



گفتگو با مدیر عامل
شرکت ماشینکاران ایران

PDF Compressor Free Version

ماهنامه تخصصی صنعت در و پنجره و پهنه‌سازی انرژی
اطلاع رسانی، خبری، تحلیلی، آموزشی، پژوهشی | تلفن: ۳۳-۴۴۸۹۲۲۹
ایرانیان | www.panjereh-iranian.ir

رژنه

سال شانزدهم ۱۳۹۴ شماره ۱۹۲ | قیمت: ۵۰۰۰ تومان



تولیدکننده پروفیل‌های UPVC
تولیدکننده ورق‌های نرم و سخت PVC
تولیدکننده ورق‌های ژئوممبران PVC



وزارت صنعت، بازرگانی و صنایع



وزارت نیرو و منابع انرژی



وزارت راه و ترابری

IR BRAND

برند ایرانی



ISO 9001-14001-18001



ISO 9001



افت رابینسون

تلفن: ۰۰۹۰۰۰۸۸۶۰ (خط ۱۰)

دفتر مرکزی: خیابان سید جمال‌الدین اسدآبادی خیابان ۶۶، پلاک ۳۸

واحد برتر پلیمری صنعت
و معدن در سطح ملی

HOFMANN
UPVC PROFILE PRODUCER

دارنده گواهینامه
RAL از کشور آلمان



هافمن

پیشنهاد اهل فن



PDF Compressor Free Version



ولار؛ نخستین تولید کننده
یراق آلات درب و پنجره های UPVC
در کشور با آخرین تکنولوژی روز دنیا

شرکت سپهر یراق پارسیان
Sepehr Yaragh Proslan Co.



اولین و بزرگترین تولید و صادر کننده
پروفیل های تقویتی
در کشور

TEL: 041-7172
WWW.JAHANSTEEL.COM



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: ۱۹۸۵۸۵۷۷۳۹
Tel: +9821- 9100 3000
Site: www.hampar.com

تهران-خیابان ولنجک، خیابان
سیزدهم، نبش خیابان ساسان،
پلاک ۳۳، طبقه اول، واحد ۱۳

upvc door & window profile **WIN CLASS**

PDF Compressor Free Version

تولید کننده متنوع ترین تیپ های پروفیل های در و پنجره UPVC



گسترده ترین انتخاب حق شماست...

series 60 five channels General

series 65 five channels Super (NEW)

series 64 five channels Lux (NEW)

series 64 five channels Super (NEW)

sliding series 90 single rails

sliding series 73 double rails (NEW)

sliding series 70 double rails

Design Center

دفتر مرکزی: ۰۳۱ - ۵۷ ۷۷ ۵۵ ۸۲ (خط ۱۰) فکس: ۰۳۱ - ۵۷ ۷۷ ۶۳ ۶۸

همراه: ۰۹۱۲ ۰۳۳ ۸۸ ۳۸

دفتر تهران: ۲۲ ۱۱ ۱۱ ۱۵





بوتیا

PDF Compressor Free Version



website



Instagram



تماس: ۰۲۱-۴۳۰۸۵

follow us on
instagram: butia.ir

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

مجتمع بوتیا صنعت

شماره بازار دید از غرفه خود در

بیستمین نمایشگاه تخصصی

صنعت ساختمان کرمان دعوت می نماید.

۱۸ الی ۲۱ مهر ماه ۱۴۰۲

محل دائمی نمایشگاه های بین المللی جنوب شرق (کرمان)

سالن باستانی پاریزی



پروفیل در و پنجره یو پی وی سی

۶۰ سال ثبات رنگ

با تکنولوژی منحصر به فرد نانو و HOTMELT



محصولی خاص، هویتی خاص

PDF Compressor Free Version

و آفتابی که حنایش دیگر رنگی ندارد!



مجمع صنایع فناوری پلاستیک سپاهان

بهترین ویژن



BEST VISION

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

بهترین ویژن نوآوری هوشمندانه



BARLOCHER



TÜV Rheinland



ISO 9001



ISO 14001



ISO 45001



ISO 14001



ISO 45001

www.bestvisionco.com | info@bestvisionco.ir

تلفکس: ۰۲۱-۲۶۴۱۲۳۱۸

تلفکس: ۰۲۱-۳۶۶۱۱۱۶۴

دفتر تهران: خیابان ظفر

دفتر اصفهان: خیابان شیخ صدوق شمالی



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

GenoWin

گنووین، پروفیل اقتصادی گروه سیندرژ



www.syndej.com

۰۲۱ - ۲۳۴۸

PDF Compressor Free Version



تاراز پلیمر ایرانیان
Taraz Polymer Iranian

تأمین کننده مواد اولیه پروفیل UPVC



www.tarazpolymer.com
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

۰۳۱-۳۸۰۲۰۰۰۰



دفتر مرکزی: تهران - شریعتی - روبروی میرداماد - کوچه نیک - پلاک ۲۸ - واحد ۱ - تلفن: ۲۲۸۶۸۲۰۶ - ۲۶۶۲۴۰۰۰
 شعبه خاوران: تهران - سه راه افسریه - به سمت میدان آفتاب - نبش 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: ۵۵۴۱۲۷۹۵ - ۵۵۴۱۳۱۷۵ - فکس: ۵۵۴۱۰۳۱۲
 شعبه مشهد: مشهد - ابتدای جاده مشهد - قوچان - جاده ستو - بلوار آزادی ۱۰۵ - سوله های صنعتی ستو - واحد ۱۳ - تلفن: ۳۶۵۱۱۰۶۶ - ۳۶۵۱۱۰۵۱
 شعبه جاجرود: جاجرود - سعید آباد - کوچه گلستان - پلاک ۲۶ - تلفن: ۷۶۲۰۵۱۰۵





PDF Compressor Free Version

ALSTAR

 ALSTAR.IR



ALSTAR

Industrial Complex

مجتمع صنعتی آلستار

طراح و تولید کننده سیستم های نما و پروفیل های اختصاصی،
در و پنجره آلومینیوم و انواع مقاطع صنعتی و ساختمانی

w w w . A l s t a r . i r

میدان هروی، خیابان وفامنش، کوچه عیسی بیگی، پلاک ۷، واحد ۵ / تلفن: ۰۲۱-۲۲۹۳۰۰۱۰ / ۰۲۱-۲۲۹۴۰۰۱۰

دفتر مرکزی و کارخانه شماره ۱: ساری، کیلومتر ۴ جاده نکا / تلفن: ۰۱۱-۳۳۴۳۴۸۸۱-۴

کارخانه شماره ۲: تهران، شهرک صنعتی شمس آباد، بلوار آزادی، خیابان نرگس ۸

PDF Compressor Free Version

کیفیت تجارت ماست



تامین کننده یراق آلات در و پنجره های یو پی وی سی و آلومینیوم



نماینده رسمی شرکت کاله ترکیه در ایران



www.wbh.co.ir



wbh.co ۰۲۱- ۸۶۰ ۷۰۹ ۴۰ / ۰۲۱- ۸۶۰ ۷۰۹ ۳۷



معاونت گنجین تولید کنندگان
در پنجره های ایران

هلدينك سهند (پتروپلیمر آذر سهند)

تولید کننده انواع افزودنی های PVC

PDF Compressor Free Version

استابلایزر فوق کم مصرف، تولید CPE برای اولین بار در ایران و منطقه، تولید استابلایزر پایه روی (سبز)

تا ۲۰ درصد کاهش قیمت تمام شده پروفیل PVC، با افزودنی های پترو پلیمر آذر سهند



واردات تیتان اورجینال کرونوس ۲۲۲۰، کربنات کلسیم مش ۳۵۰۰ ترکیه، استنارات اسید...

ارتباط با مدیریت بازرگانی و فروش

www.sahandpetro.com

۰۹۱۴ ۳۳۳ ۶ ۹۲۰

۰۹۱۴ ۳۳۳ ۶ ۹۲۱

شماره تماس ۰۵۴۴۲ ۰۹۱۴۳۶

کارخانه: کیلومتر پانزده اتوبان تبریز، زنجان روبروی گلر پارس

شماره تماس ۰۶۱-۰۴۱

دفتر مرکزی: تبریز، آبرسان، اول چایکنار، بلوار فارابی، ساختمان ۹۲

elutec✓

PDF Compressor Free Version

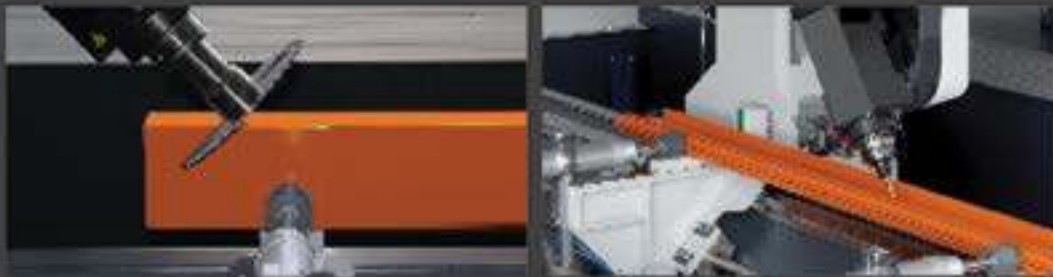


CONTACT US

WWW.ELUTEC.IR
INSTAGRAM: ELUTEC.IR

M: +989123473122

T: +98(26)34201787



EUROPEAN TECHNOLOGY

نماینده رسمی الوماتک آلمان و پرتیچی ایتالیا

PDF Compressor Free Version

YELKEN

پراق آلات درب و پنجره آلومینیوم و UPVC



۰۲۱ - ۴۶۰۷۱۵۵۰

www.fornax-co.com

دفتر فروش مرکزی تهران :

سعادت آباد ، علامه طباطبائی جنوبی ، ۳۸ غربی



PDF Compressor Free Version



سیستم کشویی لیفت آلومینیوم



سیستم فولکس واگنی



سیستم آکاردئونی آلومینیوم و پی ۵۹ سی



📧 yelken.iran

✉ yelkeniran@yahoo.com

دفتر شعبه تبریز : تبریز ، پلیس راه تبریز - مرند ، کوچه دانشمند ، پلاک ۸۹

تلفن : ۳۲۸۵۸۱۲۷ - ۰۴۱

PDF Compressor Free Version



Amertat-Group

گروه صنعتی امرتات

بودیم، هستیم، خواهیم ماند...



امرتات تولید کننده انواع پروفیل های UPVC

Leowin **Mundo** **LeoPrime** **ALMundo**

amertatupvc

+989025350065

www.amertat-group.ir

نشانی دفتر: تهران، بزرگراه ستاری شمال،

خیابان پیامبر مرکزی، پلاک ۸۴، ساختمان امرتات

تلفن: ۰۲۱ - ۴۴۰ ۲۷ ۵ ۲۷

تلفن: ۰۲۱ - ۴۴۰۴ ۵۱۵۸



FomIndustrie

PDF Compressor Free Version

Aluminum & PVC Working Machinery



Fmc470

ماشین ستر ۴ محور



Blitz 60

برش دو سر



Mistral 26A

دستگاه مولیون



Baiha L

دستگاه پرس گوشه (پنج)



Matisse

دستگاه کپی روتر



Sealant

دستگاه چسب



جام ماشین نماینده انحصاری کمپانی
فوم اینداستری ایتالیا در ایران



دفتر مرکزی: تهران - فرمانیه غربی، خیابان جباریان
خیابان پانزدهم، کوچه عظیمی، کوچه معبر، پلاک ۱، واحد ۳

نمایشگاه دائمی: تهران - شورآباد، بعد از ۶۰ متری
روبروی دوربردان مهدی آباد، خیابان یکم شرقی (البرز)
چهارراه چهارم، کوچه فتح یک، درب چهارم، پلاک ۲۲
۰۲۱ - ۲۲۲۵۶۲۱۲ - ۲۲۲۵۶۰۱۲



021- 222 56 212

021- 222 56 012

fom_industrie_iran

fomindustrie.com

PDF Compressor Free Version

متنوع ترین سبد محصولات درب و پنجره
با معرفی سیستم های جدید برای اولین بار در کشور

ارو تنبرگ

پروفیل در و پنجره یو پی وی سی

دفتر مرکزی : تهران، بلوار آفریقا، خیابان دستگردی غربی، پلاک ۳۲۱

rothenburg.co rothenburg.iran.co +98 21 8657



UPVC Window & Door Profile Producer

Rothenburg company, which produces UPVC profiles with different cross-sections and as an innovative and leading company in the UPVC profile industry, has been able to play a significant role in meeting the needs of contractors and builders over the past years, and has become a successful company due to obtaining valid certificates around the world.

Thanks to innovative technology, you can count on our window systems to provide the best insulation.

 **GERMAN** Technology

CINCINNATI EXTRUSION 

 **Akdeniz Chemson**
Beyond Additives

 100 % MADE IN **PLAS MEC**

TECHNO  **PLAST**

ECO SLIDE

Monorail



IDEAL 1000

3 Chamber

60 Series



MULTI SLIDE

Sliding



IDEAL 2000

4 Chamber

60 Series



EASY SLIDE

Double rail



IDEAL 4000

4 Chamber

60 Series



SEAL SLIDE

Monorail



IDEAL 5000

5 Chamber

60 Series



SMART SLIDE

Monorail



IDEAL 7000

6 Chamber

70 Series



PETRO Line
UPVC WINDOW & DOOR PROFILE PRODUCER

awina
UPVC PROFILE

DENIZ WIN
UPVC PROFILE

Royal **SARALAY** Tech
UPVC PROFILE

آورتا

پروفیل در و پنجره یو پی وی سی

مطابق با استانداردهای ملی و بین المللی

0 1 1 - 3 4 0 4

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

PDF Compressor Free Version



chemson



AVERTA



شرکت سولار پلیمر

تولید کننده مواد اولیه انواع لاستیک گسکت

TPE,TPV

..., EPDM base &

با سالها تجربه در ارائه مواد اولیه به شرکتهای تولیدی

پروفیل UPVC آماده همکاری میباشد .

شرکت سولار پلیمر شعبه دیگری ندارد.

Tell:+98 21 22564871 - 22564925

Fax:+98 21 22566104

www.solar-polymer.com

PDF Compressor Free Version



High Performance Compounds, Resins & Masterbatches

TPE



سولار پلیمر تولیدکننده گرانول‌های لاستیکی مخصوص گسکت

Tell: +98 21 22564871 - 22564925

Fax: +98 21 22566104

www.solar-polymer.com

PDF Compressor Free Version

 **Bregman**



PDF Compressor Free Version



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

PDF Compressor Free Version

بزرگترین تولید کننده یراق آلات درب و پنجره UPVC در کشور



با پشتوانه
۴۰ سال تجربه
در صنعت قطعه سازی

۱۱ سال سابقه
حضور درخشان
در صنعت یراق آلات

Winac
هیناک
طراح و تولید کننده مجموعه
یراق آلات درب و پنجره



دفتر تهران: جنت آباد مرکزی، بلوار شاهین شمالی (کبیری طامه)، نبش کوچه پنج، پلاک ۲، واحد ۲
کارخانه: اتوبان تهران-قزوین، شهرک صنعتی کاسپین، بلوار امام خمینی، میدان اصلی، خیابان هشتم
تلفکس: ۴۵۷۴۸ (۲۱) | www.winac.co | info@winac.co

واحد نمونه تحقیق و توسعه سال های ۹۲ و ۹۳
کارآفرین برتر استانی در سال های ۸۷، ۹۰ و ۹۱
واحد منتخب پیشگسوت صنعت در سال ۹۷



accessories

گروه صنعتی یراق سازان هاگو

طراح و تولید کننده مجموعه یراق آلات درب و پنجره

مجموعه تولیدی و بازرگانی هاگو

با تجربه و سابقه بالغ بر دو دهه موسسین خود، بنا بر نیاز صنعت درب و پنجره کشور، در راستای قطع وابستگی و استفاده از توان داخلی اقدام به تولید یراق آلات با برند تجاری MAKU و MK نموده است.

تلاش جهت گسترش حضور مستمر در بازار از طریق ارتقاء کیفیت محصولات و ارائه خدمات پس از فروش به مشتریان و جلب رضایت آنان از اهداف اصلی این مجموعه می باشد.



پذیرش نمایندگی استانی از سراسر کشور

کرج، منطقه ویژه اقتصادی پیام، فاز یک خیابان نهم

+۹۸ ۲۶ ۳۴۹۲۲۲۴۱
+۹۸ ۲۶ ۳۴۹۲۲۲۴۷
+۹۸ ۹۱۲ ۲۶۸ ۳۲۸۸

www.makuaccessories.com



ALUTHERM

ALUMINIUM PROFILE

PDF Compressor Free Version

تولید کننده پروفیل آلومینیوم در و پنجره و نما

شرکت آریا هامون آذر (آلوترم)



WE ARE SERIOUS ABOUT ALUMINIUM

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

☎ ۰۹۱۴۲۲۴۶۹۰۹

🌐 www.alutherm.ir

☎ ۰۴۱۳۶۳۰۹۵۷۳

📧 @alutherm.co

PDF Compressor Free Version

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

تولید پوشش سقف پارکینگی

دارنده استاندارد CE اروپا



UORWIN



ISO 9001
CERTIFIED

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

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

www.uorwin.com . info@uorwin.com

بازرگانی آبان

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

Royal SARALAY Tech
UPVC PROFILE

Rothenburg
kunststoff-Fenstersysteme
UPVC Window & Door Profile

PETRO Line
UPVC WINDOW & DOOR PROFILE PRODUCER



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

ACCADO



آدرس: شهرک صنعتی خاوران، سایت آهنکاران، خیابان یازدهم غربی، پلاک ۴۶۰۹

تماس: ۳۳۲۸۸۴۶۵ - ۳۳۲۸۸۴۶۶ - ۳۳۲۸۸۴۷۷ - همراه: ۰۹۱۲۴۹۷۸۰۷۳



Accessories Technology

تولید کننده قفل و دستگیره

UPVC door & window lock and handle

۰۴۱-۳۳۸۰۰۱۸۲

۰۹۱۴۳۰۷۰۸۲۵



PDF Compressor Free Version



نماینده رسمی ماشین آلات ساخت 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

۰۹۱۲۸۱۴۰۹۹۱



KARA

PDF Compressor Free Version

glass & upvc machinery center



ISO 9001



GMP

IMS



0935 555 0046 | 0935 555 0081
0935 555 0049 | 0935 555 0091
01133701223_4 | Kara_machinery

شرکت طنین آراد یکتا

PDF Compressor Free Version

تولید کننده پودرهای میکرونیزه معدنی



TANIN ARAD

Y E K T A

Producing & Trading Company
(Import & Export)

کربنات کلسیم (کوئد وانکوئد ۲۵۰۰ و ۳۵۰۰ مش)
باریت بسیار سفید کریستال ضد اسید
تالک داخلی و وارداتی افغانستان ضد اسید
کائولن و میکا بسیار سفید ضد اسید

● Barite

Tanincarb
95T,60T,1T

appropriate for
window profiles

● Kaoline / Mica / Talc
● Calcium Carbonate



www.taninarad.com



TANIN.ARAD.YEKTA



+9821 4461 8480-2



+98912 2257603

PDF Compressor Free Version

گروه صنعتی تور آذران اولین تولید کننده پیشرفته ترین توری های در و پنجره در شمال غرب کشور



توری پلیسه مویی خور

توری پرسان

توری لولایی

توری ثابت

پرده پلیسه

در رنگ های مختلف

تولید و فروش یراق آلات توری های پلیسه، لولایی، پرسان



www.torazaran.com

کارخانه: تبریز، کیلومتر ۵ جاده تهران / با مدیریت عبدی همراه: ۰۹۱۴۱۱۲۱۴۲۰ / تلفن کارخانه: ۰۴۱۳۶۳۷۴۵۹۹



PDF Compressor Free Version

پنجمین نمایشگاه تخصصی

در و پنجره و ماشین آلات و تجهیزات وابسته اصفهان

ساعات بازدید : ۱۵ الی ۲۱

تاریخ برگزاری: ۲۶ الی ۲۹ مهر ماه ۱۴۰۲

اصفهان، کمربندی شرق، روبروی منطقه روشن دشت، نمایشگاه بین المللی اصفهان



The Specialized Exhibition of
DOOR & WINDOWS



And Related Industries & Machineries
October 18 to 21, 2023
Isfahan International Exhibition Center



ستاد برگزاری : شرکت مشاوران نمایشگاهی سایا نمای پارسیان

09354806393 031-32603006 031-36633939

www.sayaco.ir www.isfahanfair.ir

بیست و هفتمین نمایشگاه بین المللی

PDF Compressor Free Version

صنعت ساختمان و تاسیسات و تجهیزات جانبی

چهاردهمین نمایشگاه بین المللی

درپ و پنجره ، ماشین آلات و صنایع وابسته

تاریخ برگزاری:

۳ لغایت ۶ آبان ماه ۱۴۰۲

محل برگزاری

نمایشگاه بین المللی مشهد

ساعت بازدید

۱۶ الی ۲۱

ستاد برگزاری

۰۹۱۵۵۰۰۸۸۵۷

۰۵۱۳۸۹۱۱۱۵۵





در این شماره می خوانید:

۴۰.....	اخبار پنجره و نما
۵۴.....	اخبار ساخت و ساز
۶۶.....	اخبار انرژی و فناوری
۷۴ - ۸۷.....	بخش پروفیل
۷۶.....	گفتگو با مدیرعامل شرکت مانیکاران البرز
۷۸.....	نگاهی به استاندارد ملی ایران برای پروفیلهای یوپ یو یسی و تولیدکنندگان دارای استاندارد
۸۸ - ۹۷.....	بخش یراق آلات
۹۶.....	خواب برنامه هفتم برای خانه اولی ها
۹۸.....	دو مأموریت نجات پایین شهر
۱۰۰.....	سال «ایستایی» قیمت جهانی مسکن
۱۰۱.....	فروود ارزی تورم ساختمانی
۱۰۲.....	طرح ساخت خانه های متری ۱۰ میلیون
۱۰۴.....	مسئله بزرگ بسازوبفروش ها؛ تشدید گسل زمین - مسکن
۱۰۶.....	موج برج های در بازار مسکن
۱۰۸.....	پایتخت پس از تجزیه تهران و تشکیل استان «تهران غربی»
۱۱۱.....	سه علت شکست سیاست های مسکن
۱۱۲.....	نبش قبر وام مسکن
۱۱۴.....	۶ خندق در جاده مسکن به بورس
۱۱۶.....	پتک بانکی بر بافت فرسوده
۱۱۸.....	مسکن حباب دارد؟
۱۲۰.....	تنظیم تورمی بازار مسکن
۱۲۲.....	سبقت ملکی در حومه پایتخت
۱۲۴.....	زمین ۹۹ ساله برای دولت چند؟
۱۲۶.....	شیبور چینی رونق مسکن
۱۲۸.....	فاصله پایتخت با «تهران ۸۴»
۱۳۰.....	اخبار معماری
۱۴۰.....	نیازمندی های پنجره

ماهنامه اطلاع رسانی، خبری، تحلیلی، آموزشی و پژوهشی

سال شانزدهم / شماره ۱۹۲ / مهر ۱۴۰۲

صاحب امتیاز: موسسه پنجره ارتباط ایرانیان

مدیر عامل و رئیس هیات مدیره: امیر شیرینی

مدیر مسئول: امیر شیرینی

شورای سردبیری: امیر شیرینی، احسان مصحفی، احمد جهان بین

همکاران تحریری: این شماره: شهرام علیزاده، عاطفه شفق

مدیر داخلی: احسان مصحفی

مدیر تبلیغات: عاطفه شفق

بخش تبلیغات: مهدی ملکی

طراح و صفحه آر: کیوان یزدانی

لیتوگرافی، چاپ، صحافی: صنوبر

تیراژ: ۵۰۰۰ نسخه

نشانی دفتر نشریه: بزرگراه اشرفی اصفهانی، پایین تر از

همت، کوچه خان بابایی، پلاک ۸، واحد ۴۵

تلفکس: ۴۴۴۸۹۴۲۹-۳۳

www.panjereh-iranian.com

panjereh.iranian@gmail.com

panjereh_magazine@yahoo.com

♦ مقاله ها و دیدگاه های مندرج لزوماً بیانگر

دیدگاه ماهنامه پنجره ایرانیان نیست.

♦ پنجره ایرانیان مسئولیتی در قبال محتوای آگهی ها ندارد.

♦ نشریه در انتخاب و ویرایش متون آزاد است.

♦ استفاده از مطالب و آگهی های نشریه بدون مجوز

کتبی و یا ذکر مآخذ قابل پیگرد قانونی می باشد.

افزایش صادرات محصولات مجموعه دانش بنیان فور PDF Compressor Free Version

به گزارش پنجره‌ایرانیان به نقل از روابط عمومی سی فور، سی فور به‌عنوان یکی از برندهای شناخته‌شده در صنعت تولید پروفیل یوپی‌وی سی کشور توانسته است با به‌کارگیری تکنولوژی جدید و انحصاری HotMelt و نانو، سهم صادراتی خود را افزایش دهد.

مجموعه‌ی دانش بنیان سی فور به‌منظور پیشرفت و توسعه علاوه بر تولید داخلی، به صادرات توجه ویژه‌ای دارد و این امر باعث افزایش سهم بازار، افزایش درآمد و سوددهی شرکت و همچنین محبوبیت آن در سطح جهانی شده است. گفتنی است، با توجه به شرایط و محدودیت‌های مختلفی که در این حوزه وجود دارد، برای رشد و توسعه صادرات، علاوه بر تمرکز بر روی کیفیت محصولات و قیمت مناسب، نیاز به برنامه‌ریزی و تحلیل بازار موردنظر و نیز رعایت قوانین و مقررات بازارهای خارجی است تا این امکان فراهم شود ولی باوجود تمام این سختی‌ها، سی فور با تکیه بر تجربه و دانش مجموعه خود که شامل مهندسین مجرب و کارکنانی متعهد است در این مسیر گام بر می‌دارد تا به هدف خود یعنی توسعه صادرات به‌صورت پایدار برسد.

پنجره‌ایرانیان؛ صادرات مجموعه سی فور در شش ماهه ابتدای امسال به میزان قابل توجهی افزایش پیدا کرده است.



ارتقای ایمنی در گرو بهره‌مندی از دانش و تکنولوژی روز

بسیار مهمی در ارتقا سطح ایمنی دارد. با ارائه آموزش‌های مناسب، کارکنان قادر خواهند بود به‌طور صحیح با تجهیزات کار کنند؛ همچنین خطرات موجود را شناسایی کرده و اقدامات لازم ایمنی را در مواجهه با آن‌ها انجام دهند. علاوه بر آموزش‌های اولیه، آموزش‌های دوره‌ای و حین کار نیز باید به کارکنان ارائه شود تا با تغییرات قوانین و الزامات مربوط به ایمنی آشنا شوند و روش‌های جدید را فراگیرند. علاوه بر این آموزش و آگاهی‌بخشی به مدیران و مسئولان نیز بسیار مهم است تا بتوانند سیاست‌ها و راهکارهای ایمنی را به‌درستی اجرا کنند و نظارت مناسب بر رعایت ایمنی داشته باشند.

وی در خصوص اقدامات شرکت آلمینیای ایران در زمینه حفاظت از محیط‌زیست، اظهار کرد: احداث تصفیه‌خانه فاضلاب بهداشتی و پایش دوره‌ای و استفاده از آب خروجی جهت آبیاری فضای سبز (فاضلاب بهداشتی کارخانه روزانه ۱۵۰ مترمکعب است و مستقیماً به سیستم تصفیه فاضلاب که به روش لجن فعال طراحی و اجرا شده هدایت می‌شود)، قانون مدیریت پسماند و مدیریت سبز، نصب کنتور و «FT»های لازم برای مشخص شدن مصرف آب در محل‌های پرمصرف، بازیافت آب‌های سطحی و آب باران و بازگردانی به فرایند جهت انحلال گل قرمز و همچنین لایه‌روبی منپول‌ها و کانال‌های منتهی به «U79» جهت کاهش تلفات تنشست آب (بازچرخی آب)، بازیافت پساب صنعتی کارخانه که از سیستم تولید بخار و سیستم خنک‌کن آب ناشی می‌شود، به‌منظور رقیق‌سازی گل باطله و انتقال آن به دیوی باطله مورد استفاده قرار می‌گیرد (بازچرخی آب)، نصب سیستم پایش آنلاین بر روی خروجی دودکش‌های شرکت آلمینیای ایران و اتصال سرور با سرور سازمان (قانون هوای پاک و شیوه‌نامه‌های محیط‌زیست)، از اهم اقدامات شرکت آلمینیای ایران در جهت حفاظت از محیط‌زیست است.



پنجره‌ایرانیان؛ مدیر ایمنی، بهداشت و محیط‌زیست شرکت آلمینیای ایران گفت: شرکت آلمینیای ایران به‌عنوان یکی از بزرگ‌ترین فعالان صنعت آلومینیوم کشور، همواره انجام اقداماتی برای کاهش خطرات احتمالی و افزایش ضریب ایمنی محیط کار برای کارکنان را سرلوحه اقدامات خود قرار داده است. به همین دلیل این شرکت آموزش را موضوعی سیال دانسته و با آموزش‌های اولیه و دوره‌ای برای نیروی انسانی همراه با به‌روزرسانی تجهیزات، دائماً به دنبال ارتقای ایمنی کارکنان خود است.

رضا میرزاجانی در گفت‌وگو با فلزات آنلاین، در رابطه با رویکردهای شرکت آلمینیای ایران در حوزه مدیریت ایمنی، بیان کرد: رعایت اصول ایمنی و بهداشتی جهت پیشگیری از بروز خطر و حفظ سلامت منابع انسانی به‌عنوان مهم‌ترین سرمایه سازمان، جزو خط مشی شرکت آلمینیای ایران بوده که به‌عنوان سرلوحه اقدامات شرکت در نظر گرفته شده است. اهم اقدامات صورت گرفته توسط واحد ایمنی، بهداشت و محیط‌زیست شرکت آلمینیای ایران بدین شرح است: تهیه و تدوین اهداف و برنامه‌های ایمنی و اقدامات و پیگیری‌های لازم جهت اجرای برنامه‌ها، برنامه‌ریزی و برگزاری کمیته‌های تخصصی ایمنی با هدف پیشگیری از وقوع حوادث، شناسایی خطرات، ارزیابی و کاهش ریسک‌ها و مخاطرات، ساماندهی بازرسان ایمنی در ۶ منطقه عملیاتی جهت نظارت بیشتر بر ایمنی کار با اهداف: شناسایی نقاط خطر، نواقص ایمنی، تدوین گزارش و ارائه راه‌حل‌های مناسب جهت رفع مشکلات، نظارت بر اجرای قوانین، مقررات، ضوابط، آیین‌نامه‌ها و دستورالعمل‌های ایمنی، نظارت بر حسن اجرای دستورالعمل‌ها و الزامات ایمنی در قراردادهای پیمانکاران تحت پوشش، نظارت بر تهیه و توزیع وسایل حفاظت فردی (PPE) پرسنل بر اساس نیازمندی‌های کاری.

مدیر ایمنی، بهداشت و محیط‌زیست شرکت آلمینیای ایران با اشاره به دستاوردهای شرکت در حوزه مدیریت ایمنی، عنوان کرد: هدف اصلی واحد «HSE» شرکت حادثه صفر است و حادثه صفر به‌منزله رسیدن به هدف حادثه فزونی صفر است که در همین راستا با اجرای اهداف و برنامه‌های این حوزه، روند ضریب شدت حوادث در شرکت کاهشی بوده است. به همین دلیل شرکت آلمینیای ایران در سال ۱۴۰۱ موفق به اخذ تندیس زرین پنجمین جشنواره صنعت سلامت‌محور و همین‌طور مقام کارفرمای برتر سلامت‌محور ملی در سیزدهمین جشنواره ملی تجلیل از کارفرمایان سلامت‌محور شد.

میرزاجانی در رابطه با تأثیر آموزش منابع انسانی و به‌روزرسانی تجهیزات در ارتقای سطح ایمنی و رویکرد شرکت آلمینیای ایران در این زمینه، ابراز کرد: آموزش و آگاهی‌بخشی به کارکنان درباره روش‌های ایمن انجام کار و استفاده صحیح از تجهیزات و ابزارهای کار، نقش

دعوت به بازدید از غرفه همپار در نمایشگاه ایران پلاست ۱۴۰۲ PDF Compressor Free Version



پنجره‌ایران؛ شرکت همپار با برپایی غرفه در هفدهمین نمایشگاه ایران پلاست (IranPlast) حضور پیدا خواهد کرد.

به گزارش خبرنگار پنجره‌ایران، شرکت همپار، تولیدکننده انواع استابلازهای بی‌وی‌سی، جهت عرضه جدیدترین محصولات و آخرین دستاوردهای خود در هفدهمین نمایشگاه ایران پلاست (IranPlast) در سالن ۷ غرفه ۳۵۶ پذیرای عموم بازدیدکنندگان خواهد بود.

هفدهمین دوره نمایشگاه ایران پلاست (IranPlast) از ۲۶ تا ۲۹ شهریورماه ۱۴۰۲ در محل دائمی نمایشگاه‌های بین‌المللی تهران برگزار می‌شود. علاقه‌مندان می‌توانند از ساعت ۸ تا ۱۵ روزهای یادشده از این نمایشگاه بازدید کنند. گفتنی است، بر اساس برنامه‌ریزی‌های انجام‌شده، نمایشگاه بین‌المللی ایران پلاست ۱۴۰۲ در چهار گروه مواد اولیه، کالاهای ساخته و نیمه ساخته‌شده، ماشین‌آلات و تجهیزات و خدمات برگزار خواهد شد.

پهلویی کشتی حامل ۳۰ هزار تن پودر آلومینا در بندرعباس با ورود دستگاه قضایی

مورد نیاز کشور با رصد به‌موقع دستگاه قضایی در بندر و گمرکات شناسایی و ترخیص شده‌اند، گفت: با توجه به تأکیدات ریاست قوه قضاییه در خصوص لزوم ورود دستگاه قضایی جهت رفع موانع و حل مسائلی از این دست، موضوع ترخیص اقلام و کالاهای مورد نیاز کشور به‌ویژه در بخش تولید به‌صورت جدی در دستور کار دادگستری استان هرمزگان قرار دارد و به‌محض کشف و شناسایی محموله‌های وارداتی در ساحل و دریا، تدابیر لازم به‌منظور ترخیص فوری آن‌ها اتخاذ می‌شود.

رئیس کل دادگستری استان هرمزگان در پایان با تشکر از همکاری و هماهنگی خوب دستگاه‌های اجرایی به‌منظور رفع مشکل این محموله بزرگ مواد اولیه تولید شمش آلومینیوم، تأکید کرد: دستگاه قضایی در راستای وظایف ذاتی خود به‌منظور نظارت بر حسن اجرای قوانین و صیانت از حقوق بیت‌المال و سرمایه‌های ملی، از هیچ کوششی فروگذار نخواهد کرد.

شایان‌ذکر است؛ مجتمع کارخانجات صنایع آلومینیوم جنوب که مقصد نهایی این محموله بزرگ مواد اولیه تولید شمش آلومینیوم است از اردیبهشت‌ماه ۱۳۹۹ در دو بخش کارخانه تولید آلومینیوم اولیه مستقر در منطقه ویژه اقتصادی لامرد استان فارس و اسکله اختصاصی و تأسیسات تخلیه و بارگیری و انبار مواد اولیه مستقر در منطقه ویژه اقتصادی پارسیان استان هرمزگان احداث و راه‌اندازی شده است.

مجتمع بزرگ آلومینیوم جنوب در فاز نخست خود، اکنون سالیانه ۳۰۰ هزار تن آلومینیوم را تولید و روانه بازار داخلی و خارجی می‌کند و در طرح جامع توسعه آن، دستیابی به یک‌میلیون تن تولید آلومینیوم در سال پیش‌بینی شده است.

پنجره‌ایران؛ رئیس کل دادگستری هرمزگان از پهلویی یک فروند کشتی حامل ۳۰ هزار تن پودر آلومینا در بندر شهید رجایی بندرعباس با پیگیری دستگاه قضایی خبر داد. به گزارش میزان، مجتبی قهرمانی رئیس کل دادگستری هرمزگان اظهار داشت: با توجه به دستورات رئیس قوه قضاییه مبنی بر لزوم پیگیری و نظارت بر نحوه ورود، نگهداری و ترخیص کالا در بندر و گمرکات و از باب نظارت بر حقوق عامه و در راستای تنظیم بازار داخلی و کاهش هزینه حضور کشتی‌ها در بندر یا همان هزینه دموراز، دستور ویژه قضایی برای پهلویی یک فروند کشتی حامل ۳۰ هزار تن پودر آلومینا صادر شد.

وی در ادامه افزود: با پیگیری دستگاه قضایی و در نتیجه همکاری خوب اداره کل بندر و دریانوردی استان، به‌منظور جلوگیری از معطلی طولانی‌مدت کشتی مذکور در لنگرگاه، تدابیر ویژه‌ای اتخاذ شد تا ضمن پهلویی، نسبت به ترخیص محموله آن جهت ارسال به کارخانجات صنایع آلومینیوم جنوب به‌سرعت اقدام شود.

قهرمانی در ادامه با بیان اینکه به‌منظور حمل یک‌سره این محموله بزرگ مواد اولیه تولید شمش آلومینیوم نیز تمهیدات لازم اندیشیده شده است، تصریح کرد: جهت ترخیص فوری این محموله و بارگیری و ارسال آن به کارخانجات صنایع آلومینیوم جنوب به‌عنوان مالک کالا و سفارش‌دهنده آن، دستورات ویژه‌ای خطاب به ادارات بندر و دریانوردی، گمرک و راهداری و حمل‌ونقل جاده‌ای صادر شده و دستگاه‌های متولی، مکلف هستند فوراً در این باره اقدام کنند.

وی همچنین با بیان اینکه طی دو سال اخیر صدها محموله بزرگ کالاهای مهم و

جریمه ۵۲۰ میلیارد ریالی عرضه‌کننده خارج از شبکه آلومینیوم در اراک

به گزارش ایرنا، امیر طهماسبی در جمع خبرنگاران، افزود: پرونده عرضه خارج از شبکه ۸۰ تن بیلت آلومینیوم در شعبه سوم بدوی تعزیرات حکومتی شهرستان اراک بررسی شد. وی بیان کرد: شعبه با بررسی محتوای پرونده ارزش بیلت‌های خارج از شبکه عرضه‌شده را ۱۰۴ میلیارد ریال اعلام و متخلف را ۵۲۰ میلیارد ریال جریمه کرد.

رئیس شعبه سوم بدوی تعزیرات حکومتی شهرستان اراک گفت: بازرسان سازمان صمت تخلف عرضه خارج از شبکه آلومینیوم را کشف و پرونده به تعزیرات حکومتی ارسال کردند. وظایف سازمان تعزیرات شامل رسیدگی به تخلفات و تعزیرات در قانون تعزیرات حکومتی، تخلفات بهداشتی و درمانی، تخلفات صنفی، تخلفات قاچاق کالا و ارز، تخلفات املاک، مستغلات، زمین، مسکن و ساختمان و تخلفات مرتب با اجرای قانون هدفمند کردن یارانه‌ها، است.

پنجره‌ایران؛ رئیس شعبه سوم بدوی تعزیرات حکومتی شهرستان اراک گفت: متخلف عرضه‌کننده خارج از شبکه بیلت آلومینیوم بیش از ۵۲۰ میلیارد ریال جریمه شد.



همراهی شرکت تکنما پی وی سی با نهضت ملی مسکن

به گزارش پنجره ایرانیان به نقل از روابط عمومی واناوین، شرکت تکنما پی وی سی سپاهان، تولیدکننده انواع مقاطع پروفیل های یوپی وی سی، در راستای حضور خود در لیست پیشنهادی وزارت راه و شهرسازی در نهضت ملی مسکن، با رویکردی متمایز و متفاوت با هدف بهبود و ارتقاء خدمات خود طی نشست که با انبوه سازان برجسته کشور داشته اقدام به بررسی خواسته ها و دغدغه های این عزیزان نموده و درصد تامین نیازهای آن ها برآمده است.

این شرکت با توجه به کیفیت و قیمت رقابتی محصولات خود و با در نظر گرفتن اولویت های پیمانکاران و انبوه سازان محترم گام بزرگی در برطرف سازی موانع موجود برداشته که باعث افزایش عقد قراردادهای فروش و برگ زربینی دیگر در کارنامه این مجموعه شده است.

