ میلیون تن افزایش یافت.



## حرکت به سوی اتوماسیون کامل در شرکت اماراتز گلوبال آلومینیوم

به گفته شرکت فیور، این شرکت فرآیندی از آغاز احداث شرکت اماراتز گلوبال تاکنون، با این شرکت اماراتی همکاری داشته است. این روابط مشترک از سال ۱۹۷۹ آغاز و تاکنون ادامه دار بوده است. مهم‌ترین کاربردها جزئیات فنی فوق، جایگزین‌سازی است که شرکت اماراتی این کار در جیل علی و الفویلا و در مجموع ۸۰ جزئیات تعویضی نیاز دارد.

بناچار ابراهیم: در اوایل ماه ژوئن سال جاری، بزرگ‌ترین سازمان اقتصادی امارات پس از نفت و گاز یعنی شرکت اماراتز گلوبال آلومینیوم اعلام کرد به منظور دستیابی به اتوماسیون کامل، جزئیات فنی بزرگ خریداری و بر واحد خود در جیل علی نصب کرده است.

به گزارش فلزات آنلاین، شرکت اماراتز گلوبال جهت تأمین جزئیات فنی مورد نیاز قراردادی با شرکت فرانسوی فیور منعقد کرده است. بر اساس این قرارداد، ۱۶ جزئیات ۲۵ ساله و قدیمی این شرکت توسط ۱۲ جزئیات مدرن فیور با امکانات و توانایی‌های بالا جایگزین خواهند شد. قرار است جزئیات فنی فوق توسط شرکت فیور نصب و راه‌اندازی شوند. نخستین جزئیات در اوایل سال ۲۰۲۳ به اماراتز گلوبال تحویل داده خواهد شد و راه‌اندازی آن در سال ۲۰۲۵ انجام می‌شود. به گفته شرکت اماراتز، جزئیات فنی جدید، سطح ایمنی، بهره‌وری و ضریب اطمینان را در تولید افزایش خواهد داد.



## بایدن امتیاز تعرفه‌ای ترامپ به آلومینیوم وارداتی از امارات را لغو کرد

به گزارش معین نیوز، دونالد ترامپ در آخرین احکامات ریاست جمهوری خود، تعرفه‌های این کشور برای واردات آلومینیوم از امارات را لغو کرده بود. کالج سفید عصر دوشنبه اعلام کرد این تعرفه ۱۰ درصدی به دلایل امنیت ملی برقرار خواهد بود. بلیش گفت: از نظر من، نتواند موجود نشان می‌دهد که واردات از امارات متحده عربی هنوز تولید داخلی را خنجا می‌کند و در نتیجه امنیت ملی ما را تهدید می‌کند. ترامپ در اعلامیه‌ای که در روز تحلیف بلیش هنگام سفر وی به استرالیا خود در فلوریدا اعلام کرد تعرفه واردات آلومینیوم از امارات را به حالت تعلیق درآورده است. این اقدام پس از توقفی سال گذشته امارات با ترامپ برای ایجاد روابط دیپلماتیک با اسرائیل صورت گرفت.

بناچار ابراهیم: رئیس‌جمهور آمریکا اعلام کرد برخلاف تصمیم رئیس‌جمهور پیشین، تعرفه‌های وضع‌شده برای واردات آلومینیوم از امارات متحده عربی را مجدداً اعمال خواهد کرد.



به گفته دفتر نماینده تجارت ایالات متحده، آلومینیوم از لحاظ ارزشی به عنوان بزرگ‌ترین کالای صادراتی امارات متحده عربی به ایالات متحده رتبه‌بندی می‌شود و این کشور در سال ۲۰۱۹، ۱.۳ میلیارد دلار از این فلز را به خریداران آمریکایی فروخت.

تاراز پلیمر ایرانیان تامین‌کننده بهترین مواد اولیه پلیمری در ایران

تلفن: ۰۹۰ - ۳۲۲۴۲۸۴۶ - ۰۳۱

www.tarazpolymer.com

VINYLPACK

PVC Stabilizer  
Base on Lead & Ca/Zinc







## اهدای ۲۰ دستگاه کولر به زلزله‌زدگان هرمزگان توسط آلومینیوم المهدی

به گزارش خبرگزاری جوان، محمدرضا قلی‌سخت گفت: با توجه به شرایط آب‌وهوایی هرمزگان و وجود مشکلات عدیده در مناطق زلزله‌زده و نیاز مردم این مناطق به وسایل سرمایشی مانند کولر و یخچال و... یکی از نیازهای اصلی آسیب‌دیدگان در این شرایط به شمار می‌رود.

او گفت: از این رو مجموعه آلومینیوم المهدی با تسلیح نیاز فوری زلزله‌زدگان تعداد ۴۰ دستگاه کولر اسپلیت به ارزش ریالی ۳۰ میلیارد ریال را در راستای عمل به مسئولیت‌های اجتماعی به این مناطق ارسال کرد و در اختیار زلزله‌زدگان قرار گرفته است.

مدیرعامل شرکت آلومینیوم المهدی، گفت: این ۴۰ دستگاه کولر آلمانی نصف هزینه آل‌اچ‌پی، کمک‌های کارگرنال و بیمه‌کاران این شرکت با اقدامی جهادی جمع‌آوری شده است و این خود نشان از حس انسان‌دوستی پرستل این مجموعه تولیدی است.

قلی‌سخت گفت: این کمک‌ها هرچند که ابرار حساسی ارزش چندینی ندارد، اما ما باید با تمام توان کنار هم‌استانی‌های خود در شرایط دشوار باشیم تا هرچند کوچک از آلام وارده به آن‌ها کاسته شود.

او در پایان گفت: مجموعه آلومینیوم المهدی خود را موظف به انجام کمک‌ها در قالب عمل به مسئولیت‌های اجتماعی می‌داند و از هیچ کمکی در این راه دریغ نمی‌کند.

بجراه‌آرانیان، مدیرعامل شرکت آلومینیوم المهدی از اهدای ۲۰ دستگاه کولر اسپلیت به زلزله‌زدگان فدیباتن در راستای عمل به مسئولیت‌های اجتماعی خبر داد.



## آلومینیوم در انتظار یک بازار مطلوب زمستانه

در عین حال، نازدهی بالا، یکی از مهم‌ترین پارامترها برای توسعه این صنعت بوده و همواره مورد توجه قرار گرفته است. آلومینیوم بیشترین مصرف انرژی را در بین فلزات اساسی دارد و برای تولید هر تن شمش از پودر آلومینا، ۱۵ مگاوات ساعت برق مصرف می‌شود.

گفتنی است، تورشک هیدرو شرکت انرژی تولیدکننده آلومینیوم و انرژی‌های تجدیدپذیر است که دفتر مرکزی آن در شهر اسکو قرار دارد. این شرکت در حال حاضر، چهارمین تولیدکننده آلومینیوم در جهان است و در ۲۰ کشور دارای شعبه است.

بجراه‌آرانیان: آلومینیوم بیشترین مصرف انرژی را در بین فلزات اساسی دارد و برای تولید هر تن شمش از پودر آلومینا، ۱۵ مگاوات در ساعت برق مصرف می‌شود. به گزارش بازار، شرکت انرژی هیدرو که یکی از بزرگترین تولیدکنندگان آلومینیوم در اروپا است می‌گوید که رشد قیمت انرژی باعث شده تا ۹۰۰ هزار تن ظرفیت تولید شمش آلومینیوم در این قاره تعطیل شده و انتظار دارد این رقم در استان به ۱۸ میلیون تن افزایش یابد.

با توجه به اینکه بین ۳۰ تا ۲۰ درصد هزینه‌های کل تولید آلومینیوم به هزینه‌های تامین انرژی الکتریکی اختصاص دارد، تولید ارزان قیمت انرژی الکتریکی و

## برگزاری نمایشگاه بین‌المللی آلومینیوم چین در شهر یورماه

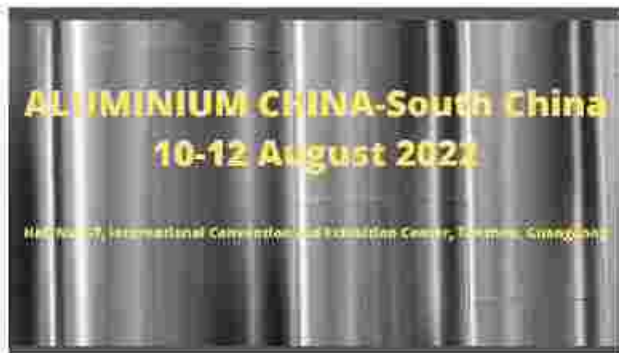
بازدیدکننده حضور داشتند. در حوزه قبلی برگزاری این نمایشگاه، کارشناسان، تکنسین‌ها، مهندسان، خریداران و قیوتندگان بخش خودرو، ساختمانی، لوازم الکتریکی، حمل‌ونقل ریلی و هوانوردی و... حضور یافتند که نتایج تجربیات خود را به اشتراک بگذارند بلکه از جدیدترین دستاوردهای صنعت متالورژی آلومینیوم بهره‌مند شوند.

بجراه‌آرانیان: نمایشگاه بزرگ آلومینیوم چین پس از وقفه‌ای طولانی به یورماه میل جاری برگزار می‌شود.

به گزارش بجراه‌آرانیان، پس از شیوع کرونا برگزاری نمایشگاهها در سطح بین‌المللی با به صورت تجاری صورت گرفته یا کاملاً تعطیل شد. نمایشگاه بزرگ آلومینیوم چین به عنوان یکی از مهم‌ترین رویدادهای بین‌المللی در صنعت آلومینیوم نیز به همین دلیل به تدریج افتاد اما امسال پس از توقف ۱۰ تا ۱۲ آگوست ۲۰۲۲ (۱۹-۲۱ شهریورماه ۱۴۰۱) برگزار خواهد شد.

این نمایشگاه در مرکز همایش‌ها و نمایشگاه‌های بین‌المللی تیانجی در فوشان، گواندوونگ و در فضایی به وسعت ۲۵ هزار مترمربع برگزار خواهد شد. نمایشگاه آلومینیوم چین، عرصه‌ای برای شناسایی منابع، مادیگری، شبکه و برنامیزی پیشرو در آسیا بوده که رنجیره کامل صنعت آلومینیوم از مواد اولیه، محصولات نیمه‌تمامی تا ماشین‌آلات، لوازم جانبی، مواد کمکی و مواد مصرفی را پوشش می‌دهد. این نمایشگاه یک مرکز تبادل دانش و کسب‌وکار نوگانه برای شرکت‌ها بوده تا بتوانند کارشناسان صنعت آلومینیوم و مصرف‌کنندگان ارتباط برقرار سازند.

در نمایشگاهی که در سال ۲۰۱۹ برگزار شد، بیش از ۵۰۰ غرفه‌دار و ۲۰ هزار



تاراز پلیمر ایرانیان تامین‌کننده بهترین مواد اولیه پلیمری در ایران

تلفن: ۰۹۰ - ۳۲۲۴۲۸۴۶ - ۰۳۱

www.tarazpolymer.com

VINYLPACK

PVC Stabilizer  
Base on Lead & Ca/Zinc





## بازدید مشاور وزیر صمت از شرکت آلتین پلیمر ایرانیان



بچه‌های ایرانی، مشاور امور ایثارگران وزیر صمت، معین و تجارت و مابیرکل صمت، معین و تجارت استان آذربایجان غربی از شرکت آلتین پلیمر ایرانیان (اورومین) دیدن کردند.

به گزارش بچه‌های ایرانی به نقل از روابط عمومی آلتین پلیمر، حسن معین، مشاور امور ایثارگران وزیر صمت، معین و تجارت و عبدالحمید میرشمس، مابیرکل صمت، معین و تجارت استان آذربایجان غربی و همراهمان از شرکت آلتین پلیمر ایرانیان بازدید کردند. در این بازدید، وضعیت صنعت پروفیل پویی پویی سی با مشکلات ناشی از سهمیه‌بندی مورد بحث قرار گرفت و نسبت به رفع آن راهکارهایی از سوی طرفین پیشنهاد شد. گفتنی است شرکت آلتین پلیمر ایرانیان تولیدکننده پروفیل‌های پویی پویی با نام تجاری اورومین به سهمیت فنی حسینی، جنبار ۷۰ درصد جنگ تحمیلی در اورومین فعالیت می‌کند.

## بازدید دوره‌ای آتاکک از نمایندگان استان‌های فارس و مرکزی

به گزارش بچه‌های ایرانی به نقل از روابط عمومی آتاکک، شرکت آتاکک جهت ارتقا سطح ارتباطات خود با مشتریان، کارگروهی این شرکت در سراسر کشور را مورد بازدید دوره‌ای قرار می‌دهد. در همین اساس، کارشناسان فنی آتاکک به منظور آگاهی از نحوه فعالیت‌های این کارگاهها و مشکلات آن‌ها، از نمایندگان این مجموعه در استان‌های فارس و مرکزی بازدید به عمل آوردند. معرفی محصولات جدید مجموعه آتاکک از جمله پروفیل آتاکک از دیگر اقدامات صورت گرفته در این بازدیدهای دوره‌ای است. گفتنی است شرکت آتاکک در سال ۱۳۹۲ فعالیت خود را در زمینه تولید پروفیل‌های پنج کانال سری ۶۰ با نام تجاری آتاکک آغاز کرد. این مجموعه هم‌اکنون علاوه بر تولید پروفیل در زمینه تولید برق آلات پویی پویی نیز فعالیت می‌کند.

بچه‌های ایرانی، کارشناسان فنی آتاکک بازدیدهای دوره‌ای خود را از استان‌های فارس و مرکزی آغاز کردند.



## خروج شرکت آلومینیوم چین از بورس نیویورک

حظرسی این کشور علامت‌گذاری شدند. سازمان نظارت بر اوراق بهادار چین و کمیسیون تنظیم مقررات اوراق بهادار این کشور اعلام کردند که نسبت به این وضعیت آگاه هستند و ورود و خروج شرکت‌ها عادی است. آن‌ها در بیلیته‌ای افزودند: ما با موسسات نظارتی خارجی در تماس خواهیم بود و با هم از حقوق شرکت‌ها و سرمایه‌گذاران محافظت خواهیم کرد.



بچه‌های ایرانی، شرکت‌های دولتی چین از بورس نیویورک خارج شدند. به گزارش بانکگاه آلومینیوم به نقل از اسلام نو، با توجه به تنش‌های ایجادشده میان آمریکا و چین، بنده عمر چین، متیوجاینا، سینویک، شرکت آلومینیوم چین و سینویک شانگهای پتروشیمی، درخواست خروج از بورس چین را دادند. در پی تئیه‌های ایجادشده میان آمریکا و چین پس از سفر ناسی بلوسی، رئیس مجلس نمایندگان آمریکا به تایوان، پنج شرکت دولتی چین از جمله شرکت‌های بیسرو لیزی و کیمیاچی این کشور تصمیم گرفتند تا بلیان ماه لوک از بورس نیویورک خارج شوند.

به گزارش سی‌ان‌ان، در بیانیه‌های جداگانه‌ای که منتشر شد، بنده عمر چین، پتروجاینا، سینویک، شرکت آلومینیوم چین و سینویک شانگهای پتروشیمی گفتند که به بورس نیویورک (NYSE) اطلاع داده‌اند و برای خروج داوطلبانه درخواست کرده‌اند.

این پنج شرکت، دلیل خروج خود از بورس نیویورک را «معلومات و میزان تجارت پایین در ایالات متحده» و «هنرهای بالا» عنوان کردند.

با این حال، به گزارش رویترز، این خبر مس‌ازان منتشر شد که هر پنج شرکت از سوی کمیسیون بورس و اوراق بهادار ایالات متحده به دلیل عدم رعایت استانداردهای



## وضعیت بازار مسکن در مناطق ارزان قیمت تهران

بخش‌های تهران در حال حاضر متوسط قیمت هر متر مسکن در مناطق ۱۵ تا ۲۰ شهر تهران تقریباً بین ۲۰ تا ۲۲ میلیون تومان است که بر این اساس یک آپارتمان ۵۰ متری حدود یک میلیارد تومان قیمت دارد. به گزارش ایستا، بر اساس آخرین آمار ارائه شده در خردادماه سال ۱۴۰۱ میانگین قیمت مسکن در ارزان‌ترین منطقه شهر تهران یعنی منطقه ۱۸ حدود ۱۹.۵ میلیون تومان در هر مترمربع است. پس از آن منطقه ۱۷ قرار دارد که هر متر خانه در آن به ۲۰.۷ میلیون تومان می‌رسد. منطقه ۲۰ نیز به عنوان سومین منطقه ارزان قیمت شهر تهران شناخته می‌شود که میانگین قیمت خانه در آن شهری ۲۰.۶ میلیون تومان است.

رشد قیمت مسکن در منطقه ۱۸ نسبت به ماه مشابه سال قبل ۵۴.۷ درصد بوده است. سال گذشته متوسط قیمت خانه در این منطقه شهری ۱۲.۶ میلیون تومان بود. افزایش تقاضای منطقه قیمت مسکن در منطقه ۱۷ معادل ۳۱.۸ درصد و منطقه ۲۰ به میزان ۲۵.۷ درصد بوده است که نشان می‌دهد منطقه ۱۸ رشد بیشتری را نسبت به دو منطقه دیگر طی یک سال گذشته تجربه کرده است. از جمله دلایل این مسئله می‌تواند جبران عقب‌ماندگی قیمت نسبت به دیگر مناطق در سال‌های گذشته باشد. همچنین با توجه به رشد میانگین قیمت مسکن در چهار سال اخیر، توان متقاضیان کاهش یافته و به همین دلیل به سمت مناطق جنوبی سوق یافته‌اند که این عامل باعث فشار تقاضا و افزایش قیمت در مناطق جنوبی پایتخت شده است.

به منطقه ارزان قیمت دیگر در بازار مسکن شهر تهران شامل منطقه ۱۵ با متوسط ۲۲.۲ میلیون تومان در هر مترمربع، منطقه ۱۶ با میانگین ۲۲.۲ میلیون

تومان و منطقه ۱۹ با متوسط ۲۲.۲ میلیون تومان در هر مترمربع است. در منطقه ۱۴ نیز میانگین قیمت هر متر خانه به ۲۲ میلیون تومان می‌رسد.

با وجود آنکه میانگین قیمت مسکن در شهر تهران به ۲۹.۴ میلیون تومان در هر مترمربع رسیده، متوسط قیمت در ۱۶ منطقه پایتخت از متوسط شهر و میانگین قیمت در ۱۰ منطقه کمتر از شهری ۳۰ میلیون تومان است.

خردادماه سال ۱۴۰۱ تعداد ۱۳ هزار و ۸۷۳ معامله مسکن در شهر تهران به ایضا رسید که این حجم از معاملات در ۲۰ ماه اخیر بی‌سابقه بود. خردادماه اسفند متوسط قیمت مسکن شهر تهران ۳۹ میلیون و ۲۱۲ هزار تومان در هر مترمربع بوده که نسبت به ماه قبل و یک ماهه مشابه سال قبل به ترتیب ۸.۴ و ۲۲.۸ درصد افزایش دارد. طبق اعلام بانک مرکزی همچنین تعداد معاملات انجام شده در این ماه نسبت به ماه قبل و ماه مشابه در سال ۱۴۰۰ معادل ۳۳.۳ و ۱۷۱.۹ درصد افزایش را نشان می‌دهد.

درواقع هم‌اکنون بازار به روندی نسبی رسیده که از دلایل آن می‌توان به انتظارات تورمی، رشد قیمت، نوسانات احتمالی و افزایش تورم عمومی اشاره کرد. در این خصوص یک کارشناس بازار مسکن به ایستا گفت وقتی روند تاریخی بازار مسکن را مرور می‌کنیم می‌بینیم که همواره همسنگی بین افزایش قیمت‌ها و افزایش تعداد معاملات وجود دارد. علامت این است که وقتی مردم فضا و چشم‌انداز بازار ملک را تورمی می‌بینند به سمت این بازار می‌آیند. برخی متقاضیان مردم نیز خرید خود را تسریع می‌کنند.

بهمنی روش‌انداز افزود: به دلیل رشد قیمت نوساناتی ساختمانی در سه چهار سال گذشته، اوضاع تولید مسکن چندان مثبت نیست اما تجربه نشان

داده تقاضای سرمایه‌گذاری بر تعداد معاملات و سطح قیمت‌ها در بازار ملک دارد. تاثیر رکود ساخت‌وساز بر بازار مسکن در میان مدت و بلندمدت مشخص می‌شود؛ بنابراین اگر فک نگاه را سال ۱۴۰۱ قرار دهیم می‌شود گفت که موضوع نرخ ارز و شرایط کلی اقتصاد می‌تواند سمت‌رسانی بازار ملک را تعیین کند.

روش‌انداز اظهار کرد: معاملات مسکن در خردادماه هر دو نوع مصرفی و سرمایه‌ای را شامل می‌شد. در بخش مصرفی از ماهی قبیل کسانی بودند که قصد داشتند خرید را تا رسیدن به شرایط مثبت به تأخیر بیندازند. در برخی موارد هم توقع ریزش قیمت خانه را داشتیم که رخ نداد و این افراد در ارزیابی و خرید به ملواری ملک ورود کردند. گروه دیگر هم شامل تقاضای سرمایه‌ای بود که هر زمان احسان می‌کند بازار روند صعودی دارد به قصد برداشت سود یا حفظ سرمایه ورود می‌کند.

وی افزود حدود ۱۲ هزار معامله مسکن در خردادماه ۱۴۰۱ را چشمگیر دانست و یادآور شد: از چهار ماه سال ۱۳۹۹ تاکنون این حجم از معاملات اتفاق نیفتاده بود که نشان می‌دهد بخش تقاضا تحریک شده است.

همچنین اعتراضات جدی کارشناس بازار مسکن در تشریح وضعیت این بازار در گفت‌وگو با ایستا اظهار کرد که دلیل رکود فعالیت‌های صنعتی و تولیدی در کشور، سرمایه‌های دهم‌های گذشته مرتباً وارد بخش مسکن شده و در این بین، شهر تهران مثل آهن‌ریا بول‌ها را به سمت خود جلب می‌کند که باعث گرانی مسکن و اجاره‌ها شده است.

وی با بیان اینکه خرید مسکن یک سرمایه‌گذاری امن محسوب می‌شود افزود: اگر تقاضای موقت در بخش مسکن پدید داده شود بازار تا حدودی به آرامش می‌رسد اما طرح‌های دولتی، مثل نهضت ملی مسکن، قابلیت اجرا ندارد. از طرف دیگر، با مشکلاتی در اقتصاد مواجهیم که قدرت خرید خانوارها را کاهش داده و به تبع آن ساخت‌وسازها افت مواجه شده است. به‌تعمیم برای نهضت ملی مسکن زیاد است اما تعداد بسیار کمی از متقاضیان توان پرداخت آورده را دارند؛ بنابراین معتمد فشار تقاضای مسکن در کلان‌شهرها همچنان باقی می‌ماند.

به گفته سرحدی، تمام امکانات اقتصادی، تولیدی و درآمدی در یک نقطه‌ی کشور تحت عنوان شهر تهران جمع شده است؛ یعنی ۹۰ درصد اقتصاد ایران در تهران قرار دارد. طبیعی است که مردم برای برخورداری از امکانات تهران به اینجا بیایند، علیرغم آنکه آلودگی و ترافیک و هزار مشکل دیگر در پایتخت وجود دارد؛ بنابراین رشد قیمت خانه در تهران بیضا بیش از دو برابر سایر نقاط کشور است. در واقع بازار مسکن شهر تهران مثل آهن‌ریا سرمایه‌ها را به سمت خود جذب می‌کند.





## ایجاد ۷۸ میلیون شغل جدید تا سال ۲۰۲۵



می‌شوند که تعدادشان ۷۸ میلیون شغل است.

وی افزود: حاکم سازمان آموزش فنی و حرفه‌ای باید افرادی را آماده کنیم و مهارت‌های لازم را به آنها ارائه دهیم. برخی مشاغل مثل راننده تراکتور در آینده دستخوش تغییر خواهند شد. در تاکتیک‌های آموزشی چیزی به اسم کالبدی راننده وجود ندارد و کاملاً به صورت خودکار و هوشمند متصل به اینترنت از طریق ماهواره توسط ابزار فعالیت می‌کند؛ لذا باید افراد را به مهارت‌های روز و مبتنی بر تکنولوژی‌هایی که در حال تغییرند، مجهز کنیم. برای مواجهه با مشاغل نوظهور در آینده بسیار نزدیک و چه بسا اکنون آمادگی به وجود آوریم.

این مراکز در سطح استان‌ها مراجعه و آموزش‌های مهارتی را به طور رایگان در مراکز دولتی فرا می‌گیرند؛ اما در عین حال می‌توانند به مراکز بخش خصوصی که شامل ۱۲ هزار آموزشگاه آزاد فنی و حرفه‌ای هستند، به تازگی نیز مجوز تأسیس ۶۰۰۰ آموزشگاه آزاد واحد و ۱۵۰۰ آموزشگاه راه اندازی شده است، مراجعه و مناسب با استعداد خود از آموزشها بهره‌مند شوند.

به گفته حسین تیا، افراد تحت پوشش کمیته امداد امام خمینی (ره) به طور رایگان از آموزشهای مهارتی در آموزشگاه‌های آزاد بهره‌مند می‌شوند که سازمان برآورد آنها ۵۰ درصد تخفیف قابل‌قبول شده و ۵۰ درصد دیگر را کمیته امداد تقبل کرده است.

معاون وزیر کار در ادامه به اشاره به ظهور مشاغل آینده و لزوم تدوین آموزشهای مهارتی متناسب با آن اظهار کرد: ما باید تحول شگرفی در مقوله تکنولوژی و تأثیر آن بر زندگی انسان مواجه هستیم که به سرعت در حال ایجاد تغییر است و شغل‌های بسیاری را از بین می‌برد. آمار مجمع جهانی اقتصاد حاکی از آن است که تا سال ۲۰۲۵ یعنی سه سال آینده ۷۱ میلیون شغل به دلیل تأثیری که از تکنولوژی می‌پذیرد، از بین خواهند رفت و این مجمع آمار دلگرم‌کننده دیگری هم ارائه می‌دهد؛ لیام می‌کند که تا سال ۲۰۲۵ به واسطه بکارگیری تکنولوژی‌ها مشاغل جدیدی ایجاد

می‌شود. ایرانیان معلولین و زنان کار با اشاره به ظهور مشاغل آینده و لزوم تدوین آموزشهای مهارتی متناسب با آن، از ایجاد ۷۸ میلیون شغل جدید به واسطه بکارگیری تکنولوژی‌های نوین تا سه سال آینده خبر داد.

به گزارش ایستگاه اطلاع‌رسانی حسین تیا از پیش‌بینی دوره‌های مهارتی برای توان‌مان، معلولان، زنان، پسران و خانواده‌هایشان و فارغ‌التحصیلی که رشته آنها مورد تقاضای بازار کار نیست خبر داد و گفت: سازمان آموزش فنی و حرفه‌ای برای گروه‌های مختلف دوره‌های مهارتی در نظر گرفته است که یکی از این گروه‌ها مدیران و خطیبه هستند تا همراه با کارت پایان خدمت خود کارت مهارت هم داشته باشند.

وی افزود: بخش وسیعی از فعالیت‌های سازمان در خصوص ارائه مهارت‌هایی است که با افراد در زندگی برای خود کسب می‌کنند یا مهارت‌هایی است که می‌تواند به درآمد برای افراد می‌شود.

رئیس سازمان آموزش فنی و حرفه‌ای که در یک برنامه تلویزیونی به شانسیت هفته ملی کارآفرینی و مهارت‌آموزی سخن می‌گفت، ادامه داد: مراجعین ما عمدتاً به مراکز آموزش دولتی و خصوصی مراجعه می‌کنند. حال حاضر ۶۲ مرکز آموزش دولتی در سراسر کشور داریم که ۵۲۰۰ کارگاه قابل‌کار در بر می‌گیرد و افراد متقاضی دوره‌های مهارت می‌توانند به

## ۵۰ درصد واحدهای مسکونی روستایی کشور مقاوم سازی شده‌اند

رییس بنیاد مسکن کشور گفت: طرحی هم‌افزایی‌های انجام شده قرار شد برای هر کدام از روستاها، اعتباری به مبلغ یک میلیارد تومان در نظر گرفته شود و اعتباری، بخت‌سناری و سایر عوامل در بنیاد مسکن دست به دست هم خواهند داد تا مشکلات معمر این روستاها که اغلباً زیرساختی شده و منتظر عملیات آسفالت هستند، حل شود. رییس بنیاد مسکن کشور با اشاره به یک خبر ملی اظهار کرد: در تاریخ ۲۵ آبان ماه سال گذشته در شورای عالی مسکن به ریاست رییس جمهور مصوب شد که وام مسکن روستایی به ۲۰۰ میلیون تومان برسد و این وام با سود ۵ درصد، بازپرداخت ۲۰ ساله و ضمانت سفته تجزیه‌ای به نفع اعطاء شود.

تیکزاد افزود: برای عملیاتی‌شدن این ساله باید دولت ۱۲ درصد ما به تلفات را تأمین می‌کند و مقابله با بار مالی بر نواحی دولت وجود داشته که سازمان برفه به بودجه در این زمینه گزارش مالی را به دولت ارائه داد و جلسات کارشناسی فنی در این باب این موضوع برگزید تا نهایتاً رییس جمهور برای این موضوع تصمیم گیری کند. رییس جمهور نیز طی روزهای گذشته با پرداخت این تسهیلات موافقت و دستور کمی خود را به سازمان برنامه و بودجه ارائه کرد.

تیکزاد عنوان کرد: در حال حاضر حدود ۵۰ درصد از واحدهای مسکونی روستایی در کشور مقاوم سازی شده است و طبق برنامه ریزی‌های انجام شده باید سالانه ۲۰۰ هزار واحد مسکونی را در روستاها مقاوم سازی کنیم. اقی دید ما این است که در سال ۱۴۱۰ جشن گرفته شود و حتی یک واحد مسکونی روستایی غیر مقاوم نخواهیم داشت.

تیکزاد بیان: رییس بنیاد مسکن کشور گفت: در حال حاضر حدود ۵۰ درصد از واحدهای مسکونی روستایی در کشور مقاوم سازی شده است و طبق برنامه ریزی‌های انجام شده باید سالانه ۲۰۰ هزار واحد مسکونی را در روستاها مقاوم سازی کنیم. آنگاه تیکزاد روز ۶ مردادماه در بازدید از طرح‌های مسکن شهرستان اندیمشک اظهار کرد: امروز با همراهی نماینده شهرستان اندیمشک در مجلس شورای اسلامی و مسئولین شهرستان از تعدادی از پروژه‌های مسکن اندیمشک بازدید کردیم. وی افزود: پروژه ۲۲۰ واحدی مسکن اندیمشک با روند خوبی در حال انجام است و تا ۱۰ ماه آینده عملیات اجرایی پروژه به اتمام خواهد رسید و علاوه بر این پروژه ۱۰۰ واحدی مسکن محرومین را داشتیم. در اجرای این پروژه تا هماهنگی‌هایی وجود داشت که سبب توقف ساخت آن شده بود. در این زمینه عملیات اجرایی این پروژه اتم از تریه نقشه و برآورد ساخت و بقیه امور از یک ماه آینده آغاز خواهد شد.

رییس بنیاد مسکن کشور عنوان کرد: همچنین از تعدادی از روستاهای شهرستان مثل روستا دوکوهه، تور بند و اندرسی بازدید کردیم و قرار بر این شد که طرح‌های هادی این روستاها بازنگری شود و در این بازنگری‌ها مشکلات و مسائل روستاها بررسی و تصمیمات لازم در این خصوص گرفته شود به خصوص در زمینه تأمین مسکن برای جوانان روستا باید اراضی را تأمین کنیم و به جوانان روستاها واگذار کنیم. به گزارش ایستگاه اطلاع‌رسانی، تیکزاد تصریح کرد: در زمینه اجرای طرح‌های هادی در شهرستان نیز با توجه‌هایی که نماینده مردم اندیمشک در مجلس شورای اسلامی و کمیسیون انرژی دارند تاکنون پیگیری‌های خوبی انجام شده است.

سازمان آموزش فنی و حرفه‌ای، تهران، ۲۰۱۹، شماره ۱۱۳

Stabilizers / Impact Modifiers  
Titanium Dioxide / CPE  
Polymer Iranian Lubricants / Masterbatches



## بازار مسکن پایین تر از تورم

بازار مسکن در ایران با این که رشد سنگین قیمت مسکن در پنج سال گذشته اقتصاد خانوارها را با مشکل مواجه کرده، بازار مسکن در یک سال اخیر و حتی ماه گذشته پایین تر از تورم عمومی حرکت کرده و نظیر کارشناسان این است که روال نسبتاً آرام آن تا پایان سال ادامه خواهد یافت.

به گزارش ایستادگرم ماهیانه بازار مسکن شهر تهران به ۸ درصد و تورم سالیانه آن به ۲۲ درصد رسید. اگرچه این مقدار افزایش در شرایطی که یک سال قبل از آن بازار در آرامش قرار داشت تا حدودی غافلگیرکننده بود. آمارها نشان می دهد هنوز بازار مسکن در محدوده پایین تر از نرخ تورم در حال حرکت است. تورم عمومی نقطه نقطه در یک ماه اخیر ۱۳ درصد و در یک سال اخیر ۵۲ درصد بود.

نوسانات قیمت مسکن تأثیر بسزایی در وضعیت معیشتی خانوارها ایجاد می کند. طبق آمارهای که شهرداری تهران ارائه کرده ۶۵ درصد درآمد خانوارهای متاخر به هزینه های مسکن اختصاص می دهند. او گفت که ۵۱ درصد مردم شهر تهران اجاره نشین هستند.

قیمت مسکن در پایتخت از اوایل سال ۱۳۹۶ تاکنون ۸۰-۱ درصد رشد قیمت داشته و این افزایش سنگین باعث شده تا سرمایه های کشور به نوعی در بخش مسکن و زمین، زمین گیر شود.

دولت و مجلس برای برسرملان دادن به وضعیت بازار مسکن اقداماتی را آغاز کرده اند که از آن جمله می توان به طرح نهفت ملی مسکن، تعیین سقف برای قراردادهای اجاره، پرداخت تسهیلات کمک ودیعه مسکن، مبحث اجاره داری حرفه ای، مالیات خانه های خالی و خانه های لوکس اشاره کرد. در حال حاضر از یک میلیون واحد نهفت ملی مسکن که دولت برای سال اول برنامه ریزی کرده بنا به گفته معاون وزیر راه و شهرسازی ۹۵۹ هزار واحد به مرحله اجرا رسیده است.

در بخش مالیات خانه های خالی البته لوضع چندین

بر وقتی مواد نیست و انتقاداتی به کندی روند شناسایی این واحدها وجود دارد. به طوری که طی ۹ ماه گذشته کمتر از ۱۰ هزار تومان مالیات از این محل اخذ شد و در دو ماهه ابتدای سال جاری به عدد بسیار ناچیز ۲۱ میلیون و ۳۰۰ هزار تومان رسید. بر اساس گفته مدیرکل دفتر طراحی و تحلیل فرایندهای مالیاتی، افزایش وصول مالیات از خانه های خالی به اطلاعات جدید بستگی دارد. زیرا احتمال اینکه شناسایی این خانه ها دقیق باشد بیشتر است و هر چه اطلاعات در یافتی درست تر باشد، آثار وصولی نیز بالا می رود.

از دیگر اقدامات کنترلی بازار مسکن می توان به پرداخت تسهیلات ودیعه مسکن تا سقف ۲۰۰ میلیون تومان در تهران، ۷۰ میلیون تومان در مراکز استان ها و شهرهای بالای ۲۰۰ هزار نفر و ۲۰ میلیون تومان در سایر شهرها اشاره کرد که هر یک از این تسهیلات وزارت راه و شهرسازی انجام و افراد واجد شرایط به منظور دریافت تسهیلات به بانک معرفی می شوند. امتیازات در نظر گرفته برای ودیعه مسکن نسبت به سال قبل چهار برابر شده و به ۱۰ هزار میلیارد تومان رسیده است.

همچنین با این برنامه ها مجلس طرح اجاره داری حرفه ای را در برنامه های خود گنجانده است. از آن طور که اعضای کمیسیون عمران مجلس می گویند شرکت های بخش خصوصی و شهرداری ها با تمکک و اندوخته های مسکونی و اجاره دادن آن ها با ساخت و اندوخته های مسکونی با ده شیوه استفاده از اراضی شخصی و اراضی دولتی در حوزه اجاره داری حرفه ای فعالیت خواهند کرد.

یکی از مشکلات آن است که به مدارج رسیدن طرح های بخش مسکن زمین بر است. پروژه های ساختمانی معمولاً بین ۱۵ تا ۲ سال طول می کشد. بازار مسکن نیز معمولاً نسبت به تحولات اقتصادی دیر واکنش نشان می دهد. بر این اساس می توان نتایج برنامه های انجام شده در حوزه مسکن را در

سال های آینده جستجو کرد. اما در شرایطی که رشد ماهیانه قیمت مسکن در سال گذشته معمولاً بین ۱ تا ۲ درصد بود، در مواقعی منفی می شد. در شهر تهران با دو افزایش ۶ و ۸ درصدی به ترتیب در ماه های اردیبهشت و خرداد امسال مواجه شدیم. تورم ماهیانه مسکن در کل کشور نیز ۲۵ درصد بود. کارشناسان از جمله دلایل این مسئله را افت بخش های مولد می دانند. کاهش باردهی سرمایه در بخش های تولیدی و صنعتی باعث هجوم سرمایه ها به بازار مسکن شده است. از آنجاکه تورم سالیانه نهادهای ساختمانی به حدود ۵۵ درصد رسیده، بخش خصوصی تمایل چندانی به ساختن مسکن از خود نشان نمی دهد و این مسئله فشار تقاضا برای واحدهای موجود را تشدید کرده است.

احمدرضا سربختی - کارشناس بازار مسکن در خصوص پیش بینی این بازار در سال جاری به اینستا گفت: خرید مسکن یک سرمایه گذاری امن محسوب می شود. با این حال اگر تقاضای موثر در بخش مسکن پاسخ داده شود، بازار تا حدودی به آرامش می رسد. اما طرح های دولتی معمولاً قابلیت اجرا ندارد. از طریق دیگر با مشکلاتی در اقتصاد مواجهیم که قدرت خرید خانوارها را کاهش داده است. بستن برای نهفت ملی مسکن زیاد است اما تعداد بسیار کمی از متقاضیان توان پرداخت آورده را دارند. بنابراین معتقدم فشار تقاضای مسکن در کلان شهرها همچنان باقی می ماند.

حسن محتم - عضو هیئت مدیره انجمن انبوه سازان استان تهران نیز در مورد پیش رو بازار مسکن برای کنترل هیجانات بازار مسکن را افزایش ساختوساز دانست و گفت: دولت باید درآمد سرمایه را بالا ببرد، تولید را تقویت و شرایط تورمی را از این وضعیت خارج کند. در گام بعدی به تولید مسکن بپردازد و کسری های این بخش را جبران کند. در آن صورت می توان امیدوار بود که به تدریج قیمت مسکن کنترل شود.

## اختلاف قیمت آپارتمان در تهران

بازار مسکن در تهران با این که رشد سنگین قیمت مسکن در پنج سال گذشته اقتصاد خانوارها را با مشکل مواجه کرده، بازار مسکن در یک سال اخیر و حتی ماه گذشته پایین تر از تورم عمومی حرکت کرده و نظیر کارشناسان این است که روال نسبتاً آرام آن تا پایان سال ادامه خواهد یافت.

به گزارش ایستادگرم ماهیانه بازار مسکن شهر تهران به ۸ درصد و تورم سالیانه آن به ۲۲ درصد رسید. اگرچه این مقدار افزایش در شرایطی که یک سال قبل از آن بازار در آرامش قرار داشت تا حدودی غافلگیرکننده بود. آمارها نشان می دهد هنوز بازار مسکن در محدوده پایین تر از نرخ تورم در حال حرکت است. تورم عمومی نقطه نقطه در یک ماه اخیر ۱۳ درصد و در یک سال اخیر ۵۲ درصد بود.

نوسانات قیمت مسکن تأثیر بسزایی در وضعیت معیشتی خانوارها ایجاد می کند. طبق آمارهای که شهرداری تهران ارائه کرده ۶۵ درصد درآمد خانوارهای متاخر به هزینه های مسکن اختصاص می دهند. او گفت که ۵۱ درصد مردم شهر تهران اجاره نشین هستند.

قیمت مسکن در پایتخت از اوایل سال ۱۳۹۶ تاکنون ۸۰-۱ درصد رشد قیمت داشته و این افزایش سنگین باعث شده تا سرمایه های کشور به نوعی در بخش مسکن و زمین، زمین گیر شود.

دولت و مجلس برای برسرملان دادن به وضعیت بازار مسکن اقداماتی را آغاز کرده اند که از آن جمله می توان به طرح نهفت ملی مسکن، تعیین سقف برای قراردادهای اجاره، پرداخت تسهیلات کمک ودیعه مسکن، مبحث اجاره داری حرفه ای، مالیات خانه های خالی و خانه های لوکس اشاره کرد. در حال حاضر از یک میلیون واحد نهفت ملی مسکن که دولت برای سال اول برنامه ریزی کرده بنا به گفته معاون وزیر راه و شهرسازی ۹۵۹ هزار واحد به مرحله اجرا رسیده است.

در بخش مالیات خانه های خالی البته لوضع چندین

گاری شده است. بر این اساس تورم نقطه به نقطه در این بخش ۹.۷ درصد افزایش دارد. تورم سالیانه املاک مسکونی نشان تهران با نرخ تورم ۲۷.۱ درصد نشان از افزایش ۱.۷ درصدی دارد. در دوره مورد بررسی، متوسط قیمت آپارتمان های مسکونی فروش رفته در مناطق ۲۲ گانه تهران به حدود ۲۲ میلیون و ۸۵۰ هزار تومان رسیده است. در بین مناطق تهران، منطقه ۱ با متوسط قیمت ۸۳ میلیون و ۵۲۲ هزار تومان بیشترین و منطقه ۷ با متوسط قیمت ۲۲ میلیون و ۸۹۰ هزار تومان، کمترین قیمت را به خود اختصاص داده اند. بر این اساس فاصله قیمت هر متر آپارتمان در گران ترین و ارزان ترین منطقه تهران ۶۱ میلیون و ۶۳۰ هزار تومان است.


**بازرگانی آلیا وارد کننده پراق آلات**

**همراه: ۰۹۱۲۷۱۲۰۲۵۰ | ۰۹۱۲۷۱۲۰۲۵۰ | ۰۹۱۰۱۰۷۴۸۹۸ | تلفن: ۰۲۱-۰۶۳۸۷۲۵۷-۸**



## متقاضیان نهضت مسکن آورده نیاورند حذف می‌شوند

بجرازه‌ریزان: مدیرکل راه و شهرسازی استان تهران گفت: آن دسته از متقاضیان طرح نهضت ملی مسکن که واجد شرایط هستند و برای آن‌ها پیمانکد واریز وجه ارسال شده اگر نسبت به تأمین آورده اولیه اقدام نکنند، نفراتی از اولویت‌های بعدی جایگزین آن‌ها خواهند شد. خلیل محبت‌خواه در گفت‌وگو با ایسنا اظهار کرد: سهمیه استان تهران در طرح نهضت ملی مسکن، سالانه ۱۵۵ هزار واحد است که هیچ مشکلی در بخش زمین نداریم. زمین برای دو سال آینده تأمین شده و تا چهار سال آینده هم تأمین خواهد شد. وی افزود: تا خرداد ۲۵ روز قبل در حال بررسی مسائل مربوط به زمین در کارگروه و کمیسیون بودیم که این مرحله به اتمام رسیده است. هم‌اکنون مشغول تهیه طرح‌ها و مشاور هستیم. در بعضی مناطق پیمانکاران وارد فعالیت شده‌اند. در برخی نقاط هم زمین در اختیار پیمانکاران قرار گرفته که به‌زودی کارهای اجرایی شروع می‌شود.

مدیرکل راه و شهرسازی استان تهران درباره آن دسته از متقاضیان نهضت ملی مسکن در استان تهران که تکلیفشان مشخص نشده است گفت: به تمام کسانی که واجد شرایط شناخته شده‌اند پیمانکد داده‌ایم تا نسبت به واریز وجه اولیه اقدام کنند. اگر

آورده را به‌موقع واریز نکنند، نفراتی از اولویت‌های بعدی جایگزین آن‌ها می‌شوند. محبت‌خواه تصریح کرد: اگر کسی واجد شرایط است و برای او پیمانکد ارسال شده موضوع را از طریق سایت پیگیری کند. چنانچه نتیجه نگرفت به اداره راه و شهرسازی شهرستان مربوطه برود. وی در خصوص آخرین وضعیت پروژه‌های نهضت ملی مسکن در استان تهران گفت: پروژه‌ها خوب پیش می‌روند. بیش از ۳۰ هزار واحد به مرحله اجرا رسیده که به‌زودی چندین پروژه دیگر به این رقم افزوده می‌شود. مدیرکل راه و شهرسازی استان تهران گفت: در استان تهران به هر تعداد که متقاضی داشته باشیم واحدهای نهضت ملی مسکن احداث می‌کنیم. تاکنون ۹۰۰ هزار نفر ثبت‌نام کرده‌اند که بالاترین آن‌ها تقریباً در حال اتمام است. ثبت‌نام جدید هم به‌زودی انجام می‌گیرد.

بنابراین گزارش، دولت سیزدهم بر اساس قانون جهش تولید و تأمین مسکن مصوب ۱۷ مردادسال ۱۴۰۰، ساخت چهار میلیون واحد مسکونی طی چهار سال را در برنظر خود مجتهد است. حدود ۵۰۳ میلیون نفر برای این طرح نام‌نویسی کرده‌اند که ۳۶ میلیون نفر تأیید شده‌اند. طرحی اعلام وزیر راه و شهرسازی

از روز ۱۵ تیرماه ۱۴۰۱ ثبت‌نام مجدد آغاز می‌شود. نام‌نویسی در سامانه طرح‌های خلع حمایتی مسکن به نشانی [saman.mrud.ir](http://saman.mrud.ir) انجام خواهد شد. تاکنون ۵۰۷ هزار نفر در بانک مسکن برای واحدهای نهضت ملی مسکن افتتاح حساب کرده و ۲۶۰ هزار نفر برای انعقاد قرارداد و دریافت تسهیلات به بانک مسکن معرفی شده‌اند. با ۶۱ هزار نفر نیز عقد قرارداد شده و در واقع قسمتهای اولی تسهیلات را دریافت کرده‌اند. طبق آخرین برآوردها قیمت هر مترمربع واحدهای نهضت ملی مسکن ۴ میلیون و ۷۵۰ هزار تومان خواهد بود و زمان ساخت پروژه ۱۸ تا ۲۲ ماه تعیین شده است.



## بانک‌ها کم‌کم دارند پای کار می‌آیند

بجرازه‌ریزان: افتتاح حساب ۵۶۶ هزار نفر در طرح نهضت ملی مسکن و رسیدن ۴۳۰ هزار واحد به مرحله فونداسیون از پیشرفت نسبی پروژه‌ها حکایت دارد. در این خصوص وزیر راه و شهرسازی تأکید دارد که پروژه‌ها در مراحل اولیه با تسهیلات بانکی پیش برود تا متقاضیان نسبت به روند اجرایی کارها خوشبین شوند. برخی بانک‌ها نیز که بجز بانک مسکن تاکنون عملکرد آفری در این پروژه ارائه نکرده‌اند، اعلام کرده‌اند در حال تحقق تکالیف خود در این زمینه هستند.

به گزارش ایسنا، حدود ۳۶ میلیون نفر از ۵۵ میلیون نفری که در طرح نهضت ملی مسکن ثبت‌نام کرده‌اند، تأیید شده‌اند و تا کنون بیش از ۵۶۶ هزار متقاضی در این پروژه افتتاح حساب کرده‌اند. بنا به گفته محمود تابان، مدیرعامل بانک مسکن میزان واریز وجه متقاضیان به حساب بانک معادل ۱۹ هزار و ۸۰۰ میلیارد تومان بوده که از این رقم ۱۰ هزار و ۳۰۰ میلیارد تومان به حساب سازندگان واریز شده است. مبلغی نزد بانک است تا بنا به درخواست دستگاه‌های متولی به سازندگان پرداخت شود. همچنین از محل تسهیلات تا کنون ۱۲ هزار و ۹۰۰ میلیارد تومان به حساب سازندگان واریز شده است. تابان، مدیرعامل بانک مسکن جمع واریزی به حساب سازندگان از محل آورده و تسهیلات را ۲۳ هزار و ۲۰۰ میلیارد تومان عنوان کرد. تعداد ۳۱۲ هزار و ۵۱۵ واحد برای اخذ وام به بانک معرفی شده که تا کنون با ۱۱۳ هزار و ۹۷ واحد قرارداد امضا کرده‌اند. مبلغ تسهیلات متعلقه شده ۲۸ هزار و ۶۰۰ میلیارد تومان است.

درخصوص آخرین وضعیت پروژه نیز تا روز ۱۴ تیرماه امسال یک میلیون و ۲۸۲ هزار واحد تعریف شده که از این تعداد برای ۶۲۱ هزار واحد پروانه ساخت‌های صادر شده. ۴۳۰ هزار به مرحله فونداسیون رسیده، سقف ۲۰۱ هزار واحد زده شده، ۱۴۰

هزار واحد به مرحله ساخت کار و، حدود ۶۳ هزار واحد به نازک‌کاری رسیده است. گفته می‌شود در آینده نزدیک واحدهایی که به نازک‌کاری رسیده‌اند در نقاط مختلف کشور افتتاح خواهند شد.

با توجه به آمار افتتاح حساب می‌توان نتیجه‌گیری کرد که روند واریز آورده توسط متقاضیان چندان مطلوب نیست. طبق آمار ۲۲ تیرماه ۱۴۰۱ تعداد ۵۵۶ هزار نفر در بانک افتتاح حساب کرده بودند که این رقم هم‌اکنون به ۵۶۶ هزار و ۷۸۸ نفر رسیده است. مسئولان بارها تأکید کرده‌اند که متقاضیان، آورده خود را به‌موقع واریز کنند تا پروژه‌ها دچار توقف نشوند.

از اتفاقات مثبت روزهای اخیر، ورود دو بانک به جز بانک مسکن به فرآیند پرداخت تسهیلات مسکن است. با وجود آن که ۳۶ بانک در پرداخت تسهیلات مسکن تعهد دارند، تا کنون فقط بانک مسکن به وظیفه خود عمل کرده بود. در روزهای اخیر دو بانک صنعت و معدن و توسعه صادرات، سهم تسهیلات خود را به بانک مسکن برای پرداخت وام واگذار کردند. در واقع منابع را تأمین کرده اما وظیفه پرداخت را به عهده بانک مسکن گذاشته‌اند. علی‌ضابطی، مدیرعامل بانک دی نیز به ایسنا گفت که سهمیه ۷۵۰ میلیارد تومانی بانک دی در پروژه نهضت ملی مسکن در دو استان تهران و هرمزگان است که این بانک به تکلیف خود در این زمینه عمل می‌کند.

مه جالش مهم طرح نهضت ملی مسکن، عدم واریز به موقع آورده توسط متقاضیان، بی‌ای کار نیامدن برخی بانک‌ها در پرداخت وام و تورم نهادهای ساختمانی است. بانک‌ها معمولاً ترجیح می‌دهند به جای پرداخت وام‌های به بخش مسکن، تسهیلات کوتاه مدت بپردازند که عمدتاً به بخش خدمات پرداخت می‌شود.

نحوه واریز مسکن آورده: تصویر ۱۴۰۱، شماره ۱۳۸

۳

بازرگانی آلیا ارائه دهنده انواع پروفیل





## نی احتیاطی و عدم آموزش کافی، علت وقوع حوادث کار

بناچار ایرانیان: معاون وزیر کار بخش اعظمی از حوادث ناشی از کار را به دلیل بی احتیاطی و نبود آموزش‌های کافی دانست و گفته سالانه حدود ۸۰۰ کارگر قربانی حوادث ناشی از کار شده و در ۱۳ هزار حادثه ناشی از کار، کارگران دچار آسیب‌های جسمی، قطع عضو و مصدومیت می‌شوند.

به گزارش ایسنا، اسرو با افزایش وقوع حوادث ناشی، بیماری‌های ناشی از کار نیز افزایش یافته و این موضوع به یک نگرانی بین‌المللی تبدیل شده است. گزارش‌ها نشان می‌دهد که همه ساله در جهان، بیش از یک میلیون نفر، بر اثر حوادث ناشی از کار جان خود را از دست می‌دهند و صدها بیماری دچار آسیب‌های جدی می‌شوند.

حادثه ناشی یا حادثه ناشی از کار به حادثه‌ای گفته می‌شود که حین انجام وظیفه شغلی یا مرتبط با آن در داخل یا خارج از محل فعالیت رخ داده و باعث بیماری، صدمه یا فوت از جمله پیامدهای آن به شمار می‌رود.

موضوع صیانت از نیروی انسانی یکی از دغدغه‌های مهم وزارت کار به شمار می‌رود و وزارت کار تأکید دارد که کاهش حوادث ناشی و صیانت از نیروهای انسانی باید از رویکردهای مهم بازرسان کار باشد.

علی حسین رحمتی فرد - معاون روابط کار و وزارت تعاون کار و رفاه اجتماعی - در این باره می‌گوید:

انتهای مشاغل با مشکلات بسیاری مواجه است به نحوی که سالانه حدود ۸۰۰ کارگر قربانی حوادث ناشی از کار می‌شوند و در ۱۳ هزار حادثه ناشی از کار، کارگران قربانی آسیب‌های جسمی نظیر قطع عضو، قطع نخاع و مصدومیت می‌شوند.

وی ضمن اشاره به کمبود تعداد بازرسان کار در کشور، استفاده از ظرفیت بسیج در این خصوص را کمک کننده دانست و می‌گوید با وجود فعالیت ۸۰۰ بازرس کار در کشور به دلیل گستره واحدهای تولیدی، توانایی رسیدگی به تمام امور نیست. البته اما با ظرفیتی که بسیج در اختیار دارد، می‌توان از آن در زمینه پایش ایمنی و صیانت از نیروی کار کمک گرفت.

به گفته معاون روابط کار و وزارت تعاون، کار و رفاه اجتماعی، در حال حاضر مسئولان بسیج در کارخانات آمادگی ارائه آموزش‌های مورد نیاز ایمنی را به عنوان همیار ایمنی به کارگران دارند چرا که بسیاری از حوادث ناشی از کار به علت بی احتیاطی و نبود آموزش‌های کافی صورت می‌گیرد. اما ظرفیت بسیج برای تکمیل کمیته‌های حفاظت فنی در مراکز تولیدی می‌تواند کمک کننده باشد.

برابر ماده ۹۵ قانون کار، نظارت مستمر بر حوزه ایمنی کار بر عهده کارفرمایان است که نباید شرایط صیانت از کارگران را به‌طور دقیق بررسی کنند. اساس گزارش‌ها، بیشترین نرخ حوادث ناشی از کار در

کارگاه‌های زیر ۲۰ نفر به ویژه کارگاه‌های ساختمانی دیده می‌شود که لازم است نظارت‌های بیشتری در این خصوص اعمال شود.

حمید حاج اسماعیلی - کارشناس حوزه کار - در گفت‌وگو با ایسنا، امروز تقویت بازرسی کار تأکید کرده و درباره آمار ۸۰۰ هزار نفری بازرسان کار می‌گوید: به طور حتم حضور ۸۰۰ بازرسان کار در تمام کشور نمی‌تواند جوابگوی نیاز گسترده کارخانه‌ها و واحدهای تولیدی باشد و لازم است تا وزارت کار به تقویت تعداد بازرسان بپردازد.

او می‌گوید با وجود آنکه در بحث کاهش حوادث کار تلاش شده تا ارائه آموزش‌ها و عملکردها موفقیت آمیز باشد ولی همچنان با کمبود بازرسان کار مواجه هستیم و این مساله باعث شده تا بازرسی از کارگاهها هر شش ماه یکبار صورت گیرد و بازرسی‌ها به‌طور مداوم و مستمر نباشد.

این کارشناس افزایش آگاهی و رعایت نکات ایمنی توسط نیروهای کار را موجب کاهش آمار حوادث کار دانست و می‌گوید برای تقویت بازرسی کار می‌توان علاوه بر استفاده از ظرفیت انجمن‌ها و تشکلهای کارگری، ارائه آموزشها را به آنها واگذار کرد. همچنین آموزش‌های مستمر نیروهای کار باید در دستور کار قرار گیرد و نظارت و بازرسی به‌طور مستمر انجام گیرد تا حوادث کار کاهش یابد.

## تاکید وزیر بر اجباری نبودن خرید عرصه مسکن مهر

بناچار ایران: اگر چه به گفتهی متقاضیان در برخی شهرها خرید عرصه مسکن مهر اجباری شده، بر اساس اعلام وزیر راه و شهرسازی این موضوع غیرقانونی است و فروش عرصه نباید اجباری باشد.

به گزارش ایسنا، با وجود آن که همواره بر اجباری بودن خرید عرصه (سهم زمین) واحدهای مسکن مهر تأکید شده، گزارش‌هایی از گونه و کنار می‌رسد که در برخی شهرها خرید عرصه واحدهای مسکن مهر برای خریداران تلویحاً اجباری شده است. ظاهراً رسیدن گفت‌وگو منابع بعضی کارگزاری‌ها آنها را بر آن داشته تا بخشی از هزینه‌های خود را از طریق فروش عرصه تأمین کنند.

این در حالی است که مطابق جزء (۲) بند (الف) تبصره ۱۱ قانون بودجه سال ۱۳۰۱ مبنی بر «در صورت درخواست مالکان اعیانی واحدهای مسکن مهر، شرکت مادر تخصصی عمران شهرهای جدید و سازمان ملی زمین و مسکن مکلف به واگذاری قطعی زمین‌های اداره‌ای ۹۹ ساله متعلق به خود می‌باشند». موضوعی که وزیر راه و شهرسازی هم به‌عنوان اشاره و مناسبت ملی زمین و مسکن، شرکت عمران شهرهای جدید، بنیاد مسکن و راه و شهرسازی استان‌ها را از آن منع کرده است. رستم قاسمی در ابلاغی خطاب به مسئولان دستگاه‌های مربوطه هشدار داده که با متخلفین در زمینه‌ی فروش اجباری عرصه مسکن مهر برخورد قانونی صورت می‌گیرد. در ابلاغ وزیر راه و شهرسازی آمده است اجبار متقاضیان به خرید عرصه حتی در معاملات تلویحاً و بعدی، نه تنها تخلف از اجرای قانون است، بلکه تحمیل فشار و هزینه‌های عازاد به مردم نیز شرایطی کهنه کشور است.

اذاخیری است کلیه ادارات و شرکت‌های تابعه، صرفاً در صورت تمایل و درخواست کتبی مالکان اعیانی واحدهای مسکن مهر اولیه و بعدی، نسبت به واگذاری و فروش قطعی عرصه اقدام و از اجبار کردن متقاضیان برای خرید عرصه تحت هر عنوان جدا خودداری کنند. بدیهی است در صورت بروز و تکرار این تخلف از اجرای قانون، بر اساس قوانین و مقررات اناری با متخلفین برخورد خواهد شد.

در این خصوص شرکت عمران شهرهای جدید درباره منع فروش عرصه به متقاضیان مسکن مهر شهر جدید هشترود اعلام کرده است: در فرایند فروش عرصه واحدهای مسکن مهر بر اساس قانون بودجه سال‌های اخیر از حمله سال ۱۳۰۱ اجباری به فروش عرصه از سوی شرکت عمران شهرهای جدید به افراد وجود نداشته و چنانچه متقاضی خواستار خرید آن باشد، شرکت عمران مکلف به فروش عرصه به قیمت کارشناسی شده به دی‌روشن نقدی و اسقاطی خواهد بود.

این در حالی است که بر اساس اعلام برخی متقاضیان مسکن مهر، شرکت عمران هشترود به‌صورت غیرقانونی انجام انتقال عرصه را ادای واحدهایی که قبلاً به‌وسیله آن پرداخت و تسویه شده، متوقف کرده است و به خریداران واحدهای مسکن مهر می‌گوید که از تهران دستور داده‌اند نقل و انتقال متوقف شود.

بنابراین گزارش در قانون بودجه سال ۱۳۰۱ خرید نقدی عرصه مسکن مهر توسط متقاضیان مسکن مهر تخفیف ۲۰ تا ۳۰ درصدی دارد. در صورت خرید اسقاطی نیز ۲۰ تا ۳۰ درصد مبلغ کل عرصه اجزا و ملحق طی ۵ سال از آنها دریافت می‌شود.

**ENDOW** DOOR & WINDOW SYSTEMS **بازرگانی آلیا وارد کننده پیراق آلات** **A LPA**  
 همراه: ۰۹۱۲۷۱۲۰۲۵۰ | ۰۹۱۰۱۰۷۴۸۹۸ | ۰۹۱۲۷۱۲۰۲۵۰ | ۰۹۱۲۴۹۴۶۴۲۱  
 تلفن: ۰۲۱-۵۶۳۸۷۲۵۷-۸



## صنعت ساختمان موتور رشد اقتصادی و تأثیرگذار بر صنایع مادر است

یخچال‌های ایران! رئیس مرکز پژوهش‌های مجلس شورای اسلامی گفت: صنعت تولید مسکن موتور رشد اقتصادی و تأثیرگذار در صنایع مادر است. به گزارش ایسنا، به نقل از روابط عمومی مرکز پژوهش‌های مجلس شورای اسلامی، یاریک نگهبانی در همایش الزامات و سازوکارهای فنی، اجتماعی و اقتصادی تحقق نهضت ملی مسکن با اشاره به برخی از عوامل مشکلات مسکن و اقدامات پژوهشگران این مرکز در راستای بهبود بخشی به وضعیت کنونی، بیان داشت: تأثیر حوزه مسکن بر رشد و توسعه اقتصادی کشور غیرقابل انکار است.

وی افزود: صنعت تولید مسکن علاوه بر تأثیرات ظرف اجتماعی و فرهنگی به لحاظ اقتصادی نیز دارای اهمیت ویژه‌ای است. چراکه همچون موتور رشد و توسعه اقتصاد کشور عمل می‌کند.

رئیس مرکز پژوهش‌های مجلس خاطرنشان کرد: بخش مسکن با ایجاد رشد اقتصادی و اشتغال آفرینی در بخش ساختمان و بخش‌های وابسته از طریق تأثیر بر مخارج مصرفی، سرمایه‌گذاری و تغییرات در تولید ناخالص داخلی، مؤلفات اقتصادی را به شدت تحت تأثیر خود قرار می‌دهد. بنابراین تأثیرات ناشی از آن نیز محدود به بخش مسکن نیست.

وی ادامه داد: در کشور ما با توجه به تعداد زیاد مسکن در دوره‌های مختلف، قوانین و سیاست‌های متعددی وضع شده است اما مقطعی بودن سیاست‌ها و نبود برنامه مشخص و دورنمای بلند برای چگونگی رفع مشکل مسکن، نبود نظارت‌ها و ابزار نظارت و دقیق نحوه اجرای سیاست‌ها و میزان کارایی آنها و منابع احتمالی که بر سر اجرائی آن‌ها وجود دارد مانند کمبود مالی، فقدان دانش لازم و همچنین سیستم نهادی ناقص و کج کار کرده،

موجب شده است تا رویکردهای حقوقی و برنامه‌های مصوبات همواره از خلأهای متعددی برخوردار باشند. رئیس مرکز پژوهش‌های مجلس سهیم هر تبعات مسکن در سید خانوارهای شهری ایران را بین ۶۰ تا ۷۰ درصد خواند و تأکید کرد: این در حالی است که میانگین این شاخص در جهان ۱۸ درصد است و در دامنه نوسانات حدوداً ۱۵ تا ۲۵ درصد است.

وی با بررسی مطالبات بخش مسکن در ۶ برنامه توسعه قبلی گفت: بر بررسی بخش مسکن در ۶ برنامه قبلی توسعه کشور، مهم‌ترین مسئله‌ای را که می‌تواند در عدم تأمین مؤثر در بخش مسکن جمع‌بندی کرد مسئله عدم وجود یک بسته جامع با ابعاد مختلف برای رفع نیازهای مختلف آحاد جامعه ایرانی یا نگاه به حل مشکلات حوزه مسکن همچون بتن‌سنگی، بی‌مسکنی و نظایر آن است. وی افزود: برخوردی موضعی و محدود برای حل مسئله مسکن بین استفاده از ابزارهای حاکمیتی، حقوقی و قانونی سبب گردیده مسئله مسکن به شکل پایدار و مزمن از مسائل اصلی حوزه شهری و اجتماعی کشور باقی بماند.

نگاهداری تأکید کرد: قانون جهش تولید مسکن نیز در پی راهکاری عملیاتی برای مرور رفت بخش مسکن از وضعیت کنونی و تبعات آن بوده اما این قانون نیز صفا از تمرکز بر بخشی محدود از ابعاد گسترده مسکن که شامل سرمایه‌گذاری تولید و عرضه مسکن است محدود می‌شود.

رئیس مرکز پژوهش‌های مجلس در خصوص فعالیت‌ها و اثرگذاری این مرکز برای بهبود وضعیت فعلی مسکن گفت: مرکز پژوهش‌های مجلس شورای اسلامی در راستای وظیفه ذاتی خود ضمن همکاری در تعیین قانون جهش تولید مسکن با بایش مستمر طرح‌هایی

گرفته و وضعیت فعلی بازار مسکن همواره ضمن حفظ جایگاه مشورتی خود و با ارائه جایگزین‌های مختلف با نگاهی چندبعدی شامل اجاره به شرط تملیک، ساخت تدریجی، پیش خرید، مالکیت مشترک مسکن استیجاری در قالب سازمانی نهادی و اجاره‌داری حرفه‌ای مالکیت سهام مشترک و تسویق به ارائه طبقه وسیعی از واحدها با مساحت‌ها و ویژگی‌های مختلف از طرف سازندگان جهت

سلب‌نهایی به شرایط فعلی اقدام کرده است. وی افزود: مرکز پژوهش‌های مجلس با ترک نیازهای مختلف در بازار مسکن یا توجه به درآمدها و تولیدی اقتصادی اقتضای مختلف جامعه، پیشنهاد برنامه‌ای جامع را در راستای سرمایه‌گذاری، تولید و عرضه مسکن دارد تا ضمن تأمین مسکن برای طبقات متوسط جامعه و گزین‌های کپ‌راند، زمینه‌های خروج سرمایه از کشور و عدم پخشگی به نیازهای موجود رفع شود.

نگاهداری با اشاره به نقش دولت در بهبود وضعیت حاکم بر مسکن گفت: امید است دولت با در نظر گرفتن کلیه راهکارهای پیشنهادی و مشاوره کارشناسان امکان ضروری همه اجزاء جامعه و بخصوص اقتضای با درآمد متوسط و کم را به مسکن فراهم آورد.

رئیس مرکز پژوهش‌های مجلس در پایان اجرائی امیدواری کرد که مجموعه گفتگوها و مباحث کارشناسی که در نشست امروز برگزار خواهد شد چند جنبه قبلی در راستای رفع مشکل تأمین مسکن بتواند نقش ایفا کند.

همایش یک‌روزه الزامات و سازوکارهای فنی، اجتماعی و اقتصادی تحقق نهضت ملی مسکن توسط دفتر زیربنایی مرکز پژوهش‌های مجلس شورای اسلامی و با حضور کارشناسان این مرکز و جمعی از مسئولان وزارت راه و شهرسازی و دیگر نهادهای مرتبط و همچنین بخش خصوصی برگزار شد.

## تا تکمیل ظرفیت، ثبت‌نام نهضت مسکن ادامه دارد

یخچال‌های ایران: طبع اعلام وزارت راه و شهرسازی، مهلت ثبت‌نام هفتمین مرحله از فراخوان نهضت ملی مسکن تا تکمیل ظرفیت هر شهر ادامه دارد.

به گزارش ایسنا، مرحله‌ای هفتم ثبت‌نام نهضت ملی مسکن از ۱۵ تیرماه ۱۴۰۱ در ۱۷ استان و ۱۶۲ شهر آغاز شده که در این مرحله صرفاً امکان ثبت‌نام در شهرهای دارای اراضی ملزاد بر تعداد متقاضیان حائز شرایط، قابل وجود دارد.

پیش از این مهلت ثبت‌نام تا ۳۱ تیرماه اعلام شده بود که قرار بود امروز در خصوص تمدید این زمان تصمیم‌گیری شود. طبق اعلام معاونت مسکن و ساختمان وزارت راه و شهرسازی پایان مهلت ثبت‌نام موقت به اتمام ظرفیت اراضی هر شهر است. همچنین پس از پایان و احراز شرایط این متقاضیان و در صورت وجود ظرفیت مازاد، مجدداً ثبت‌نام برای ظرفیت مازاد اراضی انجام می‌شود.

بنابراین گزارش، دولت سیزدهم بر اساس قانون جهش تولید و تأمین مسکن مصوب ۱۷ مرداد سال ۱۴۰۰، ساخت چهار میلیون واحد مسکونی طی چهار سال را در برنامه خود گنجانده است. حدود ۵۵ میلیون نفر برای این طرح نام‌نویسی کرده‌اند

که ۲۶ میلیون نفر تأیید شده‌اند. بر اساس اعلام وزارت راه و شهرسازی عملیات ساخت یک میلیون و ۲۸۳ هزار و ۵۱۳ واحد آغاز شده است. از این تعداد ۹۵۴ هزار و ۲۲۸ واحد در مراحل مختلف بیقراری فیزیکی و ساخت‌وساز قرار دارند. تعداد ۴۲۹ هزار و ۲۷۵ واحد نیز کنگر زنی و عملیات اجرایی آن آغاز شده است. از روز ۱۵ تیرماه ۱۴۰۱ ثبت‌نام مرحله‌ای هفتم آغاز شده است.

تاکنون ۵۵۹ هزار نفر در بانک مسکن برای واحدهای نهضت ملی مسکن افتتاح حساب کرده که میزان آورده آنان ۱۸ هزار میلیارد تومان بوده و از محل تسهیلات نیز ۱۱ هزار و ۵۰۰ میلیارد تومان به حساب سازندگان برداخت شده است. تعداد ۳۰۷ هزار و ۱۹۸ واحد نهضت ملی مسکن به بانک برای انعقاد قرارداد معرفی شده‌اند که از این تعداد ۱۰۲ هزار و ۴۰۰ واحد قراردادهاستل منقذ و مبلغ تسهیلات متعلقه ۲۵ هزار میلیارد تومان است. طبق آخرین برآوردها قیمت هر مترمربع واحدهای نهضت ملی مسکن ۴ میلیون و ۷۵۰ هزار تومان خواهد بود و زمان ساخت پروژه ۱۸ تا ۲۴ ماه تعیین شده است.

## بازرگانی آلیا ارائه دهنده انواع پروفیل





## خاموشی صنعت ساختمان

تجربه‌های لبنان - بازار مصالح ساختمانی در تهران با رفت و برگشت توجیهی روبه‌رو شد. در طول چهار فصل ۱۴۰۰ شیب تورم ساخت در پایتخت روند کاهشی داشته است؛ اما تحقیقات میدانی از اوضاع این بازار در بهار ۱۴۰۱، تغییر دوباره شیب رشد قیمت‌ها به سمت بالا را نشان می‌دهد. تولید نهاده‌های ساختمانی با توجه به احتمال تکرار بی‌ثباتی در تابستان، در گرده خاموشی قرار گرفته است.

به گزارش دبیرانی اقتصادی سیرال کله‌سی تورم مصالح ساختمانی در فصل زمستان نیز ادامه پیدا کرد. پس از آنکه در بهار پارسال تورم مصالح ساختمانی به بیش از ۵۱۰۰ درصد رسید و در قله قرار گرفت، مسیر کاهش تورم آغاز شد. طوری که در فصل تابستان و پاییز تورم ساختمانی به ۶۵ و سپس ۳۹/۱۶ درصد رسید. این در حالی است که تازه‌ترین گزارش رسمی مرکز آمار نشان می‌دهد در زمستان ۱۴۰۰ نیز روند افت تورم ساختمانی ادامه پیدا کرد. طوری که تورم قطعاتی مصالح در این فصل با رسیدن به ایستگاه ۳۵ درصد به خود یک‌سوم این نرخ در شروع سال که گذشت رسید. با این حال بازار مصالح ساختمانی اکنون تحت تأثیر استرسی خاموشی‌های رایج چند سال اخیر قرار گرفته و درباره ادامه سیرال کله‌سی تورم ساختمانی تردید وجود دارد؛ کما اینکه بررسی تازه‌ترین نرخ‌ها در بازار مصالح نشان از افزایش بیش از ۲۰۰ تا بیش از ۴۰۰ درصدی قیمت برخی اقلام کلیدی و بر مصرف در ساخت‌وسازها نظیر

سیمان، گچ و آهن طری یکی دو ماه اخیر دارد. تورم مصالح ساختمانی با تأخیر حدود دو ماه نسبت به جهش قیمت مسکن رشد شتابان خود را آغاز کرد. طی یک سال ۹۷ که نخستین سال جهش قیمت مسکن در پایتخت بود، میلگن قیمت هر مترمربع آپارتمان مسکونی ۲۰ درصد رشد کرد و این در حالی است که تورم مصالح ساختمانی در آن سال ۲۷ درصد بود. جهش قیمت مسکن در سال‌های بعد نیز ادامه پیدا کرد اما تورم مصالح ساختمانی همچنان بسیار محدود بود کما اینکه در سال ۹۸ میزان تورم مصالح ساختمانی به ۲۵ درصد رسید. از سال ۹۹ روند تغییرات پرشتاب قیمت مصالح نیز آغاز شد و تورم مصالح به تورم مسکن نزدیک شد. میانگین رشد قیمت مسکن در یک سال ۹۹ معادل ۸۰ درصد بود و این در حالی است که تورم مصالح در این سال نیز به ۷۶ درصد رسید. در واقع سال ۹۹ را می‌توان اولین سال شیوع تورم شستن بازار مصالح ساختمانی برای نزدیک شدن به تورم مسکن عنوان کرد.