گفتنی است، شرکت تکنما پی وی سی سپاهان در زمینه تولید پروفیل دروپنجره یوپی وی سی با نام تجاری «واناوین» در کشور فعالیت می کند.

پنجره ایرانیان؛ شرکت تکنما پی وی سی سپاهان (واناوین) در لیست پیشنهادی وزارت راه و شهرسازی برای همکاری در پروژه های نهضت ملی مسکن قرار گرفت.



افتتاح نیروگاه خود تامین شرکت نورد آلومینیوم

اخیر بخش تولید بیشترین آسیب را در اثر قطع برق در زمان پیک بار داشته باشد. در شرکت نورد آلومینیوم عوارض ناشی از عدم تولید ماشین آلات حیاتی در زمان اوج مصرف که در سال گذشته دو روز در هفته و به مدت هر روز ۱۲ ساعت بوده است، روند تولید را دچار اختلال می نمود؛ زیرا تولید نورد به صورت ۲۴ ساعته و سه شیفت است. میزان قطعی برق هر سال شدیدتر می شود و زمان قطعی ها هم بیشتر می شود، به همین جهت شرکت های تولیدی باید به سمت سرمایه گذاری در احداث نیروگاه های خود تامین، جهت جلوگیری از خسارت های ناشی از قطعی برق بروند. در زمان های قطعی برق شرکت نورد آلومینیوم به ناچار ملزم به استفاده از دیزل ژنراتورهای اضطراری جهت تامین انرژی دستگاه هایی که ولتاژ روتین دارند بوده است که این دیزل ژنراتورها چه از نظر توانی و چه از نظر سطح ولتاژ پاسخگوی دستگاه های اصلی تولید نبوده اند که همین امر باعث توقفات پی درپی، تاخیر در تحویل سفارشات و خسارت مالی شده است. با بهره برداری از این نیروگاه گازی؛ شرکت دچار قطعی برق و خسارت های فنی و مالی و ساختاری نخواهد شد. برنامه آینده شرکت نورد توسعه این نیروگاه تا سه برابر ظرفیت فعلی است.

پنجره ایرانیان؛ نیروگاه خود تامین برق شرکت گروه کارخانه های تولیدی نورد آلومینیوم (سهامی عام) در استان مرکزی شهر اراک با حضور سهامداران و اعضای هیئت مدیره مورد بهره برداری قرار گرفت.

نیروگاه خود تامین برق شرکت گروه کارخانه های تولیدی نورد آلومینیوم (سهامی عام) در استان مرکزی شهر اراک با حضور سهامداران و اعضای هیئت مدیره مورد بهره برداری قرار گرفت. با راه اندازی این نیروگاه در حدود ۳۵ درصد از برق مصرفی کارخانه تامین خواهد شد و همچنین به طور مستقیم به کاهش بار شبکه سراسری کشور کمک خواهد نمود. تامین برق پایدار یکی از زیرساخت های مهم برای صنعت آلومینیوم است و کمبود برق در سال های اخیر خسارت های قابل توجهی را متوجه این صنعت کرده است.

با توجه به رشد روزافزون بارهای خانگی و صنعتی و همچنین عدم سرمایه گذاری مناسب جهت افزایش ظرفیت تولید برق در کشور و با توجه به رشد بار و فرسودگی نیروگاه ها؛ مشکلات تامین برق در فصل گرم سالانه رو به افزایش است. تقریباً تمامی این مشکلات زیرساختی و فنی باعث شده است که در سال های

برپایی پاوین شرکت های دانش بنیان در نمایشگاه ایران پلاست



پنجره ایرانیان؛ پاوین شرکت های دانش بنیان در هفدهمین نمایشگاه بین المللی ایران پلاست، شهریورماه جاری در محل دائمی نمایشگاه های بین المللی تهران برپا می شود.

به گزارش اخبار نمایشگاه ها به نقل از روابط عمومی صندوق نوآوری و شکوفایی، در این پاوین که به همت صندوق نوآوری و شکوفایی و طی روزهای ۲۶ تا ۲۹ شهریورماه ۱۴۰۲ برپا می شود، شرکت های دانش بنیان ایرانی به عرضه محصولات و نمایش توانمندی های خود می پردازند.

ماشین آلات و تجهیزات، محصولات پیش ساخته و ساخته شده، مواد اولیه یا فرآورده های پتروشیمی، خدمات فنی و مهندسی، فناوری اطلاعات و تحول دیجیتال، مراکز علمی، پژوهشی، تحقیقاتی، دانشگاهی، تست و آزمایشگاهی HSE، موضوعات هفدهمین نمایشگاه بین المللی ایران پلاست هستند.

یکی از برنامه های صندوق نوآوری و شکوفایی در راستای کمک به توسعه بازار صادراتی شرکت های دانش بنیان، حمایت از حضور این شرکت ها در نمایشگاه های دائمی خارجی و نیز حضور در نمایشگاه های معتبر بین المللی به دو صورت حضور مستقل و برپایی پاوین است.

تولید لاستیک درزبندی و عرضه یراق آلات ویناک در همسو صنعت



پنجره‌ایرانیان؛ همسو صنعت تولید و پخش انواع لاستیک‌های درزبندی و عرضه یراق آلات ویناک را آغاز کرد.

به گزارش خبرنگار پنجره‌ایرانیان، شرکت همسو صنعت تولید و پخش لاستیک درزبندی ایرانی و پخش انواع یراق آلات ویناک را به سبد کالایی خود اضافه کرده است. انواع لاستیک درزبندی و یراق آلات ویناک به‌صورت تحویل به‌روز و ارسال به سراسر کشور از انبار احمدآباد مستوفی با قیمت‌های بسیار مناسب و رقابتی به مشتریان عرضه می‌شود. گفتنی است، برای کسب اطلاعات بیشتر می‌توانید با دفتر مرکزی شرکت همسو صنعت تماس حاصل کنید.

آغاز ساخت نخستین پژوهشکده آلومینیوم کشور در دانشگاه صنعتی سهند

آلومینیوم ایجاد می‌شود.

معاون اداری، مالی و مدیریت منابع وزارت علوم، تحقیقات و فناوری، هنگام کنگ زنی این پژوهشکده با اشاره به محدودیت منابع دولت، خواستار مشارکت خیران برای توسعه دانشگاه‌ها و مراکز آموزش عالی و تحقیقاتی کشور شد. علی خطیبی همچنین گفت: اجرای هیچ طرح عمرانی در وزارت علوم قبل از تأمین منابع و اعتبار موردنیاز آغاز نمی‌شود.

اولین دفتر مشترک دانشگاهی خانه جوانان صنعت، معدن و تجارت کشور هم به همت خانه جوانان صمت آذربایجان شرقی در دانشگاه صنعتی سهند افتتاح شد. این دفتر باهدف افزایش ارتباطات صنعت و دانشگاه به‌منظور استفاده از ظرفیت نخبگان دانشجویان در عرصه صنعت دایر شده است.

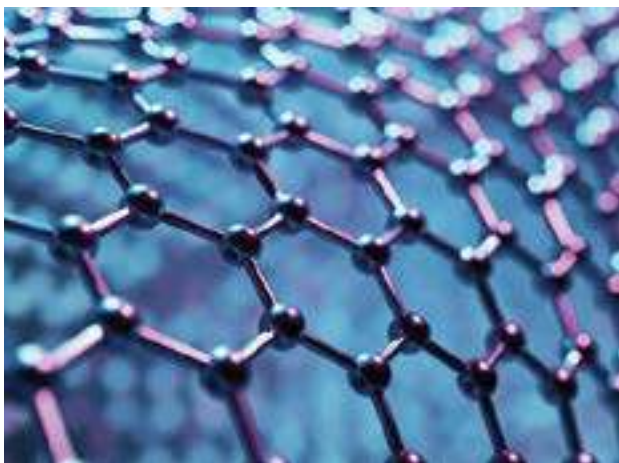
معاون اداری، مالی و مدیریت منابع وزارت علوم همچنین از طرح‌های مهم عمرانی در دست اجرای دانشگاه صنعتی سهند بازدید کرد و از نزدیک در جریان پیشرفت و اعتبار موردنیاز برای تکمیل آن‌ها قرار گرفت. دانشگاه صنعتی سهند بزرگ‌ترین دانشگاه صنعتی شمال غرب کشور است که حدود ۵ هزار و ۳۰۰ دانشجو در آن تحصیل می‌کنند.

پنجره‌ایرانیان؛ عملیات اجرایی ساخت نخستین پژوهشکده آلومینیوم کشور با حضور معاون وزیر علوم، تحقیقات و فناوری در دانشگاه صنعتی سهند آغاز شد. به گزارش مهر، پژوهشکده آلومینیوم کشور با مشارکت دو شرکت از تولیدکنندگان نمونه پروفیل و یراق آلات برای بررسی و حل علمی مشکلات و چالش‌های صنعت



بومی‌سازی ۶ گروه پلیمر پیشرفته از سوی دانش‌بنیان‌ها

آتش و حرارت، مستریج‌های متنوع پلیمری و انواع آلیاژهای خاص را تولید می‌کند. این شرکت دانش‌بنیان در حال حاضر دارای سه گواهی دانش‌بنیان برای محصولات خود است.



پنجره‌ایرانیان؛ بومی‌سازی تولید ۶ گروه از پلیمرهای پیشرفته و مهندسی به یک شرکت دانش‌بنیان محول شد.

به گزارش ایسنا به نقل از مرکز ارتباطات و اطلاع‌رسانی معاونت علمی، فناوری و اقتصاد دانش‌بنیان ریاست جمهوری، بر اساس این موافقت‌نامه‌ای که به امضای رضا سلطانی‌زاده، دستیار معاون علمی، فناوری و اقتصاد دانش‌بنیان رئیس‌جمهور در توسعه بازار دانش‌بنیان و مدیرکل دفتر توسعه اقتصاد این معاونت و محمد توکل، مدیرعامل یکی از شرکت‌های دانش‌بنیان رسید، قرار است طی مدت چهار سال این شرکت حداقل ۶ گروه از پلیمرهای با خواص ویژه را بومی‌سازی کند.

به همین منظور ۲۰۰ میلیارد تومان سرمایه‌گذاری با به‌کارگیری ۲۰ نیروی متخصص در راستای توسعه بازار محصولات دانش‌بنیان و رفع محصولات ارزبر کامپوزیتی صورت خواهد پذیرفت.

این شرکت دانش‌بنیان که در سال ۱۳۸۶ با هدف تولید کامپوزیت‌های زمینه پلیمری با تکیه به سابقه پژوهش و تخصص نیروی انسانی و با به‌کارگیری تجهیزات و تکنولوژی روز آغاز به کار کرد، مجهز به لابراتوار تخصصی پلیمر بوده و طیف وسیعی از محصولات و ترکیبات پیشرفته پلیمری از قبیل کامپوزیت‌های تقویت‌شده با انواع فیلر معدنی، الیاف شیشه، کامپوزیت‌های پلیمری مقاوم به ضربه، مقاوم به

نگاهی به قیمت و عرضه شمش آلومینیوم در بورس کالا

حدود پنج هزار تومان به ازای هر کیلوگرم بود اما اکنون این اختلاف قیمت به ۳۰ هزار تومان به ازای هر کیلوگرم افزایش یافته است.

گفتنی است که از اواسط دهه ۸۰، سازوکارهای نامتعارف در بورس کالا و بازار مصرف شروع شد و در حال حاضر حدود پنج ماه است که بسیار شدت گرفته است. به همین دلیل باید به نکته جالبی اشاره کنم که اکنون افرادی که حرفه و زمینه کاری آن‌ها مربوط به فلزات نیست، راحت‌تر از تولیدکنندگان به بیلت و شمش آلومینیوم دسترسی دارند و ما از این افراد پیشنهاد فروش مواد اولیه دریافت می‌کنیم؛ متأسفانه این افراد هم همچون واسطه‌گران در بازار به‌منظور کسب سود بیشتر، باعث افزایش قیمت‌ها می‌شوند. در گذشته قیمت‌گذاری فلزات در بورس کالا بر اساس نظام عرضه و تقاضا بود و برخلاف امروز، میزان تقاضا بر اساس فروش واقعی محصولات افزایش پیدا می‌کرد؛ در حال حاضر قیمت پایه شمش عرضه‌شده در این تالار صنعتی بر اساس نرخ متوسط شمش آلومینیوم عرضه‌شده در هفته قبل تعیین می‌شود که همین موضوع یکی از دلایل افزایش قیمت است.

علاوه بر فعالیت واسطه‌گران و تقاضای کاذب شمش، عرضه کم آن هم برای تولیدکنندگان حقیقی دردسرساز شده است زیرا آن‌ها امکان تامین کافی مواد اولیه را نداشته و باید از طرق دیگر اقدام به رفع نیاز خود کنند. در صورتی که اگر میزان تولید و عرضه شمش در بورس کالا افزایش یابد، قطع به یقین میزان رقابت برای خرید آن روند نزولی به خود گرفته و قیمت شمش به‌درستی تعیین می‌شود. در پی آن میزان تقاضا برای محصولات هم رشد خواهد یافت اما در حال حاضر برعکس این موضوع اتفاق می‌افتد؛ به‌عنوان مثال در سال گذشته قیمت پروفیل آلومینیومی حدود ۷۰ تا ۷۵ هزار تومان به ازای هر کیلوگرم بود اما اکنون با قیمت ۱۱۰ هزار تومان به ازای هر کیلوگرم به فروش می‌رسد.

چالش تامین مواد اولیه به مسائل داخلی ختم نشده و تولیدکنندگان بزرگ، اقدام به صادرات شمش با قیمت‌هایی پایین‌تر از قیمت‌های جهانی به ترکیه می‌کنند. در صورتی که اگر این شمش در اختیار صنایع پایین‌دستی قرار می‌گرفت، هم نیاز آن‌ها به مواد اولیه رفع می‌شد و هم آن‌ها با تولید و صادرات محصولاتی با ارزش افزوده بالاتر، سود بیشتری را برای کشور ایجاد می‌کردند.

در خصوص محصولات آلومینیومی به‌ویژه پروفیل، متأسفانه مشتریان ترک از شرایط فعلی تولیدکنندگان کشور به نفع خود استفاده کرده و با شرط اینکه تولیدکننده ایرانی روی محصولات نام و برند خود را ثبت نکند، پروفیل آلومینیومی ایرانی را خریداری کرده و با برند خود و قیمت بیشتر به مصرف‌کنندگان عراقی می‌فروشند زیرا برای آن‌ها تولید پروفیل برای صادرات به عراق توجیه اقتصادی ندارد. متأسفانه عرضه محصولات درجده‌و به بازار عراق باعث شد تا مشتریان عراقی تمایلی به خرید مستقیم محصولات از تولیدکنندگان ایرانی نداشته باشند و در مقابل پروفیل ایرانی درجه یک را به نام محصول ترک خریداری کنند.



پنجره‌ایرانیان؛ در هفته منتهی به روز پنج‌شنبه ۹ شهریور ۱۴۰۲، چهار هزار و ۴۰۰ تن شمش آلومینیوم در بورس کالای ایران عرضه شد که حدود چهار برابر آن تقاضا وجود داشت؛ همین موضوع باعث شد تا بین خریداران رقابت تنگاتنگی شکل بگیرد و در نهایت تمام شمش عرضه‌شده در این تالار صنعتی با متوسط قیمت نهایی ۱۲٫۴ درصد بالاتر از متوسط قیمت پایه به فروش برود.

به گزارش فلزات آنلاین، این در حالی است که صنایع پایین‌دستی آلومینیوم با کمبود مواد اولیه مواجه بوده و به دلیل شرایط دشوار و رقابت زیاد بین خریداران در بورس کالا، اکثر تولیدکنندگان تمایل به خرید شمش از بازار آزاد دارند؛ نکته جالب‌تر اینجاست که در برخی مواقع قیمت شمش در بازار آزاد کمتر از بورس کالا است.

باید گفت که نه تنها آلومینیوم بلکه شرایط تمام فلزات بدین گونه بوده و قیمت‌های تعیین‌شده در بورس کالای ایران غیرمنطقی است. به‌عنوان مثال اکنون قیمت بیلت آلومینیومی حدود ۱۲۰ هزار تومان به ازای هر کیلوگرم تعیین شده است؛ در صورتی که باید قیمت بیلت استاندارد ۱۰۰ هزار تومان و به تبع آن قیمت قراضه آلومینیومی ۸۰ هزار تومان به ازای هر کیلوگرم باشد. به همین دلیل جای سوال دارد که چه سازوکارهایی در این جریان دخیل بوده که باعث می‌شوند، مواد اولیه با قیمت کمتری به دست مصرف‌کنندگان نرسند. متأسفانه نظارت دقیقی هم از سوی نهادهای مربوطه بر این جریان‌ات صورت نگرفته و تولیدکنندگان بزرگ با کنترل بازار، قیمت‌ها را افزایش می‌دهند.

گفتنی است، در هفته گذشته میزان عرضه و تقاضا برای محصولات نهایی نامناسب و روند کاهشی داشت اما در مقابل رقابت در بورس کالا برای خرید شمش بسیار شدید بود زیرا برخی از این خریداران، تولیدکنندگان حقیقی نبوده و تنها با افزایش تقاضای کاذب و خریدهای ظاهری شمش، به دنبال افزایش قیمت‌ها هستند؛ در این شرایط صنایع پایین‌دستی تاب مقاومت نداشته و بدون شک از گردونه رقابت حذف می‌شوند. در دهه ۸۰، حداکثر اختلاف قیمت شمش آلومینیوم عرضه‌شده در بورس کالا با قیمت قراضه آلومینیومی در بازار

برگزاری سومین تانا صنعت خراسان شمالی به میزبانی آلومینای ایران



پنجره‌ایرانیان؛ نشست هم‌اندیشی و برنامه‌ریزی جهت برگزاری سومین تانا صنعت خراسان شمالی شهریورماه سال جاری به میزبانی شرکت آلومینای ایران برگزار شد. به گزارش فلزات آنلاین، نخستین نشست هم‌اندیشی و برنامه‌ریزی جهت برگزاری سومین رویداد تانا صنعت استان خراسان شمالی به میزبانی شرکت آلومینای ایران روز سه‌شنبه ۱۴ شهریورماه در محل اداره فناوری و نوآوری اداره کل صنعت، معدن و تجارت استان برگزار شد. در این نشست که با هدف تعیین زمان و مکان برگزاری رویداد و بررسی نیازهای فناورانه شرکت آلومینای ایران برگزار شد، ضمن بیان گزارشی از روند اجرای دو تانای صنعت سابق و نیز آسیب‌شناسی آن‌ها، مقدمات برپایی این رویداد مهم با حضور مدیر مجتمع آلومینای ایران و سایر اعضا تدارک دیده شد.

تانا، مخفف توانمندسازی اکوسیستم نوآوری استان‌ها بوده که مربوط به رفع نیازهای فناورانه در بخش‌های مختلف است. طی برپایی این رویداد نیازهای فناورانه،

این شرکت احصا و شرکت‌های دانش‌بنیان و فناوری که توانایی برطرف کردن، نیازها را دارند و از طریق سامانه تانا در این زمینه ایده‌های خود را ارائه می‌کنند.

مدیرعامل آتا پلیمر: بزرگ‌ترین هدف ما ارتباط و دیدن مشتریان PDF Compressor Free Version

تهیه محصولات به کارخانه مراجعه نمی‌کنند، در نتیجه، هدف از حضور در نمایشگاه، علاوه بر دیدار با مشتریان، معرفی محصولات جدید است.

وی درباره محصولات شرکت آتا پلیمر صنعت ارس گفت: ما در دو زمینه تولید محصول داریم که یکی از آن‌ها تولید مقاطع پلی‌آمید برای آلومینیوم و دیگری، محصولات هاردپی‌وی‌سی و ایزولاتور نما هستند که زمان مونتاژ دروپنجره داخل پروفیل‌ها نصب می‌شوند و باعث ایجاد آب‌بندی خواهند شد. امسال، خوشبختانه "هاردپی‌وی‌سی" و تمام محصولات مرتبط با آن در آتا پلیمر ساخته شد. ما این محصولات را امسال به نمایشگاه آوردیم تا به مشتریان دروپنجره‌ساز ارائه دهیم. البته مشتریان "هاردپی‌وی‌سی"، دروپنجره‌سازها هستند، نه کارخانه‌های پروفیل‌ساز.

مدیرعامل شرکت آتا پلیمر صنعت ارس با اشاره به چالش‌های کسب‌وکارشان بیان کرد: کار تولیدی سراسر چالش است و کسی که در ایران کار تولید می‌کند، این چالش‌ها را پذیرفته است. ما برای تهیه مواد پلی‌آمید، مشکلاتی داشته‌ایم. زمانی که کار را شروع کردیم، خود پلی‌آمید یک کالای جدید بود؛ بنابراین، گرانول پلی‌آمید نیز کالای جدیدی محسوب می‌شد. فرآیند طولانی درخواست ارز و تأمین آن کار را سخت کرده است.

وی به فعالیت‌های صادراتی این مجموعه اشاره کرد و افزود: ما صادرات هم انجام می‌دهیم. صادرات محصولات ما به دو طریق انجام می‌شود. یکی محصولاتی است که خودمان صادر می‌کنیم و دیگری، محصولاتی است که مشتریان ما پس از خرید پلی‌آمید، آماده و در نهایت به کشورهایی چون آلمان، عمان، عراق و تاجیکستان صادر می‌کنند.

اعلمی در پایان خاطرنشان کرد: این صنعت آینده خوبی دارد چون در حال حاضر بحث صرفه‌جویی در مصرف انرژی در کل جهان مطرح است و اصلی‌ترین شالوده تولید محصول ما به عنوان پلی‌آمید، ایجاد عایق صوتی و انرژی است. تعاریف و نیازمندی‌های آن روزبه‌روز در حال بیشتر شدن است و فکر می‌کنم که می‌توان به آینده‌ی آن امیدوار بود.

پنجره‌ایرانیان؛ مدیرعامل شرکت آتا پلیمر صنعت ارس گفت: هدف ما از مشارکت در نمایشگاه ارتباط چهره به چهره و دیدار با مشتریان و فعالان این صنعت است.

به گزارش باشگاه آلومینیوم، خانم نوشین اعلمی، مدیرعامل شرکت آتا پلیمر صنعت ارس، در حاشیه پانزدهمین نمایشگاه بین‌المللی دروپنجره تهران گفت: کار ما از اول در حوزه آلومینیوم و دروپنجره بوده است. قبلاً واردکننده مقاطع پلی‌آمید از کشورهای دیگر بودیم و از سال ۹۵ تولید را در منطقه آزاد ارس آغاز کردیم. تلاش کردیم بهترین کیفیت را به مشتریانمان ارائه کنیم. مشتریان ما کارخانه‌های تولید پروفیل آلومینیوم ترمال‌بریک هستند. در این ۷ سال، هدف ما حفظ و ارتقای کیفیت بوده است. از سال گذشته خطوط تولید هارد پی‌وی‌سی را به محصولاتمان اضافه کرده‌ایم. همچنین در برنامه توسعه‌مان، ارتقای مقاطع هارد پی‌وی‌سی و گسترش آن برای صنایع خودروسازی و دیگر صنایع را در نظر گرفته‌ایم. وی افزود: با توجه به سابقه فعالیتیم در این صنعت، بیشتر از ۱۵-۱۶ سال است که در نمایشگاه‌های مختلف صنعت ساختمان و پلیمر شرکت می‌کنم؛ اما سه سال است که با برند آتا پلیمر در نمایشگاه دروپنجره حضور دارم. نمایشگاه امسال را نسبت به نمایشگاه دو سال قبل که کرونا هنوز وجود داشت، بهتر بود. به دلیل عرضه محصولات و خدمات تازه، بازدیدکنندگان ما نسبت به گذشته بهتر شده بودند ولی کیفیت خود نمایشگاه اعم از سرویس‌دهی و ساعت بازدید، نسبت به سال‌های قبل ضعیف شده بود.

اعلمی پیرامون مهم‌ترین هدفشان از حضور در نمایشگاه اظهار کرد: بزرگ‌ترین هدف شرکت در نمایشگاه، ارتباط و دیدار با مشتریان و فعالان صنعت دروپنجره کشور است. اگر مشکلی در ارائه محصول، کیفیت یا خدمات پس از فروش داریم به‌طور مستقیم با مشتری در ارتباط باشیم تا بتوانیم راحت‌تر و دقیق‌تر آن را حل کنیم. هدف ما بیشتر ارتباط چهره به چهره با مشتری در نمایشگاه است، چون عمده ارتباط ما با مشتریانمان از طریق غیرحضوری است. کارخانه ما در منطقه آزاد ارس واقع شده و مشتریانی از سراسر کشور داریم که برای

حرکت نوپس به سمت تولید آلومینیوم ثانویه بدون کربن



تلفیقی از سوخت هیدروژنی و گازی را داشته باشند، لذا در درجه‌ی اول ضروری است که لاینینگ کوره‌ها به‌گونه‌ای تغییر کند که برای سوخت هیدروژنی مناسب باشد. تغییر سیستم تغذیه کوره از گاز طبیعی به سوخت هیدروژنی، موجب کاهش ۹۰ درصدی آلایندة CO₂ (در مقایسه با استفاده از همان یکی والان سوخت گازی) خواهد شد. به گفته شرکت نوپس، کربن‌زدایی از فرآیند بازذوب در راستای افزایش پایداری تولید خواهد بود و تا سال ۲۰۲۶ ردپای کربنی را در تولید این فلز ۳۰ درصد کاهش خواهد داد. بر همین اساس پیش‌بینی می‌شود که تا سال ۲۰۵۰ و یا حتی زودتر، این فرآیند تولید به تولید آلومینیوم عاری از کربن مبدل شود.

علاوه بر این تحقیقات، شرکت نوپس با همکاری مشترک با های‌نت در حال بررسی امکان استفاده از انرژی زیست‌توده‌ای (Biomass) و پلاسما به‌عنوان منابع انرژی مناسب‌تر جهت ذوب هستند.

پنجره‌ایرانیان؛ شرکت نوپس اعلام کرد در راستای تولید آلومینیوم بدون کربن، به واحد لچفورد (Latchford) خود در انگلستان ۴۶ میلیون پوند اختصاص داده است.

به گزارش باشگاه آلومینیوم، این بودجه که صرف جایگزین‌سازی سوخت هیدروژنی به‌جای سوخت گازی در کوره‌های تولیدی خواهد شد، بخشی از بودجه ۵۵ میلیون پوندی دولت انگلستان در راستای جایگزین‌سازی سوخت‌های فسیلی با سوخت‌های غیرآلاینده محسوب می‌شود.

در سال ۲۰۱۷، شرکت نوپس (Novelis)) به عضویت های‌نت (HyNet) در آمد و از آن زمان تاکنون تحقیقات خود را بر روی استفاده از هیدروژن به‌عنوان سوخت غیرآلاینده و در نهایت جایگزین‌سازی سوخت‌های رایج با سوخت هیدروژنی پیش برده است.

امیلیو براقی (Emilio Braghi))، معاون اجرایی نوپس در این رابطه می‌گوید: "جایگزین‌سازی سوخت‌های فسیلی با منبع سوخت تجدیدپذیر، گام نخست در مسیر دستیابی به تولید آلومینیوم ثانویه بدون کربن خواهد بود. ما همچنین علاوه بر کربن‌زدایی واحد خود، کربن‌زدایی از کل واحدهای شمال‌غربی انگلستان را در برنامه داریم."

با توجه به مجوز دریافت‌شده از طرف وزارت انرژی، واحد لچفورد شرکت نوپس از سال ۲۰۲۴ به‌صورت آزمایشی از سوخت هیدروژنی در کوره‌های بازیافت خود استفاده خواهد کرد. براقی در این رابطه می‌گوید: "ما متخیریم که پیشکسوت در استفاده از سوخت هیدروژنی به‌عنوان سوخت در صنعت آلومینیوم باشیم؛ اما تمام تلاش ما در راستای گسترش این تکنولوژی به واحدهایمان در اقصی نقاط جهان خواهد بود تا بتوانیم در صنعت بازیافت کاملاً عاری از کربن باشیم."

در این راستا اقدام اولیه‌ی نوپس، همکاری با شرکت پروگرسو انرژی انگلستان (Progressive Energy) خواهد بود. بر همین اساس، مشعل‌های قدیمی با مشعل‌های جدید جایگزین خواهند شد که قابلیت استفاده از سوخت هیدروژنی و یا

تولید کننده پروفیل آلومینیومی: انگیزه‌ای برای ادامه مسیر تولید PDF Compressor Free Version

تلاش هستند تا تب تقاضا فروکش نکرده و تولیدکنندگان صنایع پایین‌دستی برای رفع نیاز خود ناچار به خرید شمش با هر قیمتی باشند؛ برای رفع نیاز تولیدکنندگان داخلی به مواد اولیه، باید به‌طور هفتگی ۱۱ هزار تن شمش آلومینیوم در بورس کالا عرضه شود اما حداکثر میزان عرضه حدود چهار هزار تن است. مدیرعامل شرکت مجتمع آلومینیوم بابک در پاسخ به این سوال که با توجه به قیمت بالای داخلی شمش آلومینیوم، چرا تولیدکنندگان بزرگ آن در کشور به فروش نمی‌رسانند، توضیح داد: در داخل تولیدکنندگان بهای شمش را به‌صورت ریالی پرداخت کرده و تولیدکنندگان ترک بهای آن را به‌صورت دلاری می‌پردازند؛ به همین دلیل احتمال می‌دهیم که تولیدکنندگان شمش برای تأمین منابع ارزی خود، آن را به کشور ترکیه صادر می‌کنند. متأسفانه این موضوع ضربه‌های جبران‌ناپذیری را به صنعت کشور وارد می‌کند زیرا انرژی و منابع داخلی کشور ارزان صادر شده و صنعتگران ایرانی باید تاوان آن را بپردازند.

یاری‌خواه در خصوص سایر چالش‌های تولیدکنندگان، اذعان کرد: در حال حاضر حاشیه سود صنایع پایین‌دستی آلومینیوم به‌شدت کاهش یافته است و دولت تولیدکنندگان را تحت فشار قرار داده تا آن‌ها ارز حاصل از صادرات را به نرخ‌های دولتی بفروشند؛ در صورتی دولت هیچ یارانه‌ای برای خرید مواد اولیه در اختیار تولیدکنندگان قرار نداده و آن‌ها برای اینکه نظر مشتریان خارجی را جلب کنند، باید محصولات را با قیمت‌هایی پایین‌تر بفروشند زیرا با احتساب هزینه‌های گمرک و... حدود ۱۰ درصد قیمت محصول افزایش می‌یابد؛ باید گفت که به دلیل فروش محصولات با قیمت‌های پایین و رفع تعهد ارزی، دیگر صادرات برای ما توجیه‌پذیر نیست. همچنین کمبود نیروی کار نیز به معضل بزرگی برای صنایع تبدیل شده است و تولیدکنندگان برای جذب نیروی کار خارجی و یا نیروی انسانی از سایر استان‌های کشور با اماواگرهای فراوانی مواجه هستند.

یاری‌خواه در خصوص ماشین‌آلات مورد استفاده در صنعت پروفیل آلومینیومی، اظهار داشت: در حال حاضر ماشین‌سازان ایرانی با کپی‌برداری از ماشین‌آلات چینی، اقدام به ساخت دستگاه‌ها کرده‌اند اما قیمت آن‌ها دو برابر ماشین‌آلات چینی بوده و کیفیت این دستگاه‌ها نسبت به نمونه‌های اصلی پایین‌تر است. ماشین‌سازان چینی تمام فرایندهای تولید را در داخل مجموعه انجام داده و محصول نهایی را به مشتریان تحویل می‌دهند اما ماشین‌سازان ایرانی برخی از این فرایندها را به کارگاه‌های دیگر واگذار می‌کنند که همین موضوع باعث افزایش قیمت ماشین‌آلات ایرانی شده است.

پنجره‌ایرانیان؛ مدیرعامل شرکت مجتمع آلومینیوم بابک، تولیدکننده پروفیل آلومینیومی گفت: تولیدکنندگانی که در حال حاضر به فعالیت خود ادامه می‌دهند، علاقه بسیاری به تولید داشته و تنها در فکر ارتقای صنعت کشور هستند اما به سبب صادرات شمش تولیدشده در داخل با قیمت‌های پایین‌تر از قیمت‌های جهانی، مزیت رقابتی خود را از دست داده‌اند. در این شرایط آسیب‌های بسیاری به صنعت کشور وارد شده و در مقابل تولیدکنندگان خارجی سود خوبی را نصیب خود می‌کنند.

محمدعلی یاری‌خواه در گفت‌وگو با فلزات آنلاین بیان کرد: در حال حاضر اکثر واحدهای تولیدی فعال در صنعت آلومینیوم، با کمتر از توان خود مشغول به فعالیت هستند؛ به‌طوری‌که می‌توان گفت این واحدها حداکثر با حدود ۶۰ درصد ظرفیت خود مشغول به کار هستند. گفتنی است که اکنون نوسان نرخ ارز و صادرات شمش با قیمت‌های پایین‌تر از قیمت‌های جهانی به کشور ترکیه برای تولیدکنندگان و صادرکنندگان محصولات نهایی مشکل‌ساز شده است؛ باید اضافه کنم که شمش آلومینیوم صادراتی حتی با قیمتی کمتر از قیمت‌های داخلی در دسترس تولیدکنندگان ترک قرار می‌گیرد. در صورتی که اگر شمش آلومینیوم به مقدار کافی در اختیار تولیدکنندگان ایرانی قرار بگیرد، آن‌ها با تولید محصولات نهایی هم ارزش‌افزوده بیشتری را برای کشور به ارمغان می‌آورند و هم چرخ صنعت با سرعت بیشتری به گردش درخواهد آمد. متأسفانه به دلایل نامعلومی مشخص نیست که چرا شمش آلومینیوم با این قیمت در داخل عرضه شده و با قیمتی کمتر در اختیار تولیدکنندگان ترک قرار می‌گیرد. لازم به ذکر است که قیمت ضایعات آلومینیومی بر اساس قیمت شمش تعیین می‌شود و نوسان آن بر قیمت قراضه تأثیرگذار است. در این صورت اگر قیمت شمش در داخل کاهش پیدا می‌کرد، تولیدکنندگانی که محصولات درجه‌دو خود را به عراق صادر می‌کنند، سود بیشتری به دست می‌آورند. همچنین بازارهای داخلی با رکود مواجه بوده و میزان تقاضا برای محصولات بسیار کاهش یافته است؛ به‌طوری‌که تولیدکنندگان هزینه خرید ضایعات را بعد از ۲۰ روز پرداخت می‌کنند.

وی در خصوص صادرات شمش آلومینیوم، عنوان کرد: متأسفانه هیچ نظارت دقیقی از سوی سازمان‌های مربوطه در خصوص صادرات شمش صورت نمی‌گیرد و تولیدکنندگان بزرگ به‌راحتی آن را صادر می‌کنند اما تولیدکنندگان محصولات نهایی پس از خرید شمش از بورس کالا باید گزارشی مبنی بر فروش محصولات به سازمان امور مالیاتی کشور ارائه دهند. باید به این نکته اشاره کنم که حدود چهار سال است که این تولیدکنندگان با کنترل عرضه شمش در بازارهای داخلی، در



هفدهمین نمایشگاه بین‌المللی ایران پلاست آغاز به کار کرد

تجهیزات و خدمات و با مشارکت ۵۵۰ شرکت داخلی و ۲۳۰ شرکت خارجی از جمله کشورهای آلمان، اسپانیا، ایتالیا، چین، ترکیه، کره جنوبی، تایوان، سوریه و هند برگزار می‌شود. قدرت گرفتن صنعت پلاستیک کشور یکی از مزایای برگزاری این نمایشگاه بوده است.



پنجره‌ایران؛ نمایشگاه ایران پلاست، بزرگ‌ترین رویداد صنعت پلاستیک در غرب آسیا و یکی از نمایشگاه‌های معتبر صنعت پلاستیک جهان روز یکشنبه، ۲۶ شهریور با مشارکت ۷۸۰ شرکت داخلی و خارجی آغاز به کار کرد.

به گزارش ایرنا، نمایشگاه بین‌المللی ایران پلاست به دنبال فراهم کردن زمینه‌ای برای رونق بازار صنایع پلاستیک داخلی و تسهیل روند بازاریابی جهانی و حضور این بخش از صنعت کشور در بازارهای جهانی است. هفدهمین دوره نمایشگاه بین‌المللی ایران پلاست که از روز یکشنبه، ۲۶ شهریورماه در محل دائمی نمایشگاه‌های بین‌المللی تهران آغاز به کار کرده تا چهارشنبه (۲۹ شهریورماه) ادامه دارد.

افتتاحیه هفدهمین نمایشگاه بین‌المللی ایران پلاست با حضور اوجی وزیر نفت، شاه میرزایی معاون وزیر نفت و مدیرعامل شرکت ملی صنایع پتروشیمی، علایی طباطبائی رئیس هیئت‌مدیره و مدیرعامل شرکت سهامی نمایشگاه‌های بین‌المللی و عده‌ای دیگر از مسئولان و مقامات در محل دائمی نمایشگاه‌های بین‌المللی برگزار شد.

این نمایشگاه در چهار گروه مواد اولیه، محصولات پیش‌ساخته و ساخته‌شده، ماشین‌آلات و

گزارش از نخستین همایش ملی صنعت آلومینیوم ایران

صنف آلومینیوم از مناطق مختلف کشور در کنار استادان دانشگاه و کارشناسان، نقطه‌نظرات خود را در زمینه مسائل مختلف این صنعت و فناوری (تکنولوژی) صنایع بالادستی و پایین‌دستی آلومینیوم و ظرفیت تولید آلومینیوم در منطقه خلیج فارس به اشتراک گذاشتند. وی با بیان اینکه ایران، بیستمین تولیدکننده بزرگ آلومینیوم در جهان است، اما به آلومینیوم بیشتری برای تأمین تقاضای این فلز نیاز دارد، افزود: انرژی ارزان قیمت و موقعیت منحصربه‌فرد در خلیج فارس، در دهه گذشته، ایران را به مکانی مناسب برای تولید آلومینیوم اولیه تبدیل کرده است. نهایتاً محصولات صنایع بالادستی ایران نرخ رشد صنعت آلومینیوم را در این کشور روشن می‌سازند بلکه صنایع پایین‌دستی آلومینیوم نیز، نقش به‌سزایی را در این رشد ایفا می‌کنند.

دبیر نخستین همایش ملی صنعت و صنعت آلومینیوم با بیان اینکه پس از پیروزی انقلاب و هم‌زمان با توسعه صنایع مختلف، زنجیره ارزش این فلز راهبردی و فناوری‌های تولید آن در کشور بومی شده است، گفت: در سال‌های اخیر و هم‌زمان با سونامی‌های اقتصادی ناشی از تحریم‌های ظالمانه، صنعتگران و صنوف آلومینیوم کشور دچار مشکلاتی شده و زنجیره ارزش آلومینیوم با مخاطراتی روبرو شده است.

فاضلی در خصوص نقش اتحادیه‌ها در مدیریت دولتی گفت: در قانون نظام صنفی، اتحادیه‌ها حلقه اتصال بین دولت و بنگاه‌های کوچک اقتصادی تعریف شده‌اند که در رأس شکل‌های صنفی، هیئت عالی نظارت بر اصناف کشور حضور دارد که ریاست آن بر عهده وزیر صمت است.

رئیس اتحادیه صنف مصنوعات آلومینیومی تهران درباره چالش‌های این صنعت افزود: دولت، یارانه‌های لازم را برای تولید به صنایع بالادستی ارائه می‌دهد، اما به‌هیچ‌عنوان این یارانه‌ها به صنایع پایین‌دستی انتقال پیدا نمی‌کند و آن‌ها از آن بهره‌ای نمی‌برند و حتی آلومینیوم با قیمتی بالاتر از قیمت جهانی به دست مصرف‌کننده می‌رسد که این مسئله ایجاد نارضایتی کرده است و اکنون باید نهادهای مسئولیت حل این مسئله را بر عهده گیرد.