هرچند بطور کلی انتظار می‌رود رشد قیمت نهاده‌های تولید به رشد قیمت محصول بینجامد؛ اما در مورد مسکن و مصالح ساختمانی عکس این موضوع اتفاق افتاد؛ کما اینکه تورم مسکن پیش‌تر از تورم مصالح روند افزایشی به خود گرفت. علت این است که رشته جهش مسکن در وهله اول حضور پررنگ سفته‌بازان و سوداگران در بازار مسکن به ویژه در سال‌های ۹۷ و ۹۸ بود؛ البته تورم قیمت زمین نیز به‌عنوان یکی از

نهاده‌های اصلی تولید مسکن در قیمت نهایی معاملات بازار مسکن می‌تأثیر نبود؛ اما نقش آن به‌مراتب کمتر از نقش سفته‌بازی و معاملات مکرر بود. در نهایت از آنجاکه موتور محرک تورم مسکن در دوره اخیر جهش چیزی به‌جز تورم نهاده‌های تولید بود، رابطه همبستگی بین قیمت مسکن و مصالح ساختمانی به هم خورد و به این ترتیب پس از حدود دو سال از شروع جهش بازار مصالح ساختمانی نیز وارد دوره رشد شتابان تورم شد تا رابطه از دست‌رفته خود با قیمت در بازار مسکن را به این ترتیب احیا کند. از سوی دیگر، عدم دوره جهش مسکن رفته‌رفته به پایانی می‌رسد؛ طوری که در اواخر سال ۹۹ و اوایل سال ۱۴۰۰، سرعت رشد قیمت مسکن در تهران به یک‌ششم کاهش یافت و به دنبال آن شیب تورم ساخت نیز منفی شد. طوری که تورم مصالح ساختمانی که بهار پارسال در قله ۱۰۱ درصدی قرار داشت، در تابستان ۱۴۰۰ به ۶۵ درصد و در پاییز به ۴۹/۱۶ درصد کاهش یافت. تازه‌ترین گزارش مرکز آمار مربوط به شاخص قیمت مصالح ساختمانی در فصل زمستان ۱۴۰۰ نیز حکایت از آن دارد که سیرال کاهش تورم در این فصل نیز ادامه پیدا کرد و تغییرات نقطه‌ای قیمت مصالح در سه‌ماهه زمستان اخیر نسبت به فصل مشابه مالی ۹۹ حدود ۳۵/۵ درصد بوده است. به این ترتیب میزان تورم ساختمانی در زمستان ۱۴۰۰ تقریباً به یک‌سوم مقدار آن در بهار کاهش یافت.

## دعوت از اصناف برای پیوستن به طرح مهارت آموزی در محیط واقعی کار

تجربه‌های لبنان: معلمان وزیر تعاون، کار و رفاه اجتماعی از تصویب بیش از ۲۰ هزار میلیارد ریال اعتبار برای تجهیز و تکمیل مراکز فنی و حرفه‌ای در سفیهای استانی دولت خبر داد و از اصناف کشور دعوت کرد تا با پیوستن به طرح مهارت آموزی در محیط واقعی کار زمینه مهارت آموزی یک میلیون و ۲۰۰ هزار جوان در کارگاه‌های صنعتی تولیدی و خدماتی را فراهم کنند.

به گزارش ایسنا، غلامحسین حسینی‌نیا در خطبه‌های پیش از نماز جمعه این هفته گفت: در سازمان آموزش فنی و حرفه‌ای این افتخار را داریم که علم را به عمل در بیاوریم و به تعبیر مقام معظم رهبری، بیخه‌های کارآمد را تربیت کنیم که امروز بیش از هر زمان دیگری برای سازندگی و لبالبی کشور مورد نیاز است.

حسینی‌نیا با اشاره به تأکید رئیس جمهور بر موضوع مهارت آموزی اظهار کرد: در دولت سیزدهم موضوع مهارت آموزی مورد تأکید تخصصی رئیس جمهور قرار دارد و در سفرهای پرپرکت هیأت دولت به استان‌ها، تصویب بیش از ۲۰۰ هزار میلیارد ریال اعتبارات برای تجهیز و تکمیل مراکز فنی و حرفه‌ای را شاهد هستیم که تولیدکنندگان توسعه فرهنگ مهارت آموزی برای جوانان است و در این راستا طرح‌های خوبی هم تهیه و اجرا شده و تلاش کردیم همه اقشار و جمعیت فعال بالای ۱۵ سال را زیر چتر آموزش‌های مهارتی بیاوریم.

به گفته معاون وزیر کار، سازمان آموزش فنی و حرفه‌ای، جوانان بیکار و جوانان کار، دانشجویان و فارغ التحصیلان دانشگاهی، زنان سرپرست خانوار، کارگران

شاغل، زنان خانهدار، کودکان کار، روستاییان و عشایر، معلولان، زندانیان و سرایاران وظیفه از تحت پوشش آموزش‌های فنی و حرفه‌ای قرار داده‌ایم و برای عملیاتی کردن شعار تولید، دانش بنیان و اشتغال آفرین در سال جاری توجه به مقوله آینده مشاغل و مشاغل آینده که متأثر از تکنولوژی‌های روز و روند پرشتاب آن است را در دستور کار قرار داده‌ایم.

وی در عین حال با اشاره به ایجاد ۱۵۰۰ مرکز جوار کارگاهی در کارخانه‌ها و مراکز تولیدی اظهار کرد: این مراکز زمینه مهارت آموزی هرچه بیشتر برای کارگران شاغل در این کارخانه‌ها را ایجاد می‌کند و امیدواریم به نقلهات، برسیم که هر کارخانه یک مرکز آموزش فنی و حرفه‌ای را درون خود داشته باشد.

به گفته حسینی‌نیا، در مجموع بخش دولتی و خصوصی فنی و حرفه‌ای سالانه یک میلیون و ۲۰۰ هزار نفر ظرفیت آموزش‌های مهارتی را فراهم کرده‌اند و سال گذشته ۹۹۹ هزار نفر از کسانی که آموزش دیده و در آزمون‌های صلاحیت حرفه‌ای ما شرکت کرده بودند، موفق به دریافت گواهینامه بین‌المللی فنی و حرفه‌ای شدند. وی ضمن دعوت از خانواده‌ها برای شرکت فرزندان در دوره‌های مهارتی مراکز فنی و حرفه‌ای خصوصاً در ایام فراغت تلسل برای بهره‌مندی از آموزش‌های مهارتی متناسب با نیاز، ابزار آیدواری کرد تا همکاری مدیجان در سراسر کشور، چتر کامل آموزش‌های مهارتی با کیفیتی بالا و متناسب و مرتبط با نیاز روز کشور گسترانیده شود.


**بازار گانی آلیا وارد کننده پیرای آلات**


همراه: ۰۹۱۲۷۱۲۰۲۵۵۱ | ۰۹۱۲۷۱۲۰۲۵۵۱ | ۰۹۱۰۱۰۷۴۸۹۸ | تلفن: ۰۲۱-۵۶۳۸۷۲۵۷-۸



### تصمیم دولت در زمینه انبوه‌سازی مسکن جدی است

نخبره‌های این بخش گفتند: برچسب شدن موانع اقتصاد در کنار تولید انبوه مسکن دو اولویت اصلی است و دولت سیزدهم تمام‌قد برای حذف موانع رونق اقتصادی موجود خواهد ایستاد تا مردم به‌عنوان میان‌داز اصلی به جایگاه اصلی خود برگردند.

به گزارش ایسنا، علی بهادری، چهره‌ی روز صنعت به ۷۸ تیرماه در افتتاحیه روزنامه ملی هجرت اشتغال آفرینی در دانشگاه قم با اشاره به حذف امضاهای ختلاسی به‌عنوان یکی از ابزارهای عبدالصولی برخی متعین دولت، گفت: این امر باعث ایجاد عدالت و برابری در ایجاد فرصت‌های شغلی و تسهیل در حضور مجوز کسب‌وکار از افتخارات اساسی دولت سیزدهم در مسیر مردمی‌سازی اقتصاد بوده است.

وی اظهار کرد: نظام علمی کشور از سطح مدارس باید جاسی، پشتیبان و زمینه‌ساز شکوفایی و فرهنگ‌سازی عمومی در حوزه اقتصاد مولد و کار آفرینی باشد و دانش آموزان در همان دوران تحصیلی با مفاهیم اقتصادی به‌صورت مطلوبی آشنا شوند.

سختگویی دولت افغانه داد دولت در مسیر اشتغال آفرینی مولد از پیشنهادهای کار آفرینان و فعالان

اقتصادی استقبال می‌کنند و از آن‌ها حمایت و پشتیبانی به عمل خواهد آورد.

بهادری چهره‌ی بیان کرد: دولت در مسیر حذف رونه‌ها و موانع موجود در مسیر تحقق عدالت عمومی عزم واقعی دارد و از فعالان عرصه اقتصاد و تولید نیز در قالب برنامه‌های مختلف اجرایی حمایت می‌کند.

وی با اشاره به قرار داشتن کشور در جنگ اقتصادی هفت‌ماهه دشمنان، یادآور شد: با وجود تاکیات چندین ساله مقام معظم بر محورهای اقتصادی در قالب شعارهای سال، هنوز راه‌های نرفته بسیاری وجود دارد و طی سال‌های گذشته، کم‌توجهی‌های زیادی به این حوزه شده است. وی افزود: دشمن همه ابزار آلات رسانه‌های و جنگ روانی خود را در مسیر ایجاد موانع در شکوفایی اقتصادی کشور بکار بسته است؛ نوسانات نرخ ارز یکی از نمونه‌های جنگ روانی است.

بهادری چهره‌ی بیان تاکیاد بر نقش حضور مردم در موفقیت‌های کلان ملی، عنوان کرد: جنگ تحمیلی یک نمونه زنده از حضور مردم در خطوط مقدم در ایجاد مختلف است؛ در حوزه اقتصاد نیز باید مردم در خط مقدم قرار بگیرند و دستگاه‌های اجرایی صرفاً نقش

هدایت‌گری و تنظیم‌گری را داشته باشند.

وی با تاکیاد بر تصمیم دولت بر نقش آفرینی مردم در حوزه اقتصاد و اشتغال، گفت: اگر دستگاه‌های اجرایی مابقی در مسیر اشتغال گدوهای مردمی ایجاد نکند، ۵۰ درصد مشکلات این حوزه برطرف می‌شود.

سختگویی دولت گفت: فرهنگ جامعه باید به سمتی هدایت شود که کار آفرینان و اشتغال آفرینان در جامعه تبدیل به الگوهای محبوب شوند و نسل جوان آن‌ها را انسان‌های بزرگ و مفیدی ارزیابی کنند.

بهادری چهره‌ی بیان تا اشاره به ضرورت نهادینه شدن آموزش عالی کشور سنتی بر رسته‌ی اشتغال خاطر نشان کرد: رسته‌های تحصیلی دانشگاه‌های کشور باید منطبق با رسته‌ی اشتغال و نیازهای جغرافیایی همان مناطق باشد و از تنوع برخی از رسته‌های غیرمفید خودداری شود.

وی یادآور شد: برای نهادینه شدن فرهنگ اقتصاد مولد هم باید محتوا و مفاد آموزشی در سطح آموزش‌وپرورش و آموزش عالی مورد بازنگری قرار بگیرد و هم کار آفرینان به‌عنوان الگوی موفق جامعه شناخته شوند.

### حذف متقاضیان نهضت مسکن بعد از پیامک سوم

نخبره‌های این بخش اعلام شد: برکت عمران شهرهای جدید گفت: طی سه مرحله به متقاضیان نهضت ملی مسکن پیامک بازپرد آورده ارسال می‌کنیم و اگر پس از مرحله‌ی سوم وجهی پرداخت نکنند افرادی از لیست ذخیره را جایگزین آن‌ها می‌کنیم. البته بنا به دستور وزیر فعلاً پرونده‌ها با استفاده از وام بانکی پیش می‌رود تا اتحاد متقاضیان جلب شود.

عبدالرضا جعفری در گفت‌وگو با ایسنا اظهار کرد: تعداد ۱۰۰ هزار واحد نهضت ملی مسکن در شهرهای جدید در حال احداث است و این‌ها را تا اواخر مردادماه این تعداد را به ۲۰۰ هزار برسانیم. نکته‌ی مهم بحث آورده متقاضیان است که باید این حوزه مقدری جدی‌تر دنبال شود. از افرادی که ثبت‌نام کرده و نباید تعداد درخواست می‌کنیم موضوع ارزیابی دقیق‌تری را مقدری تسع کنند تا بتوانیم پرونده‌ها را به شکل مطلوب پیش ببریم.

وی افزود: برای پرداخت آورده سه بار به متقاضیان پیامک می‌فرستیم تا نسبت به واریز آورده اقدام کنند. نرم‌سوزی که پس از واریز سوم این اقدام صورت نگیرد تا زمان متقاضیان غیرمؤثر حذف و افرادی از لیست ذخیره جایگزین آن‌ها می‌شوند.

عالمین وزیر راه و شهرسازی با بیان این که ناخنده‌هایی که در تعیین آورده از سوی متقاضیان صورت گرفته منجر به چالشی برای پروژه نهضت ملی مسکن شده است گفت: طرح دستور وزیر راه و شهرسازی فعلاً پرونده‌ها با استفاده از تسهیلات بانکی پیش می‌رود تا انتظاراتی بین مردم ایجاد شود و بفهمند که پرونده‌ها در حال پیشرفت است؛ اما این‌ها را در مراحل بعدی متقاضیان، جدی‌تر پای کار بیارند.

جعفری درباره چگونگی اجرای ۱۰۰ هزار واحد مرحله دوم تاکیاد کرد: ما توجه به این که در بعضی شهرها متقاضی محدود است و کمتر اشتغال کرده‌اند؛ بنابراین برای نام‌نویسی مجدد باز شده است. از ۱۶۳ شهری که در مرحله هفتم ثبت‌نام قرار دارد ۱۰ مورد آن شهرهای جدید هستند. اگر متقاضیان در این مرحله استقبال بیشتری داشته باشند به‌محض ثبت‌نام اولیه، پرونده‌ها را شروع خواهیم کرد.

منیرعلی شریک عمران شهرهای جدید گفت: حدود سه ماه طول می‌کشد تا به آن نقطه

برسیم که متقاضیان برای واریز وجه تفاوت شوند. مشکلی نیز در خصوص تعیین زمین شهرهای این مرحله از ثبت‌نام وجود ندارد.

بنابراین گزارش، دولت سیزدهم بر اساس قانون جهش تولید و تامین مسکن مصوب ۱۷ مرداد سال ۱۴۰۰ ساخت چهار میلیون واحد مسکونی طی چهار سال را در برنامه خود گنجانده است. حدود ۵۰۲ میلیون نفر برای این طرح نام‌نویسی کرده‌اند که ۲۶ میلیون نفر تولید شده‌اند. ثبت‌نام مرحله هفتم از روز ۱۵ تیرماه ۱۴۰۱ در ۱۷ استان و ۱۶۴ شهر آغاز شده است. نام‌نویسی در سالنامه طرح‌های جامع حمایتی مسکن انجام خواهد شد.

تاکنون ۵۰۷ هزار نفر در ملک مسکن برای واحدهای نهضت ملی مسکن افتتاح حساب کرده و ۲۹۰ هزار نفر برای انعقاد قرارداد و دریافت تسهیلات به بانک مسکن معرفی شده‌اند. با ۹۱ هزار نفر نیز عقد قرارداد شده و در واقع قسط‌های اول تسهیلات را دریافت کرده‌اند. طبق آخرین برآوردها قیمت هر مترمربع واحدهای نهضت ملی مسکن ۴ میلیون و ۷۵۰ هزار تومان خواهد بود و زمان ساخت پروژه ۲۴ تا ۲۸ ماه تعیین شده است.



## بازرگانی آلیا ارائه دهنده انواع پروفیل





### نهضت ملی مسکن از نگاه آمار

نجره‌رانیان: بر اساس اعلام وزارت راه و شهرسازی تاکنون یک میلیون و ۳۸۳ هزار واحد نهضت ملی مسکن به مرحله اجرا رسیده و ۶۵۴ هزار واحد در مراحل مختلف پیشرفت فیزیکی قرار دارد. به گزارش اسناد وزارت راه و شهرسازی آخرین وضعیت طرح نهضت ملی مسکن را اعلام کرد که بر این اساس عملیات ساخت یک میلیون و ۳۸۳ هزار و ۵۱۳ واحد آغاز شده است. از این تعداد ۹۵۴ هزار و ۲۲۸ هزار واحد در مراحل مختلف پیشرفت فیزیکی و ساختمان‌سازی قرار دارند. تعداد ۳۲۶ هزار واحد و ۲۷۵ واحد نیز کلنگ زنی و عملیات اجرایی آن آغاز شده است. بر اساس این گزارش تاکنون برای اجرای یک میلیون و ۵۲۵ هزار و ۲۷۶ واحد نیز زمین زمین صورت گرفته است.

در بخش ایجاد زیرساخت‌ها و مقدمات اجرایی این طرح برآورد میزان نیاز ۲ ساله مسکن کشور به تکنیک استان و شهر و ابلاغ آن به ادارات کل راه و شهرسازی استان‌ها و استانداران نسبت کشور جهت تامین اراضی و سایر اقدامات مورد نیاز تعیین برنامه تولید مسکن در حوزه‌های تعیین زمین، تامین منابع مالی، تامین خدمات مورد نیاز و ... با رویکرد برخورداری و تخصیص هوشمند متوق‌ها و پارک‌ها به دهک‌های مختلف درآمدی، ایجاد سامانه ستام از متقاضیان مسکن و پایش پروژه‌های طرح نهضت ملی مسکن و ثبت‌نام حدود ۵۵ میلیون متقاضی در تمامی استان‌های کشور انجام شد.

از طرفی وزارت راه و شهرسازی اعلام کرده املاک مالی طرح و ایجاد اشتغال شایان می‌دهد که در راستای اجرای طرح نهضت ملی مسکن، جهت ساخت سالانه یک میلیون واحد مسکونی (جمعاً چهار میلیون در چهار

سال آتی)، می‌بایست به ساخت تقریبی ۵۴۰ میلیون مترمربع عملیات ساختمانی اجرا شود. برای اجرای این میزان عملیات ساختمانی، حدود ۳۱۳۰ هزار میلیارد تومان سرمایه‌گذاری مستقیم صورت می‌پذیرد که حدود نیمی از این منابع از بخش ملی‌بانکی و باقی از محل آورده نقدی متقاضیان در طول دوره ساخت، تامین می‌شود. لازم به ذکر است تا انجام این سرمایه‌گذاری با لحاظ ضریب انتشار ۱.۹، به میزان ۵۸۹۶ هزار میلیارد تومان ارزش افزوده ایجاد می‌شود. همچنین این میزان از ساخت‌وساز در مجموع به میزان بالغ بر ۷ میلیون نفر اشتغال مستقیم و ۵.۲ میلیون نفر اشتغال غیرمستقیم (جمعاً ۱۲.۲ میلیون نفر اشتغال مستقیم و غیرمستقیم) در طول دوره اجرای طرح ایجاد می‌شود. یادآوری اینکه این حجم مربوط به طول دوره ساخت خواهد بود و با توجه به انجام این طرح در دو دوره ساخت، اشتغال رایی مستقیم و غیر مستقیم در این بخش اتفاق خواهد افتاد.

علاوه بر این برای تامین خدمات زمین‌بانی و رونمایی در زمین‌های تخصصی‌یافته به طرح نیز می‌بایست سرمایه‌گذاری زیادی از محل منابع دستگاه‌های مختلف رسانی و بودجه عمومی و سایر روش‌های پیش‌بینی شده صورت پذیرد که این سرمایه‌گذاری نیز منجر به افزایش قابل توجه تولید ناخالص داخلی، اشتغال و مالیات شود.

بر اساس این گزارش انجام هماهنگی‌هایی لازم برای اعمال تخفیف در هزینه و تسهیل و تسریع در صدور پروانه‌های ساختمانی در برنامه‌های حمایتی تولید مسکن توسط شهرداری‌های کشور، تفاهم با سازمان نظام مهندسی کشور جهت اشتغال سبب‌های تسویقی برای مهندسان داوطلب به ارائه خدمات

فنی مهندسی در برنامه‌های حمایتی تولید مسکن و پیگیری از وزارت تعاون، کار و رفاه اجتماعی برای تسهیل در امور بیمه و کاهش هزینه‌های پروژه‌های ساختمانی طرح‌های حمایتی مسکن بخش دیگری از اقدامات معاونت مسکن و ساختمان در طی دولت سیزدهم است. در بخش تامین مصالح ساختمانی برآورد مکانی و زمانی میزان مصالح مورد نیاز برای احداث ۴ میلیون واحد مسکونی و انجام اقدامات لازم توسط وزارت صنعت برای تامین این مصالح انجام شد. در بخش تامین خدمات نیز انجام هماهنگی‌های لازم برای اعمال تخفیف ۵۰ درصدی در هزینه و تسهیل و تسریع در صدور پروانه‌های ساختمانی در برنامه‌های حمایتی تولید مسکن توسط شهرداری‌های کشور، تفاهم با سازمان نظام مهندسی کشور جهت اعمال سبب‌های تسویقی برای مهندسان داوطلب به ارائه خدمات فنی مهندسی در برنامه‌های حمایتی تولید مسکن انجام شد.

وزارت راه و شهرسازی تا تیرماه ۱۴۰۱ عملیات ساخت یک میلیون و ۳۸۳ هزار و ۵۱۳ واحد کرده است که از این تعداد، ۹۵۴ هزار و ۲۲۸ هزار واحد در مراحل مختلف پیشرفت فیزیکی و ساخت‌وساز قرار دارد و تعداد ۳۲۶ هزار و ۲۷۵ واحد کلنگ زنی و عملیات اجرایی آن آغاز شده است.

بنابراین گزارش، دولت سیزدهم بر اساس قانون جهش تولید و تامین مسکن مصوب ۱۷ مرداد سال ۱۴۰۰ ساخت چهار میلیون واحد مسکونی طی چهار سال را در برنامه خود گنجانده است. حدود ۵۵ میلیون نفر برای این طرح نام‌نویسی کرده‌اند که ۳۶ میلیون نفر تایید شده‌اند. طرح اعلام وزیر راه و شهرسازی از روز ۱۵ تیرماه ۱۴۰۱ ثبت‌نام مجدد آغاز می‌شود.

### ارائه تسهیلات جدید برای تکمیل بازسازی واحدهای مسکونی بندرامام

نجره‌رانیان: رییس بنیاد مسکن کشور گفت: از ۵ هزار واحد مسکن لگرفته شده که قرار است در بندر امام ساخته شود، به ازای هر واحد مسکونی ۱۵۰ میلیون تومان وام به حساب متقاضیان واریز می‌شود.

به گزارش اسناد آکریک‌یکاد روز ۷ مردادماه در بازدید از روند بازسازی ۵ هزار واحد مسکونی لگرفته‌شده در بندر امام اظهار کرد: برای هر واحد مسکونی ۱۵۰ میلیون تومانی دیگر وام ارزان قیمت با سود ۵ درصد مصوب شده و این مصوبه هم به رییس بنیاد مسکن، سازمان برنامه و بودجه بانک مرکزی و دیگر مسئولان ابلاغ شده است.

رییس بنیاد مسکن کشور عنوان کرد: در حال حاضر بانک مرکزی در حال ابلاغ این مصوبه به بانک‌های عامل در بندر امام است و برپایه هغه این متقاضیان در بانک مرکزی وجود دارد. تکنیکاد تصدیق کرد: در این راستا به ما دستور داده شده است که اگر این تسهیلات پرداخت شود و عملیات ساخت عموم و انحصار به پایان نرسیده باشد در این صورت متقاضیان اصرار خواهند کرد اقدامات در جنبه‌ای که در پایان تشکیل شد قول دادم اگر این تسهیلات پرداخت شود عملیات اجرایی واحدها با کمک همسنگر و مردم به پایان خواهد رسید و مردم در واحدهای خود مستقر می‌شوند.

وی افزود: در خصوص خدمات رسانی آب، برق و غیره در سفر اخیر به بندر امام این مساله را پیگیری کردم و پس از طرح این موضوع با وزیر نیرو، وی قول داد که ضمن این مساله را به مدیران استانی متذکر می‌شود و انتیاراتی نیز باید تعیین می‌شود که خوب‌بخندگی بخش عمده آن انجام شود. رییس بنیاد مسکن کشور گفت: در حال حاضر کار در این منطقه به خطی رسیده است که اگر این مساله جتنی گرفته نشود کل این واحدها به صورت نیمه کاره خواهند ماند و در این صورت مردم دچار مشکل خواهند شد.

تکنیکاد عنوان کرد: نسبت به نسبت هم خواهیم داد تا این واحدها تکمیل شوند و در این زمینه تنها مشکل با ما وجود داشت که خوشبختانه با عنایت رییس جمهور و مسئولین تسهیلات مورد نظر مصوب شد و در خصوص بحث خدمات با وزیر نیرو توافق‌های خوبی صورت گرفته و باید بحث نازک‌کاری، دیوارچینی، کلنگی کاری، لوله کشی آب و برق و غیره را در این حلقه شیوع کنیم. وی بیان کرد: در روز گذشته با آقای حتی مدیرکل بنیاد مسکن خوزستان نیز در زمینه نازک‌کاری، کلنگی کاری و غیره برنامه ریزی انجام شد و با تعدادی از کارکنان دولت مصالح ساختمانی هماهنگی‌هایی صورت گرفت و مقرر شد مصالح را با نرخ پایین تر عرضه کنند و آن‌ها بر قتل همکاری داشته‌اند و باید این کار به سرانجام برسد.

**همراه: ۰۹۱۲۴۹۹۴۶۴۲۱ | ۰۹۱۲۷۱۲۰۲۵۰ | ۰۹۱۰۱۰۷۴۸۹۸ | تلفن: ۰۲۱-۰۶۳۸۷۲۵۷-۸**

**ALPA بازار گانی آلیا وارد کننده پیراق آلات**

**ENDOW DOOR & WINDOW SYSTEMS**



## خانه‌هایی با نرخ‌های متعارف در تهران

بجز در این مناطق، در بازار مسکن تهران نرخ‌هایی کمتر از عرف بازار وجود دارد. البته این واحدها بیشتر در مناطق شمالی پایتخت است، اما در مناطق میانی و جنوبی هم دیده می‌شود.

به گزارش انستار، تلاش بعضی محققین و پژوهش‌ها برای ایجاد آفتاب در بازار مسکن همواره وجود داشته و معمولاً در مواقعی که بازار به رونق می‌رسد، این تکلیف بیشتر می‌شود. در شرایط فعلی نیز بسیاری از مستقیم‌ان و سوداگران به دنبال کسب سودهای عجیب و غریب از این بازار هستند. با این حال بررسی‌ها نشان می‌دهد در عین حال معاملات آفت گرفته، در میان حجم زیاد طایف‌هایی با قیمت‌های نامتعارف می‌توان واحدهای زیر قیمت هم پیدا کرد.

با توجه به عرضه بیش از تقاضا در نیمه شمالی شهر تهران، پایین بودن توان متقاضیان شرقی این مناطق در مقایسه با نرخ‌های موجود و حتی جاهایی بسیاری از بازار متشکین‌ها از شمال به مرکز پایتخت، سرمایه‌های بسیاری در بازار املاک شمال تهران بلوکه شده است. بر این اساس معمولاً تلغز عرضه واحدها با نرخ‌هایی پایین‌تر

از عرف هر محله در محدوده شمالی تهران هستیم. میانگین قیمت هر مترمربع مسکن در مناطق مختلف شهر تهران از ۱۶۵ میلیون تومان آغاز و تا ۸۱ میلیون تومان می‌رسد. طبق اعلام بانک مرکزی در خرداد امسال قیمت هر متر خالص در منطقه ۱ پایتخت به‌طور متوسط ۸۱ میلیون تومان بوده است، اما در قبال‌های موجود در بازار رقم‌هایی بالاتر و البته پایین‌تر هم دیده می‌شود. به‌طور مثال در محله نیلوران هم‌اکنون یک واحد ۶۵ متری با امکانات کامل دارای تراس، پارکینگ، آسانسور، بالکن، استخر، استخر، جکوزی، باغ، نمای دو ساله با قیمت ۶۹ میلیون تومان در هر مترمربع به فروش می‌رسد. البته این نرخ پیشنهادی فزونی‌شده است که ممکن است قرارداد نهایی با قیمتی کمتر منعقد شود.

اپارتمان دیگری در محله نیلوران به متراژ ۷۵ متر با عمر بنای ۶ سال دارای پارکینگ، انباری و آسانسور به قیمت ۳۹ میلیارد تومان به فروش می‌رسد که نرخ هر مترمربع آن ۵۲ میلیون تومان است.

در محله تهران‌پارس شرقی، واحدی ۵۶ متری، دارای پارکینگ، انباری و آسانسور با عمر بنای ۱۸

سال به قیمت ۱۸ میلیارد تومان به فروش می‌رسد که نرخ هر مترمربع آن ۲۲ میلیون تومان است. در حالی که طبق آمار رسمی، متوسط قیمت مسکن در منطقه ۴ که محله تهران‌پارس شرقی در آن واقع شده به ۲۲٫۸ میلیون تومان می‌رسد.

در محله پونک واقع در منطقه ۵ که متوسط قیمت هر متر خالص در آنجا ۴۸٫۸ میلیون تومان است، یک آپارتمان ۷۳ متری ۱۶ سال ساخت دارای آسانسور و انباری، رو به آفتاب، بازسازی‌شده به قیمت ۲۶ میلیون و ۳۰۰ هزار تومان در هر مترمربع به فروش می‌رسد. بازار مسکن در ماه‌های اردیبهشت و خرداد با رونق نسبی همراه شد. معاملات در خرداد امسال حدود ۱۲ هزار فقره بود که نسبت به خرداد سال گذشته رشد ۷۲ درصدی در مقایسه با اردیبهشت امسال افزایش ۳۳ درصدی را نشان داد. میانگین قیمت هم به ۳۹٫۴ میلیون تومان در هر مترمربع رسید. قیمت مسکن در دو ماه اخیر دو افزایش ۶ و ۸ درصدی را به ثبت رساند. با این حال بررسی‌های میدانی از گسادی معاملات و کاهش سرعت رشد قیمت مسکن در تیرماه حکایت دارد.

## قفل مشکل مسکن با کلید زمین و تسهیلات باز خواهد شد

بجز در این مناطق، در بازار مسکن تهران نرخ‌هایی کمتر از عرف بازار وجود دارد. البته این واحدها بیشتر در مناطق شمالی پایتخت است، اما در مناطق میانی و جنوبی هم دیده می‌شود.

به گزارش انستار، تلاش بعضی محققین و پژوهش‌ها برای ایجاد آفتاب در بازار مسکن همواره وجود داشته و معمولاً در مواقعی که بازار به رونق می‌رسد، این تکلیف بیشتر می‌شود. در شرایط فعلی نیز بسیاری از مستقیم‌ان و سوداگران به دنبال کسب سودهای عجیب و غریب از این بازار هستند. با این حال بررسی‌ها نشان می‌دهد در عین حال معاملات آفت گرفته، در میان حجم زیاد طایف‌هایی با قیمت‌های نامتعارف می‌توان واحدهای زیر قیمت هم پیدا کرد.

با توجه به عرضه بیش از تقاضا در نیمه شمالی شهر تهران، پایین بودن توان متقاضیان شرقی این مناطق در مقایسه با نرخ‌های موجود و حتی جاهایی بسیاری از بازار متشکین‌ها از شمال به مرکز پایتخت، سرمایه‌های بسیاری در بازار املاک شمال تهران بلوکه شده است. بر این اساس معمولاً تلغز عرضه واحدها با نرخ‌هایی پایین‌تر



وی با اشاره به اهمیت زمین در قیمت تمام‌شده مسکن در کشور، گفت: ایران به دلیل وسعت گسترده خود مشکلی در حوزه زمین ندارد و مسئولان با برنامه‌ریزی و اقدامات عملیاتی نیابت زمین صف را در حوزه مسکن اجرا کنند.

نایب‌رئیس مجلس شورای اسلامی سپس به مسکن روستایی پرداخت و گفت: متأسفانه شاهد هستیم که در مقابل تسهیلات ساخت مسکن روستایی برخی دستگاه‌ها بی‌تفاوتی می‌کنند که این امر بتدریج بی‌بست و پایت حمایت کامل از روستاییان صورت گیرد.

تیزگرد تصریح کرد: تحفیف در هزینه‌های صدور پروانه ساخت باید در دستور کار دولت و شهرداری‌ها قرار گیرد. در واقع در کنار مسئله مجوزها من معتقد هستیم که زمین و تسهیلات شایسته راه افتادن قطار پرسرعت نهضت ملی مسکن است.

مشکل مسکن با کلید زمین و تسهیلات باز خواهد شد. به گزارش انستار، نایب‌رئیس مجلس شورای اسلامی، در حمایت از الزامات و سازوکارهای فنی، اجتماعی و اقتصادی تحقق نهضت ملی مسکن، گفت: قفل مشکل مسکن با کلید زمین و تسهیلات باز خواهد شد. به گزارش انستار، نایب‌رئیس مجلس شورای اسلامی، در حمایت از الزامات و سازوکارهای فنی، اجتماعی و اقتصادی تحقق نهضت ملی مسکن که در این مرکز برگزار شد، گفت: نهاد خانواده در دین مبین اسلام نهاد مقدسی است که باید حفظ و تقویت شود که تهیه مسکن مناسب یکی از الزامات حفظ این نهاد مقدس است. وی افزود: متأسفانه در زمینه تامین مسکن مناسب خانواده‌ها کم‌کاری‌های زیادی صورت گرفته و امروز خانواده‌ها از بابت مسکن دچار مشکل هستند.

نایب‌رئیس مجلس شورای اسلامی با اشاره به اصول متعدد قانون اساسی بیان کرد: قانون اساسی به‌عنوان منافی ملی و سند راهبردی کشور در غرض‌های گوناگون تهیه مسکن مناسب یا اولویت اقبال مجروح را از وظایف خنثی‌کننده دولت دانسته است و باید به مراعات اساسی در این زمینه عمل شود.

تیزگرد با اشاره به تصویب قانونی در مجلسی دهم و همچنین قانون جهش تولید مسکن در مجلس یازدهم، بیان کرد: تمام ابعاد این دو قانون باید اجرایی شود. در قانون جهش تولید دو تسهول در سطح ملی و استانی تعریف شده است که می‌تواند گیاه را بار کند و این دو تسهول باید محکم وارد شده و اقدام‌های عملیاتی و مورد انجام دهد.

نمایشه مردم ارتحال (ممن، نبر و سرعین در مجلس شورای اسلامی) ارائه داد مسکن یکی از مهم‌ترین شاخص‌ها در تولید ناخالص ملی است و منابع موجود در حوزه مسکن با اراده محکم و برنامه‌ریزی صحیح قابل رفع است. اگر بتوانیم نهضت ملی مسکن را با قدرت و سرعت اجرا کنیم صنایع مختلفی فعال خواهد شد و این امر به اشتغال جوانان کشور هم کمک خواهد کرد.

بازرگانی آلیا ارائه دهنده انواع پروفیل



## ثبت اطلاعات اقامتی ۲۳ میلیون نفر در سامانه املاک و اسکان

میلون کد پستی مسکونی را با رعایت کلیه جوانب امنیتی نگهداری می‌کند.

اطلاعات مذکور بر اساس بند ۷ تبصره ۸ ماده ۱۶۹ مکرر قانون مالیات‌های مستقیم و بخشنامه معاون اول رئیس‌جمهور در چهارم تیرماه ۱۴۰۱ میلادی ارائه خدمات دولت قرار می‌گیرد.

در این اطلاعاتی آمده است، خودروی است کلیه هم‌چنانی که تاکنون در سامانه مربوطه نسبت به ثبت اطلاعات مالکیت و سکونت خود اقدام نکرده‌اند، در اسرع وقت با مراجعه به سامانه نسبت به مشموله و به‌روزرسانی یا تکمیل اطلاعات مذکور اقدام کنند.

وزارت راه و شهرسازی در این اطلاعیه اعلام کرده که سامانه در سال ۱۴۰۱ هک نشده اما در خصوص وضعیت آن در سال ۱۴۰۰ که سامانه چند بار با اختلال مواجه شد مطلبی منتشر نکرده است.

در روزهای اخیر بیان شد که سامانه ملی املاک و اسکان هک شده است، همچنین در شرایطی که بسیاری از خدمات دولتی از جمله پارکینگ خدمات بانکی، گذرنامه و انتصابات خانگی مشروط به ثبت اطلاعات سکونت در سامانه املاک و اسکان شده، رستم قائمی - وزیر راه و شهرسازی - گفته که کمترا دستگاهی برای اتصال به سامانه توجه کرده است.

۱۴۰۱، بدین وسیله موضوع هک شدن سامانه مذکور تکلیف می‌شود.

در این اطلاعاتی آمده است، سامانه ملی املاک و اسکان کشور در حال فعالیت بوده و هیچ‌گونه مشکلی در ورود و ثبت اطلاعات توسط ساکنین و مالکان املاک مسکونی در سامانه وجود ندارد.

معاینات مسکن و ساختمان اعلام کرد با تلاش‌های صورت گرفته توسط وزارت راه و شهرسازی و با استفاده از همکاری سایر دستگاه‌های اجرایی، در حالی حاضر سامانه ملی املاک و اسکان کشور اطلاعات اقامتی بیش از ۲۳ میلیون ایرانی و مالکیت بیش از ۱۱

بجایه ایرانیان، وزارت راه و شهرسازی با تکلیف برخی اخبار درباره هک شدن سامانه اسکان و املاک در سال ۱۴۰۱ از ثبت اطلاعات اقامتی بیش از ۲۳ میلیون ایرانی و بیش از ۱۱ میلیون واحد مسکونی در این سامانه خبر داد و درخواست کرد هموطنان اطلاعات مربوط به خود را در سامانه مشاهده به‌روزرسانی و یا تکمیل کنند.

به گزارش ایسنا، معاونت مسکن و ساختمان وزارت راه و شهرسازی با صدور اطلاعیه‌ای توضیح داد: پیرو انتشار اخباری مبنی بر هک شدن سامانه ملی املاک و اسکان کشور در برخی رسانه‌های رسمی در ۱۶ تیرماه

## پیامدهای زیست‌محیطی مصالح ساختمانی چیست؟

در عین حال گفتگو را در مورد مطالعات دقیق‌تر درباره موقعیت هر منطقه در هرم، جایگاه آن در طراحی پروژه باز می‌کند. همه موارد از اطلاعات موجود در اعلامیه‌ها محصول زیست‌محیطی مربوطه ارزیابی می‌شوند که اثرات زیست‌محیطی احتمالی ماده یا محصول را از طریق تجزیه و تحلیل استاندارد توصیف می‌کند و توسط متخصصان تجزیه و تحلیل چرخه حیات، توسعه داده می‌شود. این یک ابزار جانبی برای کشف توزیع تأثیر هر یک از مواد و محصولات است. در گزارش زیر، انواع مختلف تأثیرات احتمالی را برشمردیم.

بنابراین، این ابزار قادر است در یک مکان و از طریق یک رابط بصری، حجم زیادی از داده‌ها را در مورد مثال‌های بین مصالح ساختمانی جمع‌آوری کند و به طراحان اجازه می‌دهد تا بصیرت تأثیری که هر تصمیم در پروژه می‌تواند بر محیط داشته باشد را درک کنند. توجه به این نکته ضروری است که داده‌های ارائه‌شده ممکن است از کشوری به کشور دیگر متفاوت باشد.



بجایه ایرانیان، هدف مهم مصالح ساختمانی بررسی ساندترین روش برای دستیابی به یک دید کلی و وسیع از پایداری نسبی در مصالح است.

به گزارش هرالدین، هرم غذایی برای همه ما آشناست. آنها راهنمای بصری هستند که به ما نسبت غذاهایی را که ظاهرآ باید به‌صورت یوژنه بخوریم، به ما نشان می‌دهند تا سالم زندگی کنیم. مشکل از یک سری لایه‌ها با انواع مختلف مواد غذایی مانند غلات، آرد، چربی‌ها، سبزی‌ها و غیره در پایه مواد غذایی هستند که باید در مقایسه بیشتری مصرف شوند. هرچه به سمت بالای هرم می‌رویم لایه‌ها کوچکتر می‌شوند که نشان‌دهنده غذاهایی است که باید کمتر یا به‌ندرت مصرف شوند.

هرم می‌تواند بسته به کشورها و فرهنگ‌ها متفاوت باشد، اما هدف اصلی آن همیشه آرهه راهنمایی برای یک زندگی متعادل است. هیچ ممنوعیتی وجود ندارد، اما برخی از مواد غذایی را نشان می‌دهد که باید با احتیاط مصرف شوند چون بر سلامت ما تأثیر می‌گذارد.

لیا می‌تول این را در صنعت ساختمان‌سازی و ساختمان‌هایم نیز تکرار کرد؟ با استفاده از همین زبان بصری قابل درک، مرکز آکادمی سلطنتی دانمارک برای معماری صنعتی هرم مصالح ساختمانی را توسعه داد. ایده این بود که اثرات زیست‌محیطی بر مصرف‌کنندگان مصالح ساختمانی را با تکرار تجزیه و تحلیل در سه مرحله برجسته کند: استخراج مواد خام، حمل و نقل و ساخت.

ابزار دیجیتالی شکل مقایسه‌تأثیر مواد در دسته‌های مختلف با این انواع مواد در همان دسته را فراهم می‌کند. بدین ترتیب، معماران می‌توانند به‌طور کامل از تصمیم‌گیری در مورد هر ماده یا مشخصات محصول در یک پروژه مطلع شوند. هدف این است که یک راه ساده برای مستعین به یک دید کلی و وسیع از پایداری نسبی مصالح ساختمانی ارائه دهند. از طریق زبان واضح و شهودی، یک ابزار مجلسیایی تعلیمی و فلسفوس را ارائه می‌کند و



### به زودی سامانه جامع روابط کار تکمیل می شود

بخش‌های مختلف این اساس اعلام می‌کنند روابط کار وزارت کار به زودی فرآیند عملیاتی سامانه جامع روابط کار جهت تسهیل خدمت‌رسانی به کارگران و کارفرمایان تکمیل و ۵۳ فرآیند حوزه کار در دستور کار انجام خواهد شد.

به گزارش ایسنا، سامانه جامع روابط کار یکی از سامانه‌های مهم وزارت کار در بحث خدمت‌رسانی مطلوب‌تر به جامعه هدف این وزارتخانه است و راه اندازی آن کاملاً موفقی در بحث شفافیت و جلوگیری از تخلفات است.

این سامانه از چند زیرمجموعه شامل ثبت دادخواست‌ها، بررسی مشاغل، سختی و زیان‌آور، حفاظت قرض و ایمنی، آلودگی، ایمنی زیربناها، کار، بیمه بیکاری، یارانه، کار، ثبت و تایید و دیگر زیرمجموعه‌ها، کار، بیمه کارگران ساختمانی و طبقه‌بندی مشاغل تشکیل شده و به تدریج با تکمیل فرآیندهای مربوطه به زیرسامانه‌های آن افزوده می‌شود.

در حال حاضر سامانه جامع روابط کار بیش از ۵۳ فرآیند دارد که کلیه امور و وظایف محوله در این سامانه باید از لحاظ سیستمی ارائه خدمت شود تا بتواند بر مبنای به جامعه هدف خود خدمت‌رسانی کند تاکنون ۱۱ فرآیند در سامانه جامع روابط کار ارائه شده و تعدادی از فرآیندهای دیگر نیز آماده است تا در اختیار جامعه هدف قرار گیرد.

حوزه زیرساختی خبر تازه و گفته بود: امیدواریم دغدغه مرتبت استفاده از بهائی‌باند و سرور به طرف شود تا با حل این مشکلات زمینه دسترسی بهتر و سریع‌تر کارگران و کارفرمایان به اطلاعات و خدمات به وجود آید.

به گفته کارشناسان، هم‌اکنون حجم بالایی از پرونده‌های شکایات در مراجع تشخیص و هیات‌های حل اختلاف مربوط به قراردادهای کار و قراردادهای مسقیمه ایضا است که سامانه جامع روابط کار با ثبت قراردادهای امکان‌کننده و نظارت بر قراردادهای کار را تسهیل کرده و در صورت اختلاف نظر، امکان ثبت دادخواست را برای طرفین به وجود می‌آورد.

علی حسینی رعیتی فرد - معاون روابط کار وزارت تعاون، کار و رفاه اجتماعی - ضمن اشاره به فعال‌سازی سامانه جامع روابط کار آمینو است که فرآیند عملیاتی این سامانه به سرعت تکمیل شود.

وی درباره الکترونیکی کردن فرآیندهای مربوط به امور کارگران می‌گوید: در تلاشیم ۵۳ فرآیند حوزه کار را در دستور کار انجام دهیم و درصدد ایجاد یک سامانه الکترونیکی با پوشش ۵۳ فرآیند مربوط به روابط کار هستیم که این موضوع موجب شفافیت رسیدگی به امور می‌شود.

وی در گفت‌وگو با ایسنا از وجود برخی مشکلات در



### بنیاد مسکن تسهیلات ۲۰۰ میلیونی می‌دهد

بخش‌های مختلف این اساس اعلام می‌کنند بنیاد مسکن تسهیلات ۲۰۰ میلیون تومانی مسکن روستایی از روز شنبه ۸ مرداد می‌تواند برای دریافت معرفی‌نامه بانک به دفتر بنیاد مسکن در سراسر کشور مراجعه کند.

اکبر نیکزاد در گفت‌وگو با ایسنا اظهار کرد: به دنبال دستور فکوت رئیس‌جمهور به سازمان برفه و بودجه مبنی بر پرداخت تسهیلات ۲۰۰ میلیون تومانی ساخت مسکن روستایی و آغاز فرآیند پرداخت از روز شنبه ۸ مردادماه ۱۳۹۱ روستاییان می‌توانند برای دریافت معرفی‌نامه بانک به دفتر بنیاد مسکن در سراسر کشور مراجعه کنند.

وی افزود: با عنایتی که حجت‌الاسلام والمسلمین رئیسی - رئیس‌جمهور داشتند افزایش سقف تسهیلات مسکن روستایی از ۱۰۰ به ۲۰۰ میلیون تومان شکل اجرایی به خود گرفته و از شنبه وارد فرآیند پرداخت می‌شود.

رئیس بنیاد مسکن یادآور شد: بیش از این سازمان، برنامه‌های گزارش‌دهی، ارزیابی و مسائل

تسهیلات مسکن روستایی را تشریح و به رئیس‌جمهور ارائه کرده بود و آقای رئیسی هم کارشناسان را مسئول بررسی این گزارش کرد و نهایتاً به این نتیجه رسید که سازمان برنامه و بانک مرکزی نسبت به پرداخت این وام اقدام کنند.

نیکزاد اعلان کرد: با توجه به نیاز مسکن ملی که از طریق یارانه‌ها به دولت است. اتخاذ تصمیم درخصوص پرداخت وام مسکن روستایی نتایج از اراده و عزم رئیس‌جمهور برای لایحه ارتقای سطح زندگی روستاییان و بازسازی واحدهای مسکونی روستایی دارد که از ایشان کمال تشکر را داریم.

رئیس بنیاد مسکن انقلاب اسلامی هم‌چنین میزان خسارات وارده به واحدهای مسکونی در جریان سیل روزه‌های اخیر را در حال بررسی دانست و گفت: در هر منطقه‌ای فرمانداران مسئول امور آماده‌رسانی هستند بنیاد مسکن هم در کنار فرمانداران در حال تهیه بررسی خسارات وارده به واحدهای مسکونی است، ما توجه به ادغامی بارش‌ها فعلاً آثار قطعی از تحریب و خسارات به واحدها نداریم و در روزه‌های آینده میزان خسارات مشخص می‌شود.

بنابراین گزارش، رئیس‌جمهور در روزه‌های اخیر طی تلفیقی در چهار بند خطاب به رئیس سازمان برنامه و بودجه خواستار مساعدت این سازمان با پیشنهاد افزایش سقف وام مسکن روستایی شد، سازمان بودجه نیز موافقت کرد که سقف تسهیلات مسکن روستایی یا نرخ سود ۵ درصد از ۱۰۰ به ۲۰۰ میلیون تومان افزایش یابد. طبق اعلام بنیاد مسکن انقلاب اسلامی، از شنبه ۸ مرداد با ابلاغ رسمی بانک مرکزی به تمامی بانک‌های عامل، فرآیند پرداخت تسهیلات آغاز می‌شود. بیش از این سازمان برنامه به دلایل همچون تورمزا بودن و افزایش پایه پولی، ضمانت‌نامه پرداخت مناقصات ۱۳ درصدی بود مسکن روستایی را ارائه نمی‌کند.



## بازرگانی آلیا ارائه دهنده انواع پروفیل



## احداث ۵۵۰ هزار نیروگاه خورشیدی خانگی ۵ کیلوواتی

برای هر کیلووات ساعت در نظر گرفته شده که از محل فروش برق به توانمندی خلیوارهای که در تمام فعال در این طرح کمک خواهد شد.

این گزارش می‌آورد که وزارت نیرو، اقدامی راهبردی در سال تولید دانش بنیان و اشتغال آفرین و به منظور توانمندسازی قضای و کمک به معیشت روستاییان با اولویت افراد تحت پوشش نهادهای حمایتی، افزایش میزان بهره‌وری کشور از انرژی پاک و تجدیدپذیر، تقویم پنج‌ساله احداث ۵۵۰ هزار واحد نیروگاه خورشیدی (فتوولتائیک) ۵ کیلوواتی با همکاری معاونت توسعه روستایی و مناطق محروم، وزارت نیرو، کمیته احداث امام خمینی، سازمان بهزیستی و پنج سازمان دیگر کشور به مدت ۵ سال اجرا و متدله شد. این تقویم نامه با هدف ایجاد اشتغال، کمک به معیشت، رفع فقر، توانمندسازی اقتصادی گروه‌ها و قشر کم درآمد ساکن در مناطق روستایی و خانگی شهرها با اولویت متدجویان تحت حمایت نهادهای حمایتی و همچنین افزایش تولید انرژی برق از منابع تجدیدپذیر و کمک به افزایش تولید داخلی ملی شکل گرفته است.



بجزه‌ایزبان تقویم نامه همکاری مشترک احداث ۵۵۰ هزار نیروگاه خورشیدی طی ۵ سال برای طرح توانمندسازی اقلدار کم برخوردار بین معاونت توسعه روستایی و مناطق محروم کشور، وزارت نیرو، پنج سازمان دیگر، کمیته احداث امام خمینی و سازمان بهزیستی با حضور معاون اول رئیس جمهور به اجرا رسید.

این گزارش می‌آورد، محمود کناسی معاون وزیر نیرو و رئیس سازمان انرژی‌های تجدیدپذیر نیز در جلسه این نشست، با اشاره به اینکه احداث نیروگاه خورشیدی خانگی در گذشته نیز در کشور به صورت محدود وجود داشته است، گفت: کلی نیروگاه‌های نصب شده در کشور تاکنون بیش از ۷ هزار نیروگاه بوده که در دولت سیزدهم برنامه ریزی شده تا طی پنج سال ۵۵۰ هزار واحد نیروگاه در کشور ایجاد شود. وی افزود: قیمت فروش برق در این طرح ۴۲۰۰ تومان

## ۲.۵ مگاوات دیگر به ظرفیت تولید نیروگاه‌های تجدیدپذیر افزوده شد

تیرصد واحد ۱۰ هزار مگاوات نیروگاه‌های تجدیدپذیر را در مدت چهار سال در برنامه دارد.

این موضوع مهم در دستور کار سازمان انرژی‌های تجدیدپذیر و بهره‌وری انرژی برق (ساتما) قرار گرفت.

بر اساس گزارش اخیر بانک اطلاعات رسانی وزارت نیرو، نیروگاه خورشیدی ۲.۵ مگاواتی اقیان تپیان گاردات در منطقه گلزارات شهرستان تفت استان یزد افتتاح شد. این نیروگاه با سرمایه‌گذاری اولیه ۲۳ میلیارد تومان از طریق قرارداد خرید تضمینی برق با ساتما توسط بخش خصوصی در مساحت ۲.۵ هکتار احداث شده است.

این نیروگاه با تولید سالانه ۴.۳۸ میلیون کیلووات ساعت برق به‌ویژه در فصل پیک مصرف برق کمک شایانی به مدیریت شبکه استان یزد خواهد کرد.

براین اساس، با تولید برق این نیروگاه سالانه از مصرف ۱.۱۸ میلیون مترمکعب معادل گاز طبیعی و انتشار ۲.۲۲ هزار تن آلاینده‌های زیست‌محیطی جلوگیری کرده و باعث صرفه‌جویی ۰.۹۶ میلیون لیتر آب در فرایند تولید برق می‌شود. در بخش اشتغال‌زایی (بصورت مستقیم و غیرمستقیم) در زمان احداث برای ۴۰۰ نفر و در زمان بهره‌برداری برای ۸ نفر اشتغال‌زایی داشته است.



بجزه‌ایزبان تلاش دولت سیزدهم برای رونق استفاده از ظرفیت انرژی‌های تجدیدپذیر در کشور با مورد بهره‌برداری قرار گرفتن یک نیروگاه ۲.۵ مگاواتی وارد مراحل جنی‌تری شد تا نشان دهد استفاده از انرژی‌های تجدیدپذیر یک شعار نیست.

به گزارش خبرنگار اقتصادی ایرنا، یکی از برنامه‌هایی که علی‌اکبر محرابیان معاون وزیر نیروی دولت سیزدهم مطرح کرد تلاش برای احداث ۱۰ هزار مگاوات نیروگاه انرژی‌های تجدیدپذیر در طی چهار سال آینده است.

بر اساس قانون پنج‌ساله برنامه ششم توسعه (۱۳۹۶ تا ۱۴۰۰) دولت می‌باید به‌ویژه نیروگاه‌های تجدیدپذیر و پاک را تا پایان اجرای برنامه حداقل به پنج درصد برساند، علاوه‌براین ماده ۵۰ قانون برنامه ششم، دولت را مکلف کرده که سهم نیروگاه‌های تجدیدپذیر و پاک را با اولویت سرمایه‌گذاری بخش غیردولتی (داخلی و خارجی) با حداکثر استفاده از ظرفیت داخلی تا پایان اجرای قانون برنامه به حداقل پنج درصد ظرفیت برق کل کشور برساند.

بر اساس تصویب‌نامه هیئت وزیران در سال ۹۵ و با استناد به اصل ۱۳۸ قانون اساسی جمهوری اسلامی ایران مقرر شده وزارتخانه‌ها، مؤسسات و شرکت‌های دولتی و نهادهای عمومی غیردولتی، بانک‌ها، شهرداری‌ها، بر اساس قدرتی که وزارت نیرو تعیین و مشخص کرده، باید طی دو سال دست‌کم ۲۰ درصد از برق معدنی ساختمان‌های خود را از انرژی‌های تجدیدپذیر تأمین کنند.

با وجود این الزام قانونی آن‌گونه که مایه‌شاید استفاده از انرژی‌های تجدیدپذیر در دولت قابل جدی گرفته نشود و با عدم ساخت نیروگاه و عدم افزایش ظرفیت تولید برق باعث افزایش خاموشی‌ها در کشور بود، اما با روی کار آمدن دولت سیزدهم و انتخاب علی‌اکبر محرابیان به‌عنوان وزیر نیرو توجه به این منبع مهم تولید انرژی موردتوجه جنی قرار گرفت.

ایشان در «علی‌اکبر محرابیان» توجه به توسعه انرژی‌های تجدیدپذیر بخصوص توسعه نیروگاه‌های خورشیدی و مادی را از رئوس برنامه‌های وزارت نیرو در دولت سیزدهم عنوان کرده بود و با تسکیر از بیانات ارزشمند رهبر معظم انقلاب در حمایت از توسعه انرژی‌های پاک، اعلام کرده بود که با آغاز به کار دولت سیزدهم، وزارت



## توانمندسازی اقشار کم برخوردار با احداث نیروگاه‌های خورشیدی

بجزه‌داران، معاون اول رئیس جمهور با تکیه بر دولت هفتمی که خدمت به مردم ندارد، توانمندسازی اقشار کم برخوردار را مدعای مستولان عنوان کرد و گفت: با امضای تفاهات نامه ۵۵۰ هزار نیروگاه خورشیدی ۵ کیلوواتی در کشور ساخته می‌شود.

به گزارش برق نیوز، در جلساتی که پیش از ظهر امروز (دوشنبه) به ریاست محمد مخبر برگزار شد، تفاهات نامه همکاری اجرای این طرح از سوی معاونت توسعه روستایی و مناطق محروم کشور، وزارت نیرو، بسیج سازندگی، کمیته امداد امام خمینی و سازمان بهزیستی امضا شد که قرار است بر اساس این طرح طی پنج سال ۵۵۰ هزار واحد نیروگاه خورشیدی پنج کیلوواتی به منظور توانمندسازی اقشار کم برخوردار احداث شود.

معاون اول رئیس جمهور اجرای این طرح را گامی در جهت تحقق شعار تولید دانش بنیان و اشتغال آفرین ارزیابی کرد و گفت: این طرح سه ویژگی اشتغال آفرین، تولید و دانش بنیانی را به صورت توانمند دارد.

مخبر با تأکید بر اینکه دولت انقلابی و مردمی در اجرای طرح‌ها و برنامه‌های خود همتای جز خدمت به جامعه و مردم ندارد، طرح توانمندسازی اقشار کم برخوردار از طریق ایجاد نیروگاه‌های خورشیدی را طرحی مؤثر در راستای خدمت رسانی به جامعه برشمرد و اظهار داشت: یکی از ویژگی‌های اجرای این برنامه توانمندسازی و کمک به اقشار کم برخوردار جامعه است.

که همواره مدعای مستولان نظام و کشور بوده است. معاون اول رئیس جمهور افزود: نیروی انسانی مهم‌ترین و ارزشمندترین سرمایه‌ای است که در اختیار کشور قرار دارد و اجرای این گونه طرح‌ها منجر به مولدسازی نیروی انسانی خواهد شد و احداث جامعه در خدمت رونق و توسعه اقتصادی کشور قرار خواهد گرفت.

مخبر گفت: با برنامه‌ریزی‌های گسترده‌ای که در حوزه تولید اشتغال و سرمایه‌گذاری از سوی دولت انجام شده، آینده امیدبخشی پیش روی کشور قرار دارد و به واسطه نعمت‌های خدادادی و تکمیل زیرساخت‌هایی که طی چهل سال اخیر صورت گرفته، آینده‌پیش روی کشور و مردم را آبریز بخش می‌دانیم.

معاون اول رئیس جمهور با بیان اینکه تعیین شعار سال جاری بسیار هوشمندانه بود چرا که با این نام‌گذاری هم‌چالش‌ها و معضلات کوتاه مدت و هم مشکلات درازمدت کشور مد نظر قرار گرفته، ادامه داد: تولید و اشتغال آفرینی با روش دانش بنیان به معنای کار خردی و انقلابی است به نحوی که برنامه‌ها با سرعت بیشتر و هزینه کمتر به انجام برسند.

معاون اول رئیس جمهور با اشاره به اینکه نیاز اصلی و اولیه برنامه‌های دانش بنیان نیروی انسانی و دانش است؛ افزود: خوشبختانه به برکت انقلاب اسلامی و ایجاد دانشگاه‌های مختلف در اقصی نقاط کشور، امروز شاهد وجود تحفگی، دانشمندی و دانشمندی در گونه‌گوشه

این است و خاک و حر جود افتاده‌ترین نقاط کشور هستیم. معاون اول رئیس جمهور همچنین از بانک‌های عامل به دلیل همراهی با برنامه‌های دولت سیزدهم قدرتی کرد و از بانک‌های مشارکت‌کننده در اجرای این طرح خواست حداکثر تلاش خود را برای تأمین منابع اجرای این برنامه به کار گیرند تا روند توانمندسازی اقشار کم برخوردار با وقفه مواجه نشود.

در این جلسه که وزیر نیرو، رئیس سازمان بسیج سازندگی، رئیس کمیته امداد امام خمینی (ره) و رئیس سازمان بهزیستی نیز حضور داشتند، معاون توسعه روستایی و مناطق محروم کشور گزارشی از روند برنامه ویژه برای اجرای این طرح ارائه کرد.

وزیر نیرو نیز در این نشست با اشاره به اهمیت احداث نیروگاه‌های تجدیدپذیر گفت: بر اساس این برنامه قرار است در سال نخست ۱۱۰ هزار نیروگاه خورشیدی ایجاد شود که برای اقشار کم برخوردار شغل دائمی و درآمد ترقاضیانه به ارمغان خواهد آورد.

این گزارش می‌آورد: برهه‌ای از استفاده از مسوخت قبلی، کمک به حفظ محیط زیست، صرفه جویی در مصرف آب، محرومیت زدایی، حمایت از ساخت داخلی ایجاد اشتغال و توسعه انرژی‌های پاک از جمله مزایای ایجاد نیروگاه‌های خورشیدی است که قرار است در بازه پنج ساله ۵۵۰ هزار واحد نیروگاه خورشیدی با مقیاس کوچک احداث شود که تعداد ۱۱۰ هزار واحد در سال نخست احداث خواهد شد.



## بررسی پهنه‌سازی مصرف انرژی در کمیسیون تخصصی



نماینده مردم تهران در مجلس شورای اسلامی تصریح کرد: پهنه‌سازی مصرف انرژی یکی از اولویت‌های اساسی کمیسیون انرژی است چراکه در کنار افزایش تولید در حوزه برق و گاز تنها باید بخت پهنه‌سازی را دنبال کنیم. ضرورت ایجاد می‌کند ما برای پهنه‌سازی مصرف انرژی اولویت بیشتری قائل باشیم. در اساس گزارشی که ارائه شد برخی از قراردادهای دولت گذشته دچار اشکال بود به یکی دو مورد اشاره شد هم در بحث جایگزینی بخاری‌ها که نیازمند اصلاحاتی بوده که از کمیسیون درخواست کمک کردند. مورد دوم قرارداد تعویض خودروهای فرسوده بود. در حوزه خودروهای سنگین بود، ظاهراً اشکالی در اجرای قرارداد وجود داشته و طبق گزارش تخیلی در دولت قبیل صورت گرفته است.

وی در ادامه تأکید کرد کمیسیون امروزه میزان حقوق‌بالی‌هایی ندارد برای عضویت در شورای نگهبان بود، یا تصمیم هیئت‌رئیس‌ه مجلس این اقدام در همه کمیسیون‌ها حضور یافتند و خود را معرفی کردند. اعضای کمیسیون با نقطه نظرات و منابع آمل آشنا شدند و هفته آینده در صحن مجلس در این زمینه رای گیری خواهد شد.

مصرف انرژی اختصاص داشت. در این نشست مدیرعامل شرکت پهنه‌سازی و همکاری‌های حضور داشتند. ایشان گزارشی از اقدامات گذشته و برنامه‌های آینده برای پهنه‌سازی مصرف سوخت ارائه دادند. وی در ادامه اظهار کرد: کمیسیون انرژی اخیراً میزان وزارت نیرو بود که در همین زمینه بحث و بررسی صورت گرفت. جلسه امروز نیز به منظور تکمیل پیگیری‌های کمیسیون در زمینه پهنه‌سازی مصرف انرژی بود.

بخیره‌ایران: سخنگوی کمیسیون انرژی مجلس شورای اسلامی از بررسی اقدامات انجام شده و برنامه‌های پیش‌رو به منظور پهنه‌سازی مصرف سوخت و انرژی در جلسه امروز این کمیسیون خبر داد. مالک شریعتی در گفت‌وگو با اسحاق ضمن تشریح جلسه کمیسیون انرژی مجلس بیان کرد: جلسه امروز کمیسیون به بررسی سوابق و برنامه‌های شرکت پهنه‌سازی مصرف سوخت در حوزه پهنه‌سازی

## راه اندازی مزارع انرژی خورشید توسط مددجویان بزدی

شده به ضایعات برای بزده منظور شده که در این رابطه ۵۰۰۰ مگاوات به مناقصه گذاشته شده است، و علاوه بر این نیز مجوز ۲۲۰ مگاوات خارج از مناقصه اخذ شده است. اسفندی خاطرتشان کرد: در حال حاضر ۱۱ نیروگاه خورشیدی با ظرفیت ۸۲ مگاوات در استان فعالیت دارد و ۲۲۰ مگاوات نیز در دست اجراست. وی همچنین از انجام اقدامات و تامین زیرساخت‌های لازم برای تحقق برنامه تحولی حوزه انرژی خورشیدی نیز خبر داد و توضیحاتی در این رابطه ارائه کرد. این مسئول خاطرتشان کرد: خوشبختانه علاوه بر برنامه‌های طبیعی زیاد برای توسعه انرژی خورشیدی، بست‌های لازم و تسهیلات آموزنی برای جذب سرمایه‌گذاری در این بخش در استان فراهم شده است.



بخیره‌ایران: دوازدهمین نشست مرکز راهبردی پیشرفت و عدالت استان بزده پیرامون تحقق برنامه‌های تحولی حوزه انرژی خورشیدی برگزار شد. محمدزاده رحمانی مدیرکل امور اقتصادی استانداری بزده در این نشست که روز چهارشنبه هشتم تیرماه در سالن کونور استقامتی بزده برگزار شد، اظهار کرد: در حال حاضر تولید ۲۲۰ مگاوات انرژی خورشیدی از این دو هزار مگاواتی منظور شده برای استان بزده را در دست اجراست و مجوز ۵۰۰ مگاوات دیگر نیز برای برگزاری مناقصه به منزله ارسال شده و از این حیث استان روند رو به جلو و مطلوبی دارد. وی همچنین در خصوص مصوبه نصب پنلهای خورشیدی در گلخانه‌ها نیز گفت: تاکنون یک متقاضی در انگلدر در این باره اعلام آمادگی کرده و امیدواریم با دریافت مجوزهای لازم هم در بخش گلخانه و هم در تولید انرژی، شاهد شروع عملیات آن در اوائل بهار جاری باشیم.

زاده رحمانی اظهار کرد: با ریزش‌های صورت گرفته ما کفایت اندازه موضوع تامین تسهیلات لازم برای راه‌اندازی پنل‌های خورشیدی خلگی در صورت کفر قرار گرفته ما براساس آن به صورت جمعی، گروه‌های چند نفره مددجویان اقدام به ایجاد مزارع انرژی خورشیدی کنند. به گفته وی، در این باره شرکت توزیع برق استان موظف به تامین ترانس برق برای این واحدها شده است.

محمد شجاعان مدیرکل کمیته املاک استان نیز در این رابطه طی سخنانی اظهار کرد: در حال حاضر برای دو هزار مددجویان امکان دیده شده که در مرحله نخست در نظر داریم ۶۰ مزرعه خورشیدی با ظرفیت هر کدام پنج مگاوات ایجاد شود. به‌العقل اسدی مدیرعامل شرکت برق منطقه‌ای بزده نیز در این نشست از میزان پهنه‌سازی برنامه‌های تحولی حوزه انرژی خورشیدی در استان گزارشی ارائه کرد و گفت: برنامه استان برای آتی ۱۴۰۲، افزایش ظرفیت تولید انرژی خورشیدی از ۸۵۲ مگاوات کنونی به ۱۸۵۰ مگاوات است.

وی افزود: در همین راستا ۹۰۰ مگاوات از مجموع ۲۰۰۰ مگاوات برنامه پیشنهاد



## ساخت دو نیروگاه تولید برق از انرژی‌های تجدیدپذیر در گیلان

شده، امسال ۱ سال آینده طرح‌ها را به سرانجام می‌رسانیم. مدیرعامل شرکت برق منطقه‌ای گیلان با بیان اینکه ۲ هزار و ۲۰۰ مگاوات تولید برق از انرژی‌های تجدیدپذیر انجام می‌شود افزود: «ساختگاه برای احداث ۵ نیروگاه خورشیدی در رودبار و لوشان معرفی کردیم و در گام اول دو ساختگاه در منطقه عمومی گذاشته شده و با ورود بخش خصوصی می‌توانیم تا پایان سال دو نیروگاه بسازیم.

با همکاری صنایع تعاون تولید در بخش صنعت دلتیم و محدودیت زمانی برای کار صنایع تعیین نشده است و بین ساعت ۸ تا ۱۱ صبح و عصر می‌تواند طبق فریبی که برای آنها در نظر گرفته شده فعالیت کنند. وی با اشاره به انعقاد تفاهات نام‌های برق منطقه‌ای یا مراکز دانشگاهی و پارک علم و فناوری، عنوان کرد: مشکلاتی را تعریف کردیم و دلتیم و لوشان نیز به موضوع ورود کرده‌اند و با توجه به اولویت‌هایی که تعریف

بخش مدیران: مدیرعامل برق منطقه‌ای گیلان با اشاره به تولید ۲ هزار و ۲۰۰ مگاوات برق از انرژی‌های تجدیدپذیر گفت: با ورود بخش خصوصی می‌توانیم تا پایان امسال دو نیروگاه دیگر نیز بسازیم. به گزارش خبرنگار مهر، بهمن دلراب زاده ساپنگاه دوستانه در گفتگوی ویژه خبری شبکه باران با بیان اینکه توان اسمی تولید برق در گیلان ۳ هزار و ۷۵۵ مگاوات است، اظهار کرد: توان عملی تولید برق استان ۲ هزار و ۵۰۰ مگاوات بوده و ۲۲۵ درصد تولید برق کشور را در اختیار داریم.

مدیرعامل شرکت برق منطقه‌ای گیلان با اشاره به اینکه ۱۰۰۰ میلیارد تومان پروژه در استان در حال اجرا است، افزود: ۸ پروژه مربوط به طرح‌های اضطراری ویژه افزایش ظرفیت تولید برق در تیلستان امسال داریم که ۶ مورد آن در حال بهره‌برداری و دو پروژه نیز تا هفته‌های آتی به بهره‌برداری می‌رسد. وی با بیان اینکه زیرساخت‌ها و شاخص‌های فنی تولید برق در گیلان مطلوب است، بیان کرد: شرایط تولید برق در گیلان مطلوب است و پیش‌بینی می‌شود با تداوم همکاری مردم و صنایع با این مجموعه، خاموشی برتانه‌ریزی شده نداشته باشیم. دلراب‌زاده با اشاره به اینکه وزارت نیرو برای مدیریت یک مصرف ۱۰۰ برتانه عملیاتی در دست اجرا داشت که سهمیه هر استان نیز مشخص شد، گفت: تاکنون



## ظرفیت نصب شده انرژی‌های تجدیدپذیر چین به ۱.۱ میلیارد کیلووات ساعت رسید

است و ظرفیت تولید نیروگاه‌های آبی، بادی، خورشیدی و زیست‌توده در رتبه‌های دیگر در جهل قرار گرفته است. براساس این گزارش، مجموع ظرفیت نصب شده برای تولید برق از باد و خورشید در چین به ۶۷۰ میلیون کیلووات رسیده که ۹۰ برابر رقم گزارش شده در سال ۲۰۱۳ است. در برنامه چهارم توسعه پنج ساله چین مقر شده که ظرفیت تولید انرژی تجدیدپذیر به ۵۰ درصد از کل ظرفیت تولید این کشور رسیده و ظرفیت تولید برق از باد و خورشید نیز دو برابر شود. کارشناسان می‌گویند چین سال‌هاست که رهبری تولید انرژی‌های تجدیدپذیر در دنیا را دست گرفته و در حال حاضر بزرگترین تولیدکننده برق از باد و خورشید است. این کشور همچنین بزرگترین سرمایه‌گذار داخلی و خارجی در حوزه انرژی‌های تجدیدپذیر محسوب می‌شود.

چین به لطف تقاضای انبوه بازار داخلی، مزایای بی‌ظهوری در تقویت نصب برق پاک دارد. در حالی که لایق‌های شبکه دولتی در این کشور نیز می‌تواند خروجی انرژی‌های تجدیدپذیر را تضمین کنند. دولت چین می‌گوید در پنج ماهه نخست امسال ظرفیت جدید نصب شده برای تولید انرژی‌های تجدیدپذیر به ۳۳۳۹۹ میلیون کیلووات رسیده و ۸۲.۱ درصد به ظرفیت نصب شده تولید برق جدید در این کشور افزوده است. این رقم ۱۰ سال پیش تنها ۲.۷ درصد بود و چین در آن زمان بیشتر انرژی خود را از زغال سنگ تأمین می‌کرد.

بخش‌های ایران: آمار منتشر شده از سوی اداره ملی انرژی چین نشان می‌دهد که ظرفیت نصب شده انرژی‌های تجدیدپذیر در چین طی ۱۰ سال گذشته یا ۹۰ درصد افزایش به ۱.۱ میلیارد کیلووات رسیده است.

به گزارش ایرنا از جاپنا دلی، ظرفیت نصب شده تولید انرژی‌های تجدیدپذیر در چین طی ۱۰ سال گذشته ۹۰ برابر شده و این کشور را به عنوان رهبر جهانی استفاده از ظرفیت انرژی‌های تجدیدپذیر تبدیل کرده است.

بر اساس گزارش اداره ملی انرژی، مجموع ظرفیت نصب شده کشور برای تولید انرژی‌های تجدیدپذیر طی ۱۰ سال گذشته به ۱.۱ میلیارد کیلووات افزایش یافته



## کاهش تولید پنل‌های خورشیدی در گرمای شدید

داده‌ها نشان می‌دهد که تولید پنل‌های خورشیدی در چین در ماه ژوئن کاهش یافته است. این کاهش به دلیل گرمای شدید است که باعث می‌شود پنل‌ها در دماهای بالاتر از حد مجاز کارایی خود را از دست بدهند. کارخانه‌های تولید پنل‌های خورشیدی در چین در ماه ژوئن با دماهایی بین ۳۵ تا ۴۰ درجه سانتیگراد مواجه شدند که باعث کاهش تولید پنل‌ها شد.

پنل‌های خورشیدی در دماهای بالاتر از حد مجاز کارایی خود را از دست می‌دهند. این کاهش به دلیل گرمای شدید است که باعث می‌شود پنل‌ها در دماهای بالاتر از حد مجاز کارایی خود را از دست بدهند. کارخانه‌های تولید پنل‌های خورشیدی در چین در ماه ژوئن با دماهایی بین ۳۵ تا ۴۰ درجه سانتیگراد مواجه شدند که باعث کاهش تولید پنل‌ها شد.

تولید پنل‌های خورشیدی در چین در ماه ژوئن کاهش یافته است. این کاهش به دلیل گرمای شدید است که باعث می‌شود پنل‌ها در دماهای بالاتر از حد مجاز کارایی خود را از دست بدهند. کارخانه‌های تولید پنل‌های خورشیدی در چین در ماه ژوئن با دماهایی بین ۳۵ تا ۴۰ درجه سانتیگراد مواجه شدند که باعث کاهش تولید پنل‌ها شد.



## کمبود فلزات عامل تهدیدزا برای برنامه‌های انرژی پاک در اروپا

تولید حدود یک میلیون تن در سال است و تقریباً ۹ درصد تولید جهانی را به خود اختصاص داده است. از سوی دیگر گزارش موسسه صنعتی «یوروماتا» نشان می‌دهد که اروپا برای به دست آوردن اهدافش در زمینه انرژی پاک تا سال ۲۰۵۰ نیاز به ۳۵ برابر لیتیم و بین ۷ تا ۲۶ برابر میزان فعلی فلزات نادر را نیاز خواهد داشت. اتحادیه اروپا بر اساس این گزارش همچنین نیازمند ۱۵ میلیون تن مس (۳۵ درصدی بیشتر از عرضه حال حاضر) و ۴۰۰ هزار تن نیکل (۱۰۰ درصدی بیش از آبار امروزی) خواهد بود. این در حالی است که اتحادیه اروپا که هدف دستیابی به کاهش حداکثری گرین‌هاوس تا سال ۲۰۵۰ را دارد، به دنبال پایان وابستگی به واردات انرژی از روسیه و استفاده از انرژی‌های تجدیدپذیر را دارد.

برنامه‌های اروپا برای انتخاب از سوخت‌های فسیلی و تمرکز بر روی انرژی پاک در خطر است زیرا یک گزارش جدید از مؤسسه جهانی فلزات کلیدی در آینده خبر می‌دهد. به گزارش ایرنا، روزنامه اکسپرس انگلیس در گزارشی نوشت: از آنجاییکه جهان از سوخت‌های فسیلی اجتناب و به سمت نسل انرژی‌های تجدیدپذیر حرکت می‌کند، کارشناسان پیش‌بینی کرده‌اند که تقاضای مس در سراسر جهان در دهه‌های آتی افزایش خواهد یافت. مس یک رسانای بسیار موثر در جریان الکتریکی به شمار می‌آید که در سیستم‌های انرژی تجدیدپذیر برای تولید برق از انرژی‌های خورشیدی، بادی، حرارتی و آبی استفاده می‌شود.



بر اساس گزارش جدید شرکت عالی این‌لیمین گلوبال تقاضای برای مس تا سال ۲۰۳۵ (۱۲۱۳) دو برابر خواهد شد. این گزارش همچنین می‌افزاید که در بلندمدت دولت چین می‌تواند با کمبود شدید ۹.۸ میلیون تن مس در مدت زمان نامشده مواجه شود. گردآورندگان این گزارش یادآور کرده‌اند که حتی با فرض مصرف بالا، تقاضای مس در مدت زمان پیش‌بینی شده تا سال ۲۰۳۵ از عرضه نیز پیشی خواهد گرفت. این گزارش همچنین هشدار داده است که به علت تقاضای آینده، کمبود مس می‌تواند به عنوان یک تهدید بی‌ثبات کننده برای امنیت بین‌المللی ظاهر شود. به نوشته روزنامه اکسپرس، این مشکل مربوط به مساله جنگ اوکراین است زیرا رهبران اتحادیه اروپا به سرعت به سمت افزایش ظرفیت نسل انرژی تجدیدپذیر به منظور پایان وابستگی به صادرات نفت و گاز روسیه حرکت کرده‌اند. هرچند این مساله نیز اهمیت دارد که روسیه یک تولیدکننده بزرگ مس با سهم



## مقام‌های پرسرعت کشورهای عرب خلیج فارس برای عبور از پایان نرسناک منابع نفتی

اگرچه ۶ کشور عربی خلیج فارس همگی با چالش‌های مورد بحث در زمینه سیاست انرژی مواجه هستند، اما واکنش هر یک نسبت به این چالش‌ها، سیاست‌های اتخاذ شده و میزان پیشرفت آنها در مسیر دستیابی به زیرساخت انرژی‌های تجدیدپذیر متفاوت است.

این کشورها بر حفظ سیستم بارانهای خود اصرار دارند زیرا خروج از مسیر کنونی استفاده از سوخت‌های فسیلی به ویژه اگ با حذف ناگهانی امتیازات ویژه این بخش همراه شود، برای ثبات سیاسی و اجتماعی و تنایم حاکمیت طبقه حاکم در این کشورها تهدیدی بالقوه است.

مانع دوم در این مسیر فقدان دانش و تجربه کافی نیروی انسانی برای طراحی، ساخت و بهره‌برداری از نیروگاه‌های تجدیدپذیر در این کشورها است.

سومین مانع این است که برق متناوب تولیدی نیروگاه‌های بادی و سلول‌های خورشیدی فوتوالیستیک (سیستمی قادر به تبدیل مستقیم انرژی خورشیدی به انرژی الکتریسیته) به راحتی در سیستم تولید برق مستقیم کنونی ادغام نمی‌شود. این مساله از عدم تناسب ظرفیت تولید برق نیروگاه‌های خورشیدی

مستأول برای تأمین مستقل نیاز هر دو بیک مصرف برق شهرهای ساحلی کشورهای خلیج فارس یکی در گرمای ظهر و دیگری در هنگام غروب ناشی می‌شود.

اگرچه ۶ کشور عربی خلیج فارس همگی با چالش‌های مورد بحث در زمینه سیاست انرژی مواجه هستند، اما واکنش هر یک نسبت به این چالش‌ها، سیاست‌های اتخاذ شده و میزان پیشرفت آنها در مسیر دستیابی به زیرساخت انرژی‌های تجدیدپذیر متفاوت است.

خلیج فارس به سوی توسعه منابع انرژی محلی و پایدارتر عنوان شده است.

علاوه بر این کاهش قابل توجه در هزینه توسعه فناوری انرژی‌های تجدیدپذیر اکنون نیز کشورهای خلیج فارس را قادر کرده تا پروژه‌های انرژی تجدیدپذیر را در مقیاس کوچک و بزرگ توسعه دهند.

کشورهای حاشیه خلیج فارس برای توسعه انرژی‌های پاک و تجدیدپذیر با موانع متعددی مواجه هستند. اولین مانع با استناد به نظریه برخی کارشناسان که در پایداری انرژی بی‌آبی منتشر شده، مرتبط با پرداخت بارنامه‌های انرژی وسیع و پروژه‌های ناگوار انرژی است که از ویژگی‌های اصلی اقتصادهای رانتیر محسوب می‌شود.

این کشورها بر حفظ سیستم بارانهای خود اصرار دارند زیرا خروج از مسیر کنونی استفاده از سوخت‌های فسیلی به ویژه اگ با حذف ناگهانی امتیازات ویژه این بخش همراه شود، برای ثبات سیاسی و اجتماعی و تنایم حاکمیت طبقه حاکم در این کشورها تهدیدی بالقوه است. مانع دوم در این مسیر فقدان دانش و تجربه کافی نیروی انسانی برای طراحی، ساخت و بهره‌برداری از نیروگاه‌های تجدیدپذیر در این کشورها است.

سومین مانع این است که برق متناوب تولیدی نیروگاه‌های بادی و سلول‌های خورشیدی فوتوالیستیک (سیستمی قادر به تبدیل مستقیم انرژی خورشیدی به انرژی الکتریسیته) به راحتی در سیستم تولید برق مستقیم کنونی ادغام نمی‌شود. این مساله از عدم تناسب ظرفیت تولید برق نیروگاه‌های خورشیدی متناوب برای تأمین مستقل نیاز هر دو بیک مصرف برق شهرهای ساحلی خلیج فارس یکی در گرمای ظهر و دیگری در هنگام غروب ناشی می‌شود.

بحره‌ایر انسان، محدودیت ذخایر انرژی‌های هیدروکربنی و کاهش احتمالی اقبال جهانی به آن، کشورهای حاشیه خلیج فارس را به فکر ایجاد تنوع در سبد انرژی ایناکنه است. هم‌اکنون با روند جهانی استقبال از انرژی‌های تجدیدپذیر این کشورها نیز برای قطع وابستگی به درآمدهای نفتی گام‌های پرسرعتی را برداشته‌اند.

۶ کشور عضو شورای همکاری خلیج فارس (عمان، عربستان سعودی، بحرین، کویت، عمان، قطر، امارات متحده عربی) از چند سال قبل به فکر ایجاد تنوع بیشتر در سبد انرژی خود افتاده‌اند. این کشورها با رحمت، زیاد تلاش می‌کنند تا اقتصاد توانایی بیشتری بر ممت خود را به سوی مشارکت هر چه بیشتر بخش خصوصی در راستای تأمین زیرساخت‌های اقتصاد بدون نفت و انرژی‌های تجدیدپذیر پایدار هدایت کنند. در گزارش حاضر موانع موجود در به کارگیری انرژی تجدیدپذیر و نیز تبعات آن بر اقتصاد کشورهای مذکور بررسی شده است.

تنوع بخشی به سبد انرژی کشورهای عربی خلیج فارس ضرورتی غیرقابل انکار است. کندی رشد اقتصاد جهانی ناشی از همه‌گیری کوید ۱۹ قیمت نفت خام برنت را از ۶۴ دلار در هر بشکه در ابتدای سال ۲۰۲۰ به ۲۳ دلار در آوریل ۲۰۲۰ کاهش داد. این امر فشار قابل توجهی بر اقتصاد کشورهای عضو شورای همکاری خلیج فارس وارد کرد. از طرفی نیز کشورهای عضو این شورا چنین نفعی نمانده است که نگران پایداری درآمدهای هیدروکربنی خود هستند زیرا در بلندمدت ذخایر نفت و گاز تمام خواهد شد.

در این میان بحرین و عمان در مخاطره‌آسیزترین موقعیت قرار دارند. بیش‌ترین می‌شود ذخایر بحرین تقریباً یک دهه و ذخایر عمان طرف ۲۵ سال آینده تمام شود. در میان مدت هم انتظار می‌رود درآمدهای نفتی در مواجهه با کاهش تقاضای جهانی برای نفت از سال ۲۰۳۰ کاهش یابد.

بر اساس گزارش از اناس بین‌المللی انرژی‌های تجدیدپذیر حداقل سال‌های ۲۰۱۴ تا ۲۰۱۸ تا ۲۰۲۰ ظرفیت نصب‌شده برق تجدیدپذیر در کشورهای عربی خلیج فارس حدود ۲۱۲ درصد افزایش یافته است. در کشورهای عربی حوزه خلیج فارس محرکه اصلی در اتخاذ این رویکرد نیاز به همکاری با نقاضای رو به رشد مصرف نفت و گاز داخلی و در عین حال تلاش برای افزایش درآمد صادراتی این منابع و در نتیجه آزادسازی سوخت مورد نیاز برای پروژه‌های پایین‌دستی و در نهایت ایجاد نوعی تنوع اقتصادی است.

از سوی دیگر روزه پایان بودن منابع موجود و قطعی بودن اکتشاف، منابع جدید نفت خام و گاز طبیعی و تسهیل‌تس‌های ژئوپلیتیکی در منطقه نیز عامل محرک دیگری برای حرکت کشورهای عربی حوزه









## ۱۴۰۰ مگاوات به ظرفیت نیروگاهی یزد افزوده می‌شود

و خوشبختانه در همین راستا نیز تا امروز در بخش خانگی و تجاری محدودیت و خاموشی بلندی از کمبود تولید برق نداشته‌ایم.

وی با اشاره به اقدامات مناسب و به موقع صورت گرفته جهت تعمیر و نگهداری از تأسیسات تولید، انتقال و توزیع تا قبل از وقوع بزرگ مصیبت استان اسال، گفت: خوشبختانه ۹۹.۵ درصد تعمیرات شبکه و تأسیسات برق استان تا اردیبهشت ماه انجام شد.

اسدی توسعه ظرفیت شبکه‌های انتقال و فوق توزیع به تناسب نیاز شبکه با اولویت قرار دادن مناطق کم برخوردار نظیر خط و پست ۴۰۰ مهرگان، پست ۳۰۰ بهادران، پست ۲۲۰ ساغتا و توسعه پست ۱۳۲ مریوت را از دیگر این اقدامات ذکر کرد.

در مناطق کم برخوردار استان نظیر خاتم، مریوت و بهباد در قالب نیروگاه‌های سیکل ترکیبی، ایجاد ۲۰۰ مگاوات نیروگاه خورشیدی در استان برای یکسال آتی در دست اجراست.

وی به کاهش تریولات جوی و آب پشت سد‌ها برای تولید برق آبی در کشور، گفت: وزارت نیرو در عین حال تولید ۳۵ هزار مگاوات برق طی چهار سال را در دستور کار قرار داده که ۱۰ هزار مگاوات آن مربوط به نیروگاه‌های خورشیدی است.

مدیر عامل برق منطقه‌ای یزد خاطرنشان کرد: خوشبختانه طی یک سال اخیر بر قالب برنامه بزرگ تا یک، شش هزار مگاوات تولید برق در کشور برنامه‌ریزی و عمدتاً برای یک اسال محقق شد.

یخچره‌ایران: مدیر عامل شرکت برق منطقه‌ای یزد از برنامه‌ریزی استان برای افزایش حدود ۱۴۰۰ مگاواتی ظرفیت نیروگاهی استان طی یک سال آینده خبر داد و گفت: ۲۰۰ مگاوات این ظرفیت از طریق ایجاد نیروگاه‌های خورشیدی در استان مدنظر است. ابوالفضل اسدی روز سه‌شنبه هفتم تیرماه به مناسبت هفته مدیریت مصیبت برق در جمع خبرنگاران اظهار کرد: بزرگ‌نیاز مصرف استان برای اسال ۱۹۶۵ مگاوات تعیین شده است و با توجه به محدودیت‌های موجود، مهم‌ترین نکته در صنعت برق، مدیریت عرضه و تقاضاست و در همین راستا نیز عزم جدی دولت رفع ناترازی در این بخش است.

وی با اشاره به وجود بیش از چهار هزار کیلووات خطوط انتقال و فوق توزیع و ۱۴ هزار و ۶۰۰ مگاوات آبیرو ظرفیت پست‌های انتقال و فوق توزیع در استان، گفت: خوشبختانه استان یزد که دومین استان معدنی کشور محسوب می‌شود، کمترین تلفات انرژی در شبکه انتقال و فوق توزیع را در کشور دارد.

اسدی ظرفیت نامی محسوب تولید برق نیروگاه‌های استان را بیش از ۲۸۰۰ مگاوات اعلام و تصریح کرد: البته ظرفیت عملی نیروگاهی استان در حال حاضر ۲۳۲۶ مگاوات است که ۸۲ مگاوات آن در قالب ۱۱ نیروگاه از نوع انرژی خورشیدی است.

وی به برنامه‌های توسعه‌ای تولید برق در استان برای یک سال آینده اشاره و عنوان کرد: در همین راستا قرارداد تولید ۱۱۰۰ مگاوات توسط چادریلو منعقد شده و علاوه بر برنامه‌ریزی برای افزایش تولید



## نیروگاه خورشیدی گاریزات تخت به بهره‌برداری رسید



ظرفیت نامی ۲۵۰۰ کیلووات ساعت را فراهم می‌کند. این مسئول یاد کرد این که افزایش تولید برق و گسترش نیروگاه‌های تجدیدپذیر از اولویت‌های وزارت نیرو است. متذکر شد: برای ایجاد این نیروگاه که توسط بخش خصوصی و به مدت یک سال به طول انجامید، ۴۰۰ میلیارد ریال هزینه شده است. چه در پایان ابزار استواری کرد: با رویکرد دولت و دخیره وزارت نیرو در افزایش نیروگاه‌های تجدیدپذیر شاهد جلب مشارکت بخش خصوصی و گسترش این قبیل نیروگاه‌ها در سطح استان هستیم.

یخچره‌ایران: نیروگاه خورشیدی آفتاب خلیل گاریزات تخت در استان یزد با اعتباری بالغ بر ۳۰۰ میلیارد ریال با حضور مسئولان به بهره‌برداری رسید. به گزارش اسال، طی چهار مدیرعامل شرکت توزیع نیروی برق استان یزد در مراسم افتتاح این نیروگاه خورشیدی، با اشاره به جایگاه خوب استان در بهره‌گیری از انرژی خورشید برای تولید برق، افزود: برای ساخت این نیروگاه چهار هزار و ۶۳۰ خند پیل فتوولتائیک ۵۴۰ واتی به کار رفته است. وی اضافه کرد ۲۳ اینورتر ۱۱۰ کیلووات آمپری با اتصال سه پیل‌ها، امکان تولید



سیستم های ترمال بریک و یو پی وی های سی

WWW.PADRA-GROUP.IR

پادرا تولید کننده در و پنجره های UPVC  
و آلومینیوم ترمال بریک

The door &  
Window &  
Facade of the  
Building



padra

آدرس دفتر: رشت، بلوار انصاری، جنب نظام مهندسی، ساختمان پادرا

همراه: ۰۹۱۱۳۴۰۳۳۲۵

تماس: ۴۴۹۱۴ (۰۱۳)

آدرس کارخانه: رشت، شهرک صنعتی سفید رود، فلکه دوم، بلوار جنوبی



# جشن پروفیل

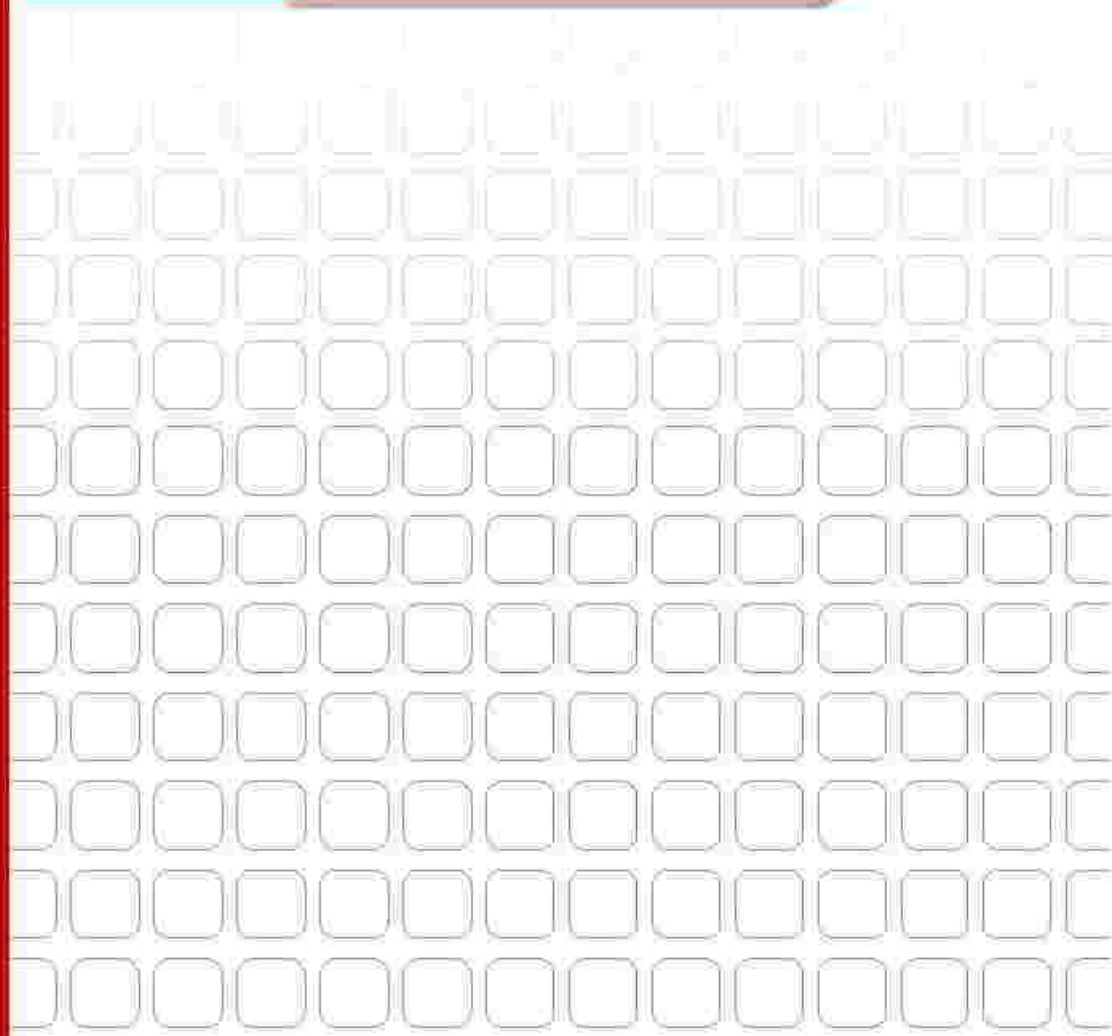
## ایرانیان پروفیل

نشریه پنجره ایرانیان

ماهنامه تخصصی صنعت دروینجره و بهینه‌سازی انرژی ایران

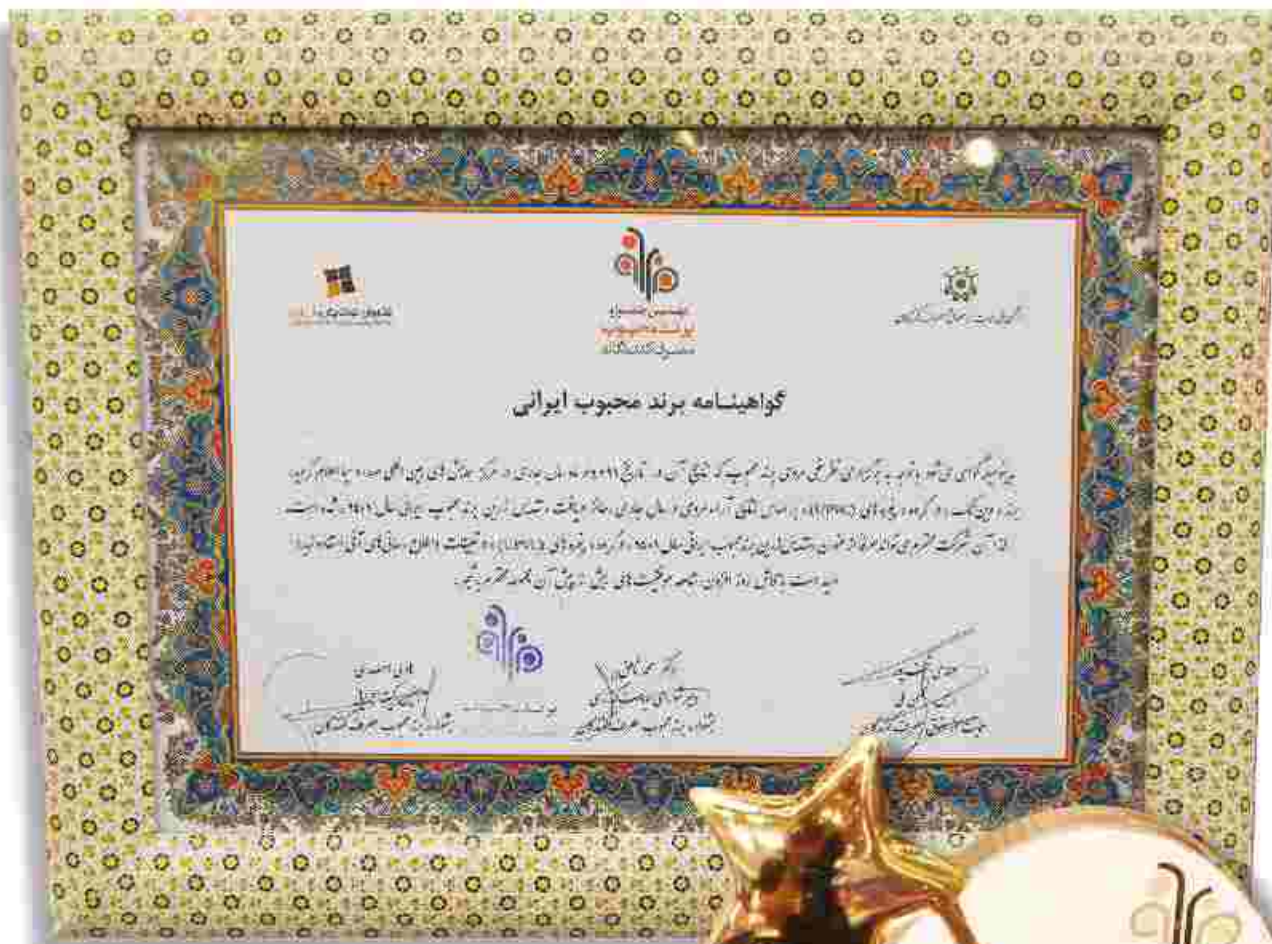
تجلیل از وبینک در جشنواره ملی برند محبوب  
سال ۱۴۰۱

هماهمن برند محبوب مصرف‌کننده ایرانی شد



# تجلیل از WINTECH<sup>®</sup> در

## جشنواره ملی برند محبوب سال ۱۴۰۱



بخره ایرانیان، در نهمین دوره جشنواره ملی برند محبوب مصرف‌کنندگان ایرانی سال ۱۴۰۱ از شرکت وین تک به‌عنوان برند محبوب در گروه کالایی دروبخره یوپی‌وی‌سی تجلیل شد.

جشنواره ملی برندهای محبوب مصرف‌کنندگان در قالب گسترده‌ترین نظرسنجی مردمی برای انتخاب برندهای محبوب مردم در سال ۱۴۰۱ با محوریت لحن ملی حسیت از حقوق مصرف‌کنندگان و با حضور مقامات و مسئولین مرتبط و مدیران برندهای محبوب منتخب و جمعی از هیات‌داران مردمی ازها برگزار شد.

در این مراسم که ۱۱ مردادماه ۱۴۰۱ در مرکز همایش‌های بین‌المللی صداپسما برگزار شد، برنده وین تک، در گروه در و بخره‌های یوپی‌وی‌سی به‌عنوان برند محبوب از نگاه مردم انتخاب شد. رعنا نبوی، قائم مقام مدیرعامل شرکت آمون پلاستیک پرشین به‌عنوان نماینده شرکت تندیس ویژه این جشنواره را دریافت کرد.

اهدای تندیس این مراسم توسط آرژان خالقی، عضو هیئت‌مدیره و قائم‌مقام مدیر کل خانه صنعت معین و تجارت ایران، قائم‌موجه قراقرانی، رئیس اتاق اصناف تهران، دکتر بسندی، مدیرکل کسب‌وکار وزارت صنعت، معین و تجارت و رئیس انجمن حمایت از حقوق مصرف‌کنندگان و برگزارکنندگان این رویداد به انجام رسید.

منتخبین این نظرسنجی گسترده ملی بر اساس آراء مردمی در ۷۰۰ گروه کالایی‌های به‌طور منظم و بی‌ولع از طرف مردم و مصرف‌کنندگان به‌عنوان داوران اصلی این رویداد انتخاب شده‌اند.





بر هست تا با تعیین میزان توسعه‌گری برنده‌ی فعال در بازار، زمینه مناسبی برای کمک به تصمیم‌گیری خرید مصرف‌کنندگان فراهم آورد. برندگان، جشنواره تقدیرهایی را در مراسم اختتامیه از دست بزرگانی صنعت دریافت می‌کنند و چه افتخاری بزرگتر از اینکه مردم که همگی مصرف‌کنندگان نهایی محصولات هستند یک برند را به‌عنوان برند محبوب شناسایی و معرفی کنند به همین علت معمولاً تندیس‌های جشنواره برند محبوب ایرانی با افتخار در بهترین شرکت‌ها و برندهای مطرح ایرانی قرار دارد.

تذکره آدوین پلاستیک پرتسین به‌عنوان یکی از بزرگ‌ترین مجموعه‌های تولیدکننده پروفیل در نتیجه پویایی و بی‌پایستگی کشور ما برند بین‌تک تلاش کرده تا با بالاترین سطح کیفی محصولات و خدماتش، سطح و کلاس قابل قبولی از برندی که در این صنعت را به نمایش بگذارد، کیفیت بالای محصولات و بین‌تک که به‌واسطه استفاده از بهترین مواد اولیه، به‌کارگیری ماشین‌آلات مدرن خطوط تولید و بهره‌گیری از نیروی کار متخصص و باتجربه در کنار آزمایشگاه کنترل کیفی استاندارد به دست‌آمده است باعث شده تا شخص محبوبیت برند بین‌تک نزد مصرف‌کننده ایرانی در سطح قابل قبولی قرار گیرد و این محصول همواره جز انتخاب‌های اول مصرف‌کنندگان باشد.

در مراسمی که عصر روز شنبه یازدهم مردادماه ۱۴۰۱ به مناسبت نهمین دوره جشنواره برند محبوب مصرف‌کنندگان در محل سالن همایش‌های بین‌المللی خلیج‌فارس برگزار شد از برندهای محبوب تجلیل به عمل آمد. در این رویداد که توسط انجمن ملی حمایت از حقوق مصرف‌کنندگان و قماران تولیدش برگزار می‌شود، برندهای محبوب بر مبنای نتایج حاصل از نظرسنجی از مصرف‌کنندگانی که در سال جاری با شرکت بیش از ۶۵۰ هزار نفر انجام شد، انتخاب شدند.

هدف این جشنواره که اولین دوره آن در سال ۱۳۹۲ برگزار و سالانه به‌عنوان منظم تکرار شده، ارتقای جایگاه برند مبتنی بر رای و نظر مصرف‌کنندگان است. بدین منظور دوره‌خانه جشنواره با شناسایی و معرفی برندهای محبوب مردم، زمینه معرفی این برندها به مصرف‌کنندگان و تقویت آن‌ها را فراهم می‌آورد. در این جشنواره، از مدل مبتنی بر نظرسنجی گسترده مردمی برای شناسایی میزان هواداری مصرف‌کنندگان در هر یک از گروه‌های کالا و خدمات استفاده می‌شود تا ضمن ایجاد زمینه مشارکت گسترده مصرف‌کنندگان در این نظرسنجی، بتوان از رایایی قابل اعتمادی از طیف گسترده برندهای فعال در گروه‌های مختلف کالا و خدمات به دست آورد. در واقع خود مصرف‌کنندگان هستند که تعیین می‌کنند چه برندی محبوب‌ترین است. این رویداد به دنبال شکل‌دهی به جامعه هواداران برندهای ایرانی

## با کسب رتبه اول در سال ۱۴۰۱؛

# هافمن برنده محبوب مصرف کننده ایرانی شد



با اهدای گواهینامه و تندیس زرین از دکتر محمد حمیدیه، مدیرعامل شرکت هافمن تقدیر شد. آقای وهاب زاده به نیابت از دکتر حمیدیه لوح تقدیر و تندیس برنده محبوب را از برگزارکنندگان جشنواره دریافت کرد.

### انجمن حمایت از حقوق مصرف کننده

پس از گذشت بیش از ۷۵ روز نظرسنجی گسترده برنده محبوب و رقابت برنده‌های مطرح بازار ایران در جلب رأی هم‌اشاری و وفاداری به برندها، برندهای محبوب ایرانی سال ۱۴۰۱ معرفی شدند. در این مراسم که به همت انجمن ملی حمایت از حقوق مصرف کنندگان برگزار شد، ۳ برنده محبوب هر گروه کسب بالاترین رأی را از طرف مصرف کنندگان کسب کردند معرفی و تقدیر شدند. بی‌شک جایگاه برنده محبوب که توسط مجلین و مردم مشخص می‌شود، تعویبات

بخارهای انجمن: پروفیل هافمن برای سومین بار عنوان برنده محبوب مصرف کننده ایرانی در سال ۱۴۰۱ را در گروه کالایی پنجه‌های پویی وی‌سی به دست آورد. بهترین دوره نظرسنجی جشنواره برنده محبوب مصرف کنندگان، به عنوان گسترده‌ترین نظرسنجی مردمی برای انتخاب برندهای محبوب ایرانی در سال ۱۴۰۱، با حضور بیش از ۱۵۰۰۰ برنده ایرانی به پایان رسید. در این جشنواره برنده هافمن ۴ در گروه پروفیل در رتبه پویی وی‌سی موفق شد با ثبت بالاترین آراء، رتبه اول برنده محبوب در این گروه کالایی را به دست آورد. این جشنواره هم‌زمان با حمایت انجمن ملی حمایت از حقوق مصرف کنندگان و دانشگاه صنعتی شریف برگزار می‌شود. بر این اساس، در مراسم اختتامیه بهترین جشنواره برنده محبوب مصرف کنندگان که روز ۱۱ مردادماه ۱۴۰۱ در سالن همایش‌های بین‌المللی صداوسیما برگزار شد.





سنگین را بر دوش بزنند تا خواهد گذاشت و آن بلخکوبی به حسن اعتماد و حمایت هوادارانشان در بازار است. در ضمن گزارشات جامع محبوبیت و گزارشات بلندی برسد در گروه‌های مختلف کالا و خدمات جشنواره از طریق سایت رسمی جشنواره در اختیار برندگان قرار دارد.

نهمین دوره جشنواره ملی برند محبوب مصرف‌کنندگان از تاریخ ۱۵ اردیبهشت تا ۱۵ تیر ۱۴۰۱ برگزار شد. در این نظرسنجی از مدل مبتنی بر نظرسنجی گسترده مردمی برای شناسایی بربران هواداری مصرف‌کنندگان در هر یک از گروه‌های کالا و خدمات استفاده شد تا ضمن ایجاد زمینه مشارکت گسترده مصرف‌کنندگان، ارزشی قابل اعتمادی از طیف گسترده برندهای ایرانی فعال در گروه‌های مختلف کالا و خدمات به دست آید.

**گسترده‌ترین نظرسنجی مردمی در زمینه محبوبیت برندها**

در شرایط رقابتی کسب کار امروزی، بی‌تک قدرت و جایگاه ویژه برند در ذهن مشتریان، یکی از مهم‌ترین عوامل موفقیت شرکتها در بازار است. لذا شرکت‌هایی که با اعتبار قابل دامن مصرف‌کنندگان معقول، مرکز ثقل کسب و کارشان، توانسته‌اند نظرات و خواسته‌های بعضی آن‌ها را اساس کسب و کار خود قرار دهند، قدرت قابل توجهی را در بازار کسب کرده‌اند. قدرتی که منشا آن در توجه و ارزش گذاشتن به نظرات مصرف‌کنندگان و ارج نهادن به حقوق آن‌ها جانی دارد و این جایگاه ویژه برخاسته از وفاداری هواداران آن برند قلمداد می‌شود. در این رابطه با برگزاری جشنواره برند محبوب توسط انجمن ملی حمایت از مصرف‌کنندگان که نهمین دوره آن در سال ۱۴۰۱ برگزار شد، برندهای محبوب ایرانی در گروه‌های مختلف معرفی شدند.

جشنواره ملی برند محبوب مصرف‌کنندگان به عنوان اولین و گسترده‌ترین بازو کار در زمینه سنجش محبوبیت برندهای ایرانی، بستری برای شناسایی برندهای محبوب مردم فراهم کرده است تا ضمن شناسایی برندهای خوش‌نام ایرانی توسط مردم، زمینه قدرتمندی از این برندهای خوش‌نام و معتبر را فراهم آورد. نهمین دوره نظرسنجی سالانه «برند محبوب مصرف‌کنندگان» در ۱۰۰ گروه کالا و خدمات با حضور بیش از ۱۵۰۰۰ برند ایرانی از تاریخ ۱۵ اردیبهشت تا ۱۵ تیرماه سال جاری در سراسر شبکه اجتماعی برگزار شد و با توجه به رای‌گیری آنلاین و بر اساس آرای عمومی، «هاقمن» به عنوان برند محبوب ایرانی در گروه بخره‌های بومی‌وی‌سی انتخاب شد. نتیجه این انتخاب‌ها محبوب منتخب مردم، جایزه اصلی خود را از دست مصرف‌کنندگان دریافت می‌کند و این بزرگترین افتخاری است که یک برند می‌تواند در بازار کسب کند.

مهم‌ترین عامل موفقیت شرکتها در بازار ملاحظه امروز، قدرت و جایگاه ویژه برند در ذهن مصرف‌کنندگان است. چراکه مصرف‌کنندگان برندهایی را انتخاب می‌کنند که از ارزش ویژه بالاتری برخوردار هستند نسبت به آن برند شناخت و تداعی مثبت دارند و همواره آن را در اولویت انتخاب خود قرار می‌دهند و به دیگران توصیه می‌کنند. از این رو، ارزش گذاشتن به نظرات مصرف‌کنندگان و ارج نهادن به آن‌ها باعث تجربه‌های متفاوت و ماندگاری برند در ذهن آن‌ها می‌شود.

با توجه به قدرت برند، امروزه شرکتها به دنبال ترویج برند خود و به دست آوردن سهم ذهنی در میان افراد برای ایجاد مشتریان وفادار هستند. از طرفی مشتریان با داشتن بربران هواداران و علاقه‌مندی مشتریان خود می‌توانند بر پایه ریزی لازم را انجام دهند.

**هاقمن برنده محبوب سال‌های ۱۳۹۸ و ۱۴۰۰**

هاقمن پیش از این نیز در ششمین و هشتمین جشنواره ملی برند محبوب مصرف‌کننده ایرانی «به عنوان برند محبوب در بخش دوپنجره بومی‌وی‌سی انتخاب شده و تندیس زرین این جشنواره را دریافت کرده بود. در انتخاب برند محبوب سال ۹۸ بیش از ۳۶۰۰ برند در معرض نظرسنجی بیش از ۲ میلیون و ۵۵۰ هزار مصرف‌کنندگان قرار گرفت که ۱۰ گروه آن‌ها کالای اصلی و ۱۵۳ مورد آن زیرگروه کالایی بودند. در این نظرسنجی از ۱۵ اردیبهشت تا ۱۵ شهریور و در بازه ۵ ماهه، آرای مصرف‌کنندگان گروه‌های مختلف کالایی در خصوص ۳۶۰۰ برند ثبت شد. نظرسنجی آنلاین جشنواره برند محبوب مصرف‌کنندگان سال ۱۴۰۰ نیز در بازه زمانی دومانه از ۱۵ اردیبهشت تا ۱۵ تیرماه و در میان بیش از ۱۰۰ گروه کالایی و خدماتی برگزار شد که با مشارکت گسترده مردم در نظرسنجی و استیکه‌بلیون و ۱۸ هزار و ۹۲۳ رای به پایان رسید.

جشنواره ایرانیان سالانه محبوبیت ایرانی ۱۳۹۸ - جشنواره ایرانیان سالانه محبوبیت ایرانی ۱۳۹۹



## آتاک پیشرو در صنعت UPVC

### UPVC WINDOW & DOOR SYSTEM



☎ ۰۲۱-۴۷۵۱

آدرس دفتر: پونک ، بلوار میرزا بابایی، بعد از چهار راه  
سردار جنگل، پلاک ۱۶۲، ساختمان دوستان، طبقه اول

🌐 [www.atatech.co](http://www.atatech.co)

📧 [atatech.co](https://www.atatech.co)



# اوروین UORWIN

کیفیت و زیبایی پنجره را با اوروین تجربه کنید ...



دارای خط تولید پروفیل لمینیت با تنوع رنگ و طرح  
مدور بیمه نامه عمر، خسارت جانی، دیه و سرمایه گذاری  
(بطور رایگان برای تمام موتاژکاران)

تولید کننده برترین پروفیل های یو.پی.وی.سی سری ۶۰۰۰ چهار محفظه و کشویی  
تولید کننده لاستیک های درزگیر دو جزئی از نوع TVP

دارنده استاندارد CE اروپا



UORWIN



ISO 9001  
CERTIFIED

دارای نشان استاندارد ملی، گارانتی ۱۵ ساله و ۱۰ سال بیمه ایران

[www.uorwin.com](http://www.uorwin.com) . [info@uorwin.com](mailto:info@uorwin.com)

• آدرس: ارومیه، جاده شهید کلانتری، شهرک صنعتی  
فاز دوم توسعه، خیابان کارآفرینان ۱، انتهای تلاش ۳  
• تلفن: ۰۴۴-۳۳۷۴۵۰۸۲ فکس: ۰۴۴-۳۳۷۴۵۰۸۳



**SARISA**  
upvc window & door profiles

[www.sarysa.com](http://www.sarysa.com)

Instagram: [sarisa.upvc](https://www.instagram.com/sarisa.upvc)

Phone: +34 912 962 13 16  
Phone: +34 912 962 13 17



# آسیا جام پروفیل

تولید کننده پروفیل UPVC

نگاه متفاوت

پنجره متفاوت

کیفیت متفاوت ...

**FENSTER MANN**<sup>®</sup>  
KUNSTSTOFF FENSTER UND TÜREN SYSTEMS

**HAMMER** plast



آدرس: تیریز، جاده تهران، شهرک صنعتی، عالی نسب

تلفن: ۰۴۱-۳۲۴۶۶۵۸۰-۴؛ فکس: ۰۴۱-۳۲۴۶۶۳۶۳

info@fenster-mann.com      www.fenster-mann.com

البرز پیراق



Alborz

**G GEVISS®**

*WINDOW & DOOR HARDWARE SYSTEMS*

وارد کننده و عرضه کننده پیراق آلات جی ویس در ایران





# بخش پیراق آلات

## ایرانیان ریشه

نشریه پنجره ایرانیان

ماهنامه تخصصی صنعت دروینجره و بهینه‌سازی انرژی ایران

اسعارت و کیوم لیفتینگ، محصولی تمام برای  
مجموعه‌های حرفه‌ای ..... ۸۰

هلی‌بن راز، زیبایی رمز ماندگاری ..... ۸۲

www.geviss.ir



# البرز پیراق



Alborz



instagram: alborzy

# G GEVISS®

# در روزهای آتی شاهد تحولی شگرف در صنعت دکوراتیو خواهید بود ...



شعبه دوم پارس پروفیل افتتاح شد ...

بخشی از محصولات پارس پروفیل ...



تولید و فروش انواع یراق آلات و پروفیل های دکوراتیو و تزئینات داخل شیشه  
تولید و فروش انواع یراق آلات و پروفیل توری های ثابت و متحرک  
تولید انواع کانکشن مولیون فولادی، آلومینیومی و زامکی تمام پروفیل ها  
تولید و فروش انواع یراق آلات در و پنجره یو.پی.وی.سی و شیشه های دوجداره  
تهیه و توزیع کلیه ابزار آلات و یراق آلات وارداتی یو.پی.وی.سی

آدرس: اتوبان جدید تبریز، شهر سهند، شهرک فناوری های پیشرفته (تبریز ۴) پلاک ۸۰۰۷۲

آدرس شعبه ۲: جاده تهران - تبریز، نرسیده به سه راهی اهر - جنب شهر میل تهران

تلفن: ۰۴۱-۳۴۴۵۸۷۴۷ | فکس: ۰۴۱-۳۴۲۵۸۷۴۱ | همراه: ۰۹۱۴۱۱۴۷۳۲۹ | @parsaccessoriesprofile

تلفن تماس شعبه ۲: ۰۴۱-۳۶۳۷۰۵۹۹ | همراه: ۰۹۱۴۴۷۳۸۵۲۹



# جَم رول

تولید، توزیع انواع نوار مویی در سایزهای ۴۸-۵۸-۶۹-۸۴ و فروش درب شیشه ای، کرکره برقی جک پارکینگی و توری پلیسه ...  
فروش و نصب انواع کرکره های برقی

**(تامین کننده کلیه لوازم راه اندازی کرکره های برقی از صفر تا صد)**



**BOUNTY**



آدرس: تهران، بزرگراه آزادگان، جنب پل صنعتی خانی، بازار بزرگ آهن مکان فاز ۲ غربی، پلاک ۳۸۵  
تلفکس: ۰۲۱ ۵۵۵۰ ۹۵۶۰ / ۰۲۱ ۵۵۵۰ ۹۵۵۶ / همراه: ۰۹۱۲ ۱۱۵ ۴۹ ۲۴







Nastarvand Accessories **Phoenix**

فونیکس پیراق نستروند

زین پس محصولات نستروند  
با نشان فونیکس عرضه می‌گردد

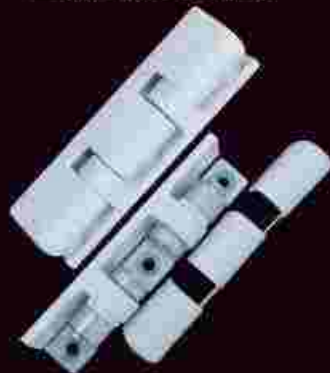
[www.nastarvandphoenix.com](http://www.nastarvandphoenix.com)

مجموعه نستروند تولید کننده بیش از ده‌ها مدل دستگیره آلومینیومی  
و پلاستیکی در و پنجره در سه تیپ / سکوئستیک / آکوئستیک / نرمال  
در بسته بندی های بسیار مستحکم، زیبا و کاملا متفاوت

گارانتی تعویض  
بدون قید و شرط



LS102  
لولای ۹۰ میل لاریسا



لولای های LP102/IP102  
۹۰ میل ساده و لبه دار

مولین کانکشن در سایز های  
۳۰-۳۲-۳۴-۳۶-۳۸



دستگیره دوطرفه باریک  
ساده و سونیچ خور

همراه: ۰۹۱۲۰۹۶۲۰۶۲ / ۰۹۱۲۱۹۹۵۵۹۶ / تلفن: ۰۲۱-۷۶۲۵۱۸۵۳ / ۰۲۱-۷۶۲۵۱۸۴۸

# افق یراق

عرضه و پخش یراق آلات  
و ملزومات در و پنجره UPVC

نماینده رسمی فروش پروفیل (سیندر)

syndej

نماینده رسمی فروش پروفیل (وینووا)

Wenova

نماینده رسمی فروش پروفیل (گنووین)

Geno Win

نماینده رسمی فروش گالوانیزه تقویتی (آهن فولاد جهان)

JAHANSTEEL

عاملیت فروش یراق آلات (جی ویس)

GEVISS®  
PENCERE & KAPI SISTEMLERİ

نماینده فروش ملزومات شیشه دوجداره (مهسان پروفیل)



نماینده رسمی اسپیسرهای آلومینیومی (کاسپین پروفیل)

Caspian Profile

نماینده رسمی فروش لولای ایستا

ISTA ایستا

عاملیت فروش چسب شیشه اتومبیل (اینتکس ان ال)

INTEX

عاملیت فروش یراق آلات (وینکس)

Win X

عاملیت فروش پیچ (پیچ مگس)

MAX  
MADE IN TAIWAN

آدرس: کرمانشاه، لب آب، به طرف میدان امام حسین، رو بروی سایپا خودرو

همراه: ۰۹۱۸ ۸۵۹ ۰۶ ۸۸

تلفن: ۴۶ - ۱۲۴۵ ۲۳۴ (۰۸۳)



www.azaraluminium.com



STAC X SEÇKİN VORNE

نماینده انحصاری پیراق آلات دروپنجره (یو.پی.وی.سی) ورنه ترکیه  
نماینده انحصاری پیراق آلات دروپنجره آلومینیوم استاک اسپانیا  
تولید کننده لاستیک‌های EPDM سچکین ترکیه

stac\_iran گارانتی ۵ ساله تمام محصولات استاک

آدرس: تبریز، جاده سنتو، شهرک میان، بعد از پل قطار، پلاک ۳۶  
۰۴۱-۳۲۸۵۳۱۷۵ | ۰۴۱-۳۲۸۵۳۱۷۴ | ۰۴۱-۳۲۸۵۲۵۴۰ | ۰۴۱-۳۲۸۵۲۵۳۹  
۰۹۰۲۹۲۱۶۷۲۵ babakvazife@yahoo.com ۰۹۱۴۴۷۸۹۵۲۴

https://t.me/azaryaragh\_profile | @AZARALUMINIUM | stac.es

دفتر فروش

رحمانی دفتر یزد: ۰۹۱۳۱۵۳۲۵۸۵

اسغریلو دفتر امشهان: ۰۹۱۳۳۰۳۳۹۱۳۰



گزارش اختصاصی پنجره ایرانیان از؛

# بیست و دومین نمایشگاه بین‌المللی صنعت ساختمان تهران



نازک‌کاری، معماری و دکوراسیون داخلی و فضای باز، در و پنجره، نما، لوازم و تاسیسات مکانیکی ساختمان، لوازم و تاسیسات برقی، الکترونیکی و امنیتی ساختمان، آسانسور، بله‌برقی، بالابر، نقاله و سیستم‌های متحرک، ابزار، لوازم و ماشین‌آلات کارگاهی و خط تولید مصالح، خدمات مهندسی و حرفه‌ای، بازار سرمایه، شکل‌های حرفه‌ای، آموزش، انتشارات و تبلیغات برگزار شد. تولیدکنندگان مصالح ساختمانی، شرکت‌های ساختمانی، تاسیسات و تجهیزات، مهندسان شهرسازی، مهندسان عمران، انجمن صنفی مهندسان مساور معمار و شهرساز و انجمن صادرکننده خدمات فنی و مهندسی ایران از جمله شرکت‌کنندگان در این نمایشگاه بودند.

در این نمایشگاه جدیدترین مندها و تجهیزات روز صنعت ساختمان معرفی می‌شود و فرصت بسیار مناسبی برای ساخت

بیست و دومین نمایشگاه بین‌المللی صنعت ساختمان روز جمعه ۲۱ مردادماه ۱۴۰۱، با حضور معاون اول رئیس‌جمهور، نمایندگان مجلس، رئیس اتاق تعاون و جمعی از صنعتگران و فعالان صنعت ساختمان در محل دائمی نمایشگاه‌های بین‌المللی تهران افتتاح شد. بیست و دومین نمایشگاه بین‌المللی صنعت ساختمان تهران با حضور برندهای مطرح صنعتی و تجاری در حوزه صنعت ساختمان به مدت ۴ روز از تاریخ ۲۱ تا ۲۴ مردادماه از ساعت ۸ تا ۱۵ پذیرای عموم بازدیدکنندگان بود. در این نمایشگاه بیش از ۹۰۰ شرکت داخلی و نمایندگان شرکت‌های خارجی آخرین دستاوردهای حوزه صنعت ساختمان را به اشتراک گذاشتند.

بیست و دومین نمایشگاه بین‌المللی صنعت ساختمان تهران در گروه‌های کالای مصالح پایه ساختمانی و سیستم‌های سازه‌ای،







عبداللهی همچنین به امکان حضور شرکت‌های دانش بیان در این نمایشگاه نیز اشاره کرد و گفت: سالن‌های ویژه‌ای برای این شرکت‌ها در نظر گرفته نشده چراکه اتاقی تعاون بر این باور است که باید ارتباط میان شرکت‌های صنعتی با حوزه‌های دانشگاهی و این شرکت‌های دانش بیان برقرار باشد. این موضوع می‌تواند بهبود قابل‌توجهی را در اوضاع تولید کشور در حوزه‌های مقاوم‌سازی، سبک‌سازی و... به وجود آورد.

گروه خبری نسربه بنجره‌ایرانیان همانند دوره‌های گذشته با حضور در بیست و دومین نمایشگاه بین‌المللی صنعت ساختمان تهران ضمن تهیه گزارش از غرفه‌های مرتبط با صنعت درون‌بجوه و نما، حال و هوای این نمایشگاه را در قالب گزارش تصویری کوتاهی آماده کرده است.

بازارهای داخلی و بین‌المللی مصالح ساختمانی و بررسی نقاشی این محصولات است. تولیدکنندگان مصالح ساختمانی نیز با معرفی محصولات و ایده‌های نو می‌توانند در بازارهای داخلی و بین‌المللی رشد کنند.

در آئین افتتاحیه بیست و دومین نمایشگاه بین‌المللی صنعت ساختمان تهران، رئیس اتاق تعاون ایران نیز توضیحاتی در خصوص این نمایشگاه ارائه کرد و گفت: اتاق تعاون به‌عنوان نماینده قانونی تعاونی‌های کشور در طول این سال‌ها، به وظایف قانونی خود عمل کرده و قضا را برای ساخت‌وساز مسکن، فراهم آورده است.

بهمن عبداللهی ادامه داد: در حال حاضر بیشتر از ۸۸۰ شرکت داخلی و خارجی در این نمایشگاه شرکت کرده‌اند. شرکت‌هایی از کشورهای ایتالیا، چین، فرانسه، ترکیه و امارات در این نمایشگاه حضور دارند.



گفتگوی اختصاصی پنجره‌ایران با مهندس سینا خلیلی،

مدیرعامل شرکت ویهان آلومینیوم البرز؛

## اسمارت و کیوم لیفتینگ، محصولی تمام ایرانی برای مجموعه‌های حرفه‌ای



شرکت ویهان آلومینیوم البرز (Alnowin) از جمله مجموعه‌های فعال در زمینه تولید دروپنجره آلومینیومی و اجرای نماهای سبک‌ساز و آلومینیومی است که فعالیتش را از سال ۱۳۹۷ در شهرک صنعتی استهبان آغاز کرده است. این مجموعه تولیدی صنعتی با حضور در بیست و دومین دوره نمایشگاه صنعت ساختمان از جدیدترین محصول تمام ایرانی خود رونمایی کرد. دستگاه اسمارت و کیوم لیفتینگ ویژه حمل، جابجایی و نصب سبک‌ساز که صفر تا صد آن توسط متخصصین داخلی و در مجموعه ویهان آلومینیوم انجام گرفته برای اولین بار توسط این مجموعه به صنعت دروپنجره و نمای کنتور عرضه شده است. گروه خبری نشریه پنجره‌ایران به منظور آشنایی هرچه بیشتر مخاطبان با محصولات و فعالیت‌های این مجموعه گفتگویی با مهندس سینا خلیلی، مدیرعامل ویهان آلومینیوم البرز انجام داده که مشروح این گفت و گفت را در ادامه با هم می‌خوانیم.

و آماده جلب سفارش و عرضه به مشتریان و فعالان این صنعت در کشور است. میزان استقبال بازدیدکنندگان نمایشگاه از این محصول چگونه بود؟  
خودبخشنه میزان استقبال همکاران و بازدیدکنندگان نمایشگاه از این محصول قرار از حد انتظار ما بود حتی مجموعه‌هایی که در زمینه اجرای نماهای سنگ و سطوح صیقلی فعالیت می‌کنند هم استقبال بسیار چشمگیری از این محصول داشتند. مذاکراتی خوبی برای ساخت و عرضه این محصول داشتیم که امیدواریم پس از نمایشگاه با تمهیداتی که اندیشیده شده است خط تولیدمان را به سطحی برسانیم که بتوانیم چابک‌تری سفارشات این عزیزان باشیم.  
برای مخاطبین نشریه پیرامون بروکس طراحی و تولید این محصول کمی بیشتر توضیح دهید.  
همان‌طور که اشاره کردم، طراحی استرکچر و مکانیزم‌های این محصول کاملاً

برای آشنایی بیشتر مخاطبان ابتدا مختصری پیرامون پیشینه و زمینه فعالیت شرکت ویهان آلومینیوم البرز توضیح دهید.

شرکت ویهان آلومینیوم البرز از سال ۹۷ در زمینه تولید دروپنجره و نمای آلومینیوم و ملین‌سازی در شهرک صنعتی استهبان فعالیتش را آغاز کرد. همچنین مجموعه دیگری که در شهرک صنعتی شمس یاد واقع است و در زمینه تولید پروفیل آلومینیوم دروپنجره فعالیت می‌کند.

آیا محصول جدیدی در نمایشگاه صنعت ساختمان ۱۴۰۱ داشتید؟  
محصول جدید ما در نمایشگاه صنعت ساختمان اسنال دستگاه اسمارت و کیوم لیفتینگ است که برای حمل و جابجایی و نصب سبک‌ساز در عملیات تسلاازی ساختمان مورد استفاده قرار می‌گیرد. این دستگاه نمونه خارجی دارد اما نمونه داخلی آن با این ابعاد و این توانایی‌های فنی برای اولین بار توسط مجموعه ما تولید شده.





ایرانی توسط بنده و با مشاوره و همکاری سایر متخصصان و کارشناسان مربوطه در مجموعه ویهان آلومینیوم انجام شده است. تنها در قسمت فایکها از مشاوره و همکاری متخصصین با تجربه این رشته کمک گرفتیم. این دستگاه در چه ابعاد و اندازه و یا چه مشخصات فنی تولید و عرضه می‌شود؟

دستگاه اسمارت و گیوم لیفتینگ ما به صورت کلی تولید طراحی شده و قابلیت تولید در ابعاد و اندازه‌های مختلف را دارد، لذا ما می‌توانیم بنا به نیاز و درخواست مشتری این دستگاه را در ابعاد کوچکتر و وزن کمتر یا بزرگتر و قابلیت جابجایی در طبقات مختلف ساختمان توسط آسانسور را داشته باشد نیز تولید و عرضه کنیم. اما بزرگترین ساید آن که در نمایشگاه رونمایی شد یا طول دکل ۵ متری است که در حالت باز تا ارتفاع ۶ متری توانایی بالا بردن و نصب شیشه را دارد، وزن فایکها از ۶۰۰ تا ۱۲۰۰ کیلوگرم متغیر است که توانایی حمل بار تا ۷۵۰ کیلوگرم را دارد. لازم به ذکر است بستورها و حسگرهایی در این دستگاه تعبیه شده که با محاسبه وزن بار و زاویه دکل میزان و نحوه حرکت و جابجایی دستگاه را به گونه‌ای تنظیم می‌کند که از سقوط و افتادن بار و دستگاه جلوگیری می‌شود. مجموعه این فرایندها سطح ایمنی قابل قبولی برای عملکرد دستگاه فراهم کرده و از بروز خطاهای انسانی توسط اپراتور دستگاه نیز کاسته است.

**چه عاملی باعث شد به فکر طراحی و تولید این محصول بپوشید؟**

همان‌طور که اشاره کردم مجموعه ما علاوه بر تولید دیویژن در زمینه اجرای نماهای شیشه‌ای و آلومینیومی نیز فعالیت دارد و از آنجایی که در پروژه اجرای این نماها به ویژه در زمینه حمل، جابجایی و نصب شیشه‌ها همواره با مشکلات دست‌به‌گریبان بودیم تصمیم گرفتیم که با طراحی و تولید این دستگاه ضمن بهبود فرایند اجرای نماهای شیشه‌ای، ایمنی کار را نیز افزایش دهیم. استفاده از این دستگاه باعث می‌شود دست‌رسان اجرای پروژه به شکل محسوس گاهشی یافته و صدمات مالی و جانی که در فرایند اجرای نماهای شیشه‌ای گزین‌وال وجود دارد نیز بسیار کمتر شود.

**نمایشگاه صنعت ساختمان امسال را چگونه ارزیابی می‌کنید و آیا از حضور در نمایشگاه رضایت دارید؟**

با توجه به این که نمایشگاه در دو سه سال اخیر مثال از موضوع کرونا بود و نسبت به

**سوال‌های گشته استقبال**

کمتری می‌شد. اما نمایشگاه امسال همان‌طور می‌گذشت بسیار شلوغ است و میزان استقبال بسیار بیشتر از حد انتظار بود. مجموعه ما هم

که مشاهده بازدیدکنندگان با وجود این که اولین دوره حضور در نمایشگاه را تجربه می‌کردیم حضور گسترده و استقبال بسیار بازدیدکنندگان به ویژه از همین دستگاه اسمارت و گیوم لیفتینگ بود. بسیاری از مشتریان ما که قبلاً به صورت تلفنی و غیر حضوری در جریان طراحی و تولید این محصول قرار داشتند هم با مشاهده و بررسی از نزدیک توانستند به صورت ملموس‌تری با توانایی‌ها و ویژگی‌های فنی آن آشنا شوند.

**مهم‌ترین هدف و بزرگ‌ترین دستاورد شما از حضور در نمایشگاه‌ها صنعت ساختمان چیست؟**

اصلی‌ترین هدف ما از مشارکت در این نمایشگاه معرفی شرکت، رونمایی محصولات و بیان توانایی‌ها و ظرفیت‌های مجموعه ویهان آلومینیوم به فعالان صنعت ساختمان است. نمایشگاه‌ها علاوه بر بحث برندینگ و معرفی شرکت‌ها، محل مناسبی برای عرضه محصولات جدید و تکنولوژی‌های نو هستند. بر همین اساس مهم‌ترین دستاورد و تجربه حضور ما در این نمایشگاه این بود که تصمیم گرفتیم با تلاش و جدیت تمام در زمینه‌های رونمایی از محصول جدید و عرضه آن به نمایشگاه دست‌کم یک محصول جدید عرضه کنیم به ویژه محصولاتی که نمونه داخلی کمتری دارند و برای اولین بار رونمایی و عرضه می‌شوند.



نخستین نمایشگاه ساختمان امسال در مجموعه ویهان آلومینیوم برگزار شد. ۱۳۸۰

## گفتگوی اختصاصی پنجره‌ایران با مهندس احسان علیخانی،

مدیرعامل شرکت هلی پن؛

# HELYPEN راز زیبایی رمز ماندگاری

برای شروع ابتدا مختصری برامون بیسینه و فعالیت مجموعه هلی پن توضیح دهید.

شرکت تولیدی صنعتی هلی پن از سال ۸۳ در زمینه تولید انواع دروینجره دو چاره آلومینیوم و پوین ویس و توری در کشور فعالیت می‌کند. ما همچنین نماینده شرکت آکیا در زمینه تولید دروینجره آلومینیومی و نماینده گریک A پروفیل پین تک در زمینه تولید و مونتاژ دروینجره پوین ویس هستیم.

**محصول جدیدی در نمایشگاه صنعت ساختمان امسال داشتید؟**

محصول جدیدی که در نمایشگاه ساختمان امسال رونمایی کردیم یکی از جدیدترین و مدرن ترین سیستم‌های پنجره آلومینیومی است که بصورت گوتینی باز و بسته می‌شود و به عنوان پنجره گوتینی شناخته می‌شود. این محصول به عنوان جل پنانه و اینزله کننده فضا در مکان‌هایی مانند استخرها، تراس‌ها و... مورد استفاده قرار می‌گیرد و خوشبختانه مورد استقبال خوب بازدیدکنندگان نمایشگاه قرار گرفت. قالب جدیدی که ما از این محصول عرضه کرده‌ایم بصورت فکری اجزا می‌شود و این قابلیت را دارد که پس از باز شدن، تردد از آن به راحتی انجام می‌گیرد و مزایای برای رهنماوند افراد ندارد.

**در حال حاضر عمده فعالیت تولیدی مجموعه هلی پن در چه زمینه‌ای است؟**  
چون در حال حاضر بخش اعظمی از فعالیت ما در زمینه ویلا سازی است و پروژه‌های زیادی در اقصی نقاط ایران داریم بصورت تخصصی تر به تولید پنجره‌های ایف می‌پردازیم. در همین اساس این ظرفیت و تولیدی را داریم که پنجره‌هایی با عرض تا ۲۴ متر و ارتفاع تا ۳ متر با استفاده از قالب‌های ۱۱۵، ۱۳۳ و سه رول شرکت آکیا تولید و به مشتریان عرضه کنیم.

**مواد اولیه مورد استفاده مجموعه هلی پن از چه برندها و با چه کیفیتی است؟**

همان‌طور که اشاره کردیم چون نماینده رسمی شرکت آکیا هستیم تمامی پروفیل و مقاطع مورد استفاده ما انحصاراً از همین برند تعیین می‌شود. تمامی برقی و مناره‌ها، مورد استفاده ما در همه سیستم‌های برقی آلات، برند GLU آلمان است که اینتر کیفت در سطح بسیار قابل قبولی است. ضمن این‌که ما برای تمامی محصولاتمان ۵ سال ضمانت می‌تیم و شرط برای شیشه و برقی آلات ارفه می‌دهیم که سبب اطمینان خاطر مشتریان عزیزمان خواهد بود.

**در زمینه اجرای نماهای ساختمانی چه فعالیت‌هایی دارید؟**

در بحث نماها مجموعه هلی پن طراحی و اجرای انواع نماهای خشک آلومینیوم داشته، کرتین‌وال بصورت قفس کب و بیخجل (دیبین باز شو و لافل باز شو) را انجام می‌دهد. روند اجرای کار هم به این صورت است که ابتدا کارشناسان ما با حضور در محل پروژه و بررسی شرایط و ابعاد و اندازه‌ها و مطاله حلقه مشتری اقدام به طراحی نما یا استفاده از نرم‌افزارهای مخصوص از قبیل اتوکد، 3D MAX و... کرده و پس از تایید نهایی طرح برقی ساخت و مونتاژ به کارگزار ارسال می‌شود. نکته‌ای که اینجا لازم است به آن اشاره کنیم این است که به سبب حجم بالای کار و لزوم جدایی بودن در امر اجرای نما در سه هفته یکبار برند جدید و مستقل در زمینه تخصصی طراحی، تولید و اجرای نما به ثبت رسالیم. که کارهای عقبمانی آن نیز انجام شده و اینطوریم که به همین روندی به سرانجام میرسد.



گروه تولیدی هلی پن یکی از مجموعه‌های با سابقه در صنعت دروینجره و توری کشور است که فعالیتش را از سال ۱۳۸۴ در زمینه تولید دروینجره آلومینیوم و پوین ویس و توری آغاز کرده است. این مجموعه همان‌گونه تمرکز عمده‌اش را بر بخش طراحی و اجرای نماهای آلومینیومی، منسهای و پوسته‌های خشک قرار داده است. وجود زیرساخت‌های مودرن از جمله بهره‌گیری از نیروی کار متخصص، ماشین آلات و کارگاه‌های مجهز، مونتاژ و همچنین گسیب نمایندگی‌های معتبر از برندهای شناخته شده دنیا به دست هم داده تا مجموعه هلی پن توانایی و ظرفیت اجرایی پروژه‌های تنوعی را در نقاط مختلف کشور داشته باشد. گروه خبری نشریه پنجره‌ایران با حضور در غرفه این مجموعه در بیسین و دوسین نمایشگاه صنعت ساختمان تهران پای صحبت مهندس احسان علیخانی، مدیرعامل تولیدی هلی پن گذاشتیم. گفتگوی اختصاصی با مهندس احسان علیخانی، مدیرعامل تولیدی هلی پن، در ادامه مشروح این گفت و گو با هم می‌خوانیم.





**نمایشگاه امسال را از نظر نحوه برگزاری و میزان استقبال بازدیدکنندگان چگونه دیدید؟**

همان‌طور که اشاره کردم میزان حضور و مشارکت شرکتها در نمایشگاه امسال طرف سال‌های اخیر می‌باشد. بود و ازدحام و شلوغی سال‌ها و عرفها به‌خوبی نشان می‌دهد که تعداد قابل‌ملاحظه‌ای از این نمایشگاه دیش گرفته‌اند. این نکته به ما یادآوری می‌کند که اگر حمایت واقعی و منفر لدر از صنعت کشور صورت بگیرد و بیشترین دستاوردها را تضمین نماید خواهد کرد چراکه ضایع به‌عنوان رکن اصلی اقتصاد و اشتغال هر کشور، نقشی تعیین‌کننده در عبور از بحران‌ها دارند. نحوه برگزاری و مدیریت نمایشگاه باوجود دشمنی‌ها و چالش‌های قراردادی که وجود دارد قابل‌قبول بود، از دست‌اندرکاران و مدیران نمایشگاه به‌ویژه آقای رنجبر که زحمات زیادی در این زمینه متحمل شده‌اند تیا تشکر می‌کنیم.

**مهم‌ترین هدف مجموعه هلی پن از حضور در نمایشگاه‌ها چیست؟**

قطعاً مهم‌ترین موضوع برای هر مجموعه و سازمانی بحث برندینگ و مقدمات گرفتن نام و نشان آن مجموعه است. این بحث هم کار یک روز و هم روز نیست و به‌مدت‌زمان زیاد و فعالیت گسترده نیاز دارد تا یک برند در ذهن مخاطبین و مصرف‌کنندگان ماندگار شود و حضور در نمایشگاه نیز بر همین اساس بسیار مهم و تعیین‌کننده است. ما هم به طبع برای معرفی مجموعه هلی پن و خدمات و محصولاتمان از فرصت حضور در نمایشگاه‌ها در کنار سایر جواهرال استفاده می‌کنیم.

**وضعیت کلی صنعت درون‌تجره و نما را پس از این سال‌های کرونایی و شرایط تحریمی که بر سنگت حاکم بوده، چگونه ارزیابی می‌کنند؟**

واقعیت این است که این شرایط بر همه امور زندگی و کار مردم ایران و جهان تأثیر مستقیم و غیرقابل‌کمیابی داشته و بلغمس مثال همه را خراب کرده است. مجموعه ما هم طبیعتاً از این شرایط متاثر بوده و به‌همین دلیل در دو دوره گذشته نمایشگاه حضور پیدا نکردیم. بااین‌حال و غلبه‌مهمی کرونای و تحریم و رکود اما این وضعیت سبب شد تا صنعت ما ضمن تسبب دیدن از این شرایط به فکر ابتلاع برخی نیازها بماند و بسیاری از شرکتها و مجموعه‌ها از این فرصت در راستای حل‌فصل مشکلات و تقویت زیرساخت‌ها و توان برای مواجهه با چنین شرایطی استفاده کردند. این موضوع خود بزرگ برندهای شد در دست کسانی که آینده‌نگری دارند و به مسائل به‌صورت پیشگامی و در بلندمدت فکر می‌کنند تا بتوانند این صنعت و تجارتشان را قوی‌تر کنند. به‌عنوان مثال عدم واردات برخی محصولات از قبیل بریوکل و پراپنالات باعث شد تا صنایع داخلی فعالیتشان را بیشتر کنند و اجازه دهند این عدم واردات باعث گتمود محصول در داخل شود و جای خالی محصولات خارجی را با محصولات باکیفیت داخلی به‌خوبی پر کنند. حضور بالغ‌بر ۳۰۰ مجموعه تولیدی، صنعتی و بازرگانی در نمایشگاه امسال نیز به‌خوبی مورد این نکته است که پس از هر سختی و تنگنایی حتماً گشایش و آسودگی وجود خواهد داشت اگر آینده‌نگر و دوراندیش باشیم.



تجربه ایران‌تاسان صنعت - به‌مدت‌زمان ۱۳۹۰ - شماره ۱۳۹

# همه چیز درباره نمای شیشه‌ای گرین‌وال (بخش هشتم)



مجری شرکت الوکد

## مرحله تصمیم‌گیری

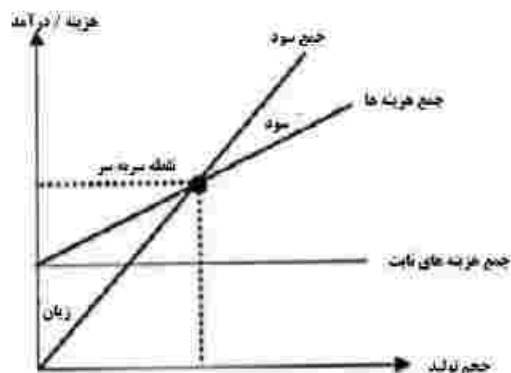
برای اتخاذ مناسب‌ترین تصمیم برای سرمایه‌گذاری، برخی داده‌ها مورد نیاز است. البته این داده‌ها باید قابل اعتماد باشند. مقدار نقدینگی، عمر اقتصادی سرمایه‌گذاری، ارزش ماشین‌آلات و ابزار و ضایعات پس از اتمام سرمایه‌گذاری معیارهای مورد نیاز برای ارزیابی مالی هستند. این ارزیابی‌ها باید همراه با جزئیات توضیح داده شوند. تصمیمات سرمایه‌گذاری با این صفا گرفته شدند. در این مورد خاص سرمایه‌گذاری در نظر گرفته شده برای سیستم‌های نمای شیشه‌ای گرین‌وال مورد ارزیابی قرار می‌گیرد.



مهندس سهرام علمزاده  
مدیر عامل شرکت الوکد

## محاسبات سرمایه‌گذاری و بازگشت سرمایه

در محدوده این مطالعات، پس از محاسبه هزینه‌ها و درآمدهای پروژه با توجه به زمان بازگشت می‌بایست نموداری را برای ارزیابی سودآوری و وضعیت مالی پروژه تهیه کرد. موفقیت پروژه‌های سرمایه‌گذاری بر مبنای تولید محصول، به مقدار مشخص از تولید و فروش آن بستگی دارد که در آن از تکنیک ساده‌ای به نام نقطه سربه‌سر استفاده می‌شود که به‌وسیله آن می‌توان اهداف تولید و فروش مورد نیاز را تعیین کرد و سرمایه‌گذاری را ارزیابی کرد. باید تمامی برنامه‌ریزی‌ها، گزارش امکان‌سنجی و به‌خصوص نقطه سربه‌سر، محاسبه شده و تصمیم برای شروع سرمایه‌گذاری در راستای این اطلاعات اتخاذ شود.



## سرمایه‌گذاری

از دیدگاه اقتصادی، سرمایه‌گذاری هزینه‌ای است که برای افزایش تولید و یا شروع یک کسب‌وکار جدید انجام می‌شود. این سرمایه‌گذاری می‌تواند در یک ایام و یا محصول جدید و یا گسترش سرمایه‌گذاری قبلی و یا حتی جایگزینی واحدهای قدیمی باشد.

از نظر کسب‌وکار، سرمایه‌گذاری هزینه‌هایی است که باعث افزایش یا حفظ ظرفیت تولید، تنوع‌بخشی می‌شود. از سوی دیگر، پروژه‌های سرمایه‌گذاری، مجموعه‌ای از فعالیت‌های مرتبط و مستقیم است که می‌تواند مستقل از سایرین با منابع مالی انسانی و مادی در یک بازه زمانی معین در چهارچوب یک برنامه انجام شود. سرمایه‌گذاری مورد بحث در این پژوهش طراحی و امکان‌سنجی سیستم‌های نمای شیشه‌ای گرین‌وال الومنیومی و ایجاد محصول نهایی با این سیستم‌ها و ارائه آنها به بازار است و می‌توان آن را به دو صورت انجام داد:

• اول به‌عنوان اضافه کردن محصول جدید با سرمایه‌گذاری جدید در مجموعه

در حال کار

• دوم به‌عنوان سرمایه‌گذاری جدید یا تأسیس کارخانه

صورت نخست، سرمایه‌گذاری در روی یک سیستم در کارخانه در حال تولید سیستم جدید در تأسیسات فعلی مناسب است که قبلاً تولید مشابهی را انجام





مجری سرفصل اول



مجری سرفصل اول



مجری سرفصل اول

می‌توانند بر هزینه‌های مورد انتظار تأثیر بگذارند. طرح کارخانه در امکان‌سنجی نمونه ارائه‌شده در بخش انتهایی پژوهش می‌تواند مکان و ساختار لازم و مناسب برای تولید سیستم‌های کربن‌والی آلومینیومی و محصولات مشابه آماده را پیش‌بینی کند. محصولاتی که قرار است تولید شوند یا توجه به نوعی که دارند باید دارای سقف بلند باشند. ساختمان‌های چندطبقه عموماً برای این نوع تولید مناسب نمی‌باشند. از لحاظی که عناصر ورودی و خروجی در بخش تولید پروفیل‌ها بین ۶-۸ متر طول دارند و نشت‌هایی که وارد و خارج می‌شوند تا چند متر مربع خواهد بود امکان حرکت مناسب برای آنها نمی‌باشد فراهم باشند.