فاضلی گفت: صنعت آلومینیوم هنوز یک متولی واقعی پیدا نکرده است که بازار را به سمتی برده که مصرف‌کننده، دولت و کلیت نظام می‌خواهد؛ لذا به این جمع‌بندی رسیدیم که یک همایش را با حضور همه بزرگان، صنعتگران، مجلس شورای اسلامی به‌خصوص رؤسای دو کمیسیون اقتصادی و صنایع، وزارت صمت به‌خصوص سازمان ایدرو، نمایندگان صنایع بالادستی و پایین‌دستی و سایر دست‌اندرکاران برگزار کنیم تا بتوانیم اشکالات و چالش‌های موجود در این صنعت را احصا نموده و برای رفع آن برنامه‌ریزی کنیم.

پنجره‌ایران؛ نخستین همایش ملی صنعت و صنعت آلومینیوم کشور، دوشنبه ۱۶ مرداد در تهران برگزار شد.

به گزارش باشگاه آلومینیوم، در این همایش که روز دوشنبه ۱۶ مرداد در محل هتل بزرگ فردوسی تهران به میزبانی علی فاضلی، رئیس همایش و رئیس اتحادیه صنف مصنوعات آلومینیومی تهران برگزار شد، حسین طاهرمحمدی رئیس و هیئت‌رئیس اتاق اصناف ایران و حمیدرضا رستگار رئیس اتاق اصناف تهران حضور یافتند.

از دیگر مدعوین این همایش آقایان محمدرضا پورابراهیمی و عزت‌الله اکبری تالارپشتی رؤسای کمیسیون‌های اقتصادی و صنایع و معادن مجلس شورای اسلامی بودند که به ایراد سخنانی پرداختند. در این همایش بر نقش اتاق اصناف ایران در رفع مشکلات صنف آلومینیوم و نیز رفع مشکلات مالیاتی اصناف تأکید شد.

بر اساس این گزارش، گفته مقام معظم رهبری در زمینه رشد تولید و مهار تورم در صنف و صنعت آلومینیوم ایران و بررسی نقش و جایگاه بازیگران زنجیره ارزش آلومینیوم در ایران از اهداف شورای سیاست‌گذاری اولین همایش صنف و صنعت آلومینیوم ایران در برگزاری این همایش بوده است. تعامل و همکاری با ارکان نظام جمهوری اسلامی در زمینه توسعه و تکمیل زنجیره ارزش این فلز هدف دیگر دست‌اندرکاران این همایش بود.

همچنین تکیه بر توانمندی‌های داخلی در زمینه‌های تولید، فروش و صادرات محصولات تولیدی آلومینیوم، حمایت دولت در ایجاد طرح‌های بالادستی آلومینیوم، آسیب‌شناسی عملکرد بورس کالا، حضور بخش خصوصی واقعی در طرح‌های کلان ملی صنعت آلومینیوم نظیر طرح توسعه پنج‌ساله تولید پودر آلومینا در کشور جزء سایر اهداف دست‌اندرکاران این همایش بود.

در ابتدای این همایش طرح جامع صنعت آلومینیوم بررسی گردید و پس‌از آن پنل تخصصی صنعت آلومینیوم با حضور نمایندگان ایمیدرو، شرکت ایرالکو، سندیکای صنایع آلومینیوم، بورس کالا و کارشناس صنعت آلومینیوم برگزار شد که موارد بسیاری از جمله تعاملات صنایع بالادستی و پایین‌دستی، نحوه عرضه آلومینیوم در بورس کالا، لزوم ایجاد ظرفیت‌های تولید آلومینا به‌عنوان ماده اولیه صنعت آلومینیوم و... بررسی گردید.

در پایان این پنل حضار با مطرح کردن مشکلات متعدد که گریبان تولید را گرفته است از متولیان دولت و مجلس خواستار حل این موانع در تولید شدند.

علی فاضلی رئیس اتحادیه صنف مصنوعات آلومینیومی و دبیر نخستین همایش ملی صنعت و صنعت آلومینیوم در انتهای این همایش گفت: در این رویداد بیش از ۱۰۰ نماینده صنعت و



ثبات قیمت آلومینیوم ثانویه در اروپا و تاثیر آن بر قراضه PDF Compressor Free Version

ریخته‌گری ماسه‌ای در فشار پایین است. در روش ریخته‌گری ماسه‌ای در فشار پایین، از حدود ۰٫۴ درصد آهن و ۰٫۳ درصد مس در مقایسه با یک درصد آهن و ۰٫۸ درصد مس در روش ریخته‌گری تحت فشار استفاده می‌شود.

در حال حاضر بازار شمش‌های آلومینیوم روزهای نسبتاً آرامی را سپری می‌کند. یک تولیدکننده آلومینیوم در اروپا در همین رابطه اظهار داشت: تمامی مشارکت‌کنندگان بازار در انتظار فرارسیدن ماه سپتامبر هستند تا چشم‌انداز روشن‌تری نسبت به جهت‌گیری قیمت‌ها ارائه کنند.

این تولیدکننده افزود: وضعیت بازار به دلیل ظرفیت مازاد تولیدکنندگان شمش آلومینیوم، مشکلات مرتبط به واحدهای ذوب برای تامین ظرفیت مورد تقاضا و کاهش روند عرضه قراضه بدتر خواهد شد.

یکی دیگر از تولیدکنندگان آلومینیوم بیان کرد: تمامی مشارکت‌کنندگان در تجارت آلومینیوم ثانویه برای سه‌ماهه چهارم سال ۲۰۲۳ نگران هستند؛ چراکه حجم فروش خودروها به‌طور چشمگیری کاهش خواهد یافت.

وی افزود: اکثر مشارکت‌کنندگان نسبت به بازار شمش آلومینیوم اروپا پس از ماه اکتبر ۲۰۲۳ بدبین هستند. با این حال، روند جریان ورودی قراضه به منطقه اسکاندیناوی رو به کاهش است و این موضوع به معنای افت حجم عرضه شمش‌های آلومینیوم خواهد بود. این تولیدکننده به کاهش ۱۵ درصدی جریان ورودی قراضه آلومینیوم در دو ماه گذشته اشاره کرد.

برخی از فعالان بازار معتقدند که به نظر می‌رسد مشکل انباشت حجم سفارش‌های جدید برای خودروهای تحویل داده نشده که یکی از حوزه‌های مهم در مصرف آلومینیوم ثانویه است، در چند ماه آینده برطرف شود.

درواقع این مسئله حجم سفارش‌های مشتریان برای تحویل خودروهای جدید پس از ماه اکتبر تا اوایل سال ۲۰۲۴ است که تولیدکنندگان فلزات را نگران می‌کند. دلیل این نگرانی را می‌توان به احتمال افزایش نرخ بهره و تاثیر آن بر اقتصاد و به دنبال آن هزینه‌کرد مصرف‌کنندگان نسبت داد. احتمال افزایش نرخ بهره در کنار افزایش هزینه‌های انرژی، نوسانات ارز و نگرانی از تعدیل نیروهای برخی مشاغل سنگین در ماه‌های آینده، روند بازار را در ماه‌های آینده تحت تاثیر قرار خواهد داد.

علاوه‌براین، بعضی از مشارکت‌کنندگان بازار نگران تخصیص اعتبارات لازم در قالب وام پرداختی به صنایع سنگین و دیگر مشتریان هستند. به گفته آن‌ها، این مسئله احتمالاً ظرفیت و توقف فرایند تولید برخی واحدهای تولیدی و ذوب را در ماه‌های آینده کاهش می‌دهد. در حال حاضر اقدامات اصلاحی برای رفع چالش‌های کاهش حجم تقاضا در سال ۲۰۲۳ انجام شده است؛ چراکه برخی از واحدهای ذوب ظرفیت تولید خود را کاهش داده‌اند.

پنجره‌ایرانیان؛ قیمت آلومینیوم ثانویه در اروپا در هفته منتهی به روز جمعه ۲۵ آگوست ۲۰۲۳، روند ثابتی را تجربه کرد؛ این در حالی است که ارزیابی‌های موسسه «Fastmarkets» از دو گرید دیگر از آلیاژ آلومینیوم که در بازار موجود است، روند ثبات قیمت را در ماه آگوست نشان می‌دهد.

به گزارش فلزات آنلاین به نقل از موسسه «Fastmarkets»، این موسسه قیمت شمش ریخته‌گری تحت فشار آلومینیوم آلیاژ «DIN226/A380» با شرط تحویل در بنادر اروپا را بین دو هزار و ۲۰ تا دو هزار و ۱۲۰ یورو در هر تن در روز جمعه ۲۵ آگوست ۲۰۲۳ ارزیابی کرد که نسبت به اندک قیمت کاهشی ثبت شده آن در یک هفته قبل از تاریخ مذکور، وضعیت باثباتی را تجربه کرد. پس از ثبت قیمت دو هزار و ۳۲۰ تا دو هزار و ۴۲۰ دلار در هر تن در هفته اول ژانویه ۲۰۲۳، قیمت این آلیاژ به‌طور پیوسته و با شیب ملایم در حال کاهش بوده است.

موسسه «Fastmarkets» در روز پنجشنبه ۲۵ آگوست ۲۰۲۳، دو گزارش ارزیابی جدید قیمت را برای بازار آلومینیوم ثانویه ارائه داد. ارزیابی اولیه قیمت شمش ریخته‌گری تحت فشار آلومینیوم آلیاژ (DIN230) با شرط تحویل در بنادر اروپا و شمش ریخته‌گری تحت فشار آلومینیوم آلیاژ (DIN239) با شرط تحویل در بنادر اروپا، قیمت دو هزار و ۵۰۰ تا دو هزار و ۵۸۰ یورو (دو هزار و ۷۱۰ تا دو هزار و ۷۹۷ دلار) و دو هزار و ۴۰۰ تا دو هزار و ۴۷۵ یورو در هر تن در روز جمعه ۲۵ آگوست ۲۰۲۳ را نشان داد.

این دو گرید جدید آلومینیوم در صنعت خودروسازی در مواردی مانند جعبه‌ها برای نگهداری باتری‌های مورد استفاده در خودروهای الکتریکی استفاده می‌شوند و یک صنعت روبه‌رشد برای تولیدکنندگان چنین آلیاژهایی در نظر گرفته می‌شود. از این آلیاژها همچنین در تولید قطعات شاسی خودرو، پایه‌های موتور و فنرهای بادی در خودروسازی استفاده می‌شود. به‌علاوه این دو آلیاژ در تولید اسکلت صندلی، لوازم خانگی مانند یخچال، ماشین لباس‌شویی، ماشین ظرف‌شویی، خشک‌کن و تلویزیون و همچنین دستگاه‌های تهویه مطبوع به‌کار می‌روند.

شمش آلومینیوم آلیاژ (DIN 230) در مقایسه با شمش آلومینیوم آلیاژ (DIN ۲۳۹) دارای محتوای سیلیسیم بیشتری است. شمش آلومینیوم آلیاژ (DIN 230) دارای حدود ۱۰٫۵ تا ۱۳ درصد سیلیسیم و شمش آلومینیوم آلیاژ (DIN 239) دارای حدود ۹ تا ۱۱ درصد سیلیسیم بوده و به همین دلیل قیمت آلیاژ اولی نسبت به دومی کمی گران‌تر است. شمش آلومینیوم آلیاژ (DIN 226)، عمده شمش آلومینیوم ثانویه تولیدی در اروپا محسوب شده و بیشترین حجم تولید آن به روش ریخته‌گری تحت فشار انجام می‌شود.

با این حال، حجم تولید شمش آلومینیوم آلیاژ (DIN 230) و شمش آلومینیوم آلیاژ (DIN 239) در اروپا، تنها کمی بیشتر از برخی از آلیاژهای آلومینیومی تولیدشده به روش

چین خواستار لغو فوری تعرفه‌های آمریکا بر فولاد و آلومینیوم شد

دولت دونالد ترامپ رئیس‌جمهوری سابق آمریکا سال ۲۰۱۸ طبق بند ۲۳۲ قانون توسعه تجارت آمریکا مصوب سال ۱۹۶۲ تعرفه ۲۵ درصدی بر برخی واردات فولاد و تعرفه ۱۰ درصدی بر برخی واردات آلومینیوم وضع کرد.

مقام‌های آمریکایی این درصدها را دقیق اجرا نکرده‌اند اما از روش‌های دیگر برای کاهش واردات آلومینیوم و فولاد استفاده کرده‌اند.

اتحادیه آهن و فولاد چین و اتحادیه صنایع فلزات غیر آهنی این کشور سال گذشته از آمریکا خواست تا اشتباهات خود را اصلاح کرده و رویکرد مثبتی در تجارت بین‌المللی اتخاذ کند.

این اتحادیه‌ها از سازمان تجارت جهانی به دلیل آنکه تعرفه‌های آمریکا بر محصولات فولاد و آلومینیوم چین را غیرقانونی خوانده بود، قدردانی کردند.

پنجره‌ایرانیان؛ وزارت بازرگانی چین چهارشنبه ۲۵ مرداد سال جاری (۱۶ آگوست) خواستار لغو فوری تعرفه‌های فوری آمریکا بر محصولات فولاد و آلومینیوم این کشور آسیایی شد.

به گزارش تحلیل بازار، چین این درخواست را در واکنش به گزارش هیئت حل اختلاف سازمان تجارت جهانی مطرح کرد.

این هیئت اعلام کرد که چین تعرفه‌های بیشتری بر برخی واردات خاص از آمریکا اعمال کرده است اما وزارت بازرگانی چین گفت که ریشه این مسئله در «رفتار یک‌جانبه و حمایتی آمریکا از صنایع» قرار دارد.

این وزارتخانه افزود: اقدامات متقابل چین منطبق بر قوانین بوده و گامی مشروع برای حفاظت از حقوق و منافع مشروع این کشور است.



PDF Compressor Free Version

افت تقاضای پروفیل آلومینیوم

علاوه بر محدودیت انرژی، قیمت آن برای تولیدکنندگان به معضل بزرگی تبدیل شده است، زیرا در سال گذشته لایحه‌ای با این موضوع تصویب شد که صنایعی که محصولات خود را در بورس کالا با قیمت‌های جهانی به فروش می‌رسانند، باید هزینه انرژی گاز خود را بر اساس قیمت‌های جهانی پرداخت کنند و صنعت آلومینیوم هم جزو این صنایع بود.

در صورتی که این موضوع تنها باید شامل حال شرکت‌های بزرگ که محصولات خود را در بورس کالا عرضه می‌کنند، شود نه تولیدکنندگان کوچک‌مقیاس که در بازار فعالیت دارند.

به همین دلیل اکنون ما که در شهرک صنعتی فعال هستیم، باید هزینه گاز مصرفی خود را بر اساس قیمت‌های جهانی پرداخت کنیم؛ در صورتی که اگر برای این کارگاه جواز کار نداشتیم یا جواز کار آن برای تولید محصولی غیر از پروفیل آلومینیومی بود، هزینه گاز مجموعه به‌طور آزاد و کمتر از قیمت‌های جهانی محاسبه می‌شد.

در رابطه با ماشین‌آلات مورد استفاده در این صنعت نیز باید گفت متأسفانه در حال حاضر اکثر ماشین‌آلاتی که تولیدکنندگان در خطوط تولید استفاده می‌کنند، بسیار قدیمی و مستهلک بوده و به‌رغم تمایل ما برای به‌روزرسانی دستگاه‌ها، امکان انجام آن به سبب شرایط دشوار واردات، قیمت بالای ماشین‌آلات و نوسان نرخ دلار وجود ندارد.

گفتنی است که برخی از ماشین‌سازان داخلی گام‌هایی در زمینه بومی‌سازی ماشین‌آلات برداشته‌اند، اما ماشین‌آلات تولید داخل نمونه جدید ساخته شده از روی طراحی‌های قدیمی خارجی هستند.

در صورتی که تکنولوژی ماشین‌آلات خارجی به‌روزر است؛ زیرا ماشین‌سازان خارجی امکانات و دستگاه‌های پیشرفته‌ای در اختیار دارند که ماشین‌سازان داخلی به دلیل تحریم‌ها به آنها دسترسی ندارند. متأسفانه تفکر غلطی در بین افراد شکل گرفته که تولیدکنندگان درآمد خوبی دارند؛ بلکه همین‌طور است، اما مسئله اینجاست که ما امکان استفاده از آن را نداریم و باید درآمد خود را به‌طور مداوم صرف به‌روزرسانی فرآیندهای تولید و گسترش مجموعه برای ادامه فعالیت و پیشی گرفتن از رقیب کنیم.

البته در حال حاضر با در نظر گرفتن قیمت ماشین‌آلات و وضعیت اقتصاد کشور، حتی امکان فکر کردن به خرید تجهیزات جدید را نداشته و باید با همین شرایط به تولید ادامه دهیم؛ به‌عنوان مثال دو سال گذشته قیمت یک دستگاه پرس اکستروژن ۲ هزار تنی ساخت داخل، ۸ میلیارد تومان بود، اما اکنون قیمت آن به ۲۴ میلیارد تومان افزایش پیدا کرده است.



پنجره‌ایرانیان؛ متأسفانه صنعت آلومینیوم کشور گرفتار چالش‌های داخلی است که این چالش‌ها بر مراودات تجاری تولیدکنندگان ایرانی با سایر کشورها، تأثیر گذاشته است؛ درحالی‌که تولیدکنندگان داخلی مشغول حل‌وفصل این چالش‌ها هستند، تولیدکنندگان کشور ترکیه بازار مصرف منطقه را به راحتی تسخیر کرده‌اند.

به گزارش دنیای اقتصاد، در این بین بازار مصرف دچار رکود شدیدی شده و از ابتدای سال تاکنون، میزان تقاضا برای محصولات نسبت به سال گذشته بسیار کاهش یافته است؛ به‌طوری‌که می‌توان گفت میزان تقاضای مشتریان نسبت به سال ۱۴۰۱، حدود ۸۰ درصد افت پیدا کرده است.

به همین دلیل اکثر روزها تولیدکنندگان فعالیتی ندارند و اگر هم سفارشی برای تولید محصولات داشته باشند، به دلیل محدودیت‌های انرژی و قطعی برق امکان تولید ندارند. باید اذعان کنم که به سبب وجود این مشکلات و چالش‌ها، در سال جاری عملکرد خوبی در حوزه فروش نسبت به سال گذشته نداشته‌ایم و پیش‌بینی می‌کنم که تا انتهای سال نیز شرایط بر همین روال ادامه یابد.

اما دلایل افت شدید تقاضای محصولات در بازار مصرف چیست؟ در پاسخ به این سوال باید گفت دلایل مختلفی در به وجود آمدن این شرایط دخیل بوده است اما نمی‌توان قیمت محصولات را جزو این دلایل برشمرد، زیرا در حال حاضر قیمت محصولات نسبت به سال‌های گذشته کاهش یافته است.

علت اصلی، اقدامات معکوس مشتریان و بازار است، زیرا با افزایش قیمت‌ها، به‌سرعت تمایل برای خرید محصولات روند صعودی به خود می‌گیرد و در مقابل با کاهش قیمت‌ها تب تقاضا فروکش می‌کند.

در اینجا باید به این موضوع اشاره کنم که عوامل دیگری مانند کاهش پروژه‌های عمرانی، بر افت میزان تقاضای محصولات بسیار تأثیرگذار بوده است.

علاوه بر موضوعات ذکرشده بوروکراسی‌های اداری و سخت‌گیری سازمان‌های دولتی مانند سازمان تأمین اجتماعی، سازمان امور مالیاتی کشور و... باعث شده‌اند تا درگیر مشکلات فراوانی شده که برای حل آنها باید زمان زیادی صرف کنیم.

به‌عنوان مثال در برخی مواقع بازرسان سازمان تأمین اجتماعی برای بازدید به مجموعه مراجعه می‌کنند، اما به دلیل اینکه به سبب مشغله کاری یا صدای زیاد در کارگاه کمی زمان می‌برد تا کارکنان آنها را به داخل راهنمایی کنند، این بازرسان یا به کارگاه دیگری مراجعه کرده و مجموعه ما را در سیستم اداری غیرفعال اعلام می‌کنند. همین موضوع باعث می‌شود تا مجدد برای پیگیری امور و رفع مشکل به سازمان مربوطه مراجعه کنیم. علاوه بر این موارد، کاهش کیفیت فولاد قالب‌های پرس اکستروژن نیز یکی از چالش‌هایی است که در مسیر تولید با آن روبه‌رو هستیم؛ بهترین نوع فولاد برای ساخت این قالب‌ها، فولاد اساب سوئدی است، اما به دلیل تحریم‌ها و عدم واردات آن به کشور، اکنون بازار اشباع از محصولات بی‌کیفیت است. به‌عنوان مثال اگر قالب‌های سوئدی امکان تولید ۲۰ تن محصول را داشته باشند، قالب‌های بی‌کیفیت حداکثر توان تولید پنج تن را دارند. در اینجا باید به این نکته اشاره کنم که متأسفانه در داخل، فولاد گرمکار باکیفیت برای ساخت قالب‌های پرس اکستروژن تولید نمی‌شود.

در این بین در خصوص چالش محدودیت‌های انرژی نیز باید اذعان کرد ما برای تولید محصولات نیاز مبرمی به انرژی برق داریم، اما متأسفانه دو روز در هفته با قطعی برق مواجه هستیم؛ گفتنی است زمانی که برق مجموعه قطع می‌شود، امکان استفاده انرژی گاز را هم نداریم؛ زیرا اکثر دستگاه‌ها و تجهیزاتی که با انرژی گاز کار می‌کنند، برای فعال‌سازی به نیروی برق نیاز دارند.

به‌عنوان مثال مشعل‌های کوره با انرژی گاز روشن می‌مانند، اما موتور فعال‌کننده آنها به انرژی برق نیاز دارد.



فراخوان بیست و هفتمین نمایشگاه صنعت ساختمان شهید ۱۴

پنجره‌ایرانیان؛ بیست و هفتمین نمایشگاه بین‌المللی صنعت ساختمان و تاسیسات و تجهیزات جانبی مشهد آبان‌ماه سال جاری برگزار می‌شود. به گزارش پنجره‌ایرانیان، بیست و هفتمین نمایشگاه بین‌المللی صنعت ساختمان و تاسیسات و تجهیزات جانبی مشهد از ۳ تا ۶ آبان‌ماه ۱۴۰۲ در محل دائمی نمایشگاه‌های بین‌المللی استان خراسان رضوی برپا خواهد شد. گفتنی است، همزمان با این نمایشگاه پنج نمایشگاه دیگر با عناوین سیزدهمین نمایشگاه بین‌المللی صنعتی سازی و فناوری‌های نوین صنعت ساختمان، چهارمین نمایشگاه بین‌المللی آسانسور، پله‌برقی و تجهیزات جانبی، بیست و ششمین نمایشگاه بین‌المللی کاشی و سرامیک، چینی و شیرآلات بهداشتی، بیست و پنجمین نمایشگاه بین‌المللی تجهیزات خانه و آشپزخانه، سونا و حمام و چهاردهمین نمایشگاه بین‌المللی دروپنجره نیز در محل دائمی نمایشگاه‌های مشهد برگزار می‌شود.



رکود تقاضا در چین بهای آلومینیوم را نزولی کرد

محدودیت‌های برق به‌طور پیوسته تولید خود را از سر گرفته‌اند و تخمین زده می‌شود که ۴۹۰ هزار تن متریک را تا پایان ماه میلادی جاری بهره‌برداری کنند. بر اساس گزارش موسسه مطالعاتی شانگهای متال مارکت تولید داخلی آلومینیوم در ماه ژوئیه ۲ درصد و از ابتدای سال حدود ۳ درصد افزایش داشته است. باین‌حال، تقاضا برای این فلز در سال میلادی جاری با افت غیرمنتظره‌ای روبه‌رو شد که ناشی از کاهش فعالیت در بخش املاک چین بود.

پنجره‌ایرانیان؛ رکود تقاضا در چین و افزایش عرضه، بهای آلومینیوم را نزولی کرد. به گزارش دنیای معدن، بهای معاملات آتی آلومینیوم در بورس فلزات لندن به ۲ هزار و ۱۴۸ دلار به ازای هر تن رسید و بازده ماهانه منفی ۶ درصد را به ثبت رساند. همچنین بهای این فلز حدوداً بیش از ۵۰۰ دلار کمتر از اوج قیمتی ابتدای سال میلادی جاری است. بررسی آمارها نشان می‌دهد که تولید فلز آلومینیوم طی ماه ژوئیه در استان یوننان به‌طور قابل توجهی افزایش یافته است؛ چراکه کارخانه‌های بزرگ آلومینیوم پس از کاهش

دومین اجلاس سازندگان و طراحان مشهد برگزار شد

همچنان به‌پیش می‌رود. برای همین، نیاز به تغییرات اساسی در این زمینه آشکار است. در روز دوم نیز ارائه مصادیق ارزش‌افزوده در پروژه‌های مختلف، سخنرانی معماران و همچنین کارگاه از خشت تا آجر برای علاقه‌مندان برگزار شد. از دیگر برنامه‌های دومین اجلاس سازندگان و معماران برگزاری نمایشگاه مقیاس از یک قاشق تا یک شهر با کیوریتوری محمد غفاری و با حضور ۱۰۰ پروژه از ۱۰۰ معمار معاصر ایرانی بود. نمایشگاه آخرین محصولات و تکنولوژی‌های صنعت ساختمان طی دو روز برگزاری اجلاس، به‌صورت جانبی برپا بود. گفتنی است، مجتمع رسانه‌ای ساختمان (صما)، با مدیریت سعید ظریف در زمینه صنعت ساختمان فعال است و یکی از اهداف صما ارتقاء و توسعه فرهنگ ساخت‌وساز در ایران است. طرح‌های او برای سال ۱۴۰۲ شامل برگزاری اجلاس‌های سازندگان و طراحان در شهرهای بزرگ ایران مانند تهران، مشهد، شیراز، تبریز و اصفهان است که این اجلاس‌ها با هدف بررسی و تامل بیشتر درباره ساخت‌وساز تمدن‌ساز برگزار می‌شوند.



پنجره‌ایرانیان؛ دومین اجلاس سازندگان و طراحان مشهد با محوریت ساخت‌وساز تمدن ساز و با هدف تسریع فرایند ساخت‌وساز و حمایت از سازندگان و مصرف‌کنندگان مسکن برگزار شد.

به گزارش صما، دومین اجلاس سازندگان و طراحان مشهد ۸ و ۹ شهریورماه ۱۴۰۲ با همت مجتمع رسانه‌ای ساختمان (صما) در مشهد برگزار شد.

این اجلاس شامل سخنرانی و ارائه ۲۰ پروژه شاخص با حضور معماران و سازندگان مطرح، پنل آسیب‌شناسی و هویت در معماری شهرسازی مشهد، کارگاه‌های آموزشی تا نمایشگاه محصولات ساختمانی و نمایشگاه مقیاس آثار ۱۰۰ پروژه ۱۰۰ معمار از معماران معاصر ایران بود.

برنامه روز اول اجلاس ساعت نه صبح با سخنرانی مدیران شهری، سازندگان برتر کشور آغاز شد و در ادامه پنل نهضت ملی سازندگان مسکن بخش خصوصی با محوریت ساخت‌وساز تمدن ساز برگزار شد.

همچنین پنل حکمران شهری در قرن ۲۱ بخش بعدی برنامه روز اول بود. پنل‌های «مصادیق ارزش‌افزوده در پروژه‌ها» از دیگر برنامه‌های این اجلاس بود که توسط معماران و سازندگان پروژه‌های شاخص ارائه شد.

همچنین کمپین ملی اصلاح و تسریع فرآیند صدور مجوزهای ساختمانی با هدف تسریع و تسهیل فرآیندهای اداری مرتبط با صدور مجوزهای ساختمانی از جمله پروانه، عدم خلاف و پایان کار بهره‌برداری و همچنین صدور سند تک‌برگ در روز اول با حضور سازندگان برتر و مدیران شهری رونمایی شد.

هدف این کمپین تسریع فرایند ساخت‌وساز و حمایت از سازندگان و مصرف‌کنندگان مسکن است. صنعت ساختمان با بروکرایی پیچیده، نظام اداری کند و فقدان امکانات به‌روز،



راه اندازی بزرگ ترین سایت آنادایزینگ و رنگ پودری پروفیل آلومینیوم PDF Compressor Free Version

صنعت ساختمان، این عملیات را به یکی از بخش های مهم و حیاتی تولید محصول نهایی مبدل ساخته است.

از مشخصات سیستم آنادایزینگ شرکت آلومرول نوین می توان به موارد ذیل اشاره کرد:
- بارگیری خودکار پروفیل های آلومینیومی تا طول ۷ متر به کمک تجهیزات پیشرفته و با دقت بالا

- ایجاد دستورالعمل های منحصر به فرد برای هر محصول بر اساس نوع سفارش و درخواست مشتری

- استفاده از ربات های خودکار برای افزایش دقت و سرعت در مراحل جابجایی محصول

- کنترل دقیق رسانایی الکتریکی در تمامی وان های شیمیایی که موجب یکنواختی در رنگ و افزایش کیفیت محصول می شود

- کنترل دقیق دما در سیستم گرمایش
- کنترل دقیق دما در وان های اسید

- استفاده از رکتیفایرهای Munk (مونک) آلمان با ظرفیت کل ۱۲۰ هزار آمپر

- سیستم کنترل یکنواختی غلظت و دما در وان های آنادایزینگ که یکی از الزامات دستیابی به یکنواختی رنگ است

- سیستم اسپری آب و شستشوی اتوماتیک محصول

- استفاده از ترانسفورمرهای الکتروکالرینگ Munk (مونک) آلمان با ظرفیت ۳۶ هزار آمپر با قابلیت کنترل رنگ به منظور تنظیم طیف رنگی در زمان تولید

- استفاده از سیستم تصفیه آب به روش RO (اسمز معکوس) و DI (دیونیزاسیون) همراه با بهره گیری از جدیدترین روش های موجود

- تثبیت فرایند آنادایزینگ به کمک سیل سرد و گرم به صورت همزمان

- استفاده از سیستم دوزینگ اتوماتیک به منظور کنترل یکنواختی محلول های شیمیایی موجود در وان های عملیات

- استفاده از جدیدترین سیستم های خنک کننده مواد شیمیایی با سرعت و دقت بسیار بالا

- فیلتراسیون مواد شیمیایی به صورت تمام خودکار

- استفاده از سیستم ریکووری و بازیافت اسید برای کنترل غلظت آلومینیوم در وان های اسید

- مجهز به آزمایشگاه مدرن با پیشرفته ترین تجهیزات اندازه گیری و کنترل مطابق با استاندارد Qualanod

- استفاده از واحد کنترل مرکزی برای نظارت کامل بر خط تولید و فرایندهای خودکار

- بهره گیری از سیستم مکش مرکزی به منظور جلوگیری از خروج گازهای آلاینده به محیط بیرونی و اجرا کلیه فرایندها بر اساس استانداردهای زیست محیطی

- استفاده از مجهزترین سیستم تصفیه فاضلاب صنعتی با ظرفیت ۵۰ مترمکعب بر ساعت

به منظور جلوگیری از بروز هرگونه آلودگی زیست محیطی و برگشت آب تصفیه شده به خط تولید که موجب کنترل و کاهش میزان آب مصرفی می شود

پنجره ایرانیان؛ بزرگ ترین سایت آنادایزینگ و رنگ پودری پروفیل آلومینیوم در ایران توسط شرکت آلومرول نوین افتتاح شد.

به گزارش باشگاه آلومینیوم، شرکت آلومرول نوین تولیدکننده انواع پروفیل های آلومینیوم در طرح توسعه خود که ۲ سال پیش آغاز شد، در سال های به مساحت ۱۴ هزار مترمربع در مجموعه کارخانجات آلومرول نوین در شهرک صنعتی خیرآباد اراک، بزرگ ترین سیستم آنادایزینگ کشور را با ظرفیت ۱۲۰ کیلوآمپر و توانایی آنادایز ۶۰ تن پروفیل آلومینیوم در روز و بزرگ ترین خط رنگ پودری الکترواستاتیک در کشور به همراه خط زیرسازی کروماته طلایی را با ظرفیت ۵۰ تن در روز که این ظرفیت قابل افزایش تا ۱۲۰ تن در روز است، شروع به ساخت کرد که پس از ۲ سال در ابتدای سال ۱۴۰۲ به بهره برداری نهایی رسید.

خط آنادایزینگ که مساحتی حدود ۸ هزار مترمربع را به خود اختصاص داده است با استفاده از تکنولوژی شرکت مونتی ایتالیا، محصولاتی با استانداردهای اروپایی تولید می کند. همچنین خط رنگ پودری الکترواستاتیک نیز مساحتی حدود ۶ هزار مترمربع را به خود اختصاص داده که سیستم زیرسازی آن از شرکت مونتی ایتالیا و دو خط رنگ پودری افقی از تکنولوژی کشور ترکیه بهره می برد.

در ضمن باید به این نکته اشاره کرد که واحد زیرسازی کروماته طلایی که قبل از رنگ پودری الکترواستاتیک انجام می شود دارای یک سیستم تصفیه پیشرفته و کامل است که هیچ گونه آلودگی زیست محیطی ندارد.

همچنین آزمایشگاه های کامل و مجهز با توانایی انواع تست شیمیایی، رنگ، طول عمر پوشش های آنادایز و رنگ پودری از جمله پاشش نمک، خط و خش و... نیز تدارک دیده شده است که سبب کنترل کیفی بالای این محصولات خواهد شد. در همین راستا شرکت آلومرول نوین در حال طی کردن فرایند اخذ گواهینامه های QUALANOD و QUALCOAT است. هدف آلومرول از راه اندازی این بخش ها رسیدن به کیفیتی در سطح جهانی و مطابق با استانداردهای روز دنیا و راهیابی به بازارهای جهانی است. گفتنی است در حال حاضر صادرات مجموعه آلومرول نوین به کشورهای همسایه و اروپایی آغاز شده است و بازارهای جدید نیز مدنظر آلومرول نوین قرار دارد که در حال بازاریابی است.

همان طور که می دانید آنادایزینگ یکی از فرایندهای پوشش و محافظت سطحی محصولات آلومینیومی است که در این عملیات، سطح مقاطع به کمک فرایندهای الکتروشیمیایی توسط لایه مخصوصی از اکسید آلومینیوم پوشانیده می شود که علاوه بر زیبایی این مقاطع، از خوردگی و آسیب دیدگی پروفیل ها و مقاطع آلومینیومی جلوگیری می کند. این روش یکی از شایع ترین راه های محافظت سطحی آلومینیوم است، با این حال نتیجه نهایی عملیات، یکسان بودن طیف رنگی و محصول نهایی به میزان زیادی به کیفیت مقطع آلومینیومی و نیز دقت و فن آوری بکار رفته در عملیات آنادایزینگ بستگی دارد. در این فرایند، محصولات آلومینیومی ضمن عبور از وان های مختلف حاوی مواد شیمیایی، تحت عملیات قرار گرفته و نتیجه نهایی، سطحی صاف، یکدست و با کیفیت بسیار بالا است. از این رو، استفاده از محصولات آلومینیومی با پوشش آنادایزینگ در انواع در، پنجره، نرده و مصارف دکوراسیون خصوصاً در

تولید بیش از ۲۱۸ هزار تن شمش آلومینیوم در چهار ماه اول سال

پنجره ایرانیان؛ تولید شمش آلومینیوم کشور طی چهارماهه نخست ۱۴۰۲، به بیش از ۲۱۸ هزار تن رسید.

به گزارش پنجره ایرانیان به نقل از ایمیدرو، ۴ شرکت تولیدکننده شمش آلومینیوم از ابتدای فروردین تا پایان تیر امسال، ۲۱۸ هزار و ۵۳۲ تن شمش آلومینیوم تولید کردند که در مقایسه با تولید مدت مشابه سال گذشته (۲۲۳ هزار و ۷۸۱ تن)، ۲ درصد کاهش یافت.

از این میزان، شرکت های «آلومینیوم جنوب (سالکو)» ۹۷ هزار و ۱۲۴ تن، «ایرالکو» ۵۸ هزار و ۸۱۱ تن، «المهدی» ۵۰ هزار و ۷۴ تن و «آلومینای ایران» ۱۲ هزار و ۵۲۳ تن تولید کردند. شرکت آلومینای ایران طی ۴ ماه نخست امسال، ۸۲ هزار و ۵۴۸ تن پودر آلومینا تولید کرد که در مقایسه با رقم مدت مشابه سال گذشته (۸۰ هزار و ۸۹۶ تن)، حاکی از افزایش ۲ درصدی این محصول است. این شرکت در مدت مذکور، ۱۷۰ هزار و ۹۷۳ تن بوکسیت تولید کرد.

شرکت «Rio Tinto» به دنبال کاهش هزینه‌های تولید آلومینیوم PDF Compressor Free Version

خود برای کاهش گازهای گلخانه‌ای تا سال ۲۰۲۵ بدون خرید اعتبار کربن دست یابد، هرچند همچنان به هدف‌گذاری خود برای کاهش انتشار گازهای گلخانه‌ای به سطح ۵۰ درصد تا سال ۲۰۳۰ متعهد است.

بیشترین کربن تولیدی این شرکت مربوط به بخش آلومینیوم است که در سال ۲۰۲۲، حدود ۲۱،۱ میلیون تن از مجموع ۳۰،۳ میلیون تن کربن تولیدی در صنایع دیگری که این شرکت در آن فعالیت دارد را به خود اختصاص داد.

بر اساس گزارش ارائه‌شده از سوی شرکت «Rio Tinto» در سال ۲۰۲۲، واحد ذوب این شرکت در کانادا که انرژی آن از طریق نیروگاه برقی کبک تامین می‌شود در سال ۲۰۲۲ حدود ۴،۸ میلیون تن دی‌اکسید کربن معادل تولید کرد که نصف مقدار تولیدشده توسط واحدهای ذوب این شرکت در منطقه اقیانوسیه است. دو پالایشگاه شرکت «Rio Tinto» با نام‌های «Queensland Aluminium» و «Yarwun» واقع در قاره اقیانوسیه، با مجموع تولید ۶،۴ میلیون تن آلومینا در سال ۲۰۲۲، حدود نیمی از انتشار مستقیم کربن در گستره یک در استرالیا را به خود اختصاص دادند.

همچنین این دو واحد ذوب به همراه سه واحد دیگر این شرکت در قاره اقیانوسیه حدود نیمی از انتشار مستقیم و انتشار کربن در گستره دو که شامل کربن دی‌اکسید تولیدی مورد استفاده در فرآیند تولید آلومینیوم است را به خود اختصاص دادند.

پنجره‌ایرانیان؛ بر اساس گزارش روزنامه رویترز در روز سوم آگوست ۲۰۲۳، شرکت «Rio Tinto» اعلام کرد که تولید آلومینیوم کم‌کربن دشوار خواهد بود. به گزارش فلزات آنلاین به نقل از خبرگزاری رویترز، شرکت «Rio Tinto» هزینه کاهش ارزش خود در سه‌ماهه دوم سال ۲۰۲۳ در دو پالایشگاه آلومینای استرالیا این شرکت را ۱،۱۷۵ میلیارد دلار اعلام کرد.

شرکت «Rio Tinto» وضعیت به وجود آمده را با شرایط چالش برانگیز بازار برای آلومینا و بوکسیت مرتبط می‌داند. همچنین این موضوع به هزینه‌های کربن‌زدایی دو واحد از بزرگ‌ترین تولیدکنندگان گازهای گلخانه‌ای این شرکت نیز ارتباط دارد. لازم به ذکر است که هزینه‌های صرف شده در کوتاه‌مدت به‌عنوان معضل اول، در قالب طرح جدید مالیات کربن استرالیا بر تولیدکنندگان بزرگ صنعتی مطرح می‌شود. معضل دوم در درازمدت، مربوط به وابستگی هر دو پالایشگاه آلومینا و ذوب آلومینیوم این شرکت به یک شبکه تامین برق استرالیا است که عمدتاً انرژی آن‌ها توسط زغال‌سنگ و گاز تامین می‌شود.

گفتنی است تولید فلز آلومینیوم که یکی از اصلی‌ترین فلزات مورد استفاده در گذار به انرژی‌های تجدیدپذیر است، موجب انتشار دی‌اکسید کربن زیادی در جو زمین خواهد شد. همچنین بخش تولید آلومینیوم هرساله، حدود دو درصد از حجم کل انتشار گاز گلخانه‌ای تولید بشر را به خود اختصاص می‌دهد. شرکت «Rio Tinto» اعلام کرد که بعید است به هدف‌گذاری ۱۵ درصدی

محصولات آلومینیومی، جای خود را در بازار جهانی باز کرده‌اند

قبل بهتر شده یا نه؟ گفت: نمایشگاه امسال بهتر از سال‌های قبل بود، چون اکثر غرفه‌داران، سازنده یا مونتاژکار بودند. به نظر شرکت‌هایی که در این نمایشگاه حضور داشتند، شناخت کافی از این صنعت داشته و شناخته‌شده هستند. وی در ادامه، هدف از شرکت در نمایشگاه دروپنجره را ارائه محصولات و تحولات آپکا ایران عنوان کرد. مدیرعامل این مجموعه بر این باور است که معرفی محصولات از طریق کاتالوگ یا شبکه‌های مجازی، برای آن‌ها کارآمد نبوده چون مخاطبان ممکن است کاتالوگ‌ها را مطالعه نکنند.