محصولات آلومینیومی با توجه به خواص خاصی که دارند می‌بایست در محیط با درجه حرارت مناسبی باشند. این درجه حرارت مابین ۱۲-۱۶ است. هوای خیلی سرد و هوای خیلی گرم در این خصوص مناسب نیست.

تولید فراموش کرد که محصول تولیدشده بسیار ظریف و حساس است. لذا باید از نور کالی‌تیز، رطوبت‌زدایی، آلودگی، لرزه و غیره اجتناب کرد. به علاوه باید از نور طبیعی پرهیز کرد.

با توجه به حجم تولید محصول، ابعاد و اندازه‌های محصول نیاز به محل دپو (نگهداری) مناسب جهت محصولات آماده ضروری است.

در نقشه‌های ساختمان بخش‌های انباری کافی جهت کارکنان حساس‌سازی و مالی و بخش‌های فروش و بازاریابی، اتاق‌های کارگری، توالت‌های کافی و دوش برای کارکنان، اتاق‌های استراحت، برای کارکنان و سالن غذاخوری باید در ابعاد استاندارد و لازم دیده شوند.

می‌دهند. به‌عنوان مثال تولید پنجره‌های آلومینیومی با تولید مصنوعات آلومینیومی مورد استفاده در ساختمان، ممکن است در برنانه‌ریزی برای سرمایه‌گذاری در تولید نملهای نیشته‌ای کربن‌والی آلومینیومی برخی از هزینه‌های ثابت را بتوان کاهش داد. مانند ساخت ساختمان جهت تولید، ایجاد بخش‌های حساس‌سازی و ...

ضورت دوم، سرمایه‌گذاری بر روی یک سیستم یا تأسیس مکان جدید است. در این پژوهش بر روی تأسیسات و سرمایه‌گذاری جدید تمرکز شده است؛ که قصد دارد سیستم‌های نمل نیشته‌ای کربن‌والی تولید کند و به این ترتیب تعاملی خاص‌تری که باید در یک سرمایه‌گذاری وجود داشته باشد مورد مطالعه و بررسی قرار می‌گیرد. طبیعتاً سرمایه‌گذاری از یک مکان و ساختمان شروع می‌شود.

### مکان

مکان ساختمان در طراحی یک سیستم تولیدی، محل استقرار و تعیین موقعیت جغرافیایی بسیار مهم و دارای اولویت است. علاوه بر موارد این مانند دسترسی به مواد خام و انرژی، فرصت‌های حمل‌ونقل، فرصت‌های نیروی انسانی، نزدیکی به مؤسسات صنایع تابعین، گستره مشوق‌ها و فرصت‌های ارائه‌شده توسط دولت نیز باید ارزیابی شود. همه این‌ها باید باهم محاسبه شوند و مناسب بودن مکان تصمیم گرفته شود. حتی اگر فرصت سرمایه‌گذاری در مناطق مختلف وجود داشته باشد باید مقایسه آنها در جدول امکان‌سنجی و محاسبات سودآوری بررسی شوند. ساختمان مهم‌ترین بخش کار فنی است. زیرا ساختمان‌ها اگر بر اساس هدف درست ساخته شوند عواملی مانند گرمایش، روشنایی، حمل‌ونقل و زیبایی‌شناختی



مجری سرفصل اول

عایدی خانه‌سازی در شمال و جنوب پایتخت اعلام شد؛

## تنبیه سازنده مسکن ارزان



از استطاعت طبقه متوسط در پایتخت است. بر اساس نتایج این پژوهش که با عنوان «ارزوبانی تأثیر افزایش تراکم ساختمانی بر عملکرد بخش مسکن در سطح شهر تهران» منتشر شده، عایدی ساختوساز به تفکیک ۲۲ منطقه محاسبه شده است. این محاسبه براساس رویه قانقور هزینه ساخت اعم از بهای زمین در قیمت تمام شده مسکن، رقم پرداختی بابت صورت برونه و تراکم ساختمانی و نیز قیمت مصالحی که در ساخت استفاده شده، صورت گرفته و در نهایت فایده‌انقلاوت هزینه ساخت با قیمت فروش نیز در هر یک از مناطق برآورد شده است. علاوه بر این در مطالعه مذکور مدت زمان دوره بازگشت سرمایه و نیز مدت زمان انتظار برای فروش به تفکیک مناطق تهران برآورد شده است. «دنیای اقتصاد» پیش‌تر به این موضوع که بازدهی مسکن در مناطق شمالی تهران بیشتر از مناطق جنوبی است، پرداخته بود اما اکنون چکیده پژوهش مذکور که حاوی ارقام دقیقی از برآوردهای مرتبط با مسکن‌سازی در تهران است، اثبات این گزاره را متعکس کرده است.

بر اساس این پژوهش که با استفاده از داده‌هایی سال ۹۸ انجام شده، کل دوره

بجایه‌اندازی سازنده‌هایی که سال ۹۸ در تهران اقدام به سرمایه‌گذاری ساختمانی کردند، در پایان کار - هنگام فروش آبارتمان نوساز- به‌طور میانگین ۳۶/۸ درصد عایدی به دست آوردند. این میزان سود از مسکن‌سازی در مقایسه با بازدهی بی‌الای بازارهای غیرمواد همچون سکه و اتمه خرید، بلکه از شرایط نامساعد تولید مسکن حکایت دارد. بررسی قیمت تمام‌شده و فروش مسکن در ۳۲ منطقه پایتخت نشان می‌دهد سازندگان مسکن ارزان تنبیه می‌شوند.

نتایج یک پژوهش درباره عایدی ساختوساز در تهران نشان می‌دهد میانگین منفعت فعالیت ساختمانی در مناطق شمالی شهر تقریباً دو برابر این مقدار در جنوب شهر است.

به گزارش دنیای اقتصاد، در پژوهشی پیدامون بازدهی ساختوساز در تهران که به سفارش مرکز مطالعات و برنامه‌ریزی شهرداری تهران توسط فردین بزدانی و همکاران ایا انجام شده است، تصویری از غلبه حاصل از فعالیت‌های ساختمانی در تهران ارائه می‌شود که نشان‌دهنده تنبیه سازندگان مسکن ارزان‌قیمت در جنوب تهران و به تعبیر دیگر، اعطای پاداش و جایزه به سازندگان خلبه‌های گران و خارج



نقش وضع‌کنندگان مقررات و ضوابط ساخت‌وساز ندارد، برخی از اجزای مهم این هزینه مثل بهای حضور پیمانکار و تراکم ساختمانی می‌تواند به منزله ابزارهای تنظیم‌گر بازار مسکن عمل کند. اما به دلیل عدم استفاده از این ابزار، عملاً سازنده‌های فعال در شمال شهر در حال استفاده از رانت هستند به نحوی که هزینه عوارض ساختمانی در مناطق لوکس آن‌طور که انتظار می‌رود با این هزینه در مناطق جنوبی شهر اختلاف ندارد و این موضوع سبب شده عایدی ساخت‌وساز در شمال تهران به مراتب بیشتر باشد. علاوه بر این عدم استفاده از ابزار مالیاتی توسط دولت از ملاک‌های توزیع رانت در اختیار کسانی است که وارد چرخه ملک‌سازی می‌شوند، به این ترتیب در مجموع شرایط بازار مسکن پایتخت به نحوی رقم خورده که گویا سازندگان مسکن ارزان در مناطق نهمه جنوبی تهران به جای تسویعی، عمل‌اتی می‌شوند به بیان دیگر فضای کلی کار ساخت‌وساز در تهران به شکلی است که حتی اگر کسی این عایدی محدود را جذب کند، حاضر به فعالیت ساختمانی با این نازدهی نه چندان مطلوب در مقایسه با سایر بازارها باشد، یا هر بار با شرایط ساخت‌وساز به شکلی چیده شده که قضا برای تولید مسکن ارزان عمل‌آسان است و گویا فعالان این حوزه ناگزیر به پرداخت جریمه هستند. میانگین هزینه ساخت هر مترمربع آپارتمان مسکونی در سال ۹۸ حدود ۸ میلیون و ۷۰۰ هزار تومان بوده و براساس برآورد صورت گرفته در این پژوهش، قیمت تمام شده تولید مسکن در این سال با احتساب هزینه‌های تامین زمین، عوارض حضور پیمانکار و... متوجهی ۱۸ میلیارد تومان محاسبه شده است. با در نظر گرفتن این ارقام پایه، میانگین عایدی ساخت‌وساز در ۲۲ منطقه شهر تهران محاسبه شده است. مقایسه نازدهی تولید مسکن با عایدی سایر بازارها نیز نشان دهنده مسأله‌ای است که فعالان ساختمانی در تهران با آن روبرو هستند. در سال ۹۸ نازدهی بورس به ۱۸۷ درصد رسد و این یعنی سود حاصل از حضور در بازار سرمایه ۷/۵ برابر مسکن‌سازی بوده است. در این سال همچنین نازدهی خرید سکه به ۳۳ درصد رسید. همچنین نازدهی ساخت مسکن در سال ۹۸ که یکی از مثال‌های چشم مسکن بود، تقریباً برابر با نازدهی دلار و بازار پول بود. عایدی ساخت‌وساز در آن سال حتی با نازدهی سپرده‌گذاری بانکی توان رقابت نداشته است.

**مسیر باز تنظیم بازار مسکن**

ترجیح تیره سازندگان مسکن ارزان و تسویق سازندگان مسکن گران در پایتخت به شکل توزیع نامعادل میان ساخت‌وساز در مناطق مختلف در بازار مسکن منعکس شده است. در تهران طی یک دهه گذشته ۳۱ درصد از کل پروانه‌های ساختمانی فقط در پنج منطقه شمالی یعنی مناطق یک تا پنج صادر شده و این در حالی است که در همین بازه زمانی سهم ۱۲ منطقه پایین شهر شامل مناطق ۹ تا ۲۰ تهران فقط ۳۶/۵ درصد از کل پروانه‌های ساختمانی بوده است. این در حالی است که سهم مناطق جنوبی در صورت توزیع متناسب ساخت‌وساز و حتی فارغ از هرگونه محدودیت ساخت در مناطقی که با مزاد آپارتمان‌های مسکونی روبه‌رو هستند، باید حداقل ۵۰ درصد از کل پروانه‌های صادر شده در دهه ۹۰ باشد، اما با این اوصاف سیاست دولت و شهرداری برای تنظیم بازار مسکن چه باید باشد؟ طیما نقش تنظیم‌گری مدیریت شهری و سیاستگذار محلی مسکن در دولت باید به شکلی ایفا شود که فعالیت ساختمانی در مناطق شمالی شهر با توجه به مزاد سرمایه‌گذاری ساختمانی محدود شود و سازنده‌ها به فعالیت در جنوب شهر تسویق شوند.

از سوی دیگر مدیریت شهری باید مطلع باشد که مشکل بازار مسکن تهران کمبود زمین نیست که با اعطای آن و اختصاص تراکم بتوان زمینه تولید مسکن در استطاعت را فراهم کرد. این مطالعه حتی نشان می‌دهد اعطای تراکم ساختمانی با توجه به ارزش افزوده‌ای که به دنبال دارد، زمینه‌ساز تورم زمین می‌شود. لازم است مدیریت شهری هزینه‌های ساخت‌وساز در مناطقی که با مزاد عرضه روبه‌رو هستند را محدود کند. اما این اقدام به تنهایی کافی نیست و مداخله مؤثر دولت برای بهار سفته‌بازی در بازار مسکن نیز لازم است. دولت می‌تواند با استفاده از ابزارهای مالیاتی از حضور سفته‌بازان در بازار مسکن مناعت کند و اقدام در این معیار انتظارات تورمی از طریق کاهش ریسک متعبر غیراقتصادی مسکن می‌شود. بازدهی هلی ساخت‌وساز در مقایسه با بازدهی سایر بازارها به سطح معقولی برسد.

ساخت و فروش مسکن در همه مناطق تهران به طور میانگین ۲۳+۶ ماه است. در واقع ساخت‌وساز در تهران به طور میانگین پس از دو سال به نتیجه می‌رسد. دوره انتظار فروش واحدهای تکمیل شده نیز ۶ ماه است. در این میان بررسی دقیق‌تر به تفکیک مناطق مختلف نشان می‌دهد در شمالی‌ترین و لوکس‌ترین منطقه تهران یعنی منطقه یک میانگین دوره انتظار فروش واحدهای تکمیل شده هشت ماه است اما در ارزان‌ترین مناطق نهمه جنوبی شهر نظیر مناطق ۱۷ و ۱۸ با توجه به رونق خریدهای سرمایه‌ای در سال ۹۸ در این محدوده، زمان انتظار برای فروش بین ۲ تا ۳ ماه بوده است. بررسی مذکور همچنین نشان می‌دهد نرخ بازدهی سرمایه‌گذاری ساختمانی در کل مناطق بیست‌وپنجاه تهران در سال ۹۸ حدود ۲۵ درصد (به طور دقیق ۲۴/۸) درصد بوده است که تقریباً با نرخ سود بانکی سالانه برابر می‌گردد. برای فهم دقیق‌تر ابعاد و ارقام مذکور لازم است بازدهی سرمایه‌گذاری ساختمانی با بازدهی سایر بازارها مقایسه شود. پیش از هر چیز مقایسه این رقم با بازدهی ملاکی قابل تامل است. مقصود از ملاکی کسب سود از هزینه‌های سرمایه‌ای آپارتمان مسکونی و کسب سود از فروش آنها در کوتاه و میان‌مدت است. با این تعریف کسانی که در ابتدای سال ۹۸ سهم به خرید آپارتمان‌های مسکونی اقدام کرده بودند و پس از گذشت یک دوره میان‌مدت حدود یکساله در پایان همان سال نسبت به فروش واحد مذکور اقدام کرده‌اند به طور میانگین ۶۴ درصد سود کسب کردند. به این ترتیب میانگین عایدی ساخت‌وساز در تهران کمتر از نصف سود حاصل از ملاکی محاسبه شده است. در چنین شرایطی ساختن سرمایه در دو راهی «ملک‌سازی» و «هلک‌سازی» گزینه دوم را انتخاب خواهند کرد تا باین درآمدهای ساخت‌وساز از قبیل پروسه هشت ماهه حضور پیمانکار و نظایر آن، سودی معادل دو برابر فعالیت ساختمانی و حتی بیشتر از آن کسب کنند.

از آنجا که ملاکی مشمول پرداخت هیچ مالیاتی نمی‌شود، در واقع بکار فعالیت سودده بدون اینکه مرتباً پرداخت هزینه‌ای باشد حتی برای سرمایه‌گذاران ساختمانی و سپهسالاران نیز است. در عین حال برای برخی از سازندگان قطعی که سابقه سال‌ها فعالیت در حوزه ساخت‌وساز را دارند و به نوعی برندهای فعالیت ساختمانی در پایتخت محسوب می‌شوند، دوره نسبتاً طولانی سرمایه‌گذاری تا تحقق عایدی، موضوعیت ندارد و با توجه به نگاه بلندمدتی که به حوزه ساخت‌وساز به عنوان کسب و کار اصلی خود دارند حاضر هستند همچنان در این بازار کمبازده حضور داشته باشند. اما سازوکارهای موجود در ضوابط به شکلی تنظیم شده که آنها نیز ناگزیر از ساخت‌وساز خانه‌های ارزان و مصرفی متصرف شده و به لوکس‌سازی روی می‌آورند.

**جریمه سازنده‌های مناطق جنوبی**

میانگین بازدهی سرمایه‌گذاری ساختمانی در پنج منطقه شمالی تهران شامل مناطقی یک تا پنج ۲۷ درصد و در مناطق جنوبی یعنی ۹ تا ۲۰ بالغ بر ۲۰٫۸ درصد است. به این ترتیب بازدهی ساخت‌وساز در مناطق شمالی پایتخت حدود دو برابر مناطق جنوبی محاسبه شده است. این در حالی است که اگر منطقه یک به عنوان گران‌ترین منطقه بازار مسکن پایتخت یا ارزان‌ترین منطقه بازار مسکن یعنی منطقه ۱۸ مقایسه شود، تفاوت عایدی معنادارتری می‌شود. در منطقه یک تهران میانگین بازدهی ساخت‌وسازها در سال ۹۸ حدود ۵۴ درصد محاسبه شده و این در حالی است که بازدهی فعالیت‌های ساختمانی در منطقه ۱۸ به مراتب کمتر (۳۳ درصد) بوده است. بازدهی مسکن‌سازی در شمال تهران به تنها پیش از دو برابر جنوب شهر، بلکه حتی در مقایسه با میانگین کل شهر نیز دو برابر است. کمالیکه میانگین بازدهی سرمایه‌گذاری ساختمانی در کل تهران حدود ۲۵ درصد محاسبه شده است. این اختلاف‌های معنادار و قابل توجه میان عایدی یک فعالیت اقتصادی (ملک‌سازی) در مناطق مختلف شهر تهران، روایتگر رانت‌های رایج در بازار مسکن است. در واقع نظام ضوابط حاکم در بازار مسکن به دلیل عملکرد نامطلوب به نحوی عمل می‌کند که سازنده‌ها برای کسب سود قابل قبول ناگزیر به ساخت‌وساز در مناطقی هستند که ارزش قیمت مسکن در آنها تسلیبی با قدرت خرید متقاضیان مصرفی ندارد. صرف‌نظر از اجزایی از قیمت تمام‌شده مسکن مثل هزینه مصالح که ارتباطی با



تجزیه و تحلیل رانت‌های ساخت‌وساز: دوره ۱۳۹۰-۱۳۹۱



## کارنامه رفوزه نسخه کاریکاتوری مالیات سالانه بر املاک؛

# تور خالی مالیات بر لوکس‌ها

بجز همان‌انسان «مالیات کاریکاتوری بر املاک» همان‌طور که سال گذشته هنگام تصویب این «نسخه جعلی مالیات سالانه ملکی» درباره آن هشدار داده شد (گزارش ۲۱ مهر ۱۳۰۰ دبای اقتصاد را بخوانید)، شکست خورد. میانگزار با این تصور که «ریشه جهش قیمت مسکن، خانه‌های لوکس است» و «ملکان درآمندی در بودجه نا اخذ مالیات از این املاک وجود دارد»، معادله‌ای برای تنظیم مالیاتی بازار مسکن تعریف کرد. این معادله اما از دو بابت «سرخ مالیات» تعیین کند قیمت خانه‌های مشمول «کاملاً یا» «درمحل جهتی مالیات تطبیق‌گر در بخش مسکن» مغایرت دارد. کارنامه «اخذ مالیات از املاک لوکس» برای دو ماه اول اسفند نشان می‌دهد تور مالیاتی دولت حداکثر ۳ درصد از این املاک را رهگیری کرده است، مگر آن دولتی البته برای توجیه این شکست موضوعی را مطرح می‌کند که با واقعت بازار معاملات مسکن در تضاد است. پشت‌صحنه شکست اما نشان می‌دهد «انتخاب تیراژه مالیاتی برای تنظیم بازار مسکن» باعث شده جزئیات ملاکی یا حبس خانه‌های قفل ورود به بازار خرید و اجاره مسکن، همچنان از این رهگذر نفع نبرد. محک عملکرد تور رهگیری مالیات خانه‌های لوکس نشان‌دهنده «برودی مالیاتی متولی مسکن است. در حالی که در تهران تنها در ماه جمادی بهار بیش از ۵۰۰ واحد مسکونی با ارزش بیش از ۱۰ میلیارد تومان معامله شده است، میزان مالیات وصولی از خانه‌های لوکس طی دو ماه نخست اسفند در کل کشور مجموعاً ۲۷ میلیارد و ۳۰۰ هزار تومان اعلام شده است. این در حالی است که حداقل مالیات وصولی از این بخش آن هم صرفاً از خانه‌هایی با ارزش بیش از ۱۰ میلیارد تومان که تنها در شهر تهران معامله شده‌اند، باید یک میلیارد تومان باشد.

مقایسه عملکرد مالیات بر خانه‌های لوکس با برآورد حداقلی از میزان وصولی مورد انتظار این سر فصل مالیاتی در باره دو ماه فروردین و اردیبهشت ۱۳۰۱ نشان می‌دهد از آنجا که متولی مسکن به جای یک لیزر مالیاتی موزن، به سرباز مالیات قیصر ملک رفته، عملاً نتوانسته به نحوی اعمال قلمرو کند که حتی همان گروه حداقلی از املاک که با عنوان «خانه‌های لوکس» شناخته و مشمول مالیات می‌شوند، نسبت به پرداخت مالیات اقدام کنند. در حالی که مالیات بر خانه‌های لوکس در سال‌های ۹۹ و ۱۴۰۰ عملاً عملکرد درآمندی نداشته است و عملکرد آن در سال جاری نیز به حدی ناچیز بوده که حتی هزینه‌های شناسایی و وصول این مالیات را پوشش نمی‌دهد. توجیه سیاستگذاران اقتصادی این است که در زمان معامله می‌توانند نسبت به وصول مبلغ مذکور اقدام کنند. بر اساس اظهارات سیاستگذاران خانوادگی و وزیر امور اقتصادی و دارایی، تا زمانی که مالکان خانه‌های لوکس شناسایی شده، قصد خرید و فروش نداشته و ناگزیر از اخذ برگه تفصیلاً حساب مالیاتی نباشند، نمی‌توان از آنها مالیاتی دریافت کرد. در واقع برآورد دولتمردان این است که اگر فردی قصد فروش خانه لوکسی را که در مالکیت او است، نداشته باشد، ابزاری برای وصول آن وجود ندارد. اما ابزاری که به تازگی ایستاد عملکرد سازمان امور مالیاتی در حوزه اخذ مالیات از خانه‌های لوکس منتشر کرده است، نشان می‌دهد لجه عنوان شده نیز صحت ندارد. کمالاتی که حتی از بابت معاملات خانه‌های لوکس معامله شده در بازار مسکن پایتخت طی فروردین و اردیبهشت اسفند نیز میزان مالیات وصولی هیچ تناسبی با برآورد حداقلی از لجه باید حاصل نمی‌کند، ندارد. بر اساس آمار منتشر شده در «ایستاد» سازمان امور مالیاتی طی دو ماه نخست اسفند فقط ۲۷ میلیون و ۳۰۰ هزار تومان مالیات از مالکان املاک لوکس در کل کشور وصول کرده است. این در حالی است که بر اساس گزارش بانک مرکزی، تنها در شهر تهران و تنها در سه ماه میانی بهار بیش از ۵۰۰ واحد مسکونی با ارزش میلی بیش از ۱۰ میلیارد تومان معامله شده است. از آنجا که بر اساس قاعده یکنگونی پیش‌بینی شده در قانون برای تعیین میزان مالیات خانه‌های لوکس، میزان مالیات وصولی نسبت به مازاد ۱۰ میلیارد تا حداکثر ۱۵ میلیارد تومان یک در هزار، نسبت به مازاد ۱۵ تا ۲۵ میلیارد تومان دو در هزار، نسبت به مازاد ۲۵ میلیارد تا حداکثر ۳۰ میلیارد تومان سه در هزار، نسبت به مازاد ۳۰ میلیارد تا حداکثر ۶۰ میلیارد تومان چهار در هزار و نسبت به مازاد ۶۰ میلیارد تومان پنج در هزار پیش‌بینی شده است. بنابراین با فرض اینکه همه معاملات بالای ۱۰ میلیارد تومانی در اردیبهشت، در کف قیمت لوکس‌ها یعنی حول و جوش ۱۰ تا ۱۲ میلیارد تومان انجام شده باشد، حداقل رقم مالیات هر یک از این واحدها حدود ۲ میلیون تومان برآورد می‌شود و با توجه به فروش بیش از ۵۰۰ واحد مسکونی لوکس در اردیبهشت به زوایات بانک مرکزی، عملاً حداقل وصولی مالیاتی از محل مالیات خانه‌های لوکس باید یک میلیارد تومان باشد. این در حالی است که وصولی

۲۷ میلیون تومانی در دو ماه اول اسفند، یعنی فقط حدود ۴ درصد از خانه‌هایی که با وجود گشاد بودن تور مالیاتی ظریفی شده (با توجه به مغایرت خانه‌های تا ۱۰ میلیارد تومانی از این نوع مالیات) مشمول این مالیات می‌شوند، نسبت به پرداخت آن اقدام کرده‌اند. در واقع مالکان حدود ۱۰ واحد مسکونی لوکس از مجموع ۵۰۰ واحد معامله‌شده در بازه قیمتی بیش از ۱۰ میلیارد تومانی نسبت به پرداخت مالیات اقدام کرده‌اند. البته برآورد صورت گرفته نیز از چند جهت «حداقلی» است و اگر همین قانون موجود نیز به شکل تمام‌عیار اجرا می‌شد، میزان وصولی طی دو ماه نیز باید به مراتب بیشتر از یک میلیارد تومان می‌بود. از یک سو در این برآورد صرفاً معاملات شهر تهران لحاظ شده و خانه و پلاک‌های لوکس واقع در برخی شهرهای دیگر که طی دو ماه گذشته معامله شده‌اند، اصلاً در برآورد در نظر گرفته نشده است. از سوی دیگر تنها معاملات اردیبهشت تهران در این محاسبات مینا قرار گرفته و اگر تعداد معاملات خانه‌های لوکس با ارزش بیش از ۱۰ میلیارد تومان در فروردین نیز به این مقدار اضافه شود، فائدتاً میزان مورد انتظار مالیات وصولی نیز افزایش پیدا می‌کند. از جنبه دیگر ارزش قرار داده‌های معامله خانه‌های لوکس که با تعریف متولی مسکن ارزش آنها بیش از ۱۰ میلیارد تومان تعیین شده است، در فرض برآورد صورت گرفته حداقلی و حدود ۱۲ میلیارد تومان در نظر گرفته شده است. این در حالی است که احتمال معامله خانه‌هایی با قیمت بیش از ۱۲ میلیارد تومانی در تهران طی دو ماه نخست اسفند با توجه به میانگین قیمت در محله‌های لوکس شمال و غرب تهران بسیار زیاد است. در کنار این نقریجات حداقلی، نرخ مالیات خانه‌های لوکس نیز که نسخه غرض‌آصل و متکلی دار مالیات متعارف مسکن در دنیا (مالیات سالانه) است، از سوی سیاستگذار بخش مسکن حداقلی در نظر گرفته شده است. طوری که عملاً در حال حاضر حدود ۹۵ درصد از کل خانه‌های کشور از پرداخت این مالیات معاف هستند و فقط ۵ درصد از املاک که می‌توان از آنها به عنوان فوق لوکس یاد کرد، قیمتی بیش از ۱۰ میلیارد تومانی دارند. به این ترتیب حتی از همان حجم شهر جدیدی خانه‌های کل کشور که باید مشمول پرداخت مالیات خانه‌های لوکس شوند نیز تعداد زیادی به واسطه اینکه عملاً مورد معامله قرار نگرفته‌اند، عملاً از تور مالیاتی گسترده شده به راحتی عبور کرده‌اند و از جمع چند صد خانه معامله شده نیز ۹۸ درصد به دلایل نامعلوم



از پرداخت مالیات معاف شده‌اند که در نتیجه این روند، وصولی مالیات املاک لوکس در یک، بازه زمانی دو ماهه به حدی ناچیز بوده که حتی یک، جزیه کوچک از حقوق و دستمزد افراد دخل در این مالیات‌مندی را هم پوشش نمی‌دهد.

### کارنامه مردودی دو مالیات در پختن مسکن

به گزارش دبیرای اتحادیه سیاستگذار بخش مسکن در گام اول حدود ۹۵ درصد از املاک کشور را با در نظر گرفتن کف قیمتی ۱۰ میلیاردی، از پرداخت مالیات معاف کرده است. در گام دوم حتی در وصول مالیات از هسل اقلیت ۵ درصدی مالکان نیز ناتوان بوده و روند کند وصول مالیات را این کشور توجه می‌کند که ارضان وصول این مالیات، هنگام عقد، قرارداد خرید و فروش این املاک است. اما اکنون آثار مستند از وصول ۲۷ میلیون تومان‌سی مالیات به جایی حداقل یک میلیارد تومان در دو ماه نخست اسباب نشان می‌دهد این پیراهه مالیاتی نیز به نتیجه منظر دولت نرسیده و ارزیابی این کارنامه نشان‌دهنده رفرم‌نگی مالیاتی متولی مسکن است. میزان مالیات وصولی از خانه‌های خالی نیز در دو ماه نخست اسسال ۲ میلیون و ۳۰۰ هزار تومان اعلام شده و این در حالی است که میانگین مالیات وصولی از یک واحد مسکونی خالی مانده در تهران برای مدت یک سال، حول و حوش ۳۰ میلیون تومان برآورد می‌شود. از آنجا که ۷۰ درصد از خریدهای مسکن در پایتخت طی سال‌های ۹۸ و ۹۹ از جنس سرمایه‌های بوده است، با وجود اینکه گروهی از سرمایه‌گذاران واحد‌های خریداری شده را در بازار اجاره عرضه کرده‌اند، اما بار هر قطعا درهای تعدادی از این خانه‌ها قفل است و با وجود خالی ماندن، تور رهگیری خانه‌های خالی درست عمل نکرده است. ناکارآمد بودن ضوابط مالیاتی پیش‌بینی شده در بخش مسکن در قالب «مالیات خانه‌های لوکس» و نیز «مالیات خانه‌های خالی» از سال‌های گذشته آنکار شده بود که آنکه عملا طی سال‌های ۹۹ و ۱۴۰۰ تعداد قبوض مالیاتی صادر شده برای مالکان «صفر» بود. علت اصلی ناتوانی در وصول این مالیات طی دو سال گذشته نیز عدم شفافیت جزیی‌های مذکور به دلیل نداشتن بانک اطلاعاتی «بنون و قابل آنکار اخوان می‌شد. در واقع پس از توجه نداشتن بانک اطلاعاتی که به عنوان عامل عدم وصول مالیات خانه‌های خالی عنوان می‌شد، اکنون معامله نشدن خانه‌های لوکس به عنوان دومین توجیه از سوی متولی مسکن مطرح شده و این در حالی است که هیچ‌یک از این دو توجیه قابل پذیرش نیست. کمالاتکه در زمان تدوین ضوابط و قانون‌گذاری باید ملاحظاتی لازم برای قابلیت وصول این تفصل‌های مالیاتی در نظر گرفته می‌شد به این ترتیب سیاستگذار مسکن اگر چه با هدف تنظیم بازار مسکن و مقابله با آنکار، انجام داد و مستغیازی ملکی اقدام به تعریف دو ابزار مالیاتی مذکور کرده است، اما هر دو مالیات مذکور پیراهه و نادرست بوده و در خوش‌بینانه‌ترین حالت، یک مسیر فرعی برای تحقق

اهداف مذکور به شمار می‌آید. به‌طور کلی ابزارهای مالیاتی با دو هدف در نظام‌های اقتصادی مختلف به کار گرفته می‌شود. یک هدف کسب درآمد برای دولت‌ها است که ارقام وصولی به روشنی نشان می‌دهد. اگر دولت این هدف را دنبال می‌کند، عملا در دستیابی به آن ناتوان بوده است. هدف دیگری که از ابزارهای مالیاتی دنبال می‌شود، تنظیم بازارها است. کمالاتکه در ایران نیز روی آوردن به ابزارهای مالیاتی در حوزه املاک با هدف کاهش احتکار ملکی و کوچک‌کن کردن بخرال ملکی شکل گرفته در کشور به واسطه آنچه خریدهای سرمایه‌ای در چند سال اخیر صورت گرفت، با وجود این کارنامه رفوزه متولی مسکن در حوزه مالیات ملکی نشان می‌دهد این مسیر پیراهه به سر منزل مقصود نرسیده است. کمالاتکه حتی خانه‌های ششگانی شده مشمول مالیات خانه‌های لوکس و خالی نیز یا بن‌بستر روبرو شده است.

### ضرورت جایگزینی مالیات دست اول

به گزارش دبیرای اتحادیه سیاستگذار بخش مسکن می‌تواند اکنون با مشاهده کارنامه مردودی دو ماه اول اسسال در حوزه اخذ مالیات خانه‌های لوکس و خالی نسبت به اصلاح مسیری که باید در ماه‌های آتی طی کند، اقدام کند و به جنای این مالیات‌های دست‌چندم که به دلایل مختلف، وصول آنها با چالش روبرو است، مالیات دست اول ملکی متعارف در دنیا یعنی «مالیات سالانه» را جایگزین کند. هر چند در سایر کشورها مالیات سالانه املاک بنون نسبتا از همه مالکان بنون در نظر گرفتن هر گونه استثنا سلب شده می‌شود، اما در ایران با توجه به پارامترهای اقتصادی و اجتماعی مختلف می‌توان تعملی از خانه‌ها را از دایره املاک مشمول مالیات سالانه مستثنی کرد. اما قطعا دایره خانه‌های مشمول مالیات نباید در حد املاک فوق لوکس یا ارزش بیش از ۱۰۰ میلیارد تومان در نظر گرفته شود. اصلاح کف ارزش ریالی خانه‌های مشمول بارانه باید به نحوی دنبال شود که خانه‌های با ارزش بیش از پنج میلیارد تومان هر سال مشمول پرداخت مالیات شوند. در واقع دایره خانه‌های مشمول مالیات باید بسیار گسترده‌تر از آنچه اکنون پیش‌بینی شده است، باشد. در واقع صرفا خانه‌هایی در محدوده قیمتی مسکن حملتی می‌تواند به عنوان استثنای مالیات‌ستانی در قبون در نظر گرفته شود.

از سوی دیگر مالکلی که بیش از یک واحد مسکونی ملکی در اختیار دارند، صرف‌نظر از ارزش هر ملک با جزی ارزش مجموع آنها باید مشمول پرداخت مالیات سالانه ملکی شوند. اصلاح ضروری دیگری که باید در مالیات‌های ملکی اعمال شود، تاثل در نرخ اهلست، در صورتی که نرخ مالیات املاک لوکس با تغییر عنوان آن به «مالیات سالانه املاک» بازنگری شود، انتظار می‌رود کف نرخ مالیاتی مذکور به ۰/۲ ارزش روز هر واحد مسکونی افزایش یابد. در حال حاضر فقط خانه‌های فوق لوکس مشمول مالیات می‌شوند اما تسریب آن

۰/۲ درصد یا به اصطلاح یک در هزار در نظر گرفته شده است. این در حالی است که کمترین نرخ مالیات سالانه ملکی در دنیا ۰/۲ درصد یا به اصطلاح به در هزار است و ارقام کمتر از این نه درآمده قابل قبولی برای دولت‌ها دارد و نه می‌تواند بازدارنده فعالیت‌های سوداگریانه و ملکی باشد.

آنچه در ایران به عنوان مالیات خانه‌های لوکس مطرح شده در واقع نسخه کارکنانوری از مالیات سالانه ملکی است که حتی نرخ آن نیز به حدی پایین پیش‌بینی شده که تقص عرض اصلی قانون‌گذار یعنی تنظیم‌گری در بازار مسکن و پیشگیری از احتکار و نیز تضمین در آمد مالیاتی پایتار را به دنبال دارد.

### راه فرار از مالیات خانه‌های لوکس

ناکارآمدی مالیات خانه‌های لوکس با اقتضای میزان وصولی آن در دو ماه نخست اسسال بار دیگر ثابت شده. چراکه نشان داد عملا ۹۸ درصد از خانه‌هایی که باید تنها در یک ماه نسبت به پرداخت این مالیات اقدام می‌کردند، بی‌درنسر و بدون پرداخت مالیات مذکور نتوانستند معاملات خود را انجام دهند. اینکه مالکلی املاک مذکور چگونه نتوانستند از پرداخت مالیات سر باز بزنند و متولیان اجرایی قنون باشند باید توضیح دهند، اما تحدق مبدانی از بازار مسکن حکایت از آن دارد که ملاکان راه‌های دور زمن قنون را می‌دانند. به عنوان مثال یک راه ساده برای انجام معاملات مذکی با ارزش بیش از ۱۰۰ میلیارد تومان این است که رقم واقعی ثمن معامله در قرارداد درج نشود. از آنجا که به دلیل خریدمکن بودن بازار مسکن و تنوع بی‌نهایت املاک به لحاظ شاخص‌های کمی و کیفی، امکان قیمت‌گذاری متغی برای خانه‌های مختلف وجود ندارد. این امکان وجود دارد که در زمان معامله، ملاکان ارزش واقعی دارایی ملکی خود را در قرارداد درج نکنند. به نوبتی قنون را دور بزنند.

تداین قانون‌گذار باید به جای پافشاری بر مالیاتی که اکنون اتمت شده، قابلیت اجرای آن را زیر سؤال است. مسیر اصلاح‌شده را در پیش بگیرد؛ به ویژه با توجه به اینکه بخرال ملکی در ماه‌های نخست اسسال به واسطه خریدهای سرمایه‌های بعد از گزیری پیدا کرده است. پارسال در مقطعی به دلیل افزایش خریدهای مصرفی به جای سرمایه‌های در بازار مسکن، عملا بخشی از خانه‌های احتکار شده به بازار معاملات عرضه شدند و بخرال ملکی خروجی داشت. اما در عملی‌های نخست اسسال که تعدد خریدهای سرمایه‌های در بازار مسکن تهران افزایش یافته، بار دیگر آثار املاک متجمد رو نه افزایش است و در این شرایط، استفاده از ابزار مالیاتی مورد ضرورتی آنکارناپذیر و قیوری به شمار می‌آید. انتظار می‌رود کارنامه مردودی مالیات خانه‌های لوکس به یک شوک تنبلیتی در بازار مسکن منجر شود و سیاستگذار بخش مسکن به جای این ابزار ناکارآمد، مالیات سالانه ملکی را جایگزین کند تا آثار مثبت اجرای آن در میان مدت متهود شود.



## تورم ویلا از تورم مسکن تهران جلو زد؛

# دو دستگی در املاک شمال

بازار مسکن تهران در ماههای اخیر خیر می‌دهد. به گزارش دبیر اقتصاد دو دستگی اخیر در بازار املاک شمال کشور بر اساس تحقیقات به عمل آمده از تحولات ملکی در استان مازندران نشان می‌دهد. بازار معاملات خرید و فروش ویلاهای مسکونی در مقایسه با بازار معاملات زمین در این استان، هم‌اکنون دو وضعیت متفاوت و دو گفله را تجربه می‌کند که می‌توان آن را با عنوان بروز دو دستگی در بازار املاک شمال کشور یاد کرد.

بررسی‌ها نشان می‌دهد در شرایطی که هم به لحاظ نوسانات قیمت و هم از نظر تحولات معاملاتی، بازار معاملات ویلا در استان مازندران در شرایط رونق نسبی قرار گرفته است؛ اما شرایط در بازار زمین متفاوت است. به این معنا که در بازار معاملات زمین در این استان، هم قیمت زمین از ثبات نسبی برخوردار است و هم معاملات در این بخش از بازار ملک به نسبت کم‌تحرک است. در حالی که در بازار معاملات ویلاهای مسکونی شاهد رشد محسوس قیمت از یکسو و افزایش میزان تقاضا و حجم معاملات از سوی دیگر هستیم.

شرایط فعلی در بازار املاک شهرهای شمالی (استان مازندران) را می‌توان به پایان دوره رکود نسبی در این بازار بعد از گذشت حدود نیم‌سال تغییر کرد. رکود در بازار معاملات املاک و ویلاهای مسکونی در شهرهای شمالی که تقریباً از اوایل زمستان سال گذشته تحت‌تأثیر کاهش نظارات تورمی و کاهش تحرک سرمایه‌گذاران در این بازار آغاز شد، هم‌اکنون و بعد از گذشت نزدیک به نیم‌سال، پایان یافته است. اصنام دوره رکود نیم‌ساله در بازار معاملات املاک شهرهای شمالی به‌خصوص بازار معاملات ویلاهای مسکونی استان مازندران، خود را در شکل افزایش قیمت و همچنین افزایش تقاضا برای خرید ویلا در این شهرها نشان می‌دهد.

این در حالی است که بررسی‌ها نشان می‌دهد هم‌اکنون تورم ملکی در شهرهای شمالی از تورم مسکن تهران نیز سبقت گرفته است. ضمن آنکه بررسی‌ها و تحقیقات به‌عمل آمده از سنجایی دست‌کم چهار عامل محرک رشد قیمت و افزایش تعداد معاملات ویلا در شهرهای شمالی در ماههای اخیر خیر می‌دهد.

### تغییر نسبت قیمت تهران و شمال

بررسی‌ها نشان می‌دهد نسبت و فاصله قیمت مسکن تهران به قیمت مسکن در شهرهای شمالی کاهش یافته است. این موضوع به دنبال سبقت تورم شهرهای شمالی (به‌طور مشخص شهرهای واقع در استان مازندران) از تورم مسکن تهران، قابل مشاهده است.

برآوردهای «دبیر اقتصاد» از سطح متوسط قیمت مسکن در شهر تهران و میانگین قیمت مسکن در استان مازندران نشان می‌دهد در حالی که در سال ۹۸ نسبت قیمت مسکن تهران به شمال برابر با ۶ بوده، این میزان در ابتدای آمارهای رسمی مربوط به تحولات قیمت مسکن در کشور، به ۴/۶ رسیده است.

سال ۹۸ سال اوج جهش قیمت مسکن در بازار معاملات مسکن تهران بود. بعد از آن سرعت رشد قیمت در بازار مسکن شهر تهران کاهش یافت و بازار معاملات ملکی پایتخت از اواخر سال ۹۹ و در طول سال ۱۴۰۰ با تغییر فاز از دوره جهش به سلب‌جهش ورود کرد. بر اساس آمارهای اعلام‌شده از تحولات بازار مسکن در بهار ۱۴۰۰، به دنبال افزایش سرعت رشد قیمت املاک مسکونی در شهرهای شمالی (استان مازندران) و همچنین کاهش سرعت رشد قیمت مسکن در تهران، نسبت متوسط قیمت مسکن در شهر تهران به میانگین قیمت مسکن شهرهای شمالی

کاهش یافت. این آمارها و همچنین بررسی‌های به‌عمل آمده از وضعیت بازار املاک شهرهای شمالی از رسیدن این بازار به نقطه جوش قیمتی و معاملاتی در پاییز سال گذشته خبر داد. اما از اوایل زمستان گذشته تا تابستان امسال، به مدت تقریباً نیم‌سال، بازار املاک شمال نیز در رکود نسبی قرار گرفت.

### المان‌های تورم معاملات شمال

بررسی‌های دبیر اقتصاد نشان می‌دهد بازار معاملات املاک شهرهای شمالی در سال‌های اخیر و در مسیر رسیدن به نقطه جوش قیمتی و معاملاتی چند رخداده مهم را به ثبت رساند و تجربه کرد. رخداد اول مربوط به وضعیت رشد قیمت زمین در شهرهای شمالی است. متوسط قیمت زمین در استان مازندران در تازه زمانی سال‌های ۹۳ تا ۱۴۰۰ به اندازه متوسط قیمت زمین در پایتخت رشد کرد. در واقع تورم زمین در شهرهای شمالی طی هفت‌سال، معادل تورم زمین در تهران بوده است. متوسط قیمت زمین در استان مازندران در این بازه زمانی ۱۱ برابر افزایش یافت. این افزایش در بازار زمین پایتخت نیز به همین میزان بوده است. ویژگی یا قاطب‌آور مهم دیگر ملکی در بازار املاک شهرهای شمالی (مشخصاً شهرهای استان مازندران)، مربوط به مقایسه وضعیت قیمت ویلاها در مقایسه با قیمت آپارتمان در شهر تهران است. برآوردهای قبلی «دبیر اقتصاد» نشان داد در اوایل دهه ۹۰ با فروش یک واحد مسکونی نوساز متعارف در نیمه شمالی شهر تهران، بودجه موردنیاز برای خرید دو ویلا در مسکن متعارف در شمال کشور تعیین می‌شد. یعنی متوسط قیمت یک واحد مسکونی متعارف در تهران برابر با متوسط قیمت دو واحد ویلا در مسکن در شهرهای شمالی با سطح قیمت معمولی بود.

اما اخیراً این نسبت نیز تغییر کرده است. بررسی‌های به‌عمل آمده نشان می‌دهد هم‌اکنون میانگین قیمت یک ویلا در مسکن متعارف متوسط رو به بالا در شهرهای شمالی کشور (استان مازندران) تقریباً معادل یک واحد مسکونی متعارف در نیمه شمالی شهر تهران است. این وضعیت در نتیجه چند عامل مهم در بازار معاملات املاک شهرهای شمالی در سال گذشته ایجاد شده است. بررسی‌ها و برآوردهای قبلی «دبیر اقتصاد» مربوط به بازار معاملات املاک شهرهای شمالی در پاییز سال گذشته که در گزارشی با عنوان «املاک شمال در نقطه جوش» در ابتدای زمستان سال گذشته منتشر شد از شناسایی چهار عامل عمده در بروز رخدادهای محرک قیمت و افزایش حجم معاملات در بازار املاک شهرهای شمالی خبر داد. پاییز سال گذشته، قیمت و معاملات املاک در شهرهای تورمی شمال کشور در حالی به نقطه جوش رسید که این عوامل در شکل‌گیری وضعیت رونق خرید و فروش ویلا و زمین در آن بازه زمانی در آن شهرها نقش داشتند. عامل اول یا اولین عامل محرک افزایش درجه حرارت معاملات در بازار املاک شهرهای تورمی شمال کشور به سببست عطف دولت در حوزه مالیات ملکی برمی‌گردد. به دنبال اعلام ارائه‌یوت برای دریافت مالیات از خانه‌های خالی اعلام شد آنگاه هر خانوار یک واحد مسکونی دیگر (واحد خالی) در شهر محل سکونت خود داشته باشد، مشمول مالیات می‌شود؛ اما اگر این واحد مسکونی در شهری دیگر باشد مشمول مالیات نخواهد شد. همین موضوع سبب شد برخی از ملاکان، مسکن خود را به شهرهای شمالی منتقل کنند تا بتوانند در ایام تعطیلات نیز از آن استفاده کنند و به علاوه از تورم ملکی معادل تهران و حتی بیشتر بهره‌مند شوند.

عکس‌العمل دوم به تغییر منطقه اقامت برخی از خانوارها از تاحی و آب و هوا و درگیر با مشکلات و مخاطرات اقلیمی به‌خصوص از شهرهای جنوبی و پایتخت؛



قیمت مسکن در تهران ۱۳ درصد رشد کرده است؛ این موضوع به معنای سبقت تورم ملکی شهرهای شمالی از تورم ملکی تهران است.

**وضعیت متفاوت زمین**

در حالی که بررسی‌ها و تحقیقات میدانی به‌عمل آمده درخصوص آخرین وضعیت بازار املاک شهرهای شمالی نشان‌دهنده خروج بازار معاملات ویلاهای مسکونی از حالت رکود بعد از گذشت حدود نیم‌سال است؛ اما نتواند نشان می‌دهد بازار معاملات زمین در این شهرها همچنان کم‌تحرک بوده و قیمت‌ها در بازار زمین کم‌اکثر با نبات نسبی همراه است. در حالی که قیمت ویلاها به‌طور متوسط با رشد ۲۳ درصدی در مقایسه با پاییز سال گذشته همراه شده است و اسطه‌های معاملات املاک در شهرهای شمالی (استان مازندران) می‌گویند قیمت زمین تقریباً نبات نسبی دارد و آن قدر که قیمت ویلاها افزایش داشته است، زمین به آن اندازه گران نشده است. این در حالی است که تحرک معاملاتی در بازار ویلاها نیز به مراتب بیشتر از بازار زمین است. در حالی که در دوره‌های قبلی بازار ویلا و زمین تقریباً به یک اندازه با تحرک معاملاتی و قیمتی همراه بود و حتی در برخی موارد بعضی زمین‌ها، تحرک معاملاتی و نوسان قیمت در بازار زمین بیش از بازار ویلا بود.

**چهار محرک قیمت و ویلا**

سبقت تورم ملکی در شهرهای شمالی از تورم ملکی شهر تهران در حالی از اواخر پاییز و اوایل زمستان سال گذشته کلید خورده است که بررسی‌های «پنجاه اقتصاد» از شناسایی چهار عامل محرک قیمت ویلاهای مسکونی شهرهای توریستی شمالی خبر می‌دهد.

این عوامل به تنها متغیر به رشد محسوس قیمت ویلا در بازه زمانی یادشده شده‌اند که باعث شده‌اند سرعت رشد ویلاها بسیار تندتر از سرعت رشد زمین باشد. اولین عامل به وضعیت و چشم‌انداز قیمت مصالح ساختمانی مربوط می‌شود. به‌دلیل وجود چشم‌انداز افزایشی قیمت مصالح ساختمانی، اغلب سرمایه‌گذارها ترجیح می‌دهند به جای زمین ویلا بخرند. عامل دوم به افزایش سقف‌های سال ۱۳۹۱ بعد از جو سال رکود سفر به‌دلیل شروع گریدها مربوط می‌شود که متغیر به افزایش تقاضای خرید ویلا در شهرهای شمالی شده است.

سومین عامل به شرایط ملکی شهرهای شمالی به‌لحاظ بهبود وضعیت دسترسی پس از افتتاح قطعه یک و بخشی از قطعه ۲ آزادراه تهران-شمال و همچنین افزایش مهاجرت به این شهرها تحت‌تاثیر تشدید بحران‌های اقلیمی برمی‌گردد. عامل چهارم نیز مربوط به انتظارات تورمی است. با افزایش انتظارات تورمی و نوسان قیمت دلار در ماه‌های اخیر، قیمت مسکن نیز افزایش یافته. اردیبهشت ماه براساس اعلام بانک مرکزی متوسط قیمت مسکن در پایتخت ۱۸ درصد در مقایسه با قبوردین افزایش یافته. همین موضوع به شهرهای دیگر از جمله شهرهای شمالی نیز سرایت کرده و انتظار سنتی از نبات نسبی رشد قیمت تهران به شهرهای دیگر سطح قیمت‌ها در بازار املاک شمال و این تغییر داده است بازگردان استن بازار املاک شهرهای شمالی نیز نشانه پایتخت و سایر شهرها در ماه‌های اخیر نوسانات دلاری بوده است.



به شهرهای شمالی کشور برمی‌گردد. به دنبال تشدید بحران‌های آب و هوایی، افزایش آلودگی‌های ناشی از گردوغبار وارد شده به کشور از کشورهای همسایه و همچنین تشدید بحران کم‌آبی، به‌خصوص طی دو سال گذشته، تعداد قابل توجهی از خانوارهای ساکن در استان‌های جنوبی و حتی برخی خانوارهای تهرانی، محل اقامت خود را به شهرهای شمالی کشور به‌خصوص شهرهای استان مازندران تغییر دادند. این در حالی است که در یک موج مهاجرتی دیگر، تعداد قابل توجهی از خانوارهای کشورهای جنوبی همسایه مانند عراق، اقدام به خرید ویلا در شهرهای شمالی ایران کردند. همین موضوع با افزایش تقاضا برای خرید ویلا به تنها سطح قیمت‌ها که حجم معاملات خرید ویلا و زمین را در شهرهای شمالی افزایش داد. از سوی دیگر با شروع پروسی گریدها و بحران همه‌گیری کووید ۱۹- برخی خانوارها به‌خصوص ساکنان کلان‌شهرها از جمله تهران اقدام به خرید خانه ویلا و نسکونت موقت یا دائم در شهرهای شمالی کردند. یک عامل مهم دیگر در افزایش تقاضا رشد حجم معاملات و همچنین التهاب و نوسان قیمت در بازار املاک شهرهای شمالی کشور به بازگشتی امکان تردد در آزادراه تهران-شمال و کاهش زمان سفر به شهرهای شمالی برمی‌گردد. هم‌زمان با بازگشتی قطعه یک و دو آزادراه، در کنار امکان قبلی دسترسی و تردد در قطعه ۲ آزادراه، طول سفر به شهرهای شمالی به میزان محسوسی کم شد. همین موضوع نیز بر افزایش قیمت و تقاضا برای خرید املاک در این شهرها موثر واقع شد.

از سوی دیگر و به دنبال وقوع این رخدادها و عوامل موثر، عرضه ویلا و زمین در شهرهای شمالی به‌طور نسبی کاهش یافته و برخی فروشندگان با انگیزه کسب سود بیشتر به طور موقت از فروش املاک خود انصراف دادند.

مجموعه این عوامل باعث شد در پاییز سال گذشته و در حالی که روند معاملات به لحاظ حجم و سرعت رشد قیمت تقریباً در همه شهرهای کشور کاهش یافته بود، بازار معاملات املاک شهرهای شمالی در مسیری متفاوت و در نقطه جوش معاملاتی و قیمتی قرار بگیرد. در واقع در حالی که در بازار مسکن همه شهرهای کشور رکود نسبی وجود داشت، تورم معاملاتی و قیمتی شهرهای شمالی به‌خصوص شهرهای توریستی استان مازندران همچنان داغ بود.

**شروع رکود از زمستان**

اطلاعه بررسی‌ها از وضعیت بازار معاملات املاک در شهرهای شمالی اما از پیوز رکود نسبی در این بازار از اوایل زمستان خبر داد. نتایج تحقیقات به‌عمل آمده نشان می‌دهد از اوایل زمستان به مدت حدود نیم‌فصل، بازار املاک شمال هم مانند بازار املاک شهر تهران و سایر شهرهای کشور در وضعیت رکود قرار گرفت. علت این موضوع را می‌توان در کاهش انتظارات تورمی در این بازه زمانی-زلزله‌های زمستان سال گذشته تاکنون- جست و جو کرد.

به دنبال کاهش انتظارات تورمی و کاهش سرعت رشد قیمت مسکن در تهران به هم‌راه افت قیمت واقعی در بازار معاملات ملک پایتخت، بازار املاک شهرهای شمالی نیز تأثیر پذیرفته و سرمایه‌گذاران، فعالیت‌های خود را در این بخش از بازار ملک نیز کاهش دادند. انتظار از نبات تخلیه حساب قیمت مسکن از یکسو و پیش‌بینی‌ها از احتمال قریب‌الوقوع کاهش قیمت مسکن که در اواخر سال گذشته در بازار مسکن تهران شکل گرفت به بازار املاک شهرهای شمالی نیز سرایت کرد و همین موضوع از میزان تقاضا برای خرید ویلا و زمین در این شهرها کاست.

به دنبال کاهش تقاضا و محدود شدن فعالیت ملاکین و سرمایه‌گذاران در بازار املاک شهرهای شمالی، این بازار به مدت حدود نیم‌سال در رکود نسبی قبوزقیمت اما هم‌اکنون علائمی مثبت بر خروج این بازار از رکود بعد از گذشت نزدیک به حمله رصد می‌شود این در حالی است که آمارها از سبقت تورم ملکی شهرهای شمالی به تورم ملکی پایتخت خبر می‌دهد.

بررسی‌ها و آخرین تحقیقات میدانی به‌عمل آمده از وضعیت معاملات املاک در شهرهای توریستی شمال کشور (متشخصاً استان مازندران) در کنار آمارهای رسمی از تحولات بازار مسکن نشان می‌دهد رشد قیمت ویلا از پاییز با‌رمسال تا الان به‌طور متوسط حدود ۲۳ درصد بوده است. این در حالی است که در همین قطعه متوسط

تجزیه و تحلیل بازار مسکن در تهران و شهرهای شمالی - بهار ۱۳۹۱ - شماره ۱۱۷



## چرا مسکن در رالی پایان فصل بازارها اول شده؟

# پناهگاه سرمایه‌ها در خرداد

تجربیات نشان می‌دهد بازار مسکن خرداد ۱۴۰۱ با دو رکورد در قیمت و معاملات و همچنین یک رتبه در بین سایر بازارها روبه‌رو شد. ماه گذشته نرخ رشد ماهانه قیمت مسکن در پایتخت به بیشترین میزان از مهر ۹۹ رسید. به طوری که متوسط قیمت آپارتمان‌ها در پایان بهار بیش از ۸ درصد نسبت به حلقه فصل افزایش پیدا کرد و به ۴۰ میلیون تومان در شهرمیر رسید. این رشد تند قیمت نتیجه رکورد ۴۹ ماهه بیشترین حجم فروش آپارتمان در خرداد بود. بررسی‌ها نشان می‌دهد توجه بازار معاملات مسکن خرداد را تابع کرده، جریان خریدهای مصرفی (رونق طبیعی) نبود؛ بلکه «بازگشت تیمار تقاضای سرمایه‌ای با حجم بالا به بازار ملک» عامل این اتفاق شد. مسکن همچون «رالی» بازدهی بازارها در خرداد رتبه اول را به خود اختصاص داد. ردیابی سه عامل در شکل‌گیری مجموعه این تحولات دیده می‌شود که مهم‌ترین آن «ناامیدی به فرجام رسک غیراقتصادی» است. کاهش جذابیت سرمایه‌گذاری در تالار کشتی به سبب بازچسبیدن محدودیت‌های معاملاتی نیز از مهم‌ترین دلایل خروج سرمایه از این بازار به شمار می‌رود و در این میان فرصت‌سنجی‌های مالیاتی در بازار مسکن سبب شده است تا جایگزینی با سلب سبقت از ملک برای کویپورس بازار مشاهده شود.

بازار مسکن شهر تهران با ثبت گرم‌ترین ماه به لحاظ حجم معاملات و تغییرات قیمت، خرداد امسال به پناهگاه داغ سرمایه‌گذاران تبدیل شد. به گزارش «دنیای اقتصاد» آمارهای رسمی از ثبت خرداد به عنوان داغ‌ترین ماه معاملاتی بازار مسکن پایتخت به لحاظ تعداد معاملات، خرید آپارتمان‌های مسکونی، بعد از ۳۹ ماه خبر داد. این در حالی است که رکورد پیشین تورم ماهانه مسکن در این ماه از نیمه سال ۹۹ به ثبت رسید.

بانک مرکزی با انتشار تازه‌ترین گزارش مربوط به تحولات بازار معاملات مسکن شهر تهران در خرداد ۱۴۰۱، از رسیدن متوسط قیمت هر مترمربع مسکن در پایتخت به ۴۹ میلیون و ۱۰۰ هزار تومانی خبر داد. به این ترتیب متوسط قیمت هر مترمربع مسکن در شهر تهران در خرداد امسال در مقایسه با ماه قبل از آن ۳۰ درصد یعنی ۱۴۰۱ یا رشد ۸۲ درصدی هدفه شد. این میزان همچنین در مقایسه با سطح متوسط قیمت آپارتمان‌های مسکونی شهر تهران در خرداد سال گذشته ۱۸ درصد افزایش یافت. تورم ۱۴ درصدی ماهانه مسکن، بالاترین تورم ماهانه از نیمه سال ۹۹ محسوب می‌شود. به این معنا که تورم ماهانه مسکن از

نیمه سال ۹۹ همواره کمتر از این میزان بوده است. متوسط تورم ماهانه مسکن شهر تهران در سال ۱۴۰۰ که سال سنجش ملی محسوب می‌شد برابر با حدود یک درصد بود. آمارهای رسمی همچنین از ثبت رکورد بیشترین تعداد معاملات خرید مسکن در خردادماه بعد از گذشت ۲۹ ماه خبر می‌دهد. خرداد امسال تعداد ۱۳ هزار و ۹۰۰ فقره معامله خرید مسکن در شهر تهران به ثبت رسید که این میزان در مقایسه با اردیبهشت ماه یک ماه قبل از آن - با رشد ۳۳/۴ درصد - در مقایسه با خردادماه سال گذشته با افزایش ۷۷ درصدی همراه شده است. این تعداد معامله خرید مسکن از اردیبهشت ماه ۹۷ در شهر تهران بی‌سابقه بوده است. اردیبهشت ماه ۹۷ هنوز بازار مسکن به طور کلی وارد فاز جوش نشده بود و رونق مصرفی از ناحیه معاملات خرید مسکن از سوی متقاضیان مصرفی (خانواده‌ها و...) در بازار وجود نداشت. بررسی‌ها نشان می‌دهد رشد شدید حجم معاملات خرید مسکن در خردادماه، یک تفاوت عمده با اردیبهشت ماه ۹۷ دارد. این تفاوت مربوط به جنس متفاوت خریدهای بازار مسکن در این دو مقطع زمانی است.

اردیبهشت ماه ۹۷ عمده معاملات خرید مسکن از ناحیه تقاضای مصرفی بود و از این رو می‌توان اعلام کرد که بازار در فاز رونق قرار داشت. این در حالی است که اگر چه تعداد معاملات خرید مسکن در خردادماه امسال بعد از گذشت ۳۹ ماه بیشترین رکورد رتبه ثبت شد؛ اما وضعیت خرداد ۱۴۰۱ را نمی‌توان به معنای «رونق واقعی» تعبیر کرد. چرا که این میزان معامله خرید مسکن از سوی تقاضای مصرفی جایگزین ایجاد نشده است و هجوم سرمایه‌گذاران به پناهگاه امن ملکی به دلیل بروز دستکم دو عامل مهم مطرح به رشد قابل توجه حجم معاملات و متوسط قیمت مسکن در پایتخت شده است. قیمت تورم ماهانه شدت ۸/۲ درصدی در کنار رشد شدید حجم معاملات خرید مسکن در خردادماه و رسیدن تعداد معاملات خرید مسکن در این ماه به عدد ۱۳ هزار فقره، از تبدیل بازار مسکن شهر تهران به پناهگاه داغ سرمایه‌گذاران، خبر می‌دهد.

خرداد امسال، به دلیل افزایش انتظارات تورمی ناشی از ریسک‌های غیراقتصادی و همچنین رفع دغدغه مالیات‌گیری از خانه‌های خالی از سوی مالکان به دلیل شکست اجرای این سیاست و عطی نشدن آن، بازار مسکن به پناهگاه داغ سرمایه‌گذاران تبدیل شد. این در حالی است که این دو رویداد، عملاً انتظارات قبلی از ثبت

اندازه فارسی‌ساز ملکی و بازگشت قیمت‌ها به سطح متعارف را منتفی کرد.

### رتبه اول یازدهمی در خرداد

با ثبت گرم‌ترین ماه ملکی در خردادماه امسال، بازار مسکن در رتبه اول بازدهی (بیشترین میزان رشد قیمت) در حلقه سایر بازارهای دارایی قرار گرفت.

در شرایطی که گرم‌ترین ماه بازار مسکن هم به لحاظ «حجم معاملات» و هم «رشد قیمت» در سومین ماه از فصل بهار ۱۴۰۰ به ثبت رسید؛ رویداد مهمی در ملکی در این ماه، خود را در شکل «بازدهی بالاتر در مقایسه با بازارهای رقیب» نشان داد. متوسط قیمت هر مترمربع مسکن در شهر تهران در حالی در ماه پایانی بهار ۱۴۰۰ معادل ۴۰ درصد افزایش یافت که در این ماه بازدهی بازار معاملات سهام (بورس)، منفی ۱۵ درصد شده به این معنا که شاخص کل بورس در خردادماه ۱۵ درصد سقوط کرد. بازدهی در بازار دلار در خردادماه امسال برابر ۴/۳ درصد و در بازار تنگه برار ۸/۲ درصد بود. این موضوع نشان‌دهنده رتبه اول بازار مسکن در ثبت بیشترین میزان بازدهی ماهانه با بیشترین سرعت رشد قیمت طی یکماه است.

تورم فعلی در بازار معاملات مسکن شهر تهران نیز در بهار امسال در رتبه اول ثبت شد. بازدهی با سرعت رشد قیمت در بازار مسکن شهر تهران در فصل بهار ۱۴۰۱ ۱۲ درصد بوده است که رشد بالایی در یک فصل محسوب می‌شود. هر چند بازدهی سایر بازارها نیز در این فصل در رتبه اول بوده است و شاخص کل در بازار معاملات سهام در بهار ۱۴۰۱ معادل ۲۳ درصد رشد کرد. بازدهی ماهانه بازار دلار ۲۱ درصد و تنگه ۱۶/۲ درصد بود.

در بررسی‌های «دنیای اقتصاد» درباره آمارهای رسمی نشان می‌دهد، قیمت مسکن در خردادماه، ماهانه ۸/۲ درصد رشد کرد که در مقایسه با بازدهی ماهانه تنگه و دلار و بورس، یا به عبارت دیگر در رالی بازدهی بازارها رتبه اول را به دست آورد.

### رونق «بده» ملکی در تهران

بررسی‌های دنیای اقتصاد از وضعیت فعلی بازار معاملات مسکن در شهر تهران نشان می‌دهد، رونق ظاهری ایجاد شده در بازار مسکن خردادماه در واقع «دترین نوع رونق مسکن» است. بدترین از این باب که در خردادماه عمده معاملات خرید خانه در تهران «جنبه سرمایه‌گذاری (جسی سرمایه)» داشته و افزایش حجم معاملات مسکن از ناحیه خریدهای مصرفی نبوده است. رونق غیرمصرفی تورم با تورم شدید ملکی در خردادماه، در واقع در نتیجه افزایش



مسئولان اقتصادی دولت اعلام شده است اما در نتیجه عدم موفقیت آمیز بودن دریافت این مالیات، عملیات گزافی ملاکان و سرمایه‌گذاران، از دریافت این نوع مالیات در بهار، اسامی برطرف شد. در حالی که سال گذشته، یونانی‌نگاری در سرمایه‌گذاران از بابت احتمال قریب‌الوقوع اجرای این سیاست مالیاتی منجر به احتیاط نوابزایی ورود به بازار مسکن شده بود، اما شاهد نشان می‌دهد با گذشت دو سال از مانور دولت برای اخذ این مالیات و در حالی که عملاً این سیاست به در بسته برخورد کرده و اجرائی نشده است، ملاکان نیز دیگر نگرانی از زیادت قرار گرفتن در فهرست مالکان خانگی‌های خالی ندارند. از همین رو همزمان با تعدید ریسک‌های غیراقتصادی بازار مسکن را به عنوان پناهگاه امن سرمایه‌گذاری انتخاب کردند.

بررسی‌ها نشان می‌دهد هم‌اکنون جس و خال ملاکان و سرمایه‌گذاران این است که این مالیات - مالیات خانگی‌های خالی - قابل گرفتن نیست و در نتیجه «ریسک صفر» سرمایه‌گذاری ملکی به تریفیک ورود به پلنگه مسکن دامن زد. این تریفیک سرمایه‌گذاری در خردانه خود را در شکل افزایش محسوس حجم معاملات مسکن، نه از سمت تقاضای مصرفی باید بلکه از جذب تقاضای سرمایه‌های نگران از بابت ریسک‌های سرمایه‌گذاری در سایر بازارها و امیدوار به سرمایه‌گذاری بدین ریسک پربازده در بازار مسکن نشان داد. در واقع با توجه به بالا آرزوایی گرفتن ریسک سرمایه‌گذاری در بازار ارز و دلار و احتمال رشد بیش قیمت‌ها در این دو بازار در صورت از سرگیری مجدد مذاکرات و تغییر وضعیت، این دو بازار در خردانه برای سرمایه‌گذاران کمتر از بازار ملک جذاب بودند. ضمن آنکه در این طایفه در بازار سرمایه نیز ورود سرمایه جدید به میزان زیادی رصد شد.

**هشدار مضاعف برای سیاستگذار**

شرایطی که در بازار مسکن خرداد ماه اسفند سال تجربه شد و به دنبال تغییرات و تحولات ایجاد شده، منجر به ثبت تورم شدید ۸۴ درصدی و همچنین کسب رتبه اول بیشترین رشد قیمت در میان سایر بازارها شد نشان دهنده افزایش فاصله و دوری، شش بازار مسکن از فاز پناهنده شدن است. تورهایی که انتظار می‌رفت در حال جاری نیز ادامه داشته باشد. این آلام که از اردیبهشت ماه ۱۳۰۱ در بازار مسکن روشن شده است هواکوب و بعد از ثبت تحولات خردانه بازار ملک، هشدار مضاعفی را برای سیاستگذار بخش مسکن و همچنین مسئولان، به همراه خارت بازار معاملات مسکن در حالی هم‌اکنون به پنجمین سال وضعیت غیرتعارف به لحاظ قیمت و معاملات ورود کرده که لازم است جراحی‌های اساسی هم از دیدن، بهم از نزول بازار ملک انجام شود. در حوزه غیراقتصادی لازم است تمام شرایط برای به حداقل رساندن و از بین رفتن ریسک‌های غیراقتصادی فراهم شود. از درون بازار مسکن لازم است سیاستگذار با اجرای سیاست درست مالیاتی یعنی دریافت مالیات سالانه از املاک مسکونی، اشتهای سرمایه‌گذاری غیرمولد ملکی را محدود کرده و به حداقل برساند.

خرداد ماه ملکی می‌توان رصت، شانس و معرفی کرد. خرداد ماه اسفند را می‌توان به عنوان ماه پر تنش به لحاظ نوسانات و تحولات حوزه سیاست خارجی مرتبط با ریسک‌های غیراقتصادی معرفی کرد. در واقع، خرداد ماه ملکی بود که «به خاطر قطعنامه آژانس بین‌المللی انرژی اتمی» و «گردش‌های عمومی منفی نسبت به آینده مذاکرات»، انتظارات تورمی به حد اکثر رسید. در چنین شرایطی سرمایه‌ها و سرمایه‌گذاران در جستجوی یافتن یک پناهگاه امن و بدون ریسک، بازار مسکن را به عنوان مقصد اول انتخاب کردند. این موضوع خود را در کسب رتبه اول بازار مسکن به لحاظ بیشترین بازدهی یا بیشترین میزان رشد قیمت، در میان سایر بازارهای اقتصادی (بازارهای مالی) در خرداد، نشان داد. در نتیجه این وضعیت، از آنجا که بازارهای رزیدنسی همچون بازار معاملات (پول‌بورس)، بازار دلار، مسکن و... از نظر برخی از سرمایه‌گذاران و سرمایه‌گذاران، برای سرمایه‌گذاری با نفع و تا حدی میان مدت، قابل اطمینان نیست، بخش زیادی از سرمایه‌گذاران، خردانه در واکنش به قطعنامه شورای حکام آژانس بین‌المللی انرژی اتمی، بازار مسکن را به عنوان مقصد اول و مکان امن سرمایه‌گذاری انتخاب کردند. چرا که در این ماه در اوج ناطق‌هایی و نوسانات دلاری تلاش از افزایش ریسک‌های غیراقتصادی، این تصور وجود داشت که ممکن است شرایط ایجاد شده موقتی باشد و بار دیگر مذاکرات از سر گرفته شود. بازار مسکری مذاکرات، ریسک بازارهای رزیدنسی مانند بازار دلار و مسکن بالا خواهد بود. اما بازار ملک عملاً فاقد ریسک خواهد بود. به دنبال وجود این تصورات از سمت تقاضای سرمایه‌های، اغلب سرمایه‌گذاران، به سمت بازار مسکن گسیل شدند. به عبارت دیگر، بازار مسکن به عنوان پلنگه امن سرمایه‌های میان مدت پلنگه‌ها مورد توجه و مقصد اول سرمایه‌گذاران قرار گرفت.

همین عامل باعث رشد محسوس حجم تقاضای سرمایه‌های برای خرید مسکن، افزایش تعداد معاملات و رسیدن آن به سطح ۱۶۳ هزار قاره و در نتیجه رشد ۸۴ درصدی (تورم شدید) قیمت مسکن تنها به فاصله یک‌ماه در خرداد ۱۳۰۱ شد.

**معرفی عامل دوم**

بررسی‌های «بنیاد اقتصاد» نشان می‌دهد، در کنار اثر ریسک‌های غیراقتصادی ناشی از قطعنامه شورای حکام آژانس بین‌المللی انرژی اتمی، یک عامل مهم دیگر در نقش علت دوم پرور نوسان شدید قیمت و همچنین رشد تقاضای سرمایه‌های و غیرمولد ملکی در بازار مسکن خردانه افغان نقش کرده است.

این عامل مربوط به یک بلوک مالیاتی یا سیاست مالیاتی ناکارآمد می‌شود که طی سال‌های اخیر به‌خصوص در دو سال گذشته بارها از سوی متوالی مسکن اعلام شده بود. این بلوک مالیاتی به دریافت مالیات از خانگی‌های خالی مربوط می‌شود. در حالی که صحت کم از حدود دو سال قبل، سیاست اجرائی دریافت مالیات از خانگی‌های خالی، به طور مداوم از سوی مسئولان بخش مسکن و

تحولات و هجوم سرمایه‌گذارها به بازار مسکن در حکم پناهگاه امن، ایجاد شده است.

**افزایش فاصله با سیاست‌های**

سال گذشته، بازار معاملات مسکن شهر تهران بعد از سه سال متوالی جهش قیمت، با کاهش سرعت رشد قیمت، کاهش قیمت استی در برخی مناطق و همچنین کاهش قیمت واقعی در کل سال ۱۳۰۱، وارد فاز پناهنده شدن.

انتظارات قبلی با توجه به متغیرهای درونی و بیرونی از گذار بر بازار ملک نیز احتمال قوی در ارائه فاز پناهنده شدن در سال ۱۳۰۱ و حرکت بازار در جهت بازگشت قیمت‌ها به سطح معارف را پیش‌بینی می‌کرد. فزودین اسفند نیز متوسط قیمت مسکن شهر تهران نسبت به اسفند ماه ۱۳۰۰ معادل ۱۵ درصد کاهش یافت. لذا از اردیبهشت ماه و هم‌زمان با ثبت تورم ماهانه ۱۶ درصدی، آلام خروج بازار مسکن از فاز پناهنده شدن به صدا درآمد. ضمن آنکه در این ماه، بعد از گذشت ماهی، حجم معاملات خرید مسکن نیز از مرز ۱۰ هزار قاره عبور کرده و ۱۰ هزار و ۵۰۰ قاره معامله خرید مسکن در شهر تهران در اردیبهشت ماه به ثبت رسید.

بازیگران اصلی بازار مسکن در اردیبهشت ماه که باعث شد هم متوسط قیمت مسکن و هم حجم معاملات خرید از ناحیه تقاضای سرمایه‌های با رشد محسوس همراه شود، افزایش ریسک‌های غیراقتصادی بود که در شکل افزایش شدید قیمت دلار در اردیبهشت ماه و از آن به بازار مسکن خود را نشان داد. قیمت هر دلار آمریکا در اردیبهشت ماه اسفند حدود ۱۵ درصد رشد کرد و نوسانات دلاری که در سال ۹۲ بازنگردان اصلی جهش در بازار مسکن بود، بار دیگر به عنوان عامل اصلی تحولات ملکی وارد عمل شد. نتیجه این رخداد خود را در شکل افزایش حجم معاملات مسکن و همچنین تورم مغالنه بالا در اردیبهشت ماه نشان داد و وضعیت اردیبهشت ماه، آلام خروج بازار از فاز پناهنده شدن را به صدا درآورد.

تجاری اقتصاد در گزارش تحلیلی از وضعیت بازار معاملات مسکن اردیبهشت ماه هشدار داد در صورتی که این شرایط ادامه پیدا کند سیاستگذار با اهرم‌های موثر استهوان سرمایه‌گذاری‌های غیرمولد ملکی خرید و فروش واحدهای مولد سیاست و سایر، کاهش نهد. خروج روزهنگام از فاز پناهنده شدن یا هجوم سرمایه‌گذاران غیرمولد به این بازار و افزایش چشمگیر قیمت مسکن، رقم خواهد خورد. خرداد ماه اسفند در ادامه تحولات بازار مسکن در اردیبهشت، فاصله بازار با فاز پناهنده شدن ملکی افزایش یافت. به این معنا که بازار مسکن از فاز پناهنده شدن فاصله گرفته و از آن دور شد.

**دو عامل مؤثر حرارت ملکی**

بازار معاملات مسکن شهر تهران در حالی در خردانه سال اسفند با شرایط ویژه و متفاوت نسبت به آنچه سال گذشته در بازار ملک به جریان درآمده و همچنین انتظارات قبلی موجود، روبه‌رو شد که دو عامل با دو علت مهم را در ثبت



## نرخ سود وام نوسازی بافت فرسوده صفر شد

نرخ سود وام نوسازی تا پایان شهریور به سازمان ملی زمین و مسکن منتقل می‌شود. با سازمان ثبت اسناد و املاک کشور نیز تغییراتی ایجاد کرده‌ایم که اگر دستگاه‌های دولتی اراضی خود را به وزارت راه و شهرسازی نهند، اسناد این زمین‌ها خودبه‌خود به سازمان زمین و مسکن منتقل شود.

وی ادامه داد: ۲۳۰۰ هکتار زمین نیز توانایی بازسازی است که برای ساخت مسکن میان وزارت راه و شهرسازی با سایر دستگاه‌ها به اقسا رسیده است. همچنین ۲۳۰۰ هکتار زمین برای شهرک‌سازی شناسایی شده شرکت عمران شهرهای جدید برای ساخت شهرک‌های مسکونی منتقل شده که ۱۳۳۸ هکتار آن ابلاغ شده است.

مدیرعامل سازمان ملی زمین و مسکن افزود: ۲۵ هزار هکتار از اراضی دولت خارج از محدوده شهرها قرار دارد که قابل الحاق به محدوده شهرها هستند لذا برای توسعه آن‌ها شورای برنامه‌ریزی استان‌ها فعال شده‌اند تا به محدوده شهرها ملحق شوند. زمین‌های شناسایی‌شده در صورت الحاق به محدوده شهرها معادل ساخت ۱۸ میلیون واحد مسکونی خواهند بود.

به گفته معاون وزیر راه و شهرسازی، در دولت سیزدهم ۳۱۸۷ واحد مسکن مهر باقی‌مانده یا اعتبار ۱۱۴ میلیارد تومانی سازمان ملی زمین و مسکن به اتمام رسید و ۲۲۲۶ واحد مسکن مهر دیگر در هفته دولت به بهره‌برداری می‌رسد.

در ادامه این نشست محمدابینی معاون وزیر راه و شهرسازی و مدیرعامل شرکت بازآفرینی شهری گفت: بیش از ۱۶۶ هزار هکتار از مساحت شهرها معادل ۲۳ درصد

بخش از این متدیرعامل شرکت بازآفرینی شهری ایران از پرداخت ۱۵۰ میلیون تومان تسهیلات نوسازی بافت فرسوده یا نرخ سود صفر درصد خبر داد.

به گزارش مهر، محمود محمود در جلسه در نشست خبری تشریح اقدامات دولت مسکن در راستای اجرای نهضت ملی مسکن اظهار کرد: در سالانه نهضت ملی مسکن ۵ میلیون و ۶۰۰ هزار نفر، نیت‌بام کردند. بیش از یک میلیون و ۵۰۰ هزار نفر جواز شرایط ساخت‌شدند و انتقالی فعال محسوب می‌شوند که تاکنون به بازارات راه و شهرسازی مراجعه یا مدارک خود را به‌طور کامل بارگذاری کردند. وی افزود: معادل همین میزان زمین آماده‌سازی و تأمین شده است.

معاون وزیر راه و شهرسازی گفت: هفته بعد امکان استخدام جدید در سامانه برای شهرهایی که زمین مازاد وجود دارد فراهم می‌شود.

به گفته محمودزاده ۵۷۶ هزار واحد مسکن شهری و ۱۸۲ هزار واحد روستایی در حال ساخت هستند. ضمن اینکه ساخت ۲۳۵ هزار واحد نیز به‌صورت خودمالکگی آغاز شده و ۲۲۰ هزار واحد دیگر کلنگ‌زنی شده که معزومی وارد مرحله توانایی خواهد شد. مجموع این پروژه‌ها به یک و نیم میلیون می‌رسد.

در ادامه این نشست علی‌رضا قحاری معاون وزیر راه و شهرسازی و مدیرعامل سازمان ملی و مسکن گفت: در راستای اجرای نهضت ملی مسکن ۲۳ هزار هکتار اراضی در اختیار این سازمان وارد طرح شده است. ۶۶۰۰ هکتار اراضی مازاد در اختیار سایر دستگاه‌های دولتی نیز بر اساس قانون جهش تولید مسکن و دستور





حالی‌های تخصیص داده شد که در حال طی مراحل اخذ این اعتبار هستیم. در ادامه این نشست محمود شایان مدیرعامل بانک تخصصی بخش مسکن یادآور شد: بر اساس قانون جهش تولید مسکن و بودجه ۱۴۰۰، ۳۶۰ هزار میلیارد تومان برای ساخت ۸۰۰ هزار واحد شهری، ۴۰۰ هزار واحد روستایی به تصویب رسید و بانک مرکزی سهمیه ۲۷ بانک عامل را ابلاغ کرد که سهم بانک عامل بخش مسکن ۳۶ هزار میلیارد تومان بود.

وی افزود: تسهیلات نهضت ملی مسکن و قانون جهش تولید مسکن خلق نقدینگی نیست که به نوبت دفین درند بلکه ۴۰ درصد وام‌هایی است که بانک‌ها سالانه پرداخت می‌کنند اگر این تسهیلات به بخش تولید مسکن بیاید ۷۰ درصد بخش صنعت فعال می‌شود.

شایان تولید مسکن را بهترین اقتصاد کشور عنوان و اظهار کرد: بانک عامل بخش مسکن به‌تازگی ۷۶ هزار میلیارد تومان در سال گذشته به نهضت ملی مسکن تسهیلات داد و این در حالی است که برای مسکن مهر که دو میلیون و ۳۰۰ هزار واحد بود و ۱۰ سال طول کشید رقم کل تسهیلات ۵۵ هزار میلیارد تومان بود که پرداخت شد.

وی تصریح کرد: از ابتدای سال جاری تاکنون بیش از ۳۷ هزار میلیارد تومان تسهیلات داده‌ایم که نسبت به مدت مشابه سال گذشته ۲۰۸ درصد رشد داشته است. وی خاطرنشان کرد: تاکنون بانک تخصصی بخش مسکن ۶ هزار فقره تسهیلات کسب و دوعه مسکن معادل ۲۴۰ میلیارد تومان پرداخت کرده است.

سلوچ شهری مافت‌های ناسامان هستند که ۷۰ هزار هکتار بافت فرسوده، ۶۰ هزار هکتار بافت حاشیه‌ای، ۳۳ هزار هکتار بافت تاریخی و ۶ هزار هکتار بافت فرسوده با پیشینه روستایی را شامل می‌شود.

معاون وزیر راه و شهرسازی گفت: ۴۶ درصد واحدهای مسکونی واقع در بافت‌های ناسامان شهری فاقد تابلو شهری در برابر آسب‌ها هستند.

وی خاطرنشان کرد: از ابتدای اجرای برنامه نوسازی بافت‌های فرسوده از سال ۱۳۸۹ تا دی‌ماه سیزدهم ۶۷۰ هزار واحد نوسازی شد که از محل تخریب ۲۸۰ هزار واحد فرسوده تولید شدند؛ به‌طور متوسط سالانه ۳۰ هزار واحد نوسازی شده است.

آئینی با شماره به اقدامات دولت سیزدهم جهت تسریع در نوسازی بافت‌های فرسوده و ناسامان شهری اظهار کرد: تسهیل در صدور پروانه نوسازی، تخصیص دو هزار و ۶۱۰ میلیارد تومان از محل تسهیلات اشتغال‌رایی به نوسازی بافت فرسوده و اعطای تسهیلات ۲۵۰ میلیون تومانی در تهران که ۱۵۰ میلیون تومان آن با نرخ سود صفر درصد بوده است، از جمله این اقدامات است.

به گفته مدیرعامل شرکت بازآفرینی شهری ۶۵ هزار واحد در حال حاضر در دست‌ساخت در بافت‌های فرسوده است.

وی ادامه داد: تاکنون در ۲۲۵ شهر بالغ بر ۶۰۰ میلیارد تومان قیر رایگان به بهسازی معابر بافت‌های فرسوده و حاشیه‌ای پرداخت شده است ضمن اینکه برای اولین بار در قانون بودجه امسال دو هزار میلیارد تومان به نوسازی بافت فرسوده و





## کدام خریداران ملکی در ثلث اول ۱۴۰۱ از بازار حذف و چه کسانی اضافه شدند؟

# تیم بازیگر در معاملات مسکن

اما شرایط در چهار ماه اول سال جاری نسبت به ۴ ماه اول سال گذشته متفاوت شد. در ۴ ماه اول سال جاری نه تنها یازدهی حدود ۲۳ درصدی در بازار مسکن به ثبت رسید که بالاترین میزان یازدهی در میان بازار دارایی‌ها محسوب می‌شود، بلکه متوسط تورم ماهانه مسکن، حوالی و حوش ۱۵/۴ درصد شد. مهم‌ترین دلیل این موضوع، به باور کارشناسان، تجدید ظرف سرمایه‌گذاران ملکی به بازار مسکن تحت‌تأثیر شدت گرفتن انتظارات تورمی از یکسو و عدم اطمینان به سایر بازارها تحت‌تأثیر ریسک‌کنای مشابه غیر اقتصادی و وجود احتمال از باث احتیاجی به‌جام و ریزش بازارهای زود نقد شوندگی در میان سرمایه‌گذاران، مربوط می‌شود. از آنجا که بازار مسکن نوعی بازار فاقد ریسک و با هزینه‌های برای ملکان، سرمایه‌داران و سرمایه‌گذاران است تعداد قابل‌توجهی از سرمایه‌گذاران در شرایط فعلی این بازار را نسبت به سایر بازارها برای هدایت سرمایه‌های خود به آن ترجیح دلخواه و قیام به خرید لایزنتان کردند.

تحت‌تأثیر این موضوع حجم معاملات خرید مسکن در شهر تهران در چهار ماه اول سال جاری در مقایسه با چهار ماه اول سال گذشته که سبب‌گذارها از این بازار خارج شدند ۱۳۰ درصد رشد کرد. در تیرماه نیز حجم معاملات خرید آپارتمان در پایتخت در مقایسه با تیر سال گذشته حوالی و حوش ۱۰۰ درصد افزایش یافت. در واقع مهم‌ترین دلیل تدفّق شدن بخش معاملات مسکن در سال جاری در مقایسه با سال گذشته، همین موضوع، یعنی بازگشت سرمایه‌گذاران به این بازار بعد از خروج ۱۲۰۰ آنها از بازار ملک است. ضمن آنکه در سال جاری بخشی از رشد معاملات مسکن، هر چند با شیب ملایم‌تر از رشد تقاضای سرمایه‌ای، مربوط به افزایش تقاضای خرید مصرفی مسکن به‌خصوص در بخش معاملات تبدیل به احسن واحدهای مسکونی است. رهایی از خرنهای خانوادگی نیز در چهار ماه اول سال در برخی از مناطق جنوبی تهران رشد شد.

### مقایسه ۱۴۰۱ با دوره جهش

بررسی‌ها نشان می‌دهد بازار معاملات مسکن ۱۳۰۱

ماه اول سال جاری ایفا کرده است. **رشد دو برابری معاملات مسکن** بررسی‌های دنیای اقتصاد بر پایه تازه‌ترین آمار رسمی منتشر شده از سوی بانک مرکزی در خصوص تحولات بازار معاملات مسکن شهر تهران نشان می‌دهد. در تیرماه امسال، حجم معاملات خرید آپارتمانی در پایتخت به حدود دو برابر تیرماه سال گذشته رسید و حوالی و حوش ۱۰۰ درصد رشد کرد. مهم‌ترین دلیل این موضوع به ثبت متوسط تورم ماهانه منفی ملکی در چهار ماه اول سال ۱۴۰۰ و رشد تقاضای خرید مسکن در مدت مشابه سال جاری، مربوط می‌شود. همان‌گونه که اشاره شد، میانگین تورم ماهانه مسکن در چهار ماه اول سال گذشته معادل منفی یک درصد به ثبت رسید. ثبت منفی قیمت مسکن در سال قبل تحت‌تأثیر از سمت رفتن جاذبه سرمایه‌گذاری به‌خصوص خرید و فروش‌های کوتاه‌مدت ملکی متحرک به خروج خریداران لایزنتان ملک شد.

در حالی که هم‌زمان با تثبیت جهش قیمت در بازار مسکن شهر تهران لایزنتان تقاضای خانوادگی و سپس نوع دوم تقاضای مصرفی، یعنی تقاضای تبدیل به احسن واحدهای مسکونی به تدریج و به اجبار به حاشیه بازار رانده شدند، هم‌زمان با ذبات نسبی در بازار مسکن در ۴ ماه اول سال ۱۴۰۰، تقاضای سرمایه‌ای به‌خصوص سرمایه‌گذاران کوتاه‌مدت نیز از این بازار خارج شده و حضور آنها در بازار معاملات ملک تهران کم‌رنگ شد. مهم‌ترین دلیل این موضوع انتظار این گروه از بازیگران بازار مسکن به حرکت بازار به سمت تخلیه جیب ملکی بود. در مقابل همین ثبت و کاهش تقاضای سرمایه‌ای، به شکل قطره‌چکلی متحرک به بازگشت بخشی از تقاضای مصرفی به بازار مسکن شد که عمده آنها، تقاضای مصرفی تبدیل به احسن ملکی یا اقتصادی بودند که قصد فروش واحد خود و خرید واحد دیگری با مشخصات و ویژگی‌های بهتر داشتند. به این ترتیب، سال گذشته در حوزه تقاضای مسکن نوعی حذف و اضافه شکل گرفت.

بسیار بازیگر تیم بازیگر معاملات ملک، متشکل از طیف متنوع تقاضای خرید آپارتمان در ثبت بیشترین یازدهی برای این بازار در میان سایر بازارها، حکایت دارد. به گزارش «دنیای اقتصاد»، بازار معاملات مسکن شهر تهران در حالی در چهار ماه اول امسال، بیشترین میزان یازدهی را در میان سایر بازارهای اقتصادی متشکل از بازارهای طلا، معاملات سهام، ارز و... به دست آورد که بررسی‌ها از نسبیاتی نقش مهم یک تیم شامل طیف متنوع تقاضای خرید آپارتمان در بروز شرایط فعلی خبر می‌دهد.

در چهار ماه اول امسال، بازار معاملات مسکن شهر تهران با یازدهی حدود ۲۳ درصدی، رتبه اول یازدهی در میان سایر بازارها را به خود اختصاص داد. در عین حال، برخلاف سال قبل که سال سابقهش بود و متوسط تورم ماهانه مسکن در ثلث اول سال، معادل منفی یک درصد رقم خورد، میانگین تورم ماهانه مسکن در چهار ماه اول امسال، رشد محسوس ۱۵/۴ درصدی را به خود اختصاص داد. بررسی‌های «دنیای اقتصاد» از نقش طیف متنوع تقاضای مصرفی و غیرمصرفی در بروز شرایط فعلی بازار مسکن حکایت دارد.

در چهار ماه اول امسال، علاوه بر تقاضای سرمایه‌ای، تقاضای مصرفی تبدیل به احسن نیز وارد بازار شده و بخشی از آنها اقدام به خرید آپارتمان کردند. در نیمه جنوبی پایتخت نیز، علاوه بر تقاضای سرمایه‌ای و تقاضای مصرفی تبدیل به احسن، رهایی هر چند محدود از تقاضای مصرفی خانوادگی در معاملات مسکن رشد می‌شود. این در حالی است که در مدت مشابه سال قبل یعنی چهار ماهه اول سال ۱۴۰۰، در غیاب حضور تقاضای مصرفی و همچنین کم‌رنگ شدن تقاضای سرمایه‌ای، متوسط تورم ماهانه مسکن به منفی یک درصد رسید. تیم بازیگر معاملات مسکن در ۱۴۰۱ شامل تقاضای سرمایه‌ای، تقاضای مصرفی تبدیل به احسن و گروه محدودی از خانه‌داری‌ها هم‌اکنون نقش اصلی را در تحولات ملکی ۴





تجزیه و تحلیل مکان آمیخته: دورنمای تهران ۱۳۹۸ - شماره ۱۱۸

بررسی‌ها در خصوص آخرین تحولات بازار مسکن در دو گروه از مناطق نیمه شمالی و جنوبی پایتخت نشان می‌دهد. در تیرماه امسال حجم معاملات مسکن در مناطق جنوبی پایتخت (۴ تا ۳۰٪) در مقایسه با خرداد ۱۳۹۷، معادل ۴۵ درصد کاهش یافته است. این میزان کاهش در مناطق شمالی (یک تا ۵٪) معادل ۴۳ درصد بوده است. در کل شهر تهران نیز حجم معاملات مسکن در تیرماه در مقایسه با خرداد ۱۳۹۷ معادل حدود ۲۵ درصد کاهش کرده است. از سوی دیگر متوسط قیمت مسکن در مناطق جنوبی با رشد دهانه ۷ درصدی، مناطق شمالی تورم ماهانه ۴ درصدی و در کل شهر تهران تورم دهانه ۴ درصدی همراه شده است. بر این اساس این آمارها نشان می‌دهد اگرچه میزان افت معاملات مسکن در جنوب تهران نسبت به مناطق شمالی شدیدتر بوده است اما در عین حال میزان رشد قیمت یا تورم مسکن در این مناطق بیشتر از تورم مسکن مناطق شمالی رقم خورده است.

دو علت در تشریح این موضوع قابل اشاره است که اولین علت را می‌توان به ادامه مسیر مناطق جنوبی برای بازتنظیم رابطه از دست رفته قیمتی با مناطق شمالی عنوان کرد. از آنجا که در دوره اخیر جهش قیمت مسکن مناطق شمالی زودتر و با سرعت بیشتری به فاز جهش ورود کرده‌اند هم‌اکنون مناطق جنوبی در مسیر بازتنظیم رابطه از دست رفته قیمت با مناطق شمالی قرار دارند و از این رو تورم مسکن در این مناطق بالاتر است. از سوی دیگر، طبق نتایج بررسی ارتفاعی مسکن هم‌اکنون در مناطق جنوبی متحرک شده‌اند. در حال حاضر، وزن عمده و اکثر قیمت به اتفاق خرید مسکن در مناطق شمالی از سوی سرمایه‌گذاران انجام می‌شود اما در مناطق جنوبی علاوه بر سرمایه‌گذاران، تقاضای مصرفی شامل تقاضای تبدیل به احسن و همچنین تقاضای خانگی (هر چند به شکل محدود) در بازار حضور داشته و اقدام به خرید آپارتمان می‌کنند.

فاصله از میانگین تورم مسکن در بازه زمانی مشابه دوره جهش یعنی ۴ ماه ابتدایی سال ۱۳۹۶ قرار دارد. اما علت اینکه به‌رغم کمتر بودن سرعت رشد قیمت مسکن در سال جاری در مقایسه با بازه زمانی مشابه دوره جهش - چهار ماه اول ۹۶- حجم معاملات خرید آپارتمان در تهران کاهش نیافته بلکه تحول و جهش ۱۵ درصدی نیز شده دلالت است چیست؟

بررسی‌های دنیای اقتصاد برای پاسخ به این سوال نشان می‌دهد مهم‌ترین دلیل این موضوع به تنوع تقاضا در بازار معاملات مسکن سال جاری در مقایسه با بازار «تک‌بازار» مسکن در سال ۹۶ مربوط می‌شود. در سال ۹۶ تحت تاثیر تحولات بورسی و تبدیل شدن بازار معاملات سهام به بازبگردان اصلی معاملات و قیمت مسکن، تبدیل زمانی از سرمایه‌گذاران بازار امین بدون ریسک و فله‌د هزینه مسکن را برای سرمایه‌گذاران خود انتخاب کردند. در حالی که در سال جاری علاوه بر سرمایه‌گذاران، تقاضای مصرفی شامل تقاضای تبدیل به احسن و گروه‌های هر چند محدود از خانگی‌ها نیز به این بازار ورود کرده و به‌خصوص در مناطق جنوبی تهران اقدام به خرید آپارتمان کردند. در حالی که بازار مسکن در ۴ ماه اول سال ۹۶ بازاری تک‌بازار بود.

مجموعه این عوامل سبب شد به‌رغم کمتر بودن سرعت رشد قیمت مسکن در ۴ ماه اول سال جاری در مقایسه با تورم مسکن دوره جهش، حجم معاملات مسکن با افزایش نه چندان زیاد یعنی حول و حوش ۱۵ درصد همراه شود. هر چند این میزان افزایش حجم معاملات در مقایسه با مدت مشابه سال گذشته که سرمایه‌گذاران غالب بزرگ معاملات مسکن بودند، بسیار ناچوس و قابل توجه است. هم‌زمان با بازگشت سرمایه‌گذاران به بازار مسکن ۱۳۹۸، هم‌اکنون این بازگردان ملکی با تلیف تقاضای مصرفی مسکن یک تیم را تشکیل داده و حجم معاملات و سطح قیمت‌ها را در بازار چهار ماه اول سال جاری تحت تاثیر قرار دادند.

تاکنون و بعد از اسپی‌سکن ۴ ماه از آن در حالی شایسته به بازار مسکن ۱۴۰۰ نتواند که نمی‌توان آن را مشابه بازار دوره جهش نیز توصیف کرد. برای این مقایسه، بررسی چهار ماهه از دوره لوچ جهش قیمت در بازار مسکن شهر تهران یعنی چهار ماه اول ۱۳۹۹ انتخاب شده و مورد بررسی قرار گرفته است. مقایسه صورت گرفته در خصوص وضعیت بازار مسکن در چهار ماه اول ۱۳۹۸ نشان می‌دهد این بازار هم‌اکنون هیچ شباهتی به مدت مشابه سال قبل یعنی چهار ماه اول ۱۳۹۰ ندارد. چرا که در آن زمان بازار با ورود به دوره پساجهش، مشخصه‌های مهمی همچون خروج تقاضای سرمایه‌ای و همچنین ثبات نسبی قیمت را تجربه کرد. اما در چهار ماه اول سال جاری نه تنها متوسط قیمت مسکن با افزایش قابل توجه همراه شد، بلکه تقاضای سرمایه‌ای به‌طور مجدد به این بازار بازگشته و بازار از فازساجهش ملکی خارج شد.

با این حال مقایسه وضعیت تلت اول بازار مسکن ۱۳۹۸ با وضعیت تلت اول بازار مسکن ۱۳۹۶ که بازار همچنان در دوره جهش قرار داشت نشان می‌دهد هم به لحاظ تحولات قیمتی و هم از نظر حجم معاملات نمی‌توان این بازار را به دوره جهش نیز تشبیه کرد و به لحاظ هم دوی این بازارها، بازار فعلی با بازار چهار ماه اول ۱۳۹۶ (دوره جهش) تفاوت دارد. در حالی که متوسط تورم ماهانه مسکن شهر تهران در ۴ ماه اول سال جاری حدود نصف متوسط تورم دهانه مسکن در ۴ ماه اول سال ۱۳۹۶ است؛ اما حجم معاملات مسکن در این بازه زمانی حول و حوش ۱۵ درصد در مقایسه با تلت اول بازار مسکن ۱۳۹۶ رشد داشته است. متوسط تورم دهانه مسکن در چهار ماه اول ۱۳۹۹ برابر با حدود ۸ درصد بود اما میانگین تورم دهانه مسکن در ۴ ماه اول امسال حول و حوش ۴/۵ درصد برآورد می‌شود.

مشاهده می‌شود که اگر چه متوسط تورم دهانه مسکن در ۴ ماه سبزی شده از سال جاری نشان دهنده سرعت بالای رشد قیمت مسکن در این مدت است، اما کماکان با





بختی از هزینه‌های خرید واحد مسکونی مورد نظر خود نیاز دارند که بپایه خرید مسکن از سوی این متقاضیان با نوعی دوگانگی همراه شده است.

در حالی که این گروه از متقاضیان، حقیقتاً درین و مصرفی‌ترین تقاضای مسکن را تشکیل می‌دهند و به دلیل عدم قدرت خرید کافی برای صاحبخانه شدن به حمایت‌ها و تسهیلات ویژه نیاز دارند؛ اما عملاً، سیاست حمایتی در نظر گرفته‌شده برای آنها در قالب پرداخت وام بانکی، از همان ابتدا حدود ۳۰ درصد از تسهیلات خرید مسکن را می‌بلعد. این هزینه شامل خرید اوراق برای دریافت وام و همچنین هزینه‌های صدور سند رهنی برای قرار گرفتن واحد خریداری‌شده در رهن بانکی است که متقاضی اقدام به دریافت وام خرید مسکن از آن کرده است. در این میان برخی از هزینه‌های کمتر شایع چند مورد کاربرد بانکی در هر مرحله از انجام فرآیندهای دریافت وام نیز وجود دارد که متقاضی برای دسترسی به وام باید آنها را نیز پرداخت کند.

#### قیمت اوراق در قله تاریخی

بررسی‌ها از ثبت قله تاریخی قیمت اوراق در تیرماه به لحاظ متوسط قیمت ماهانه هر فقره اوراق ۵۰۰ هزار تومانی وام مسکن خبر می‌دهد. میانگین قیمت هر فقره اوراق وام مسکن در اولین ماه از تابستان ۱۴۰۱، از قله تاریخی عبور کرد. متوسط قیمت هر فقره اوراق در این ماه به مرز ۱۳۷ هزار تومان رسید. بیش از این قله تاریخی ماهانه قیمت اوراق مربوط به اسفند ۱۴۰۰ یا متوسط قیمت ۱۳۶ هزار تومان به اراضی هر فقره اوراق ۵۰۰ هزار تومانی بود. متوسط قیمت هر فقره اوراق ۵۰۰ هزار تومانی وام مسکن در سال گذشته - سال ۱۴۰۰ - معادل ۷۸ هزار تومانی بود. در چهار ماه اول اسفند این میزان به ۱۱۶ هزار تومان رسید. متوسط قیمت هر فقره اوراق وام خرید مسکن تیرماه اسفند به بالاترین سطح به لحاظ تحولات ماهانه قیمت اوراق رسید و قله ۱۳۷ هزار تومانی را تجربه کرد. این در حالی است که برآوردها نشان می‌دهد میانگین قیمت هر فقره اوراق وام مسکن در ۱۵ روز اول مردادماه اسفند در سطح ۱۳۵ هزار، ۵۰۰ تومانی قرار گرفت.

با محاسبه سطح حوال و خوش قیمت ۵۲۰ هزار تومانی اوراق وام مسکن، هم‌اکنون حدود ۳۰ درصد از مبلغ ۶۸۰ میلیون تومان وام خرید مسکن زوجین در تهران برای خرید

بختی دارند. اینان نسبت دیگری از وابستگی سیاستی در بخش مسکن آشکار شد. خانه اولی‌ها در اغلب کشورها در گروه اول مشمول «بیشترین حمایت اعتباری» قرار دارند، اما در بازار مسکن ایران، این گروه به جای بیشترین موثر بانکی، مشمول «هزینه بسیار وام مسکن» شده است. بررسی‌ها درباره «هزینه‌هایی که زوج فاقد مسکن برای دریافت وام خرید پرداخت می‌کند» حاکی است، با احتساب سطح فعلی قیمت اوراق ۳۰ درصد از مبلغ وام صرف به فاکتور هزینه‌ای می‌شود که برای وام ۲۸۰ میلیونی بالای ۱۴۰ میلیون تومان است، این وضعیت به معنای «پرداخت عوارض برای صاحب‌خانه شدن» است.

تلاش‌های بررسی‌های دنیای اقتصاد از وضعیت خانه‌اولی‌ها و تقاضای مصرفی نیازمند استفاده از وام برای خرید مسکن نشان می‌دهد، هم‌اکنون حوال و خوش ۳۰ درصد از ارزش کل وامی که زوجین برای خرید مسکن به آن دسترسی دارند، صرف هزینه‌های دریافت این وام می‌شود و عملاً و در بهترین حالت تنها ۷۰ درصد از رقم کل وام برای خرید مسکن باقی می‌ماند. این در حالی است که ۱۰۰ درصد این هزینه‌ها قبل از دریافت وام از متقاضی دریافت می‌شود؛ متقاضی‌ای که اگر منابع مالی کافی برای خرید مسکن در اختیار داشت، نیازی به دریافت وام و استفاده از تسهیلات بانکی نداشت. اما عملاً این متقاضی که تشکیل‌دهنده مصرفی‌ترین گروه تقاضای حوال در بازار ملک است، قبل از دریافت وام و دسترسی به آن باید ارقام قابل توجه و سنگینی را پرداخت کند.

این ارقام را بیش از آنکه بتوان به عنوان هزینه دریافت تسهیلات بانکی نامید، در واقع در حکم عوارض خرید خانه اول برای مصرفی‌ترین شکل تقاضای مسکن است. در حالی که تقاضای سرمایه‌های و منفه‌بازی به دلیل بی‌نیازی از وام مسکن برای خرید خانه عملاً با هزینه صرف، اقدام به خرید مسکن می‌کند.

#### هزینه خرید خانه با وام

مصرفی‌ترین شکل تقاضای مسکن در شهرها یعنی خانه‌اولی‌ها و دسته‌های دیگر از تقاضای مصرفی اما غیر خانه‌اولی خرید آثار شامل در حالی که وام بانکی برای بیش



برای صدور سند رهنی در آخرین مرحله خرید مسکن چنانچه در زمان انتقال رسمی مالکیت از فروشنده به خریدار است، بسیاری از افرادی که برای خرید خانه نیاز به دریافت وام دارند از هزینه اوراق اطلاع نمانند و حتی برخی از آنها نمی دانند که برای دریافت وام باید اوراق بخردند و بعد از خرید خانه و مراجعه به بانک برای ارائه درخواست وام است که با ضرورت خرید اوراق و پرداخت هزینه سنگین برای آن روبرو می شوند. در سال های قبل که متوسط قیمت اوراق در کابل های معقول ۶۰ تا ۷۰ هزار تومانی قرار داشتند این غافلگیری کم اهمیت نبود اما هم اکنون و با عبور قیمت هر فقره اوراق از مرز ۱۳۰ هزار تومان به دلیل آنکه هزینه خرید اوراق بسیار زیاد است، این غافلگیری شدیدتر و شوک آورتر شده است.

بعزیر آنکه، مطلقاً با روال قانونی و رویه بانکی، این هزینه قابل از واریز وام و در همان ابتدای تشکیل پرونده وام از فرد متقاضی دریافت می شود، اما غافلگیری دوم که به منزله خربه نهایی به وام گیرنده تلقی می شود، هزینه صدور سند رهنی است، بخش زیادی از وام گیرنده ها تا قبل از روز انتقال سند از ضرورت و هزینه صدور سند رهنی اطلاع ندارند و تصور می کنند تنها آفران است هزینه صدور سند مالکیت (هزینه حدود ۳ میلیون تومانی برای واحد معمولی ۷۰ میلیونی تومانی که در بالا به آن اشاره شد) را پرداخت کنند، اما در همان روز و در فرایند انتقال مالکیت، با هزینه سنگین صدور سند رهنی مواجه می شوند. در روز انتقال مالکیت رسمی از فروشنده به خریدار، نماینده بانک وام دهنده چک حاوی مبلغ وام را که به نام فروشنده صادر شده است به فروشنده ارائه می کند. در مقابل سند یا عنوان سند رهنی تنظیم شده و تا زمان بازپرداخت کامل وام و تسویه حساب وام گیرنده با بانک، نزد بانک به عنوان وثیقه باقی می ماند.

این در حالی است که مبلغ ۸۰ میلیونی تومانی از وام ۲۸۰ میلیونی تومانی که در واقع وام جمعه مسکن است که همزمان با وام خرید ۲۰۰ میلیونی تومانی به زوجین پرداخت می شود، معمولاً یک روز کاری بعد از انتقال سند و پرداخت وام خرید به حساب فرد خریدار واریز می شود، برخی از خریداران از این موضوع نیز اطلاع ندارند و در روز انتقال سند متوجه این موضوع شده و غافلگیر می شوند، به نظر می رسد در این زمینه اطلاع رسانی های کافی صورت نگرفته و متوجه شده است برخی از خریداران در روز انتقال سند با مشکل مواجه شوند.

**قدرت خرید واقعی وام مسکن**

جلیلیان «ذبیح اقتصاد» نشان می دهد بی از کسر هزینه های مربوط به دریافت وام و همچنین هزینه انتقال مالکیت به صورت رسمی، مبلغی حول و حوش ۳۳۸ میلیون تومان از وام ۲۸۰ میلیونی تومانی برای زوجین وام گیرنده باقی می ماند این وام با محاسبه سطح متوسط قیمت مسکن در شهر تهران تنها معادل حدود ۸ مترمربع از بهای خرید مسکن در پایتخت را پوشش می دهد این منزل در شهرهای بزرگ و بطور متوسط معادل ۱۹ مترمربع است که اگرچه از شهر تهران قدرت پوشش بیشتری دارد، اما این رقم نیز مانند سطح پوشش رهنی وام مسکن پایتخت نسبت به هزینه خرید آپارتمان، نا کافی است.

این در حالی است که هزینه دریافت وام مسکن حول و حوش حدود ۳ درصد از بهای خرید یک واحد مسکونی معمولی در شهر تهران را به خود اختصاص می دهد. با اضافه شدن هزینه های واسطه گری و... این میزان به حدود ۶ درصد افزایش می یابد.

این موضوع نوعی وارزنگی در سیاست گذاری های مسکن را نشان می دهد در شرایطی که خلع اولی ها به عنوان مضری ترین شکل تقاضای مسکن نیازمند به حمایت و کاهشی هزینه ها برای دریافت وام برای خلع داران شدن هستند، اما عملاً به رویه خرید مسکن هزینه های به مراتب بالاتر از سایر متقاضیان سرمایه گذاران ملکی پرداخت می کنند.

این در حالی است که در نمودارهای مالیایی مؤثر برای مقابله با سفته بازی و سوداگری ملکی، تلاقی و احتکار و معاملات مکرر برای خریداران غیر مصرفی که نیاز به دریافت وام برای خرید خانه ندارند، فاقد هزینه است، در حالی که در صورت دریافت مالیات از این معامله گران ملکی که نقش مهمی در بروز و تشدید نوسانات و التهابات قیمت در بازار مسکن دارند، می توان هزینه های خرید مسکن از جمله هزینه دریافت وام به نفع خانه اولی ها را کاهش داد و از منابع مالیاتی برای گسترش چتر حمایتی خانه اولی ها و تقاضای مصرفی دسته اول استفاده کرد.

اوراق هزینه می شود، هم اکنون زوجین متقاضی خرید مسکن در شهر تهران می توانند ۲۸۰ میلیونی تومانی وام بانکی دریافت کنند. این در حالی است که برای دریافت این وام به ازای هر یک میلیون تومانی، دو فقره اوراق باید خریداری شود.

هم اکنون برای دریافت وام ۲۸۰ میلیونی تومانی خرید مسکن در شهر تهران زوجین باید حداقل ۶۰ فقره اوراق به ارزش هر فقره حول و حوش ۱۳۰ هزار تومان خریداری کنند. در واقع هزینه خرید اوراق برای متقاضیان این وام معادل ۱۳۵ میلیون تومانی است که ۴۶ درصد از رقم کل وام محسوب می شود این در حالی است که علاوه بر هزینه خرید اوراق که در همان زمان ابتدای درخواست تقاضای برای دریافت وام باید تامین و پرداخت شود، در پرونده دریافت وام، مالیاتی نیز تحت عنوان کارمزد از متقاضیان دریافت می شود. لذا هزینه دریافت وام برای متقاضیان خرید مسکن تنها به هزینه خرید اوراق محدود نمی شود، متقاضیان در زمان دریافت وام که روز انتقال سند رسمی از فروشنده به نام آنهاست نیز هزینه سنگینی را نسبت صدور سند رهنی پرداخت می کنند سند رسمی سند غیر از سند اجلی مالکیت است که برای فرد خریدار صادر می شود این سند در واقع برای ارائه به بانک وام دهنده صادر می شود و تا زمان تسویه حساب و بازپرداخت کامل وام از سوی متقاضی، نزد بانک باقی می ماند به این سند رهنی گفته می شود و هزینه ای را که بابت صدور این سند از متقاضی دریافت می شود، هزینه تهرین می گویند.

برآوردهای ذبیح اقتصاد با استناد به فرمولی که بر مبنای آن سند رهنی صادر می شود نشان می دهد هم اکنون هزینه صدور سند رهنی برای زوجین وام گیرنده در شهر تهران (زوجینی که وام ۲۸۰ میلیونی تومانی دریافت می کنند) معادل ۱۴ میلیون و ۳۰۰ هزار تومانی است، این در حالی است که هزینه صدور سند رسمی (سند اصلی و غیر رهنی که برای خریدار صادر می شود)، برای یک واحد مسکونی معمولی و متعارف در شهر تهران با مساحت ۷۰ مترمربع، از قرار قیمت هر مترمربع ۴۱ میلیون تومان (معادل متوسط قیمت مسکن در تهران) و ارزش کل حول و حوش ۲۸ میلیارد تومان رقمی حدود ۳ میلیون تومان است. مشاهده می شود که هزینه صدور سند رهنی به مراتب و با اختلاف چند برابری بیشتر از هزینه صدور سند اصلی مالکیت فرد خریدار و وام گیرنده است. حالت این موضوع آن است که هزینه انتقال سند اصلی یا سند مالکیت که برای همه افراد در زمان انتقال مالکیت رسمی صادر می شود بر مبنای قیمت متعلقه ای مسکن محاسبه می شود قیمت منطقه ای حدود دو تا سه درصد قیمت روز واحدهای مسکونی است.

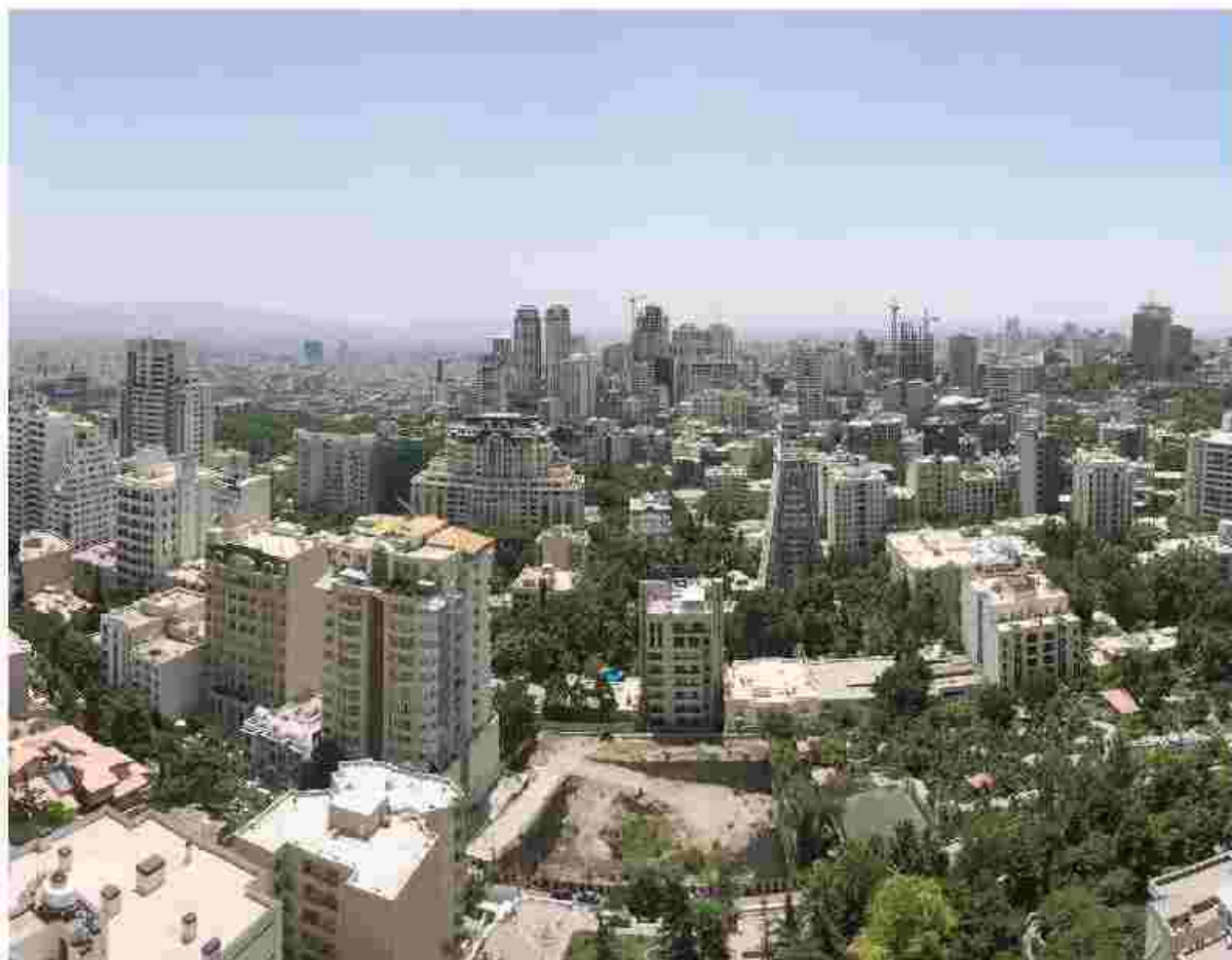
اما هزینه سند رهنی به مبنای مجموع رقم اصلی وام به علاوه سود آن، محاسبه می شود. اصل و سود وام ۲۸۰ میلیونی تومانی برای متقاضیان و وام گیرنده ها رقمی حول و حوش یک میلیارد و ۵۰۰ میلیونی تومانی می شود که هزینه سند رهنی بر اساس آن محاسبه و از فرد وام گیرنده اخذ می شود این هزینه هم اکنون حول و حوش ۱۴ میلیون تومان است. مجموع هزینه های دریافتی از فرد متقاضی وام گیرنده، یعنی هزینه ۱۳۵ میلیون تومانی خرید اوراق به علاوه هزینه ۱۴ میلیون تومانی تنظیم و صدور سند رهنی و هزینه ۳ میلیون تومانی صدور سند مالکیت به نام خریدار، معادل حدود ۳۰ درصد از مبلغ کل وام را شامل می شود و رقمی حول و حوش ۱۳۲ میلیون تومان می شود. این در حالی است که در این برآورد هزینه های، هزینه های مربوط به بورسالت و واسطه های ملکی که در ابتدای کار و در زمان تنظیم مبایعه نامه (زمان تولد فقره سند و خریدار و پس از پرداخت اولین مرحله از بهای آپارتمان)، از طرفین دریافت می شود، لحاظ نشده است و تنها هزینه های دریافت وام مسکن و هزینه انتقال سند رهنی و سند مالکیت محاسبه شده است. از سوی دیگر هزینه های دریافت وام مسکن، به ویژه هزینه سنگین صدور سند رهنی هزینه ای است که عمده وام گیرنده ها از آن اطلاع ندارند. اما از هزینه مربوط به بورسالت و اجرت کمیسیون و واسطه ها مطلع هستند.

**غافلگیری وام گیرنده ها**

بررسی ها نشان می دهد تعداد قابل توجهی از متقاضیان دریافت وام که بختی عمده آنها برای اولین بار برای خرید مسکن وارد بازار شده، حلقه اولی و متقاضی دریافت وام هستند در پرونده دریافت وام صت کم با دو مرحله غافلگیری همراه می شوند. مرحله اول غافلگیری آنها در مواجهه با هزینه خرید اوراق است که هم اکنون هزینه ای بسیار سنگین است. مرحله دوم نیز غافلگیری آنها در مواجهه با هزینه پیش رهنی شده

## چرا دولت‌ها در تامین مسکن ناکام می‌شوند؟

# جایگزین یک میلیون خانه



توسط سعید عابدین‌دروکوشی تحت عنوان «مسکن: مشکل حل‌نشده سال‌های اخیر تقاطع شهری ایران» انجام شده که در بخش اصلی آن، راهکارهای مناسب سیاستی در مواجهه با مسکن تقاضای مسکن شرح داده شده است. پیش‌گامان تحقیقی در زیر آمده است. مجلس شورای اسلامی ایران در سال ۱۳۶۸ احداث شهرهای جدید در ایران را تصویب کرد و شرکت عمران شهرهای جدید، تأسیس و دایره احداث ۲۸ شهر جدید شد از جمله اهداف احداث شهرهای جدید، جلوگیری از حاشیه‌نشینی در شهرهای بزرگ و کاهش بهای تمام‌شده واحدهای مسکونی در شهرهای جدید به دلیل پایین بودن قیمت زمین است. تا سال ۱۳۸۵ احداث ۱۷ شهر جدید یا آستانه جمعیتی مشخص به تصویب شورای عالی شهرسازی و معماری کشور رسید. دولت نهم، طرح «مسکن مهر» را به عنوان

راه مناسب برای تنظیم این بازار به نفع اقشار هدف را به سیاستگذار معرفی کرده است. در این ارتباط، نتایج یک تحقیق جامع توسط یک کارشناس اقتصادی، با سابقه پژوهشی و مطالعاتی در حوزه اقتصاد شهری و اقتصاد مسکن در اختیار تریای اقتصاد قرار گرفته است که نشان می‌دهد، دولت‌ها طی همه این سال‌ها در ایران در تخصیص مشکل مسکن خانوارها دچار «خطای تشخیص» شده‌اند. سیاستگذار فکر می‌کند، مشکل بازار مسکن «کمبود» است اما در واقعیت این طور نیست: مشکل به «نگاه سرمایه‌ای به زمین و مسکن» و در پی آن «رشد قیمت و از دست رفتن خرج کلان بازار مسکن برای تقاضای مصرفی» برمی‌گردد که باعث شده بخشی از تقاضای بالقوه در دوره‌های مختلف نتواند به عنوان تقاضای موثر وارد بازار شود. این تحقیق

پنجاهه‌هزار نفری، سه دهه سیاستگذاری در بخش مسکن عمدتاً یک نتیجه مشترک برای دولت‌ها داشته است: ناکامی در «تامین مسکن» اقشار هدف، نتایج یک تحقیق در این باره مشخص می‌کند: سیاستگذار در مواجهه با مشکل بازار مسکن مدام دچار خطای تشخیص می‌شود: به طوری که با فرض «کمبود واحد مسکونی در برابر تقاضای مسکن» منابع طرح‌های خانه‌سازی می‌رود. این بررسی، مشکل واقعی را به «کمبود مسکن» که «معدله اقتصادی حاکم بر بازار مسکن» می‌داند. حل معادله موجود نیازمند تفکیک شرایط به دسته تقاضای مسکن است که برای هر کدام از آنها نسخه سیاستی معرفی شده است. بخشی خصوصی با طرح یک بررسی کلیدی در بخش مسکن به نقد روش کلیشه‌ای دولت‌ها در ایران برای «تامین مسکن» خانوارها پرداخته و در عین حال



قیمت زمین به هزینه ساخت آن نیز بستگی دارد که مستقل از قیمت زمین تعبیر می‌گردد. به این ترتیب مشاهده می‌شود که قیمت تمام شده مسکن همواره تحت تأثیر دو عامل، بهای زمین (با روند صعودی) و هزینه ساخت در حال افزایش است. این روند افزایش قیمت تمام شده مسکن با توجه به خاصیت دارای بودن زمین در مسکن، ضرت کم با نرخ تورم جاری در کشور هماهنگ است.

برای بررسی تحکک‌های درآمندی برای تأمین مسکن خانوار در شهرهای مختلف، استفاده از جدول آماری ارائه شده در آمارگیری هزینه - درآمد خانوارها توسط مرکز آمار ایران به بهترین مناسبت نیست. زیرا از یک طبقه‌بندی یکسان در تعریف دهک‌های درآمدی - هزینه خانوارهای شهری استثنای - با وجود تفاوت در هزینه زندگی - استفاده شده است. برای تعریف گروه‌های درآمدی از نظر توان مالی خرید مسکن در استفاده از جدول آماری دهک‌های درآمدی - هزینه خانوارهای شهرستان‌ها، متوسط قیمت خرید زمین برای واحد مسکونی در آن شهر در نظر گرفته شده است. دیگری نیز در این گزارش، چگونگی گروه‌های درآمدی و میزان وام مورد نیاز در هر شهر را با قیمت‌های سال ۱۳۹۹ نشان می‌دهد. بدین ترتیب که در سال ۱۳۹۰ و ۱۳۹۱ میزان وام‌های مورد نیاز خانوار باید با توجه به افزایش متوسط قیمت زمین در هر شهر اضافه شود. خانوارهای کم‌درآمد این‌ها هستند که به هیچ عنوان قادر به تأمین مسکن خود نیستند. خانوارهای با درآمد متوسط (از نظر خرید مسکن) به دو گروه خانوارهای با درآمد متوسط به پایین و خانوارهای با درآمد متوسط به بالا دسته‌بندی شده‌اند. همان‌طور که در جدول موسوم به «خانوارهای با درآمد کم و متوسط از دیدگاه تأمین مسکن» نشان داده شده است، بهیم خانوارهای با درآمد متوسط به پایین در ۶ شهر نمونه که از نظر جمعیت و موقعیت جغرافیایی و اقتصادی در شرایط متفاوت هستند، بیشتر از ۴۰ درصد است. این گروه خانوارهای هستند که با مشکل اساسی در تأمین مسکن خود مواجهند.

**چه باید کرد؟**

بازار مسکن در ایران به سه نوع بازار مسکن برای اختیار کم‌درآمد، اختیار با درآمد متوسط و اختیار با درآمد بالا قابل تفکیک است. تغییر قیمت در هر یک از این بازارها در سایر بازارها نیز تأثیر می‌گذارد. ولی سیاست مبارزه با مشکل مسکن در هر یک از آنها با دیگری متفاوت است. تقاضای مسکن در بازار مسکن اختیار با درآمد بالا در دو گروه تقاضای برای مسکن به عنوان سرمایه و تقاضای سرمایه‌گذاری در بخش مسکن دسته‌بندی می‌شود. روشن است که مشکل مسکن به عنوان سرمایه برای این گروه از اعتبار اجتماعی وجود ندارد و تقاضای آنان برای سرمایه‌گذاری در این بخش مسکن عامل اصلی حرکت نوسانی قیمت مسکن به ویژه در شهر تهران است. هنگامی که حجم نقدینگی

بودن آن از مکانی به مکان دیگر جستجو کرد. در اسناد خانوار از مهم‌ترین منابع تأمین مالی برای تهیه واحد مسکونی به شمار می‌آید. و از دو طریق در این اسناد تأمین می‌گردد. اول، از طریق صرف مجموعه پس‌اندازهای دوران گذشته (قبل از خرید مسکن) و دوم، از طریق پرداخت قسط وام در محل درآمدهای آینده. موسوم به «کسب قیمت واحد مسکونی به هزینه سالانه خانوار» نشان می‌دهد که نسبت قیمت یک واحد مسکونی با زمینای ۱۰۰ مترمربع به هزینه سالانه خانوار در شهر تهران از عدد ۱۱ در سال ۱۳۷۵ به عدد ۱۷/۸۱ در سال ۱۳۹۹ رسیده است. به عبارت دیگر اگر فرض کنیم یک خانوار حدود ۲۵ درصد هزینه خود را به مسکن اختصاص دهد، بنابر این یک خانوار با درآمد متوسط (اقتدار دهک‌های درآمدی ۵ و ۶) در شهر تهران در سال ۱۳۹۹ باید ۷۷ سال پس‌انداز یا قسط واحد مسکونی را پرداخت کند. این قیمت‌ها در شهرها با یکدیگر متفاوت است و این تفاوت هم به اندازه شهر و هم به موقعیت اقتصادی-سیاسی (مرکز استان بودن) آن شهر بستگی دارد.

**ساختار اقتصاد مسکن**

ارائه واحد و سیاست‌های مؤثر برای مبارزه با مشکل مسکن در هر جامعه‌ای، بدون شناخت ساختار اقتصاد مسکن و شرایط اقتصادی-اجتماعی آن جامعه امکان‌پذیر نیست. مسکن یک کالای نامزد است. اختلاف در مکان، اندازه، عمر و مشخصات داخلی هر واحد مسکونی با واحد مسکونی دیگر موجب می‌شود که تقاضی برای هر واحد مسکونی قیمت متفاوتی پرداخت کند. مسکن غیرقابل خایه‌خایی از یک مکان به مکان دیگر است. مسکن کالای بادوام و سرمایه‌ای است و برای خانوارها نه فقط سرمایه بلکه نوعی دارایی است. مسکن گران است و خانوارها برای تهیه آن نیاز به انواع وام دارند.

تأمین نقدینگی برای احداث واحد مسکونی یکی از عوامل اصلی مشکل مسکن شهری ایران، به ویژه شهرهای بزرگ، به شمار می‌آید. علل عمده مشکل نقدینگی را می‌توان در فرآیند تبدیل زمین مسکن به کالای بادوام اقتصادی و در خاصیت غیر قابل انتقال بودن آن از مکانی به مکان دیگر جستجو کرد. بجای مسکن نیز مانند سایر کالاها با توجه به عرضه و تقاضا برای آن تعیین می‌شود. ولی مسکن از یک مشخصه متفاوت با سایر کالاهای بادوام هم برخوردار است که عبارت است از وابستگی به کالای بادوام دیگری. به نام زمین که ساختمان روی آن بنا می‌شود. بهای زمین شهری به علت محدود بودن عرضه، با روند صعودی روبه‌رو است. افزایش مداوم قیمت زمین و خاصیت بادوامی آن موجب شد که به عنوان نوعی دارایی نگرش شود. بنابراین در جوامعی که بهای زمین را عرضه و تقاضا تعیین می‌کند، بورس‌نمایی روی زمین شهری به عنوان نوعی خرابی، آمیزی رایج است. قیمت تمام شده هر واحد مسکونی، علاوه بر

طرح اصلی در تأمین نیاز مسکن مردم عنوان کرد. تا سالانه تعداد یک میلیون و ۵۰۰ هزار واحد مسکونی یا زمین در سطح کشور واگذار شود. هدف این طرح خایه‌دار کردن قشرهای کم‌درآمد است. دولت بازدهیم طرح «مسکن اجتماعی» و دولت سیزدهم طرح «هویت ملی مسکن» را با هدف زیرساخت ۴ میلیون واحد مسکونی در مدت ۴ سال ارائه کردند. هر دولت در آغاز فعالیت خود، حل مشکل مسکن را به عنوان یکی از اهداف اصلی دولت خود مطرح می‌کند. چرا با وجود اجرای تمام سیاست‌های فوق، هنوز مساله مسکن در ایران به عنوان یک مشکل اساسی کشور مطرح می‌شود؟ در این مقاله ابتدا تعریف مشکل مسکن مورد بررسی قرار می‌گیرد، سپس با توجه به ساختار اقتصاد مسکن در ایران، به راه‌حل‌ها و سیاست‌های مبارزه با مشکل مسکن در تقابل شهری ایران پرداخته می‌شود.

**مشکل مسکن چیست؟**

از نظر اقتصادی، مشکل مسکن در گران بودن آن تعریف می‌شود. به عبارت دیگر، مشکل از اینجا سرچشمه می‌گیرد که خانوارها توان پرداخت قیمت تعیینی مسکن را ندارند. در این رابطه باید بین تقاضای بالقوه برای مسکن که به عواملی از قبیل جمعیت، وضعیت ازدواج، تعداد افراد خانوار، فرهنگ خانواده و روابط اجتماعی در جامعه بستگی دارد و تقاضای مؤثر که به درآمد خانوارها، توزیع درآمد در جامعه، قیمت خایه و سیاست‌های اقتصادی و رفاهی حاکم بر جامعه وابسته است، تمایز گذاشت. دولت‌ها مشکل مسکن را در کمبود مسکن از طریق عدم ارضای تقاضای بالقوه جامعه تعریف می‌کنند. تقاضای بالقوه می‌تواند با توجه به تغییر عوامل اینجک آن از قبیل جمعیت و فرهنگ حاکم بر روابط خانوادگی و اجتماعی، مشکل مسکن را در شهرها تشدید کند.

برای بررسی مشکل مسکن از دیدگاه تقاضای بالقوه (هر خانوار یک واحد مسکونی) جدول «شاخص‌های کمی مسکن» ارائه شده است. همان‌طور که مشاهده می‌شود، شاخص‌های کمی نشان دهنده بهبود وضع مسکن در نقاط شهری ایران است. کمبود مسکن از یک میلیون واحد در سال ۱۳۷۵ به ۶۳۳۰۰۰ واحد در سال ۱۳۹۵ رسیده و شاخص خانوار در واحد مسکونی از ۱/۱۵ در سال ۱۳۷۵ به ۱/۰۳۶ در سال ۱۳۹۵ کاهش یافته است. بنابراین چرا مشکل مسکن در نقاط شهری ایران حادتر مطرح می‌شود؟ علت اصلی در عدم توجه مسئولان به مشکل مسکن از دیدگاه اقتصادی است. مشکل مسکن را می‌توان در بالا رفتن سریع قیمت‌های مسکونی و اجاره‌های آنها در نقاط شهری ایران (به ویژه در سال‌های اخیر) اخذ کرد. تأمین نقدینگی برای خرید با احداث واحد مسکونی یکی از عوامل اصلی مشکل مسکن شهری ایران، به ویژه شهرهای بزرگ، به شمار می‌آید. علت عمده مشکل نقدینگی را می‌توان در فرآیند تبدیل زمین مسکن به کالای بادوام اقتصادی و در خاصیت غیر قابل انتقال



در کشور افزایش یابد و سود انتظاری در بخش مسکن (در مقایسه با میزان ریسکپذیری) بیشتر از سایر بخش‌های اقتصادی کشور باشند. سرمایه‌های مالی به طرف این بخش حرکت می‌کنند و تقاضاهای مسکن و همچنین نقلیه‌های زمین مسکونی از جانب تولیدکنندگان مسکن افزایش می‌یابد و در نهایت قیمت مسکن و قیمت زمین مسکونی هم بالا می‌رود. وضع عالیبات بر عاریت سرمایه مالی تلقی از تملک مسکن یا هنذا کنترل توپلمات مسکن و به کسب درآمد برای دولت، تلمست ترمین و شلند تنها راهحل کاهش سود انتظاری در فعالیتهای بورس‌یازی در بخش مسکن است که اجرای صحیح آن نیازمند شناخت دقیق امکانات و محدودیت‌های اجرایی کشور در بخش مسکن است. خانوار مالی که درآمد که نسبت آنها در هر شهر متفاوت است، قادر به تامین مسکن خود نیستند تنها راهحل تعیین مسکن برای این اقشار اجتماعی، سیاست مسکن استیجاری است. دولت باید منابع محدود اقتصادی خود (از جمله زمین مسکونی شهرداری) را تمرکز بر اجرای سیاست مسکن استیجاری کند. اجرای این سیاست نیاز به مطالعه و امکانات اجرایی حقیقی دارد، به گونه‌ای که بتواند بازار مسکن استیجاری را از بازار آزاد مسکن در هر شهر جدا کند.

بروزه‌های مسکن مهر، مسکن استیجاری و مسکن نوحست ملی به دلیل اینکه هدف اصلی خود را متعزک بر تعداد احداث واحد مسکونی کرده و به شرایط اجتماعی و فرهنگ مسکونی و نیاز نقاط شهری هر استان توجه جدائی نگذردند، در مقایسه با هزینه اقتصادی دولت (تحويل زمین مسکونی مجانی یا ارزان قیمت) موفق نخواهند بود. توجه به این نکته ضروری است که احداث ساختمان‌های مسکونی چند طبقه، نیاز به پرداخت شارژ ماهانه قابل توجهی دارد، که در توان مالی اقشار با درآمد پایین و متوسط به پایین نیست.

بنابراین نرخ استهلاک احداث ساختمان‌های چندطبقه در بروه‌های مسکن مهر، اجتماعی و نوحست ملی بسیار بالا خواهد بود. از طرف دیگر، چند درصد از کسانی که در روز اول در این بروه‌ها ثبت نام کردند، در آنها مسکونت می‌کنند؟ به عبارت دیگر بررسی اینکه چند بار یک قرارداد مسکونی در بروه‌های مزبور به‌طور واقعی جابه‌جا شده است، نشانه این نکته است که هدف کسانی که در روز اول در این بروه‌ها ثبت نام کرده‌اند استفاده از رانت قیمت زمین بوده است، نه لزوماً مسکونت در آن واحد مسکونی. همان‌طور که در جدول مینویخته نشان داده شده است، بین ۷۰ تا ۸۰ درصد اقشار اجتماعی از نظر تعیین مسکن، در گروه‌های درآمد متوسط به پایین و متوسط به بالا قرار دارند این اقشار اجتماعی هستند که باید مسکن خود را از طریق بازار آزاد مسکن یا با کمک دولت (از طریق وام و با کمک به کاهش هزینه ساخت) یا بدون

کمک دولت تهیه کنند. بنابراین دولت برای ارائه هر نوع سیفست تامین مسکن باید به نکات زیر توجه کند. بازار مسکن در اختیار بخش خصوصی است، بخش خصوصی کلای خود را با قیمت تعادل بازار به فروش می‌رساند. با توجه به اینکه مسکن قابل جابه‌جایی از یک شهر به شهر دیگری نیست، لذا سیفست‌های مبارزه با مشکل مسکن در هر شهر یا شهر دیگر فرقی می‌کند. بنابر این نمی‌توان یک نوع سیاست حمایتی مسکن را برای تمام شهرها اعمال کرد. مسکن به عنوان یک نوع دارایی برای خانوارهای ایرانی مهم است، بنابراین میزان تقنینگی در کل کشور و چگونگی نرخ سود انتظاری در بازارهای دیگر (با توجه به میزان ریسکپذیری) بر قیمت مسکن تاثیر می‌گذارد. یکی از روش‌های مبارزه با مشکل تقنینگی اقشار با درآمد متوسط، احداث واحدهای مسکونی به صورت انبوه است. انبوهسازان مسکن، علاوه بر اینکه با احداث انبوه واحدهای مسکونی امکان استفاده از تکنولوژی پیشرفته ساختوساز را فراهم می‌آورند و میزان هزینه ساخت را به ازای هر مترمربع کاهش می‌دهند، این امکان را هم برای خلوارهایی با درآمد متوسط ایجاد می‌کنند که با پس‌انداز درآمدهای معینی خود، مسکن موزنتیازشان را تعیین کنند. در زمینه احداث واحد مسکونی به صورت انبوه، این سوالات مطرح است: چرا این نوع واحدهای مسکونی ساخته می‌شوند؟ چه کسانی آنها را می‌سازند؟ برای چه کسانی می‌سازند؟ چه کسی از احداث آنها منفعت می‌برد؟ با چه کیفیتی ساخته می‌شوند؟ و در چه مکانی احداث می‌شوند؟ پاسخ به این پرسش‌ها برای انبوهسازان از منظر میزان سوده‌ی طرح و میزان تقنینگی مورد نیاز و برای برنامه‌ریزان مسکن کشور از نظر حمایت لازم برای اجرای طرح اهمیت دارد.

مسئولان برنامه‌ریزی مسکن کشور با توجه به پاسخ‌ها می‌توانند بررسی کنند که آیا انبوهسازان بخش خصوصی تمایلی به اجرای طرح انبوهسازی مسکن برای اقشار با درآمد متوسط در یک شهر معین دارند، و اگر جواب مثبت است تا چه اندازه‌های حمایتی می‌توانند انگیزه انبوهسازان بخش خصوصی را افزایش دهند. چنانچه جواب منفی باشد، دولت باید تصمیم بگیرد چه میزان از منابع مالی بخش مسکن خود را به اجرای طرح انبوهسازی در آن شهر معین تخصیص دهد. برای جذب منابع مالی بخش خصوصی در جهت تولید مسکن انبوه (اجتماعی) صالاه لطمینان به بازگشت اصل سرمایه و کسب سود بسیار مهم است.

در اقتضای ایران، با توجه به اینکه خلوارها مسکن را یک نوع دارایی تلقی می‌کنند، سیفست‌های چند سرمایه‌گذاری بخش خصوصی از طریق کاهش خط‌پذیری و اطمینان به بازگشت اصل سرمایه و کسب سود باید در جهت تولید و فروش واحدهای مسکونی انبوه باشد. واگذاری اراضی مسکونی مجانی یا با قیمت بسیار کم - که حتی هزینه آماده‌سازی

و خدمات اجتماعی مورد نیاز را پوشش ندهد - از دیدگاه منافع اقتصادی اجتماعی نامناسبترین فروشی است. گرچه انبوهسازان به دلیل استفاده از رانت زمین بسیار اشتغال می‌کنند، دولت می‌تواند از طریق پرداخت تسهیلات بانکی به انبوهساز خصوصی (به میزان حداکثر وام پرداختی برای هر واحد به صورت قراردادی) خطر سرمایه‌گذاری را با توجه به نکات زیر کاهش دهد.

- زمین‌یاب یا قیمتی که حداقل کلیه هزینه‌های آماده‌سازی و زیرساخت‌های لازم از نظر خدمات اجتماعی را فراهم کند، توسط انبوهساز پرداخت شود.
- میزان وام پرداختی برای هر واحد مسکونی در هر شهر، تعادل ۷۰- درصد هزینه ساخت (بعد از قیمت زمین) باشد. میزان وام باید با توجه به افزایش هزینه ساخت (در اثر تورم) اضافه شود.
- انبوهساز می‌تواند واحدهای مسکونی را با تسهیلات بانکی برای هر واحد پیش‌فروش کند، در این صورت خریدار از هنگام پیش‌خرد واحد، اقساط ماهانه را پرداخت می‌کند.
- نرخ سود تسهیلات بانکی و نحوه پرداخت اقساط (قیمت بلزپرداخت وام) در هر شهر با توجه به توان مالی خلوار در آن شهر تعیین می‌شود.
- در صورتی که انبوهساز احداث واحد مسکونی را طبق برنامه زمانی توافق شده به پایان برساند، مسئولیتی برای پرداخت سود تسهیلات بانکی ندارد. بلکه در صورت تمایل می‌تواند واحد مسکونی ساخته‌شده را به قیمت روز خریداری کند.
- همان‌طور که در پیشنهاد فوق متوجه است، دولت به جای اینکه ثروت ملی (اراضی مسکونی) را به‌طور رایگان و با قیمت بسیار ناچیز در اختیار انبوهسازان قرار دهد، از طریق ارائه سیفست‌های تعیین وام ساخت و انتقال مسئولیت بازپرداخت آن به خنار یا خود بانک و دولت (به صورت خرید واحدهای فروش‌رفته به قیمت روز)، ریسک انبوهسازان را کاهش داده و انگیزه ساختوساز در بخش خصوصی فراهم می‌شود. از طرف دیگر دولت با تعیین میزان وام و نرخ سود، مدت بازپرداخت وام در هر شهر (نقاط شهری هر استان) با توجه به هزینه ساخت واحد مسکونی و درآمد خلوارها در آن نقاط شهری، موجب افزایش توان خرید اقشار با درآمد متوسط برای تهیه مسکن می‌شود. مسئولان باید آگاه باشند که در ارائه هر طرح تعیین مسکن، عدم توجه به توان مالی اقشار با درآمد متوسط در تعیین مسکن در نقاط شهری هر استان، موجب افزایش خنطیستی در آن استان خواهد شد بنابراین طرح آمایش سرزمین در ایران و طرح‌های مجموعه شهری کلان‌شهرها از اهمیت ویژه‌ای برخوردار است. نتیجه است که راهحل پایدار مشکل مسکن در ایران، نرخ رشد اقتصادی دره‌رقمی (حداقل برای ۱۰ سال آینده) همراه با توسعه اقتصادی است، به گونه‌ای که به هم اقتضار با درآمد متوسط از درآمد ملی افزایش یابد.



# خاموشی صنعت ساختمان

مصالح در سطحه زمستان آخر نسبت به فصل مشابه سال ۹۹ حدود ۵/۳۵ درصد بوده است. به این ترتیب میزان تورم ساختمانی در زمستان ۱۴۰۰ تقریباً به یکسوم مقدار آن در بهار کاهش یافت.

بررسی‌ها نشان می‌دهد نقش دو عیسی کلیدی در کاهش تورم مصالح ساختمانی غیرقابل انکار است. عامل اول وضعیت انتظارات تورمی است که در زمستان بارمال با توجه به روند جریان مذاکرات احیای برجام، عملاً انتظارات تورمی تا حد زیادی مهار شده بود و این موضوع به کاهش رشد تورم مصالح ساختمانی نیز منجر شد. موضوع دوم بایان یافتن دوره جهش مسکن و تثبیت مساجوش در بازار مسکن بود که با توجه به تغییرات بسیار محدود قیمت مسکن در سال گذشته، عملاً فعالان بازار مسکن را با این واقعیت روبه‌رو کرد که دوره جهش مسکن به کلی به اتمام رسیده است.

با این وجود اینکه روند کاهش تورم مصالح ساختمانی ادامه پیدا کند، با نزدیک شدن به اکت و علت این تردید، وقوع دو رخداد اثرگذار بر هزینه‌های ساخت در ماه‌های آینده است. رخداد اول «رفورتورگست التهاب تورمی» در بازار مصالح ساختمانی است که منجر به تحقق مجدد «دنیای اقتصاد» است. هر چند بارمال فصل به فصل از سرعت رشد قیمت مصالح ساختمانی کفایت کند، اما تازه‌ترین بررسی وضعیت تورم مصالح در بازار حاکی از رشد قابل توجه قیمت در یکی دو ماه گذشته است. تحقق مجددی «دنیای اقتصاد» حکایت از آن دارد که در یکی دو ماه اخیر قیمت برخی مصالح پر مصرف نظیر سیمان بیش از ۴۰ درصد افزایش یافته است. همچنین قیمت گچ ما رشد ۳۰ تا ۴۰ درصدی و قیمت آهن نیز با رشد نزدیک ۴۰ درصدی همراه بوده است. به این ترتیب طی یکی دو ماه اخیر التهاب به بازار مصالح بازگشته است.

رخداد دوم که بررسی آن می‌تواند به پیش‌بینی وضعیت هزینه‌های ساخت در ماه‌های آینده کمک کند، مسئله تنظیم رابطه نسبی تورم مسکن و مصالح است. در توران میانگین قیمت مسکن در پایان سال ۱۴۰۰ نسبت به ابتدای سال ۹۶ حدود ۱/۸ برابر شده و این در حالی است که با وجود دیرتر شروع شدن شتاب تورمی مصالح، میانگین قیمت مصالح ساختمانی در همین دوره نیز ۶ برابر شده است. به این ترتیب رابطه تورم مصالح و مسکن به‌طور کلی احیا نشده، اما تا حد زیادی فاصله شکل گرفته. چیزی شده است.

## استروسی «خاموشی» در بازار مصالح

آنچه در یک ماه گذشته به شکل التهاب قیمت در بازار مصالح رخ داد، بیش از هر چیز نشأت گرفته از انتظارات تورمی به دلیل افزایش ریسک غیر اقتصادی موتور بازارها بود. اما افزون بر این عامل، نقش استرس تولیدکنندگان بافت اخبار حسه و گریخته شروع خاموشی‌ها هم زمان با قرار گرفتن در آستانه فصل تسلان نیز در التهاب قیمتی هفت‌هفته اخیر غیر قابل انکار است. به ادعای فعالان بازار مصالح ساختمانی، تورم مصالح ساختمانی در یک ماه اخیر در حالی افزایش یافته که بازار ساخت بسیار همچنان راگد تلقی می‌شود و مصرف مصالح در بازار افزایش نرفته است؛ اما استرس برقی شکل گرفته در بازار بالا دست مسکن سبب شده برخی سازندها نسبت به خرید مصالح انبار کردن آن اقدام کنند.

از سوی دیگر برخی از فروشندهگان مصالح اعلام می‌کنند که وضعیت مطلوب این بازار که هر سال در سلفه فصل گرما به دلیل شروع خاموشی کارخانه‌های تولیدکننده رخ می‌دهد، قشری نیز تحت‌تأثیر انجام خریدهای سرمایه‌ای مصالح ساختمانی است. به این معنا که گریهی از فعالان ساختمانی بلجوبلیت که اکنون پروژه فعال و در حال اجرا ندارند، اما نسبت به خرید برخی اقلام باهدف فروش با قیمت بالاتر اقدام می‌کنند. به این ترتیب ساخت و ساز در گزده «خاموشی» قرار گرفته و تنها دزخورتی که تا این دیق حنایع به نحوی مدیونیت شده که به کاهش استرس تولیدکنندگان مصالح پنج‌جاده می‌تواند اشتیوار بود که در نهایت کاهش تورم مصالح ادامه پیدا کند.

بجز راهبرقیان بازار مصالح ساختمانی در تهران با وقتبوریگشت تورمی روبه‌رو شد در طول چهار فصل ۱۴۰۰، سبب تورم ساخت در پایتخت روند کاهش داشته است؛ اما تحقیقات میدانی از اوضاع این بازار در بهار ۱۴۰۱، تصویر دوباره سبب رشد قیمت‌ها به سمت بالا را نشان می‌دهد. تولید نهادهای ساختمانی با توجه به احتمال تکرار بی‌رقعی در تسلان، در گزده «خاموشی» قرار گرفته است.