بر اساس گفته‌های غلامرضا حکیمی، آپکا ایران هر سال در نمایشگاه دروپنجره از محصولات تازه خود رونمایی می‌کند. وی گفت: در نمایشگاه امسال از سیستم‌های هوشمند بروز، سیستم‌های وینترگاردن، سیستم‌های کنج به‌خصوص سیستم T60 و فلت، همچنین پنجره سه رنگ رونمایی کردیم.

حکیمی درباره تهیه مواد اولیه اظهار داشت: تاکنون در تهیه مواد اولیه به مشکل نخورده‌ایم. بخشی از مواد اولیه ما خارجی و برخی از آن‌ها ایرانی هستند که ما سعی کرده‌ایم بهترین کیفیت مواد اولیه را تهیه کنیم.

به گفته مدیرعامل آپکا ایران، این شرکت در حال حاضر صادرات خود را آغاز کرده و محصولاتش را در بازارهای اروپایی می‌فروشد. حکیمی در این زمینه گفت: صادرات ما به اروپا شروع شده است. پارسال یک دفتر را در آلمان تأسیس کردیم و وینترگاردن و سری Th90 و سری Ts168 را با توجه به کیفیت خوبی که دارند، به آلمان صادر می‌کنیم. سیستم فوم‌دار هم یکی از تازه‌ترین محصولات آپکا ایران است که چون برای پنجره‌های ترمال لازم بود، ساخت آن را شروع کردیم. از طرفی، مسئله صادرات پروفیل‌های فوم‌دار در اروپا مطرح است. در نتیجه، ما به‌تازگی این پروفیل‌ها را تولید می‌کنیم.

مدیرعامل آپکا ایران به آینده صنعت آلومینیوم اشاره کرد و گفت: آلومینیوم جای کار زیادی دارد اما محصولات آلومینیومی، جای خود را در بازار جهانی باز کرده‌اند.

پنجره‌ایرانیان؛ آلومینیوم جای کار زیادی دارد اما محصولات آلومینیومی، جای خود را در بازار جهانی باز کرده‌اند.

به گزارش باشگاه آلومینیوم، مدیرعامل آپکا ایران در حاشیه پانزدهمین نمایشگاه دروپنجره تهران در پاسخ به این سوال که چند سال در این نمایشگاه شرکت داشته‌اند گفت: مجموعه آپکا ایران از سال ۸۷ در تمام نمایشگاه‌هایی که در تهران برگزار شده، شرکت داشته است.

غلامرضا حکیمی بر این باور است که ساعت و روز کاری نمایشگاه دروپنجره در سال ۱۴۰۲، مناسب نبوده چون باعث پایین آمدن آمار بازدیدکنندگان شده است. او در این مورد اظهار داشت: ساعت کاری این نمایشگاه از ۸ صبح تا ۳ بعدازظهر است که ساعت مناسبی برای بازدید از یک نمایشگاه نیست. بازدیدکننده از غرفه ما خیلی خوب بود، ولی بسیاری از سالن‌ها خالی بودند. به نظر اگر زمان برگزاری نمایشگاه در روزهای آخر هفته بود، اتفاقات بهتری می‌افتاد.

مدیرعامل آپکا ایران در پاسخ به این سوال که نمایشگاه امسال نسبت به سال‌های



هفدهمین نمایشگاه بین‌المللی ایران پلاست ۲ PDF Compressor Free Version

شرکت داخلی و خارجی در نهمین دوره افزایش یافته است. گفتنی است، نمایشگاه بین‌المللی ایران پلاست امسال در چهار گروه مواد اولیه، کالاهای ساخته و نیمه ساخته‌شده، ماشین‌آلات و تجهیزات و خدمات برگزار خواهد شد.



پنجره‌ایرانیان؛ هفدهمین نمایشگاه ایران پلاست شهریورماه سال جاری در تهران برگزار می‌شود.

به گزارش خبرنگار پنجره‌ایرانیان، هفدهمین دوره نمایشگاه ایران پلاست (IranPlast) از ۲۶ تا ۲۹ شهریورماه ۱۴۰۲ در محل دائمی نمایشگاه‌های بین‌المللی تهران برگزار می‌شود. نمایشگاه ایران پلاست (IranPlast) به دنبال فراهم کردن زمینه‌ای برای رونق بازار صنایع پلاستیک کشور ایران و تسهیل روند بازاریابی جهانی و حضور این بخش از صنعت ایران در بازارهای جهانی است. این نمایشگاه امروز بزرگ‌ترین رویداد صنعت پلاستیک در منطقه خاورمیانه به شمار می‌رود و در بین نمایشگاه‌های معتبر صنعت پلاستیک جهان طبقه‌بندی می‌شود. نگاه آماری به دوره‌های گذشته نشان می‌دهد این نمایشگاه با همه مشکلات و مسائل پیش‌رو توانسته است روند رو به رشدی را طی کند. به‌طوری‌که تعداد شرکت‌کنندگان در این نمایشگاه از ۲۹۴ شرکت داخلی و خارجی در دوره نخست به ۷۶۰

کارگاه‌های غیرمجاز، سد راه صنعت ریخته‌گری آلومینیوم

کاهش یافته است، میزان تقاضای مشتریان افزایش نیافته و بازار همچنان در رکود قرار دارد. محدودیت‌های انرژی باعث شده تا تولیدکنندگان برای تامین انرژی موردنیاز خود در زمان قطعی برق، مجبور به خرید مولدهای برق باشند، این در حالی است که با افت تقاضای محصولات و درآمد مواجه هستند.

میرمحمدی در خصوص تجهیزات و ملزومات مورد استفاده در صنعت ریخته‌گری، تصریح کرد: همان‌طور که ذکر شد ما در این کارگاه، ریخته‌گری قطعات را به روش ماسه‌ای انجام می‌دهیم؛ به همین دلیل لزومی به استفاده از تجهیزات وارداتی نداشته و تمام ملزومات موردنیاز خود را از بازارهای داخلی تهیه می‌کنیم. تنها موردی که می‌توان به آن اشاره کرد این است که در حال حاضر ریخته‌گران به دلیل قیمت بالای بوت‌ه گرافیتی که از طریق واردات تامین می‌شود، با چالش روبه‌رو هستند؛ علاوه بر قیمت بالا، کیفیت بوت‌ه‌های گرافیتی بسیار کاهش یافته است و زمانی تولیدکنندگان آن را داخل کوره قرار می‌دهند، به‌سرعت آسیب‌دیده و یا ترک برمی‌دارند. با توجه به این موضوع و اختلاف قیمت بسیار بالای بوت‌ه گرافیتی با چدنی، ما از بوت‌ه‌های چدنی باکیفیت که در داخل تولید می‌شوند، برای ذوب آلومینیوم استفاده می‌کنیم اما مسئله اینجاست که ذوب مواد در این بوت‌ه‌ها بر کیفیت محصول نهایی تاثیر گذاشته و باعث افت آن می‌شود. گفتنی است که کیفیت اکثر پودرهای کاورال موجود در بازار کاهش یافته است اما ما برای تولید قطعات باکیفیت از نوع مرغوب آن که قیمت بیشتری دارد، استفاده می‌کنیم.

وی در همین راستا ادامه داد: ما برای قالب‌گیری قطعات از ماسه سستی و ماسه «CO2» استفاده می‌کنیم و برای تهیه آن‌ها با چالش خاصی روبه‌رو نیستیم؛ باید اضافه کنم که ۹۹ درصد ریخته‌گری قطعات این کارگاه، با استفاده از ماسه «CO2» انجام می‌شود زیرا ریخته‌گری با این نوع از ماسه آسان‌تر بوده و کیفیت محصول نهایی بالاتر است. تنها مشکلی که در این خصوص با آن مواجه هستیم این است که امکان استفاده مجدد از ماسه «CO2» وجود ندارد و ما هر بار بعد از ریخته‌گری باید اقدام به خرید ماسه جدید کنیم که با توجه به قیمت ماسه (چهار هزار تومان به ازای هر کیلوگرم) این کار هزینه‌های زیادی را به کارگاه تحمیل می‌کند.

مدیر کارگاه ذوب فلزات میرمحمدی در پاسخ به این سوال که آیا این کارگاه ریخته‌گری با چالش‌های زیست‌محیطی مواجه بوده است، ابراز کرد: در حال حاضر ما در این کارگاه از گاز به‌عنوان سوخت کوره‌های خود بهره می‌بریم و با مشکلی در این زمینه روبه‌رو نیستیم اما در گذشته از مازوت استفاده می‌کردیم که آلودگی‌های بسیاری داشت. با جایگزین کردن گاز به‌جای مازوت، اکنون فرایندهای تولید بسیار آسان‌تر شده و میزان آلودگی نسبت به گذشته بسیار کاهش یافته است.

پنجره‌ایرانیان؛ مدیر کارگاه ذوب فلزات میرمحمدی، تولیدکننده قطعات ریخته‌گری آلومینیوم گفت: متأسفانه باوجود مشکلات فراوانی که صنعتگران در مسیر تولید با آن‌ها مواجه هستند، کارگاه‌های ریخته‌گری غیرمجاز باری مضاعف بر دوش آن‌ها شده‌اند زیرا این کارگاه‌ها با تولید محصولاتی با قیمت پایین‌تر، باعث افت تقاضای محصولات در کارگاه‌های ریخته‌گری مجاز می‌شوند.

سید جلال میرمحمدی در گفت‌وگو با فلزات آنلاین بیان کرد: این کارگاه فعالیت خود را از سال ۱۳۳۸ در استان تهران، در زمینه تولید انواع قطعات ریخته‌گری آلومینیومی به روش ماسه‌ای آغاز کرد. گفتنی است که ما در این کارگاه مشغول به تولید قطعه خاصی نبوده و با توجه به تقاضای مشتریان به‌صورت سفارش محور ریخته‌گری قطعات را انجام می‌دهیم. وی در خصوص وضعیت صنعت ریخته‌گری در کشور و شرایط بازار مصرف، اذعان کرد: متأسفانه در حال حاضر بازار مصرف دچار رکود شدیدی بوده و میزان تقاضا برای قطعات ریخته‌گری بسیار کاهش یافته است. دلایل مختلفی باعث به وجود آمدن این وضعیت شده اما به‌طور کلی می‌توان آن را به شرایط اقتصادی کشور نسبت داد. علاوه‌براین می‌توان به فعالیت کارگاه‌های ریخته‌گری غیرمجاز نیز اشاره کرد که تاثیر زیادی بر میزان تولید کارگاه‌های مجاز دارند؛ این کارگاه‌ها به‌راحتی بدون وجود مشکلاتی که ما با آن‌ها دست‌به‌گریبان هستیم، فعالیت داشته و با تولید محصولات ارزان‌قیمت و بی‌کیفیت، نظر مشتریان را جلب می‌کنند.

مدیر کارگاه ذوب فلزات میرمحمدی با بیان اینکه مواد اولیه مورد استفاده در این کارگاه برای تولید قطعات، شمش آلومینیوم است، عنوان کرد: با توجه به اینکه ما شمش موردنیاز خود را از بازار آزاد خریداری می‌کنیم، نوسان قیمت یکی از چالش‌هایی است که در مسیر تولید با آن مواجه هستیم؛ با نوسان قیمت شمش، تولیدکنندگان مجبور هستند تا هر بار قیمت متفاوتی را به مشتریان اعلام کنند و در حال حاضر نیز علی‌رغم اینکه قیمت شمش



آخرین تغییرات هزینه ساخت و ساز مسکن

PDF Compressor Free Version



پنجره‌ایرانیان؛ روایت آمارهای حوزه تولید از آتیه بازار مسکن روشن است؛ چراکه برای ۳ ماه متوالی، از کاهش قیمت مواد اولیه و هزینه تمام‌شده تولیدات صنعت ساختمان حکایت دارند و این امید را تقویت می‌کنند که با تداوم وضعیت موجود، کاهش قیمت مسکن محقق شود.

به گزارش ایسنا، اطلاعات شامخ ساختمان در مردادماه، به‌واسطه کاهش قیمت مواد اولیه و افت هزینه تولید، قیمت تمام‌شده تولید مسکن در مرداد امسال ارزان‌تر از اردیبهشت‌ماه بوده؛ اما به‌واسطه ساختار سنتی و سرمایه‌ای بازار مسکن ایران، فعلاً این اتفاق فقط روی حاشیه سود سازنده و مالک مؤثر بوده و به‌خصوص به‌دلیل رکود سنگین بازار مسکن، نتوانسته است در معاملات این بازار منعکس شود.

دورنمای اصلاح قیمت مسکن تصویری که در گزارش شامخ بخش ساختمان بر اساس فعالیت شرکت‌های ساختمانی و انبوه‌سازان، از ساخت‌وساز مسکن در مردادماه ترسیم شده است، نشان می‌دهد که در این ماه، شتاب رشد قیمت مواد اولیه (مصالح و نهاده‌های ساختمانی) کاهش پیدا کرده است. هم‌زمان، شیب رشد قیمت نهایی محصولات و خدمات حوزه ساختمان نیز کاهش پیدا کرده و حتی با تورم منفی مواجه شده است.

نتایج نظرسنجی از مدیران خرید در صنعت ساختمان نشان می‌دهد که صنعت ساختمان در مردادماه رو به بهبود بوده است. این برای سومین ماه متوالی است که در گزارش شامخ بخش مسکن، وضعیت ۲ مؤلفه قیمت مواد اولیه و قیمت محصول نهایی در روند مطلوبی قرار گرفته و شیب رشد آنها کاهش پیدا کرده است.

با لحاظ کردن تورم موجود در اقتصاد ایران، هرگونه افزایش قیمت کمتر از نرخ تورم می‌تواند نویدبخش تعدیل قیمت‌ها باشد و این اتفاق که در ۳ ماه اخیر در بخش مسکن تجربه شده، اگر تداوم پیدا کند روی قیمت معاملات مسکن در ماه‌های آینده تأثیر قابل‌ملاحظه خواهد داشت؛ چراکه کاهش هزینه تولید مستقیماً روی افزایش قدرت خرید سازندگان مسکن و مقیاس تولید آنها اثرگذار است و به افزایش عرضه کمک خواهد کرد. بر اساس اطلاعات شامخ، شاخص قیمت فروش ساختمان در مردادماه (۴۸۰۹) به زیر عدد ۵۰ سقوط کرده و نه تنها افزایشی نسبت به تیرماه نداشته، بلکه با کاهش نیز روبه‌رو شده است. فرصت درمان مسکن در کما

بازار مسکن در چندماه گذشته به‌شدت کساد بوده و عملاً به کما رفته است. به‌نظر می‌رسد، با توجه به گشایش‌های حاصل شده حوزه تولید مسکن و کاهش هزینه تمام‌شده ساخت‌وساز، بهترین فرصت برای متولیان حوزه مسکن برای ساماندهی بازار و اصلاح مناسبات سنتی و غیراقتصادی این بازار فراهم آمده و می‌توانند با استفاده از این فرصت، ضمن شفاف‌سازی اطلاعاتی حوزه مسکن، نسبت به هدایت سرمایه به سمت تولید مسکن مورد تقاضای بازار اقدام کنند.

پافشاری دولت روی کاهش تورم، کاهش قیمت در بازارهای موازی و تثبیت نرخ دلار، ۳ ضلع آرامش نسبی اقتصاد ایران در ماه‌های اخیر است که در بازار مسکن نیز ضمن کاهش قیمت پیشنهادی فروشندگان و تخلیه بخشی از حباب قیمت، شرایط را برای تغییر حکمرانی در این بازار فراهم آورده است؛ به‌عبارت دیگر، کمای بازار مسکن در شرایط فعلی، بهترین فرصت برای جا انداختن ابزارهای شفاف‌ساز و تنظیم‌گر بازار نظیر اجرای پایه مالیاتی برای عایدی سرمایه و همچنین شناسایی خانه‌های خالی است؛ چراکه در صورت خروج بازار مسکن از این وضعیت، سیاست‌گذاران هرگز قادر نخواهند بود از این ابزارها فراتر از گفتاردرمانی استفاده کنند و این بازار بار دیگر با جهش‌های نجومی قیمت مواجه خواهد شد.

برگ برنده سیاست‌گذار در بازار مسکن بازار مسکن در شرایط فعلی با وضعیت مطلوبی از نظر افزایش عرضه واحدهای مسکونی ملکی و استیجاری

مواجه است؛ چراکه رکود بازار، سمت عرضه مسکن را مجاب کرده تا قیمت پیشنهادی برای فروش واحدها را نسبت به ابتدای سال تا ۲۰ درصد کاهش دهد و هم‌زمان به‌واسطه کساد معاملات، عرضه واحدهای در معرض فروش به بازار اجاره نیز توجیه اقتصادی بالایی پیدا کرده است.

درعین حال، به‌واسطه دورنمای غیرتورمی این بازار، فعلاً معاملات کوتاه‌مدت و سفته‌بازی مسکن به صفر نزدیک شده و همین مسئله ضمن اینکه اجرای پایه مالیاتی برای عایدی سرمایه در معاملات سفته‌بازی را در ابتدای راه بدون معارض خواهد کرد، می‌تواند در ادامه راه، از ورود افراد به معاملات کوتاه‌مدت با هدف کسب سودهای اتفاقی که به تشنج بازار دامن می‌زند نیز جلوگیری کند.

دست کوتاه متقاضی مصرفی در بازار مسکن به گواه مشاوران املاک، انباشت فایل‌های فروش مسکن در بازار افزایش پیدا کرده است؛ چراکه از یک‌سو متقاضیان سرمایه‌گذاری دورنمایی برای افزایش قابل‌توجه قیمت در میان مدت ندارند و برای خرید جلو نمی‌آیند و از سوی دیگر، متقاضیان مصرفی نیز هنوز نتوانسته‌اند همپای جهش‌های چند صد درصدی قیمت مسکن در سال‌های اخیر، قدرت خرید خود را ترمیم کنند.

درنتیجه این وضعیت، فعلاً فروش مسکن در بازار راکد به‌جز از مسیر حراج و ارزان‌فروشی زیر قیمت بازار امکان‌پذیر نیست. البته که همه این اتفاقات، از کاهش تورم نهاده‌های ساختمان و افت هزینه تولید مسکن گرفته تا ریزش قیمت پیشنهادی فروشندگان و حتی حراج فروشندگان پول لازم، هیچ‌کدام برای بخش عمده متقاضیان مصرفی مسکن کارگشا نیست؛ چراکه در چند سال اخیر، فاصله آنها از رؤیای خانه‌دار شدن چند برابر افزایش پیدا کرده و این اتفاقا حتی اگر آن فاصله را یک‌پنجم یا یک‌چهارم هم کاهش دهد، بازهم قدرت خرید مسکن ندارند.

فعلاً، امید این دسته از متقاضیان باید نهضت ملی مسکن باشد که طبق آمارهای وزارت راه و شهرسازی توانسته است مقدمات احداث ۱.۵ میلیون واحد مسکونی در کل کشور را با استفاده از زمین رایگان دولتی و تسهیلات بلندمدت بانکی فراهم کند.

افزایش ۲۶۱ درصدی پرداخت تسهیلات به دانش‌بنیان‌ها

دانش‌بنیان (در قالب ۸۱۰۸ فقره تسهیلات) معادل ۷۷۱.۵ هزار میلیارد ریال پرداخت شد که نسبت به پنج‌ماهه ۱۴۰۱ معادل ۲۶۱.۴ درصد افزایش داشته است. در مردادماه ۱۴۰۲ به ۷۰۸ شرکت دانش‌بنیان (در قالب ۱۷۲۳ فقره تسهیلات) معادل ۱۸۳۶ هزار میلیارد ریال پرداخت شد که نسبت به مردادماه ۱۴۰۱ معادل ۷۵.۲ درصد افزایش داشته است.

پنجره‌ایرانیان؛ طبق اعلام بانک مرکزی، بررسی وضعیت تسهیلات اعطایی به شرکت‌های دانش‌بنیان در پایان مردادماه ۱۴۰۲ نشان می‌دهد که این تسهیلات نسبت به پنج‌ماهه ۱۴۰۱ معادل ۲۶۱.۴ درصد افزایش داشته است. به گزارش ایسنا، بانک مرکزی اعلام کرد که طی پنج‌ماهه ۱۴۰۲ به ۱۷۸۴ شرکت



انبوه‌سازان با تسهیل فرایند صدور مجوزها، قادر به تامین مسکن ملی هستند

پروژه خود را شروع کند بحران مسکن حل می‌شود. در اهواز من طی سه ماه از نظام‌مهندسی مجوز گرفتم اما مجوز ساخت من دو سال بعد از سوی شهرداری برای انبوه‌سازی در قالب مسکن ملی صادر شد.

بنی‌صدر نیز در این پل اشاره کرد: صنعت ساختمان در ایران به تحول عظیمی نیاز دارد برای حل مشکل مسکن باید این صنعت به‌صورت تحول زیربنایی متحول شود. سازندگان در هر نقطه از کشور با بروکراسی اداری مواجه‌اند. سازنده به مردم تعهد تحویل مسکن را در تاریخ خاصی می‌دهد اما به دلیل این روندهای بروکراتیک نمی‌تواند به قول خود پایبند باشد. از سوی ادارات مختلف، مدیریت‌های شهری فقط شاهد سنگ‌اندازی در راه سازندگان هستیم. این فرایند کمکی به خانه‌دار شدن مردم نمی‌کند. بحران مسکن به‌هیچ‌عنوان با این روندی که مدیریت شهری و دولت دارند حل نمی‌شود.

ذوالفقاری در ادامه بیان کرد: بخش خصوصی در حوزه مسکن سرمایه‌گذاری می‌کند درحالی‌که هیچ حمایتی از جانب دولت از ما نمی‌شود. در مرحله اخذ دو پایان کار و یک جواز برای شروع هستم که دو سال طول کشیده است. سازندگانی که با این وضعیت در حال کار هستند قابل‌قدردانی‌اند. امیدوارم چنین پل‌هایی سبب رسیدن صدای سازندگان به مسئولین شود.

مسکن مردم تلاش کنند. وزارت دارایی وقتی مالیات سنگین مصوب می‌کند باید بدانند درنهایت این مبالغ سربار به قیمت تمام‌شده مسکن می‌شود.

ضمیری، عضو شورای شهر مشهد در ادامه پل گفت: حوزه اختیارات شورای شهر از سال قبل محدود شد و در اختیار وزارت راه و شهرسازی قرار گرفت و هزینه‌های ساخت‌وساز توسط وزارت راه و شهرسازی محاسبه شد که در شهر مشهد ما دنبال بازنگری تعرفه‌ها هستیم چراکه مناسب نیست. فروش تراکم برخلاف طرح‌های مصوب نیز جرم انگاری شده است. ثنایی افزود: نواقصی که در مسکن پیش‌آمده است عدم ثبات سیاست‌ها و مدیران است. تیم اجرایی حاکمیتی به تجربه‌های گذشته توجه نمی‌کنند. درحالی‌که اگر سیاست‌های گذشته را آسیب‌شناسی کنند، بحث مسکن باید زودتر حل می‌شد. وزارت راه و شهرسازی پایه‌گذار سیاست‌های مسکن است از تجربه‌های گذشته استفاده کنند تا بحران مسکن حل شود.

حسین زاده اظهار کرد: مشکل اصلی نهضت مسکن فرایند طولانی اخذ مجوزهاست. هفته گذشته در دیدار با وزیر اعلام کردم پروژه‌ای را که از سال ۱۴۰۰ شروع کردیم هنوز تسهیلات آن اخذ نشده است. اگر این روند کوتاه‌تر شود و انبوه‌ساز بتواند ظرف یک ماه یا دو ماه

پنجره‌ایرانیان؛ پل «نهضت ملی سازندگان مسکن بخش خصوصی» در اجلاس سازندگان و طراحان مشهد برگزار شد.

به گزارش صما، پل نهضت ملی سازندگان مسکن بخش خصوصی با حضور حمید ضمیری عضو کمیسیون شهرسازی شورای شهر مشهد، مسعود ارونقی، حقوقدان و متخصص حقوقی سازندگان، علیرضا بنی‌صدر، ساختمان مطرح تهران و مدیرعامل شرکت پارسا سازه، احمد ذوالفقاری اصل، سازنده مطرح تهران و مدیرعامل شرکت دایموند، غلامعلی ثنایی، انبوه‌ساز برتر کشور و عضو هیئت موسس کانون سراسری انبوه‌سازان ایران و مدیرعامل شرکت آثار طوس، حسین‌زاده انبوه‌ساز و از سازندگان مشهد برگزار شد.

ارونقی در این پل بیان کرد: سازندگان برتر کشور راغب هستند که در ساخت مسکن ملی به دولت کمک کنند و دادن زمین و تسهیلات به آنان راهگشا نیست بلکه آنان نیاز به تخفیف ۹۰ درصدی در عوارض و ارائه مجوز در زمان کوتاه دارند. شوراهای شهر برای کسانی که می‌خواهند چنین ساخت‌وسازهایی داشته باشند تخفیف را اعمال کنند. وزارت راه و شهرسازی نیز در خصوص عوارض دولتی مانند تامین اجتماعی، انشعابات با اعمال تخفیف به سازندگان آنان را یاری دهد. اصل ۳۱ قانون اساسی نیز به دولت برای تامین

بوروکراسی مدیریت شهری، به حل بحران مسکن نمی‌انجامد

این سازنده درباره در نظر گرفتن نیازهای افراد مختلف در پروژه‌هایش گفت: در تمامی پروژه‌هایی که اجرا کرده‌ایم سعی کردیم دسترسی برای اقشار مختلف به این فضا وجود داشته باشد مثلاً استفاده از رمپ برای افراد توانیاب در کنار در نظر گرفتن دو لاین آسانسور که یکی از آن‌ها مناسب افرادی است که ویلچر نشین هستند. یا در صورت ضرورت برای استفاده برانکار.



پنجره‌ایرانیان؛ علی‌رضا بنی‌صدر مهندس عمران و سازنده شاخص تهران در دومین اجلاس سازندگان و طراحان مشهد گفت: از سال ۸۳ فعالیت در صنعت ساختمان را به‌صورت گسترده شروع کردم.

وی افزود: روند اخذ پروانه ساخت و تشریفات اداری آن تا پایان پروژه، به دلیل بوروکراسی اداری که در ایران وجود دارد فی‌نفسه به یک پروژه و کابوس برای سازندگان تبدیل شده است. در پارسا سازه زیرمجموعه‌ای داریم که وظیفه‌اش پیگیری تشریفات اداری است و این موضوع امر غم‌انگیزی است. صنعت ساختمان، صنعتی مادر است و باید در این شرایط اقتصادی با از بین بردن بوروکراسی اداری کمک کرد این صنعت جان دوباره‌ای بگیرد. متأسفانه این معضل در بخش صنعت ساختمان سبب شده است که مردم نتوانند خانه‌دار شوند.

صنعت ساختمان در ایران به تحول عظیمی نیاز دارد. برای حل مشکل مسکن باید این صنعت به‌صورت زیربنایی متحول شود. سازندگان در هر نقطه از کشور با بوروکراسی اداری مواجه‌اند. سازنده به مردم تعهد تحویل مسکن را در تاریخ خاصی می‌دهد اما به دلیل این روندهای بوروکراتیک نمی‌تواند به قول خود پایبند باشد. از سوی ادارات مختلف، مدیریت‌های شهری فقط شاهد سنگ‌اندازی در راه سازندگان هستیم. بحران مسکن به‌هیچ‌عنوان با این روندی که مدیریت شهری و دولت دارند حل نمی‌شود.

بنی‌صدر درباره تعامل بین معماران و سازندگان بیان کرد: معتقدم که سازنده و معمار نباید در کار هم دخالت کنند و البته این اتفاق زمانی رخ می‌دهد که هر دو به هم اعتماد داشته و همفکر باشند.

بازار آنلاین مسکن تعلیق می‌شود؟

پنجره‌ایرانیان؛ اواخر هفته گذشته، متن نامه‌ای با امضای مدیرکل دفتر خدمات عمومی (زیرمجموعه معاونت تجارت و خدمات) وزارت «صمت»، در شبکه‌های اجتماعی منتشر شد که از صدور دستور برای تعلیق فعالیت بازارهای آنلاین مسکن حکایت داشت. به گزارش دنیای اقتصاد، محتوای این نامه مشخص می‌کند، دولت سکوهای مجازی منتشرکننده فایل‌های فروش و اجاره آپارتمان را به‌خاطر عدم اجرای تکالیفی که اوایل تابستان امسال از سوی معاونت مسکن وزارت راه و شهرسازی برای آن‌ها تعیین شد، مشمول تعلیق فعالیت تشخیص داده است و از اتحادیه کسب‌وکارهای مجازی خواسته تا با آن‌ها برخورد شود.

اما ماجرا چیست؟ ماجرا از آنجا شروع می‌شود که در ماه‌های اخیر، سیاست‌گذار برای کنترل روند رشد قیمت مسکن، ابتدا سراغ مراجع رسمی اعلام «قیمت‌های قطعی» فروش آپارتمان و اجاره‌بها رفت به‌طوری‌که از زمستان سال گذشته تاکنون، هیچ آمار رسمی درباره «نبض واقعی و دقیق قیمت و اجاره مسکن» منتشر نشده است.

بعد از این اقدام نیز، سیاست‌گذار در بهار امسال از طریق تصویب یک بند در شورای عالی مسکن، خواستار

اتصال بازارهای آنلاین مسکن به سامانه املاک و اسکان شد.

سامانه املاک و اسکان، همان پلتفرم دولتی است که طی حداقل سه سال گذشته، «شناسایی خانه‌های خالی و چندخانه‌ای‌ها» از طریق آن، پیش رفته است که البته با نواقص و اشکالاتی هم در نحوه شناسایی به لحاظ «مالک شناختن فردی که سال‌ها مالکیت ملک مربوطه را واگذار کرده است» و مواردی مشابه روبه‌رو بوده است. این سامانه، در همین ابتدای تابستان، به امکان «ثبت رایگان اجاره‌نامه برای مالک و مستاجر، بدون نیاز به مراجعه دو طرف به بنگاه» نیز مجهز شد.

مطابق آنچه روز گذشته، مدیرکل دفتر خدمات عمومی وزارت «صمت» اعلام کرد، از اردیبهشت بر اساس مصوبه شورای عالی مسکن قرار بوده پلتفرم‌های انتشار آگهی‌های املاک به این سامانه متصل شوند و در این میان، با توجه به مصوبه هیئت‌وزیران که کل امور مشاورین املاک به وزارت راه و شهرسازی محول شده و وزارت راه نیز ضوابط را برای اتصال تعیین کرد، این ابلاغیه «تعلیق» صادر شده است.

آن‌طور که این مقام دولتی می‌گوید، مدیران بازارهای آنلاین مسکن از اردیبهشت قرار بود زمان‌بندی اتصال

پروانه ساخت مسکن ۲۵ متری در تهران صادر نشده و نخواهد شد

شهرداری تهران پروانه ساخت هیچ واحد مسکونی با این متراژ صادر نشده و نخواهد شد.

به گزارش ایسنا، عبدالمطهر محمدخانی سخنگوی شهرداری تهران اظهار کرد: اساساً موضوع ساخت میکرو آپارتمان ۲۵ متری در تهران، برخلاف ضوابط صریح طرح تفصیلی است.

محمدخانی اضافه کرد: بر اساس قانون، سرانه هر مترمربع واحد مسکن در طرح تفصیلی برای هر فرد ۱۷.۵ مترمربع است که برای یک زوج جوان برابر ۳۵ متر می‌شود. البته که صدور پروانه‌هایی با این متراژ (حدود ۳۵ متر) نیز مطلقاً در تهران متداول نیست و بلکه تنها در شرایط اضطرار آن‌هم در بافت فرسوده به‌ندرت احتمال دارد.

وی با اشاره به پروژه‌های انبوه‌سازی در قرارگاه جهادی مسکن شهرداری تهران، تأکید کرد: در این پروژه‌ها نیز، چه آن‌ها که توسط سازمان نوسازی ساخته می‌شود، چه آن‌ها که با مشارکت شهرداری یا در تفاهم با دیگر دستگاه‌ها در حال ساخت است، هیچ واحدی زیر ۸۰ متر طراحی یا ساخته نشده است.

بر اساس گزارش روابط عمومی شهرداری تهران، محمدخانی در خاتمه ابراز امیدواری کرد: تداوم فعالیت‌های شهرداری در قالب قرارگاه جهادی مسکن موجبات رونق صنعت ساختمان و رضایت‌مندی شهروندان تهرانی را فراهم آورد.



خانه‌ای به اندازه قوطی کبریت؛ طرح دیگر دولت

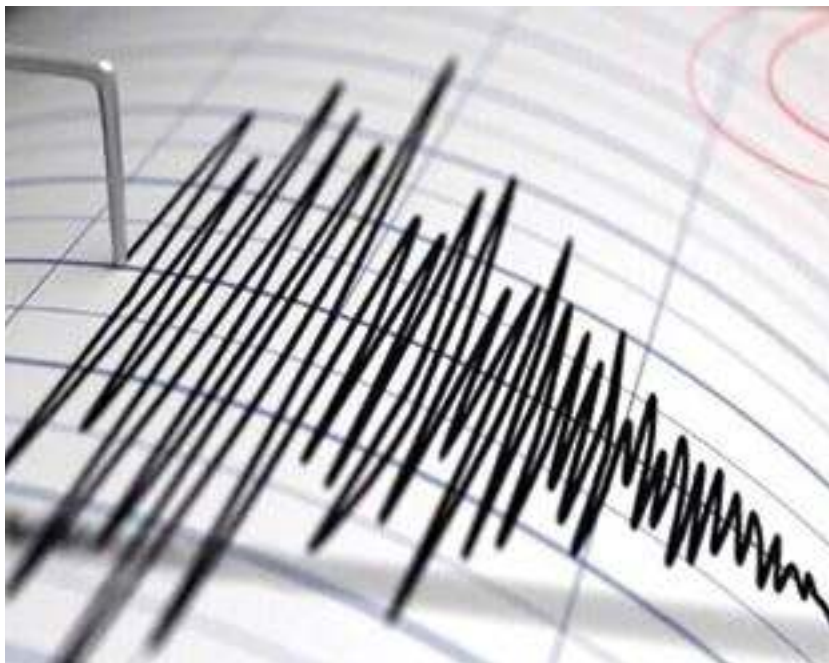
پنجره‌ایرانیان؛ ایده ساخت مسکن اقتصادی به‌زودی در پایتخت اجرایی می‌شود.

به گزارش صما، پروژه ساخت ۱۸۰۰ میکرو آپارتمان ۲۵ متری قرار است به‌زودی توسط یک مجموعه تعاونی انبوه‌ساز در منطقه ۱۹ تهران کلنگ

زده شود و بنا به گفته مدیر این طرح قیمت واحدها با تجهیزات کامل کمتر از یک میلیارد تومان است که به‌صورت مبله و اثاثیه اولیه زندگی در اختیار متقاضیان قرار می‌گیرد. این خبر را مدیرعامل اتحادیه تعاونی‌های عمرانی

شهر تهران اعلام کرد و گفت: پس از مطالعات تقریباً ۲.۵ ساله بر روی طرح مسکن اقتصادی در روزهای آینده قرارداد اولین پروژه در این قالب در منطقه ۱۹ شهرداری تهران منعقد و طی هفته‌های آینده به عملیات اجرایی می‌رسد.

پیش بینی تخریب ۶۰ درصد ساختمان های کشور با زلزله ۷ ریشتری



پنجره ایرانیان؛ علی بیت‌اللهی رئیس بخش زلزله‌شناسی مهندسی و خطرپذیری مرکز تحقیقات راه، مسکن و شهرسازی اظهار کرد: سناریوی زلزله‌ای به بزرگی ۷ ریشتر در مراکز استانی بر اساس اطلاعات آمار سال ۱۳۹۵ مرکز آمار ایران، مدل کاهیدگی دکتر قدرتی، روابط شکنندگی ناصر اسدی و همکاران و زلزله‌های مرکز لرزه‌نگاری موسسه ژئوفیزیک دانشگاه تهران انجام شده است.

وی افزود: در این ارزیابی پس‌لرزه‌ها از داده‌های اصلی حذف نشده‌اند. اثر ساختگاه به دلیل کمبود اطلاعات لحاظ نشده است، ساختمان‌های اسکلت دار بتنی و فولادی یکسان فرض شده است (به دلیل اختلاف ناچیز در fragility curves). لازم به ذکر و پرواضح است که برآوردها تقریبی و تخمینی و با هدف ارائه تصویری کلی از ابعاد حادثه در سناریوی بدتر برای هر کدام از مراکز استان‌هاست.

وی بیان کرد: بدیهی است احتمالاً رخداد در نواحی مختلف یکسان نیست؛ اما برآورد حاضر با توجه به درصد آسیب‌پذیری‌ها، واحدهای فاقد اسکلت، جمعیت اطراف رومرکز زلزله فرضی با بزرگی ۷ و مواردی از این قبیل می‌تواند سیمای ملموس از ابعاد حادثه فرضی را در استان‌ها نشان دهد.

۱- محدوده تهران- کرج و اطراف آن، گستره‌ای با ریسک به‌مراتب بالاتر در پهنه ایران زمین است. برآورد اولیه خسارت برای زلزله ۷ در این محدوده نشان از آسیب‌پذیری جدی بیش از ۲ میلیون واحد مسکونی و در معرض قرارگیری بیش از ۶ میلیون جمعیت دارد. مجاورت این دو کلان‌شهر به هم ابعاد ریسک را چند برابر سایر گستره‌های مراکز استانی دیگر کرده است. ۲- با توجه به آمار ۱۳۹۵ و تعداد واحدهای مسکونی فاقد اسکلت، درصد آسیب‌پذیری واحدهای مسکونی (با فرض وقوع زلزله با بزرگی ۷)، در شهرهای یزد

و زاهدان بالای ۷۰ درصد و درصد آسیب‌پذیری واحدهای مسکونی کرج و تهران کمتر از سایر مراکز استانی است. هرچند که تعداد به‌مراتب بالای واحدهای مسکونی در این دو شهر (تهران و کرج و اطراف آن) ابعاد آسیب‌پذیری را بیشتر نشان می‌دهد. ۳- مراکز استانی تهران، کرج، مشهد، اصفهان و شیراز و اطراف آن‌ها تعداد واحدهای مسکونی فاقد اسکلت بالاتری را نسبت به سایر نواحی دارند.

۴- نواحی تهران، کرج، اصفهان، مشهد، شیراز و تبریز، جمعیت به‌مراتب بیشتری را در معرض خطر زلزله فرضی با بزرگی ۷ (در نقطه وسط مراکز استانی) خواهند داشت.

۵- این تحقیق، ۱۴ پارامتر در معرض ریسک از نوع جمعیتی و ساختمانی را مدنظر قرار داده که در این

نوشتار به ۶ مورد آن اشاره شد.

۶- مولف برای برآورد تعداد ساختمان‌های آسیب‌دیده، به‌طور تقریبی، سه واحد مسکونی را یک ساختمان فرض کرده است.

۷- تلفات جانی زلزله‌ها در شب به‌طور تقریبی و میانگین ۳ برابر زلزله‌های روز است. مفهوم جمعیت در معرض خطر به معنی تلفات جانی زلزله‌ها نیست.

۸- آشنایی با ابعاد حادثه، الزاما باید منجر به اقدامات کاهش ریسک شود، علاوه بر آن آمادگی در حین رخداد و بعد آن نیز از دستاوردهای مهم سناریوهای مختلف زلزله خواهد بود.

۹- بر پایه این مطالعه، نشان داده می‌شود که به‌طور متوسط در کشور، با رخداد زلزله‌ای به بزرگی ۷ حدود ۶۰ ساختمان‌ها تخریب می‌شود.