به گزارش میدانی اقتصاد، در حال کاهش تورم مصالح ساختمانی در فصل زمستان نیز ادامه پیدا کرد. پس از لکه در بهار بارمال تورم مصالح ساختمانی به بیش از ۱۰۰ درصد رسید و در قله قرار گرفت. مسیر کاهش تورم آغاز شد طوری که در فصول تسلان و پاییز تورم ساختمانی به ۶۵ و سپس ۳۹/۱۶ درصد رسید. این در حالی است که تازه‌ترین گزارش رسمی مرکز آمار نشان می‌دهد در زمستان ۱۴۰۰ نیز روند افت تورم ساختمانی ادامه پیدا کرد. طوری که تورم نقطه‌ای مصالح در این فصل با رسیدن به استکه ۳۵ درصد، به حدود یکسوم این نرخ در شروع سال که گذشته رسید. با این حال بازار مصالح ساختمانی اکنون تحت‌تأثیر استرس خاموشی‌های رایج چند سال اخیر قرار گرفته و درباره ادامه سرپال کاهش تورم ساختمانی تردید وجود دارد؛ کما اینکه بررسی تازه‌ترین نرخ‌ها در بازار مصالح نشان از افزایش بین ۲۰ تا بیش از ۴۰ درصدی قیمت برخی اقلام کلیدی و پر مصرف در ساختوسازها نظیر سیمان، گچ و آهن طی یکی دو ماه اخیر دارد.

تورم مصالح ساختمانی با تأخیر حدود نیمه‌ساله نسبت به جهش قیمت مسکن رشد تسلان خود را آغاز کرد؛ طی یک سال ۹۷ که نخستین سال جهش قیمت مسکن در پایتخت بود، میانگین قیمت هر مترمربع آپارتمان مسکونی ۷۰ درصد رشد کرد و این در حالی است که تورم مصالح ساختمانی در آن سال ۲۷ درصد بود. جهش قیمت مسکن در سال‌های بعد نیز ادامه پیدا کرد اما تورم مصالح ساختمانی همچنان بسیار محدود بود کما اینکه در سال ۹۸ میزان تورم مصالح ساختمانی به ۲۵ درصد رسید. از سال ۹۹ روند تغییرات و پرتاب قیمت مصالح نیز آغاز شد و تورم مصالح به تورم مسکن نزدیک شد. میانگین رشد قیمت مسکن در یک سال ۹۹ معادل ۸۰ درصد بود و این در حالی است که تورم مصالح در این سال نیز به ۲۴ درصد رسید. در واقع سال ۹۹ را می‌توان اولین سال شروع تورم شیب بازار مصالح ساختمانی برای نزدیک شدن به تورم مسکن عنوان کرد هر چند به‌طور کلی انتظار می‌رود رشد قیمت نهادهای تولید به رشد قیمت محصول نتایج‌اند اما در مورد مسکن و مصالح ساختمانی عکس این موضوع اتفاق افتاد. کما اینکه تورم مسکن پیش‌تر از تورم مصالح روند افزایشی به خود گرفت. علت این است که ریشه جهش مسکن در وهله اول حضور بر رنگ سفته‌سازان و سوداگران در بازار مسکن به ویژه در سال‌های ۹۷ و ۹۸ بود البته تورم قیمت زمین نیز به‌عنوان یکی از نهادهای اصلی تولید مسکن در قیمت نهایی معاملات بازار مسکن بی‌تأثیر نبوده، اما نقش آن به‌صرفه‌گر از نقش سفته‌سازی و معاملات مکرر بود.

در نهایت از آنجا که موتور محرک تورم مسکن در دوره اخیر جهش چیزی به‌جز تورم نهادهای تولید بود، رابطه همبستگی بین قیمت مسکن و مصالح ساختمانی به هم خورد و به این ترتیب پس از حدود دو سال از شروع جهش بازار مصالح ساختمانی نیز وارد دوره رشد تسلان تورم شد تا رابطه از دست‌رفته خود با قیمت در بازار مسکن را به این ترتیب احیا کند. از سوی دیگر عمر دوره جهش مسکن رفرتورگست به پایان می‌رسد، طوری که در اواخر سال ۹۹ و اوایل سال ۱۴۰۰، سرعت رشد قیمت مسکن در توران به یکسوم کاهش یافت و به دنبال آن سبب تورم ساخت نیز منفی شد. طوری که تورم مصالح ساختمانی که بهار بارمال در قله ۱۰۱ درصدی قرار داشت، در تسلان ۱۴۰۰ به ۶۵ درصد و در پاییز به ۳۹/۱۶ درصد کاهش یافت. تازه‌ترین گزارش مرکز آمار مربوط به شاخص قیمت مصالح ساختمانی در فصل زمستان ۱۴۰۰ نیز حکایت از آن دارد که سرپال کاهش تورم در این فصل نیز ادامه پیدا کرد و تغییرات نقطه‌ای قیمت

بجز راهبرقیان بازار مصالح ساختمانی در تهران با وقتبوریگشت تورمی روبه‌رو شد

# چرا مسکن صدر نشین شد؟



تا ۹۹٪ بازار مسکن با وجود رونق سنتیال افزایش قیمت مسکن، به لحاظ میزان بازدهی سالانه رتبه اول را کسب نکرده بود. تنها در سال ۱۴۰۰ بود که بازار مسکن توانست در وضعیت مباه سایر بازارها به ویژه ارز و شبکه خودتملی کند و در صدر رتبه بندی بازدهی در مقایسه با رفا قرار بگیرد. بازدهی بازدهی بورس فقط ۳ درصد، ارز ۱۳٪ و شبکه ۶ درصد بود و این در حالی است که سرمایه گذاری در بازار آرام مسکن ۱۴۰۰ توانست به طور میانگین ۱۶ درصد عایدی برای سرمایه گذاران به همراه داشته باشد.

## بهترین سرمایه گذاران در بروز بازارها

برای پاسخ به این پرسش که چرا بازار مسکن توانست در چهارماه نخست امسال بالاترین بازدهی را برای سرمایه گذاران به همراه داشته باشد و از بازارهای ارز، شبکه و سهام پیش بگیرد، لازم است وضعیت ریسک متغیر غیراقتصاد یعنی متاثرات رفع تحریمها در ماههای اخیر مرور شود. در میانه سال ۱۴۰۰ با توجه به از سرگیری مذاکرات با طرف غربی برای ادای بدهی چند ماهه بیلی تورم مسکن به مقایسه بسیار ناچیز ۲ درصد رسید و آراس قیمت در این بازار حاکم شد. این وضعیت در اواخر سال گذشته با توجه به اختلال در روند مورد انتظار ریسک متغیر غیراقتصادی، قوی مغفایه بود، طوری که اسفند بازار مسکن یک ماه بر تورم به شمار می آمد و میانگین قیمت هر مترمربع آپارتمان معامله شده در این ماه در شهر تهران با روند حدود ۶ درصدی همراه شد.

از ابتدای سال ۱۴۰۱ تا پایان ترمه نیز وضعیت ریسک متغیر غیراقتصادی به عنوان عامل اصلی تحریک تقاضای سرمایه گذاری در بازار ملک و ورود و خروج در سایر بازارهای

امسال تا پایان ترمه بازدهی مسکن نزدیک ۲۲ درصد بوده که رقم قابل توجهی به شمار می آید چرا که حتی از بازدهی مسکن در کل ۱۳ ماهه سال ۱۴۰۰ این بازار پیشتر است. بازدهی بازار مسکن شهر تهران در یکساله ۱۴۰۰ حدود ۱۶ درصد بود.

اختیار بانک مرکزی گزارش رسمی خود را از وضعیت بازار مسکن در ترمه منتشر کرده است. بر اساس این گزارش در تهران ۱۰ هزار و ۳۰۰ فقره معامله ملک مسکنی در نخستین ماه تسلط انجام شده که نسبت به خرداد حدود ۲۶ درصد کاهش یافته است. گزارش شاخص قیمت مسکن ترمه مرکز آمار نیز که به روزر شده نشان داد حجم معاملات به نزدیک ۴ هزار واحد کاهش یافته و تقریباً ۴۸ درصد نسبت به آنچه در گزارش شاخص ترمه به عنوان حجم معاملات اعلام شده بود، کاهش دلزد هر چند به دلیل مشکلات متفاوت محاسباتی و فرمولهای مختلفی که برای حذف معاملات با قیمتهای غیرواقعی و نظایر آن توسط مرکز آمار و بانک مرکزی استفاده می شود، این ارقام با یکدیگر قری اختلاف دارد، اما جهت تغییرات بازار مسکن در ترمه نسبت به خرداد در هر دو گزارش یکسان است. گزارش بانک مرکزی میانگین قیمت هر مترمربع آپارتمان مسکونی را ۴۱ میلیون و ۷۰۰ هزار تومان اعلام کرده که نسبت به خرداد ۶ درصد رشد دارد.

نکته قابل تامل این است که با وجود کاهش حجم معاملات مسکن در نخستین ماه از ناخبرترین فصل معاملات ملک، بازار مسکن توانست خردترین رتبه بندی بازدهی بازارها شود. این مسئله زملی بیش از گذشته سوال برانگیز می شود که بدینجهت در سالهای چشم مسکن (۹۷

و چهارمین ماه شهری شده از سال جاری، بازار مسکن خردترین بازارها شد. پیام این تاکید ابری چیست؟ بررسی های قبلی اقتصاد نشان می دهد بروز سرمایه گذاران بازارهای رقیب طی اکثر مدهای گذشته از سال جاری - تحت تاثیر وضعیت مباه ریسک غیراقتصادی - یکی از عوامل اصلی بالاترین افزایش قیمت مسکن نسبت به سایر بازارها بوده است. این رتبه اولی البته کاملاً به زبان خانوادگیها است.

در چهارمین ماه شهری شده از سال جاری، بازار مسکن در رتبه بندی بازدهی بازارهای سرمایه خردترین شد. بررسی کلانمیه چهارمیه بازارهای شبکه، ارز، سهام و مسکن نشان می دهد بازار مسکن با اختلاف زیاد نسبت به بازار سهام و با قدری اختلاف نسبت به بازار رقیب دیگر یعنی شبکه و ارز، بازدهی به مراتب بیشتری داشته است. این وضعیت در ترمه محسوس تر شده است، چرا که بازدهی بازارهای سه گانه ارز، شبکه و سهام هر سه منفی اما بازار مسکن به میزان قابل توجهی (معادل حدود ۸ درصد) مثبت بوده است. سزار متفاوتی که بازار مسکن در ترمه توانست، جلوی هفت پیام مهم است که عبور آنها را بدون رفت از مسیر برتورم بازار ملک را نیز نشان می دهد.

بررسی بازدهی بازارهای جانب سرمایه از ابتدای امسال تا پایان ترمه نشان می دهد میزان بازدهی شبکه در چهار ماهه یاد شده ۲۰/۸ درصد، بازدهی بورس ۷/۷ درصد و بازدهی دلار ۲۰/۷ درصد بوده است. این در حالی است که مسکن با اختلاف چشمگیر نسبت به بورس و نیز با فاصله قدری کمتر نسبت به شبکه و ارز، بازدهی به مراتب بیشتری و از این سرمایه گذاران رقم زده است. از ابتدای



پيام چهارم، تحت نشين رشد قيمت مسكن برافى دومين ماه متوالى در سطوح بالا نماند مورد غفلت قرار گيرد. خرداد ماه بزرگين قيمت ها در مريمع آپارتمان مسكونى نسبت به ارديبيشت ۸ درصد افزايش يافت و در تيرماه نيز به روايت يلكه هر كزى اين رشد ماهله حدود ۶ درصد بوده است به اين ترتيب فعلا رشد در سطح بالا نسيست شده كه آن هم ميش و ميش از هر جيزه بلنى از افزايش تقاضاى سرمايه هاى در بازار مسكن است.

پيام پنجم بازار مسكن تيرماه نيز سال مغاوتى است كه مسكن در مقايه با بازارهاى سه گله ارز، سكه و سهام نواته و در حالى كه اين بازارها منفى شده، تورم نطافه مسكن به ميزان قابل توجهى رقم خورده است. ششمين پيام مسكن در تيرماه نيز مرتبط با دو نيمه متفاوتى است كه در اين ماه رقم خورده است. تحقق مبدلى از فعالان بازار مسكن نشان مى دهد در نيمه اول تيرماه به دليل كمبود فايل فروش و نيز «هوشناسته واقعى» نمودن آنها كه آپارتمان هاى خود را در بازار فابل كرده بودند، قيمت مسكن يا رشد مجبوس همراه شد اما در نيمه دوم اين ماه يا مشاهده ثبات نرخ ارز به ترويج بازار مسكن نيز به سمت زبات حركت كرد. در مجموع كلرنامه بازار مسكن تيرماه به لحاظ قيمت متنازل از وضعيى بود كه در لابل اين ماه تحت تاثير كمبود قابل رقم خورد.

در نهايت هفتمين پيامى كه از بازار مسكن تيرماه دريافت مى شود، به خدا در امن آرام دوم درباره ضرورت باز تنظيم نرخ بهره است. پيش از يك فصل است كه عنده بانكهاى مريكزى در آمريكا و اروپا با هفت موار تورم تاريخى كه نشى از شرايط شيوخ گرهبنا بوده است، نسبت به افزايش نرخ بهره اقدام كرده اند تا از تورمى شين تورم در كمپور خود جلوگيرى كنند. اخيرا هم كسورهاي غيبى مطلقه يا وجود اينكه بطور نسبيى با نرخ تورم پلين بزي نسبت به كسورهاي غيبى مواجه هستند. با هدف جلوگيرى از كاهش ارزش بول على خود باز تنظيم نرخ بهره را در دستور كار قرار داده اند. در شرايطى كه ايران نيز با نرخ تورم پيش از ۳۰ درصدى روبه روست، تويحه كلرنامى اين است كه با هفت موار تورم عمومى سراج بازار نرخ بهره برود.

اما پس از تورم عمومى بالا، آرام دوم درباره ضرورت باز تنظيم نرخ بهره اكون از بازار مسكن به گوش مى رسد. باز تنظيم نرخ بهره نه تنها تورم عمومى، كه تورم مسكن را نيز مى تواند تحت تاثير قرار دهد. در واقع باز تنظيم نرخ بهره و افزايش آن، در شرايطى كه سرمايه گذاران از بورس و بازارهاى ارز و سكه رويگردان شده و به بازار مسكن پناه آورده اند، مى تواند بازار بول را به عنوان رقيب بازار مسكن معيقى كند. بطور كلى بازار سپرده گذارى بانكى از سال ها پيش به عنوان رقيب سستى بازار مسكن مطرح بوده و به جز چند سال اخير، عموما صاحبان سرمايه جذب بنگى از دو بازار مذكور مى شدند اما اكون با توجه به ورودى قابل توجه سرمايه ها به بازار مسكن، زملى آن رسیده كه خايدگاه بازار بول نيز از طريق افزايش نرخ بهره احيا شود. در اين صورت نه تنها تورم عمومى، كه تورم مسكن نيز به ترويج با خروج تقاضاى سرمايه هاى از اين بازار چهار خواهد شد.

تير اقتصادى و اقتصادى مربوط به سالهاى ۹۷ و ۹۸ بود كه عموما اين واكنش حتى در آن سالها نيز حداقل يك ماه بعد ممكن مى شد.

از طرفى نمودن ابزارهاى مالياتى موثر سيمد شده سرمايه گذارى در بازار مسكن از نگاه سرمايه گذاران بدون ريسك در بلندمدت و عملا بدون هزينه باشد. در صورتى كه فقط يك ابزار مالياتى كليدى يعنى ماليات سالانه املاك در كمپور عمليى شود و ملاكل ناگير باشند بين استاء و مغاليفت به ازاي تمام واحدهاى مسكونى متعلق به خود سالانه مالياتى بين ۱۵ تا ۱/۵ درصد از ارزش روز ملك را بپردازند، قطعاً از سرمايه گذارى در بازار مسكن حركت نظر خواهد كرد و با خروج آنها از بازار، قيمتها به واسطه برقرارى تالاب بيشتر بين حجم عرضه و تقاضا تعويل خواهد شد. مجموعه اين شرايط تيب شد در تيرماه سرمايه گذاران بار ديگر انتخاب سستى خود يعنى بازار ملك را در اولويت قرار دهند. رخدائى كه از خرداد اسال ملبوس شد و در تير ماه نيز ورودى قابل توجهى از بازار مسكن متعلق به سرمايه گذاران بود، اين افراد فعلا بازار مسكن را به عنوان پناهگاه امن براى حفظ ارزش سرمايه هاى خود انتخاب كرده اند و اين موضوع در نهايت سبب شده و قيمت چهار ماه نخست بازار مسكن نسبت به ساير بازارها به لحاظ ورود سرمايه گذار مغاوت بلند.

**هفتام پيام از بازار مسكن تيرماه**

به گزارش دنيابى اقتصاد، اقت معاملات و خيز قيمت مسكن با بخت طى تيرماه دست كم هفت پيام كليدى دارد كه توجه به آن از سببى كه بيانگذار كلان اقتصادى بايد براى تنظيم بازار مسكن در پيش بگيرد، بهره برى دارد. يكي از اين پيامهاى هفت گله در مريمع معاملات مسكن در تير ماه است. آن طور كه پيش تر هم ذكر شد حجم معاملات مسكن از بزرگيك ۱۳ هزار فقره در خرداد به حدود ۱۰ هزار و ۳۰۰ فقره تنزل پيدا كرده و اين در حالى است كه به لحاظ قيمت، بازار مسكن شيوخ تالستان يك بازار «تورم» محسوب مى شود. گزارش قيمتى بانك مريكزى از وضعيت بازار مسكن با بخت حكليت از آن تاره كه در تير ماه هر مريمع آپارتمان مسكونى به طور ميانگين با رشد محرمى نسبت به خرداد هم، ماهه بوده و به ۲۱ ميليون و ۷۰۰ هزار تومان رسیده است. در اين اساس مى توان اين طور تعبير كرد كه شخ قيمتى كه خردادماه ملبوس شده بود، در تيرماه نرم كرد و متوقف شد.

پيام دوم نطافه در خشى شين روند رشد حجم معاملات مسكن در شرايطى است كه هنوز جس اصلن تقاضا يعنى ميفتايلين مصرفى خريد ملك و خنله اولى ها در آن حضور ندارند. در واقع پس از خرداد فوق العاده بر معامله بازار مسكن كه تحت تاثير حضور تقاضاى سرمايه هاى در اين بازار رقم خورده در تيرماه سبب بازگشت از اضافه رشد ميبا شد. با اين حال پيام سوم اين است كه حجم معاملات هنوز بالا بوده و بطور ميانگين دو برابر معاملات سالهاى ۹۸ تا ۱۳۰۰ است. علت اين بالا بوس معاملات هم نه حضور گرهبه هاى هفت حظه دار شين، بلكه پيش از همه، نشى از خريتهاى سرمايه هاى در بازار ملك است. در اساس

سرمايه خيز، بخت نيمه دانسته، به اين معنا كه اخير آمد و شىهاى تالاب بستانگان با هفت اذله مئاكرات رفع تحريمها تا رسيدن به نتيجه برد - برد براى طرفين توانست قبرى از الهوات بازارهاى نظير ارز و سكه بگله اند. اما از طرفى به دليل به درازا كشيده شدن اين موضوع رفتارهاى بارنگيرى حلى چه در بازار ملك و چه در ساير بازارها از اين مساله متاثر شد. اتفاقاً در تير ماه اخير مثبت بيلبون شخه شش بوش مئاكرات سهم زبائى از مجموع اخير حوزه سببى خارجى كلر نطافه و به هين خاطر احتمال حلى و فصل موضوع برجام پيش از پيش در افكار عمومى مطرح شد.

به اين ترتيب اثر مستقيم اين موضوع بر رفتار صاحبان سرمايه كه آماده حضور در بازارهاى مختلف هستند، آن طور كه انتظار مى رفت ملبوس شد. كمالتكه سرمايه گذاران از حضور در بازارهاى سكه و ارز و نيز از بورس اوراق بهادار سيمسلفي كرده و بازار مسكن را جاذب ين كرده.

اين رفتار تقاضاى سرمايه هاى به منفى شين بازجهى سكه، ارز و بورس در نخستين ماه تابستان منجر شد. طورى كه بازار دلار در تيرماه يك درصد منفى شد و بازار سكه و سهام نيز هر يك حدود ۵ درصد با كاهش همراه بودند. در اين جهان تنها بازار مسكن بوده كه به روايت يلكه مريكزى ۶ درصد و به روايت مريكز آمار ۸ درصد يازدهى داشته است. به اين ترتيب تقاضاى سرمايه هاى به محض انكه ريسك متغير غير اقتصادى حالت ميانه پيدا مى كند، به حضور در بازار مسكن كشيى پيدا مى كند. حضورى كه به افزايش تقاضاى خريد منجر شده و روى قيمت اثر افزائى دارد. از اين رو مى توان بازار مسكن تير ماه را بهشت سرمايه گذاران در بزرگ بازارها توصيف كرد.

**علما انتخاب مسكن براى سرمايه گذارى**

از آنجا كه بازارهاى سكه، ارز و سهام در برابر وضعيت متغير غير اقتصادى «زود اثريندر» هستند و به فاصله يك روز يا بيشا كمش از چند ساعت نسبت به افزايش يا كاهش ريسك اين متغير واكنش نشان مى دهند. در وضعيى كه اين ريسك در حالت ميانه قرار نارد، طعا متاثر به سرمايه گذارى در بازارهاى مذكور كاهش پيدا مى كند. در واقع سرمايه گذاران به تجربه دريافته اند كه پقى مئاكرات ميسوط به رفع تحريمها در نقطه ميانه قرار دارد. بايد رفتار خود را با در نظر گرفتن احتمال به نتيجه رسيدن اين بروهه تنظيم كند. طبعاً به نتيجه ريسك مئاكرات رفع تحريم بالا فاصله مى تواند به كاهش بازدهى يا حتى رايش قيمت سكه و ارز بيجامد و شاخص سهام را نيز ديستوخوش تحويل نسلى كند. در جين شرايطى بازار ملك از نگاه سرمايه گذاران، مطلوب ترين گريه در ميان بازارهاى سرمايه خيز است.

تفاوت بازار ملك با ساير بازارها در اين است كه تجربه همه اديار گنشته نشان طافه در اين بازار حسيدنگى قيمت وجود نارد و اين موضوع مانع از آن مى شود كه مسكن در لحنه و متالاب با تعبير جهت بازارهاى موازى به تحولات واكنش نشان دهد. سبب تيرين واكنش بازار مسكن به تعبيرات پراده نرخ ارز متاثر از وضعيت غيبهاى مختلف



# ماه دوم تسنج قیمت ملک ثبت شد؛

## چهار ستون رونق مسکن

بنا بر آمار با اعلام سطح شاخص قیمت مسکن تپ، تورم ماهانه ملکی در پایتخت در اولین ماه تابستان با ۸ درصد افزایش کرد تا این زمان گزارش دوره‌های بانک مرکزی درباره متوسط قیمت مسکن مینویسد که در ۱۳۹۱ منتشر شده است. اما داده‌های مرکز آمار نشان می‌دهد چوبین ماه متوالی تسنج قیمت ملک در ماهی که گذشت، ثبت شد. در بالاترین بازار معاملات مسکن یعنی ساخت‌وساز، شرکت‌های ساختمانی پشت‌مد تورم زمین و مصالح ساختمانی گریز کرده‌اند.

در حالی که هنوز گزارش رسمی از وضعیت بازار مسکن در تیرماه توسط بانک مرکزی منتشر نشده است، مرکز آمار گزارش رسمی خود از تغییرات شاخص قیمت مسکن در شهر تهران را منتشر کرد. بر اساس این گزارش، سرعت رشد بی‌مغایه قیمت مسکن در شهر تهران، زمانی که در ماه پایی در سطح بالا اعلام و در این محدوده تثبیت شد. به گزارش فضای اقتصادی، داده‌های گزارش شاخص قیمت مسکن شهر تهران در تیرماه جلوی خیز مهم است که وضعیت بازار معاملات ملکی را گزارش می‌کند.

این گزارش شامل «میانگین خسانی» و «میانگین وزنی» قیمت هر متر مربع آپارتمان مسکونی در شهر تهران در معاملات یکساعه تیر و تغییرات آن نسبت به مقادیر مذکور در ماه قبل از آن (خرداد) است که نشان می‌دهد تورم ماهانه مسکن در تیرماه برای دومین ماه متوالی بیش از ۸ درصد بوده است. خرداد ماه نیز تورم ماهانه مسکن ۸/۱۴ درصد بود که از نیمه دوم سال ۹۹ تا آن زمان بی‌سابقه بوده است. هنوز آمار رسمی از قیمت و حجم معاملات مسکن در تیرماه که انتظار می‌رفت در هفته اول خرداد توسط بانک مرکزی در دسترس عموم قرار گیرد، منتشر پیدا نکرده است. اما داده‌های مرکز آمار از شاخص قیمت مسکن شهر تهران که به دو شکل شامل فروش موسوم به میانگین وزنی (با حذف اثر متغیر حجم معاملات بر میانگین قیمت) و نیز میانگین خسانی (جمع جبری قیمت‌ها در معاملات و تقسیم آن بر تعداد واحدهای فروخته‌شده) محاسبه می‌شود، می‌تواند نسبت‌گرم تصویری از تورم ملکی را در ماهی که گذشت ارائه کند. میانگین خسانی قیمت مسکن در معاملات تیرماه ۳۳ میلیون و ۹۰۰ هزار تومانی محاسبه شده که نسبت به همین رقم در خرداد ماه سه میلیون و ۹۵۰ هزار تومانی افزایش یافته است. از آنجا که میانگین قیمت مسکن در خرداد ماه توسط بانک مرکزی با میانگین خسانی اعلامی توسط مرکز آمار در خرداد ماه تقریباً یکسان بوده و کمتر از ۲۰ هزار تومانی اختلاف داشت، می‌توان نتیجه گرفت که قیمتی که احتمالاً طرف یکی دو روز پیش رو توسط بانک مرکزی گزارش می‌شود نیز همین خواهد بود. به این ترتیب میانگین قیمت مسکن در شهر تهران به مرز ۳۳ میلیون تومان رسیده همچنین تورم ماهانه مسکن در گزارش شاخص قیمت متعلق به مرکز آمار، ۸/۱۴ درصد اعلام شده که با تورم مسکن اعلامی بانک مرکزی در خرداد ماه برابر است و نشان می‌دهد تورم مسکن فعلاً در سطح بالا تثبیت شده است. میانگین وزنی قیمت مسکن نیز که در گزارش مربوط به خرداد ماه ۱ میلیون و ۲۰۰ هزار تومانی اعلام شده بود، در تیرماه به ۲ میلیون و ۴۰۰ هزار تومانی افزایش یافته است. در این گزارش همچنین حجم معاملات مسکن نیز ماه شهر تهران، هشتاد و یک میلیارد و ۶۸۵ فقره اعلام شده که نسبت به خرداد ماه لغت ۳۸ درصدی دارد تازه‌ترین آمار رسمی در قالب دو هفته داده کفلامت، نشان می‌دهد که بازار مسکن در سال اول اجرای طرح «یک میلیون مسکن» در فاز رکود درجا زده است؛ اخیراً هم بانک مرکزی و هم مرکز آمار، دو گزارش جداگانه درباره نفس سرمایه‌گذاری ساختمانی و همچنین خانه‌سازی در کشور منتشر کرده‌اند که اولی از اوقات جریان ویژه سرمایه به بخش مولد بازار مسکن حکایت دارد و دومین، مویه تلخ این اتفاق را که به شکل کاهش تیراژ تولید مسکن است، به نمایش می‌گذارد. سال گذشته، طبق گزارش مرکز آمار ایران، حدود ۹۰ هزار واحد مسکونی در شهرهای کشور احداث شد. این میزان تیراژ ۲۰ درصد کمتر از ساخت‌وسازهای سال ۹۹ بود. خواب ساختمانی بازار مسکن ۱۲۰۰ در نتیجه افت سرمایه‌گذاری واقعی در این بخش رخ داد. اما جطور می‌شود که این خواب به

پایان بیند؟ «تجارت فردا» در مقاله‌های این موضوع را بررسی کرده است: مطابق این بررسی، سال گذشته از طور که بانک مرکزی روایت می‌کند، کلی سرمایه‌گذاری صورت گرفته در بازار ساختمان سازی مسکونی سراسر کشور حدود ۲۰ درصد نسبت به سال ۹۹ افزایش پیدا کرد که در مقایسه با رشد ۷۰ درصدی هزینه ساخت مسکن در همان سال، عملاً حاصل سرمایه‌های واردشده به بازار ساخت‌وساز حتی به اندازه سرمایه‌گذاری سال ۹۹ نبوده است (به جز برای که در سال ۱۴۰۰ بتوان معادلی بیال ۹۹ ساختمان مسکونی ایجاد کرد).

### سرمایه‌ها کجا رهنما؟

این دو آمار متضاد می‌کند که اگر سرمایه‌گذاری واقعی در بازار ساختمان سازی مسکونی از رشد مثبتی برخوردار بود، حاصل آن به افزایش تیراژ تولید مسکن منجر می‌شد. اما سرمایه‌ها وارد بازاری شد که نه تنها ساخت‌وساز را دارد و نه غایتی آن در حد بازار ساخت است؛ بازار خانه‌های نمانده و خالی از سکنه حتی به چهار سال گذشته، متوسط ختیه سودتیرماه گزار ساختمانی حدود ۲۸ تا ۳۵ درصد بوده است. این در حالی است که عایدی نوع غیرمولد سرمایه‌گذاری ملکی که همان خرید مسکن به جای ساخت مسکن (سرمایه‌گذاری مولد) است، در این چهار سال به طور متوسط ۶۰ درصد بوده است. سرمایه‌گذار ساختمانی در عین حال به سود کم، با انواع ریسک‌های اقتصادی، از توفیق ویژه تا فروش نرفتن آپارتمان در زمانی که صاحب سرمایه اقدام به فروش می‌کند، مواجه است.

اما سرمایه‌گذار ملکی بجز سود سالانه قریب از تورم، ریسکی معادل خود ندارد همین تفاوت دو بازار ساخت و خرید مسکن برای سرمایه‌گذار کلی این سال‌ها به رکود سنگین در بازار اول و تورم تاریخی در بازار دوم دامن زده است. رکود ساختمانی سال‌های ۹۲ تا ۱۳۰۰ به این صورت بوده که طی این سال‌ها متوسط تیراژ تولید خانه در کشور حدود ۲۰۰ هزار واحد بوده. در حالی که طبق محاسباتی که سال ۱۳۹۲ در قالب طرح جامع مسکن در وزارت راه و شهرسازی انجام شد، «کف بحرانی عرضه مسکن جدید» باید تا ۱۴۰۲ سالانه رقمی معادل ۵۰۰ هزار واحد باشد. آنچه سال گذشته احداث شد، حتی از میانگین تیراژ سال قبل از آن هم کمتر بود. این کمبود ساختمانی یکجا از خود را نشان می‌دهد.

### ریسک مضاعف سرمایه‌گذار ساختمانی

رکود تولید مسکن سال‌های ۱۳۹۲ تا ۱۳۹۸ در دو سال گذشته با ریسک جدید، تیراژ شد؛ ریسکی که هنوز هم در بازار سرمایه‌گذاری ساختمانی وجود دارد، تورم مصالح ساختمانی است. بررسی‌ها در این باره نشان می‌دهد که سازندها از یکسوا با رکود فروش (خرید ناامنی از جهش قیمت‌ها نسبت به گریبان هستند) از سوی دیگر، در دوره اخیر با رشد شدید قیمت مصالح ساختمانی روبرو شده‌اند. در اواخر سال ۱۳۹۹، متوسط قیمت مصالح ساختمانی در شهر تهران نزدیک به ۱۰۰ درصد افزایش یافت. رشد تقریباً ربعی قیمت در فصل اول ۱۴۰۰ نیز ادامه پیدا کرد؛ اما در سه‌فصل یعنی سرعت رشد قیمت مصالح و تجهیزات ساخت‌وساز کم شد. با این حال در سال گذشته تورم ساخت همواره از تورم مسکن بالاتر (بیشتر) بود.

### این فاصله حدود دوبرابر بوده است

مقایسه نرخ رشد هزینه و قیمت زمین بازار بالاتر است مسکن و بازار مسکن، یک پیام متضاد برای سرمایه‌گذاران ساختمانی داشته است؛ باردهی تولید خانه در حتی نیست که بتوان معادلی داشت جزئیات رشد هزینه ساخت و رشد قیمت مسکن در سال ۱۳۰۰ مشخص می‌کند که سال گذشته، در شرایطی که در شهر تهران متوسط قیمت هر مترمربع واحد مسکونی حدود ۳۵ درصد افزایش یافت، متوسط قیمت انواع مصالح ساختمانی بیش از ۶۰ درصد رشد داشت. در کشور وضعیت متفاوت بود؛ اما لجا هم تورم ساخت وجود داشت. آمارهای بانک مرکزی در این باره می‌گویند، سال گذشته دو شاخص فست‌مزد کارگر ساختمانی و همچنین شاخص قیمت مصالح ساختمانی در کشور به صورت میانگین ۴۰ درصد نسبت به سال ۹۹ افزایش یافت. به این ترتیب تورم ساختمانی شهرها از تهران بیشتر بود؛ اما هر دوی این نرخ‌ها از رشد قیمت مسکن کشوری جلوتر (بالا تر) گزارش شده است. در چنین حالتی طبیعی است که سازندها به‌مخاطب برهم‌خورش نسبت معنادار بین تغییرات هزینه تولید و تغییرات قیمت مسکن، دست از کار بکشند یا حرج فعالیتشان را به‌سخت کاهش دهند.

علت آنکه در این بررسی، «رشد قیمت تواید مسکن» به‌عنوان ریسک دوم بازار ساختمانی است. ۱۳۰۰ معرفی شده. این است که در سال‌های ۹۷ تا اوایل ۹۹، این ریسک تقریباً وجود نداشت. به بیان دیگر، در آن سال‌ها عمده بی‌سایمانی بازار مسکن و اسباب رکود، از محل رشد قیمت ملک ایجاد شد؛ اما از سال ۱۳۹۹ به بعد تورم به بالاتر است مسکن هم



و بیرونی دارد. حال بدینی عمدتاً به ریسکهای غیر اقتصادی (همچون موضوع تحریم و تلاش برای اجتناب برجام) و ریسکهای اقتصادی (از جمله مسرندارست نامین مالی دولت و جریان کسری بودجه و عقلت از مهار رشد نقدینگی) برمیگردد که نیروی خصلت از این دو موضوع، عامل رشد و تشدید «انتظارات تورمی» می شود و بعد از آن است که افزایش به قصد سرمایه گذاری غیرمولد ملکی باعث جهش قیمت مسکن و رکود ساخت وساز می شود. حال ترونی بازار مسکن نیز می تواند کلیدی مثل «ریسک صرف» ملاکی و ملکپازی و همچنین بی رویجهی مسکنکار به قدرت خرید از دست رفته خانوارهای هست. در حال حاضر، بازارهای مختلف دلاری با ریسکهای مختلف و متغی روبرو هستند مثلاً بازار ارز یا بازار سکه در حال حاضر با «ریسک ریش نشی از دستبیر احتمالی به توافق» روبرو است. بازار سهام نیز همواره جزو بازارهای پرریسک بوده است؛ چرا که نوسانات روزانه نرخ بازدهی در بیرون خود به عنوان ریسک و غیرت عمل می کند.

تنها بازاری که مطلقاً تجربه دههای گذشته به لحاظ بازدهی سرمایه گذاری، تقریباً هیچ ریسکی نداشته و تدارک بازار خرید زمین و مسکن است. در این میان، حتی ریسک حداقل سرمایه گذاری در بازار زمین، برای مسکن صرفاً است. ریسک زمین معمولاً می تواند با تصمیمات احتمالی شهرداریها برای کاربری و تراکم قابل ارائه روی زمین (بلاکه مربوطه) مرتبط باشد. هر نوع تغییر در سیاستهای کلان ناپایدار و متزلزل شهرداریها برای سیاستهای ساخت وساز، اثر مستقیم کلان و فرایند روی قیمت زمینهای شهری دارد. اما در مسکن این طور نیست متوسط نرخ بازدهی سالانه بازار مسکن طی سدههای چینی نزدیک به ۱۰ درصد از سطح تورم عمومی بالاتر بوده و این خود محرک قوی برای سرمایه گذاری غیرمولد در دوره های بی ثباتی قیمتتها بوده است. به این ترتیب، در سالهای اخیر، عوامل بیرونی و ترونی بازار مسکن شرایط را به سمت رکود سرمایه گذاری مولد سوق داده است. در بحران رکود سرمایه گذاری ساختمانی سیاستگذار به جای آنکه با چهار ستون درست شرایط بازار مسکن را به سمت بهبود اوضاع پیش ببرد، یکسری کج بیا کرد که نه تنها کمکی به حل اوضاع نمی کند، بلکه شرایط خروج از رکود به سمت رونق غیر ترونی را بیجوده خواهد کرد. ستون کج کوهی در بازار مسکن و ساختمان، تدارک انبوه خانگی روی زمینهای فاقد خدمات زیربنایی و فاقد جنسیت مسکونی است. این ستون در این مدت با شرایط مالی بخداد از شرایط مالی خانوارهای کورآمد فاقد مسکن، تقویت نیز شده است. چرا طرح عرضه انبوه مسکن به این علت که بازار مسکن در حالی حاضر با حجم قابل توجهی واحد مسکونی بکار و بدون استفاده روبه روست که حاصل کمبود عرضه در بازار معاملات ملک هستند این خانها همگی سرمایه گذاری غیرمولد است. چهار سال اخیر سرمایه گذاری است که به دلیل ریسک صرف این مدل سرمایه گذاری، باعث شد عدم تعادل عرضه و تقاضا در بازار خرید و فروش بازار تشدید شود. سیاستگذار برای سم زدایی از بازار مسکن می تواند چهار ستون اصلی سیاستگذاری در این بخش را فعال کند.

اخذ مالیات سالانه ملکی از دارندگان چند خانه افزایش سقف وام خرید مسکن به سطح مؤثر برای خانوارهای، توزیع پروندههای ساختمانی بین مناطق نیازمند تولید بیشتر از طریق شاورسازی هزینه صدور چو از و همچنین افزایش طقات مجاز به ساخت در بافتهای فرسوده برای خانگی فرمولی تجربه و مشارکت، این چهار ستون سیاستی هستند. درباره مالیات سالانه بر سر زمینها، نشان می دهد که لذت این مالیات از دارندگان دو واحد مسکونی بیشتر با نرخ مؤثر باعث می شود ریسک صرف ملاکی و بلااستفاده گذاشتن واحد مسکونی از بین برود پس، با این اقدام، عرضه بازار برای معاملات ملک افزایش پیدا می کند. سیاستگذار همزمان می تواند سقف وام خرید و افزایش حد تا امکان خرید مصرفی در مقابل این عرضه فراهم شود با افزایش عرضه از مجالی نیاززیستن خانهای ظالی به بازار مصرف، مندر شیبدار کاهش قیمت مسکن صاف و تسهیل می شود.

در حال حاضر نرخ حاشیه سود تولید مسکن در شمال شهر تهران بالای ۲۵ درصد و در پایین شهر حدود ۷-۱۰ درصد است. با این روند، اگر هزینه صدور پروانه ساختمانی در مناطق شمالی شهر که دارای اشباع ساختمانی هستند افزایش یابد و در مناطق پایین شهر، کاهش پیدا کند، به نفع عرضه مسکن ارزان در جنوب پایتخت خواهد بود. در بافت فرسوده تهران همچنین افزایش تعداد طقات مجاز به ساخت، برای سرمایه گذاران ساختمانی حمایت ایجاد می کند. تجربه جعلی تنظیم بازار مسکن نشان می دهد که این چهار ستون می تواند مشکل بازار مسکن ایران را تا حدود زیادی برطرف کند.

سریات کرد و باعث شد هزینه خرید مصالح ساختمانی ناگهان رشد زیادی را تجربه کند. البته قیمت زمین از سال ۱۳۹۷ همواره رشد بالایی را تجربه کرده است. با این حال، ترکیب نیروهای رکودساز در بازار ساخت وساز باعث شده است تا فعالان این بازار سعیده شوند. صبه اول افرادی هستند که واحدهای مسکونی ساخته شده قبلی را فروخته اند و در دوره رکود نمی توانست دوباره بسازند (به دلایلی که گفته شد). صبه دوم سازندهای هستند که واحدهای مسکونی ساخته شده را نگهداری می کنند و عملاً قصد فروش ندارند. به دلیل اینکه ریسک نگهداری بلااستفاده ملک، صرفاً است، این گروه به نیلایی حفظ ارزش واقعی دلاری خود در مقابل بانک هستند. صبه سوم نیز سازندهای هستند که نمی توانند دوباره آینده بازار مسکن به تصویر روشنی برسانند. در نتیجه، فعال ساخت وساز انجام نمی دهند تا امکان پیش ریشی آینده قیمت ملک برایشان مقدور شود.

**کسری عرضه از کجا سر باز می کند؟**

رکود تاریخی رکود ساخت مسکن (رکود تاریخی به لحاظ طویل زمان موقدگاری بازار در این فاز) تعادک کونهت و میان مدتی به هم راه دارد. بر روی ها در این باره نشان می دهد که در کونهت، رجوت تولید مسکن، خود را به شکل کمبود بازارتمان اظهاری در بازار نشان می دهد. بازار و فروشها بخصوص در شهر تهران، بلافاصله پس از تکمیل ساختمانهایشان، خود دو تا سه واحد از - اولاد هر مجتمع خود را به دست یک تا دو سال اجاره می دهند. این کار سازندها با هدف تامین و تسویه حساب بخش قبلی هزینههای که برای آن پروژه صرف کرده اند. انجام می شود بنابراین هر چقدر در بازه زمانی مدایک ساله، تیراز تولید مسکن افزایش پیدا کند در یکسال و نیم بعد از آن، حجم واحدهای در نوبت اجاره در ننگهائی املاک نسبتاً زیاد می شود.

اکنون هشت سال است که تیراز تولید مسکن به نصف افتاده ۱۳۸۰ و از لیل دهه ۱۳۹۰ تیرول کرده است. مفهوم این تغییر کاهش این است که حجم واحد اجاره ای در سطح اجاره تملک های کوهی، به شدت کاهش یافته است. بنابراین یکی از دلایل رشد تاریخی هزینه اجاره تملک در سال های ۱۳۹۹ و ۱۴۰۰ می تواند همین موضوع باشد. البته بازار اجاره مسکن در دو سال اخیر، به دلیل رکود خرید مصرفی و هجوم خانوارهای اجاره تملک اجاره ای، با تورم تاریخی ۵۰ درصد روبرو شد. اما کمبود عرضه نیز تأثیرگذار بود. افت تیراز تولید مسکن در میان مدت باعث سخته نشی روند کاهش یا ثبات قیمت مسکن خواهد شد. هنوز از کامل رکود ساخت مسکن در بازار خرید و فروش بازارتمان پدیدار شده که علت این مساله، کمائی نشی معاملات خرید است. طی سه سال گذشته حجم معاملات خرید اجاره تملک (در تهران) به یکسوم میزان تاریخی خود کاهش پیدا کرده است.

از سال ۱۳۸۷ به بعد که سامانه رهگیری معاملات مسکن راه اندازی شد، معدل ماهانه حجم خرید و فروش اجاره تملک در پایتخت حدود ۱۱ تا ۱۲ هزار واحد بوده است. اما این وضعیت در سال های ۱۳۹۹ و ۱۴۰۰ به میزان ۴ هزار واحد مسکونی کاهش یافت. یک لار رکود سنگین معاملاتی در بازار خرید خانه که ریشه آن، جهش تاریخی و سریالی قیمت مسکن (از سال ۱۳۹۷ تاکنون) بود. از رقم معاملاتی مشخص می کند که در سال های اخیر، تقریباً به اندازه کاهش حجم تولید مسکن، از حجم خرید مسکن نیز کشته شده است. تلفت بین دو رکود ساخت و خرید باعث شد که اثر تورمی کمبود عرضه آن طور که باید نمود پیدا نکند. با این حال، طی دوره پیش رو، چنانچه انتظارات تورمی کاهش یابد و ریسک غیر اقتصادی فروکش کند، قیمت مسکن نیز به سطح متعارف برمیگردد و بعد از آن بازار مسکن شاهد بازگشت خریداران پیدار (مصرفی) خواهد بود. معمولاً عملیات تخلیه حساب قیمت مسکن است که یکسال طول می کشد و بعد از این مدت، از کمبود عرضه خرید بروز پیدا می کند. اگر تا زمانی که انتظارات تورمی به شکل محسوس و پیدار روند کاهش پیدا کند، ترونی برای جریان کسری عرضه مسکن در بازار معاملات ملک تشبیه نشود، شانس بازار برای افت نسبی قیمت پایین خواهد آمد. سطح فعلی قیمت مسکن (مهر ۲۰۰۰ میلیون تومان) در ترمیم باستان آمار معاملات خرد (۱۴۰۱) است که سه لیل تومان بالاتر از سطح متعارف است. از طرفی اگر قیمت مسکن کاهش پیدا نکند، عملاً مسر بگت سازندها و سرمایه گذاران ساختمانی به بازار ساخت وساز باز و هموار نخواهد شد. بنابراین فرایند رنج های پایداری رکود و نایب انتهای دارد که لازم است کام به کام پیچیده شود.

**یک ستون کج: چهار ستون اصلی**

بازار سرمایه گذاری مولد ساختمانی که به این روز دچار شده است، دو صبه علت ترونی

تجزیه و تحلیل بازار مسکن در ایران: دوره ۱۳۸۰ تا ۱۴۰۰

## کارنامه سال اول دولت در مسکن چه پیامی دارد؟

# ردیابی ۱۵ وعده در بازار ملک

بخش‌های مختلف دولت سیزدهم بر اساس برنامه‌های که وزیر راه و شهرسازی پارسال همین موقع برای کسب رای اعتماد از مجلس ارائه کرد ۱۵ وعده کلیدی به مانع‌افزایی‌ها، ستادها و سرمایه‌گذاران ساختنی داد که تحقق آنها می‌تواند «همزمان با بهار خیرین مسکن‌سازی ملکی بازار ساختوساز و خرید صغری و اولاد مسر رونق کند» بررسی کارنامه سال اول دولت اما نشان می‌دهد این وعده‌ها تاکنون عملیاتی نشده است؛ ضمن آنکه روند رشد قیمت و آجازه‌ها ادامه داشته است. در سه‌هفته‌های سال اول، ضرورت توجه به الگوی جهانی تنظیم مسکن را تأیید می‌کند.

ردیابی ۱۵ وعده اصلی در بخش مسکن یک‌سال بعد از استقرار دولت سیزدهم، نقشه راه متولی مسکن برای سال دوم را تشریح می‌کند. بررسی‌های «بنای اقتصاد» از وضعیت تحقق برنامه‌های اعلام شده در بخش مسکن یک‌سال بعد از آغاز به کار دولت سیزدهم، نشان می‌دهد: قبولی متولی مسکن در سال دوم استقرار دولت قبلی، نوگر و بازگشت سلف‌گذار بازار ملک به متن صفحه ۱۶ برنامه راه‌های از سوی وزیر راه و شهرسازی است. ۱۲ مرداد سال گذشته، هم‌زمان با برگزاری مراسم تقدیر ابراهیم رئیسی، دولت سیزدهم رسماً آغاز به کار کرد. بعد از شروع به کار دولت سیزدهم، وزیر راه و شهرسازی با حضور در مجلس برنامه‌های این وزارتخانه برای بخش مسکن را تشریح کرد. در این برنامه در حالی ۱۵ وعده اصلی برای ارتقای بخش مسکن و کمک به جان‌بخش شدن گریه‌های هدف‌هم‌زمان یا تنظیم قیمت‌ها در این بخش مورد تأکید قرار گرفته بود که در صفحه ۱۶ این برنامه، اعلام شده بود در هیچ‌کجای دنیا حکمرانی مسکن و شهرسازی بدون نگاه توانایی به ابزارهای مالی و مالیاتی به توفیق نرسیده است و تجربه جهانی نشان می‌دهد برای حل مشکل بسیار اساسی مسکن باید تگهای فیلتراتی به این موضوع داشته باشیم. این چندسطحی از برنامه‌های مختلفی که متولی مسکن به عنوان نقشه‌راه دولت در این حوزه، بر آن تأکید کرده بود در واقع شرط موفقیت دولت در تحقق وعده‌هایی است که تاکنون یک‌سال از استقرار دولت قبلی، همچنان موفقیت چندینی در وصول به آنها مشاهده نمی‌شود.

دیدگاه‌های کارشناسی نشان می‌دهد چنانچه دولت نخواهد در ادامه مسر خود و برای مثال دوم، در این بخش موفق شود باید به این برنامه و به‌خصوص این بند از آن مراجعه کند. بررسی‌های «بنای اقتصاد» نشان می‌دهد دولت در راستای تحقق برنامه‌هایی که سال گذشته و هم‌زمان با شروع فعالیت خود وعده کرده بود، سه‌گام مهم را پیش رو دارد که در راستای آن باید ضمن هدایت سرمایه‌ها

به مسیرهای مولد ملکی و مسکن‌سازی فعالیت‌های غیرمولد، تسوای خوارهای مصرفی برای ورود به بازار ملک را نیز تقویت کند. مسیر تحقق این سه‌گام اصلی در بازار مسکن سرمایه و اصلاح وی بورسی بین این بازار و بازار مسکن از یکسو و همچنین ایجاد ریسکا و هزینه برای ملاکلی و مسکن‌پاران، ایجاد انگیزه برای عرضه ملک‌ها متحد به بازار و همچنین تقویت قدرت خرید خانوارها از مسیر تنوع‌سازی سبک‌های تنفس مالی و تسهیلاتی عبور می‌کند.

### ۱۵ وعده برای مسکن

بررسی‌های بنای اقتصاد از کارنامه یک‌ساله دولت سیزدهم در بخش مسکن یک‌سال بعد از شروع به کار این دولت، نشان می‌دهد وضعیت اجرای برنامه‌هایی که سال گذشته از سوی متولی مسکن در این بخش تشریح و بر ضرورت عملی شدن آن به صورت فوری و فشرده برای بهبود شاخصه‌های مهم بخش مسکن، تأکید شده. در سال اول، چندان مطلوب بوده و می‌توان گفت تقریباً هیچ‌کدام از این برنامه‌ها یا به‌طور کللی یا به‌طور کلی اجرایی نشده است.

در این برنامه مهم، وضعیت بازار مسکن با نسل‌های و مواجه با مشکلات و مسائل بسیار زیادی توصیف و اعلام شده بود. بخش مسکن در سال‌های اخیر، با نبود سیاست‌های مشخص در جمعیت متعلق و ملاکلی به سر برده و مردم اکنون در دشوارترین وضعیت معیشتی خود از حیث نرخ برچورداری از مسکن و جایگاه مسکن در سبد هزینه خانوار است.

این در حالی است که در این برنامه تأکید شده بود که نقشه راه عبور از بحران فعلی در بخش مسکن، اجرای برنامه‌هایی مهمی در این حوزه است که می‌توان آن را در ۱۵ بخش اصلی طبقه‌بندی کرد و مورد توجه قرار داد. ضمن اینکه در این برنامه تأکید شده بود که هیچ برنامه و سیاست موقتی در حوزه مسکن در دنیا و کشورهای پیشرفته اجرا نشده است. نکته نگاه متولی مسکن این کشورها به بخش مسکن از مسیر تأمین ابزارهای تأمین مالی و به کارگیری ابزارهای مالیاتی به منظور به صفر رساندن انگیزه‌های مسکن‌سازی و ملاکلی و هدایت سرمایه‌ها از بخش‌های غیرمولد ملکی (معدلات مکرر و مسکن‌پاران) به بخش‌های مولد (ساخت و عرضه) عبور کند. در این مسیر استفاده از ابزارها و ابزارهای مهم مالیاتی در کنار ایجاد انگیزه و مسرهای بورسی برای جذب سرمایه‌های خرد و کلان مردمی به حوزه مولد ملکی ضروری است.

رئیس‌جمهوری نیز در اولین نشست مشاوره‌ای خود بعد از مراسم تقدیر سلف‌گذاری بازار مسکن را از مسیر مسکن‌سازی مسرهای سرمایه‌گذاری غیرمولد ملکی و از بین بردن

مسکن‌سازی در این بازار و همچنین هدایت سرمایه‌ها به سمت فعالیت‌های مولد، از مهم‌ترین برنامه‌های دولت سیزدهم اعلام کرد.

اولین و یکی از مهم‌ترین برنامه‌هایی که سال گذشته به عنوان نقشه راه دولت سیزدهم در بخش مسکن بر آن تأکید شده سیاست «هم‌زمانی سلامت حداقل ۴۶۰ محله و ۱۰ درصد مساحت بافت فیسوده» در کشور بود. بررسی‌ها نشان می‌دهد این برنامه که از مثال‌های قابل تکرار به عنوان یکی از سیاست‌های اصلی در بخش مسکن مطرح بود در سال اول استقرار دولت سیزدهم، موفقیت آمیز نبوده و تحقق نداشت. هم‌اکنون تعداد زیادی از محلات و واحدهای مسکونی واقع در بافت‌های فرسوده نیازمند بازسازی، نوسازی و بهسازی هستند که علاوه بر وجود ضرورت برای نوسازی آنها به دلیل حفظ جان بیای شهروندان، مبرم‌ترین مسأله برای تأمین نیاز مسکن سلف شهروندان در هسه مالی و نقاط کلیدی شهرها هستند.

برنامه یا سیاست دومی که در نقشه راه دولت برای بخش مسکن در سال گذشته مورد توجه و تأکید قرار گرفت، «تسهیل بازار تأمین مالی مسکن» بود. تخصیص بخش قابل توجه اعتبارات بازار پول به تأمین مالی مسکن، راه‌اندازی صندوق عطف مسکن جهت بازسازی منابع موردنیاز بخش مسکن و همچنین تأمین منابع موردنیاز جهت کاهش مسوود تسهیلات ملکی و بخش از هزینه‌های تأمین مسکن خوارهای کیدراند، بخشی از برنامه‌هایی بود که برای تحقق این هدف، مورد اشاره قرار گرفت. بررسی‌ها نشان می‌دهد در این زمینه نیز طی یک‌سال اخیر عملکردها مطلوب نبوده است.

قراهم کردن زیرساخت‌ها تحت رسمی پیش‌فروش مسکن نسوین هدف مورد تأکید در برنامه اعلامی از سوی متولی مسکن در آغاز به کار دولت سیزدهم بود. در برنامه تشریحی که از سوی وزیر راه و شهرسازی در سال گذشته اعلام شد «پیش‌فروش مسکن بر عتد مساعقه‌های ناپید صلاحیت شده مشتمل بر متون قراردادی استاندارد و شروط از پیش تعیین شده و نال شخصی سازی، با قابلیت احراز شروط توسط نهادهای بیمه‌گر دارای مسوولیت تضامنی امکان امدال غیرضمانی شروط قرارداد در صورت عدم‌پایداری طرفین به آنها و امکان لغت ضمن قرارداد و انتقال آن به طرف دیگر پس از اجراء اجرای تعهدات محوری» از مهم‌ترین سیاست‌هایی است که باید در بخش مسکن اجرایی شود. بررسی‌ها نشان می‌دهد به رغم وجود نقایص بسیار زیاد از سوی متقاضیان مصرفی برای پیش‌خرید مسکن و در حالی که هم‌اکنون چه دنبال جوش طولانی مدت قیمت مسکن



ملی ساختمان و دولتی نظام مهندسی» و همچنین «اجرای شناسنامه فنی ساختمان و بیمه مسوولیت ساخت» مورد تأکید قرار گرفته بود که با گذشت یکسال از تشریح این برنامه هنوز هیچ کدام از این وعده‌ها عملیاتی نشده است.

چهارنهمین وعده مهمی که در برنامه متولی مسکن برای این بخش در سال گذشته مورد تأکید قرار گرفته بود «پرداخت یارانه اجاره‌های مسکن به کهنسالها از مسیر منابع حاصل از مالیات‌های مسکن» به منظور حمایت از این قشر آسیب‌پذیر و نیازمند حمایت بازار مسکن بود. قرار بود دولت به این گروه از اقشار نیازمند یارانه اجاره‌ها به‌ندازه ماهی در سال ۱۴۰۰ و هم در سال ۱۴۰۱، مصوبه نه چندی کاراند و شکست خورده تعیین سقف دستوری برای نرخ عجز اجاره‌های مسکن اجرایی شد. در لایحه این مصوبه سقف افزایش اجاره‌ها در شهر تهران ۲۵ درصد و در سایر شهرها ۱۰ درصد تعیین شد که آمارها حکایت از رشد ۵۰ درصدی میانگین اجاره‌ها در این بازه زمانی دارد.

ایمن در حالی است که مستبازی برای طراحی اجاره‌نامه‌های ۳ تا ۵ ساله به منظور کنترل التهاب اجاره‌ها را می‌توان به عنوان پانزدهمین وعده مهم دولت فعلی در بخش مسکن اعلام کرد. در این زمینه نیز طی یکسال اخیر اقدام اجرایی مشخصی صورت نگرفته است.

**مسکن؛ تک سال بعد از وعده‌ها**

بررسی‌های «بنیاد اقتصاد» با استناد به آمارهای رسمی نشان می‌دهد یک سال بعد از ارائه این وعده‌های مهم از سوی متولی مسکن، متوسط قیمت مسکن تهران از مرداد ماه ۱۴۰۰ تا مرداد ۱۴۰۱، حول و حوش ۲۰ درصد افزایش یافته است. اجاره‌ها در کشور حدود ۲۲ درصد رشد کرده است. قدرت خرید مسکن با سقف وام فعلی در تهران که در حالت تخفیفی باید ۲۵ ترمیم و در حالت انباشته ۶۰ درصد از بهای خرید یک واحد مسکونی معمولی صرفی را پوشش دهد، اکنون ۱۱ مترمربع است. البته این میزان از ۸ مترمربع در سال گذشته به دلیل افزایش سقف وام مسکن در مهرماه ۱۴۰۰، به ۱۱ مترمربع رسیده که هر چند نسبت به پارسیال به صورت جزئی بهبود یافته است اما همچنان ناگفتنی و عملاً فاقد کارایی است.

بررسی کارنامه یکساله دولت سیزدهم در بخش مسکن نشان می‌دهد مرور این وعده‌ها نقشه راه این دولت در این بخش برای سال دوم را ترسیم می‌کند. برای موفقیت و تحقق این وعده‌ها لازم است به گام مهم برداشته شود. در گام اول لازم است بیل بوری بین بازار مسکن و بازار سرمایه ایجاد شود. از این طریق سرمایه‌های مردم از بخش غیرمولد به بخش مولد بازار ملک هدایت می‌شود.

از سوی دیگر لازم است مستبازی و املاک با استفاده از موثرترین شکل مالیات یعنی دریافت مالیات سالانه از املاک مسکونی از بین برود و واحدهای متخذه شده هر چه سریع‌تر به نفع بخشای مصرفی به بازار عرضه شود. راهکار سوم، تلاش برای بهبود قدرت خرید کلیوار و ترمیم شکاف ایجاد شده بین قدرت خرید و بهای مسکن از طریق افزایش سقف تسهیلات مسکن، کاهش نرخ بهره وام و افزایش طول دوره بازپرداخت است.

مسکن در برنامه‌ای که سال گذشته از سوی متولی در این بخش تشریح شده مورد تأکید قرار گرفت. به این معنا که همزمان با افزایش عرضه مسکن از طریق اجرای برنامه ساخت سالانه یک میلیون واحد مسکونی در سال، اقدامات لازم به منظور تحریک تقاضای مصرفی و رونق بخشی به بازار معاملات مسکن از مسیر خریدهای مصرفی به خصوص خانوادگی‌ها، صورت گیرد. در این راستا برنامه‌هایی همچون: تقویت قدرت خرید تقاضای مسکن همزمان با افزایش عرضه ساخت واحدهای مسکونی مورد تأکید قرار گرفت. این هدف نیز در سال اول اجرا عملاً چندان موفقیت‌آمیز نبود.

**بیل بوری برای نجات مسکن**

یکی از مهم‌ترین مسائل‌ها یا برنامه‌های مورد تأکید در برنامه تشریح شده از سوی متولی مسکن برای اجرا در این بخش به ایجاد بیل بوری و اتصال بازار مسکن و بازار سرمایه به یکدیگر به منظور تحقق دو هدف مهم مربوط می‌شود.

در برنامه‌ای که یکسال قبل از سوی وزیر راه و شهرسازی به عنوان نقشه راه این وزارتخانه در دولت سیزدهم تشریح شد، به درستی به این اتصال بوری و ایجاد بیل ارتباطی بین بازار مسکن و بازار سرمایه اشاره شده و تحقق آن یکی از مهمترین اهداف مطرح شده عنوان شد. در این اساس، راهاندازی صندوق حمایتی خرید مسکن و همچنین صندوق املاک و مستغلات به منظور فراهم‌سازی امکان سرمایه‌گذاری خرید مردم در ساخت مسکن از طریق بازار مسکن مورد تأکید قرار گرفت. هدف دولت از این برنامه، هدایت سرمایه‌ها از بازار غیرمولد معاملات مکرر ملکی به بازار مولد ساخت‌وساز بود. ایجاد بیل بوری بین بازار مسکن و بازار سرمایه از طریق گفته شده ایجاد صندوق‌های املاک و مستغلات و همچنین صندوق‌های زمین و ساختمان، یک تریا دو گوش برای بهبود وضعیت بازار مسکن است. از این طریق ضمن جذب سرمایه‌های مردم برای ساخت واحدهای مسکونی و حل بخشی قابل توجهی از مشکل نایب مالی پروژه‌های ساختمانی و عرضه مسکن، به‌تأثیر امکان خانوار شدن متقاضیان متعلق با میزان سرمایه‌های آنها فراهم می‌شود بلکه بازاری مولد و سازنده در حوزه مسکن ایجاد می‌شود. یعنی سرمایه‌ها به جایی آنکه جذب بخش غیرمولد بازار یعنی مستبازی ملکی و معاملات مکرر شود و عاجز به التهاب بیشت قیمت‌ها در بازار مسکن شود. به بخش مولد بازار یعنی ساخت و عرضه واحدهای مسکونی وارد شده و از این طریق، به تها زمینه تعادل قیمت و عرضه و تقاضا فراهم می‌شود بلکه مستبازی ملکی نیز کاهش می‌یابد. با این وجود در یکسال گذشته هنوز اقدام مشخصی و عملیاتی در این زمینه صورت نگرفته است و عملاً توان دولت در بخش مسکن به‌مطابق به اندازه برنامه ساخت سالانه یک میلیون واحد مسکونی در سال شده است.

**وعده اصلاح قیمت ساخت**

یکی از مهم‌ترین وعده‌ها و برنامه‌های اعلامی در بخش مسکن در برنامه‌های تشریح شده از سوی متولی مسکن دولت سیزدهم «افزایش ساختار فنی ساخت‌وسازها و اصلاح آن» بود. در این زمینه سه برنامه وعده داده شده مهم شامل «ایجاد سازوکار باریکی ساختمان» «هارنگری در مقررات

عملاً تقاضای مصرفی و مخصوص خانوادگی‌ها از منابع مالی کافی برای خرید واحدهای مسکونی آماده بر خوردار نیستند. قول چند ساله بازار پیش فروش به دلیل وجود موقع و ابهامات قانونی در این زمینه همچنان باطل‌نمانده است. قول بازار پیش فروش علاوه بر آنکه مصرفی مطلقاً و نسبتاً امکان‌پذیرتر برای خانوار تین بخشی از خانوادگی‌ها ایجاد خواهد کرد در لایحه مالی پروژه‌های ساخت مسکن و کمک به سازنده‌ها برای افزایش عرضه مسکن موثر است. با گذشت یکسال از تأکید دولت سیزدهم برای بازگشایی این قفل و هموار شدن مسیر پیش‌فروش مسکن، همچنان قفلی موجود در این زمینه صورت نگرفته است و قفل بازار پیش‌فروش گمناک باطل‌نمانده است.

**اجاره‌داری حرفه‌ای همزمان معقول!**

متولی مسکن در حالی در برنامه خود برای بخش مسکن بر «شکل‌گیری بازار اجاره‌داری مسکن با ایجاد و حضور شرکت‌های بزرگ مقیاس» تأکید کرده ولی راه‌نمای تنظیم بازار اجاره عنوان کرده که طی یکسال اخیر افزایش در این زمینه صورت نگرفته است. در برنامه‌ای که پارسیال برای اجرا در چهار سال پیش‌رو مورد تأکید قرار گرفت، اعلام شد: «ایجاد شرکت‌های عمومی و خصوصی برای ساخت و عرضه واحدهای مسکونی انبساطی و همچنین احداث واحدهای مسکونی استجاری برای حکم‌های کم‌درآمد جامعه» از مهم‌ترین ضرورت‌هاست. این در حالی است که در غایت اجرای این برنامه بازار اجاره مسکن طی یکسال گذشته یکی از ملتهب‌ترین دوره‌های خود را پشت سر گذاشته است.

یحیی برنجه مورد اشاره در این برنامه بر «بلوگری از بورس بازی و خرید و فروش‌های سوداگرانه مسکن» تأکید داشت. در این برنامه نسبت به تسریع در ارائه طرح یا دریافت لایحه مالیات بر عینیت سرمایه در حوزه مسکن جهت بلوگری از بورس بازی و خرید و فروش‌های سوداگرانه مسکن و اجاره ماده ۵۴ مکرر و ماده ۱۶۹ مکرر قانون مالیات‌های مستقیم در جهت اخذ مالیات از خانه‌های خالی برای واردکن این خانه‌ها به چرخه مصرف تأکید شده بود. این در حالی است که به رغم این تأکید صورت گرفته در حوزه مقله با مستبازی، سوداگری، ملکی و انجماد واحدهای مسکونی طی یکسال گذشته عملاً اقدام اجرایی مشخصی صورت نگرفته است.

ساخت یک میلیون واحد مسکونی در سال را شاید بتوان مهم‌ترین سببست مورد تأکید دولت در این برنامه و طی یکسال اخیر عنوان کرد. این برنامه یا سببست از همین لایحه آغاز به کار دولت سیزدهم مورد تأکید قرار گرفت و عمده توجیه دولت در بخش مسکن طی یکسال گذشته به این امر اختصاص یافت. با این حال، این سببست نیز در سال اول به‌طور کامل اجرایی نشد و یک میلیون مسکن در کشور در سال اول اجرای این سببست ساخته نشد. با این حال تلاش‌ها و اقدامات دولت برای تحقق این سببست ادامه دارد اما در سال اول موفق به تحقق هدف شد.

این در حالی است که «حرکت نایب عرضه و تقاضای مصرفی» به عنوان هفتمین وعده یا سببست دولت در بخش



# نقش کلیدی نما در پایداری و مصرف بهینه انرژی ساختمان

نخچه‌ها در اتنل: معاون شهرداری و معماری شهرداری مشهد گفت: بدون تردید یکی از اهداف مهم و کلیدی در خصوص شکل‌گیری رشته و حلقه برنامه‌ریزی و طراحی شهری ارتقای کیفیت مکان‌های شهری است. در این میان کیفیت محیط‌سازی شهر با به عازت بهتر منظر شهری، یک از ارکان مهم و کلیدی در این خصوص است که به‌ویژه در جمع‌های اخیر به شکل فزاینده‌ای در کشورهای توسعه‌یافته و رو به رشد در حال پیگیری است.

حسین عبدالله زاده در گفت‌وگو با حتما با بیان این مطلب افزود: در این راستا یکی از عناصر شاخص منظر شهری که هدایت و نظارت بر نحوه‌های شکل‌گیری آن در حیطه وظایف و اختیارات شهرداری‌ها قرار دارد، «بخت نما و جداره‌های شهری» است.

## لزوم ایفای نقش نما به‌عنوان جزئی از یک کل هماهنگ

وی تأکید کرد: نماها و جداره‌های شهری علاوه بر اینکه بصورت منفرد نمایشی از باورها و خلاقیت‌های هنری-حرفه‌ای طراح و سازنده هستند، در مقیاس کلان و هم‌اکنون همواره تحلی باورها، ارزش‌های اجتماعی-اقتصادی و هویت منجمی و فرهنگی شهروندان از گذشته تا حال و گرایش‌ها و تمایلات حال و آینده آن‌ها هستند و خواسته بوده.

عبدالله زاده در پاسخ به اینکه آیا برای دستیابی به یک زیبایی‌شناسی همگون و متناسب با معماری ایرانی-اسلامی در منظر شهری باید برای طراحان و معماران چارچوب خاصی اعمال شود، مثال اقدامی که کمیته‌های نما در برخی کلان‌شهرها انجام می‌دهند یا باید آن‌ها را واگذار تا خلاقیتشان آزادانه بروز کند، گفت: نماهای شهری به‌عنوان جزئی مهم و اثرگذار در منظر یک شهر، علاوه بر اینکه باید از لحاظ ویژگی‌های منحصر به فردی بر اساس تمایلات و نیازهای طراحان و بهره‌برداران برخوردار باشند، اما از سوی دیگر، در وجهی مهم‌تر باید به‌عنوان جزئی از یک کل هماهنگ به ایفای نقش بپردازند.

## ایجاد هماهنگی در نماهای شهری نیازمند ساختاری دقیق و کارآمد

وی تأکید کرد: در این راستا ایجاد هماهنگی در نماهای شهری نیازمند ساختاری دقیق و کارآمد است تا بتواند اجزای مختلفی برای اجزای خواص و قوانین شهری ایجاد کنند. معاون شهرداری و معماری شهرداری مشهد، کمیته‌های نما را یکی از انواع روش‌های کنترل و نظارت بر طراحی و اجرای نماهای ساختمانی برشمرد و افزود: همچنان که در بسیاری از کشورهای پیشرو در زمینه طراحی شهری همچون انگلستان، ایالات متحده، کانادا و... نیز کمیته‌های نظارتی و هدایتی مشابهی در ساختار مدیریتی-اجرایی آن‌ها وجود دارد.

وی اضافه کرد: شهرداری مشهد به‌عنوان یکی از پیشگامان در عرصه کنترل کیفیت سیمای منظر شهری بر اساس مصوبه شورای عالی شهرداری و معماری در سال‌های ۱۳۶۸ و ۱۳۷۷ و در چند مرحله در قالب مصوبات شورای شهر و بر اساس دستورالعمل سال ۱۳۸۱ نحوه کنترل و نظارت بر آن دستورالعمل‌ها و ضوابط به کمیته‌های نما واگذار شد و این کمیته از همان سال تاکنون در حال فعالیت است.



## کنترل و نظارت بر نماهای شهری در کمیته‌های نما

معاون شهرداری و معماری شهرداری مشهد با اشاره به رسالت کمیته‌های نما تصریح کرد: رسالت کمیته‌های نما اولین در کنترل تدریجی توسعه کیفیت آکادمی و آشنا کردن شهروندان با اصول زیبایی‌شناسی و معطوف کردن توجهشان به فرهنگ و تاریخ ایرانی است.

به گفته این مسئول، کمیته نمای شهر مشهد بر اساس ساختار، وظایف و خط‌مشی ذاتی خود و اعضای آن که متشکل از خبرگان و متخصصان حرفه‌ای و دانشگاهی بومی است، دستیابی به نما و جداره شهری مطلوب در اطلاق یا هویت منجمی-ایرانی شهر مشهد را در محدود کردن خلاقیت‌های معماران و طراحان دنبال نمی‌کند، بلکه همواره سعی در دستیابی به وحدت در عین کثرت در راستای ارزش‌های شهری-هنری شهر مشهد دارد.

عبدالله زاده اضافه کرد: کمیته نمای شهر مشهد در تلاش است تا با بهره‌گیری از توان تخصصی و حرفه‌ای اعضا خود و تدوین مجموعه ضوابط به‌روزرسانی و کارآمدتر بر مبنای نیازها و گرایش‌های اجتماعی-فرهنگی و حتی اقتصادی حال حاضر و همچنین





هستند که در طراحی نماها و گنبدن صرف انرژی می‌تواند تأثیرگذار باشد.

#### انلاف قابل توجه انرژی در ساختمان‌های موجود

وی اضافه داد: اما باید توجه کرد که درصد قابل توجهی از انلاف انرژی در رشته‌ها مربوط به ساختمان‌های موجود و در حال بهره‌برداری است. لذا بهسازی نماهای ساختمانی موجود، بهره‌بردار ساختمان‌های بخش‌های عمومی و دولتی، می‌تواند نقش موثری در جلوگیری از هدررفت انرژی داشته باشد. بهسازی نماهای شهری می‌تواند تا بهال تعمیرات جزئی عناصر نما تا بهسازی بهسازی نما شود و ایجاد مختلف تکنولوژیکی، زیبایی‌شناختی و... را در بر گیرد.

معاون شهرداری و معماری شهرداری مشهد خلیفه‌زادگان کرد: بنابراین علاوه بر توجه به مباحث زیبایی‌شناختی و همخوانی‌های هویتی- فرهنگی اسکال فرم‌ها رنگ‌ها مصالح و... در طراحی نماهای شهری، توجه به این صفت از مباحث فنی نیز در طراحی و اجرای نمای ساختمان‌ها با نیتش از گذشته در دستور کار بخش‌های نظارتی و کنترلی شهرداری قرار گیرد تا از این طریق گامی مؤثر و مفید در کاهش مصرف انرژی و هدررفت سرمایه‌های ملی شهر و کشور برداشته شود.

تعبیر و ارتقای جایگاه قانونی این کمیته به سطح کیفی و کمی مطلوب‌تری از هدایت، کنترل و نظارت بر مبحث طراحی و اجرای نماهای شهری دست یابد.

#### نقش کلیدی نما در بایعاری ساختمان

وی همچنین درباره نقش نما در زمینه بایعاری ساختمان و نیز نایب‌سازی و صرفه‌جویی در مصرف انرژی گفت: در دهه‌های اخیر، بروز مشکلات زیست‌محیطی، توجه به مباحث مرتبط با انرژی از جمله صرفه‌جویی در مصرف انواع انرژی و کاهش مصرف سوخت‌های فسیلی را ضروری ساخته است.

به گفته این مسئول سازمانی، در این میان نمای ساختمان به‌عنوان بخش مهمی از پوسته ساختمان که امکان تبادل حرارتی زیادی با محیط اطراف را فراهم می‌کند می‌تواند نقش مؤثر و کلیدی در بحث صرفه‌جویی در مصرف انرژی ایفا کند.

عبدالله زاده یادآوری اینکه این موضوع در دو سطح یکی طراحی نمای ساختمان‌های جدید و دیگری در بهسازی نمای لایه موجود می‌تواند مورد توجه قرار گیرد، اظهار داشت: در طراحی ساختمان‌های جدید توجه به نوع مصالح در انطاق یا ویژگی‌های اقلیمی، استفاده از عایق‌های حرارتی، شکل و ابعاد طراحی بازوها و... از جمله مواردی

## چرا سیلاب جان گرفت؟

# ضعف تهران حتی مقابل باران

بخره‌ایزانیان، وقوع سیلاب در امامزاده داوود واقع در حرم عری تهران، رنگ هشدار توماره جمع پایتخت مقابل رخدادهای طبیعی را به صدا درآورد. چند دقیقه بارش در یکی از حوضه‌های آبریز واقع در جلشیه شهر تهران در حالی که سیلاب درگیر می‌شد که حتی برای گروهی از شهروندان میانسال و کهنسال که تجربه سیلاب سال ۶۶ تجربش را از سر گذرانده بودند، چنین رخدادی قابل پیش‌بینی بود. پاسخ به این معمای بزرگ که چرا بارش باران به جای اینکه آب مستطابرت و طاقت برای شهر باشد، به عافیت سرگناز بدل شده است، از طریقی بررسی تقصدهای متعددی در مجموعه شهری تهران شامل پایتخت و شهرهای حومه صورت گرفته است. این بررسی از دلایل چهارگانه‌ای که تابآوری آبر شهری مثل تهران در برابر سیلاب را کاهش داده است، برده بر می‌دارد.

به گزارش دنیای اقتصاد، باسد پنجشنبه، ششم مردادماه حوالی ساعت ۱۴:۲۰ دقیقه بارش شدید باران به مدت حدود ۲۰ دقیقه در حوضه آبریز امامزاده امامزاده داوود که یکی از حوضه‌های قرعی محدوده رود کن به شمار می‌آید، به خارج، تنبیل سال برگزار در این نقطه منجر شد؛ سببی که بر اساس گزارش‌های رسمی تا لحظه نگارش این گزارش ۶ نفر از هموطنان جلی باخته، ۱۲ نفر مصدوم و ۱۶ نفر مفقود شدند.

برآورد اولیه از حجم بارش ۲۷ میلی‌متری در این نقطه از یکم و دو و سه میلیارد لیتر ۲۵ درصد از باران تا پانین حوضه آبریز مذکور که در برخی مناطق به ۷۵ درصد نیز می‌رسد، نشان می‌دهد وقوع سیلاب فور از ذهن نبوده است، اما پیش‌بینی تمهیداتی برای کاهش خسارت آن بطور که انتظار می‌رود صورت نگرفته بود؛ موضوعی که سبب شد ساکنان حرم شمال‌غربی تهران برای دومین بار در سده گذشته، سیلاب درگیر را تجربه کنند. پیش‌تر و در سال ۱۳۳۴ نیز امامزاده داوودترین‌ها قربانی سیلاب شده بودند.

اما وقوع سیلاب در نقطه‌ای واقع در به اصلاح برج گوش شهر تهران، افزون بر اینکه نگرانی درباره تکرار احتمالی با شدت بیشتر به شکلی که سیلاب در آماده مسر خود وارد پایتخت شود را افزایش می‌دهد، نشان دهنده افت قابل توجه تابآوری مجموعه شهری تهران حتی در برابر یک رخداد ساده مثل بارش باران است. جلی در روز گذشته نیز اگرچه تهران به‌طور مستقیم در معرض جاری شدن سیلاب قرار نداشت اما در عمل شهرداری منطقه ۵ پایتخت به دلیل

همسایگی با محل وقوع حادثه، به نوعی هم در زمینه آسنادوستانی و هم اسکان موقت سیلاب‌زدگان درگیر شد. شهردار تهران نیز یکی از مقامات بازدیدکننده از مناطق سیلاب‌زده بود که حضور وی در منطقه خسارت‌دیده، به صورت دستور برای کمک به سیلاب‌زدگان و پاکسازی امامزاده داوود انجامید؛ موضوعی که نشان می‌دهد تهران چه مدیران ارشد آن بخواهند و چه نخواهند، نباید جدای از حرم خود تعریف شود و نمی‌تواند نسبت به وضعیت سامانه‌هایی که باید در جلشیه پایتخت و خارج از دیوار شهر تهران تعیین شود و اقدامات عمرانی که باید برای ارتقای تاب‌آوری این نقاط صورت گیرد، بی‌تفاوت باشد؛ چرا که در نهایت بخشی از تاوان این بی‌تفاوتی از خزانه شهر برداشته می‌شود.

اما جرایم گوش تهران سیلاب‌گفت‌وگویی دنیای اقتصاد با علی بیت‌اللهی، مدیر بخش ژئوگرافیک و سنجش مرتکب تحقیقات راه مسکن و شهرسازی نشان می‌دهد. مستقیم چهار عامل اصلی در وقوع سیلاب اخیر نقش دارد: عملکرد ایل و موج‌پذیر، تغییرات اقلیمی است که در سال‌های اخیر بارها از سوی اقلیم‌شناسان جهان نسبت به آن هشدار داده شده است، بارش‌های شدید و ناگهانی توأم با افزایش دما آن هم در فصلی از سال که به علت خشکی زمین، آب جذب زمین نمی‌شود، رخدادی است که به آنچه طرف چند روز اخیر به وقوع پیوست، ختم نمی‌شود و باید همچنان منتظر آن باشیم. به گفته بیت‌اللهی، هشدارهای اقلیم‌شناسان نشان می‌دهد از این قبیل رخدادهای طبیعی به شکل متوع و متکرر در پیش داریم و باید آمادگی لازم برای مقابله با آنها و به حداقل رساندن خسارات ناشی از آن را اجاز کنیم.

عامل دومی که در جان گرفتن سیلاب امامزاده داوود نقش داشته، مستکاری طبیعت و محیط پیرامونی شهرها یا انواع ساخت‌وساز است که موجب شده از مساحت زمین‌های تودنیز کلسه و بر سطوح نفوذناپذیر در هنگام بارش افزوده شود. هر نوع کفسازی در جلشیه رود-رها در کنار سایر مستحقاتی که به نوعی از نفوذ آب به داخل زمین جلوگیری می‌کند، به نوعی در شدت گرفتن جریان سیلاب نقش دارد. نه تنها در داخل شهر تهران، بلکه در حرم تهران نیز در مقطع زیادی بیشتر جایی به بستری تبدیل و این امرانی به شکلی ضد آب شده که هنگام جاری شدن روان‌آبها، هیچ راه نفوذی به لیل زمین وجود ندارد و در نتیجه آب روان به سیلاب تبدیل می‌شود. بیت‌اللهی عدم

تاب‌آوری مجموعه شهری تهران در برابر سیلاب را ناشی از فقدان سرمایه‌گذاری در حوزه تجهیز سیستم‌های تبدیل سیلاب برشمرد؛ موضوعی که می‌توان از آن به عنوان سومین عامل جان گرفتن سیلاب و تبدیل یکا رخداد طبیعی به حادثه‌ای درگیر یاد کرد.

در سال‌های اخیر سرمایه‌گذاری برای مدیریت حوضه‌های آبریز و ایجاد سیستم‌های تبدیل‌کننده سیلاب که در پایتخت و نه در مجموعه شهری تهران آن‌گونه که باید و متناسب با میزان خط‌پذیری تهران صورت نگرفته است، به گفته بیت‌اللهی، مساحت حوضه آبریز امامزاده داوود پنج هزار و ۵۰۰ هکتار است و طول‌ترین آبراهه در این نقطه تا حداقل‌ترین انتهای حوضه آبریز نیز سه هزار و ۲۰۰ متر طول دارد. در مجموع حوضه آبریز منتهی به دره امامزاده داوود با وجود تعدادی که به‌طور سببی در مقایسه با سایر حوضه‌های آبریز درگیر سیلاب در کشور، کمتر بوده، با سیلاب درگیر روبه‌رو شده که نشان از نقص در پیش‌بینی بارش‌های مهار سیلاب دارد و بی‌خطری نشان کرد هر بارشی که در این محدوده رخ می‌دهد، به دره‌ای که در سطح مقطع آن امامزاده داوود واقع شده است منتهی می‌شود. با این حال با توجه به تجاوز به حرم مسکین آبراهه می‌توان گفت گذرگاه آب کفلا مسدود شده و یک کانال تنگی هم که برای گذر روانی آب‌ها پیش‌بینی شده، به هیچ‌وجه کافی نیست.

این صاحب‌نظر ارشد مرتکب تحقیقات راه مسکن و شهرسازی با اشاره به اینکه سیلاب‌های شهری تجربه شده در کشور عموماً به تلفات جلی منجر می‌شود، یادآور شد: تلسیل سال ۳۳ نیز چنین سببانی در امامزاده داوود جاری شد؛ یک سیلاب ناگهانی با سرعت زیاد و قدرت تخریبی بسیار بالا که حدود نشت دهه پیش رخ داد و به تلفات جانی هم انجامید سال ۶۶ نیز در منطقه یک شهر تهران سیلاب جان چند تن از شهروندان را گرفت؛ علاوه بر این در سیلاب سال ۶۸ دروازه قیال شیراز نیز ۲۱ نفر جان باختند. از این حوادث می‌توان به عنوان سبب‌های شاخص شهری یاد کرد که ویژگی مشترک همه آنها خسارت‌زا بودن و ناشی تلفات جانی بوده است.

به عقیده بیت‌اللهی، تجربه‌های قبلی و فعلی نشان می‌دهد سرمایه‌گذاری در حوزه ایجاد کفاله‌های انتقال آب و سازدهی ضد سیلاب در شهرها آن‌گونه که باید صورت نگرفته است. بررسی «دنیای اقتصاد» از علت این موضوع واقعیتی تلخ را منعکس می‌کند که



**کمبود سرمایه‌گذاری برای تاب‌آوری**

بررسی مصوبه بودجه ۱۴۰۱ شهرداری تهران نشان می‌دهد این سازمان بودجه هر ساله‌ای معادل حدود دوهزار میلیارد تومان در حوزه مدیریت بحران پیش‌بینی کرده است. اما بودجه سرمایه‌ای این مأموریت فقط ۶۹۸ میلیارد تومان است که نشانگر کمبود فزاینده اولویت لازم در زمینه هزینه‌های پیشگیری از وقوع بحران در شهر است.

از طرفی نکته قابل‌توجه دیگر، سبیل اصلاحی بودجه بود این است که حتی شهروندان تهرانی می‌توانند با کوشش که خاطره مبهمی از سبیل سال ۶۶ تجربه‌شان را دانستند، چند ساعت قبل از بارش سبیل اما با توجه به توأم شدن پدیده رطوبت و گداز آلودگی که به «دم» و «تاجی شدن» هوا انجامید، از احتمال وقوع سبیل آبراز تهرانی می‌گویند. به گفته این گروه از شهروندان، مهم‌ترین نشانه سبیل‌های تهرانی همین هوای شرجی است که از چند ساعت قبل از جاری شدن سبیل در یک نقطه می‌شود. به این ترتیب دستور هتدار سبیل شهروندان عمل کرد، اما دستور مدیریت مجموعه شهری تهران آن گونه که باید و شاید به شکلی که به تخلیه نقاط در معرض خطر قبل از بارش سبیل معجز شود و از تلفات انسانی پیشگیری کند، عمل نکرد.

از سوی دیگر مجموعه عواملی که در وقوع سبیل اخیر پنج گوش تهران نقش داشته، حول دو محور اصلی یعنی «بی‌توجهی مدیران شهر» و «مجموعه شهری تهران به جای اجتناب از تاب‌آوری در برابر اتفاقات طبیعی نظیر سبیل و زلزله» و نیز «توان طبیعت‌کنشی یا شهرروشنی» قرار دارد. به این ترتیب شاید بتوان ادعا کرد اثر غفلت از هشدارهایی که کارشناسان در همه سال‌های گذشته درباره ضرورت جلوگیری از توسعه بی‌حد و حساب شهر می‌دانند، اکنون بیش از همیشه آشکار شده است.

مرکز مطالعات و برنامه‌ریزی شهر تهران نیز در سال ۹۹ با انتشار مقالتهای تحت عنوان «آثار تغییر کاربری و توسعه شهری بر خرابی رول‌آب و روش‌های تعدیل سبیل شهری» به جراحی به این موضوع پرداخته که «سیستم زهکشی، هدایت و جمع‌آوری آب‌های سطحی تهران دارای بی‌توجهی‌هایی است که بیشتر ناشی از توسعه ناهمگون شهر است و در برخی نواحی مشخص شده که وضع موجود این سیستم پاسخگو نیست. شرایط جدید شهرسازی نسبت به این مقاله همچنین با اشاره به اینکه افزایش سطوح نفوذپذیر در نتیجه توسعه شهری باعث تولید سبیل‌های شهری شده است، تاکید شده است در سال‌های اخیر مناطقی شهری گسترش زیادی پیدا کرده که سبب شده مناطق پیرامونی شهر که «نفوذپذیر» بودند، با توجه به رشد شهرنشینی با کاهش همراه شود. در واقع شهرنشینی مقدار اراضی طبیعی و توسعه‌نیافته را کاهش می‌دهد و می‌تواند به کاهش توانایی حوزه آبریز برای کاهش سبیل بینجامد.

که آب وارد حوضچه شده و از حدی فراتر رود که به سیم دوم برسد، با توجه به رسانا بودن آب، عملاً جریان الکتریکی در مدار برقرار شده و آزر هشدار به صدا در می‌آید. بود چنین سیستم «هتدار سریع» فوق‌العاده ساده‌ای که بیت‌الهی جزئیات آن را تشریح کرد، هنگام وقوع سبیل باعث جلوگیری شهروندان می‌شود.

این کارشناس ارشد و مقام مسؤول در مرکز تحقیقات راه، مسکن و شهرسازی به «ذاتی اقتصاد» گفت: در بررسی دلایل سبیل افزایش داده سطح مقطع کم گذر انتقالی پستی در مساحتات اطراف افزایش یافته است، اما مساله ثانویه دیگری هم وجود دارد که نباید مورد غفلت قرار گیرد و آن، جمعیت بالای در معرض خطر بوده که ناشی از نبود سیستم‌های هشدار سریع کارآمد است. وی ادامه داد: در سبیل جاری شده در سبیل دارای سبب تند افزایش داده بود، بار جاده در بیشترین سبیل‌های شمال قله‌ها، تنه درختان و نظایر آن در پی رسیدن به محدوده این بنا و ساخت و سازهای پیرامونی آن که با توجه به ناکافی بودن کنترلی کلان‌مقیاسی، روی عمر جاری شده بود، با سرعت زیاد و قدرت تخریبی سهمگین به مساحتات برخورد می‌کند؛ بررسی‌ها نشان می‌دهد نیک قدرت تخریبی سبیل مذکور شاید حدود سه دقیقه بوده، اما با توجه به جمعیت بالای در معرض سبیل، تلفات زیادی به جا گذاشته است.

بیت‌الهی با بیان اینکه هشدار عمومی درباره وقوع سبیل صورت گرفته بود، اما این هشدارها معمولاً در کشور ما جدی گرفته نمی‌شود، گفت: محلول کلی نبود سیستم‌های هشدار سریع سبیل می‌شود هشدارها از جنس «قطعی» باشد. از طرفی هشدارهای هواشناسی نیز با توجه به امکانات رایج موجود عمومی بوده و به یک نقطه خاص تعلق ندارند و در نتیجه مورد توجه قرار نمی‌گیرد. وی خاطرنشان کرد: حداقل اگر سیستم‌های هشدار سریع به درستی عمل کند می‌توان جمعیت در معرض خطر را به سرعت از مسیر سبیل خارج کرد، البته در کنار این موضوع کار ویژه دیگری که باید انجام شود، احداث بندهای سرعت‌گیر سبیل در رود دره‌های مشرف به شهر تهران و سایر شهرهای در معرض خطر سبیل است. به این ترتیب می‌توان از قدرت تخریبی بار جاده‌ای که سبیل‌ها یا خود حمل می‌کند، تا حد زیادی کاست.

وی ابزار آمیندواری کرد نسبت‌کم در هفت رودخانه اطراف شهر تهران به صورت پایلوت از سیستم‌های زمینی هشدار مبتنی سبیل استفاده شود و سپس این قبیل پروژه‌ها به سایر شهرها نیز تسری پیدا کند. با این حال تجربه تسلان داده این قبیل پیشنهادها فقط در هنگام هیجان ناشی از وقوع یک حادثه تلخ سهمی از مددکارهای اولویت‌دار مدیران شهری پیدا می‌کند و پس از گذشت مدت کوتاهی فراموش یا حداقل از اولویت خارج می‌شود.

مربوط به یک دوره مدیریت شهری نیست و تقریباً در تمام دهه‌های گذشته، تهران از آن تأثیر پذیرفته است. این واقعیت تلخ، اصرار مدیران شهری به اجرای پروژه‌هایی است که برون‌بند به‌عنوان کارنامه عملیاتی چه پیش چشم شهروندان و چه به عنوان رزومه برای فعالیت‌های بعدی آن را به نمایش بگذارند. به اذعان برخی مدیران پیشین در شهرداری تهران، گاهی برای مدیریت شهری احداث یک ایستگاه تویوس اولویت بیشتری نسبت به ساخت سازه‌های تاسیساتی زیرزمینی، مثلاً شبکه انتقال رول‌آب‌ها به خارج از شهر دارد و اولویت‌بندی در تخصیص منابع نیز به همین اساس صورت می‌گیرد. شبکه زیرزمینی انتقال آب‌های سطحی تهران باید هر چه زودتر تکمیل شود و افزون بر این، بخشی از سازه‌های مربوط به چند دهه قبل که اکنون نقش کلان انتقال رول‌آب‌ها در زیر زمین را ایفا می‌کند، نیازمند نوسازی است.

برخی از این کلان‌های قدیمی به شیوه «خلق ضرری» و با استفاده از مصالحی مثل آجر ساخته شده که به هیچ‌وجه پاسخگوی نیاز امروز شهر تهران نیست. به این ترتیب گام بعدی پس از تکمیل شبکه زیرزمینی جمع‌آوری آب‌های سطحی و انتقال آن به جایی نظیر رودخانه‌ها برای دفع خطر سبیل، نوسازی بخشی از شبکه موجود است. در کنار این موضوع، نگهداشت همه این تاسیسات نیز اهمیت زیادی دارد که بعضاً اعتبارات کافی به آن اختصاص پیدا نمی‌کند. همه اینها نشان می‌دهد مدیریت شهری در مجموعه شهری تهران در حوزه این‌سازی مقابل سبیل عملکرد مطلوبی نداشته و اکنون با وقوع یک بارش شدید، زخم کهنه «تاب‌آوری پایین تهران در برابر رخدادهای طبیعی» سر باز کرده است.

**جای خالی سامانه هشدار سریع سبیل**

غفلت از نصب یک سامانه هشدار سریع سبیل کارآمد و اعلام هشدار عمومی هنگام عامل دیگری است که نقش آن در وقوع حادثه مذکور آشکارناپذیر است. بیت‌الهی با اشاره به اینکه سامانه‌های هشدار سریع سبیل سازوکار بسیار ساده‌ای دارد و اگر همه حوضه‌های آبریز کشور به آن مجهز باشد، به سادگی می‌توان دقیقی و حتی بعضاً پیش از یک ساعت قبل از وقوع سبیل از آن مطلع شد.

سامانه‌های مذکور سازوکار فوق‌العاده ساده‌ای دارد که تأمین آن حتی با ضمیمه‌های ناشی از تخریب ارتباطی ندارد و صرفاً اراده و اولویت‌دهی با تخصیص بودجه‌ای بسیار اندک، برای نصب آنها کافی است. تصور کنید حوضه‌های وجود دارد که آب‌های سطحی از بالادست به آن سرازیر می‌شود، یک مدار ساده که یک قطعه از سیم آن در کف این حوضه واقع است و قطعه دوم سیم نیز در ارتفاع بالاتری که نقطه هشدار است، قرار می‌گیرد. این مدار ساده حاوی یک منبع تغذیه (به عنوان مثال باتری) و یک آزر یا چراغ هشداردهنده یا هر تجهیزاتی مشابه آن است. هنگامی

تجزیه و تحلیل سبیل تهران • شهریور ۱۴۰۱ • شماره ۱۱۵

## رکورد رشد هزینه اجاره‌نشینی در ماه اول اجرای اجاره‌نامه دستوری؛

# سیاستگذار کجا اشتباه کرد؟

با این حال در عمل تورم اجاره مسکن در دو سال گذشته نیز با این مصوبه مهار نشد. به همین خاطر اسناد سیاستگذار بخش مسکن مصوبه خود را تعدیل داد و اصل «تمدید خودکار» را در آن گنجانید. در واقع طی سال‌های ۹۹ و ۱۴۰۰ که بنام ملی مقابله با کرونا مصوباتی با هدف حمایت از مستأجرها گذراند و موجبان را به تمدید قرارداد ملزم کرد، این تمدید تیارمند مراجعه به واسطه‌های ملکی و اعمال قیمت‌های جدید در قراردادهای اجاره بود.

در این بین تصور سیاستگذار این بود که شاید در قراردادهای تمدید گیتی قراردادهای خالی وجود دارد و در نهایت موجبان هنگام تمدید نیز تن به سقف ۲۰ تا ۲۵ درصدی اعلامی برای رشد اجاره‌ها نمی‌دهند.

به همین خاطر فصل «تمدید خودکار» را برای قراردادهای سال ۱۴۰۰ که در ۱۴۰۱ سررسید می‌شوند پیش‌بینی کرد و جزئیات آن در آخرین روزهای خردادماه اسناد به تصویب رسید و بلافاصله در حالی که انتظار می‌رفت نخستین آثار این مصوبه پس از گذشت یک ماه از ابلاغ آن در پایان تیرماه مشهود شود، آثار رسمی بانک مرکزی نشان می‌دهد نه تنها در تهران که حتی در کشور هم این مصوبه راه به جایی نبرده و تشخیص سیاستگذار در این خصوص نادرست بوده است. گمانی که تورم اجاره مسکن در کشور نیز طی تیرماه رکورد افزایشی چهارماهه اسناد را از آن خود کرد. بر اساس این گزارش در تیرماه اسناد میانگین تورم مقطعی اجاره مسکن در کشور ۳/۵۲ درصد بود که نسبت به خرداد ماه ۱/۱ واحد درصد افزایشی دارد. اسناد در فروردین و اردیبهشت که هنوز خبری از بسته تنظیم بازار اجاره‌ها نبود نیز تورم اجاره کشوری به ترتیب ۱۱/۵۰ و ۱۶/۵۰ درصد اعلام شد.

نتیجه این سیاستگذاری بی‌فایده برای مستأجرها این بود که تورم اجاره مسکن به‌طور خودکار و حتی با نرخ قدری بیشتر از خرداد ماه تمدید شد.

### سیناسما پاخت - پاخت در بازار اجاره

کارنامه آماری نخستین ماه اجرای بسته تمدید خودکار قراردادهای اجاره مسکن در تهران و سایر شهرها نشان می‌دهد که سقف میانگین ۲۰ درصدی در شهرهای مختلف کشور و نه سقف ۲۵ درصدی پیش‌بینی شده برای رشد اجاره مسکن در قراردادهای تمدیدی اسناد مورد اعتنای اغلب موجبان کشور قرار نگرفته است؛ اما با این حال تحقیق میدانی از بازار مسکن نشان می‌دهد هم موجبان و هم مستأجران جس «غین» و «زهرمان» دارند و هیچ‌یک از طرفین اصلی این بازار، شش‌مک نیز تیرماه مرده نبوده‌اند.

از یک‌سو گروه زیادی از موجبان با توجه به شرایطی که برای تمدید اجارگی یا نرخ مشخص تعریف شده، ترجیح می‌دهند به کلی از بازار اجاره‌ها خارج شوند و این وضعیت هم به زمین آنها و هم به زمین مستأجران تمام شده است؛ چرا که خود از کسب درآمد ناگام مانده‌اند و از طرفی مستأجران قبلی آنها نیز ناگزیر به جابه‌جایی شده‌اند. از طرفی تمایل به عرضه جدید در بازار اجاره مسکن نیز با توجه به اینکه ریسک تعدیل بسته اجاره‌ها در سال ۱۴۰۲ وجود دارد، کاهش یافته است. به بیان دیگر مالکاتی که امکان عرضه واحدهای خود در بازار اجاره مسکن را داشته‌اند، با توجه به اینکه نگران الزام به تمدید اجارگی یا نرخ دستوری در حال آینده هستند، به کلی از ورود به این بازار محروک شده‌اند.

از آنجا که ابزار مالیات خانه‌های خالی نیز آن گونه که انتظار می‌رفت عمل نکرده است، عملاً نگرانی آنها از خالی نگه داشتن خانه‌ها به مراتب از نگرانی نسبت به

تعدیل اجاره‌ها است. «اجاره‌نامه دستوری» هم به نوبت «اجاره‌های دستوری» دچار شد؛ شکست سیاست مداخله‌گرانه در بازار یا حذف کمک به مصرف‌کننده که در نهایت باعث زبان مصرف‌کننده می‌شود، ابتدای تیرماه اسناد تصویب شد. اجاره‌نامه‌های ۱۴۰۰ به مدت یک‌سال آن هم با افزایش حداکثر ۲۰ درصدی اجاره‌ها در شهرها ۲۵ درصدی در تهران - به شکل «خودکار» تمدید شود تصور سیاستگذار این بود که «تمدید خودکار» التهاب اجاره‌ها را مهار می‌کند؛ اما آمار رسمی نشان می‌دهد تیر ماه اسناد یعنی ماه اول اجرای این سیاست، نرخ تورم اجاره در تهران از ۴۷ درصد و در کشور از ۵۲ درصد گذشت. اشتباه سیاستگذار و اصرار بر این بیراهه تنظیم بازار در «فصلت از برقراری برای کنترل تورم عمومی» خلاصه می‌شود. اجاره‌ها تابعی از تورم عمومی و البته تورم مسکن است؛ به‌طوری که موج‌ها متناسب با تعدیل سطح هزینه زندگی برای پوشش بخشی از رشد هزینه‌های خود، مبالغ اجاره را افزایش می‌دهند. به این ترتیب، تورم اجاره معلول تورم عمومی است که برای مهار اولی باید ابزار صحیح مهار عمومی به کار گرفته شود. کنترل تورم عمومی برای همه اضلاع بازار (عرضه و تقاضا) معادله در دسترس شکل می‌دهد؛ اما اکنون دو طرف عملاً پاخت را تجربه کرده‌اند.

گارتیبه یک ماهه مصوبه دولت در قالب «بسته تنظیم بازار اجاره‌ها» شکست این مصوبه را منعکس کرد. در نخستین ماه تابستان و در حالی که انتظار سیاستگذار کلان بخش مسکن این بود که به واسطه مصوبه «تمدید خودکار» قراردادهای اجاره با سقف ۲۵ درصد رشد، رشد اجاره‌ها کنترل شود، آنچه در عمل رقم خورد تمدید خودکار تورم اجاره و رکوردی این نرخ بود.

به گزارش دبیر اقتصاد تازه‌ترین گزارش بانک مرکزی از تحولات بازار مسکن پایتخت در تیرماه حکایت از آن دارد که میانگین رشد اجاره‌های آپارتمان‌های مسکونی در شهر تهران در نخستین ماه تابستان به ۴۷/۱۴ درصد رسیده و رکورد پیشین تورم مقطعی از ابتدای سال ۱۴۰۱ تاکنون را ثبت کرده است.

اسناد تورم مقطعی اجاره مسکن ما نرخ ۱۶/۲۵ درصد صیر افزایشی خود را آغاز کرد و با عبور از نرخ‌های ۴۶/۵ و ۴۶/۵ درصد در ماه‌های اردیبهشت و خرداد، درست یک ماه پس از تصویب بسته تنظیم بازار اجاره‌ها و الزام قانونی موجبان به تمدید خودکار قراردادهای اجاره که اسناد سررسید می‌شود با احاطه افزایش حداکثر ۲۵ درصدی، عملاً با عبور از ۴۷ درصد رکورد زد.

دولت در آخرین روزهای خرداد ماه در تکلیف بود تا با تصویب بسته تنظیم بازار اجاره مسکن تمدید قراردادهای اجاره پارسال را با نرخی که کمتر از فشار را بر معیشت مستأجران به دنبال داشته باشد، کاراتی کند. اما در عمل آنچه کاراتی شد تورم اجاره‌ها در سطوح بالا بود و هفتگی که سیاستگذار از تصویب بسته مذکور دنبال می‌کرد، نه تنها محقق نشد، بلکه حتی میزان تورم اجاره‌ها در تیرماه در مقایسه با خرداد نزدیک یک واحد درصد رشد داشته است.

۱۴۰۱ در واقع سومین سال است که مداخله مستقیم و دستور در بازار اجاره‌ها توسط سیاستگذاران کلان کشور و متولی بخشی مسکن دنبال می‌شود؛ اما یک تفاوت عمده میان اسناد و سال‌های ۹۹ و ۱۴۰۰ وجود دارد. در دو سال پیش از این نیز دستور تمدید قراردادهای اجاره صادر و فقط چند مورد استثنای نظیر فروش واحد در اختیار مستأجر توسط مالک یا تصمیم خود یا فرستادن مالک برای سکونت در آپارتمان مذکور در نظر گرفته شد.



واگذاری ملک به مستاجری که ممکن است در وقت مقرر واحد را تخلیه نکند یا به هر شکل ممکن نتواند با او در صورت مبلغ رهن و اجاره برای تسدید قرارداد به توافق رسیده گشت است. به این ترتیب کمبود عرضه خود به افزایش سطح قیمت اجاره‌ها دامن زده و مستاجران از این بابت نیز در معرض زیان قرار گرفته‌اند.

در واقع از یک‌سو موجر به واسطه اینکه نمی‌تواند میزان افزایش اجاره‌ها را به منظور را لحاظ کند، ترجیح داده بازار را ترک کند و از سوی دیگر مستاجران به جای اینکه متقاضی از تعیین سقف دستوری اجاره‌ها بمانند، از بابت کمبود قابل در مضیقه قرار گرفته‌اند و با افزایش قیمت پیشنهادی رهن و اجاره از سوی ملایر موجران حاضر در بازار یا توجه به شرایط ناشی از کمبود قابل رهن و رهنه نتوانند از این رویه بی‌توانی است. کنترل بازار اجاره‌ها با مقید «تسدید خودکار» را یک سیاست بخت - باخت تلقی کرد که به نتیجه مطلوب خود نرسیده است.

### رسد اجاره‌ها به رواج مستاجران

به گزارش «دنیای اقتصاد»، علاوه بر آمار رسمی منتشر شده توسط بانک مرکزی، مستاجران نیز خود این واقعیت را تأیید کرده‌اند که عموماً خود با بستگن آنها که مستاجر هستند، نتوانسته‌اند با نرخ رشد اعلامی دولت، قراردادهای جاری را تمدید کنند.

نظرسنجی دی‌روز اخیر کفاله «دنیای اقتصاد» در فضای مجازی با مطرح کردن این پرسش که «برای شما یا لحاظ‌افزایان که اجاره‌ترین هستید و در تیرماه اسباب قرارداد جدید منعقد کردید، اجاره‌ها چند درصد نسبت به قرارداد پارسال افزایش پیدا کرد؟» از مخاطبان خود اطلاعاتی و واسطه درباره میزان افزایش اجاره‌ها دریافت کرد. ۷۴ درصد از شرکت‌کنندگان در این نظرسنجی اعلام کردند که میزان رشد اجاره‌های آنها بیش از ۵۰ درصد بوده و ۲۱ درصد از شرکت‌کنندگان نیز میزان رشد اجاره را بین ۲۵ تا ۵۰ درصد اعلام کردند.

این در حالی است که فقط ۶ درصد از مخاطبان این کفاله که در نظرسنجی مذکور شرکت کرده‌اند، توانسته‌اند قراردادهای خود را با سقف ۲۵ درصد رشد نسبت به رقم پارسال تمدید کنند.

همین نظرسنجی در صفحه اینستاگرام «دنیای اقتصاد» نیز انجام شد تا اطلاعات بیشتری از وضعیت بازار اجاره مسکن تیرماه حاصل شود. نتیجه نظرسنجی اینستاگرام نیز برای انعقاد قرارداد جدید با افزایش بیش از ۵۰ درصدی اجاره‌های پارسال ۶۷ درصد بود. همچنین ۲۴ درصد از شرکت‌کنندگان میزان رشد اجاره‌های قرارداد اسباب خود را بین ۲۵ تا ۵۰ درصد اعلام کردند و فقط ۹ درصد از شرکت‌کنندگان در این نظرسنجی از رعایت سقف ۲۵ درصدی توسط موجر خبر دادند.

به این ترتیب در بازار اجاره مسکن این تورم بوده که در تیرماه نیز به شکل خودکار افزایش پیدا کرده و موجر و مستاجر نیز هر دو بازنده بوده‌اند. اگرچه مسیر پیگیری برای برخورد نظری با موجرانی که مقصود مذکور را رعایت نمی‌کنند، پیش‌بینی شده است، اما در عمل پیگیری این قبیل مشکلات وقت زیادی از طریق قرارداد را می‌چلاند که با توجه به فرآیندهای نوروکرایتیک، بسیاری از مستاجران ترجیح می‌دهند از آن بپرهیزند. کنترل اجاره‌ها با واسطه میان طرفین قراردادهای اجاره، خاصیت سکونت توأم با آراش در دوره قرارداد است و در غیر این صورت حتی اگر مستاجر نتواند به شیوه حمایت مسکن‌گذار، قرارداد خود را با نرخ ۲۵ درصدی تمدید کند، باز هم ممکن است در طول دوره سکونت با مشکلاتی روبه‌رو شود که تیارمته پرداخت هزینه با پیگیری از سوی موجر باشد و با توجه به اختلافات، این قبیل امور به شکلی که باید پیش نرود، به نظر می‌رسد مسکن‌گذار بخش مسکن با مشاهده کارنامه ناموفق، بسته «تمدید خودکار قراردادهای اجاره یا نرخ دستوری» در فصل اول بازار گرم اجاره‌ها یعنی نخستین ماه از سه مه تابستان که فصل طلایی نقل و انتقالات ملکی به شمار می‌آید باید چاره‌ای به جز اجراء بر تمدید قیمت‌گذاری را در پیش بگیرد.

از آنجا که تورم اجاره‌های مسکن تابعی از تورم عمومی و تورم مسکن است و از آنجا که تورم عمومی قوی‌تر نیست است، انتظار می‌رود مسکن‌گذار کلان اقتصادی به جای اینکه کنترل کمی در یک بخش از مجموعه بخش‌هایی مختلف اقتصاد را در اولویت قرار دهد، سیاست اجراء برنامه‌هایی برای کنترل تورم عمومی

باید؛ موضوعی که بر کاهش تورم مسکن نیز مؤثر خواهد بود. تورم عمومی که تورم در سبب افلام مصرفی خانوار کلش پیدا کند، آبربخشی آن در بازار اجاره مسکن نیز قطع خواهد بود.

دو برنامه کلیدی که برای کاهش تورم عمومی می‌تواند در دستور کار قرار گیرد؛ یکی تلاش بر کاهش ریسک متغیر غیر اقتصادی مؤثر بر بازارها از طریق تعیین تکلیف نهایی مذاکرات رفع تحریم‌هاست که می‌تواند به شکل مؤثر نرخ تورم در بازارهای مهمی مثل ارز و مسکن را کاهش دهد و به افت محسوس تورم عمومی منجر شود. در واقع کاهش ریسک متغیر غیر اقتصادی انتظارات تورمی در بازارهای مختلف را به‌ساز خواهد کرد و اثر آن به صورت کاهش تورم اجاره‌ها نیز ممکن خواهد شد. کمالاتیکه یکی از دلایل اصلی انحراف موجران به افزایش حول و حوش ۵۰ درصدی یا حتی بیشتر از آن در نرخ اجاره‌ها همین است که از درآمد حاصل از آن هزینه‌های معیشتی خود را تأمین می‌کنند و نه همین خاطر نمی‌تواند نسبت به نرخ تورم عمومی بی‌تفاوت باشد.

برنامه دیگری که می‌تواند به کاهش تورم عمومی منجر شود استفاده از ابزار «نرخ بهره» توسط بانک مرکزی است. افزایش نرخ بهره سلاخی است که بانک‌های مرکزی برای جلوگیری از تورم عمومی در سطح کشور به آن متوسل می‌شوند.

در ماه‌های اخیر با توجه به تورم بالای مواد غذایی و انرژی در آمریکا و بسیاری از کشورهای اروپایی که یکی از عواقب اقتصادی شیوع کرونا قلمداد می‌شود، نرخ بهره در این کشورها دستخوش تغییر شده و به شکل تاریخی افزایش پیدا کرده است. تسارال روزی آمریکا و نیز بانک مرکزی اروپا با افزایش نرخ بهره بین بانکی تلاش می‌کند تورم عمومی را مهار کند. انگلیس نیز همین سیاست را در دستور کار قرار داده و حتی کشورهای عربی منطقه نیز که تورم عمومی در آنها به مراتب کمتر از برخی کشورهای اروپایی گزارش شده، به بازتنظیم نرخ بهره روی آورده‌اند تا نسبت ارزش پول خود با ارز رایج بین‌المللی را احیا کنند.

با این حال در ایران هنوز نهادهای متولی سیاست‌گذاری پولی تصمیم تازه‌ای در این زمینه اتخاذ نکرده‌اند. این در حالی است که افزایش نرخ بهره در کشور با توجه به تورم عمومی بیش از ۵۰ درصدی یکی از ابزارهای فوری مهار تورم به‌شمار می‌آید که اثر آن به سرعت در بازارها منعکس خواهد شد. البته در کنار این سیاست کنترل نقدینگی نیز با روش‌های مختلف باید در اولویت قرار گیرد. یکی از روش‌های رایج کنترل نقدینگی، انتشار اوراق قرضه است که اگر دولت به آن متوسل شود، بخشی از نقدینگی سرگردان و تورم‌زا در کشور را جذب خواهد کرد.

علاوه بر این استفاده از ابزارهای مالیاتی نیز ضرورتی غیرقابل انکار برای تنظیم بازارهای مختلف است. سال ۹۷ دفتر اقتصاد مسکن وزارت راه و شهرسازی به تنظیم بازار اجاره و ارائه کرد که در قالب یکی از بندهای آن به این موضوع پرداخته شده که در آمریکا از نظر سیاست‌گذاران افزایش نرخ اجاره در حد نرخ تورم امر طبیعی و پذیرفته‌شده‌ای است و نمی‌توان انتظار داشت در شرایط تورمی، نرخ اجاره‌ها افزایش پیدا نکند.

بر این بنا راه‌حل نهایی کنترل اجاره در کنترل تورم عمومی ارزیابی شده، اما آفرین بر آن از جمله ابزارهای تنظیم بازار اجاره مسکن در آمریکا «افزایش ریسک بلااستفاده گذاشتن خانه برای موجران» است که به‌صراحت در این بسته به آن پرداخته شد.

این ریسک در حال حاضر در ایران صفر است و موجران می‌توانند هر زمان که مایل باشند، از عرضه املاک خود به بازار خودداری کنند و وضعیت تورم با توجه به کاهش عرضه وخیم‌تر شود.

مهم‌ترین مالیاتی که املاک در کشورهای توسعه‌یافته می‌پردازند، مالیات سالانه املاک است که بدون استثنا از همه املاک به صورت سالانه دریافت می‌شود و هزینه ملاکی را افزایش می‌دهد. در شرایطی که موجر ناگزیر به پرداخت چنین مالیاتی باشد، با توجه به هزینه ملاکی تعالی به خالی نگه داشتن خانه خود نخواهد داشت. مالیات سالانه املاک با نرخ بین ۰/۵ تا ۱/۵ درصد از ارزش روز ملک به عنوان اصلی‌ترین ابزار مالیاتی تنظیم‌گر بازار مسکن در دنیا مورد استفاده قرار می‌گیرد.



# نمای ساختمان‌های تبریز کمتر سازگاری با اقلیم آن دارد



تبریز و با استفاده از مصالح اجر و سنگ (در مقدار کم)، طراحی و اجرا شده. ساختمان‌های این‌نمونه در بلوک گلستان از نمونه‌های عینی این اقدامات است. وی در پاسخ به این پرسش که آیا ساختمان‌های دوستدار محیط‌زیست و بلندار در تبریز مرسوم و رایج شده یا نه؟ اظهار کرد: نقاط کشور سازندگان تبریز هم خیلی تحت یادآوری و جدی نمی‌گیرند. نیز گفت: مصالح بکار رفته در ساختمان‌های سازگار با محیط‌زیست علاوه بر کاهش استفاده از سوخت‌های فسیلین به‌طور گاهشی آلودگی‌های ناشی از آن، موجدات بهره‌وری در استفاده از منابع طبیعی از جمله انرژی خورشیدی، نزولات جوی و... می‌گردد. همچنین تهیه ساختمان‌های سازگار با محیط‌زیست علاوه بر کاهش اثرات مخرب به محیط‌زیست موجدات بهره‌وری هر چه بیشتر آن را نیز فراهم می‌نماید.

باقی ادامه داد: در پاسخ به سوال مطرح‌شده به‌واسطه پیگیری صورت پذیرفته در قالب کار کارشناسی اعضای کمیته فنی کمیسیون ماده ۵

رومی به استفاده از مصالح بومی علیه دارد. وی افزود: اگرچه به دنبال تشکیل کمیته سیمما و منظر در شهرداری کلان‌شهر تبریز، با حضور انجمن دانشگاه‌ها و نمایندگان ادارات دولتی خیلی مفیدی در راستای کنترل ساختمان‌های بلندمرتبه صورت گرفته ولیکن هنوز با جنبه هنر خیلی فاصله داریم به‌نحوی که در ساختمان‌های خاص تجاری - خانگی در اجرای نمای ساختمان‌ها مالمکین برخلاف مصوبات شورای عالی شهرسازی و معماری به استفاده غالب از شیشه، کاشی‌پوشی و... رغبت مثانه داده. در مرحله اجرا به هر نحو ممکن این خواسته را عطفی می‌سازند.

رئیس گروه امور شهرسازی، معماری و امور عمرانی آذربایجان شرقی ادامه داد: لازم به ذکر است که از مثال‌های گذشته به این جهت توجه زیادی شده و به‌طور مثال، بر اساس مصوبات کمیسیون ماده ۵ تبریز در راستای نوسازی بلکتهای فریبده و نظارت‌های صورت گرفته بخصوص در محدوده بافت مرکزی شهر تبریز نمونه‌های خوبی از ساختمان‌هایی با نمای سازگار با اقلیم

مخبره‌ایمان: رئیس گروه امور شهرسازی و معماری و امور عمرانی آذربایجان شرقی گفت: با توجه به اینکه نمای اصلی ساختمان بایستی دارای مقبولیت بصری لازم برای شهروندان باشد و از سوی دیگر نیز باید در شرایط خاص آب و هوایی دارای استحکام و پایداری لازم باشد، بر این اساس لازم است انواع نماها با اقلیم و فرهنگ هر منطقه سازگار بوده و در عین حال ساختمان‌ها به شکل معنی‌داری در کنار هم قرار گرفته و تنه شهری متناسبی را به نمایش بگذارد. به‌نحوی که بتواند سبک معماری خاصی و بومی منطقه باشد.

کریم باقری با اشاره به وجود کمترین نما، هویت شهر با در اجلاس سازندگان و طراحان تبریز و در پاسخ به این سوال که آیا نمای ساختمان‌های تبریز بر اساس اقلیم و زیست‌تبریز طراحی و ساخته می‌شود به خبرنگار صما عنوان کرد: در حال حاضر به‌صورت غالب در اجرای نمای ساختمان‌های تبریز به موضوع سازگاری با اقلیم کمتر توجه شده و استفاده در اجرای ساختمان‌های مسکونی، استفاده از نماهای سنگی و





و با قابلیت نصب دستگاه‌های جاذب انرژی زلزله در داخل گنبد ساخته شده و یک الگوی یارر در خصوص استحکام و رعایت ایمنی ساختمان‌های اجزائی در کلان‌شهر تبریز است. ساختمان اصلی این مجموعه با ۱۵۲ متر ارتفاع، بلندترین برج اداری، خدماتی و تجاری غرب کشور محسوب شده و در کنار این برج سه مرکز خرید به صورت روباز و سرپوشیده احداث می‌شود؛ رئیس گروه امور شهرسازی، معماری و امور عمرانی آذربایجان شرقی افزود: سازه برج اصلی این مرکز از نوع سبیر تریپ یا ابرسازه است. ساختمان دارای یک هسته H شکل مرکزی است که نیروهای زلزله را به ابرارهای مکانیکی میراثم انرژی مستقل می‌کند. این ساختمان دارای ۲۲ دستگاه میراثم انرژی زلزله است که در بالای ساختمان و در داخل گنبد نصب می‌گردد. به دلیل وجود این دستگاه‌ها شدت زلزله در بالای این ساختمان یک‌دهم شدت زلزله در سطح زمین یا بی آن است. این ساختمان در مقابل بزرگترین زلزله‌های محتمل در تبریز و حتی توکیو مقاوم است.

ساختمان دقت و اهمیت گامی را می‌نهد؛ باقری افزود: در حالت دوم که سازندگان بدون تخصص را شامل می‌گردد، ساختمان‌ها در قطعات مشارکتی و با این‌همه جزو اجزای خود الی سه طبقه از شهرداری شروع و عملاً تا ۵ الی ۶ طبقه پارکینگ می‌گردد. بدین ترتیب می‌توان گفت که در این نوع از ساختمان‌ها با سازه فلزی غیراستفاد و مشورت رعایت اصول فنی عملاً ایمنی ساختمان‌ها جدی گرفته نشده و متأسفانه در طول زمان به‌سبب تحریک و الزام به رعایت اصول فنی و ایمنی اتفاق می‌گردد. وی تصریح کرد: باوجود آنچه گفته شد از پروژه‌های بنام تبریز که از نظر ایمنی در سطح استانداردهای جهانی است می‌توان از پروژه مرکز تجارت جهانی تبریز نام برد که شامل برج ۳۷ طبقه یا ریزش ۴۹ هزار مترمربع است. این برج با ارتفاع ۱۵۲ متر با کاربری اداری-خدماتی دارای گنبد ۳۵ متری در چهار طبقه با کاربری علمی-گرفتگری و آنتن تجاری است. این برج با استفاده از فناوری‌های نوین لرزه‌گیر

که جز به صورت مصنوعی با سبیر با روش‌گاردن در کمیون ۵ تیریز گردیده، در حال حاضر باغ باغ در تعدادی از ساختمان‌های احداث شده در سطح شهر ایچلا گردیده است و لیکن هنوز اقدام موثری بر رسانی طراحی و احداث ساختمان‌های پایدار و دوستانه محیط‌زیست صورت نگرفته و هنوز جهت نزل به این مهم فاصله زیادی داریم. رئیس گروه امور شهرسازی، معماری و امور عمرانی آذربایجان شرقی در خصوص وضعیت ایمنی ساختمان‌های تبریز و اینکه سازندگان و ارگان‌های ناظر تا چه میزان مسئله ایمنی را جدی می‌گیرند نیز گفت: در کل ساخته‌وسازه‌های صورت پذیرفته در سطح کلان‌شهر تبریز شامل ساختمان‌های دارای پروژه ساختمانی جایزه از سوی شهرداری‌های مناطق یا سازه‌های بتنی و فولادی استاندارد و ساختمان‌های با سازه فلزی غیراستفاد را در بعضی از مناطق حاشیه‌ای شهر شامل می‌شود که در حالت اول سازندگان و دستگاه ناظر به کیفیت اجرا و ایمنی



## دوئل موفق بانک‌های مرکزی با حباب ملکی؛

# غول مکن تسلیم بهره شد

کاهش رشد اقتصادی بیش از هدفگذاری بانک‌های مرکزی منجر شود. کاهش فعالیت در بخش املاک به معنای کارگران ساختمانی اختراع شده و کاهش تقاضا برای فولاد و سایر کالاهای پایه است. کاهش قیمت مسکن همچنین به ترلزنامه خوارها و بانک‌ها آسیب می‌زند که بر سایر بخش‌های اقتصاد هم تأثیر منفی گذارد و پیوارد خدای می‌تواند به بحران عالی منجر شود. در مواجهه با این خطرات برخی از بانک‌های مرکزی ممکن است نتوانند نرخ‌های بهره را به اندازه‌ای که سرمایه‌گذاران در حال حاضر انتظار دارند افزایش دهند برخی دیگر حتی ممکن است افزایش نرخ بهره را متوقف یا معکوس کنند تا از گسترش رکود در بازار املاک و مستغلات جلوگیری کنند. نای شریک، اقتصاددان ارشد در شرکت تحقیقاتی اقتصاد سرمایه در لندن می‌گوید کاهش رشد در بازار مسکن (ببورر رکود) به عنوان پدیده‌ای که باید برای کاهش تورم پرداخت تسود قابل توجه است؛ بنا بر این حال، رگول‌های شریک می‌تواند بانک‌های مرکزی را مجبور به تغییر سیاست‌کنند ایالات متحده با وجود نرخ‌های بالاتر وام مسکن، همچنان رشد قوی قیمت مسکن را تجربه می‌کند، چراکه رفیقت شدید از عرضه موجود بیش گرفته است.

بر اساس شاخص قیمت مسکن ملی کرس سلیپر که میانگین قیمت مسکن در مناطق شهری مهم را اندازه‌گیری می‌کند، میانگین قیمت خانه در ایالات متحده در ماه آوریل ۲۰۲۰ تا ۲۰۲۱ درصد افزایش داشته است. از طرفی مقلات فدرال رورر تصمیم خود را برای کاهش تورم در ایالات متحده حتی با وجود خطر ایجاد رکود، ایجاز کرده‌اند.

بر اساس این گزارش، قیمت جهانی مسکن در سال‌های ۲۰۲۰ و ۲۰۲۱ افزایش یافت، بانک‌های مرکزی نرخ‌های بهره را کاهش دادند و دولت‌ها هزینه‌های زیادی را برای حفظ شرکت‌ها و کارگران در طول همه‌گیری متقبل شدند.

شاخصی از قیمت جهانی مسکن که توسط شرکت مشاوره املاک نایت فرانک گردآوری شده است نشان می‌دهد قیمت‌ها در حد اکثر جهان در فاصله زمانی سه ماهه نخست ۲۰۲۰ تا سه ماه نخست سال جاری ۱۹ درصد (یا ۱۰ درصد پس از تعدیل تورم) افزایش یافته است. از سوی دیگر، بر اساس این شاخص رشد قیمت واقعی مسکن (تعدیل شده بر اساس تورم) در سطح جهان در سه ماهه نخست ۲۰۲۲ نسبت به مدت مشابه سال قبل به ۳/۹ درصد کاهش یافته است. تحقیقات نایت فرانک نشان می‌دهد در همین دوره، قیمت واقعی مسکن در کشورهای از جمله برزیل، نیلی، اسپانیا، فرانک آلم، فلیت خوبی و هند کاهش یافته است. این کاهش هم‌زمان با سیاست افزایش نرخ بهره در بسیاری از نقاط جهانی و انتظار افزایش بیشتر انتقالی افتاده است. پس از افزایش نرخ بهره در اوایل سال جاری، بانک مرکزی کانادا نرخ بهره خود را با یک درصد افزایش به ۴/۵ درصد افزایش داد و اعلام کرد که افزایش بیشتر نرخ‌های بهره ضروری است. رئیس بانک مرکزی کانادا گفته است آرام کردن بازار مسکن برای کاهش تورم ۷٪ درصدی ماه مه که در طول ۳۹ سال گذشته بی‌سابقه بوده است ضروری است. طبق گزارش مجمن املاک کانادا، با افزایش نرخ وام مسکن، فروش خانه در این کشور در ماه ژوئن نسبت به سال قبل ۲۲ درصد کاهش یافته است.

اژانس املاک ریالسونی تورنتو می‌گوید فروش مسکن در تورنتو در ماه مه نسبت به سال گذشته ۴۰ درصد کاهش یافته است و اکنون به پایین‌ترین حد در ۲۰ سال گذشته رسیده است. متوسط قیمت یک خانه در تورنتو بدون احتساب مجتمع‌های مسکونی، تقریباً ۴۰ درصد نسبت به اوج خود در ماه فوریه کاهش یافته است. اقتصاددانان در حال کاهش انتظارات خود از رشد اقتصادی کانادا هستند، چراکه رشد بازار مسکن که حدود یک‌چشم رشد تولید ناخالص داخلی در سال گذشته را به خود اختصاص داده بود، اکنون کند شده است.

بانک سرمایه‌دستان‌های بین‌المللی که بسیاری از بانک‌های مرکزی برتر جهان را گرد هم می‌آورد اعلام کرد که ممکن است منتی طول بکشد تا کشورهای مانند ایالات متحده که

بجز اروپا و ایسلند، تورم بانک‌های مرکزی جهان علیه تورم ضرب‌بزننده به اقتصاد خلبور که با اصلاح نرخ بهره از حدود دو ماه پیش شروع شد، امروز به شکست «غول مکن» منجر شده است.

نتایج بررسی‌هایی در رسانه معتبر جهان از اوضاع بازار جهانی مسکن به‌ویژه در کشورهای که نرخ بهره در آنها به شکل تاریخی افزایش پیدا کرده است، نشان می‌دهد، طی دست‌کم یک ماه گذشته عطش خرید ملک با این سیاست پولی ضدتورمی قوی‌تر شده و هند، مان قیمت خانه در شهرهای بزرگ ۳ تا ۴ درصد کاهش پیدا کرده است.

از آنجا که بانک‌های مرکزی آمریکا و اروپا در اقدامی هم‌جهت به افزایش نرخ بهره به دنبال آن، افزایش نرخ بهره وام بلندمدت خرید مسکن را رو آورده، هم‌اکنون ترخت رشد قیمت جهانی مسکن از تورم جهانی کمتر شده به طوری که قیمت واقعی خانه بر اساس شاخص جهانی در دست‌افت کرده است. این در حالی است که طی دو سال گذشته این شاخص رشد واقعی ۱۰ درصد را تجربه کرده بود.

سیاست‌گذاران پولی در کشورهای مختلف جهان این بازگشت قیمت مسکن از مسیر صعود را نتیجه استفاده از اصلاح اشلن مبارزه با تورم و آن را اتفاق خوب و نفع اقتصاد خلبور توصیف می‌کنند.

### هدف تبرد؛ تخلیه حباب مسکن

به گزارش گروه اقتصاد بین‌الملل افزایش نرخ بهره سیاست‌کننده ترخت‌های پولی جهانی مسکن که در طول همه‌گیری کرونا فراتر از ایالات متحده هم گسترش یافته بود کسب شده بود و فشار مضاعفی بر بانک‌های مرکزی وارد شود، چراکه آنها در تلاش هستند تورم را بدون ایجاد رکود عمیقی در اقتصاد مهار کنند. از اروپا گرفته تا آسیا و آمریکای لاتین، بازار املاک مسکونی رونق خود را از دست داده‌اند و در برخی موارد شاهد کاهش ارزش مسکن هستند؛ چراکه بانک‌های مرکزی با هدف کاهش رشد قیمت مصرف‌کننده هزینه‌های استقراض را افزایش داده‌اند.

به گزارش وال استریت ژورنال، میانگین قیمت فصلی خانه در کانادا در ماه ژوئن نسبت به اوج خود در اوایل سال جاری نزدیک به ۸ درصد کاهش داشته است. در نیوزیلند نیز قیمت‌ها در ژوئن ۱۰ درصد نسبت به اوج خود در اوایل سال ۲۰۲۱ کاهش یافته است.

قیمت‌ها در بازار مسکن سوئد در ماه مه ۱/۶ درصد نسبت به ماه قبل کاهش داشته است که در گسترش کاهش منطقه از زمان شروع همه‌گیری بوده است.

برای بانک‌های مرکزی جهان، از بین بردن حباب در بازار مسکن، بخشی از تبرد آنها برای کنترل تورم است. کاهش قیمت مسکن معمولاً منجر به کاهش هزینه‌های مصرف‌کننده می‌شود، زیرا ضایجان خانه‌ها شاهد از بین رفتن تریوت و کاهش فشار تورمی هستند. فعالیت اقتصادی کل با کاهش ساخت‌وساز کند می‌شود، بانک‌ها وام‌های کمتری اعطای می‌کنند و مشتریان املاک فروش کمتری دارند. تیف مکلم، رئیس بانک مرکزی کانادا، ماه گذشته گفت: ما انتظار داریم که در بازار مسکن شاهد تعدیل بلندی و صادقانه بگویم، این اتفاق خوب و مفید است، زیرا اقتصاد ما بازار تقاضا و رشد نابینار مواجه است، اما اقتصاددانان معتقدند این خطر وجود دارد که افزایش شدید نرخ‌های بهره از سوی بانک‌های مرکزی باعث رکود و کاهش رشد در بازار جهانی مسکن شود که با اثرات غیرقابل پیش‌بینی می‌تواند به یک شکست منجر شود. برخی از اقتصاددانان می‌گویند بر اساس معیارهایی مانند سهم املاک از اقتصاد، میزان رونق خرید مسکن و حسیت مالکین خانه به افزایش سریع نرخ بهره، کشورهای از جمله کانادا، نیوزیلند، استرالیا و سوئد، آسیب‌پذیر به نظر می‌رسند.

به گفته وال استریت ژورنال تحلیلگران معتقدند احتمال وقوع فاجعه در بازار مسکن در مقیاس بحران مالی ۲۰۰۸-۲۰۰۹ بسیار کم است و بانک‌ها و وام‌گیرندگان امروز در شرایطی مالی بسیار بهتری هستند و وجود این کاهش رشد بیش از انتظار در بازار مسکن می‌تواند به



کاهش قیمت مواجه بوده‌اند به گزارش بلک نایت، کاهش قیمت‌ها همزمان با جهش تسهیلات در عرضه خانه‌های فروشی است که طی دو ماه گذشته ۳۳ درصد افزایش یافته است. با این حال، موجودی هنوز ۵۶ درصد کمتر از سطح ۲۰۱۷-۲۰۱۹ است.

گرایوسکه معتقد است با کمبود بیش از ۷۰۰ هزار خانه فروشی، بیش از یک سال طول می‌کشد تا سطح موجودی به‌طور کامل به حالت عادی بازگردد. سلیبی می‌معتقد است کاهش قیمت‌ها به اندازه تورن رکورد بزرگ، روی صاحب‌خانه‌های متوسط تأثیر نمی‌گذارد. زیرا امیدواری ساختن خانه دولتی دارای بسیاری هستند. ضلعت‌های قوی و روند چند ساله افزایش قیمت سبب شده سطوح دارای مسکن به بالاترین حد خود رسید.

با وجود این نقائص بالا در بازار می‌تواند برای برخی مشکلات ایجاد کند. حدود ۱۰ درصد از املاک رهنی در سال گذشته خریداری شده است. بنابراین کاهش قیمت می‌تواند باعث کاهش ارزش دارای وام‌گیرندگان شود.

### واکنش فروشنده‌گان مسکن آمریکا

درست یک روز پس از اینکه فدرال رزرو نرخ بهره را با افزایش داده، نرخ‌های وام مسکن در آمریکا با کاهش شدیدی مواجه شده است. براساس گزارشی از خبرگزاری سی‌ان‌بی‌سی، پس از آخرین افزایش نرخ بهره از سوی فدرال رزرو که چهارشنبه گذشته اعلام شد میانگین نرخ وام مسکن آمریکا از ۵/۵۲ به ۵/۲۲ درصد کاهش یافت. این نرخ روز جمعه کاهش بیشتری را هم تجربه کرده و به ۵/۱۳ درصد رسیده است.

نرخ وام مسکن در روزهای گذشته قبل از برگزاری جلسه فدرال رزرو تغییر چندانی نداشت. ولی نسبت به نرخ ۶ درصد در اوایل ماه ژوئن به آرامی شروع به کاهش کرده بود.

این کاهش پس از انتشار گزارش تولید ناخالص داخلی اشاره تجربه و تحلیل اقتصادی آمریکا اتفاق افتاد که نشان داد اقتصاد ایالات متحده برای دومین سه ماهه متوالی با کاهش رشد مواجه شده است. کاهش رشد تولید ناخالص داخلی از نشانه‌های بدترفته شده رکود است. براساس داده‌های قبلی، تولید ناخالص داخلی کاهش ۰/۸ درصدی را تجربه کرده است. این درحالی است که اقتصاددانان شرکت کنند در نظرسنجی داو جونز انتظار رشد ۰/۳ درصدی داشتند. پس از انتشار این خبر، سرمایه‌گذاران با عجله به سمت امنیت نسبی بازار اوراق هجوم بردند که کاهش بازدهی را به دنبال داشت. نرخ‌های وام مسکن از بازارهای اوراق خرابه‌داری -۱۰ ساله ایالات متحده بیرونی می‌کشد. متوجه گراهام مدیر اجرایی و سرمایه‌مورتن‌کیچ نیور دلی می‌گوید: «این یک افت فوق‌العاده سریع است؛ شاید خراب‌ترین این وضعیت باشد که نرخ‌های وام مسکن سریعتر از بازدهی خزانه‌داری کاهش یافته است».

این اتفاق معمولاً برعکس است. زیرا سرمایه‌گذاران ابتدا به سراغ امن‌ترین اوراق قرضه بدون ریسک می‌روند. گراهام در ادامه می‌گوید که تغییر در نرخ‌ها در ماه گذشته باعث ایجاد شرایطی شده است که سرمایه‌گذاران به‌دست ترحم می‌دادند وام مسکن با نرخ‌های پایین قبلی را حفظ کنند. به نوعی، سرمایه‌گذاران وام مسکن در تلاش هستند تا از بازی جلوتر بمانند. اگر آنها بپایه‌های مسکن را با نرخ بالاتری نگاه دارند، در صورتی که شرایط وام تغییر کند ضرر خواهند کرد.

اکنون سوال این است که آیا بازار در محدوده جدیدی قرار دارد و نرخ‌ها در همان جایی که هستند ثابت خواهد شد، گراهام هشدار می‌دهد که اگر مسیر نرخ‌ها تغییر کند، پیامدها می‌تواند به همان اندازه بزرگ باشد که در جهت دیگر حرکت می‌کند. او همچنین خاطرنشان می‌کند که اگر داده‌های اقتصادی ناامیدکننده و تورم تعدیل نشود، نرخ وام مسکن می‌تواند حتی بیشتر کاهش یابد. در حال حاضر، به نظر می‌رسد نرخ‌های پایین‌تر تأثیری جزئی بر خریداران بالقوه مسکن داشته باشد. نزدیک‌ترین املاک «زدفین» به تازگی گزارش داده است که در ماه گذشته شاهد افزایش جزئی در جستجوهای برای خانه بوده است. زیرا نرخ‌ها نسبت به سطح بالای اخیر خود کاهش داشته‌اند. داریل فیوریو اقتصاددان ارشد شرکت زدفین می‌گوید: «معتاداً می‌رود ما کاهش تقاضا بازار مسکن در حال رسیدن به یک تعادل است. به گفته او، ممکن است هنوز درباره تورم و افزایش نرخ بهره از سوی فدرال رزرو با نگرانی‌هایی مواجه باشیم. اما در حال حاضر کاهش نرخ‌های وام مسکن باعث آرامش خریدارانی شده است که از افزایش نرخ در ماه گذشته دچار متکثر شده بودند».

با این حال، افزایش علاقه خریداران، به تعداد قراردادهای جدید و فروش بیشتر تبدیل شده است. عرضه خانه‌های فروشی به آرامی در حال افزایش است و گزارش‌هایی از کاهش بیشتر قیمت‌های درج‌شده توسط فروشنده‌گان وجود دارد.

در آنها اکثر وام‌های مسکن دارای نرخ‌های ثابت هستند. تأثیر نرخ‌های بهره بالاتر را احساس کنند اما این امر درباره کنسورم‌هایی که وام‌های مسکن با نرخ شناور رایج‌تر است، صادق نیست. در استرالیا ۸۵ درصد وام‌های مسکن با نرخ شناور هستند و در انگلستان، ۶۸ درصد وام‌های مسکن این‌گونه است.

بلنکد مرکزی استرالیا با سرخس‌های بالا در حال افزایش نرخ بهره است. کاهش در قیمت مسکن می‌تواند مشکلات قدرت خرید را بهبود دهد. اما اقتصاددانان می‌گویند هر علامتی مبنی بر مقوی بازار در آینده باعث می‌شود بلنکد مرکزی استرالیا سیاست افزایش نرخ بهره را متوقف کند. اقتصاددانان می‌گویند دلایلی برای خوشبینی به بازار مسکن وجود دارد: افزایش قیمت عمدتاً ناشی از نرخ‌های پایین و ترجیحات خریداران برای فضای بیشتر بوده است. نه کاهش استانداردهای وام‌دهی یا ریسک‌پذیری بیش از حد، که در بحران ۲۰۰۹-۲۰۰۸ به اوج خود رسید. عرضه مسکن نیز محدود است.

بازارهای کار پرتوی و محرک‌های اقتصادی که بنا به این معنی است که بسیاری از دلواپرها در وضعیت مالی مناسبی هستند، که چه تورم به درآمدهای واقعی اثرگذار بوده است. شاپروین رولتر، اقتصاددان ارشد گروه بانکداری استرالیا و نیوزیلند (ANZ) می‌گوید تا زمانی که نرخ بیکاری پایین بماند، نرخ‌های بهره باید برای اکثریت خراب‌ها قابل مدیریت باشد. فروشنده‌های زیادی نخواهند داشت که مجبور باشند هر پیشنهادی را که در آن روز به آنها داده می‌شود بپذیرند. با این حال، بلنکد کاهش رشد بازارها همچنان محسوس خواهد بود. در نیوزیلند، که قیمت مسکن در طول ۲۰۲۰ و ۲۰۲۱ حدود ۴۵ درصد افزایش یافته، میانگین قیمت مسکن در ژوئن حدود ۸ درصد نسبت به بالاترین قیمت خود در ماه نوامبر ۲۰۲۱ (۹۲۵ هزار دلار نیوزیلند) کاهش یافت. این تغییر پس از آن اتفاق افتاد که بانک مرکزی نیوزیلند از اکتفا شروع به افزایش نرخ بهره، معیار کرد و وام‌دهندگان قبلی را تشدید کرد.

### کاهش بی‌سابقه قیمت مسکن آمریکا

افزایش نرخ وام مسکن و تورم باعث شده است تقاضای مسکن در آمریکا در ماه ژوئن به‌شدت کاهش یابد و قیمت‌ها کاهش پیدا کند. بر اساس گزارش بلک نایت، که یک شرکت خدمات مالی آمریکایی است، قیمت مسکن همچنان بالاتر از یک سال قبل است. اما قیمت‌ها با سرعت بالایی در ژوئن کاهش یافته است. نرخ سالانه افزایش قیمت با ۲ درصد کاهش از ۹/۳ درصد به ۱۷/۳ درصد رسیده است. طبق جدیدترین گزارش سی‌ان‌بی‌سی از بازار مسکن آمریکا، با وجود عدم تعادل بین عرضه و تقاضا، روند افزایش قیمت همچنان ادامه دارد. بازار مسکن سال‌هاست که با کمبود شدید مواجه بوده است. از طرفی تقاضای شدید برای مسکن در طول همه‌گیری کرونا، این کمبود را تشدید کرده است. حتی زمانی که قیمت مسکن در رکود ۲۰۰۷-۲۰۰۹ به‌شدت سقوط کرد، بیشترین کاهش ماهانه ۱/۱۹ درصد بود. با توجه به قوی‌تر شدن بازار مسکن، انتظار نمی‌رود قیمت‌ها در سطح ملی کاهش پیدا کنند. اما افزایش نرخ وام مسکن اثر خود را خواهد گذاشت.

طی این گزارش متوسط ۳۰ ساله نرخ وام مسکن در ژوئن ۲۰۲۴ از ۶ درصد عبور کرد و برای آن زمین به محدوده کمتر از ۵ درصد کاهش یافته است. اما هنوز به‌طور قابل توجهی بالاتر از نرخ‌های محدوده ۳ درصدی است که در ابتدای سال جاری بوده است.

بن گریلوسکه، رئیس گروه تجزیه و تحلیل بلک نایت، می‌گوید کاهش قیمت‌ها در ۵۰ بازار برتر در سطح کلان‌شهرها، به‌طور گسترده‌ای اتفاق افتاده است، معجزه‌ای که برخی از منابع کاهش نسکارتی را تجربه کرده‌اند. در واقع، ۴۵ درصد از بازارهای اصلی ایالات متحده شاهد کاهش تا ۳ درصدی رشد در ماه ژوئن بودند و چهار بازار شاهد کاهش ۴ درصدی یا بیشتر در این ماه بودند. با این حال، در حالی که این شدیدترین کاهش ثبت‌شده در سطح ملی بوده است، بازار باید ۶ ماه دیگر شاهد این نوع کاهش باشد تا رشد قیمت به میانگین بلندمدت بازگردد. بن گرایوسکه تأکید می‌کند که حدود ۵ ماه طول می‌کشد تا تأثیرات نرخ بهره به‌طور کامل در قیمت مسکن منعکس شود.

براساس این گزارش بازارهایی که شدیدترین کاهش را داشته‌اند بازارهایی هستند که قبلاً بالاترین قیمت‌ها را ثبت کرده بودند. میانگین ارزش مسکن در سن جوze کالیفرنیا، در دو ماه گذشته ۵/۱ درصد کاهش یافته است، که بیشترین کاهش در میان بازارهای بزرگ است. به‌طوری که قیمت‌ها را ۷۵ هزار دلار کاهش داده است. در سیاتل، قیمت‌ها در دو ماه گذشته ۳/۸ درصد معادل ۳۰ هزار دلار کاهش یافته است. میان فرانسسکو، سن دیگو و دنور نیز با

## باشنه آشیل وام ۷۰۰ میلیونی برای مسکن حمایتی

# کشف رمز قیمت مسکن دولتی

تجربه‌های بسیار - همان‌طور که پیش‌بینی شده بود - دولت برای مدیریت ساخت خانه‌های دولتی، استفاده از مدل «قیمت شناور» را در دستور کار قرار داده است. این شیوه که با تعیین قیمت ساخت مسکن مهر - رقم ثابت - متفاوت است، سه باره است. برای نحوه افزایش قیمت در طول پروژه در نظر می‌گیرد، با این حال بررسی‌ها نشان می‌دهد این مسیر برای صاحبخانه‌ها دشوار است. متداولان طرح «یک میلیون مسکن» از دولت دارای ریسک است.

رمزگشایی از اظهارات سه مقام دولتی به کشف هزینه ساخت طرح نهفت ملی مسکن منجر شد. وزیر راه و شهرسازی و دو مقام بلندپایه دیگر در وزارتخانه متولی امور مسکن طی روزهای اخیر اشاره‌هایی به هزینه ساخت پروژه مسکن‌سازی دولتی موندوم به «نهفت ملی مسکن» داشته‌اند که بررسی این سخنان به کشف رمز بهای مسکن دولتی انجامیده است. نتیجه این بررسی حکایت از تأیید تحلیل «انتهای اقتصاد» درباره معادله قیمت تمام شده مسکن‌سازی یک‌میلیونی توسط دولت دارد. گمانی که متولی بخش مسکن با کسب درس عبرت از مسکن مهر قصد دارد هزینه ساخت پروژه‌های مسکن ملی را متسلب یا نرخ تورم «شناور» منظور کند.

به گزارش ذی‌بای اقتصاد، موضوع برآورد هزینه ساخت مسکن دولتی در مانع‌های اخیر مسکوت مانده بود و این در حالی است که سازندگان مشارکت‌کننده در اجرای این طرح انتظار داشتند هم‌زمان با ورود به سال جدید متسلب یا نرخ تورم، قیمت‌های جدید متناسبی مطالبه هزینه ساخت قرار بگیرد و در قراردادهای مربوط به ساخت پروژه‌های جدید مسکن‌سازی دولتی لحاظ شود. این سکوت درباره دربار و جمعیت هزینه ساخت تا چند روز گذشته نیز ادامه داشت و به دلیل عدم اظهار نظر مقامات دولتی در این رابطه، گمانه‌زنی درباره اینکه قرار است طرح مسکن‌سازی دولتی این بار با مدل «قیمت باز» اجرا شود، قوت گرفت. موضوعی که «ذی‌بای اقتصاد» در گزارشی با عنوان «مسکن میلیونی با قیمت ساز» در ۲۹ تیرماه ۱۳۰۱ به آن پرداخت.

دای ذی‌بای و مردم این سوال پیش آمده بود که آیا قرار است قیمت تمام شده ساخت واحدهای مسکن دولتی نیز مانند سایر پروژه‌های عادی مسکن‌سازی در زمان اتمام پروژه و در واقع در موعد واگذاری در اساس

قیمت تمام شده تعیین شود؟ در عین حال، گروهی نیز با این تصور که قرار است یک قیمت اولیه که توسط دولت تعیین می‌شود، مبنای قرار نگردد و در نهایت بر اساس قیمت‌های سازمان برنامه و بودجه، به تناسب زمان اجرا استعول ضرایب تعدیل در طول دوره ساخت قرار بگیرد.

اما اظهارات رستم قاسمی، وزیر راه و شهرسازی در یک برنامه تلویزیونی که دو روز قبل بخش شد، در کنار آنچه مدیرعامل شرکت عمران شهرهای جدید در این رابطه با رسانه‌ها در میان گذاشت و نیز آنچه معاون مسکن و ساختمان وزارت راه و شهرسازی چند روز پیش در پارلمون سه‌ماهه هزینه ساخت پروژه نهفت ملی مسکن گفته است، در مجموع قطعات پازلی را تشکیل می‌دهد که از چیدن آنها کنار یکدیگر، از بهای مسکن دولتی رمزگشایی می‌شود.