تکمیل ۲۰ هزار واحد مسکونی در شهرهای جدید

پنجره ایرانیان؛ در حال حاضر ۲۰ هزار و ۲۴۸ واحد مسکونی در شهرهای جدید آماده بهره‌برداری است که از جمله این افتتاحات می‌توان به ۱۰ هزار واحد در پردیس، ۲۸۰۳ واحد در پرند، ۲۴۰۰ واحد در گل‌په‌ار و ۱۴۷۲ واحد در مهستان (هشتگرد) اشاره کرد.

به گزارش ایسنا، هم‌زمان با هفته دولت بیش از ۱۰۱ هزار واحد مسکونی در سراسر کشور به‌جز شهرهای جدید با حضور رئیس‌جمهوری و وزیر راه و شهرسازی افتتاح شد. بر اساس اعلام علیرضا جعفری - مدیرعامل شرکت عمران شهرهای جدید - افتتاح‌های مسکن در شهرهای جدید همراه با سایر خدمات زیربنایی و روبنایی به آینده‌ای نزدیک محول شده و مقرر است تا این افتتاح در مراسمی با حضور مسئولان ارشد به سرانجام برسد.

واحدهای مسکونی که آماده افتتاح است شامل ۲۰ هزار و ۲۴۸ واحد است که بخشی از آن‌ها به میزان ۱۹ هزار و ۲۲۱ واحد از واحدهای باقیمانده مسکن مهر است که در این دولت تکمیل شده و تحویل متقاضیان خواهد شد و به میزان ۱۰۲۷ واحد نیز از واحدهای مسکونی نهضت ملی مسکن است که در شهرهای جدید

افتتاح می‌شود.

به گفته مدیرعامل شرکت عمران شهرهای جدید، جزئیات افتتاح‌های مسکن بدین شرح است: شهر جدید اندیشه ۹۸۱ واحد نهضت ملی مسکن، شهر جدید پردیس ۱۰ هزار واحد مسکونی مهر و ۴۶ واحد نهضت ملی مسکن، شهر جدید پرند ۲ هزار و ۸۰۳ واحد مسکونی مهر، شهر جدید بینالود ۵۹۵ واحد مسکن مهر، شهر جدید مهستان ۱۴۷۲ واحد مسکن مهر، شهر جدید گل‌په‌ار ۲۴۰۰ واحد مسکن مهر، شهر جدید رامین ۳۹۶ واحد مسکونی مهر، شهر جدید سهند ۴۴۱ واحد مسکن مهر، شهر جدید رامش‌ار ۵۰۴ واحد مسکن مهر، شهر جدید صدرا ۶۸ واحد مسکن مهر، شهر جدید مجلسی ۲۱۲ واحد مسکن مهر و شهر جدید ایوانکی ۳۳۰ واحد مسکن مهر، آماده افتتاح است.

شرکت عمران شهرهای جدید در اجرای قانون جهش تولید مسکن در کنار ساخت مسکن به ایجاد شهرها و شهرک‌های جدید طبق ضوابط و با مصوبات شورای عالی شهرسازی و معماری اقدام کرده است. این شرکت هم‌چنین برنامه تامین خدمات روبنایی و زیربنایی و زیرساخت‌ها را در دستور کار خود دارد.

ثبت نام ۴.۵ میلیون خانوار فاقد مسکن در طرح نهضت ملی مسکن

PDF Compressor Free Version



تامین شده است. وی قانون جهش تولید مسکن را جامع و کامل دانست و خاطرنشان کرد: دانشگاه آزاد اسلامی نیز پای کار آمده و با استفاده از اراضی مازاد خود، ۵۰۰ هزار واحد مسکونی را هم برای کارکنان و اساتید و هم برای سایر متقاضیان آماده سازی کرده است.

معاون وزیر راه و شهرسازی، توافق با مالکان بخش خصوصی را از دیگر بخش های طرح نهضت ملی مسکن دانست و یادآور شد: باید از ظرفیت همه دستگاه ها برای جبران کسری زمین به ویژه در شهرها استفاده کنیم.

مالکی از بنیاد مسکن گیلان خواست اراضی مناسبی را جهت ساخت مسکن روستایی تخصیص دهد و تاکید کرد: افرادی که زمین دارند می توانند در قالب خودمالک از تسهیلات مسکن استفاده کنند؛ این مهم در بافت های فرسوده نیز در دستور کار است.

وی از کنترل بازار مسکن و اجاره بها خبر داد و اضافه کرد: برای نظارت و برخورد با مشاوران املاک متخلف اقدام کردیم و کنترل اجاره مسکن را در دستور کار داریم و مالیات بر خانه های خالی را دنبال می کنیم.

مدیرعامل سازمان ملی زمین و مسکن، با اشاره به آغاز ساخت ۹۰۰۰ واحد طرح نهضت ملی مسکن در گیلان، گفت: با همکاری همه استان برای بهره برداری از بخش عمده این پروژه تا پایان سال جاری اقدام شود. وی با بیان اینکه تسهیلات مسکن از ۳۵۰ به ۵۵۰ میلیون تومان رسیده است، عنوان کرد: با کمک صندوق ملی مسکن، پروژه های مسکن مهر گیلان تکمیل شود.

از نیازهای مردم است.

مدیرعامل سازمان ملی زمین و مسکن، با بیان اینکه چهار میلیون و ۵۰۰ هزار خانوار فاقد مسکن داریم در طرح نهضت ملی مسکن ثبت نام کردند، گفت: دولت سیزدهم خود را متعهد به تامین مسکن برای این چهار و نیم میلیون خانوار می داند؛ البته مشکلاتی در بخش تامین زمین داریم که با هم افزایی مجلس و مشارکت نهادها و دستگاه ها در حال انجام است.

وی با اشاره به ثبت نام ۱۲۰ هزار نفر در طرح نهضت ملی مسکن گیلان، عنوان کرد: از این تعداد ثبت نامی، ۸۰ هزار نفر فاقد مسکن هستند که تاکنون از تسهیلات دولتی استفاده نکرده اند.

مالکی از هدف گذاری ساخت مسکن برای این ۸۰ هزار متقاضی متاهل خبر داد و متذکر شد: با کمک بنیاد مستضعفان بالغ بر ۱۰۰۰ هکتار زمین در سطح کشور

پنجره ایرانیان؛ معاون وزیر راه و شهرسازی، با بیان اینکه چهار میلیون و ۵۰۰ هزار خانوار فاقد مسکن داریم که در طرح نهضت ملی مسکن ثبت نام کردند، گفت: دولت سیزدهم خود را متعهد به تامین مسکن برای این چهار و نیم میلیون خانوار می داند.

به گزارش ایسنا، ارسلان مالکی امروز در شورای مسکن استان گیلان، با اشاره به عقب ماندگی های کشور و استان در حوزه ساخت مسکن، اظهار کرد: مشکل تامین زمین در گیلان بیشتر از سایر استان ها است.

وی با بیان اینکه دولت سیزدهم اجرای قانون جهش تولید مسکن را در دستور کار دارد، افزود: باید چهار میلیون واحد مسکونی در چهار سال تولید کنیم.

معاون وزیر راه و شهرسازی، تولید مسکن را یکی از شعارهای دولت سیزدهم دانست و تصریح کرد: طبق مطالعات انجام گرفته، تولید مسکن ضرورت دارد و یکی

حل بحران مسکن با تخفیف عوارض ساختمانی و تسریع صدور پروانه انبوه سازان

پنجره ایرانیان؛ دولت با تخفیف عوارض ساختمانی و تسریع صدور پروانه انبوه سازان؛ می تواند بحران مسکن را حل کند.

مسعود ارونتی، وکیل دادگستری و داور مرکز داورى اتاق ایران و متخصص حقوقی سازندگان در گفتگو با صما درباره جلسه ۲۶ مهرماه ۱۴۰۲ که در سالن همایش های صداوسیما نشست و همایشی برگزار خواهد شد، بیان کرد: در این همایش در خصوص ارائه پیشنهاد به منظور افزایش ظرفیت طرح نهضت ملی مسکن با مقامات دولتی ذی ربط سخن خواهیم گفت. در طرح نهضت ملی مسکن بسته تشویقی برای سازندگان پیش بینی شده است که زمین به قیمت مصوب به سازندگان واگذار و تسهیلاتی داده می شود. این تسهیلات که یک نرخ واقعی دارد و یک نرخ حقیقی و اختلاف دو نرخ را دولت تقبل می کند؛ در حالی که این طرح برای برخی از سازندگان حرفه ای و شاخص که در بخش صنعت ساختمان نقش بسزایی دارند جذابیتی ندارد. جمعی از سازندگان تهران پیشنهاداتی دارند که در جلسات متعددی در وزارت راه و شهرسازی و کسانی که مجری و نظارت بر عملکرد صحیح طرح نهضت ملی مسکن را عهده دار هستند، اعلام کردیم بخشی از سازندگان، آمادگی دارند در صورت اعمال تخفیف نود درصدی مجموع عوارض پروانه ساختمانی و حقوق دولتی و تسریع جری تشریفات قانونی صدور پروانه ساختمانی، با وضع مقررات توسط متولیان امر که قدرت قانونی و اجرای دارند روند اتخاذ تصمیمات در کمیسیون ماده ۵ که از زیرمجموعه معاونت شهرسازی و معماری وزارت راه و شهرسازی هست را در طرح های انبوه تسهیل و روند صدور مجوز ساخت از سوی شهرداری وفق قانون در ظرف زمانی یک هفته صورت پذیرد و همچنین تخفیف ۹۰٪ عوارض شهرداری

و حقوق دولتی در قبال عدم اخذ تسهیلات بانکی و عدم واگذاری زمین اعمال شود. افزایش نرخ صدور پروانه را شاهد هستیم؛ بنابراین شهرداری و شورای شهر تهران با اعمال تخفیف نامانوس نیستند، لکن مستلزم مصوبه شورای شهر خواهد بود. لذا می توان پیشنهاد کرد اختلاف سودی که در قبال اعطای تسهیلات، دولت پرداخت کند. در حقیقت دولت بتواند با نشست هایی که با شورای شهرهای مختلف خصوصا تهران برگزار می کند تخفیف هایی که در حوزه مسکن انبوه در قالب نهضت ملی مسکن است را لحاظ کند و در صورت عدم تمکین شهرداری، دولت اختلاف نرخ سود را به شهرداری پرداخت تا برای شهرداری آورده ای داشته باشد که به تفاهم برسند و هزینه شهرداری تامین شود.

شهرداری ها و شورای شهر در این صورت می توانند به موجب مصوبه ای تخفیف ۹۰٪ عوارض و تسریع صدور پروانه را اجرایی کنند. این امر سبب می شود، سازندگان با سرمایه شخصی خود در ساخت مسکن انبوه، نقش موثری در طرح نهضت ملی مسکن ایفا کنند؛ این سازندگان پیمان نامه ای را امضا کردند که خواستار تسریع اتخاذ تصمیم کمیسیون ماده ۵ و تسریع در روند صدور پروانه و اعمال تخفیف ۹۰٪ عوارض شهرداری و حقوق دولتی و مالیاتی شده اند تا با ساخت صد هزار واحد آپارتمانی در نهضت ملی مسکن برای افراد کم برخوردار و کشور خود اثرگذار باشند. حمایت دولت و اجرایی شدن این سه شرط سبب می شود از خروج سرمایه جلوگیری شود، همچنین کارخانه های تولیدی محصولات و مصالح ساختمانی رونق بیشتری می گیرد. ایجاد اشتغال برای اقشار مختلف در بخش نیروی کار و صنعت ساختمان حداقل خروجی این پیشنهاد خواهد بود.

نمود دستورالعمل برای کاهش آلودگی صوتی ساختمان سازی

پرتدد از ملزومات است. از جمله مفاد این مبحث می توان به استفاده از پنجره های چندجداره استاندارد، عدم جانمایی اتاق های خواب و مطالعه در سمت معبر پرتدد و خودداری از استفاده از مصالح منعکس کننده صوت در رونمای ساختمان ها اشاره کرد.

به گفته میرزایی استفاده از وسایل نقلیه با فناوری بالاتر و کم صداتر مانند وسایل نقلیه موتوری به ویژه موتورسیکلت های برقی یکی دیگر از راهکارهای کاهش آلودگی صوتی در تهران است.

وی همچنین به مسئولیت مردم در این زمینه اشاره و اظهار کرد: اصلاح برخی رفتارها هنگام رانندگی مانند خودداری از بوق زدن بی جا، رعایت سرعت مجاز و کم کردن صدای موسیقی نیز بر کاهش آلودگی صوتی مؤثر است.

جای خالی دستورالعمل برای کاهش آلودگی صوتی ناشی از ساختمان سازی

مدیرعامل شرکت کنترل کیفیت هوای تهران درباره شیوه کاهش آلودگی صوتی ناشی از فعالیت های ساختمان سازی گفت: دستورالعملی در کشور در زمینه کاهش صدای ناشی از ساختمان سازی نداریم. در برخی کشورها از دیوارهای صوتی متحرک اطراف پروژه ساختمانی استفاده می شود. ایجاد محدودیت زمانی و خودداری از عملیات پرسرو صدا در زمان استراحت مردم و روزهای تعطیل و استفاده از سایلنسر برای تجهیزات دارای اکروز از راهکارهای کاهش و کنترل صداست که می تواند تبدیل به دستورالعمل شود.

میرزایی قمی در پایان در پاسخ به این پرسش که آیا شرکت کیفیت هوا می تواند دستورالعمل کاهش آلودگی صوتی ناشی از ساختمان سازی را تدوین کند؟ گفت: با توجه به تخصص و تجربه موجود در این شرکت در زمینه آلودگی صوتی و توانایی ارائه راهکارهای کاهش و کنترل، امکان تدوین این دستورالعمل در شرکت کنترل کیفیت هوا وجود دارد ولی انجام این مهم که در ماده ۲۹ قانون هوای پاک و ماده ۸ مصوبه «برنامه عملیاتی کاهش آلودگی صوتی شهر تهران» به آن اشاره شده است به این شرکت محول نشده است.

تهران، سطح تراز صدا در بزرگراه ها بسته به مکان قرارگیری در شهر و ورودی ها و خروجی های آن ها متفاوت است ولی بین ۷۰ تا ۸۰ دسی بل در بزرگراه های مختلف سنجش شده است. به عنوان نمونه آلودگی صوتی در بزرگراه صدر به علت وجود پل و سطوح منعکس کننده، حدود ۸۰ دسی بل است. بزرگراه های تندگوین و بسیج که از شاهراه های ارتباطی هستند همچنین وضعیتی را دارند.

آخرین وضعیت دیوارهای صوتی میرزایی قمی درباره وضعیت دیوارهای صوتی آسیب دیده در مجاورت بزرگراه ها اظهار کرد: طبق آخرین گزارش ارسالی سازمان حمل و نقل و ترافیک شهرداری تهران به این شرکت در سال ۱۴۰۱ حدود ۹۰ درصد دیوارهای صوتی آسیب دیده ترمیم شد.

راهکارهای کاهش آلودگی صوتی وی در بخش دیگری از صحبت های خود درباره راهکارهای کاهش آلودگی صوتی تهران توضیح داد: بسته به منبع آلودگی صوتی، راهکارها متفاوت است. «پیشگیری» اولین راهکار برای کاهش آلودگی صوتی ناشی از ترافیک است، یعنی بسته به حجم تردد، فاصله ای بین ۵۰ تا ۱۰۰ متر بین معابر بزرگراهی و بافت مسکونی باید وجود داشته باشد که به آن حریم صوتی گفته می شود البته نمی توان ایده آل فکر کرد چراکه با توجه به هزینه بالای زمین در عمل، اجرای این ضابطه دشوار است. باین حال می توان با رعایت حداقل فاصله ۳ تا ۵۰ متر و کاشت پوشش گیاهی مناسب سطح صدا را به حد قابل قبولی رساند.

مدیرعامل شرکت کنترل کیفیت هوای تهران با تأکید بر لزوم خودداری از بلندمرتبه سازی در کنار معابر پرتدد تصریح کرد: اگر ساختمان های بلندمرتبه کنار بزرگراه احداث شود، هرچه قدر هم پوشش گیاهی ایجاد کنیم و دیوار صوتی بزنیم، تأثیری بر وضعیت طبقات بالا ندارد.

وی بر ضرورت اجرای «مبحث ۱۸ مقررات ملی ساختمان» تأکید و اظهار کرد: به نظر می رسد در حال حاضر اجرای این مبحث و نظارت بر آن موردتوجه نیست. اجرای سخت گیرانه مبحث ۱۸ برای ساختمان های مجاور معابر

پنجره ایرانیان؛ مدیرعامل شرکت کنترل کیفیت هوای تهران با اشاره به فعالیت های ساختمانی به عنوان یکی از مهم ترین منابع آلودگی صوتی پایتخت گفت: دستورالعملی در کشور برای کاهش صدای ناشی از ساختمان سازی نداریم. به گزارش ایسنا، آلودگی صوتی یکی از انواع آلودگی ها است که تأثیرات مخربی بر سلامت انسان دارد. ۷ شهریورماه بود که مهدی عباسی -رئیس کمیسیون شهرسازی شورای اسلامی شهر تهران- اعلام کرد که موضوعاتی همچون آلودگی صوتی ناشی از ساخت و ساز مسکونی، سد معبر، ایمن سازی ساخت و ساز و تخریب مسکونی مورد شکایت و گله مردم بوده و ۵۱ درصد این پیام ها مربوط به آلودگی های صوتی بوده است. این اظهارات در حالی مطرح می شود که به گفته مدیرعامل شرکت کنترل کیفیت هوای تهران دستورالعملی در کشور برای کاهش صدای ناشی از ساختمان سازی نداریم.

سید محمد مهدی میرزایی قمی در گفت و گو با ایسنا اظهار کرد: آلودگی صوتی منابع مختلفی مانند ترافیک ناشی از حمل و نقل جاده ای، هوایی و ریلی دارد و در بین منابع ثابت نیز با توجه به حجم ساخت و سازها آلودگی صوتی ناشی از فعالیت های ساختمانی دارای اهمیت بالای است. طبق نتایج مدل سازی، صدای ناشی از ترافیک جاده ای بر اساس آخرین آمار ترافیکی در دسترس از سال ۹۲ تا ۹۶ حدود یک تا ۱.۵ دسی بل به طور متوسط افزایش یافته بود البته باید توجه داشت که افزایش یک تا دو دسی بل با توجه به ماهیت لگاریتمی صدا، ناچیز و بی اهمیت نیست.

حدود مجاز تراز صدا در بافت مسکونی وی با اشاره به حدود مجاز صوت در مناطق مسکونی و بزرگراه ها گفت: میانگین تراز صدا بر اساس استاندارد سازمان حفاظت محیط زیست در بافت مسکونی در روز ۵۵ و در شب ۴۵ دسی بل است. طبق توصیه سازمان بهداشت جهانی قرار گرفتن در معرض صدای ترافیک بالاتر از ۶۵ دسی بل تأثیرات منفی بر سلامت انسان می گذارد. آلودگی صوتی اثرات مخربی بر سلامت جسم و روح افراد در معرض دارد و عوارضی مانند اختلال در تمرکز، فشارخون و ناراحتی های عصبی را موجب می شود.

میرزایی قمی در پاسخ به این پرسش که به ازای هر دسی بل چه مقدار عوارض ناشی از آلودگی صوتی افزایش می یابد؟ تصریح کرد: پاسخ به این پرسش بسیار دشوار است و به دلیل اشتراک بین بیماری ها و عوارض ناشی از آلودگی صوتی و آلودگی هوا یا استفاده از دخانیات و سایر عوامل زیان آور نمی توان با قطعیت به این سوال پاسخ داد. باین حال مطالعاتی در دنیا و ایران در خصوص معناداری ارتباط بین بیماری های منتسب به آلودگی صدا و شناس ابتلا به بیماری ها با میزان مواجهه با آلودگی صوتی انجام شده است. سطح تراز صدا در بزرگراه های تهران بین ۷۰ تا ۸۰ دسی بل

وی با اشاره به وضعیت آلودگی صوتی در بزرگراه های پایتخت گفت: طبق اندازه گیری شرکت کنترل کیفیت هوای



دولت باید به بخش خصوصی در نهضت ملی مسکن تضمین بدهد

PDF Compressor Free Version



پیش بروند تا مشکل مسکن در ایران حل شود. وی افزود: در شرایط کنونی دولت نتوانسته است برای سرمایه‌گذار بستر امن فراهم کند. البته در این مسیر سرمایه‌گذار پیمانکار هم در مواقعی در نابسامانی وضعیت صنعت ساخت مقصر بوده‌اند. ابتدا باید به آسیب‌شناسی بپردازیم و سپس راهکار ارائه کنیم. مردم وقتی ثبات باشد پول‌هایشان را به سمت شرکت‌های مضارب‌های یا پیش‌خرید ماشین و... نمی‌برند. اگر راهکار مناسبی در صنعت ساختمان بیابیم مردم پولی که دارند را در این حوزه سرمایه‌گذاری می‌کنند به جای آنکه سکه و طلا بخرند. پول باید به سمت صنعت و مسکن برود تا بیشترین گردش پول را شاهد باشیم. علاوه بر اینکه چرخ صنعت می‌گردد سبب افزایش امنیت در جامعه می‌شود.

یونچی افزود: از دیگر سو صنعت ساختمان صنعت عظیمی است و تقریباً ۳۹۸ صنف با آن درگیرند. بنابراین در این زمینه کار هست و لی موانع زیادی پیش پای فعالان این حوزه است که باید از سوی دولت برداشته شود؛ بنابراین می‌گویم چه کسی می‌گوید در صنعت ساختمان کار نیست، هست اما نیاز به تدبیر و همیاری دولت و سرمایه‌گذاران دارد.

وجود ندارد و مشخص نیست چه زمانی طول می‌کشد تا مجوز ساخت‌وساز ارائه شود، هزینه‌های پرداختی قطعی نیست که همه این‌ها سبب آسیب دیدن سرمایه‌گذار می‌شود. از شهرداری باید پرسید چه مشکلی دارد که جواز ساخت صادر کردن این اندازه طولانی است؟ این کارآفرین خاطرنشان کرد: در این نهضت ملی بخش‌های دولتی زیادی درگیر هستند از وزارت صمت، راه و شهرسازی وزارت کار و امور اجتماعی... در کنار بخش خصوصی که سرمایه‌گذاری می‌کند این بخش‌های دولتی باید اجازه بدهند که سرمایه‌گذاران و بخش خصوصی با ایده‌های نو بر اساس خرد جمعی

پنجره‌ایرانیان؛ کارآفرین و داور مسابقه میدون گفت: دولت برای تحقق وعده‌هایش درباره نهضت ملی مسکن باید ابتدا متخصصان مرتبط در این حوزه را جمع کند و کسب‌وکار آن‌ها را تضمین کند؛ زیرا خواب سرمایه بزرگ‌ترین خطر برای سرمایه‌گذار است. علی‌رضا یونچی، در گفتگو با صما بیان کرد: همچنین به بررسی دغدغه‌های آنان بپردازد و ببیند در این مسیر از زمانی که قرار است بنایی ساخته شود تا پایان ساخت چه موانعی بر سر راه بخش خصوصی قرار دارد. سرمایه‌گذار یا سازنده در ابتدا برای ساخت به زمین نیاز دارد. در مرحله بعد که گرفتن مجوزهاست شفافیت

راز آرامش بازار مسکن

پنجره‌ایرانیان؛ بازار مسکن در تهران و شهرهای اطراف، هفته اخیر را بدون دریافت یا ارسال علامت خاصی از اقتصاد کلان که منجر به ایجاد التهاب شود به پایان رساند. مهم‌ترین نشانه‌ای که هم‌اکنون در بازار ملک دیده می‌شود محو انتظارات افزایشی است که از شرایط عمومی اقتصاد ایران نشأت گرفته است.

به گزارش ایسنا، آن‌طور که واسطه‌های ملکی می‌گویند هفته اخیر نیز بدون تحرک محسوسی در بازار مسکن تهران و حومه سپری شد. تعداد معاملات کاهش چشمگیری نسبت به اواخر سال گذشته یافته و همین موضوع به تغییر شرایط بازار ملک به نفع خریداران منجر شده است؛ درحالی‌که اواخر سال گذشته و اوایل امسال به دلیل روند صعودی قیمت‌ها عمدتاً طرف عرضه دست برتر را داشت.

افت تدریجی قیمت‌ها در بازار مسکن شهر تهران از اوایل خردادماه شروع شد و در حال حاضر بازار به ثبات رسیده است. نرخ‌های پیشنهادی فروش مسکن در پایتخت نسبت به اوایل امسال کاهش ۱۵ تا ۲۰ درصدی یافته است. البته با توجه به حباب قیمتی که ایجاد شده خریداران انتظار ریزش بیشتری را دارند.

شهرهای اطراف تهران نیز با کاهش معاملات و قیمت مسکن مواجه شده‌اند. مشاوران املاک در شهرهای جدید هشتگرد و پردز از ریزش تا ۲۰ درصد قیمت‌ها خبر می‌دهند. در پردیس نیز نرخ‌های پیشنهادی تا ۳۰ درصد دچار افت شده است. مالکان و سازندگان در شهرهای اطراف برای فروش واحدهای خود تخفیف ارائه می‌دهند و بعضاً وسایل و تجهیزات واحدها را تکمیل می‌کنند.

دولت از ابتدای شهریور هم‌زمان با هفته دولت ۱۰۱ هزار واحد مسکونی را در قالب طرح نهضت ملی مسکن به بهره‌برداری رساند. این میزان عرضه می‌تواند تا حدی به آرامش بازار مسکن کمک کند.

از طرف دیگر بررسی‌ها از ثبات نسبی قیمت مصالح ساختمانی حکایت دارد. اگر معاملات مقداری رونق بگیرد ساخت‌وساز از سوی بخش خصوصی افزایش پیدا می‌کند که در ایجاد تعادل بین عرضه و تقاضا تاثیرگذار است؛ مشروط به آنکه محرکی از سمت بازارهای موازی به بازار مسکن تلنگر نزنند.

دولت از نیمه اردیبهشت‌ماه امسال طرح ساماندهی مشاوران املاک با هدف رتبه‌بندی این صنف و برخورد با مشاوران املاک متخلف و بدون مجوز را در دستور کار قرار داده است. در این راستا کارگروهی متشکل از نماینده وزارت راه و شهرسازی، وزارتخانه‌های اقتصاد و صمت، پلیس فراجا، سازمان تعزیرات حکومتی و دستگاه‌های امنیتی ذیل شوراهای مسکن استان‌ها شکل گرفت. این کارگروه بنا به دستور سید ابراهیم رئیسی - رئیس‌جمهوری تشکیل شده است. حدود ۱۷۴ هزار واحد صنفی مشاور املاک در سطح کشور فعال‌اند که حدود ۱۷ هزار واحد از این تعداد فاقد مجوز هستند؛ افرادی که بدون داشتن مسئولیت بعضاً به آشفته‌گی بازار مسکن دامن می‌زنند. طبق گفته مشاور وزیر راه و شهرسازی تاکنون بیش از ۳۰۰۰ واحد صنفی متخلف در سطح کشور پلمب شده و بازرسی‌ها در استان‌ها ادامه دارد.

همچنین تاکنون حدود ۶۳ هزار خانه خالی شناسایی و برای مالکین این خانه‌ها برگه مطالبات مالیاتی صادر شده است. دولت اعلام کرده که از نیمه شهریور امسال، مالیات واحدهای خالی از سکنه را با جدیت دنبال می‌کند.

در خصوص نرخ‌گذاری بی‌ضابطه در بازار مسکن نیز پیشنهاد شده تا دولت برای تخلفات سکوه‌های آنلاین خریدوفروش مسکن جرائم پلکانی تعیین کند. خاندوزی - وزیر اقتصاد - در این زمینه گفته است: باید برای هر بار تخلف یک جریمه تعیین شود و اگر جریمه بی‌نتیجه بود در نهایت آن سکو لغو مجوز و بسته شود.

در حال حاضر کارشناسان معتقدند به دلیل اثرپذیری و اثرگذاری بازار مسکن بر اقتصاد کلان هم‌اکنون افزایش تعاملات بین‌المللی، آزادسازی اموال بلوکه‌شده ایران، کاهش نرخ تورم، ثبات نرخ ارز، اجرای طرح مالیات خانه‌های خالی و برخورد با مشاوران املاک متخلف باعث آرامش نسبی بازار مسکن شده است. اگرچه مرکز آمار و بانک مرکزی گزارش تحولات بازار مسکن را منتشر نمی‌کنند اما مسئولان وزارت راه و شهرسازی از کاهش ۳۸ درصدی ماهیانه قیمت مسکن در تیرماه خبر داده‌اند. ادامه رکود معاملات می‌تواند اثرات کاهشی بیشتری بر قیمت مسکن بگذارد.

PDF Compressor Free Version

روس ها بازار املاک دبی را تصاحب کردند



پنجره ایرانیان؛ روس ها در صدر فهرست خریداران املاک و مستغلات از توسعه دهنده بزرگ دبی قرار گرفته اند که نشان می دهد تقاضا برای ملک در امارات همچنان قوی است.

به گزارش ایسنا به نقل از بیزنس، اعمار، بزرگترین شرکت املاک و مستغلات دبی فاش کرده است که اتباع روسیه بزرگترین بخش بازار املاک دبی را در دست گرفتند. داده ها نشان می دهد، روس ها پس از تحریم ها که باعث شد سرمایه گذاری در کشورهای غربی را متوقف کنند، خرید ملک در دبی را به شدت افزایش داده اند و قیمت ها را در امارات به سطوح بی سابقه رسانده اند.

به گفته سارا بوتروس، تحلیلگر سی ای کپیتال، سرمایه گذاران روسیه حدود ۱۲ درصد از خریداران را در توسعه این شرکت طی سال جاری به خود اختصاص دادند که در مقایسه با رتبه دوم در سال ۲۰۲۲ و رتبه نهم در سال ۲۰۲۰ قرار دارد.

وی گفت: ما انتظار داریم عملکرد روس ها تا پایان سال قوی باقی بماند که عمدتاً به دلیل جذابیت بخش لوکس در دبی است که در آن بازده اجاره بسیار بالا و

هزینه های سرمایه گذاری پایین است. شرایط ترجیحی مانند عدم وجود مالیات بر درآمد اجاره و بازده اجاره بالاتر، روس های ثروتمند را برای سرمایه گذاری در املاک دبی جذب کرده است. به گفته مشاور املاک و مستغلات گروه سی بی آر ای، درآمد اجاره مسکن در این شهر از ۶.۷۵ درصد تا ۷.۲۵ درصد در سه ماهه دوم متغیر بود. بازار املاک در دبی از بهبودی سریع پس از همه گیری ناشی از هجوم اخیر خریداران جدید، مانند روس ها که

وجوه خود را برای محافظت از دارایی هایشان به امارات منتقل کردند، لذت می برد. داده ها نشان می دهد که قیمت املاک مسکونی دبی طی سال گذشته ۱۷ درصد افزایش یافته است در حالی که بسیاری از بازارهای غربی با رکود مسکن به دلیل افزایش هزینه های وام مواجه شدند. روس ها همچنین به عنوان خریداران خارجی املاک و مستغلات در ترکیه در ماه جولای ظاهر شدند و حدود یک چهارم کل خانه های فروخته شده به خارجی ها را تشکیل می دادند.

ساخت ۱۷۷ هزار مسکن ملی در شهرهای جدید

پنجره ایرانیان؛ بر اساس اعلام وزارت راه و شهرسازی یک میلیون و ۴۷۶ هزار واحد نهضت ملی مسکن به مرحله اجرا رسیده که از این تعداد ۱۷۷ هزار واحد در شهرهای جدید قرار دارد.

به گزارش ایسنا، شرکت عمران شهرهای جدید تاکنون مراسم آغاز عملیات اجرایی دو بسته ۱۰۰ هزار واحدی نهضت ملی مسکن را طی دو مرحله برگزار کرده است. اخیراً مدیرعامل شهرهای جدید اعلام کرده که در مجموع بالغ بر ۳۱۱ هزار نفر متقاضی مسکن در شهرهای جدید ثبت نام کردند که از این تعداد ۱۷۷ هزار نفر واجد شرایط شدند و ساخت مسکن برای آن ها در حال عملیاتی شدن است. عملیات احداث مسکن برای ۱۵۰ هزار متقاضی بدون مشکل در حال انجام است و ۲۷ هزار واحد دیگر نیز برای اجرا در برنامه قرار دارد.

به گفته علیرضا جعفری، برای اجرای مناسب طرح نهضت ملی مسکن تامین زمین با الحاق و همچنین تغییر کاربری های مجاز و تعریف شهرک های منفصل در حال پیگیری است. بخشی از تعهد شرکت عمران شهرهای جدید در خصوص طرح نهضت ملی مسکن در شهرک هایی که به زودی کار احداث آن ها آغاز خواهد شد،

عملیاتی می شود. بنابراین گزارش، وزارت راه و شهرسازی به تازگی اعلام کرده از ابتدای اجرای طرح نهضت ملی مسکن تا تیرماه ۱۴۰۲ یک میلیون و ۴۷۶ هزار و ۹۹۱ واحد در قالب های گوناگون در سراسر کشور در دست ساخت است. از این تعداد ۱۲۳ هزار و ۹۷۲ واحد در قالب نوسازی بافت های فرسوده، ۱۲۴ هزار و ۱۵۴ واحد در دست ساخت برای تامین مسکن کارکنان نیروهای مسلح، ۱۱۹ هزار و ۵۷۹ واحد ظرفیت واحد مسکونی قراردادهای منعقد برای پرداخت تسهیلات ساخت مسکن به اشخاص دارای زمین (خود مالکی) و ۲۹۵ هزار و ۳۱۹ واحد تعداد واحدهای مسکونی در دست ساخت جهت نوسازی مسکن روستایی است.

در بخش تامین زمین نیز ساخت مسکن و تامین خدمات زیربنایی و روبنایی شهرهای جدید و نوسازی بافت های فرسوده شامل مواردی است که بخشی از آن شامل تدوین برنامه تفصیلی تولید ۴ میلیون مسکن طی چهار سال به تفکیک استان ها و شهرهای مختلف کشور و تامین زمین به استعداد بیش از ۱.۸ میلیون واحد مسکونی است.

دولت با تسهیل قوانین برای بخش خصوصی می تواند مسکن ملی را محقق کند

واگذاری زمین و تسهیلات داده شده است اما کافی نیست. دولت و مسئولان اجرایی با تسهیل در ارائه مجوزها و حذف بروکراسی اداری و کاهش هزینه های اخذ مجوز بدون دادن تسهیلات می توانند راه را برای سازندگان هموار کنند. جوی در پایان خاطرنشان کرد: در نهضت ملی مسکن مسئولان و بخش خصوصی مکلف هستند و اگر دولت به این تکلیف باور دارد باید این راه را هموار کند.

هستند که دست و پاگیر نباشد. قوانینی که قابلیت اجرایی داشته باشد. قوانینی که مانع از افزایش قیمت تمام شده مسکن باشد. وی گفت: گرفتن یک مجوز گاه ماه ها و حتی سال ها طول می کشد. قوانین در بخش ساخت و ساز قابلیت اجرایی ندارد. سیاست دولت برای ساخت یک میلیون مسکن در سال بر اساس محاسبات کارشناسی و مطالبه ای عمومی است پس برای تحقق آن دولت و بخش خصوصی باید در کنار هم باشند. دستوراتی برای

پنجره ایرانیان؛ سازنده منتخب تهران در دومین اجلاس سازندگان و طراحان مشهد گفت: مسکن ملی یکی از راه های مناسب برای خانه دار کردن مردم است. به گزارش صما، پژمان جوزی افزود: در سال های گذشته دولت ها به بخش خصوصی نگاه خوبی نداشته اند و برعکس. در حالی که هردو در کنار هم می توانند سبب ترقی ایران شوند. نگاه دولت و بخش خصوصی به هم نیازمند تغییر است. سازندگان همیشه نیازمند کمک مالی دولت نیستند بلکه نیازمند قوانینی

سرمایه گذاری مردم در هتل سازی به جای مسکن

PDF Compressor Free Version



ارزش افزوده بالا پیدا کند و هم تمرکز از سرمایه گذاری روی صرفا بخش مسکن برداشته شود.

باقرپور معتقد است که بزرگ ترین آفت در بازار مسکن این است که مسکن به جای یک کالای مصرفی به چشم یک کالای سرمایه ای دیده می شود، در حالی که اگر جایگزینی برای سرمایه گذاری افراد در بخش مسکن داشته باشیم، افراد به جای مسکن در هتل سازی، ساخت بیمارستان، توسعه شهرک های صنعتی و مناطق آزاد تجاری و اقتصادی سرمایه گذاری می کنند و با این کار توسعه و درآمد پایدار در کشور ایجاد می شود.

وی اظهار کرد: در حال حاضر اگر تعداد تخت های بیمارستانی خود را دو برابر کنیم، باز هم سرانه تخت بیمارستانی ما یک هشتم کشور پیشرفته ای همچون آلمان است، بنابراین باید سرمایه گذاری ها را به سمت سوسی ساخت و ساز در بخش هایی همچون ابنیه و بیمارستان ببریم و در کنار این موضوع برای نیاز مصرفی بازار مسکن هم برنامه ریزی داشته باشیم.

مدیرعامل اتحادیه تعاونی های عمرانی و انبوه سازی تهران در پایان با اشاره به ظرفیت های بالای بخش تعاون در کشور گفت: تعاون یکی از سه رکن اقتصاد کشور است که با مشارکت مردمی پیش می رود. در اصول ۴۳ و ۴۴ قانون اساسی و سیاست های کلی اصل ۴۴ نیز موارد شاخصی برای ارتقای بخش تعاون دیده شده و قانون مستقلی برای بخش تعاون وجود دارد. اسناد بالادستی نظام و سند توسعه بخش تعاون نیز هدف گذاری های این بخش را تدوین کرده است؛ بنابراین اگر بتوانیم بخش تعاون را به سهم ۲۵ درصدی در اقتصاد ملی برسانیم و ۵۰ درصد کل مسکن تولیدی در کشور توسط بخش تعاون و در قالب تعاونی های انبوه سازی و عمرانی انجام گیرد، تعاون به جایگاه واقعی و شایسته خود در اقتصاد دست پیدا خواهد کرد.

هتل در کیش، قشم، مشهد، اردبیل، کرمانشاه، کرج و تهران توسط شرکت های تحت پوشش اتحادیه در حال ساخت است و پروژه های دیگری نیز طراحی و برنامه ریزی و در حال اضافه شدن است. وی ادامه داد: کشور ما از پتانسیل بالای گردشگری برخوردار است و اگر با کشوری مثل ترکیه که صرفا از صنعت گردشگری خود درآمد چند میلیاردی دارد مقایسه کنیم ظرفیت های بالقوه ای داریم که هنوز بالفعل نشده و یکی از دلایل نبود زیرساخت است. مدیرعامل اتحادیه تعاونی های عمرانی و انبوه سازی تهران با بیان اینکه باید در تمام ابعاد این حوزه برنامه ریزی ویژه داشته باشیم، تاکید کرد: اتحادیه به عنوان فعال صنعت ساختمان این آمادگی را دارد که با مشارکت و سرمایه های مردمی در طرح های مولد و توسعه محور حضور پیدا کند. جذب گردشگر و مدیریت صنعت گردشگری نیز باید از جانب متولیان امر به بهترین شکل صورت پذیرد تا هم سرمایه های مردم

پنجره ایرانیان؛ مدیرعامل اتحادیه تعاونی های عمرانی و انبوه سازی شهر تهران با اشاره به بالا بودن ظرفیت های گردشگری در کشور بر سوق دادن سرمایه گذاری و مشارکت مردم در صنعت هتل سازی، ساخت بیمارستان و توسعه مناطق آزاد تجاری و شهرک های صنعتی تاکید کرد.