نارزترین اظهار نظر رسمی متولی بخش مسکن درباره هزینه ساخت پروژه یک‌میلیون مسکن دولتی که در یک برنامه تلویزیونی مطرح شده حکایت از آن دارد که هزینه ساخت هر مترمربع آپارتمان «مکونی» در طرح نهفت ملی مسکن بین شش تا هفت میلیون تومان است. رستم قاسمی، وزیر راه و شهرسازی در عین حال به این واقعیت اشاره کرده که به دلیل شرایط تورمی، امکان پیش‌بینی قیمت تمام شده ساخت در این پروژه به‌طور دقیق وجود ندارد و در عین حال از پیش‌هاد افزایش تنه‌یلات طرح نهفت ملی مسکن به ۷۰۰ میلیون تومان خبر داده که این موضوع در قالب یک پیشنهاد برای بررسی به شورای پول و اعتبار ارجاع شده است.

اما چندی پیش نیز محمود محمودزاده، معاون مسکن و ساختمان وزارت راه و شهرسازی مهمان یک برنامه تلویزیونی دیگر بود که در آن به تفصیل درباره طرح مسکن‌سازی دولتی سخن گفت. بر اساس اظهارات او، برای دهک‌های پایین درآمدی (دهک‌های اول تا سوم) شامل ۸۰۰ هزار خانوار تحت پوشش کمره اشتاد و به‌زیستی قرار است - درصد از قیمت ساخت خاندهای دولتی از محل تسهیلات این طرح پرداخته شود. به گفته وی، برای دهک‌های متوسط درآمدی نیز حدود ۵۵ درصد از هزینه تمام شده ساخت واحدهای نهفت ملی مسکن از طریق تسهیلات تأمین خواهد شد. محمودزاده همچنین از تشکیل کارگروه ویژه توسط معاون اول رئیس‌جمهور و تأسیس کمیته‌های در سطح استانی برای طرح نهفت ملی مسکن با توجه

به توان خانوارها خبر داد و گفت: قیمت تمام شده ساختمان به بسیاری از مسائل بستگی دارد و دولت در تأمین زمین سود تسهیلات، یا راه‌های تسهیلات و... کمک می‌کند.

به این ترتیب یک قطعه از پازل معادله هزینه ساخت مسکن دولتی، رقم جدید وام این پروژه به ارزش ۷۰۰ میلیون تومان است که البته باید مراحل تصویب خود را در شورای پول و اعتبار طی کند و قطعه دیگر پازل را اظهارات محمودزاده کامل می‌کند که گفته است، حدود نیمی از هزینه تمام شده هر واحد مسکونی قرار است از طریق تسهیلات تأمین شود.

از طرفی وزیر راه و شهرسازی به صراحت تأکید کرده که امکان اعلام قیمت ثابت و قطعی برای هزینه ساخت این واحدها با توجه به تورم وجود ندارد. به این معنا مقام ارشد متولی بخش مسکن عملاً تأیید کرده که قیمت پروژه نهفت ملی مسکن قرار نیست ثابت باشد و در واقع «شناور» است.

در این بین علی‌رضا جعفری، معاون وزیر راه و شهرسازی و مدیرعامل شرکت عمران شهرهای جدید نیز در گفت‌وگوی اخیر خود با خبرنگاری، تصمیم هزینه ساخت هر مترمربع واحدهای نهفت ملی مسکن بر اساس شاخص تعدیل بی‌ماهه سوم سال ۱۳۰۰ را حدود شش میلیون تومان اعلام کرد.

وی خاطرنشان کرد در دستورالعملی که سال گذشته در رابطه با قراردادهای طرح نهفت ملی مسکن املاغ شد، مبنای محاسبه هزینه‌های ساخت برای هر مترمربع آپارتمان مسکونی چهار میلیون و ۵۰۰ هزار تومان با پنج درصد پلوس (بالا تر از برآورد انجام شده توسط کارفرما) و ۱۰ درصد «مونتوی» (پایین تر از برآورد پیمانکاران) است. به گفته وی، مبنای محاسبه هزینه‌های ساخت نیز بر اساس ضریب تعدیل سه ماهه سوم سال ۱۳۰۰ خواهد بود. مدیرعامل شرکت عمران شهرهای جدید با بیان اینکه در تعیین قیمت تمام شده، علاوه بر اینکه ضریب «قیمت بازار» لحاظ می‌شود، ضریب تعدیل نیز اهمیت دارد، گفت: با توجه به اینکه امروز هلاک عمل با ضرایب تعدیل سه‌ماهه سوم سال ۱۳۰۰ است، اکنون هزینه ساخت هر مترمربع از واحدهای نهفت ملی مسکن در حال حاضر حدود شش میلیون تومان است.

**ساخت مسکن دولتی، نزدیک قیمت بازار**  
قطعه دیگری از پازل معمای قیمت تمام شده مسکن دولتی در اظهارات جعفری مشهود شد که تأکید دارد در



است که دولت برای این برنامه مسکن‌سازی حمایتی در نظر گرفته است؛ بنابر توضیح وزیر راه و شهرسازی، در صورت موافقت شورای پول و اعتبار با پیشنهاد این وزارتخانه و افزایش سقف وام مذکور، اقساط ماهانه آن با سود ۱۸ درصد و بازپرداخت

۲۰ ساله حدود ۱۰ میلیون و ۸۰۰ هزار تومان خواهد بود. همچنین در مورد پایین‌ترین دهک‌های درآمدی که نرخ سود پنج درصدی پیشنهاد شده است، میزان اقساط ماهانه این وام چهار میلیون و ۶۰۰ هزار تومان است از دیگر سو دولت همواره تاکید داشته که اقساط پروژه‌های مسکن حمایتی از ۵۰ درصد درآمد ماهانه خانوارها فراتر نرود، اما مقایسه ارقام مذکور با حداقل حقوق و دستمزد سال ۱۴۰۱ نشان می‌دهد حتی در صورتی که یک زوج هر دو شاغل باشند، درآمد آنها به طور میانگین حول و حوش ۱۲ میلیون تومان خواهد بود که بعد از پرداخت اقساط بیش از ۱۰ میلیون تومان وام مذکور به‌ویژه در سال‌های اولیه اجرای این طرح بریافتن بابت این پلشته آسبیل مسکن حمایتی یعنی عدم تسلیم اقساط ماهانه یا استطاعت پرداخت یافتن مسکن در جای خود باقی است.

مسئله دیگری که دولت یا آن مواجه است، افزایش شتاب هزینه‌های ساخت است که سبب می‌شود برآورد هفت میلیون تومانی قیمت تمام‌شده ساخت هر متر مربع آپارتمان، در ماه‌های آینده به مراتب بیشتر از این حدود باشد. با این وصف اگر قرار باشد تمهیدات ۵۰ درصد از هزینه‌های ساخت را پوشش دهد، متناهم‌کنندگان برای تأمین بقیه هزینه‌های طغیان‌کن احتمالاً برای تزیین آورده نقدی در یکی دو سال آینده دچار مشکل شوند. اما دولت برای حل این دو مسأله جدی یعنی «اقساط سنگین وام مسکن حمایتی» و نیز «تورم پرشتاب هزینه ساخت» باید دو اولویت را در سیاست‌گذاری اقتصادی بنا قرار دهد. اولویت اول این است که تورم عمومی را از طریق اتخاذ سیاست‌های ضد تورم مهار کند و اولویت دوم تأثیر بر تقویت معیشت و استطاعت مالی خانوارها در فاصله یکی دو سال آینده است تا آنها بتوانند در زمانی که واحدهای تکمیل‌شده را تحویل می‌گیرند، نسبت به پرداخت اقساط وام مربوطه اقدام کنند.

در واقع راهکار بایزاری که با موفقیت طرح مسکن حمایتی ارتباط مستقیم دارد، بزرگ‌ترین کینک اقتصاد ایران است. و به همین خاطر دولت باید برای رشد اقتصادی با درغدغه‌مندی جدی اهتمام کند. برای این منظور بسته‌ای از سیاست‌های اقتصادی و غیراقتصادی باید اتخاذ شود که موضوعاتی مثل بهبود محیط کسب و کار و نیز بلایان دافن به ناطقینانی‌ها نسبت به آینده قیمت‌ها در آن می‌گذرد.

در این صورت است که سرمایه‌گذاران به حضور در بازارهای سرمایه‌گذاری مواد رغبت پیدا می‌کنند و فعالیت اقتصادی آنها به افزایش رشد اقتصادی و نیز افزایش درآمد سانه در کشور خواهد انجامید.

### مسیر دولت برای کسب نتیجه مطلوب

اینکه دولت از تجربه ناخوشایند مسکن مهر درس گرفته و اکنون هیچ اجزایی با اعلام قیمت ثابت برای اجرای طرح نهضت ملی مسکن ندارد، یک نقطه قوت است اما در عین حال «فاکتور» است. چراکه افزون بر این دو فاکتور دیگر باید در نظر گرفته شود تا مسیر برای خانه‌دار شدن خفته‌اولی‌ها تا اجتناب سهل شود. فاکتور اول «توسان قیمت ساخت مسکن» با توجه به افزایش هزینه مصالح ساختمانی است که به دلیل بی‌ثباتی در وضعیت اقتصادی کشور، اهمیت مضاعفی پیدا کرده است. ماه گذشته تورم قطعه‌های انواع مصالح ساختمانی برآورد به طور میانگین ۵۰ درصد بوده و این در حالی است که کنترل تورم مصالح یا پیش‌بینی سازوکاری که اثر این وضعیت تورمی بر پروژه مسکن‌سازی دولتی به حداقل برسد، ضروری است.

در نگاه کلی در آنچه با هزینه خانه‌دار شدن متناهم‌کنندگان در طرح نهضت ملی مسکن ارتباط مستقیم دارد، وضعیت تورم عمومی است. اگر دولت قصد دارد با معادله «قیمت شناور» هزینه‌های ساخت مسکن دولتی را مشخص کند تا به این ترتیب در نهایت هزینه خانه‌دار شدن برای خفته‌اولی‌ها کاهش پیدا کند، باید تورم عمومی بلند، چراکه نرخ بالای تورم عمومی سبب می‌شود به همان نسبت هزینه‌های ساخت انواع کالا و خدمات افزایش پیدا کند و به تبع آن پروژه‌های مسکن‌سازی نیز از تورم عمومی بالا متاثر خواهند شد.

از این رو لازم است تیم اقتصادی دولت از بازارهای مهار تورم به نحو احسن بهره‌مند شود، کما اینکه مهم‌ترین این ابزارها «تورم‌بهره» است.

دومین فاکتور موثر بر هزینه خانه‌دار شدن در نهضت ساخت یک میلیون مسکن سالانه، شکل و الگویی است که بیمه‌گذاران در پروژه‌های مسکن‌سازی دولتی در قالب آن قرار می‌گیرند. تجربه‌های گذشته نشان داده که معمولاً سازنده‌های این پروژه‌های مسکونی در مسیری قرار می‌گیرند که عملاً اجزای آنها بسیار بیشتر از حد استاندارد ۲ ساله به طول می‌انجامد. کما اینکه در تجربه مسکن مهر نیز عمر این پروژه‌ها به حدود ۱۵ سال افزایش پیدا کرده است. اکنون نیز صرف نظر از آنکه اصل طرح خانه‌سازی توسط دولت محل اشکال است، راه صحیحی این است که دولت دست و محیط سرمایه‌گذاری ساختمانی را فراهم کند تا بخش خصوصی خود به این عرصه ورود کند، لازم است در جریان طرح مسکن‌سازی ملی توسط دولت از ابزارها و مکانیزم‌های خاصی استفاده شود تا به بهبود نتیجه این طرح کمک کند.

اکنون که تمرکز متولی بخش مسکن به منظور نیامان بخشی به این حوزه، اجزای این پروژه مسکن‌سازی دولتی است، دو اقدام ضروری باید انجام شود تا نتیجه مطلوب حاصل شود.

اقدام اول تأثیر بر رفع پلشته آسبیل وام ۷۰۰ میلیونی

اعلام هزینه نهایی ساخت هم خراب تعمیر سازمان برنامه و بودجه هم نظر کارفرما و هم نظر پیمانکاران به نوعی لحاظ خواهد شد.

کنش رسمی از اظهارات مقامات رسمی در این رابطه حکایت از آن دارد که پروژه‌های مسکن ملی کلید خورده در سال گذشته بر اساس ضرایب نرخ تعدیل میان‌مدت پایان سال گذشته، مترمربعی شش تا هفت میلیون تومان هزینه دارد. این قیمت دقیقاً با قیمت ساخت وساز در بازار مطبق نیست، اما به آن نزدیک است. کما اینکه برآورد دینی اقتصاد در آغاز اسفند نشان داد هزینه ساخت در شهر تهران به مترمربعی ۱۰ میلیون تومان رسیده است. به این ترتیب عدد حول و حوش هفت میلیون تومانی چندان از هزینه ساخت، در بازار فاصله ندارد.

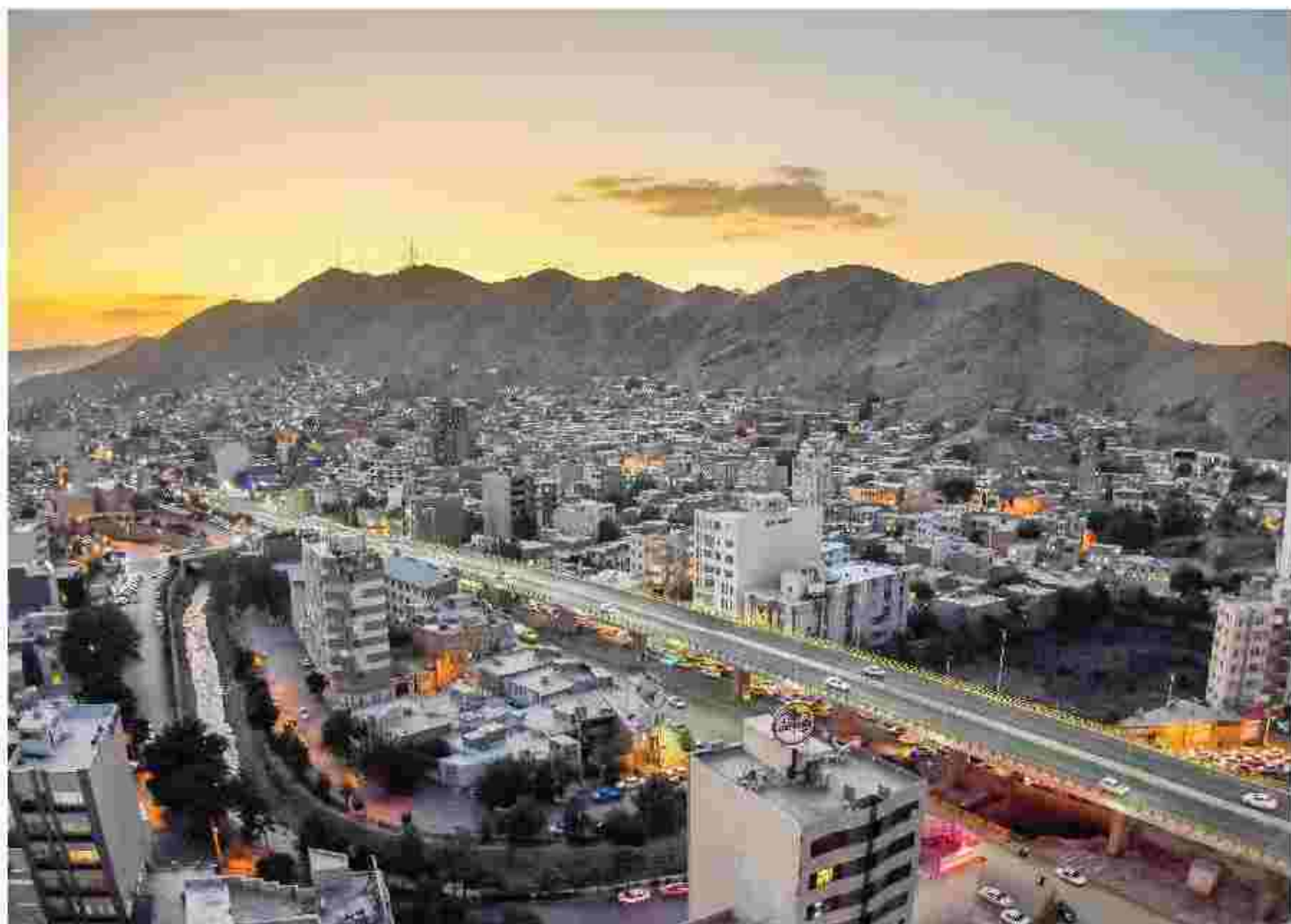
اما نکته قابل تأمل این است که برای پروژه‌هایی که اسفند اجزای آنها آغاز شده یا با اسفند کلید خورده اما عمده مراحل ساخت آنها در ۱۴۰۱ دنبال می‌شود، این ابعاد و ارقام که به عنوان هزینه ساخت مطرح شده، فاقد اعتبار است. با توجه به معادله‌ای که دولت با متغیرهایی مثل نرخ تعدیل رسمی، نظر کارفرما و نیز دیدگاه پیمانکار برای تعیین قیمت تمام‌شده ساخت مسکن دولتی در قالب طرح نهضت ملی مسکن تعریف کرده، قاعدتاً هزینه ساخت پروژه‌های مذکور بیشتر از ارقام ذکر شده به‌طور رسمی است و دولت باید برای تعیین ارقام مربوط به سال جاری برای هزینه ساخت، تورم مصالح ساختمانی و نیز رشد سهمیه‌پردازان ساختمانی را لحاظ کند.

### تجربه تلخ مسکن مهر

با چنین قطعیت بازار قیمت تمام‌شده ساخت مسکن دولتی این طور به نظر می‌رسد که دولت به واقعیت‌های پیرامون تجربه تلخ مسکن مهر به شکل تمام‌عیار پی برده است و به همین خاطر با صرف‌نظر کردن از قیمت‌گذاری دستوری برای مسکن‌سازی، به تعیین قیمت شناور روی آورده است. در جریان پروژه مسکن مهر، دولت در ابتدا هزینه ساخت هر مترمربع آپارتمان مسکونی را ۳۰۰ هزار تومان تعیین کرد که این میزان پس از گذشت چند سال به بیش از یک میلیون تومان افزایش یافت. از طرفی حتی با وجود این رشد بیش از سه برابری، باز هم واحدهای مسکن مهر در محدوده قیمتی مذکور کامل شد و هنوز چند ۱۰ هزار واحد مسکونی از مجموع ۳ میلیون و ۳۰۰ هزار واحد مسکن مهر باقی مانده و تکمیل نشده است.

لحراز بر اعلام قیمت ثابت برای اجزای این پروژه به‌ویژه در سال‌های اولیه اجرای مسکن مهر، به متوقف شدن برخی این پروژه‌های مسکونی که دولت متعهد به اجزای آنها بود، تجدید و در نتیجه سفره مسکن مهر در عمر یک یا دو دولت به سرانجام نرسید. بلکه اکنون دولت سیزدهم به عنوان پنجمین دولتی است که تاکنون است به تعهدات دولتهای پیش از خود در بخش مسکن پاسخ دهد.

# نمای ساختمان، فصل مشترک فضاهای عمومی و خصوصی؛ اغتشاش منظر شهری با توسعه فناوری‌های نوین و مصالح غیربومی



شکل‌گیری از دیدگاه اجتماعی - فرهنگی، اقلیمی، ارزش‌های ملی و سرزمینی و... خود قرار داشت.

وی افزود: این در حالی است که در دهه‌های اخیر توسعه فناوری‌های نوین، افزایش میزان دسترسی به مصالح غیربومی و آشنایی بیشتر با سبک‌های نوین و خیل معماری غیربومی، سبب شد تا در راستای گرایش به استفاده از شیوه‌ها و مصالح و ابزار نوین و همچنین ایجاد تنوع در اسکال و فرم‌ها و... معماری ائینه و به‌طور ویژه نمایان شهری از سبک‌های سازگار با بسط و زمینه شکل‌گیری خود قائله بگیرند.

## اغتشاش در منظر شهری در نبود نظارت و کنترل دقیق

عزت احمدی تصریح کرد: این موضوع در کنار نبود نظارت و کنترل دقیق و هدفمند، موجبات اغتشاش و ناهماهنگی را در منظر شهری و به‌طور خاص نمایان شهری مایه وجود آورد که این موضوع در کنار ضرورت ایجاد و ارتقای ساختاری

باجره‌ها بر زبان: متبذکر دفتر طرح‌ها و مطالعات شهری مشهود با اشاره به رابطه نما یا معماری ساختمان گفت: ناهماهنگی بیرونی ساختمان است که بناختار و ماهیت آن را نشان می‌دهد. به عبارت دیگر نما رابط و واسطه فضای داخلی و بیرونی است. مزیم عرب احمدی در گفت‌وگو با اصحاب در خصوص اجلاس سازندگان و حل‌اچان مشهود، یا تاکید بر اینکه نمای ساختمان چیزی خدا از ساختمان و معماری آن نیست، اظهار داشت: فارغ از پوششی جهانی برای مقاومت در برابر شرایط جوی، نما بیان‌کننده عملکرد ساختمان، منش، کردار و اندیشه ساکنان و بهره‌برداران است و در واقع به‌مثابه لولایی اجتماعی، فصل مشترک فضاهای عمومی و خصوصی است. وی ادامه داد: بر این اساس نما مفهومی فارغ از معماری ائینه نیست، تنها تظاهر و نمایش بیرونی آن چیزی است که طراح و معمار در پی خلق آن است.

این کارشناس متریت شهری با اشاره به ویژگی معماری گذشته‌ايراني گفت: در گذشته معماری ائینه و به‌تبع آن نمایان شهری در حد اکثر سازگاری با بسط و زمینه



معماریکل دفتر طرح‌ها و مطالعات شهرداری مشهد ادامه داد: دوم از این دیدگاه که نما و چاره‌های شهری به‌عنوان نخستین جلوه بصری تعریف‌کننده یک شهر، در شهری همچون مشهد مقدس که سالانه پذیرای تعداد زیادی از زائران و گردشگران داخلی و خارجی است، می‌تواند موجبات برتری و توفیق در عرصه رقابت‌های ملی، منطقه‌ای و بین‌المللی را در جاذبه‌سرایه‌های اجتماعی-اقتصادی را فراهم کند.

### اهمیت دوجندان منظر و نماهای شهری

وی اذعان داشت، بنابر این محبت منظر و نماهای شهری، دو شهر مشهد به‌واسطه نقش ویژه هویتی-مذهبی و نیز جایگاه ژئوپلیتیکی مهم آن در ساختار و نظام برنامه‌ریزی کشور، از اهمیت دوجندان برخوردار است و لزوم توجه، هدایت و نظارت بر فرآیند شکل‌گیری آن را پررنگ‌تر می‌نماید.

در اساس اظهارات عزیز احمدی، بررسی سبب تحول تهیه طرح‌های توسعه شهری (طرح‌های جامع، تفصیلی، طرح‌های موضعی) و خصوصاً مقررات پیشنهادی آن‌ها در شهر مشهد، گویای این است که در سال‌های اخیر به محبت منظر شهری توجه بیشتری شده است، چنان‌که در سطح خدمات طرح جامع و طرح‌های تفصیلی، محبت مجازی به بررسی منظر شهری عینی-ذهنی شهر در مقیاس محلی تا مقیاس شهری اختصاص یافته است تا از طریق نتایج آن، بتوان ضوابط و مقررات مناسب‌تری را تنظیم کرد.

### مشهد، نیازمند طرح‌های مطالعاتی نما و منظر شهری

وی خاطرنشان کرد، علیرغم اینکه در سال‌های اخیر و در تهیه طرح‌های توسعه شهری، از سوی مدیریت شهری توجه ویژه‌ای به محبت منظر شهری معطوف شده است، اما شهر مشهد به‌عنوان دومین کلان‌شهر ایران و به دلیل جایگاه ویژه خود به‌واسطه حضور بازگانه قنصلی امام رضا (ع) نیازمند توجه ویژه‌تر و تهیه مطالعات و طرح‌هایی همچون طرح مطالعاتی شناسایی انواع نماهای شهری، طرح چارچوب بصری شهر، با طرح جامع منظر شهری، با نگاه ویژه به محبت منظر شهری است.

تسکاف و نظام‌مند در زمینه کنترل و نظارت بر فرآیند طراحی و اجرای نماهای ساختمانی، نیازمند فرهنگ‌سازی و آشنایی شهروندان و نسل چندین طراحان، معماران و شهروندان با ارزش‌های معماری ایرانی و اسلامی است.

### ترکیب نما و بدنه‌ها، مهم‌ترین مولفه منظر شهری

مهندس کل دفتر طرح‌ها و مطالعات شهرداری مشهد همچنین در خصوص جایگاه و اهمیت نما در شهرهایی با هویت مذهبی مانند مشهد گفت: از مهم‌ترین مولفه‌های شکل‌دهنده منظر شهری که نقش بسیار پررنگی را در ارتباط با شهروندان و تقویت هویت و حس مکان در آن‌ها بازی می‌کند، ترکیب نما و بدنه‌های شهری است. وی تأکید کرد: نمای هر ساختمانی جز عرصه شهری که در آن حضور دارد، مؤثر است و این نقش را به بدنه خیلان‌ها یا مینان‌هایی که در آن قرار دارد، انتقال می‌دهد. درواقع نما و چاره شهری متشکل از بناهای شهری است؛ بنابراین وقتی که از دید معماری با این کلمه برخورد می‌کنیم، اشاره مستقیمی به تفاهت ساختمان‌ها داریم.

### دو بعد حائز اهمیت در منظر شهری

به گفته عزیز احمدی، بر این اساس موضوع منظر شهری در مقیاس کلان و نما و چاره‌های شهری در مقیاس خردتر در شهر مشهد به‌عنوان پاتخت معنوی کشور، به دلیل وجود بازگانه مطهر امام رضا (ع) و دومین کلان‌شهر ایران که سالانه پذیرای خیل عظیمی از زائران و گردشگران است، از دو بعد بسیار حائز اهمیت است؛ وی در این راستا تصریح کرد: نخست از نظر گام هویت بخشی و تقسیتی که می‌تواند در تلاطم و ارتعاش هویت ایرانی-اسلامی شهروندان مشهدی ایفا کند؛ نما و چاره‌های شهری به‌عنوان زمینه بصری-مشتری که شهروندان و زائران هرروز به ناگزیر در معرض آن قرار می‌گیرند می‌تواند تجلی‌گام معنوی و ارزش‌هایی مذهبی، فرهنگی-اجتماعی و حتی نظامی بود-ساختی محیط باشد. درواقع نماهای شهری نمودی شفاف از تاریخ، فرهنگ و هنر شهروندان و تظاهرات بارز از گرایش‌ها و تمایلات حال و آینده آن‌ها است.





# رکود ۸ ساله ساخت و ساز مسکن چگونه پایان می گیرد؟

به این ترتیب، تورم ساختمانی تنها یکی از تورم‌ها نیست. بوده اما هر دوی این نرخ‌ها از رشد قیمت مسکن کشوری جلوتر (بالای) گزارش شده است. در چنین حالتی طبیعی است که سازنده‌ها به خاطر برهم خوردن نسبت معادلات بین تقویرات هزینه تولید و تغییرات قیمت مسکن، دست از کار بکشند یا حجم فعالیتشان را به شدت کاهش دهند.

علاوه بر این، در این بررسی، رشد قیمت تولید مسکن به عنوان ریسک دوم بازار ساخت و ساز ۱۴۰۰ معرفی شده. این است که در سال‌های ۹۷ تا اوایل ۹۹ این ریسک تقریباً وجود نداشت، به بیان دیگر، در آن سال‌ها، عمده نوساناتی بازار مسکن و اسباب رکود از محل رشد قیمت ملک ایجاد شد؛ اما از سال ۱۳۹۹ به بعد، تورم به بالاترین مسکن هم سرایت کرد و باعث شد هزینه خرید مصالح ساختمانی ناگهان روند زیادی را تجربه کند.

البته قیمت زمین از سال ۱۳۹۷ همواره رشد بالایی را تجربه کرده است. با این حال، ترکیب نیروهای رکودساز در بازار ساخت و ساز باعث شده است تا فعالیتان این بازار به دسته شوند.

دسته اول افرادی هستند که واحدهای مسکونی ساخته شده قبلی را فروخته‌اند و در دوره رکود نمی‌توانند دوباره بیاورند (به دلایلی که گفته شد). دسته دوم سازنده‌هایی هستند که واحدهای مسکونی ساخته شده را نگهداری می‌کنند و عملاً قصد فروش ندارند. به دلیل اینکه ریسک نگهداری بالاتر استفاده ملک، صرفاً است. این گروه به دنبال حفظ ارزش واقعی دارایی خود در جهان مدت هستند. دسته سوم نیز سازنده‌هایی هستند که نمی‌توانند درباره آینده بازار مسکن به تصویر روشنی برسند. در نتیجه، فعلاً ساخت و ساز انجام نمی‌دهند تا امکان پیش‌بینی آینده قیمت ملک برایشان مقدور شود.

## کسری عرضه و تولید مسکن از کجا سر باز خواهد کرد؟

رکود تاریخی رکود ساخت مسکن (رکود تاریخی به لحاظ طول زمان ماندگاری بازار در این قاره) تبعات کوتاه مدت و میان مدتی به همراه دارد. ریسک‌ها در این باره نشان می‌دهد که در کوتاه مدت، رکود تولید مسکن، خود را به شکل کمبود آپارتمان اجاره‌ای در بازار نشان می‌دهد. بسیاری از فروش‌ها به خصوص در شهر تهران، بلافاصله

اول و تورم تاریخی در بازار دوم زمین زده‌اند. رکود ساختمانی سال‌های ۹۳ تا ۱۴۰۰ به این صورت بوده که طی این سال‌ها متوسط تیراژ تولید خانه در کشور حدود ۴۰۰ هزار واحد بوده، در حالی که طبق محاسباتی که سال ۱۳۹۲ در قالب طرح جامع مسکن در وزارت راه و شهرسازی انجام شد، ۶۰ کف بحرانی عرضه مسکن جدید باید تا ۱۴۰۲ سالانه رقمی معادل ۵۶۰ هزار واحد باشد. اگرچه سال گذشته احداث شد، حتی از میانگین تیراژ سال قبل از آن هم کمتر بود. این کمبود ساختمانی یکجا آن خود را نشان می‌دهد.

### ریسک مضاعف سرمایه‌گذار ساختمانی

رکود تولید مسکن سال‌های ۱۳۹۳ تا ۱۳۹۸، در دو سال گذشته با ریسک جدیدی همراه شد: ریسکی که هنوز هم در بازار سرمایه‌گذاری ساختمانی وجود دارد. تورم مصالح ساختمانی است.

در ریسک‌ها در این باره نشان می‌دهد که سازنده‌ها از یکسو نا رکود فروش (خرید) ناشی از جهش قیمت‌ها دست به گریبان هستند و از سوی دیگر، در دوره اخیر با رشد شدید قیمت مصالح ساختمانی روبرو شده‌اند. در اواخر سال ۱۳۹۹، متوسط قیمت مصالح ساختمانی در شهر تهران نزدیک به ۱۰۰ درصد افزایش یافت. رشد تقریباً سه رقمی قیمت در فصل اول ۱۴۰۰ نیز ادامه پیدا کرد؛ اما در سه فصل بعدی، ندرت رشد قیمت مصالح و تجهیزات ساخت و ساز کم شدند. با این حال در سال گذشته، تورم ساخت همواره از تورم مسکن بالاتر (بیشتر) بود.

## وضعیت تورم ساختمانی در کشور چگونه بوده است؟

مقایسه نرخ رشد هزینه و قیمت بین بازار بالافت، مسکن و بازار مسکن، یک پیام مشخص برای سرمایه‌گذاران ساختمانی داشته است: بازدهی تولید خانه در حقیقت نیست که بتواند معنادار باشد. جذابیت رشد هزینه ساخت و رشد قیمت مسکن در سال ۱۴۰۰ مشخص می‌کند که سال گذشته، در شرایطی که در شهر تهران متوسط قیمت هر مترمربع واحد مسکونی حدود ۳۵ درصد افزایش یافت، متوسط قیمت انواع مصالح ساختمانی بیش از ۶۰ درصد رشد داشت.

آمارهای بانک مرکزی در این باره می‌گوید، سال گذشته دو شاخص دستمزد کاری ساختمانی و همچنین شاخص قیمت مصالح ساختمانی در کشور به صورت میانگین ۷۰ درصد نسبت به سال ۹۹ افزایش یافت.

بسیار پایین‌ترین تازه‌ترین آمار رسمی در قالب فوئسته داده کاملاً معتبر نشان می‌دهد که بازار مسکن در سال اول اجرای طرح یک میلیون مسکن، در فاز رکود درجا زده است.

به گزارش شما، سال گذشته، طبق گزارش مرکز آمار ایران، حدود ۳۵۰ هزار واحد مسکونی در شهرهای کشور احداث شد. این میزان تیراژ ۳۰ درصد کمتر از ساخت و سازهای سال ۹۹ بود. جواب ساختمانی بازار مسکن ۱۴۰۰ در نتیجه افت سرمایه‌گذاری واقعی در این بخش رخ داده اما جلور می‌شود که این خواب به پایان برسد؟

قطعی بررسی‌های صورت گرفته، سال گذشته آن طور که بانک مرکزی روایت می‌کند، کل سرمایه‌گذاری صورت گرفته در بازار ساختمان سازی مسکونی برابر کشور حدود ۴۰ درصد نسبت به سال ۹۹ افزایش پیدا کرد که در مقایسه با رشد ۷۰ درصدی هزینه ساخت مسکن در همان سال، عملاً ماحصل سرمایه‌های وارد شده به بازار ساخت و ساز حتی به اندازه سرمایه‌گذاری سال ۹۹ نبوده است. (به میزانی که در سال ۱۴۰۰ بتوان معادل سال ۹۹ ساختمان مسکونی احداث کرد.)

## سرمایه‌ها کجا رفتند؟

این دو آمار مشخص می‌کند که اگر سرمایه‌گذاری واقعی در بازار ساختمان سازی مسکونی از رشد عینی برخوردار بود، ماحصل آن به افزایش تیراژ تولید مسکن منجر می‌شد؛ اما نه مایه‌ها وارد بازی شده که نه ریسک ساخت و ساز را دارد و نه عایدی آن. در حد بازار ساخت است: بازار خانه‌های بلااستفاده و خالی از سکنه، طی سه چهار سال گذشته، متوسط حاشیه سود سرمایه‌گذار ساختمانی حدود ۲۸ تا ۴۵ درصد بوده است. این در حالی است که عایدی نوع غیرمولد سرمایه‌گذاری ملک که همان خرید مسکن به جای ساخت مسکن (سرمایه‌گذاری مولد) است، در این چهار سال به طور متوسط ۶۰ درصد بوده است.

سرمایه‌گذار ساختمانی در عین حاشیه سود کم یا انواع ریسک‌های اقتصادی، از توفیقاً پروژه تا فروش نرفتن آپارتمان در زمانی که صاحب سرمایه اقدام به فروش می‌کند، مواجه است؛ اما سرمایه‌گذار ملکی به راحتی سود سالانه فراخ از تورم، ریسکی مقابل خود ندارد. همین تفاوت دو بازار ساخت و خرید مسکن برای سرمایه‌گذار طی این سال‌ها به رکود سنگین در بازار



سیاست‌گذار به‌جای آنکه با چهارستون درست، شرایط بازار مسکن را به سمت بهبود اوضاع پیش ببرد، یک سکون کج برپا کرد که متعیناً کمکی به حل اوضاع نمی‌کند بلکه شرایط خروج از رکود به سمت رونق غیرتورمی را بیجهت‌تر خواهد کرد.

سکون کج کوفی در بازار مسکن و ساختمان، تدارک نبودن خانه‌سازی روی زمین‌های فاقد خدمات زیربنایی و فاقد جنسیت سکونی است. این سکون در این مدت با شرایط مالی متضاد از شرایط مالی خوارهای کم‌درآمد فاقد مسکن، تقویت نیز شده است. چرا طرح عرضه لیبوه، سکون کج است؟ به‌این‌غلت که بازار مسکن در حال حاضر با حجم قابل توجهی واحد مسکونی متکار و بدون استفاده روبه‌روست که عامل کمبود عرضه در بازار معاملات ملک شده‌اند.

این خانه‌ها همان سرمایه‌گذاری غیرموادیه، چهار سال اخیر سرمایه‌گذاران است که به دلیل ریسک سفر این مدل سرمایه‌گذاری، باعث شد عدم تعادل عرضه و تقاضا در بازار خرید و فروش آپارتمان تسلید شود. سیاست‌گذار برای سرزنای از بازار مسکن می‌تواند چهارستون اصلی سیاست‌گذاری در این بخش را فعال کند.

احتمالاً سالانه ملکی از دارندگان چندخانه افزایش سقف وام خرید مسکن به سطح موثر برای خله اولی‌ها، توزیع برده‌های ساختمانی بین مناطق نارامند تولید بیشتر از طریق تسهول‌سازی هزینه‌ها، جواز و همچنین افزایش حقیقت مجاز به ساخت در بافت‌های قبوضه برای جذب سازی فزومول تحریت و مشارکت، این چهارستون سیاستی هستند.

دوباره مالیات سالانه بررسی‌ها نشان می‌دهد که امدت این مطالبات از دارندگان ۴ واحد مسکونی و بیشتر با نرخ موثر باعث می‌شود ریسک صفر فلاکی و بلااستفاده گزینش واحد مسکونی از بین بیرون بیاید. این اقدام، عرضه آپارتمان در بازار معاملات ملک افزایش پیدا می‌کند. سیاست‌گذار هم‌زمان می‌تواند سقف وام خرید را افزایش دهد تا امکان خرید مضرفی در مقابل این عرضه‌ها فراهم شود.

با افزایش عرضه از محل سازدیشدن خانه‌های خالی به بازار، مصرف مستقیم شیب‌دار کاهشی قیمت مسکن صاف و تسهیل می‌شود.

در حال حاضر نرخ حاشیه سود تولید مسکن در شمال شهر تهران بالای ۲۵ درصد و در پایین‌شهر جنوب ۲۷ درصد است. با این روند، اگر هزینه‌ها مسنور پروانه ساختمانی در مناطق شمالی شهر که دارای تلبیاع ساختمانی هستند، افزایش یابد و در مناطق پایین‌شهر، کاهش پیدا کند، به نفع عرضه مسکن ارزان در جنوب پایتخت خواهد بود.

در بافت فرسوده تهران همچنین افزایش تعداد طبقات مجاز به ساخت، برای سرمایه‌گذاران ساختمانی جذابیت ایجاد می‌کند. تجربه جهانی تنظیم بازار مسکن نشان می‌دهد که این چهارستون می‌تواند متکل بازار مسکن ایران را تا حدود زیادی در طرفی کند.

خواهد آمد. سطح فعلی قیمت مسکن (متر<sup>۲</sup> ۴۰ میلیون تومان) در نتیجه بر اساس آمار معاملات خرداد (۱۳۰۱) دست‌کم پنج میلیون تومان بالاتر از سطح متعارف است.

از طرفی اگر قیمت مسکن کاهش پیدا نکند، عملاً مسیر برگشت بازنده‌ها و سرمایه‌گذاران ساختمانی به بازار ساخت و ساز باز و هموار نخواهد شد. بنابراین فرآیند زنجیره‌های پیمان رکود، ابتدا و انتهایی دارد که لازم است کاهه‌گام پیموته شود.

### یک ستون کج: چهارستون اصلی

بازار سرمایه‌گذاری مولد ساختمانی که به این روز دچار شده است، دو دسته غلت درونی و بیرونی دارد. علل بیرونی عمدتاً به ریسک‌های غیراقتصادی (همچون موضوع تحریم و تلافی برای احباب بی‌جام) و ریسک‌های اقتصادی (از جمله مسدودت تسهیلات مالی دولت و جریان گسسی بودجه و غفلت از مهار رشد نقدینگی) برمی‌گردد که نیروی حاصل از این دو موضوع، عامل رشد و تشدید انتظارات تورمی می‌شود و بعدازآن است که افاده به‌عقد سرمایه‌گذاری غیرمواد ملکی باعث جهش قیمت مسکن و رکود ساخت و ساز می‌شود.

خلیل درونی بازار مسکن نیز موارد کلیدی مثل ریسک صفر هلاکی و ملک سازی و همچنین بی‌توجهی سیاست‌گذار به قدرت خرید ارز دست‌رفته خانه‌اولی‌هاست. در حال حاضر، بازارهای مختلف دارایی با ریسک‌های مختلف و متنوعی روبه‌رو هستند. مثلاً بازار ارز یا بازار سکه در حال حاضر با ریسک ریش‌ناشی از دستبایی احتمالی به‌توافق روبه‌روست؛ بازار سهام نیز همواره جزو بازارهای پرریسک بوده است؛ چراکه نوسانات روزانه نرخ بازدهی در بورس، خود به‌عنوان ریسک و فرصت عمل می‌کند.

تنها بازاری که مطلقاً تجربه دهه‌های گذشته به لحاظ بازدهی سرمایه‌گذاری، تقریباً هیچ ریسکی نداشته و ندارد، بازار خرید زمین و مسکن است. در این میان، حتی ریسک حداقلی سرمایه‌گذاری در بازار زمین، برای مسکن صفر است.

ریسک زمین معمولاً می‌تواند با تضمینات احتمالی تسهول‌داری‌ها برای کاربری و تراکم قابل‌ارائه روی زمین (پلاک مربوطه) مرتبط باشد. هر نوع تغییری در سیاست‌های کاملاً ناپایدار و متنازل شهرداری‌ها برای سیاست‌های ساخت و ساز، اثر مستقیم کاهنده یا افزایش روی قیمت زمین‌های شهری دارد؛ اما در مسکن این‌طور نیست.

توسط نرخ بازدهی سالانه بازار مسکن طی سه دهه چیزی نزدیک به پنج واحد درصد از سطح تورم عمومی بالاتر بوده و این خود محرک قوی برای سرمایه‌گذاری غیرمولد در دوره‌های بی‌ثباتی قیمت‌ها بوده است. به‌این‌ترتیب در سال‌های اخیر، عوامل بیرونی و درونی بازار مسکن، شرایط را به سمت رکود سرمایه‌گذاری مولد سوق داده است.

در بحران رکود سرمایه‌گذاری ساختمانی،

پس از تکمیل ساختمان‌هایشان، حدود دو تا سه واحد از ۱۰ واحد هر مجتمع خود را به مدت یک تا دو سال اجاره می‌دهند. این کار سازتتها با هدف تامین و تسویه حساب بخش پیلانی هزینه‌هایی که برای آن پروژه صرف کرده‌اند انجام می‌شود.

بنابراین هرچقدر در بازه زمانی مثلاً یک‌ساله، تیراز تولید مسکن افزایش پیدا کند، در یک سال و نیم بعدازآن، حجم واحدهای در نوبت اجاره در بنگله‌های املاک نسبتاً زیادی می‌شود اکنون هشت سال است که تیراز تولید مسکن به نصف اواخر دهه ۱۳۸۰ و اوایل دهه ۱۳۹۰ نزول کرده است. مفهوم این تغییر کاهشی این است که حجم واحد اجاره‌ای در سطح آپارتمان‌های کم‌نر، به شدت کاهش یافته است.

بنابراین یکی از دلایل رشد تاریخی هزینه اجاره‌نشینی در سال‌های ۱۳۹۹ و ۱۴۰۰ می‌تواند همین موضوع باشد. البته بازار اجاره مسکن در دو سال اخیر، به دلیل رکود خرید مصرفی و هجوم خانه‌اولی‌ها برای اجاره‌نشینی اجباری، با تورم تاریخی ۵۰ درصد روبه‌رو شد؛ اما کمبود عرضه نیز تاثیرگذار بود.

افت تیراز تولید مسکن در میان مدت باعث سخت‌تر شدن روند کاهشی یا ثبات قیمت مسکن خواهد شد. هنوز اثر کامل رکود ساخت مسکن در بازار خرید و فروش آپارتمان پدیدار نشده که علت این مسئله، کمای تبض معاملات خرید است. طی سه سال گذشته حجم معاملات خرید آپارتمان (در تهران) به یک‌نهم میزان تاریخی خود کاهش پیدا کرده است.

از سال ۱۳۸۷ به بعد که سامانه ره‌گیری معاملات مسکن راه‌اندازی شد، معدل ماهانه حجم خرید و فروش آپارتمان در پایتخت حدود ۱۱ تا ۱۳ هزار واحد بوده است؛ اما این وضعیت در سال‌های ۱۳۹۹ و ۱۴۰۰ به میزان چهار هزار واحد مسکونی کاهش یافت؛ یک لرزکودتسنگین معاملاتی در بازار خرید خانه که ریشه آن، جهش تاریخی و سرریزی قیمت مسکن (از سال ۱۳۹۷ تاکنون) بود.

ارقام معاملاتی مشخص می‌کند که در سال‌های اخیر، تقریباً به‌اندازه کاهشی حجم تولید مسکن، از حجم خرید مسکن نیز کاهشته شده است. تلب بین دو رکود ساخت و خرید باعث شد که اثر تورمی کمبود عرضه، آن‌طور که باید، نمود پیدا نکند.

با این‌حال، طی دوره پیش‌رو جلوجه انتظارات تورمی کاهش یابد و ریسک غیراقتصادی فروکش کند، قیمت مسکن نیز به سطح متعارف برمی‌گردد و بعدازآن بازار مسکن شاهد بازگشت خریداران پیلانار (مصرفی) خواهد بود. معمولاً عملیات تخلیه جانب قیمت مسکن دست‌کم یک سال طول می‌کشد و بعدازاین مدت، اثر کمبود عرضه چندین روز پیدای می‌کند.

اگر تا زمانی که انتظارات تورمی به شکل محسوس و پایدار روند کاهشی پیدا کند، تغییر برای جریان کسری عرضه مسکن در بازار معاملات ملک اندیشیده نشود، تلاش بازار برای افت اساسی قیمت پایین



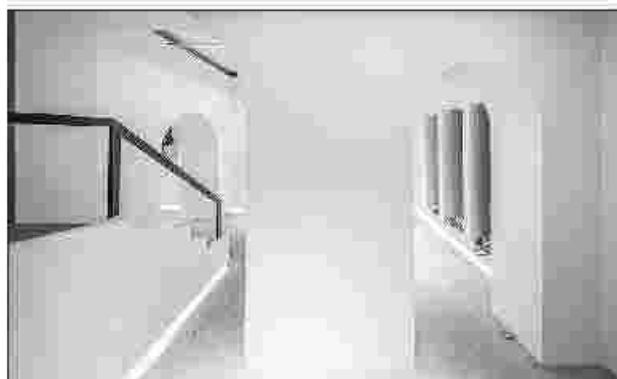
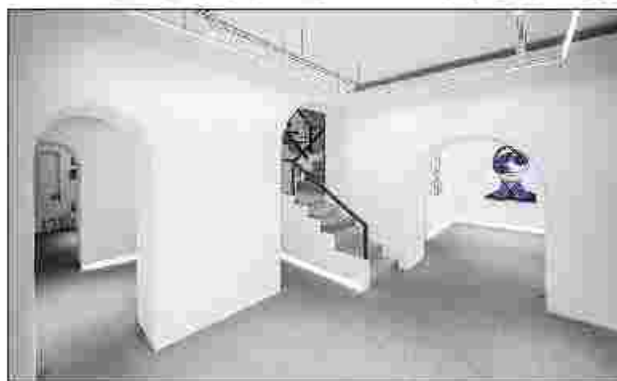




## طراحی داخلی گالری هنری سو

در بازسازی این پروژه محدودیت‌های مختلفی وجود داشت: زمین و بودجه که به ناچار به حداقل تغییرات در فضا منجر شد. با استفاده از فرم‌های پخته و متینال و رنگ و بافت کم، مخاطب می‌تواند توجه بیشتری به آثار هنری نمایش داده شده در گالری داشته باشد. در حقیقت، خلوص فضا باعث می‌شود بازدیدکننده در کم‌بهرتری از آثار هنری داشته باشد. دلیل ایجاد کمترین تغییر استیجاری بودن ملک و همچنین بودجه محدود بوده است که خود به چالش‌های زیادی در روند طراحی منجر شده است.

پنجره‌های انبساطی: گالری سو یک گالری هنری به مساحت ۳۱۰ مترمربع است که قدمت آن به ۵۰ سال پیش برمی‌گردد و در محله بی چهارباغ خواجه در اصفهان واقع شده است. به نقل از خط‌معمار، کالبد ساختمان به صورت دو طبقه‌ای تک‌پلکسی است و طبقه بی سقف آن بازسازی شده است. وجود پلها در مرکز فضا و قرم آن و همچنین موقعیت پروژه که جوار پل خواجه است، به ایجاد فرم‌های قوسی در سازه منجر شد.

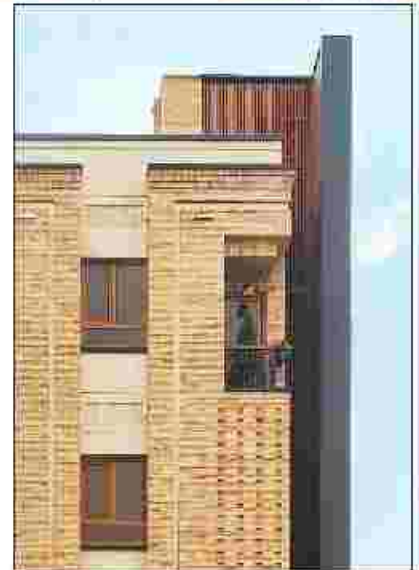


## طراحی و معماری سرای تهران

پروژه در تلاش بود تا معماری ایرانی و مدرن را با یکدیگر تلفیق کرده و به علاوه از مصالح متنوع با معماری ایرانی استفاده کند. یکی از چالش‌های اصلی معماران در طراحی این پروژه محدودیت‌ها و ضوابط شهرداری برای تامین پارکینگ و جای گذاری بلحاظ در چداره می بود. آنها در طراحی تمامی این ساختمان مسکونی یک شکلی ایجاد کردند که موجب تاختن سنی و عظمت در نما و دید بیننده شد.

تجزیه و تحلیل معماری تهران از خوبی بوده و رویه فضای سبز و کوهپایه شمال تهران گنودگی دارد.

به نقل از خط معمار، این ساختمان مسکونی به صورت ۷ طبقه تک واحدی طراحی شده است. این هفت طبقه شامل بخش هایی چون زیرزمین، طبقه همکف که ورودی و پارکینگ را در بر داشته و ۵ واحد مسکونی سه خوابه است. معماران در طراحی این





## معماری خانه آجری کردان

و خصوصی برای این خانواده بود که ایده طراحی بنا را نیز تحت الشعاع قرار داد. به این ترتیب بنا و حیاطها به گونه‌ای استقرار یافتند تا ضمن ایجاد حجمیت بسته و محدود نباشند. تعریف گودال با محله‌های در حیاط بخشی ساختمان، یکی از تصمیمات اصلی ویژه در جهت دستیابی به این خواسته بود.

ب تجربه لبریزان، پروژه‌ی معماری خانه آجری کردان در زمینی به مساحت ۱۳۷۵ متر مربع در جنوب منطقه کردان واقع است. به نقل از خط معمار، این خانه ویلایی متعلق به خانواده‌ای است که قصد دارند اکثر اوقات هفته را در محیطی آرام، مستقل و با امکانات رفاهی کامل و در نزدیکی محل کارشیلن زندگی کنند. یکی از چالش‌های طراحان، ایجاد حریمی امن



معماری خانه رایا



آغاز کردند. آنها خانه‌ای بی‌تکلف و راحت بر اساس نیازهایشان طراحی کرده و با اجرای دقیق، برایشان ساختند.  
طراحان امید آن دارند تا سلامت جنین غلبه‌ای تاثیر لندگی دو چهره این شهر تمام در حال تغییر بگذارند.

معماران این پروژه مسکونی در شهر تریز ماگو طراحی و ساخته شده است. به نقل از خطا معمار، کارفرمای این پروژه خانواده کوچکی داشت و هنگامی که به طراحان مراجعه کرد، تحت تاثیر نگاه سرپایه‌داری می‌خواست خانه مجال داشته باشد. طراحان نیز بر اساس تراکم و سطح انتقال محار طراحی این خانه مسکونی را





تجربه‌ی این خانه شماره ۶ به طور انتقادی به منطقه گذشته شهری و همچنین انسان گذشته معاصر نگاه می‌کند که به نوبه خود باعث ایجاد فضای جدیدی شد. به نقل از خط معماران، در شهر تهران، به دلیل تخریب لایه‌های بیرونی شهری و همچنین از بین رفتن لایه‌های داخلی، حریم خصوصی انسان امسب‌های جدید دیده است. مناجمان‌ها بلافاصله در مجاورت خیابان‌ها قرار دارند و فضاهای فضای باز شهری در حال ناپدید شدن هستند حضور انسان در شهر به خطر می‌افتد و فعالیت‌های گریه‌ی به تدریج کم رنگ می‌شود. به طور کلی، ما در گذشته محله‌های فرعی داشتیم جایی که همسایگان با یکدیگر تعامل داشتند و تعامل به شهر جبهه زدند.

اجتماعی رخ می‌داد. اگرچه ممکن است بتوان محله‌های فرعی گذشته را احیا کرد، اما طراحی از طریق پروژه خود تصمیم گرفتند خلافتی عمل کرده و فضایی را با همین کاربری که در عین حال مناسب برای شرایط زندگی امروز باشد طراحی کنند. طراحی به واسطه این پروژه موفق به ارائه نوع جدیدی از الگوی ساخت و ساز در کشور شدند. در این ساختمان‌ها خانه و فضای کار در کنار هم قرار گرفتند تا برخی از مشکلات زندگی امروز برطرف شود. در حقیقت، آنها جبهه‌ها را تغییر داده و در نتیجه، فضاهای مرده و نمایی سوم را رفته کرده و این فضای داخلی را به شهر جبهه زدند.

معماری خانه مربع



زیرا که در فلسفه طراحی ایرانی منبع گونه‌ی کامل، متعادل و هنسی ماندگار است و در ذاتش قابلیت آن را دارد که بازها و بارها یا چندمندی دیگر بازتولید شود. بنابراین سعی شد تا از الگوهای ثبت، نظام هنسی، تناسبات ساختار تاریخی و اصول طراحی این ساختار از جزء تا کل بهره گرفته و تهدید استفاده از تعبیر معیاری جلوه‌اندکی، کم کردن از حجم و سایه‌روشن‌ها با کمترین میزان ساختار شکنی و با هم‌پوشانی به تنوع در طرح برسند.

تجربه‌ی ایرانیان در طراحی حجم اصلی این پروژه هر تکمیل یک واحد مسکونی بوده و هندسه بنا با استفاده از نظام هنسی ساختار تاریخی اسفهان بر اساس متوال مربع طراحی شده است. به نقل از خط، معمار، فضا از واحدهای گوناگونی به وجود آمده که به دنبال پایه و هندسه مربع قابل تفکیک است و این متوال با ترکیب، تجمع و تعبیر معیاری فضایی متنوعی را به وجود می‌آورد که با تناسبات مشخصی در فضا تکثیر شده‌اند.



## معماری ساختمان جدید پلاسکو

آتش نشانی بوجه است. طبقه همکف به دلایل دسترسی مستقیم به عمار پناهنده مجاور و طبقه پنجم با اتصال به پشت بام باقی مانده ساختمان، سرزنده ترین مکان با چیلنسین مناسب برای اشکال یادبود قبلیین بود. بنابراین، در طرح پیشنهادی، فضای یادبود به صورت یک فضای بلکلی مسیال شمال دانه می شود که طبقه اول را به طبقه پنجم متصل می کند. علاوه بر این، یک حلاله افقی در ساختمان ۵ طبقه موجود وجود داشت. طراحین یک فضای خالی عمودی به برج جدید اضافه کرده و آنها را به هم وصل کردند.

پنجاه و نه سال، در مهر ماه ۱۳۹۷، طبقه طراحی برای طراحی ساختمان جدید پلاسکو به عنوان اثر ملی ماندگار به صورت آزاد برگزار شد و طرحی که در مسابقه رتبه دوم را کسب کرده، پس از گذراندن چندین ارزیابی، توسط هیئت داوران و کارفرما برای ساخت انتخاب شد. به نقل از خطا معمار، از الزامات طراحی جدید پلاسکو، علاوه بر یک برج ۱۵ طبقه و ۵ طبقه زیرزمین یا کاربری تجاری، اختصاص یک طبقه از ساختمان به پانچمان بهنای





معماری ساختمان مسکونی نیاوران



مساحت آن جلوه‌گر است. بدین ترتیب جلوه در نمای اصلی جالبی شد تا امکان بهره‌مندی از قریب ارتباط مستقیم فراهم آید. مصالح سه کار رفته در نمای جانبی آن، سیمان و چوب است. همانطور که می‌دانید، آجر در ساده‌ترین و بی‌الذاتی‌ترین حالت، اساس صمیمیت را در نما و سیمان سفید در جهت تکمیل کناره است. این ساختمان نقش مهمی را ایفا می‌کند.

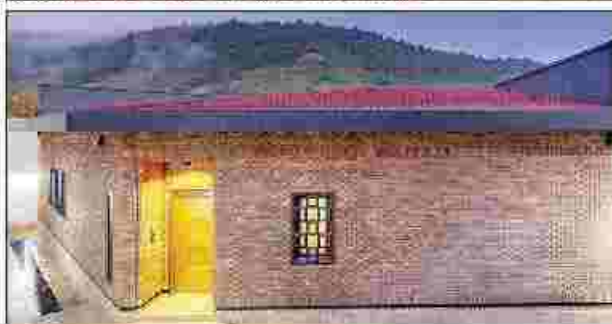
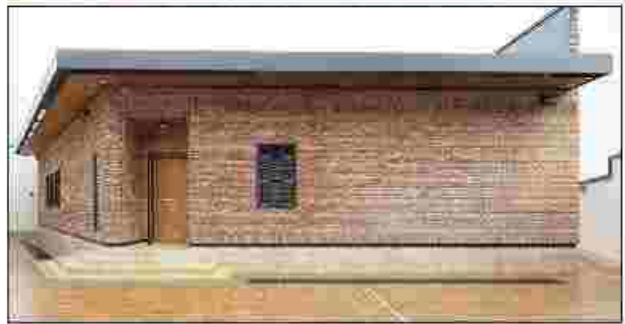
تجربه‌زادان: پروژه حاضر بر سطح زمینی با ارتفاع ۸۰۰ مترمربعی و با سطح اشغال ۳۰ درصد در ۸ طبقه مسکونی تعریف شد و جانبایی ۸ واحد مسکونی ۲۸۵ متری در این برج در نظر گرفته شد که از دو ضلع ساختمان امکان نورگیری برای آنها فراهم بود. به نقل از خط معمار، از اهداف اصلی طراحی این ساختمان، تصویر یک برج باغ ایرانی است که گویی همسایگی‌ها و ارتباطات دوستانه واحدهای مسکونی در نمای



## معماری ویلاي سنگد

انای‌های جوان‌اندیش تا تدلیمی‌کننده فضاهای بیرونی و اندرونی معماری ایرانی باشند. از آنجایی که مجموعه نیازمند فضاهای خدماتی چون مسافرتاری، پارکینگ و موتورخانه بود، و ترجیح بر آن بود که این فضاها کمترین تداخل را با ساختمان ویلا و فضای بازن داشته باشند، لذا از شب تند زمین جهت مکن یابی این فضاها استفاده شد به گونه‌ای که فضاهاى فوق در ترازى پایین‌تر از ویلا و در انتهای شیب زمین جایمانی گردیدند و منقب آنها با الهام از معماری روستای تاریخی ملسوله بخشی از خیابان ویلا گردید.

بخش‌های ایرانی معماری ویلاي سنگد بر اساس معماری دو ایوانی ایرانی شکل گرفته است، با این تفاوت که به علت کوهستانی بودن محل ویلا و بیرونگرا بودن ساختمان‌های بومی، ایوان‌ها به جای آنکه مقابل هم باشند در کنار هم قرار گرفته‌اند. به نقل از خط معمار برای ایجاد تمایز میان دو ایوان مجاور، رفع شیب‌افیت غربی ویلا و جهت‌گیری به سمت منظرهای اطراف، ایوان غربی زاویه ۴۵ درجه نسبت به ایوان اصلی دارد. فضای پشت ایوان اصلی شامل سالن پذیرایی و فضای پشت ایوان کوچکتر شامل



**آگهی فروش**

ست ۵ تایی برند نیک ماک ترکیه در حد صفر برش تکسر  
هیدروچک منسب آلومینیوم جوش تکسر، کبی فرزهولین  
نیغه سر تعویض، زهوار بر ۴ نیغه.

شماره تماس: ۰۲۱-۲۳۰۱۰۱۱۵

**آگهی فروش**

دستگاه ۵ تیکه مونتاز UPVC اورنکلر کار کرده کمالاسالم.

شماره تماس: ۰۲۱-۲۶۲۹۱۷۳۴

**آگهی فروش**

دستگاه شستشوی شیشه ایستاده ۱۷۰۰ کار کرده  
قطعات ترکیه سالم، میزگردون CMS، نم گیر پرکن  
CMS، میز برش چک دار کنترل دار.

شماره تماس: ۰۲۱-۲۶۲۹۱۷۰۶

**آگهی فروش**

دستگاه در و پنجره UPVC با تمیزکن برند پن ماک  
ترکیه استوک سالم.

شماره تماس: ۰۹۱۴۱۱۹۷۲۲۵

**آگهی فروش**

تمیزکن اوزگنج کار کرده، برش تکسر مورات، کانال  
تخلیه ۳ کاره مورات کار کرده، مکنده برش ترکیه در  
حد نو.

شماره تماس: ۰۹۳۶۷۶۰۸۴۲۳

**آگهی فروش**

یک دستگاه CNC برند آلمانک آلمان مدل SBZ 122/33

سال 2011 به فروش می‌رسد. لطفاً اعلام قیمت خود را به  
ایمیل زیر ارسال بفرمایید.

alumtab@gmail.com

## درج نیازمندی‌ها در سایت و نشریه پنجره ایرانیان رایگان است

**آگهی خرید**

بهترین خریدار ضابعات گسکت و پروفیل شما به قیمت  
مناسب هستیم.

شماره تماس: ۰۹۱۳۱۷۶۰۱۰۴

**آگهی فروش**

فروش یک دستگاه برش دوسر استوک  
نوفایی برش در زوایای ۴۵ و ۹۰ درجه  
کلیه لوازم و قطعات فلزیک و اورجنال.

شماره‌های تماس:

۰۹۳۵۵۵۵۰۰۴۶ / ۰۹۳۵۵۵۵۰۰۴۹ / ۰۹۱۲۰۱۲۹۰۶۰

۰۱۱۳۳۲۰۲۷۴۷ ۰۱۱۳۳۲۰۲۷۴۸

**جذب نمایندگی امداد UPVC**

امداد UPVC در نظر دارد جهت دسترسی آسان همکاران گرمی  
به قطعات مناسب آلات UPVC در سراسر ایران نماینده فعال  
جذب کند.

متقاضیان محترم می‌توانند برای ثبت نام در سایت ما اقدام فرمایند.

شماره تماس: ۰۲۱۴۴۰۹۲۷۹۱ / ۰۹۳۶۷۶۰۸۴۲۲

**آگهی استخدام**

بازار باب تلفنی خانم محدوده سرزداران

شماره تماس: ۰۹۱۳۳۴۵۸۵۹۱





**محصول جدید کیمیا صنعت شیما**  
**تولید پروفیل یو.پی.وی.سی KSS**

تولید کننده ملزومات شیشه های دوجداره  
چسب پلی سولفاید، اسپیسر، رطوبت گیر،  
بوتیل، سیلیکون و ماستیک



[www.kimiyasanat.com](http://www.kimiyasanat.com)

[info@kimiyasanat.com](mailto:info@kimiyasanat.com)

آدرس: اتوبان تهران قم، شهرک صنعتی شمس آباد، بلوار بهارستان، بلوار بوعلی سینا، کوچه بهار ۱، پلاک ۷      تلفن: ۰۲۱-۵۲۸۸۸۹۹۹

فروشگاه مرکزی: تهران، خیابان خیام جنوبی، روبروی مختاری، پلاک ۶۷ و ۶۹      تلفن: ۰۲۱-۵۵۸۰۳۵۱۴ / ۰۲۱-۵۵۸۰۳۲۰۱

دفتر فروش شهرستان (امور نمایندگی ها): تهران، بزرگراه آیت الله سعیدی، چهار دانگه، روبروی پمپ بنزین، ساختمان آوا، پلاک ۷۰۷

تلفن: ۰۲۱-۵۵۲۴۱۴۰۰

تلفن: ۰۲۱-۵۵۲۴۱۸۹۱



فیراتماک تولید کننده ماشین آلات upvc

دارای گارانتی و پشتیبانی معتبر  
آموزش و راه اندازی رایگان  
شرایط پرداخت آسان  
تکفاز و سه فاز



Firat Mak





**Sarawin CO**

گروه صنعتی سراوین

تنها نماینده رسمی فروش پروفیل  
هافمن در استان سمنان  
نماینده فروش یراق آلات اندو



**HOFMANN**  
UPVC PROFILE PRODUCER

هافمن



AKPA IRAN

سویک آکپا ایران

**ENDOW**

DOOR & WINDOW SYSTEMS





گروه تولیدی ماهد آلومینیوم



صنایع آلومینیوم گنجعلیخان



آکرول برند برتر مقاطع آلومینیوم

بیش از نیم قرن تجربه

اولین نماینده رسمی ماهد آلومینیوم و آلومرول نوین (آکرول)

عامل فروش یراق آلات پارس وین و توییک در استان کرمان

تولید در و پنجره آلومینیوم دوجداره نرمال و ترمال بریک

تولید انواع توری ثابت، پلیسه و دبل فریم

نرده آلومینیوم و درب کرکره برقی

نمای فریم لس و کرتین وال

مجری پروژه‌های در و پنجره در عراق

فروش درب ضد سرقت و اتاقی



با کامل ترین آرشیورنگی [www.Ganjalikhanalumin.com](http://www.Ganjalikhanalumin.com)

آدرس: کرمان، بزرگراه امام خمینی، ۲۰۰ متر بعد از دانشگاه با هنر، شهرک صنعتی، انتهای کوچه ۱  
آدرس دفتر دوم: کرمان، بلوار قدس، بین کوچه شانزده و هجده

تلفن: ۰۳۴-۳۳۳۵۰۴۵۵

تلگرام: ۰۹۳۷۹۶۷۷۲۰۲

تلفکس: ۰۳۴-۳۳۳۲۲۲۰

مدیریت: ۰۹۱۳۴۹۲۹۳۹۷





بالاترین کیفیت ساخت ماشین آلات صنعت شیشه ساختمانی و خودرویی



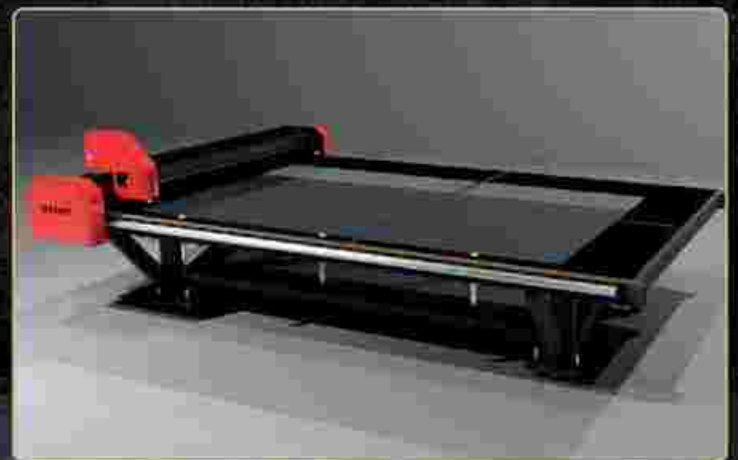
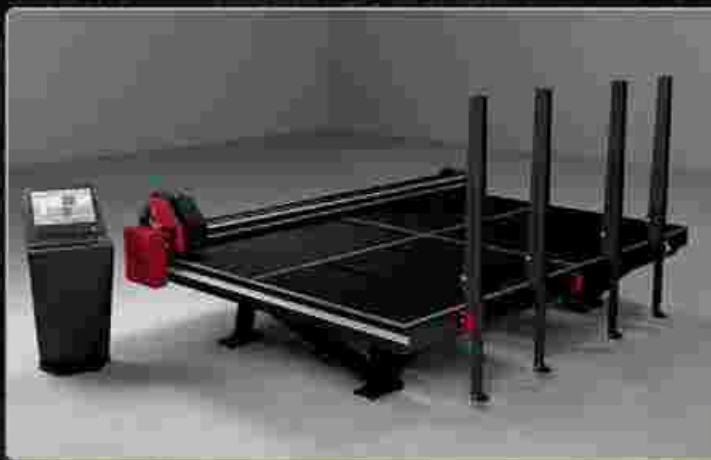
شرکت متگران صنعت سپهر آریا (ریتون) RITON

اولین سازنده میزهای برش CNC با نرم افزار و کنترلر ایتالیایی

فروش و مشاوره در خرید انواع ماشین آلات نو و کار کرده به همراه نصب و راه اندازی و آموزش

تعمیرات و ارتقاء نرم افزاری، الکترونیکی و مکانیکی انواع ماشین آلات اتوماتیک و نیمه اتوماتیک صنعت شیشه

فروش قطعات مورد نیاز ماشین آلات تولید پنجره و شیشه



کارخانه: ساوه، انتهای خیابان طالقانی، بعد از میدان ولایت، روبه روی کارخانه شیر

دفتر مرکزی: کرج، خیابان درختی، پلاک ۱۸۱، واحد ۵

کارخانه: ۰۸۶۴۲۴۷۸۲۱۹ همراه: ۰۹۱۲۴۸۹۶۷۴۳ ۰۹۱۲۲۳۴۵۴۶۲

دفتر مرکزی: ۰۲۱۲۲۸۴۹۴۱۷ ۰۲۱۲۲۸۷۵۹۳۳ ۰۲۶۳۳۵۳۴۸۰۰-۱

[ritoncompany](http://ritoncompany)

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

[Riton221](https://www.instagram.com/Riton221)







# صنایع پیچ سهیل

وارد کننده چسب سیلیکون،  
سیلیکون ماستیک، فوم تفنگی و فوم شلنگی از کشور ترکیه

نماینده انحصاری شرکت **Bautech**® در ایران

## Silikonize ve Akrilik Mastikler



**FEEL  
THIS  
POWER!**



جاده قدیم کرج، بازار آهن غرب تهران (شادآباد)، مجتمع تجاری صنعتی ۱۷ شهرپور، بلوک ب/ب، پلاک ۳۴

واتس‌آپ: ۰۹۳۰۶۶۶۶۹۳۱

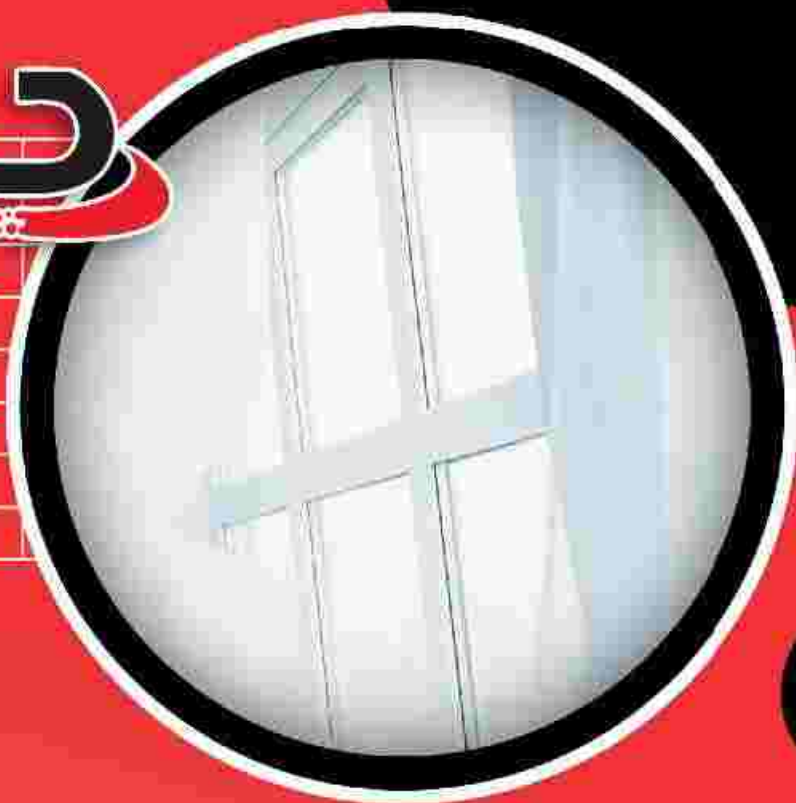
تلفن: ۰۶۶۶۰۷۷۸۱ | ۰۶۶۶۰۶۰۶۰۷ | فکس: ۰۶۶۶۰۷۷۸۲

Email: soheilbolt@yahoo.com

همراه: ۰۹۱۲۳۱۴۲۴۲۸

# دانفیگ

پروفیل درب و پنجره UPVC



اقتصادی ترین پروفیل ۵ کانال کشور



## دانفیگ

پروفیل درب و پنجره UPVC

دفتر تهران: ۰۲۱-۲۲۱۱۱۱۱۵

دفتر کارخانه: ۰۳۱-۵۷۷۷۵۵۸۲

همراه: ۰۹۱۲۰۳۳۸۸۳۸





# PPS Pars Profile Sazan

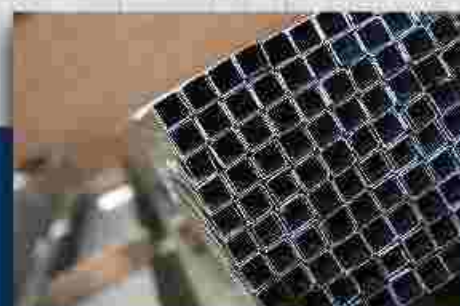
Manufacturer Of Galvanized Profiles

تولید کننده انواع پروفیل های تقویتی گالوانیزه و سازه های سقف کاذب

پذیرش نمایندگی از سراسر کشور

## پارس پروفیل سازان

نماینده رسمی پروفیل پلاس پن  PLASPEN



تهران، فلکه دوم صادقیه، بزرگراه اشرفی اصفهانی، برج نگین رضا، طبقه ۲۰ جنوبی

تلفن: ۰۲۱-۴۴۰۳۳۲۳۵-۶ ۰۲۱-۴۴۰۳۱۰۸۷

  PARS\_PROFILE

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



## وین تک، پنجره یک



وین تک، برند محبوب ایرانی به انتخاب مصرف کنندگان