خشایار باقرپور در گفت و گو با ایسنا درباره طرح های در دست اجرای اتحادیه اظهار کرد: سیاست ما در اتحادیه بر این بوده که ابتدا به ظرفیت های داخلی بپردازیم زیرا معتقدیم که آینده درآمدهای ملی ما مبتنی بر نفت نخواهد بود و صنعت گردشگری صنعت جایگزین آن خواهد بود. در حال حاضر زیرساخت های گردشگری در کشور ما کامل نیست و آمادگی ورود به این فضا را در عرصه بین المللی نداریم لذا در اتحادیه برنامه ریزی ویژه ای برای توسعه صنعت گردشگری صورت گرفته و با وزارت میراث فرهنگی و گردشگری نیز در این زمینه مذاکراتی داشتیم. در حال حاضر چند

مانع مالی پیش روی نهضت ملی مسکن

میلیارد تومان به حوزه مسکن پرداخت می کرد اما بنا به گفته نمایندگان مجلس، در مجموع سال اول و هشت ماهه سال دوم فقط به ۱۸ درصد این تعهد عمل شده است. حالا ظاهرا پس از اعمال فشارهای این رقم فقط دو درصد افزایش پیدا کرده که البته به هیچ عنوان کافی نیست. خرداد امسال سقف تسهیلات طرح نهضت ملی مسکن از ۴۵۰ به ۵۵۰ میلیون تومان افزایش پیدا کرد که امیدواری به تسریع اجرای پروژه ها بیشتر شد. از طرف دیگر وام ۴۰۰ میلیون تومانی ساخت مسکن برای دهک های ۱ و ۲ و همچنین وام ۳۰۰ میلیون تومانی برای دهک های ۳ و ۴ به تصویب رسیده است. هر دوی این وام ها با نرخ سود ۲ درصد و مدت بازپرداخت ۱۵ ساله پرداخت می شود؛ اما سوال این است که با وضعیت کنونی تامین

منابع چطور می توان پروژه را پیش برد؟

آن طور که برخی متقاضیان و سازندگان طرح نهضت ملی مسکن در نقاط مختلف کشور می گویند، طی ۲۲ ماه گذشته به دلیل عدم همکاری بانک ها در پرداخت اعتبارات این طرح، بخشی از پروژه ها به اندازه پیش بینی ها پیش نرفته است. باین وجود تاکنون برای بیش از یک میلیون و ۸۰۰ هزار واحد نهضت ملی مسکن تامین زمین شده و حدود یک میلیون و ۴۸۰ هزار واحد به مرحله ساخت رسیده است.

پنجره ایرانیان؛ وزیر راه و شهرسازی به تازگی درباره عملکرد بانک ها در پرداخت تسهیلات طرح نهضت ملی مسکن گفته است: آخرین اطلاعات سامانه وزارت راه و شهرسازی نشان می دهد بانک ها از ابتدای قانون جهش تولید مسکن تا پایان مرداد امسال تنها به ۲۰ درصد تعهداتشان عمل کرده اند.

به گزارش صما، سازمان امور مالیاتی، بانک هایی که در دو سال گذشته از پرداخت تسهیلات طرح نهضت ملی مسکن شانه خالی کردند را معادل ۲۰ درصد تعهد انجام نشده جریمه کرده که با اعتراض برخی بانک ها مواجه شده و هم اکنون پرونده های تجدیدنظر در شورای حل اختلاف است.

مسئولان وزارت راه و شهرسازی می گویند که پس از تذکرات ماه های اخیر رئیس جمهور درباره لزوم همکاری بانک ها با طرح نهضت ملی مسکن، پرداخت وام ساخت این واحدها افزایش یافته است. باین حال نظام بانکی می بایست در سال اول اجرای طرح نهضت ملی مسکن یعنی شهریور ۱۴۰۰ تا شهریور ۱۴۰۱ مبلغ ۳۶۰ هزار میلیارد تومان تسهیلات به بخش مسکن اختصاص می داد.

در سال دوم که از شهریور ۱۴۰۱ تا شهریور ۱۴۰۲ را شامل می شود نیز باید ۴۸۵ هزار

یک تئوری رفاه اجتماعی عمومی مشکل اصلی این تنوع سیاست‌هاست.

این استاد دانشگاه با بیان تجربیات جهانی در عرصه مسکن افزود: دولت‌ها در دیگر نقاط دنیا معمولاً سیاست‌گذاری می‌کنند و در ساخت مسکن به‌صورت مستقیم دخالت نمی‌کنند.

نمی‌توان همه را صاحب‌خانه کرد

وی با اشاره به اینکه ما در ایران نمی‌توانیم هر آن‌که مسکن ندارد را صاحب مسکن کنیم؛ بلکه باید به مسکن استیجاری توجه کنیم، گفت: این مفهوم می‌تواند به‌عنوان یک پارادایم شیفت مطرح شود؛ به این دلیل که مسئله مسکن ملکی به‌سادگی حل نخواهد شد. در این راستا، دولت می‌تواند با سیاست‌گذاری درست به سمت مدل‌های حرفه‌ای مسکن استیجاری حرکت کند.

شریف‌زادگان در بخش راهکارهای نهایی مبتنی بر تجربیات بین‌المللی، تجربیات داخلی و اهمیت تغییر سیاست‌های مسکن افزود: تأسیس صندوق‌های ذخیره شهری، پس‌انداز مسکن، موسسات مالی مسکن، تخصیص زمین‌های مناسب به دولت و شهرداری‌ها، تنوع‌بخشی به روش‌های نوین بانکی، استفاده از ظرفیت بافت‌های فرسوده، برنامه‌ریزی و طراحی نظام استیجاری در ایران، برنامه‌ریزی جامع برای حمایت مالی، اختصاص زمین برای گروه‌های درآمدی دهک یک تا سه و تنوع بخشیدن به گونه‌های ساخت ارزان‌قیمت مسکن از جمله راهکارهای مدیریت مسئله مسکن به شمار می‌رود.

وی خاطرنشان کرد: موضوع مسکن یک امر پیچیده اقتصادی، مهندسی، مالی، اجتماعی، فرهنگی و... است و باید به مسائل پیچیده آن توجه شود و باید نیک بدانیم مسکن یکی از مهم‌ترین مسائل سیاسی و اجتماعی به شمار می‌رود که متأسفانه ما در ایران این مقوله مهم را زیاد جدی نگرفته‌ایم و به همه ابعاد آن توجه نکرده‌ایم.

عرضه و تقاضا شکست می‌خورد؛ یعنی برخی از اقشار مردم توانایی شرکت در بازار خریدوفروش مسکن را ندارند و این شکست بازار به دولت اجازه مداخله در بازار را می‌دهد. شریف‌زادگان با اشاره به تجربه مسکن مهر خاطرنشان کرد: بر اساس مطالعات انجام‌شده مسکن مهر به دهک‌های سه تا پنج تعلق گرفت. باید توجه داشته باشیم برخی از دهک‌ها اساساً نمی‌توانند از بانک‌ها وام بگیرند و توانایی بازپرداخت وام را ندارند.

وی با اشاره به دلایل شکل‌گیری سکونتگاه‌های غیررسمی افزود: پدیده اعیان‌سازی، ناکارآمدی اقتصادی، فقر، فرسایش‌های روستایی، شهری و... این پدیده را رقم می‌زند.

هر دو سال و نیم؛ یک سیاست مسکن

این محقق دانشگاه ضمن انتقاد از تعدد سیاست‌ها در حوزه ساخت مسکن ادامه داد: ما در کشور ۱۷ سیاست مسکن را در عرض ۴۴ سال اجرا کردیم. به‌گونه‌ای که به‌صورت میانگین هر دو سال و نیم یک سیاست اجرا شد درحالی‌که سیاست‌های مسکن به‌منظور اجرا به بازه بالای ۱۰ سال نیاز دارند. برای مثال تأسیس بنیاد مسکن که در آن سال و در پی اجرای آن سیاست قیمت زمین را تا حد صفر تقلیل داد، یکی از تأثیرگذارترین نوع سیاست‌ها بود. همچنین از جمله این سیاست‌ها می‌توان به سیاست‌های تعاونی مسکن، شهرهای جدید، مسکن مهر، آماده‌سازی زمین، فروش تراکم در تهران، مسکن اجتماعی و جهش مسکن اشاره کرد. وی با اشاره به سیاست‌های دولت‌ها در بخش مسکن در دوره‌های مختلف افزود: چرا ما ۱۷ سیاست را در ۴۴ سال باید پیگیری کنیم؟ درواقع هر دولت فکر می‌کند باید اقدامی جدید در زمینه مسکن ارائه کند، بنابراین از پیگیری سیاست‌های قبلی امتناع می‌کنند؛ مثلاً دولت گذشته در انتقاد نسبت به مسکن مهر زیاده‌روی کرد و درعین‌حال در اجرای طرح مسکن اجتماعی نیز عملکرد مثبتی را مشاهده نکردیم؛ بنابراین بر این باورم که تمام این موارد به ما می‌گویند نداشتن

پنجره‌ایرانیان؛ محمدحسین شریف‌زادگان، در یک نشست تخصصی با موضوع «راهکارهای مواجهه با بحران تامین مسکن» ضمن تشریح سه علت اصلی مواجهه سیاست‌های تامین مسکن کشور با شکست طی همه سال‌های گذشته تاکنون، راهکارهای جهانی برای مدیریت بازار مسکن از مسیر اعمال سیاست‌های درست را اعلام کرد.

شریف‌زادگان امتناع دولت‌ها از پیگیری سیاست‌های قبلی به‌واسطه یک تصور نادرست، مداخله مستقیم دولت‌ها در حوزه ساخت و عرضه مسکن و همچنین غفلت از سیاست عرضه مسکن استیجاری برای پوشش نیاز تامین مسکن گروه‌های کم‌درآمد فاقد توان مالی برای تملک را از مهم‌ترین چالش‌های سیاست‌گذاری مسکن در ایران از گذشته تاکنون عنوان کرد. چالش‌هایی که درنهایت منجر به بروز بحران فعلی در بازار مسکن شده است. این استاد دانشگاه ضمن بیان زوایای مختلف مسئله مسکن گفت: باید بدانیم مسئله مسکن هم جزئی از اقتصاد کلان به شمار می‌رود، بنابراین باید مقوله مسکن را در افق‌های اجتماعی، فرهنگی و... نیز لحاظ کنیم.

وی با اشاره به مفهوم وارونگی مسئولیت‌ها در کشور گفت: ما باید به مطالعات مقوله مسکن توجه ویژه‌ای داشته باشیم. این محقق حوزه مسکن ارائه خود را تحت عنوان «تحلیل تامین مسکن، گروه‌های اجتماعی در ایران» این چنین آغاز کرد: باید بدانیم هدف سیاست اجتماعی بهبود رفاه شهروندان است.

وی با اشاره به اینکه ممکن است برخی تصمیمات اقتصادی آسیب‌هایی به اقشار ضعیف جامعه وارد کند گفت: باید گپ‌ها و مشکلات ایجادشده را با سیاست‌های حمایت اجتماعی تدبیر کرد. در همین ارتباط، بر اساس اصول ۲۸، ۲۹، ۳۰ و ۳۱ قانون اساسی باید به مسئله رفاه اجتماعی توجه ویژه داشت.

شریف‌زادگان با اشاره به اینکه بیش از ۶۰ درصد از درآمدهای دولت از منابع نفتی حاصل می‌شود گفت: در ادبیات عمومی چنین دولت‌هایی را ارزان‌تر می‌دانند به این معنا که منابع درآمدی آن حاصل کار مستقیم نیست و به همین جهت دولت‌ها به‌شدت به سمت دولت‌های رفاه حرکت می‌کنند و مردم هم دائم چشمشان به دولت است. مسکن، آموزش و بهداشت را از دولت انتظار دارند.

این محقق با اشاره به مفهوم فضا‌های ناکارآمد شهری و آمارهای فقر در ایران گفت: در سال ۱۳۵۷ چهل درصد مردم زیر خط فقر بودند. در مقطعی این عدد زیر ۱۰ درصد آمده است و در سال ۱۳۹۹ سی‌وهفت درصد زیر خط فقر بوده‌اند که این آمارها به‌صورت رسمی منتشر شده است.

شریف‌زادگان با تحلیل مفهوم شکست بازار ادامه داد: زمانی که گروه‌هایی نمی‌توانند در بازار شرکت کنند



شرایط معاوضه خانه فرسوده با واحد نوساز

PDF Compressor Free Version

پارکینگ، تسهیل شرایط توده و نما، اعطای یک یا دو طبقه تشویقی و ایجاد کاربری انتفاعی در طبقه همکف به منظور حمایت از کسب و کارهای خانگی اشاره کرد.

اجرای این بسته‌ها باعث شده تا تمایل به نوسازی در بافت‌های فرسوده افزایش پیدا کند. آیینی در این زمینه گفته است: نسبت به میانگین دو دولت گذشته در صدور پروانه‌های ساختمانی در بافت‌های فرسوده حداقل ۵۰ درصد رشد داشته‌ایم.

بر اساس آخرین آمار در سال ۱۴۰۰ نوسازی مسکن به ۶۱ هزار واحد و سال ۱۴۰۱ به ۶۵ هزار واحد رسید که رشد ۶۲ درصد در مقایسه با میانگین دولت‌های قبل را نشان می‌دهد. این آمار از تعداد پروانه‌های صادره استخراج شده است. در چهارماهه ابتدای امسال هم بیش از ۲۰ هزار پروانه در بافت‌های فرسوده صادر شده که از رشد ۴۰ درصد در مقایسه با چهارماهه ابتدای سال گذشته حکایت دارد.

ارائه تسهیلات بافت فرسوده، تخفیف‌های پروانه، عوارض ساختمانی، انشعابات و مشوق‌های شهرسازانه، معاوضه خانه فرسوده با زمین یا واحد نوساز با تخفیف ۴۰ درصد از جمله برنامه‌های اجرایی شرکت بازآفرینی شهری ایران و مجموعه دولت برای نوسازی مسکن مردمی است.

۴۰ درصد تخفیف تعویض کنند. طبق ماده ۱۲۱ لایحه برنامه هفتم توسعه، جهت تشویق مالکان به مشارکت در نوسازی بافت‌های فرسوده، وزارت راه و شهرسازی مجاز است در فرآیند معاوضه کلید به کلید واحدهای بافت فرسوده با واحدهای نوساز یا اراضی تحت مالکیت خود، در قیمت کارشناسی واحدهای نوساز یا اراضی معوض مزبور تا سقف ۴۰ درصد تخفیف اعمال کند و یا اراضی یا واحدهای مسکونی واقع در بافت فرسوده را تا سقف ۴۰ درصد بیش از قیمت کارشناسی قیمت‌گذاری کند. آیین‌نامه اجرایی این بند شامل معیار انتخاب شیوهی مناسب، سقف ریالی تخفیفات قابل اعمال، ظرف شش ماه از تصویب این قانون توسط وزارت راه و شهرسازی تهیه و به تصویب هیئت وزیران می‌رسد.

محلات دارای بافت فرسوده در کمیسیون ماده پنج به تصویب رسیده است. شهروندان برای این که بدانند واحد آن‌ها در بافت فرسوده قرار دارد یا خیر باید به سامانه تسهیلات بازآفرینی شهری به نشانی facility.udrc.ir مراجعه کردن کد پستی منزل خود را وارد کنند.

دولت برای اجرای طرح نوسازی و بهسازی بافت‌های ناکارآمد شهری از سال گذشته بسته‌های تشویقی را ابلاغ کرده است. از جمله بسته تشویقی ۱۹ بندی که از جمله مفاد آن می‌توان به تسهیل در تامین

پنجره‌ایرانیان؛ طرح «کلید به کلید» با هدف معاوضه خانه‌های فرسوده واقع در بافت‌های فرسوده با آپارتمان نوساز در قالب بسته تشویقی وزارت راه و شهرسازی به مرحله‌ی اجرا درآمده است.

به گزارش ایسنا، اوایل امسال محمد آیینی - معاون وزیر راه و شهرسازی از اجرای قریب‌الوقوع طرح معاوضه خانه‌های فرسوده واقع در محدوده‌های هدف بازآفرینی شهری با واحد نوساز یا زمین خبر داد. او به‌تازگی اعلام کرده که این طرح در قالب یک بسته تشویقی جدید ابلاغ شده که بر اساس آن ساکنان بافت‌های فرسوده می‌توانند واحد مسکونی فرسوده‌ی خود را با یک واحد نوساز یا یک قطعه زمین دولتی با



مداخله دولت‌ها در حوزه مسکن به نفع مردم نبود

داشتن شغل مناسب ایجاد کند و مسکن مناسب ارائه دهد. در بحث مسکن مهر زمین تأمین شد اما دیدیم که پروژه ۱۶ سال طول کشید؛ بنابراین بخشی از قضیه تأمین زمین است. فرض کنید زمین را مجانی دادند آیا صاحب زمین توانایی دارد هزینه ساخت خانه را بپردازد؟ آیا مردم توانایی پرداخت اقساط تسهیلاتی که داده می‌شود را دارند؟ پس مشکل فقط زمین نیست».

حق‌شناس در پایان گفت: «اینکه قیمت مسکن افزایش نداشته است به دلیل آن است که قدرت خرید وجود ندارد. وقتی معاملات در کف است، این که ثبات قیمت‌ها نیست. وقتی یک خانه ۸۰ متری نزدیک به پنج میلیارد تومان است کدام کارمند می‌تواند این رقم را پرداخت کند؟ الان قیمت ارز ۵۰ هزار تومان است آیا مفهومش این است که قیمت ارزش تقاضا نیست چون قدرت خرید نیست و رکود است. هم تورم است هم رکود».



پنجره‌ایرانیان؛ دولت می‌گوید که در حوزه مسکن موفقیت‌های زیادی کسب شده است؛ از جمله ساخت تعدادی مسکن ملی و ارائه زمین و البته ثابت نگاه‌داشتن قیمت مسکن؛ اما همه این‌ها چه قدر به واقعیت نزدیک است؟

هادی حق‌شناس، اقتصاددان، درباره این موضوع به «مثلت‌آنالین» گفت: «دولت‌ها در سال‌های بعد از انقلاب هم بحث مسکن اجتماعی، هم مسکن مهر و هم مسکن ملی را مطرح کردند. شاید مهم‌ترین پروژه همه دولت‌ها در این حوزه، مسکن مهر بود که نزدیک به دو دهه از آن می‌گذرد اما همچنان به‌عنوان یک پروژه موفق از آن یاد نمی‌کنند؛ هم از جهت زیرساخت و هم به دلیل دور بودن از مرکز». او ادامه داد: «مسکن ملی هم دو سال است که مورد بحث است و حدود ۱۰۰ هزار واحد آن افتتاح شده است و از ۵۰۰ هزار واحد حدود ۳۰۰ هزار واحد یا در حال ساخت است یا تازه می‌خواهد شروع به ساخت شود. باید بررسی شود که مداخله دولت‌ها در حوزه مسکن به نفع مردم بوده یا خیر؟ با بررسی موضوع می‌توان دریافت که به نفع مردم نبوده و مشکل را به‌صورت واقعی حل نکرده است. زمین و مصالح ساخت‌وساز یک بخش از مشکلات مسکن است اما مهم‌تر از این‌ها متغیرهای اقتصادی سوار بر موضوع مسکن است. وقتی نرخ تورم بالا می‌رود همه چیز در حوزه مسکن بالا می‌رود و دولت‌ها به‌جای رفع مشکل مسکن خودشان می‌آیند متولی ساخت مسکن می‌شوند گرچه معاون اول دولت گفت ما نمی‌سازیم و کمک می‌کنیم که مردم بسازند اما فضای عمومی در جامعه این است که دولت می‌خواهد سالی یک میلیون مسکن بسازد».

این اقتصاددان همچنین بیان کرد: «وقتی متغیرهای کلان اقتصادی از جمله تورم و بیکاری مطلوب نیست و برآورد می‌شود کسی که می‌خواهد خانه‌دار می‌شود باید ۷۰ سال پول جمع کند، یعنی اقتصاد مریض است و از این اقتصاد نمی‌شود انتظار

مساحت مسکن ملی از ۵۰ تا ۹۰ متر

PDF Compressor Free Version

اسلامشهر، پاکدشت، رباط کریم، نصیرشهر با میانگین ۵ درصد (در مرحله خاکبرداری و تجهیز کارگاه) در حال اجرا است.

جنتی با بیان اینکه در حال حاضر در استان سمنان شهر جدید ایوانکی امکان ثبت نام به صورت محدود برای متقاضیان استان تهران وجود دارد، افزود: تعداد کل متقاضیان تأیید نهایی شده در استان تهران ۱۶۰ هزار و ۱۰۹ نفر هستند.



نهضت ملی مسکن بر اساس سه پارامتر هزینه ساخت، آماده سازی و محوطه سازی انجام می شود. در حال حاضر هزینه ساخت هر مترمربع از واحدهای نهضت ملی مسکن بین ۷.۵ تا ۸ میلیون است که به این رقم هزینه آماده سازی و محوطه سازی هم اضافه می شود که بر عهده متقاضی است.

آورده عضو متناسب با متراژ واحدهای نهضت ملی مسکن برای هر پروژه متفاوت است و علاوه بر مبلغ آورده برای هر واحد میزان ۵۵۰ میلیون تومان تسهیلات ساخت توسط دولت به پروژه ها پرداخت می شود. به گفته مدیرکل راه و شهرسازی استان تهران، قیمت نهضت ملی مسکن در شهرهای جدید استان مثل پرند با سایر شهرها یکسان است. آن طور که حسین جنتی اعلام کرده هم اکنون طرح های نهضت ملی مسکن در شهرهای اسلامشهر، پاکدشت، شهریار و رباط کریم با میانگین پیشرفت فیزیکی ۶۰ درصد، قرچک با پیشرفت فیزیکی ۲۵ درصد و همچنین پروژه های جدید در شهرهای

پنجره ایرانیان؛ آن طور که مدیرکل راه و شهرسازی استان تهران بیان کرده متراژ واحدهای نهضت ملی مسکن در استان تهران بین ۵۰ تا ۹۰ مترمربع تعیین شده است؛ اوایل ماه جاری نیز مدیرعامل شهرهای جدید هزینه ساخت هر متر از این واحدها را ۷.۵ تا ۸ میلیون تومان اعلام کرد.

به گزارش ایسنا، طرح نهضت ملی مسکن که طبق اعلام وزارت راه و شهرسازی هم اکنون حدود ۱.۵ میلیون واحد آن به مرحله ی ساخت رسیده با قیمت تمام شده به متقاضیان تحویل داده می شود. در این خصوص متراژ نیز بنا مدیرکل راه و شهرسازی استان گفته است: بر اساس تأیید کمیسیون ماده ۵ استان و تأییدیه نقشه های معماری توسط این اداره کل، متراژ واحدها از ۵۰ مربع متر تا ۹۰ مترمربع به پیمانکاران ابلاغ شده است.

از طرف دیگر اوایل ماه جاری علیرضا جعفری - مدیرعامل شهرهای جدید درخصوص قیمت واحدهای این طرح اعلام کرد: مبالغ دریافتی از متقاضیان طرح

مسکن ۲۵ متری ربطی به طرح های دولت ندارد

پنجره ایرانیان؛ به دنبال طرح موضوع مسکن ۲۵ متری از سوی یک مجموعه انبوه سازی، وزارت راه و شهرسازی اعلام کرد که چنین برنامه ای در دستور کار این وزارتخانه نیست. شهرداری تهران هم از عدم صدور مجوز ساخت برای چنین پروژه ای خبر داد اما مسئول اجرای این ایده درباره واکنش ها به طرح خود توضیحاتی ارائه کرد.

به گزارش ایسنا، برنامه یک مجموعه انبوه سازی بخش خصوصی برای ساخت مسکن ۲۵ متری با واکنش های مثبت و منفی در جامعه همراه شد؛ گروهی از مخاطبان اخبار، ساخت چنین واحدهایی را به آلودگی و قفس تشبیه کرده و این نوع آپارتمان ها را منجر به کاهش کیفیت زندگی دانستند. در سوی مقابل برخی با استناد به اجرای چنین طرح هایی در سایر کشورهای جهان، تولید میکرو آپارتمان را در تعادل بخشی به بازار مسکن موثر عنوان کردند.

مسئولان دولتی و مدیریتی شهری در قبال این طرح عکس العمل نشان دادند. هادی عباسی - معاون وزیر راه و شهرسازی با بیان اینکه ساخت واحدهای کوچک مقیاس ۲۵ متری در دستور کار این وزارتخانه نیست گفت: مسکن های کوچک سیاست شکست خورده در جهان و ایران است و در سال های که این طرح ها



در کشور مطرح می شد، به هیچ عنوان به حل مسئله مسکن کمکی نکرد. عبدالمطهر محمدخانی - سخنگوی شهرداری تهران هم از عدم صدور پروانه ساخت برای پروژه میکرو آپارتمان ۲۵ متری سخن گفت.

در این زمینه مدیرعامل اتحادیه تعاونی های عمرانی شهر تهران به عنوان مسئول اجرای این طرح به ایسنا گفت: طرح مسکن اقتصادی اتحادیه تعاونی های عمرانی یک ایده پردازش شده در بخش تعاون و محصول این اتحادیه بوده و هیچ ارتباطی با طرح های مسکن دولت در وزارت راه و شهرسازی ندارد؛ بنابراین تکیه با تأیید این موضوع در وزارت راه و شهرسازی برایمان قابل درک نبوده و نیست.

خشایار باقرپور درباره اعلام موضوع عدم صدور پروانه ساخت از سوی شهرداری تهران نیز بیان کرد: در هیچ گزارش و مصاحبه ای از صدور پروانه ساختمان توسط شهرداری تا این مرحله صحبت به میان نیآورده ایم. به عنوان یک مجموعه فعال در صنعت ساختمان به ضوابط صدور پروانه های ساختمانی آشنایی داریم و نکته مغفول در این میان، ابتکار اتحادیه در استفاده از موازین صدور پروانه ساختمان با کاربری هتل آپارتمان بوده است. در شرایط فعلی و منطبق بر ضوابط مندرج در طرح تفصیلی شهر تهران، برای احداث واحدهای آپارتمانی با متراژ ۲۵ متر، تنها روش موجود توسل به استفاده از این ساختار است که هیچ معنی برای این اتحادیه ایجاد نمی کند. باقرپور پیش از آن نیز با بیان اینکه ایده ساخت مسکن اقتصادی به زودی در پایتخت اجرایی می شود گفته بود: پس از مطالعات تقریباً ۲.۵ ساله بر روی طرح مسکن اقتصادی در روزهای آینده قرارداد اولین پروژه در این قالب در منطقه ۱۹ شهرداری تهران منعقد و طی هفته های آینده به عملیات اجرایی می رسد. مساحت زمین این طرح ۱۱ هزار مترمربع است که حدود ۱۸۰۰ واحد با مساحت ۲۵ تا ۳۵ متر با هزینه کمتر از یک میلیارد تومان به ازای هر واحد احداث و به صورت مبله با اثاثیه کامل تحویل متقاضیان می شود.

با این اوصاف مواضع دستگاه ها، ارگان ها و بخش های دخیل در این بخش به صورت شفاف مطرح شده و حالا باید منتظر بمانیم و ببینیم که آیا طرح مسکن اقتصادی یا میکرو آپارتمان آن طور که پیشنهاددهنده این برنامه اعلام کرده در هفته های آینده به مرحله اجرا می رسد یا خیر.

امضای قرارداد با سرمایه‌گذاران نیروگاه‌های تجدیدپذیر ارزی شد

PDF Compressor Free Version

قبوض برق بود، قابل انجام و کافی نبود، اظهار کرد: به همین دلیل برای تأمین مالی خرید تضمینی برق از نیروگاه‌های تجدیدپذیر در دولت فعلی قرار شد از بستر قانون ماده ۱۲ رفع موانع تولید استفاده کنیم. وی با تأکید بر اینکه به خواسته بسیاری از سرمایه‌گذاران، با توجه به شرایط اقتصادی که نرخ ریالی سرمایه‌گذاری را تحت تأثیر قرار می‌داد، از محل ماده ۱۲ قراردادهای به‌صورت ارزی با سرمایه‌گذارانی که باید از طریق مناقصه ورود می‌کردند، مبادله کردیم. به گزارش ایسنا، جعفر محمدنژاد در جمع خبرنگاران با بیان اینکه مدل قراردادی قبلی که از محل ماده ۶۱ بود، به دلیل محدودیت منابع مالی دولت، با شروع دولت نمی‌توانست ادامه داشته باشد، چرا که تأمین هزینه احداث نیروگاه‌های تجدیدپذیر که صرفاً از محل عوارض

پنجره‌ایرانیان؛ سخنگوی سازمان انرژی‌های تجدیدپذیر و بهره‌وری انرژی برق گفت: با توجه به شرایط اقتصادی که نرخ ریالی سرمایه‌گذاری را تحت تأثیر قرار می‌داد، به خواسته بسیاری از سرمایه‌گذاران، از محل ماده ۱۲ قراردادهای به‌صورت ارزی با سرمایه‌گذارانی که باید از طریق مناقصه ورود می‌کردند، مبادله کردیم.

به گزارش ایسنا، جعفر محمدنژاد در جمع خبرنگاران با بیان اینکه مدل قراردادی قبلی که از محل ماده ۶۱ بود، به دلیل محدودیت منابع مالی دولت، با شروع دولت نمی‌توانست ادامه داشته باشد، چرا که تأمین هزینه احداث نیروگاه‌های تجدیدپذیر که صرفاً از محل عوارض

اینورترهای خورشیدی نیاز کشور در توسعه نیروگاه‌های خورشیدی را رفع می‌کند

وارداتی کشور در توسعه نیروگاه‌های خورشیدی مرتفع می‌شود. مدیر طرح تحقیقاتی اینورترهای خورشیدی توان بالا جهاد دانشگاهی در رابطه با برنامه‌ریزی‌ها برای اجرای طرح تصریح کرد: طبق برنامه با شروع اجرای پروژه و در بازه زمانی شش تا ۱۰ ماه اولین نمونه ساخته و در یک سایت نیروگاهی نصب و بهره‌برداری می‌شود که با بازخوانی نتایج حاصل از اجرای اولین نمونه؛ ظرفیت تولید انبوه با امکان تولید ۴۰۰ تا ۶۰۰ دستگاه در سال در سازمان جهاد دانشگاهی و شرکت‌های دانش‌بنیان زیرمجموعه آن فراهم خواهد شد. در صورت اجرایی شدن طرح‌های توسعه نیروگاه‌های خورشیدی در کشور امکان مشارکت با سایر شرکت‌های خصوصی به‌صورت واگذاری دانش فنی و یا تولید مشترک نیز فراهم است.

وی در رابطه با مشکلات و موانعی پیشروی به سرانجام رسیدن اجرای این طرح اظهار کرد: نخستین مانع اجرایی این نوع طرح‌های تحقیقاتی عدم حضور یک کارفرمای جدی و پای کار است که با محدودیت منابع مالی جهاد دانشگاهی طرح‌هایی که از حمایت‌های مالی کارفرمایی برخوردار نباشند معمولاً در مرحله آزمایشگاهی باقی می‌مانند. حضور یک کارفرما یا چند کارفرما در کار تحقیقاتی متکی به نیازهای صنعتی همواره نتایج کاربردی و ارزشمندتری در پی داشته است.

مهندس فرزی افزود: حمایت‌هایی که در قالب طرح‌های فناورانه در جهاد دانشگاهی شروع شده بود اگر با شناخت نقاط قوت و رفع نقاط ضعف ادامه یابد می‌تواند راهکار تسهیلگر خوبی برای کارهایی در این طراز تحقیقاتی باشد.

وی ادامه داد: تجربه طراحی و ساخت و تحویل سیستم رانش قطار ملی نمادی است از اینکه نیروهای جوان و خلاق و پرانرژی جهاد دانشگاهی با همراهی نسل باتجربه می‌توانند بسیار هدفمند و جهت‌دار برای به ثمر رسیدن پروژه‌ها و اهداف تحقیقاتی این نهاد اقدام کنند و گره‌های بسیاری از مشکلات کشور را باز کنند. توسعه منابع انسانی و ادامه‌دار بودن رشد و تعالی مجموعه نیز یکی از افتخارات ارزشمند این نهاد است که نمادی از اقدامات ارزشمند این نهاد ریشه‌دار همراه با بالندگی و رشد است.

مسئول پروژه مگادرایوهای ولتاژ بالا جهاد دانشگاهی بیان کرد: این نهاد همواره پل ارتباطی ارزشمند بین نیازهای صنعتی کشور و دانش و توانمندی دانشگاهی بوده و این نقش هر چه پررنگ‌تر و برجسته‌تر شده و ظرفیت‌های علمی کشور از بسترهای شکل گرفته در این نهاد برای پاسخ به نیازها و حل مشکلات صنایع کشور بهره‌برداری کند می‌تواند مسیرهای بسیاری را برای تولید ثروت متکی به علم (اقتصاد دانش‌بنیان) هموار کند.

وی با بیان اینکه اجرای بسیاری از طرح‌های تحقیقاتی به حمایت‌های کارفرمایی منوط شده است، این یعنی تا کارفرما نباشد طرحی شروع نمی‌شود ولی معمولاً تا طرحی هم روی میز نباشد کارفرمایی راغب به قرارداد نخواهد شد، گفت: انتظار این است که تا زمان تولید نخستین نمونه صنعتی از طرح‌های برتر حمایت شود.

پنجره‌ایرانیان؛ مسئول طرح تحقیقاتی اینورترهای خورشیدی توان بالا جهاد دانشگاهی گفت: طرح اینورترهای خورشیدی توان بالا، نیاز وارداتی کشور در توسعه نیروگاه‌های خورشیدی را رفع می‌کند و امکان تولید ۴۰۰ تا ۶۰۰ دستگاه در سال توسط جهاد دانشگاهی علم و صنعت وجود دارد.

به گزارش تسنیم، مهندس محمد فرزی؛ مدیر گروه پژوهشی منابع تغذیه صنعتی جهاد دانشگاهی علم و صنعت و مسئول پروژه مگادرایوهای ولتاژ بالا و طرح تحقیقاتی اینورترهای خورشیدی توان بالا با اشاره به این که محدودیت منابع فسیلی و آلودگی‌های زیست‌محیطی ناشی از نیروگاه‌های فسیلی، ایجاد و توسعه نیروگاه‌های خورشیدی را به یک ضرورت ملی تبدیل کرده است، گفت: یکی از بخش‌های اصلی این نیروگاه‌ها، اینورتر متصل به شبکه است که بتواند برق DC دریافتی از پنل خورشیدی را به برق AC قابل استفاده در شبکه سراسری تبدیل کند.

فرزی با بیان این که وزارت نیرو برای ایجاد بیش از ۶ هزار مگاوات نیروگاه خورشیدی برنامه‌ریزی کرده، اظهار کرد: این برنامه حتی اگر با تحقق ۱۰ درصدی در هر سال هم همراه باشد حدود ۶۰۰ دستگاه اینورتر یک مگاواتی در هر سال برای کشور موردنیاز بوده و به مدت ۱۰ سال نیز این نیاز ادامه‌دار خواهد بود. برنامه دولت استفاده از منابع بخش خصوصی در ایجاد این نیروگاه‌هاست و اگر این منابع درست به خدمت گرفته شود تحقق برنامه توسعه نیروگاه‌های خورشیدی بسیار سریع‌تر بوده و نیاز به اینورترهای خورشیدی به‌مراتب بیشتر هم خواهد بود.

وی با تأکید بر این که خوشبختانه سازمان جهاد دانشگاهی علم و صنعت تمامی پیش‌نیازهای لازم برای انجام سریع و دقیق این طرح تحقیقاتی و تولید انبوه این نوع اینورترها را دارد، گفت: تمام بردهای کنترلی و ادوات الکترونیکی این طرح در توان‌های پایین طراحی ساخته و تست شده است. با اجرای این طرح تحقیقاتی امکان ساخت یک نمونه صنعتی قابل بهره‌برداری در نیروگاه‌های خورشیدی فراهم خواهد شد و نیاز



کولر آبی خورشیدی ضدضربه و مقاوم در برابر نور آفتاب تولید شد

PDF Compressor Free Version

برق امکان استفاده از کولرهای معمولی وجود ندارد ولی کولرهای خورشیدی انرژی را در پیل خود ذخیره کرده و امکان استفاده از آنها حتی در زمان قطعی برق وجود دارد. وی ادامه داد: کولرهای آبی معمولی فقط امکان خنک کردن فضای داخلی ساختمان را دارند ولی کولرهای خورشیدی در مدل‌های مختلف تولید می‌شوند و در صورت نیاز می‌توان از آنها برای خنک کردن هوای بیرون استفاده کرد. مصرف کولرهای معمولی نسبت به کولرهای خورشیدی بالاتر است. ساختار کولرهای خورشیدی به گونه‌ای است که از ورود گردوغبار و آلودگی به فضای داخل جلوگیری کند ولی کولرهای معمولی این ویژگی را ندارند. مدیرعامل این شرکت تولیدکننده کولرهای پلیمری پربازده و کم‌مصرف سلولزی یادآور شد: این کولرها در کار کردن به برق نیازی ندارند و به همین دلیل برای محل‌هایی مثل سالن‌های ورزشی، کارخانجات تولیدی و ... که فضای بزرگی دارند مقرون به صرفه‌تر هستند و برخلاف کولرهای معمولی که در ظهر و با گرمی هوا انرژی بیشتری مصرف و هوای گرم‌تری تولید می‌کنند؛ کولرهای خورشیدی در ساعات گرم روز بیشتر انرژی تولید کرده و بازدهی بالاتری دارند. وی همچنین گفت: این کولرها مانند سایر کولرها در مدل‌ها و برندهای مختلف ایرانی و خارجی روانه بازار می‌شوند؛ برندهای ایرانی این کولرها به اندازه‌ای با کیفیت است که به کشورهای دیگر صادر می‌شود. در بعضی مدل‌ها هم یک منبع آب برای استفاده کولر تعبیه شده که امکان جابه‌جایی کولر را فراهم می‌کند. سرعت فن این کولرها قابل تنظیم است و می‌توانید برای خنک کردن هوای اطراف سرعت فن را تنظیم کنید.

جذب می‌شود، سپس انرژی ذخیره‌شده در پیل‌ها به انرژی الکتریکی تبدیل و انرژی الکتریکی تولیدشده در باتری‌های مخصوص ذخیره می‌شوند. در ادامه در زمان روشن شدن انرژی به کولر انتقال پیدا می‌کند و هوای گرم از طریق فن‌های موجود به داخل کشیده می‌شود. با تبخیر آب و عبور هوا از داخل پدهای سلولزی باد گرمای خود را از دست می‌دهد و در نهایت باد سرد از طریق کانال‌های کولر به فضای داخلی منتقل می‌شود. وی از مزایای کولر آبی خورشیدی را صرفه‌جویی در مصرف انرژی برق و آب عنوان کرد و گفت: طی بررسی‌های انجام‌شده روی کولرهای خورشیدی، این کولرها مصرف برق تا ۷۵ درصد و مصرف آب را حدود ۲۵ درصد کاهش می‌دهند و با توجه به تجدید ناپذیر بودن انرژی‌ها این مسئله بسیار اهمیت دارد. مزیت دیگر این کولرها، استفاده از انرژی پاک است؛ این کولرها به جای گازهای شیمیایی از نور خورشید برای خنک‌سازی محیط استفاده می‌کنند این موضوع باعث کاهش گازهای گلخانه‌ای و گرم شدن کره زمین می‌شود. این فناوری یادآور شد: استفاده از انرژی پیل‌ها نیز از مزایای دیگر این کولرها است؛ از انرژی تولیدشده پیل‌های خورشیدی کولر می‌توان برای دستگاه‌های دیگر مانند، شارژر، لامپ‌های اتاق و ... استفاده کرد. اوجی به مهم‌ترین تفاوت بین کولر آبی معمولی و کولر خورشیدی اشاره و خاطرنشان کرد: کولر آبی معمولی با انرژی برق کار می‌کند و برای مناطق شهری که امکان استفاده از برق وجود دارد، امکان‌پذیر است. کولر خورشیدی علاوه بر شهرها برای مناطقی که دسترسی به برق ندارند نیز امکان نصب دارد. همچنین در زمان قطع

پنجره‌ایرانیان؛ یک شرکت دانش‌بنیان ایرانی موفق به تولید کولر آبی خورشیدی با استفاده از پلیمر ضدزنگ شد، این کولر ضدضربه بوده و در مقابل نور آفتاب مقاوم است. به گزارش ایرنا از معاونت علمی، فناوری و اقتصاد دانش‌بنیان ریاست جمهوری، مهدی اوجی مدیرعامل شرکت ایاز پاک البرز، تولیدکننده کولرهای پلیمری پربازده و کم‌مصرف سلولزی در مورد این دستاورد توضیح داد: این محصول پلیمر ضدزنگ، ضدضربه و مقاوم در مقابل نور آفتاب است و همچنین الکتروموتور و پمپ محصول نیز ضد آب است. وی افزود: قطعات موتورپمپ و بدنه این کولر، ایرانی و ساخت شرکت‌های دانش‌بنیان است؛ الکتروموتور این محصول بی ال دی سی ۷ سرعته، کم‌مصرف و قابل تعمیر و سیم‌پیچی است. الکتروموتور این محصول هنگام راه‌اندازی مصرف کمی نسبت به موتورهای دیگر دارد. این فناوری به سهولت در مونتاز و دیمونتاژ کولر برای جابجایی اشاره کرد و گفت: از دیگر مزیت‌های این کولر، خنکی بالا به علت استفاده از پد سلولزی ۱۰ سانتی و آبریز آبشاری است و همچنین حفاظت از دیاد گرمای موتور دارد. دارای قفل‌شدگی شافت موتور، پمپ ضد آب، کف کش پر قدرت، محافظ جان بدون تسمه و یاطاقان است، حفاظت از اضافه‌بار و کنترل دور در این کولر به صورت پله‌ای است. امکان کنترل اتوماتیک و دستی سرعت کولر، کنترل دمای ساختمان به صورت اتوماتیک و تنظیم سرعت موتور در ۷ پله اتوماتیک و دستی است. اوجی یادآور شد: کولرهای آبی خورشیدی برای خنک‌سازی هوای داخلی اتاق مراحل چند مرحله را طی می‌کند. در ابتدا نور آفتاب از طریق پیل‌های نصب‌شده

باید از انرژی‌های تجدیدپذیر در تولید برق استفاده کنیم

حسین‌زاده همچنین اظهار کرد: باید از انرژی‌های تجدیدپذیر در تولید برق بهره گرفت می‌توان از انرژی‌های بادی و خورشیدی استفاده کرد؛ این راهکارها همه کوتاه‌مدت بوده و می‌تواند در طول یک سال اجرایی شود تا کمتر با مشکل کمبود برق مواجه باشیم؛ البته که به دلیل فرسودگی در حوزه انتقال و توزیع برق ناترازی زمان‌بر است اما حل این مشکل نشدنی نیست. وی بر پایان با قدردانی از اقدامات وزارت نیرو تصریح کرد: وزارت نیرو از جمله وزارتخانه‌های موفق دولت سیزدهم است که در سخت‌ترین شرایط کار را پیش برده و اکنون اقداماتی را انجام می‌دهد و در حال مدیریت شرایط است.



پنجره‌ایرانیان؛ عضو کمیسیون انرژی مجلس شورای اسلامی با بیان اینکه شاهد ناترازی برق در حوزه گاز و برق هستیم گفت: ما باید از انرژی‌های تجدیدپذیر در تولید برق استفاده کنیم.

حسین حسین‌زاده در گفت‌وگو با ایسنا، درباره راهکارهای مدیریت مصرف انرژی تصریح کرد: ما در حوزه گاز و برق ناترازی داریم که این پاشنه آشیل انرژی کشور بوده و بعضاً منجر به تعطیلی موسسات آموزشی، ادارات، نهادها و صنعت می‌شود. نتیجه آن هم ضررهای اقتصادی زیاد به کشور است.

وی با بیان این که ۴۰ تا ۴۵ درصد از اتلاف انرژی به وزارت نیرو برمی‌گردد، اظهار کرد: ما در تولید، انتقال و توزیع برق اتلاف داریم که باید تمهیداتی برای آن اندیشیده شود. همچون این که باید فکری اساسی برای بهره‌وری از نیروگاه‌ها صورت گیرد. این عضو کمیسیون انرژی مجلس شورای اسلامی توضیح داد: نیروگاه‌ها سیکل ترکیبی نیستند و فقط از یک چرخه استفاده می‌شود. راندمان نیروگاه‌ها باید به بالای ۵۰ درصد برسد آن هم در شرایطی که کمترین راندمان نیروگاه‌ها در اروپا ۵۵ درصد است اما بیشترین میزان مصرف در کشور ما به ۳۸ درصد می‌رسد.

وی با تأکید بر این که باید تنوع سازی سوخت نیروگاه‌ها به سرعت عملیاتی شود، اضافه کرد: ما در حوزه تولید و مصرف یک ناترازی داریم لذا باید طرح «بام نیرو» به صورت جدی‌تر در مزارع، کارگاه‌ها، اماکن مسکونی، تجاری و اداری دنبال شده و از ظرفیت کشورهای دیگر در حوزه سرمایه‌گذاری با روش BOO استفاده کنیم.

بزرگ‌ترین پروژه خورشیدی عربستان به کجا رسید؟ PDF Compressor Free Version

ار راس ۲، ۲ و الکهفه به ترتیب ظرفیت‌های دو گیگاوات، ۱.۱ گیگاوات و ۱.۴ گیگاوات داشته و مجموع ارزش آنها ۱۲.۲ میلیارد ریال است.

شرکت «اس اند پی گلوبال کامادیتی اینسایتس» در گزارشی در اوت نوشته بود: بعید است عربستان سعودی در سال میلادی جاری به اهداف تجدیدپذیر خود در دست پیدا کند زیرا کمتر از سه گیگاوات پروژه عملیاتی شده است.

ابتکار انرژی تجدیدپذیر ملک سلمان، تحت برنامه افق ۲۰۳۰ عربستان سعودی، اهداف تجدیدپذیر ۲۷.۳ گیگاوات (۲۰ گیگاوات فوتوولتائیک خورشیدی و هفت گیگاوات نیروی بادی) را تا سال ۲۰۲۳ هدف‌گذاری کرده است.

بر اساس گزارش پلاتس، هدف‌گذاری سال ۲۰۲۰ هم محقق نشد. هدف بعدی، ۵۸.۷ گیگاوات (۴۰ گیگاوات فوتوولتائیک خورشیدی، ۱۶ گیگاوات نیروی بادی و ۲.۷ گیگاوات نیروی حرارتی خورشیدی متمرکز (CSP)) تا سال ۲۰۳۰ است.

پروژه توسط جوینت ونچر آرامکوی سعودی، شرکت آب و برق بادیل و شرکت آکوا پاور (ACWA Power) ساخته می‌شود و انتظار می‌رود فعالیت تجاری آن در سال ۲۰۲۵ آغاز شود. صندوق سرمایه‌گذاری دولتی عربستان سعودی، مالک شرکت بادیل بوده و ۴۴ درصد از سهام شرکت آکوا پاور را در اختیار دارد.

این کشور ۱۳ پروژه انرژی تجدیدپذیر با مجموع ظرفیت ۱۱.۳ گیگاوات دارد که در دست توسعه است. شرکت بادیل، مجموعاً پنج پروژه با ظرفیت کلی هشت گیگاوات به ارزش بیش از شش میلیارد دلار را می‌سازد. عربستان سعودی در راستای اهداف بلندپروازانه برای رسیدن به کربن صفر تا سال ۲۰۶۰، فعالیت‌های مناقصه‌ای را برای افزودن ظرفیت انرژی تجدیدپذیر بیشتر به شبکه برق خود مضاعف کرده است.

شرکت آب و برق عربستان سعودی (بادیل) و آکوا پاور در ماه مه، قراردادهای خرید برق را با شرکت تامین برق عربستان سعودی برای سه پروژه عظیم خورشیدی با مجموع ظرفیت ۴.۵۵ گیگاوات، امضا کردند. پروژه‌های

پنجره ایرانیان؛ ساخت نیروگاه خورشیدی ۲۶ گیگاواتی الشبیه که بزرگ‌ترین پروژه انرژی تجدیدپذیر عربستان سعودی است، پس از تکمیل تامین مالی، پیش می‌رود. به گزارش ایسنا، صندوق توسعه ملی عربستان سعودی در بیانیه‌ای اعلام کرد که تامین مالی ۸.۳ میلیارد ریالی (۲.۲ میلیارد دلار) شامل ۱.۷ میلیارد ریال از محل صندوق زیرساخت ملی بوده که نخستین تامین مالی یک پروژه تحت حمایت آرامکو توسط این صندوق است. این



تصویب قانون جدید توسعه انرژی‌های تجدیدپذیر در پارلمان اروپا

پنجره ایرانیان؛ قانون‌گذاران اتحادیه اروپا با تصویب یک قانون، اهداف الزام‌آور جدیدی را برای توسعه بیشتر استفاده از انرژی‌های تجدیدپذیر در این دهه ترسیم کردند. این اهداف بخش اصلی برنامه‌های اروپا برای مهار تغییرات اقلیمی و دور شدن از سوخت‌های فسیلی محسوب می‌شود.

به گزارش ایبنا، بر اساس این قانون ۴۲.۵ درصد از انرژی اتحادیه اروپا تا سال ۲۰۳۰ میلادی باید از منابع تجدیدپذیر تامین شود. اهداف قانون فعلی سهم ۳۲ درصدی را برای سال ۲۰۳۰ در نظر گرفته بود که اکنون با اهداف جدید جایگزین خواهد شد. اگرچه برخی دولت‌های اروپایی با این قانون مخالف بودند، اما پارلمان اروپا توانست پیش‌نویس آن را با اکثریت آرا یعنی ۴۷۰ رای موافق در مقابل ۱۲۰ رای مخالف و ۴۰ رای

ممتنع تصویب کند. مارکوس پیپر، مذاکره‌کننده پارلمان اروپا در مورد این قانون می‌گوید که این امر تصویب سریع‌تر پروژه‌های تجدیدپذیر جدید و تشویق به استفاده از فناوری‌های جدید را امکان‌پذیر می‌کند. اگرچه کشورهای اتحادیه اروپا و قانون‌گذاران از ماه مارس بر سر قانون جدید انرژی‌های تجدیدپذیر مذاکره می‌کردند اما کشورهایی مانند فرانسه که به دنبال انرژی هسته‌ای هستند،

اگرچه در حال حاضر چین بسیاری از قطعات مورد استفاده در نیروگاه‌های خورشیدی اروپا را تامین می‌کند اما بروکسل امیدوار است که این نیازها در بلندمدت از مسیر تولیدات داخلی تامین شود. فعالان بخش صنعت خورشیدی اروپا روز دوشنبه به کمیسیون اروپا هشدار دادند که کاهش قیمت مازول‌ها که تا حدی ناشی از رقابت شدید میان تامین‌کنندگان چینی است، تولیدکنندگان اروپایی را به سمت ورشکستگی سوق می‌دهد.

سختگوی کمیسیون اروپا هم گفت که از این مشکلات آگاه است و با تولیدکنندگان انرژی‌های تجدیدپذیر در تماس است تا راه‌حل‌های احتمالی را بررسی کنند. اتحادیه اروپا همچنین در حال مذاکره درباره قانونی با هدف افزایش حمایت از تولیدات داخلی در زمینه فناوری‌های سبز است.

اروپا در سال ۲۰۲۱ میلادی ۲۲ درصد از انرژی خود را از منابع تجدیدپذیر به دست آورده است.

بازتاباندن نور خورشید به بخش تاریک ساختمان با «نورگیر خودتنظیم»

پنجره ایرانیان؛ مدیرعامل یک شرکت دانش‌بنیان از تولید دستگاه نورگیر خورشیدی خودتنظیم که به‌منظور تامین نور ساختمان‌های شمالی با نور کم استفاده می‌شود. در این

توکلی گفت: تا حدود ۱۰ سال پیش دستگاه مشابهی با یک محور از خارج کشور وارد می‌شد و پس از تحریم‌ها نمونه داخلی آن تولید شد اما این دستگاه تک‌محوره ضعیف‌هایی مانند عدم پشتیبانی از ارتفاع بیش از ۱۰ متر و اشغال فضای زیاد را داشت. در حال حاضر فناوران شرکت ما موفق به تولید نورگیر خورشیدی خودتنظیم دومحوره شده‌اند که تا ارتفاع ۶۰ متری را پشتیبانی می‌کند و ابعاد کوچک‌تر آن باعث می‌شود تا نصب مستقیم آن در زیر نورگیر امکان‌پذیر باشد.

توکلی افزود: این فناوری به‌منظور تامین نور ساختمان‌های شمالی با نور کم استفاده می‌شود. در این فناوری به‌وسیله بازتاب نور از طریق آینه‌های هوشمند، نور خورشید در طول روز به قسمت‌های تاریک ساختمان (مانند اتاق‌های شمالی، راه‌پله، پارکینگ، زیرزمین و...) منتقل می‌شود و به‌طور چشمگیری نور طبیعی اتاق را افزایش می‌دهد.

وی در ادامه با اشاره به مشکلاتی که نور کم ساختمان‌ها به وجود می‌آورد، گفت: در وهله اول نور کم ساختمان باعث مشکلاتی از جمله افسردگی برای ساکنین می‌شود، نتیجه این معضل آن است که

پنجره ایرانیان؛ مدیرعامل یک شرکت دانش‌بنیان از تولید دستگاه نورگیر خورشیدی خودتنظیم که به‌منظور تامین نور ساختمان‌های شمالی با نور کم استفاده می‌شود، خبر داد.

به گزارش مهر به نقل از معاونت علمی، فناوری و اقتصاد دانش‌بنیان ریاست جمهوری، حمیدرضا توکلی مدیرعامل یک شرکت دانش‌بنیان با بیان این موضوع که در حال حاضر انرژی خورشیدی به‌عنوان یک انرژی تجدیدپذیر از مهم‌ترین منابع انرژی به‌حساب می‌آید، گفت: فناوران ما در شرکت فولاد کوشان نوین انرژی به فناوری نورگیر خورشیدی خودتنظیم رسیده‌اند.

عزم وزارت نیرو برای رفع چالش تامین سوخت زمستانی با توسعه انرژی تجدیدپذیر

معادل نیاز داریم که اگر در بهترین حالت ۸۰ میلیارد آن را با گاز تامین کنیم باید بقیه را از طریق گازوئیل و مازوتی - که آسیب‌های زیست‌محیطی بسیار و آسیب به تجهیزات نیروگاهی و بالا بردن هزینه تعمیرات را به دنبال دارد - استفاده کنیم، بنابراین شرایط طوری است که باید حتما موضوع تجدیدپذیرها را جدی بگیریم.

معاون وزیر نیرو با اشاره به برنامه‌های وزارت نیرو برای رونق انرژی‌های تجدیدپذیر ادامه داد: حدود ۱۰۲۰ مگاوات نیروگاه تجدیدپذیر داریم که ۸۰۰ مگاوات آن بادی و خورشیدی است، باین وجود وزارت نیرو مجوز احداث چهار هزار نیروگاه مگاوات خورشیدی را گرفته است که ۳ هزار مگاوات آن به مرحله مناقصه رسیده و سرمایه‌گذارهای آن مشخص شده است و تا سال آینده هزار مگاوات تولید برق از این محل خواهیم داشت.

حائری ادامه داد: برای سال ۱۴۰۶ حدود ۲۰ هزار مگاوات انرژی‌های تجدیدپذیر برای سال ۱۴۱۰ حدود ۵۰ هزار مگاوات از این محل تولید خواهیم داشت.

وی خاطرنشان کرد: افزایش امنیت انرژی، رفع ناترازی تولید و مصرف در فاصله زمانی کمتر، کاهش انتشار گازهای گلخانه‌ای و حفظ محیط‌زیست با کاهش سوخت‌هایی مانند مازوت، افزایش راندمان انرژی از جمله موضوع‌های مهمی هستند که ما را به سمت استفاده بیشتر از انرژی‌های تجدیدپذیر سوق می‌دهد.

حوزه انرژی‌های تجدیدپذیر در حوزه صنعت برق و نمایندگان کمیسیون انرژی مجلس شورای اسلامی گفت: اینکه انرژی تجدیدپذیر کجای زندگی صنعت برق قرار دارد و آیا صرفاً به آن به عنوان یک کالای لوکس نگاه می‌شود یا خیر؟ موضوعی است که باید به آن پاسخ داد.

وی افزود: سال ۱۳۹۱ حدود ۶۰ میلیارد سوخت مصرف شد تا نیروگاه‌های حرارتی بتوانند برق تولید کنند که از این ۶۰ میلیارد حدود ۳۸ میلیارد گاز و بقیه گازوئیل و مازوت بوده است، اما اکنون پس از ۱۰ سال ۸۸ میلیارد مترمکعب سوخت معادل استفاده کردیم که حدود ۷۰ میلیارد آن گاز بود.

معاون وزیر نیرو ادامه داد: ظرف ۱۰ سال ۵۰ درصد به تولید انرژی نیروگاه‌های حرارتی اضافه شده و ۵۰ درصد نیز به سوخت معادل مصرفی ما اضافه شده است. حائری درباره میزان سوخت مصرفی در سال گذشته گفت: سال گذشته حدود ۷۰ میلیارد مترمکعب سوخت مصرف کردیم. این که نهایت گازی که می‌تواند سالانه به ما تحویل داده شود ۷۵ میلیارد مترمکعب است و مابقی این گاز باید صرف مصارف خانگی و صنعت و غیره شود، درواقع وزارت نیرو نمی‌تواند بدون توجه به موضوع تجدیدپذیر ادامه حیات دهد.

وی خاطرنشان کرد: طبق پیش‌بینی انجام شده در سال ۱۴۱۰ به میزان ۱۲۵ میلیارد مترمکعب سوخت

پنجره‌ایرانیان؛ وزارت نیرو مصمم است برای رفع چالش تامین سوخت زمستانی، توسعه انرژی‌های تجدیدپذیر را با جدیت هرچه تمام‌تر اجرایی کند و آن‌طور که معاون وزیر نیرو گفته تا سال ۱۴۰۶ ظرفیت این نیروگاه‌ها را به ۲۰ هزار مگاوات برساند.

به گزارش ایرنا، وزارت نیرو در دولت سیزدهم توجه به انرژی‌های تجدیدپذیر را به عنوان یک اولویت دنبال کرد و بر این اساس علی‌اکبر محرابیان وزیر نیرو در ابتدای شروع به کار توسعه ۱۰ هزار مگاواتی نیروگاه‌های تجدیدپذیر را از جمله برنامه‌های خود معرفی کرد.

وی محمود کمانی را به عنوان معاون خود در بخش انرژی‌های تجدیدپذیر انتخاب کرد تا اهداف توسعه این بخش به سرعت محقق شود.

اقدام‌های انجام شده سبب رشد کم‌سابقه بخش انرژی‌های تجدیدپذیر در دولت سیزدهم شد و اکنون قراردادهای متعددی در این زمینه با سرمایه‌گذاری بخش خصوصی به مرحله اجرا درآمده است.

در همین رابطه و در تازه‌ترین اظهارنظر، معاون برق و انرژی وزیر نیرو با بیان اینکه وزارت نیرو مجوز احداث چهار هزار مگاوات نیروگاه خورشیدی را گرفته، افزود: ظرفیت تولید انرژی‌های تجدیدپذیر تا سال ۱۴۰۶ به ۲۰ هزار مگاوات می‌رسد. «همایون حائری» در نشست مشترک با فعالان

فناوری نوین زمین گرمایی ۳.۵ مگاوات برق تولید کرد

در زیرزمین و تزریق مایعات برای ایجاد ترک‌هایی در سنگ، به وجود بیامورد. چنین روشی به‌طور گسترده تعداد مناطق احتمالی برای ساخت واحد زمین گرمایی را افزایش می‌دهد.

پنجره‌ایرانیان؛ یک شرکت فناوری به دستاوردی در زمینه فناوری زمین گرمایی دست یافته و توانسته در یک آزمایش ۳۰ روزه در چاهی در شمال نوادا ۳.۵ مگاوات برق تولید کند.

به گزارش خبرگزاری مهر به نقل از انگجت، شرکت «فروو انرژی» به دستاوردی در زمینه فناوری زمین گرمایی دست یافته است. این شرکت یک آزمایش ۳۰ روزه در چاهی در شمال ایالت نوادا انجام داد و اعلام کرد به نرخ دبی ۶۳ لیتر در ثانیه در دمای بالا برسد و ۳.۵ مگاوات برق تولید کند.

به گفته شرکت طی یک آزمایش، بازده برق و دبی آب برای یک سیستم زمین گرمایی رکورد زد و بدون هیچ اختلالی تکمیل شد.

یک مگاوات برق می‌تواند الکتریسیته ۷۵۰ خانه را هم‌زمان تامین کند. پیش‌بینی می‌شود شرکت فروو منطقه «پروژه سرخ» خود را در سال جاری به شبکه توزیع برق متصل کند. از این تاسیسات برای تامین برق مراکز داده گوگل و چند واحد زیرساخت دیگر در ایالت نوادا استفاده می‌شود. گوگل و فروو در سال ۲۰۲۱ میلادی توافقی را امضا کردند تا نسل آینده پروژه برق زمین گرمایی را بسازند.

این نخستین باری است که یک شرکت انرژی نشان داده یک سیستم زمین گرمایی پیشرفته (EGS) را می‌توان در مقیاس تجاری به کار گرفت. البته مسیر دستیابی به این دستاورد بسیار طولانی بوده است و محققان از دهه ۱۹۷۰ میلادی تلاش خود در این زمینه را آغاز کردند.

برای آنکه یک سیستم زمین گرمایی طبیعی برق تولید کند، باید گرما، مایعات و نفوذپذیری سنگ را ترکیب کند. در بسیاری از مناطق صخره گرمای لازم را دارد اما نفوذپذیری آن برای جریان مایع کافی نیست.

یک سیستم زمین گرمایی پیشرفته می‌تواند این نفوذپذیری را با ایجاد حفره‌ای



چین رکورد تولید برق بادی را شکست

PDF Compressor Free Version

سختگوی گلدویند در این باره می‌گوید: ما از نزدیک قطعات مهم مانند برنامه اصلی کنترل و ژنراتورها را برای برداشتن تدریجی محدودیت‌های انرژی و تضمین عملیاتی بودن آن رصد می‌کنیم. آمار انجمن انرژی بادی چین نشان می‌دهد چین سال گذشته بیش از ۱۱۰۰ توربین بادی نصب کرده که ۹۰ درصد آنها در مزرعه‌های بادی دریایی قرار دارند. آمار جداگانه آژانس بین‌المللی انرژی حاکی از آن است که چین در ۲۰۲۲ میلادی ظرفیت بادی خود را در مقایسه با اتحادیه اروپا ۳ برابر کرده است.

تعلق دارد و در ماه آگوست رصد شده را شکست. قطر پروانه توربین ۲۶۲ متر است و حداکثر سرعت هر تیغه آن به ۷۰ درصد سرعت صوت می‌رسد. توربین بادی رکوردشکن یک طراحی نوین دارد که با کمک آن تیغه‌ها طوری تنظیم می‌شوند که هنگام وزش باد به‌طور واقعی به بالاترین سرعت خود دست یابند. این روند سبب شد ابزار طی تندباد هایکوی در هفته گذشته نیز فعال بماند. در مدت این تندباد توربین‌های معمولی به‌اجبار باید خاموش می‌شدند.

پنجره‌ایرانیان؛ یک توربین بادی در چین پس از فعالیت در شرایط تندباد، رکورد جهانی بیشترین مقدار الکتریسیته تولید در یک روز را ثبت کرد. به گزارش مهر به نقل از ایندپندنت، توربین گلدویند GWH۲۵۲-۱۶MW که در مزرعه بادی ایالت فوجیان در ماه ژوئن نصب‌شده در یک روز ۳۸۴.۱ مگاوات ساعت برق تولید کرده که برای تامین برق ۱۷۰ هزار خانه کافی است. این رکورد در یکم سپتامبر ۲۰۲۳ میلادی ثبت شده و رکورد پیشین که به شرکت دانمارکی «وستاس»

حسین‌زاده: باید از انرژی‌های تجدیدپذیر در تولید برق استفاده کنیم

مصرف در کشور ما به ۳۸ درصد می‌رسد. وی با تأکید بر این که باید تنوع سازی سوخت نیروگاه‌ها به‌سرعت عملیاتی شود، اضافه کرد: ما در حوزه تولید و مصرف یک ناترازی داریم لذا باید طرح «بام نیرو» به‌صورت جدی‌تر در مزارع، کارگاه‌ها، اماکن مسکونی، تجاری و اداری دنبال شده و از ظرفیت کشورهای دیگر در حوزه سرمایه‌گذاری با روش BOO استفاده کنیم. حسین‌زاده همچنین اظهار کرد: باید از انرژی‌های تجدیدپذیر در تولید برق بهره گرفت می‌توان از انرژی‌های بادی و خورشیدی استفاده کرد؛ این راهکارها همه کوتاه‌مدت بوده و می‌تواند در طول یک سال اجرایی شود تا کمتر با مشکل کمبود برق مواجه باشیم؛ البته که به دلیل فرسودگی در حوزه انتقال و توزیع برق رفع ناترازی زمان‌بر است اما حل این مشکل نشدنی نیست. وی در پایان با قدردانی از اقدامات وزارت نیرو تصریح کرد: وزارت نیرو از جمله وزارتخانه‌های موفق دولت سیزدهم است که در سخت‌ترین شرایط کار را پیش برده و اکنون اقداماتی را انجام می‌دهد و در حال مدیریت شرایط است.

پنجره‌ایرانیان؛ عضو کمیسیون انرژی مجلس شورای اسلامی با بیان اینکه شاهد ناترازی برق در حوزه گاز و برق هستیم گفت: ما باید از انرژی‌های تجدیدپذیر در تولید برق استفاده کنیم. حسین‌زاده در گفت‌وگو با ایسنا، درباره راهکارهای مدیریت مصرف انرژی تصریح کرد: ما در حوزه گاز و برق ناترازی داریم که این پاشنه آشیل انرژی کشور بوده و بعضاً منجر به تعطیلی موسسات آموزشی، ادارات، نهادها و صنعت می‌شود. نتیجه آن هم ضررهای اقتصادی زیاد به کشور است. وی با بیان این که ۴۰ تا ۴۵ درصد از اتلاف انرژی به وزارت نیرو برمی‌گردد، اظهار کرد: ما در تولید، انتقال و توزیع برق اتلاف داریم که باید تمهیداتی برای آن اندیشیده شود. همچون این که باید فکری اساسی برای بهره‌وری از نیروگاه‌ها صورت گیرد. این عضو کمیسیون انرژی مجلس شورای اسلامی توضیح داد: نیروگاه‌ها سیکل ترکیبی نیستند و فقط از یک چرخه استفاده می‌شود. راندمان نیروگاه‌ها باید به بالای ۵۰ درصد برسد آن هم در شرایطی که کمترین راندمان نیروگاه‌ها در اروپا ۵۵ درصد است اما بیشترین میزان

نوآوری‌های ژاپن برای تأمین انرژی پاک؛ نیروگاه‌های بادی و سوخت هیدروژن

می‌خواهد ذخیره سالانه هیدروژنش را تا سال ۲۰۴۰ به ۱۲ میلیون تن برساند. هیدروژن تولیدشده در استرالیا که در دمای منفی ۲۵۳ درجه مایع می‌شود، از راه دریا به ژاپن می‌رسد. از زمان راه‌اندازی پروژه در سال ۲۰۲۱ تاکنون، این محموله دو بار به ژاپن رسیده است. شرکت صنایع سنگین کاوازاکی چرخه کامل تولید انرژی از سوخت هیدروژن را در بندر کوبه راه‌اندازی کرده و انرژی گرمایی و الکتریکی برای شهر فراهم می‌کند؛ اما برای استفاده دائم از این سوخت به‌عنوان منبع انرژی باید از هزینه‌ها کاست. شیگه‌رو یاماموتو، سرپرست این پروژه می‌گوید: «انتقال هیدروژن در حجم زیاد هزینه استفاده از آن را کاهش می‌دهد و برای رساندن هزینه به سطح هزینه سوخت فسیلی یا کمتر از آن، باید واردات را توسعه داد. برای رسیدن به این هدف کشتی و مخزن بزرگ لازم است و ما می‌خواهیم زیرساخت بهره‌برداری تجاری توسعه بدهیم». برنامه بعدی ژاپن تهیه مخزنی با گنجایش ۱۰۰ برابر ظرفیت مخازن کنونی است. ژاپن با تمرکز بر نوآوری، در استفاده از انرژی‌های پاک پیشرو بوده و پیوسته به اهداف خود در زمینه تغییرات آب‌وهوایی نزدیک‌تر می‌شود.

و در نتیجه تحت تأثیر حرکت کف دریا نیستند و در برابر زلزله مقاوم‌اند». چالش سازه‌های شناور مقاوم‌بودن در برابر امواج و توفان‌هاست، بنابراین در ساخت مکانیزم‌های نگهدارنده آنها از دانش و فناوری کشتی‌سازی استفاده شده تا تکان‌ها به حداقل برسد. پرفسور تاکیشی ایشی‌هارا یکی از معروف‌ترین مهندسانی است که در زمینه سنجش خطر باد و توفان کار می‌کند. او می‌گوید: «در ژاپن از یک‌سو توفان‌های سهمگین داریم و از سوی دیگر بادهای معمول چندان قوی نیست. پس باید این دو مشکل را هم‌زمان حل کرد. یکی از راه‌ها آن است که باله‌ها را بلندتر و باریک‌تر کنیم تا توان تولید ژنراتور افزایش یابد. فناوری فیبر کربن ژاپن امکان تولید باله‌های بسیار بلند و نازک و در عین حال قوی را می‌دهد». هیدروژن یکی دیگر از منابع تولید انرژی سبز است و ژاپن که در سال ۲۰۱۷ راهبرد استفاده از هیدروژن را درپیش گرفته، پیشرو این کار در جهان به‌شمار می‌رود. امروز نخستین کشتی حمل هیدروژن مایع در جهان در بندر کوبه ژاپن مستقر است. این کشور اکنون هدف بلندپروازانه دیگری دارد و

پنجره‌ایرانیان؛ تولید انرژی‌های جایگزین جزو اولویت‌های ژاپن است و سیاست انرژی یکی از مسائل کلیدی در نشست ماه مه سران ۷ کشور صنعتی جهان در هیروشیما خواهد بود. تولید انرژی‌های جایگزین جزو اولویت‌های ژاپن است و سیاست انرژی یکی از مسائل کلیدی در نشست ماه مه سران ۷ کشور صنعتی در هیروشیما خواهد بود. هدف ژاپن آن است که تا سال ۲۰۳۰ بتواند ۳۶ تا ۳۸ درصد از انرژی خود را از منابع تجدیدپذیر تأمین کند و انتشار آلاینده‌های کربنی را به یاری فناوری‌های پیشرفته تا ۴۶ درصد کاهش دهد. آکیتا نخستین نیروگاه عظیم بادی و شناور ژاپن است که در جزیره گوتو واقع در استان ناگازاکی ساخته شده و از سال ۲۰۲۴ به مرحله عملیاتی می‌رسد. ژاپنی‌ها برای تولید برق، با توجه به عوارض طبیعی، هم از توربین‌های شناور روی آب استفاده می‌کنند و هم از توربین‌های سوارشده روی کف دریا. کی اوشیگامی، مدیر اجرایی پروژه توربین‌های بادی شناور گوتو-در این باره می‌گوید: «توربین‌های ثابت باید با نوعی پی‌ریزی به کف دریا متصل شوند و توربین‌های شناور به زنجیر متصل‌اند

خط‌ونشان بزرگ‌ترین سازنده نیروگاه بادی جهان برای آمریکا

بر اساس گزارش اوایل پرایس، به نظر می‌رسد هدف بلندپروازانه دولت بایدن برای دستیابی به ۳۰ گیگاوات ظرفیت نیروی بادی فراساحلی تا سال ۲۰۳۰، در خطر باشد. باوجود آنکه قانون کاهش تورم، قرار بود تورم را کاهش دهد اما بحران انرژی سبز ظاهر شده که ناشی از تورم است.



پنجره‌ایرانیان؛ شرکت اورستد تهدید کرد اگر دولت بایدن، یارانه‌های بیشتری را فراهم نکند و الزامات تعیین شده را تسهیل نکند، پروژه‌های بادی فراساحلی آمریکا را رها خواهد کرد.

به گزارش ایسنا، شرکت اورستد که بزرگ‌ترین سازنده نیروگاه بادی فراساحلی در جهان است، آماده خروج از پروژه‌های آمریکایی می‌شود، مگر این که دولت بایدن ضمانت دهد حمایت بیشتری فراهم می‌کند.

مادز نیپر، مدیرعامل شرکت اورستد به بلومبرگ گفت: ما همچنان گزینه واقعی کنار کشیدن از پروژه‌ها را حفظ کرده‌ایم. اما در حال حاضر، روی تصمیم سرمایه‌گذاری نهایی در پروژه‌های آمریکا، کار می‌کنیم.

دولت بایدن، نیروگاه‌های بادی فراساحلی را یک بخش مهم از کربن‌زدایی شبکه نیروی آمریکا می‌داند اما افزایش هزینه‌ها، رشد این بخش را ضعیف کرده و بسیاری از پروژه‌ها را با شکست روبرو کرده است. تحت قانون کاهش تورم، اورستد ۳۰ درصد تخفیف مالیاتی دریافت می‌کند اما به نظر می‌رسد به تخفیف بیشتری نیاز است زیرا بحران مالی در صنعت نیروی بادی فراساحلی، گسترش پیدا کرده است. مدیرعامل اورستد از دولت بایدن خواست یارانه‌ها را بدون الزام به استفاده از مواد داخلی، تضمین کند و خواستار فرصت بیشتری برای غلبه بر موانع زنجیره تامین در تامین

شرایط تأمین مالی پروژه‌های تجدیدپذیر بررسی شد

بخش خصوصی"، "تضمین اوراق گواهی صرفه‌جویی شده مربوط به پروژه‌های تجدیدپذیر و بهینه‌سازی" و "وسیع نمودن دایره وثایق موردقبول موسسات مالی" به تامین مالی طرح‌ها کمک شود.

وی افزود: با توجه به حجم سرمایه‌گذاری موردنیاز در کشور و لزوم استفاده از منابع خارجی جهت تامین مالی آنها، در ماده ۲۸ این طرح، صدور ضمانت‌نامه دولتی برای سرمایه‌گذاران و تامین‌کنندگان مالی خارج از کشور در مقابل اخذ تضامین معتبر از آنان پیش‌بینی شده است که می‌تواند کمک شایانی به اجرایی شدن پروژه‌های توسعه‌ای در کشور کند؛ از طرف دیگر با توجه به ماده ۷ این طرح، موارد متنوعی همچون عواید قابل‌تصرف از سهام و قراردادهای مطالبات قراردادی، ماشین‌آلات، تجهیزات و ساختگاه طرح، برند و مجوزها قابل توثیق هستند؛ لذا پیش‌بینی می‌شود که تهیه تضامین برای سرمایه‌گذاران در مقایسه با وضعیت فعلی آسان‌تر شود.

حسینی اظهار داشت: هم‌چنین با توجه به اینکه در پروژه‌های تجدیدپذیر و بهینه‌سازی انرژی، دریافت بخشی از صرفه‌جویی آینده در مرحله احداث طرح، می‌تواند کمک شایانی به تامین مالی سرمایه‌گذاران کند، بنابراین در ماده ۲۴ این طرح پیش‌بینی شده است که قبل از آغاز پروژه، اوراق گواهی صرفه‌جویی توسط دستگاه‌های اجرایی منتشر شود و یا اوراق منتشرشده توسط سرمایه‌گذار تضمین شود.

وی در پاسخ به اینکه "تشکیل حساب بهینه‌سازی بدون تغییر رابطه مالی فعلی میان سرمایه‌گذاران پروژه‌های تجدیدپذیر و بهینه‌سازی با دولت، کمک چندانی به بهبود وضعیت فعلی این پروژه‌ها نمی‌کند"، گفت: افزایش منابع صندوق به‌تنهایی نمی‌تواند این مشکل را حل کند و باید پرداخت تعهدات قراردادی دولت در پروژه‌های تجدیدپذیر و بهینه‌سازی در اولویت پرداختی‌های این حساب گیرد که این پیشنهاد را جهت اضافه شدن به لایحه برنامه هفتم طرح می‌کنیم.

پنجره‌ایرانیان؛ در نشست مشترک هیئت‌مدیره و دبیرخانه انجمن انرژی‌های تجدیدپذیر و کمیسیون ویژه جهش و رونق تولید و نظارت بر اجرای اصل ۴۴ قانون اساسی مجلس، شرایط تأمین مالی پروژه‌های تجدیدپذیر بررسی شد.

به گزارش تسنیم، نشست هم‌اندیشی با حضور شمس‌الدین حسینی، رئیس کمیسیون ویژه جهش و رونق تولید و نظارت بر اجرای اصل ۴۴ قانون اساسی مجلس و جعفر قادری، نائب رئیس کمیسیون، با هیئت‌مدیره و دبیرخانه انجمن انرژی‌های تجدیدپذیر برگزار شد.

در این نشست، در بخشی از گزارش ارائه‌شده توسط هیئت‌مدیره انجمن انرژی‌های تجدیدپذیر عنوان شد: "مشکلات صنعت برق از جمله عدم دسترسی به منابع مالی ارزان‌قیمت جهت احداث پروژه‌ها، قیمت‌گذاری دستوری، عدم وجود نهاد رگلاتور مستقل و کمبود منابع مالی دولتی جهت پرداخت تعهدات قراردادی فی‌مابین سرمایه‌گذاران و دولت، سبب شده است که پروژه‌های این صنعت سرمایه‌پذیر نباشند و لذا صندوق توسعه ملی و بانک‌ها نیز تمایلی به تامین مالی پروژه‌های تجدیدپذیر نداشته باشند. این در حالی است که با توجه به کسری موجود در بخش‌های برق و گاز کشور، در افق ۱۴۲۰ نیاز به سرمایه‌گذاری ۶۰ میلیارد دلاری در بخش تولید برق است که حدود ۲۵ میلیارد دلار آن باید در بخش تجدیدپذیر اتفاق بیفتد."

در ادامه این نشست، شمس‌الدین حسینی، رئیس کمیسیون ویژه جهش و رونق تولید و نظارت بر اجرای اصل ۴۴ قانون اساسی مجلس، ضمن برشمردن نکاتی از طرح تامین مالی و مسائلی که در هنگام تدوین این طرح مدنظر قرار گرفته است، گفت: با توجه به محدودیت‌های منابع مالی و عدم تمایل بانک‌ها و صندوق توسعه ملی جهت تامین مالی پروژه‌های تجدیدپذیر، تامین مالی این پروژه‌ها نیازمند استفاده از راهکارها و ابزارهای جدیدی است؛ لذا در تدوین این طرح سعی شده است که از طریق مواردی مثل "صدور ضمانت‌نامه‌های دولتی برای

شرایط تأمین مالی پروژه‌های تجدیدپذیر بررسی شد

PDF Compressor Free Version

دولتی برای سرمایه‌گذاران و تأمین‌کنندگان مالی خارج از کشور در مقابل اخذ تضامین معتبر از آنان پیش‌بینی شده است که می‌تواند کمک شایانی به اجرایی شدن پروژه‌های توسعه‌ای در کشور کند؛ از طرف دیگر با توجه به ماده ۷ این طرح، موارد متنوعی همچون عواید قابل تصرف از سهام و قراردادهای، مطالبات قراردادی، ماشین‌آلات، تجهیزات و ساختگاه طرح، برند و مجوزها قابل توثیق هستند؛ لذا پیش‌بینی می‌شود که تهیه تضامین برای سرمایه‌گذاران در مقایسه با وضعیت فعلی آسان‌تر شود.

حسینی اظهار داشت: هم‌چنین با توجه به اینکه در پروژه‌های تجدیدپذیر و بهینه‌سازی، دریافت بخشی از صرفه‌جویی آینده در مرحله احداث طرح، می‌تواند کمک شایانی به تأمین مالی سرمایه‌گذاران کند، بنابراین در ماده ۲۴ این طرح پیش‌بینی شده است که قبل از آغاز پروژه، اوراق گواهی صرفه‌جویی توسط دستگاه‌های اجرایی منتشر شود و یا اوراق منتشرشده توسط سرمایه‌گذار تضمین شود.

وی در پاسخ به اینکه تشکیل حساب بهینه‌سازی بدون تغییر رابطه مالی فعلی میان سرمایه‌گذاران پروژه‌های تجدیدپذیر و بهینه‌سازی با دولت، کمک چندانی به بهبود وضعیت فعلی این پروژه‌ها نمی‌کند، گفت: افزایش منابع صندوق به‌تنهایی نمی‌تواند این مشکل را حل کند و باید پرداخت تعهدات قراردادی دولت در پروژه‌های تجدیدپذیر و بهینه‌سازی در اولویت پرداختی‌های این حساب گیرد که این پیشنهاد را جهت اضافه شدن به لایحه برنامه هفتم طرح می‌کنیم.

منابع مالی دولتی جهت پرداخت تعهدات قراردادی فی‌مابین سرمایه‌گذاران و دولت، سبب شده است که پروژه‌های این صنعت سرمایه‌پذیر نباشند و لذا صندوق توسعه ملی و بانک‌ها نیز تمایلی به تأمین مالی پروژه‌های تجدیدپذیر نداشته باشند. این در حالی است که با توجه به کسری موجود در بخش‌های برق و گاز کشور، در افق ۱۴۲۰ نیاز به سرمایه‌گذاری ۶۰ میلیارد دلاری در بخش تولید برق است که حدود ۲۵ میلیارد دلار آن باید در بخش تجدیدپذیر اتفاق بیفتد. در ادامه این نشست، شمس‌الدین حسینی، رئیس کمیسیون ویژه جهش و رونق تولید و نظارت بر اجرای اصل ۴۴ قانون اساسی مجلس، ضمن برشمردن نکاتی از طرح تأمین مالی و مسائلی که در هنگام تدوین این طرح مدنظر قرار گرفته است، گفت: با توجه به محدودیت‌های منابع مالی و عدم تمایل بانک‌ها و صندوق توسعه ملی جهت تأمین مالی پروژه‌های تجدیدپذیر، تأمین مالی این پروژه‌ها نیازمند استفاده از راهکارها و ابزارهای جدیدی است؛ لذا در تدوین این طرح سعی شده است که از طریق مواردی مثل "صدور ضمانت‌نامه‌های دولتی برای بخش خصوصی"، "تضمین اوراق گواهی صرفه‌جویی شده مربوط به پروژه‌های تجدیدپذیر و بهینه‌سازی و وسیع کردن دایره وثایق موردقبول موسسات مالی به تأمین مالی طرح‌ها کمک شود. وی افزود: با توجه به حجم سرمایه‌گذاری موردنیاز در کشور و لزوم استفاده از منابع خارجی جهت تأمین مالی آن‌ها، در ماده ۲۸ این طرح، صدور ضمانت‌نامه

پنجره ایرانیان؛ در نشست مشترک هیئت‌مدیره و دبیرخانه انجمن انرژی‌های تجدیدپذیر و کمیسیون ویژه جهش و رونق تولید و نظارت بر اجرای اصل ۴۴ قانون اساسی مجلس، شرایط تأمین مالی پروژه‌های تجدیدپذیر بررسی شد.

به گزارش ایسنا، نشست هم‌اندیشی با حضور شمس‌الدین حسینی، رئیس کمیسیون ویژه جهش و رونق تولید و نظارت بر اجرای اصل ۴۴ قانون اساسی مجلس و جعفر قادری، نائب رئیس کمیسیون، با هیئت‌مدیره و دبیرخانه انجمن انرژی‌های تجدیدپذیر برگزار شد.

در این نشست، در بخشی از گزارش ارائه شده توسط هیئت‌مدیره انجمن انرژی‌های تجدیدپذیر عنوان شد: مشکلات صنعت برق از جمله عدم دسترسی به منابع مالی ارزان‌قیمت جهت احداث پروژه‌ها، قیمت‌گذاری دستوری، عدم وجود نهاد رگلاتور مستقل و کمبود



شهرک‌های صنعتی برای تأمین برق از پنل‌های خورشیدی بهره ببرند

وی افزود: یک نیروگاه تجدیدپذیر با استقرار پنل‌های خورشیدی به ظرفیت ۵ مگاوات در حوالی شهرک صنعتی کوثر اشتهارد در حال راه‌اندازی است که تولید آن به سمت شهرک هدایت می‌شود.

عبداللهی در بخش دیگری از صحبت‌های خود به ظرفیت‌های البرز در بخش خدمات و صادرات اشاره کرد و گفت: استان البرز دارای سیلوهای متعدد با ظرفیت‌های بزرگ است از این‌رو می‌توان گندم وارد کرد و با امکانات موجود به آرد تبدیل کرد. وی افزود: با تبدیل گندم به آرد، امکان صادرات آرد و محصولات هم‌چون ماکارونی، کیک و... در استان افزایش می‌یابد.



پنجره ایرانیان؛ نماینده عالی دولت در استان البرز گفت: با حمایت از راه‌اندازی نیروگاه‌های سی‌اچ‌پی و پنل‌های خورشیدی، سرمایه‌گذاران را برای تولید برق به این‌سو سوق داده‌ایم و شهرک‌های صنعتی نیز برای تأمین برق موردنیاز خود باید از چنین امکاناتی بهره ببرند.

به گزارش ایسنا، مجتبی عبداللهی در صد و یکمین شورای گفت‌وگوی دولت و بخش خصوصی که روز شنبه ۱۸ شهریورماه ۱۴۰۲ در محل اتاق بازرگانی استان برگزار شد، به زیرساخت‌های ضروری در حوزه تولید اشاره کرد و افزود: بخش بزرگی از نیازها با اتخاذ تدابیر ویژه در حال رسیدگی و چاره‌اندیشی است.

وی ادامه داد: در بخش گاز استان طی دو سال اخیر اقدامات بزرگی محقق شده که با تمامی اقدامات ۴۰ سال گذشته برابری می‌کند.

عبداللهی گفت: در حوزه برق نیز در سفر وزیر نیرو علاوه بر بهره‌برداری از اولین پست برق ۴۰۰ کیلوولت در باغستان کرج، مصوبه ایجاد این پست در اشتهارد و کمال شهر نیز اخذ شد.

وی افزود: هم‌چنین با حمایت از راه‌اندازی نیروگاه‌های سی‌اچ‌پی و پنل‌های خورشیدی، سرمایه‌گذاران را برای تولید برق به این‌سو سوق داده‌ایم و شهرک‌های صنعتی نیز برای تأمین برق موردنیاز خود باید از چنین امکاناتی بهره ببرند. استاندار البرز گفت: در سطح کلان کشور نیز برنامه‌ریزی‌هایی جهت افزایش تولید برق با احداث نیروگاه‌های مختلف در دستور کار قرار گرفته است.

خورشید به یاری جمعیت دور آمد

PDF Compressor Free Version

پنجره‌ایرانیان؛ انرژی خورشیدی به سه برابر شدن انرژی تجدیدپذیر تا سال ۲۰۳۰ کمک می‌کند.

انرژی خورشیدی دسترسی به انرژی را برای جمعیت‌های دورافتاده و محروم، به‌ویژه در اقتصادهای درحال توسعه آسیب‌پذیر فراهم کرده، باین‌حال، عدم تعادل‌های جغرافیایی، بخشی و تولیدی ظاهر شده است که دسترسی جهانی به انرژی و پذیرش گسترده فناوری خورشیدی را تهدید می‌کند.

استفاده از منابع انرژی تجدیدپذیر یک ضرورت جهانی است که دلایل مختلفی ازجمله حرکت به سمت انتشار کربن صفر و تامین انرژی برای همه و ایجاد مشاغل جدید دارد، بهبود کیفیت هوای محلی و کاهش بار اقتصادی ملی ناشی از واردات انرژی نیز در این امر موثر است.

استفاده از انرژی خورشیدی یک مداخله حیاتی برای دستیابی به همه این اهداف است. علیرغم موفقیت اثبات‌شده خورشیدی در ارائه دسترسی به انرژی برای جمعیت‌های دورافتاده و محروم، به‌ویژه در اقتصادهای درحال توسعه آسیب‌پذیر، سه نوع عدم تعادل وجود دارد که هر یک مانع قابل‌توجهی برای دسترسی جهانی به انرژی و پذیرش گسترده فناوری خورشیدی ایجاد می‌کند که در ذیل به این موارد اشاره شده است.

بخش قابل‌توجهی از سرمایه‌گذاری در انرژی خورشیدی در کشورهای توسعه‌یافته متمرکز می‌شود و فرصت‌های محدودی را برای کشورهای درحال توسعه باقی می‌گذارد. آفریقا، سهم ناچیزی از سرمایه‌گذاری‌ها را دریافت کرده است که مانع پیشرفت در منطقه می‌شود. با توجه به اینکه مزارع خورشیدی در مقیاس بزرگ بسیار زیاد است اما کاربردهای خورشیدی در مقیاس کوچک‌تر موردتوجه کافی قرار نمی‌گیرند. این راه‌حل‌های مقیاس کوچک‌تر برای دسترسی غیرمتمرکز و محلی به انرژی بسیار مهم هستند.

بیش از ۸۰ درصد از تولیدات فناوری خورشیدی تنها در

دو کشور انجام می‌شود. این امر اختلالاتی را در زنجیره تامین ایجاد کرده است و منجر به افزایش بیش از ۲۰ درصدی قیمت انرژی خورشیدی تقریباً در سراسر جهان در سال ۲۰۲۱ شده است و انتظار می‌رود تقاضا تا سال ۲۰۳۰ تا سه و ۹ برابر افزایش یابد.

برخی مداخله‌ها می‌تواند فوراً این عدم تعادل‌ها را در سطح جهانی برطرف کند تا انرژی‌های تجدیدپذیر و به‌ویژه انرژی خورشیدی، منبع انرژی انتخابی در همه کشورها باشد.

اولین مداخله مربوط به استفاده از مینی شبکه‌های خورشیدی و سیستم‌های خورشیدی مستقل برای افزایش دسترسی جهانی به انرژی است بنابراین، تمرکز باید بر روی فناوری‌ها، مدل‌های کسب‌وکار و ابزارهای تامین مالی باشد تا ترکیبی از شبکه، شبکه‌های کوچک خورشیدی و سیستم‌های خورشیدی مستقل را برای امکان دسترسی به انرژی جهانی فراهم کند.

مداخله دوم به تنوع جغرافیایی تولید است. افزایش سرمایه‌گذاری در تولید مازول، منحنی تولید کج را به سمت منحنی متعادل‌تر سوق می‌دهد.

موضوع دیگر یکپارچه‌سازی انرژی خورشیدی و سایر اشکال انرژی تجدیدپذیر است. یک فناوری نوظهور با پتانسیل بسیار زیاد، هیدروژن سبز است که می‌تواند به‌عنوان سوخت گرمایشی و حمل‌ونقل همچنین یک وسیله ذخیره‌سازی متحول کننده باشد.

علاوه بر این، تبادل دانش جهانی در مورد انتقال انرژی و به‌طور خاص در مورد انرژی خورشیدی باید به‌راحتی قابل دسترسی باشد زیرا این امر به توسعه فناوری، بهبود سیاست‌های ملی برای جذب سرمایه‌گذاری‌های خورشیدی و ایجاد فرصت‌هایی برای همکاری بیشتر کمک می‌کند.

علاوه بر این، تبادل دانش جهانی در مورد انتقال انرژی و به‌طور خاص در مورد انرژی خورشیدی باید به‌راحتی قابل دسترسی باشد. این امر به توسعه فناوری، بهبود سیاست‌ها برای جذب سرمایه‌گذاری‌های خورشیدی و

ایجاد فرصت‌هایی برای همکاری بیشتر کمک می‌کند. ریاست کنفرانس تغییرات اقلیمی سازمان ملل متحد بر نیاز به سه برابر شدن ظرفیت انرژی‌های تجدیدپذیر تا سال ۲۰۳۰ تاکید کرده است و برای دستیابی به این هدف، انرژی خورشیدی نقش مهمی ایفا خواهد کرد. برای این منظور، ما نیاز به افزایش شدید سرمایه‌گذاری در انرژی پاک داریم که سطح فعلی را تا سال ۲۰۳۰ سه برابر می‌کند. خبر خوب این است که سرمایه‌گذاری در انرژی پاک با نرخ رشد سالانه ۱۲ درصدی از سال ۲۰۲۰ در حال افزایش است.

سه برابر شدن ظرفیت انرژی تجدیدپذیر تا سال ۲۰۳۰ برای دستیابی به هدف ۱.۵ درجه سانتی‌گراد حیاتی است. باین‌حال، این سرمایه‌گذاری تا حد زیادی در کشورهای سازمان همکاری و توسعه اقتصادی و چین متمرکز شده و بسیاری از اقتصادهای درحال توسعه، به‌ویژه در آفریقا، در تلاش برای جذب سرمایه‌گذاری در انرژی پاک هستند. اقتصادهای نوظهور تنها کسری از آنچه را که برای تامین پایدار نیازهای انرژی خود لازم است دریافت می‌کنند. سازمان‌های مالی بین‌المللی و موسسات توسعه نقش مهمی در رسیدگی به این نابرابری دارند.

آینده انرژی ایمن‌تر نیازمند تصمیمات سرمایه‌گذاری عاقلانه و رهبری قوی دولت‌ها و کسب‌وکارهاست.

جهان گرم امروز و ثبت رکوردهای بی‌سابقه نشان از بدترین اثرات تغییرات آب‌وهوایی است و باید در این زمینه کارهایی انجام شود که مستلزم اقدام موثر در بخش انرژی برای کاهش انتشار گازهای گلخانه‌ای در جهان تا سال ۲۰۳۰ و فناوری‌های مرتبط با انرژی تجدیدپذیر ازجمله انرژی خورشیدی است.

جهان باید به‌طور متوسط سالانه ۱۰۰۰ گیگاوات ظرفیت انرژی تجدیدپذیر تا سال ۲۰۳۰ اضافه کند همچنین به‌طور قابل‌توجهی استفاده مستقیم از انرژی‌های تجدیدپذیر را در بخش‌های مصرف افزایش دهد.

سهم نیروگاه‌های تجدیدپذیر از تولید برق ایران چقدر است؟

پنجره‌ایرانیان؛ ظرفیت نصب‌شده تولید برق تجدیدپذیر در کشور در پایان تیرماه سال جاری به ۱۰۸۱ مگاوات رسید که سهمی ۱.۲ درصدی در ظرفیت اسمی تولید برق کشور دارد.

به گزارش تسنیم، طبق اعلام وزارت نیرو، در ایران میزان تابش خورشید نسبت به کشورهای اروپایی ۴۰ درصد بیشتر بوده و نسبت به کشورهای هم‌جوار به‌ویژه کشورهای حاشیه خلیج فارس به دلیل دمای خنک‌تر و وزش باد مطلوب، شرایط مناسب‌تری برای توسعه نیروگاه‌های خورشیدی و بادی دارد؛ واقعیتی که برخی کارشناسان عقیده دارند ظرفیتی بالقوه تا ۱۰۰ هزار مگاوات برق به‌صورت نظری برای کشور فراهم کرده است.

باوجود این ظرفیت عظیم در بخش تولید برق از منابع بادی و خورشیدی، همواره در ایران توسعه انرژی‌های تجدیدپذیر با کندی و وقفه مواجه بوده و درحالی‌که قرار بود در طی دو سال گذشته، حداقل ۱۳۰۰ مگاوات ظرفیت جدید در بخش نیروگاه‌های تجدیدپذیر وارد مدار شود و روند کند گذشته، با ریل‌گذاری جدید در دولت سیزدهم ادامه نیابد، بررسی آمار رسمی وزارت نیرو نشان می‌دهد که از پایان تیرماه ۱۴۰۰ تا پایان تیرماه ۱۴۰۲، تنها ۱۷۸ مگاوات به ظرفیت اسمی تولید برق از نیروگاه‌های تجدیدپذیر افزوده شده است.

در پایان تیرماه ۱۴۰۲، ظرفیت اسمی تولید برق از نیروگاه‌های تجدیدپذیر (به‌علاوه

نیروگاه‌های برق آبی کمتر از ۱۰ مگاوات) به ۱۰۸۱ مگاوات رسید و سهم تجدیدپذیرها از ظرفیت اسمی تولید برق کشور را به ۱.۲ درصد رساند. ظرفیت اسمی تولید برق ایران در پایان تیرماه ۹۱ هزار و ۲۴۵ مگاوات بوده که ۱.۲ درصد از این ظرفیت مربوط به نیروگاه‌های تجدیدپذیر است.



PDF Compressor Free Version

آسیا جام پروفیل

تولید کننده پروفیل UPVC

نگاه متفاوت

پنجره متفاوت

کیفیت متفاوت ...

FENSTER MANN
KUNSTSTOFF FENSTER UND TÜREN SYSTEMS

HAMMER plast



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

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

info@fenster-mann.com

www.fenster-mann.com



نشریه پنجره ایرانیان

ماهنامه تخصصی صنعت دروپنجره و بهینه‌سازی انرژی ایران

گفتگو با مدیرعامل شرکت مانیکاران البرز ۷۶

مجله تخصصی

ماندگار و کارآمد با



اشاره

پنجره‌ایرانیان؛ گروه صنعتی مانیکاران البرز از جمله تولیدکنندگان مطرح دروپنجره یوپی‌وی‌سی و شیشه‌های دوجداره در سطح کشور است. این مجموعه که با استفاده از برندهای مطرح پروفیل کشور و با استفاده از روش‌های نوین در صنعت دروپنجره دوجداره فعالیت می‌کند، توانسته است محصولات خود را با بالاترین استاندارد، کیفیت عالی و قیمت مناسب و همچنین ۱۰ سال ضمانت‌نامه کتبی، در سطح کشور عرضه کند. این مجموعه همچنین، با استفاده از بهترین متریال و به‌کارگیری دستگاه‌های روز دنیا توانایی همکاری با انبوه‌سازان کشور را دارد. پروژه دانشگاه خوارزمی، پروژه مسکن مهر پردیس ۸ (۹۰۰ واحد)، پروژه مسکن مهر صفادشت تعاونی ۱، ۲ و ۴ (۳۰۰ واحد)، پروژه مسکن مهر شهر قدس تعاونی ۲، پروژه فرشته شهسوار (۳۴۰ واحد) و... بخشی از پروژه‌های انجام‌شده توسط این مجموعه است. احداث و راه‌اندازی کارخانه جدید مانیکاران البرز با تجهیزات نوین‌تر در سال ۱۴۰۳ و ایجاد نمایندگی‌های جدید در سراسر کشور از جمله فعالیت‌های توسعه‌ای این مجموعه در آینده نزدیک است. گروه خبری نشریه پنجره‌ایرانیان به‌منظور آشنایی هرچه بیشتر مخاطبان با این مجموعه موفق گفتگویی با مهران صدیقیان، مدیرعامل شرکت مانیکاران البرز انجام داده که مشروح آن را در ادامه با هم می‌خوانیم:



و تمامی خدمات مرتبط با دروپنجره‌های یوپی‌وی‌سی و شیشه‌های دو و سه‌جداره نظیر بازسازی، نصب، رگلاژ، تعمیر و... از جمله محصولات و خدماتی هستند که درحال حاضر در مجموعه مانیکاران به بازار عرضه می‌شوند.

پروفیل و یراق‌آلات مورد استفاده در مجموعه مانیکاران در چه سطح کیفی قرار دارند؟ نحوه انتخاب این مواد و متریال چگونه است؟

مانیکاران البرز؛ با استفاده از برندهای مطرح پروفیل کشور و با استفاده از روش‌های نوین در صنعت دروپنجره دوجداره، توانسته است محصولات خود را با بالاترین استاندارد، کیفیت عالی و قیمت مناسب و همچنین ۱۰ سال ضمانت‌نامه کتبی، در سطح کشور عرضه کند.

همچنین با استفاده از بهترین متریال و دستگاه‌های روز دنیا قادر به همکاری با انبوه‌سازان کشور با استفاده از پروفیل‌های استاندارد اکونومی و قیمت مناسب

ضمن معرفی کامل مجموعه مانیکاران پیرامون تاریخچه تاسیس و نوع فعالیت آن توضیح دهید.

گروه صنعتی مانیکاران البرز با شماره ثبت ۹۸۹۸، یکی از تولیدکنندگان دروپنجره یوپی‌وی‌سی و شیشه‌های دوجداره در سطح کشور است. این مجموعه که با رعایت استانداردهای روز دنیا و به‌کارگیری پرسنل مجرب، توانایی تولید روزانه ۱۰۰ یونیت از انواع دروپنجره‌های دوجداره را دارد، توانسته است محصولات خود را با ایجاد شرایطی نظیر خرید مستقیم از کارخانه، حذف واسطه‌ها و ارائه قیمت مناسب روانه بازار کند.

در حال حاضر مجموعه مانیکاران چه محصولات و خدماتی به بازار عرضه می‌کند؟

انواع دروپنجره‌های یوپی‌وی‌سی، شیشه‌های دوجداره و سه‌جداره، توری پلیسه

PDF Compressor Free Version



آیا مانیکاران نمایندگی رسمی برندی را در اختیار دارد؟
مانیکاران البرز با توجه به گستردگی بازار فروش خود تلاش می‌کند از محصولات مختلف با سطح کیفی بالا و قیمت متنوع استفاده کند و در این خصوص نمایندگی بسیاری از محصولات معتبر و استاندارد داخلی و خارجی را در اختیار دارد.

مانیکاران در زمینه سیاست‌گذاری فروش و بازاریابی، توسعه بازار داخل کشور و نمایندگی‌های رسمی فروش و همچنین صادرات محصول به خارج از کشور چه برنامه‌ای دارد؟

شرکت ما در تمامی حوزه‌های مطرح شده فعالیت دارد و در بحث صادرات نیز با کشورهای عراق، سوریه و ارمنستان همکاری دارد. در خصوص توسعه بازار داخل نیز در حال اجرای برنامه‌های متنوعی از جمله ایجاد نمایندگی در شهرستان‌های کشور و به‌ویژه در شمال کشور هستیم.

اگر برنامه‌ای برای طرح توسعه و چشم‌انداز آینده مجموعه‌تان دارید بیان کنید.

کارخانه جدید مانیکاران البرز با تجهیزات نوین‌تر در حال احداث است و تا سال ۱۴۰۳ به بهره‌برداری می‌رسد؛ همچنین قصد داریم در آینده نزدیک اقدام به ایجاد نمایندگی‌های جدید در سراسر کشور کنیم.

و حرف آخر ... در آخر نیز ضمن آرزوی توفیق و سلامتی، کمال تشکر و قدردانی را از مجموعه تحریریه پنجره‌ایران‌بان دارم و در خصوص همکاری در پروژه‌های بزرگ در سراسر کشور نیز اعلام آمادگی می‌کنم.

است. همچنین تیم اجرایی مانیکاران البرز با تجربه اجرای پروژه‌های عظیم و رزومه قوی، با توجه به نظر کارشناسان، در صورت امکان به‌صورت تهاتر نیز همکاری می‌کند.

نحوه انتخاب متریال مصرفی نیز نسبت به شرایط منطقه و بازار تصمیم‌گیری می‌شود و با توجه به گستردگی بازار مجموعه مانیکاران در سطح کشور، تقریباً در تمامی سطوح کیفیت و قیمت محصول تولید می‌شود.

آیا محصولات عرضه‌شده توسط مجموعه مانیکاران بیمه‌نامه، گارانتی و خدمات پس از فروش دارند؟

تمامی محصولات تولیدی و عرضه‌شده توسط مجموعه ما، دارای ۱۰ سال ضمانت‌نامه کتبی، بیمه‌نامه پروفیل و همچنین خدمات پس از فروش به مدت ۱۰ سال هستند. شرکت مانیکاران البرز؛ شیشه‌های دوجداره تولیدشده را نیز همراه با ۵ سال ضمانت بخار به بازار عرضه می‌کند.

مهم‌ترین الزامات فنی و استاندارد که برای تولید محصول (دروپنجره) در مجموعه مانیکاران رعایت می‌شوند را بیان کنید؟

با توجه به تجربه و سابقه ۱۷ ساله شرکت مانیکاران البرز و انجام پروژه‌های بزرگ و دولتی در سطح کشور، این مجموعه سال‌هاست که تمامی استانداردهای تولید و نصب محصولات خود را به‌طور کامل رعایت می‌کند و در سطوح مختلف بازرسی و کنترل کیفی محصولات تولیدی را در کارخانه خود دارد و در نهایت نیز با ارائه ضمانت‌نامه کتبی این مهم انجام می‌شود.



انجمن صنایع پروفیل یوپی وی سی دروپنجره در فهرستی واحدهای تولیدی دارای استاندارد ملی ایران را اعلام کرد

اشاره

انجمن صنایع پروفیل یوپی وی سی دروپنجره ایران فهرست شرکت‌ها و واحدهای تولیدی دارای استاندارد اجباری معتبر بر اساس سایت سازمان ملی استاندارد ملی ایران را طی نامه‌ای ابلاغ کرد. این فهرست در این شماره و شماره‌های قبلی نشریه پنجره ایران منتشر شده است.

استاندارد ملی پروفیل یوپی وی سی مبحث ۶۸۴۰

موسسه استاندارد و تحقیقات ایران تنها نهادی در کشور است که استانداردهای ملی ایران را تعیین می‌کند. بر همین اساس این موسسه، استاندارد برای ارزیابی کیفیت پروفیل‌های یوپی وی سی تعیین کرده است که به عنوان مبحث ۶۸۴۰ شناخته می‌شود. به طور کلی هدف از ایجاد این استاندارد یکسان سازی و تعیین ویژگی‌های پروفیل‌های با مقاومت ضربه‌ای بالا است که در تولید پنجره دوجداره یوپی وی سی از آن‌ها استفاده می‌شود.

یوپی وی سی تولیدشده در برندهای مختلف، چه خارجی باشند و چه داخلی، باید از استانداردهای تعیین شده توسط سازمان ملی استاندارد ایران نیز بهره‌مند باشند. حتی پروفیل‌هایی که از سایر استانداردهای بین‌المللی همچون گواهی‌نامه کیفیت رال آلمان (RAL) که بالاترین درجه کیفیت و استاندارد دنیاست، برخوردارند نیز باید داخل کشور توسط سازمان استاندارد ملی بررسی شوند.

واحدهای تولیدی دارای استاندارد 1402/02/19			
ردیف	نام واحد تولیدی	نام تجاری	تاریخ اعتبار
1	مهران جعفری نمین		1404/09/01
2	پدیده صنعت پروفیل ایرانیان		1404/01/31
3	مجید نصیری		1404/08/15
4	شرکت تعاونی آروین فناوران صنعت ناب		
5	شرکت خاوران شیمی پارس تک		1404/12/01
6	شرکت سیکاس پروفیل مایا	C.P.M	1404/06/23
7	سپید پروفیل پیام		1404/02/11
8	جهان پروفیل پادیر	HOFMAN-WISSER WIN-Dr.MULLER	1403/03/12
9	آرتا پروفیل پیشرو صنعت جهان	کرال وین - شفر - الیسا - سانیل	1402/03/21
10	کیمیا صنعت شیما		1404/03/25
11	روزبه توکلی	روزوین	1404/05/01
12	گسترش صنایع قاین		1404/02/17
14	باتیس سازان گیتی		1403/12/04
14	پروفیل صنعت سازان خلخال	اینال	1402/12/28
15	آبایان پروفیل صنعت جنوب	آبایان	1403/08/12
16	بهینه گستر فراتاب	کاتیا - سان تک	1402/05/24

واحدهای تولیدی دارای استاندارد 1402/02/19			
ردیف	نام واحد تولیدی	نام تجاری	تاریخ اعتبار
17	شرکت ایلید کار وشمگیر	ودر - پراتیک	1404/03/31
18	آتا تک نما	ATA TECH - WINDOW - DOOR SYSTEMS	1402/12/05
19	آلدورا چلیک درب ارومیه	آلدورا وین	1404/11/04
20	پروفیل صنعت آرات		1404/12/06
21	شرکت ظهور دریچه نو		1402/06/12
22	آسیا جام پروفیل	FENSTER MANN - BREGMANN - HAMMER PLAST	1404/04/01
23	تکنما پی وی سی سپاهان	رویال وین - وانا وین - گلد پی وی سی سپاهان	1403/11/24
24	گروه صنعتی همارشتن		1403/07/07
25	آلتین پلیمر ایرانیان	اور وین - آلتین پروفیل	1403/09/16
26	ویستا بست		1403/12/24
27	پرشین پی وی سی مانا	GOLDWIN - MARYWIN UPVC profile	1404/08/12
28	شرکت تولیدی و صنعتی دیوا بابل		1403/10/01
29	شرکت تولیدی درب و پنجره کیان پن	SHOOKA - ENZO - AVERTA	1404/05/01
30	شرکت صنعتی عایق پلاست خوانسار	دانفیک - لئو وین - وین کلاس استار - ایگل وین - نیو وین کلاس - وین در کلاس - مائو وین	1403/10/15
31	شرکت صنایع فناوری پلاستیک سپاهان	C.PAN - C.FOUR	1404/02/23
32	گروه صنعتی اکسیر آسا آرا	ایده آل	1403/12/06
33	کارواتسرای تازنین	Dr.WIN - BLUE WIN	1404/08/10
34	فن پلاست توس	فن پلاست توس	1402/10/13
35	شرکت زرین پنا پارسپان	سپندژ	1405/03/05
36	پنجره آریا	Rothenburg - PETR® Line - awina _Deniz win Smart Line - Royal SARALAY Tech	1404/03/05
37	مجتمع بوتیا صنعت	بوتیا - راین	1403/05/28
38	دنیای پروفیل پی وی سی غرب		1404/09/01
39	آدوین پلاستیک پرشین	WINTech - PLUS TECH - PLUS PEN	1403/08/02
40	پارس ساحل بوشهر	IMMENS - PSB	1404/04/10
41	شرکت آق پروفیل گلستان	AK PROFILE - AK WIN	1403/12/14
42	شاهین سازه فجر		1403/10/04
43	طلا پروفیل ارس	VITA NOVA	1403/03/05
44	آشیانه پایدار قرن		1403/06/23
45	شرکت پترو پویا گراندول آریانا	بست ویزن	1405/01/17

PDF Compressor Free Version

واناوین

واناوین، پنجره‌ای نوین

شرکت تکنما پی وی سی سپاهان | تولید کننده پروفیل های یو پی وی سی



پروفیل پیشنهادی وزارت راه و شهرسازی جهت

نهیضت ملی مسکن



گود و لایار

صوت

گرمای

سرمای

vanawin.com

vanawin.ir





ATA TECH

UPVC WINDOW & DOOR SYSTEMS



58 Series 4 Channel
60 Series 5 Channel
70 Series 6 Channel
Sliding Series



آتاک پیشرو در صنعت یو پی وی سی

atatech.co



021-4751



سام پروفیل تولید کننده پروفیل یو پی وی سی



یک پروفیل چهار کاناله واقعی

شرکت آسیا کوشش سهند

آدرس کارخانه: تبریز، جاده صوفیان، شهرک سرمایه گذاری خارجی، خیابان اکو، شماره ۱۱۶
۰۴۱-۳۲۴۶۶۲۴۴



پیمان پروفیل آسیا

Peyman Profile Asia



- ◀ تولید انواع مقاطع اکسترودی آلومینیوم (اختصاصی، صنعتی و ساختمانی)
- ◀ طراحی و تولید انواع مقاطع اختصاصی صنعتی، لوله، میلگرد، تسمه در آلیاژهای گروه ۱۰۰۰ الی ۷۰۰۰ با عملیات حرارتی T4 - T5 - T6
- ◀ پروفیل‌های اختصاصی سیستم کشویی و لولایی نرمال
- ◀ تهیه و فروش انواع ورق در ابعاد و ضخامت‌های مختلف مطابق با سفارش مشتری
- ◀ فروش انواع شمش آلیاژی و مواد مرتبط با صنعت آلومینیوم
- ◀ اجرای تمام پوشش‌های سطحی مقاطع آلومینیومی، پاشش رنگ پودری الکترواستاتیک توسط دستگاه‌های تمام اتوماتیک (در طیف‌ها و رنگ‌های مختلف) دکورال (طرح چوب)، آبکاری، آنادایز
- ◀ طراحی و ساخت انواع قالب‌های صنعتی، ساختمانی و اختصاصی
- ◀ ریخته گری انواع آلیاژهای آلومینیوم به روش DC از گروه ۱۰۰۰ الی ۷۰۰۰ به صورت شمش و بیلت در سایزهای ۵ و ۶ و ۷ و ۸ اینچ



آلپا تولید کننده پروفیل UPVC ۴ کانال، سری ۶۰

آدرس کارخانه: تهران، جاده ساوه، بعد از میدان قائم اسلامشهر، روبروی شهرک حصارک خ حیدری،
ابتدای خیابان پلاک ۱۰۲ و انتهای خیابان پلاک ۱۱۴
تلفن: ۰۲۱-۵۶۳۸۷۲۵۷-۸

endow_alpa

PDF Compressor Free Version



آلپا تولید کننده پروفیل UPVC ۴ کانال، سری ۶۰

۰۹۱۰۱۰۷۴۸۹۸

۰۹۱۲۷۱۲۰۲۵۰

همراه: ۰۹۱۲۴۹۴۶۴۲۱

PDF Compressor Free Version

KOSAR

Profile Arak

Aluminium Fabrication Products



TECHNICAL SPECIFICATIONS &
SYSTEM PERFORMANCE
Visible Inner Part : 50mm
Visible Outer Part : 16mm
Glassing Method : Bonding
Applicable Glass Thickness : 24mm
Sash Alternative : Insulated – Uninsulated

www.kosaraluminium.com

info@kosaraluminium.com

آدرس: واک، شهید دستغیب، شماره ۲، بلوار میرکبیز، خرمیان اراک، شماره ۴۱۹
تلفن: ۰۲۶۳۰۷۲۲۷۶ (۸ خطی) فکس: ۰۲۶۳۰۷۲۲۷۷ (۸ خطی)

PDF Compressor Free Version



Professional extrusion mould manufacturer



SHANG HAI OFFICE
HUANG SHI FACTORY

Tel/Whatsapp: +86138720666591 Web: www.ekomold.com



البرز پیراق

Alborz

G GEVISS®

WINDOW & DOOR HARDWARE SYSTEMS

وارد کننده و عرضه کننده یراق آلات جی ویس در ایران



PDF Compressor Free Version

ایرانیان

ررزیه

نشریه پنجره ایرانیان

ماهنامه تخصصی صنعت دروپنجره و بهینه‌سازی انرژی ایران

پنجره‌های پیرامون

www.geviss.ir



البرز پیراقی



Alborz



Instagram: alborzy

G GEVISS®



Nastarvand
Accessories

PDF Compressor Free Version

فونیکس ایراق نستروند تولید کننده بیش از ده ها مدل دستگیره های
آلومینیومی و پلاستیکی در و پنجره در تیپ های اکونستریک / نیمه



اهرم شیشه



نگهدارنده اسپانیولت
زاماک پلی کربنات



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



تاکوز زیر شیشه

گزارش تعویض
بدون قید و شرط





PDF Compressor Free Version

Nastarvand
Accessories

Phoenix

فونیکس یراق نستروند

تنوع و کیفیت را با ما تجربه کنید

تولید ایرانی، حمایت ایرانی، افتخار ایرانی



www.nastarvandphoenix.com

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

PDF Compressor Free Version



Ronisa

Aluminium Doors and Windows Accessories

یراق آلات تخمینی آلومینیوم



The Best Choice

ronisa_iran



تهران، بازار آلومینیوم، شماره ۱۹۳، طبقه اول
تلفن: +۹۱ - ۵۵۶۴۱۸۴۳ - +۹۱ - ۵۵۶۵۹۷۱۴
+۹۱ - ۵۵۶۶۷۷۶۶



افق بلاق

PDF Compressor Free Version

عرضه و پخش بلاق آلات
و ملزومات در و پنجره UPVC

نماینده رسمی فروش پروفیل (سیندر)



نماینده رسمی فروش پروفیل (ویونا)



نماینده رسمی فروش پروفیل (گنوین)



نماینده رسمی فروش گالوانیزه تقویتی (آهن فولاد جهان)



عاملیت فروش بلاق آلات (جی ویس)



عاملیت فروش بلاق آلات (برگ من)



عاملیت فروش پروفیل (ادوین)



عاملیت فروش پروفیل (وین تک)



نماینده فروش ملزومات شیشه دوجداره (مهران پروفیل)



نماینده فروش محصولات استحکام



عاملیت فروش چسب شیشه اتومبیل (اینتکس ان ال)



عاملیت فروش بلاق آلات (وینکس)



عاملیت فروش پیچ (پیچ مکس)



عاملیت فروش (ندکس)



عاملیت فروش (مستر وین)



آدرس: جاده سنندج، روبروی پارکینگ شهر بازی، جنب مجتمع سیمرغ

همراه: ۰۹۱۸ ۸۵۹ ۰۶ ۸۸

تلفن: ۴۶ - ۳۴ ۲۳ ۱۲ ۴۵ (۰۸۳)

بازرگانی دلتا (بناد کوکی)

PDF Compressor Free Version



جدیدترین ها را از ما بخواهید ...

ملزومات و ابزار آلات شیشه دو جداره، سکوریت و نرده های شیشه ای
ارائه دهنده یراق آلات در و پنجره UPVC و ALUMINIUM
ملزومات توری های پلیسه
ماشین آلات تولید در و پنجره
ارائه دهنده گل های دکوراتیو و تزئینات شیشه
ابزار و ملزومات نصب

WWW.BAZARGANIDELTA.COM

همراه: ۰۹۱۰۵۹۶۱۴۲۳ / ۰۹۱۲۶۶۲۳۴۸۹

شعبه ۱: کمالشهر، بلوار شورا

۰۲۶-۳۴۷۰۲۲۲۳ / ۰۲۶-۳۴۸۰۱۰۱۵

تلفن: ۰۲۶-۳۴۸۰۱۰۵۵

شعبه ۲: کرج، محمد شهر، جنب بازار آهن / همراه: ۰۹۱۰۹۷ ۸۷ ۰۰۱ / ۰۲۶-۳۶۳۰۳۶۰۰

deltaupvc

bazarganidelta@gmail.com

bazarganidelta

PDF Compressor Free Version

GEVISS®

PENCERE & KAPI SİSTEMLERİ



(برین پراق)

نماینده فروش محصولات شرکت **GEVISS®** ترکیه

PENCERE & KAPI SİSTEMLERİ

پخش انواع دستگیره‌های فانتزی ساخت پنجره‌های یوپی‌وی‌سی و آلومینیومی

اولین تولید کننده و عرضه کننده اسپانیولت در ایران

نماینده فروش پروفیل **FENSTER MANN®**

نماینده فروش پروفیل **HAMMER plast®**

(ارائه پراق آلات ترمال و ترمال بریک)

● بازار آهن غرب تهران (شادآباد)، خیابان ۱۷ شهرپور خیابان عزیزی، مجتمع تجاری واحدی، پلاک ۱۹۰

☎ ۰۹۳۶۸۰۰۵۷۳۱

☎ ۰۹۱۲۸۰۰۵۷۳۱

☎ ۰۲۱-۶۶۱۵۳۱۳۸ - ۶۶۱۵۳۲۵۸

upvc.barinyaragh.geviss@

salman.sorkhmard@gmail.com

PDF Compressor Free Version



خواب برنامه هفتم برای خانه‌اولی‌ها

بزرگ برای هدف قرار دادن رکود مسکن است. رکودی که دست کم طی ۵ سال اخیر، منجر به ثبت تیراژ ساختمانی زیر کف بحرانی نیاز سالانه ساخت واحدهای مسکونی شده است. برنامه ساخت یک میلیون واحد مسکونی تا افق ۱۴۰۷ را از این جهت می‌توان به یک رویا تشبیه کرد که تجربه ساخت یک میلیون واحد مسکونی در سال از سال ۱۴۰۰، آن‌طور که در تعهد دولت سیزدهم قرار دارد نشان می‌دهد در دو سال اول، عملاً، تنها ۵۰۰ هزار واحد مسکونی از نظر شروع عملیات ساخت، در پروسه عملیات ساختمانی قرار گرفته است. از نظر افتتاح هم تاکنون تنها حدود ۱۰۰ هزار واحد افتتاح شده است. در حالی که عملاً سال ۱۴۰۲، سومین سال از اجرای این طرح محسوب می‌شود و بر اساس تعهد دولت سیزدهم در پایان این دولت (۱۴۰۴) مجموعاً باید ۴ میلیون واحد مسکونی در کشور ساخته و تحویل متقاضیان شود.

از سوی دیگر، در حالی رویای ساخت سالانه یک میلیون مسکن در آخرین نسخه لایحه برنامه هفتم توسعه مصوب کمیسیون تلفیق مجلس، تکلیف شده است که در کل ۵ سال دوره زمانی اجرای برنامه ششم توسعه، میانگین ساخت مسکن در بازار، سالانه حدود ۴۰۰ هزار واحد مسکونی بوده است. در شرایطی که هنوز عوامل ایجاد رکود تاریخی در بخش مسکن پابرجاست و علائمی هم از بهبود و رفع این موانع در بازار دیده نمی‌شود، تعیین هدف ساخت یک میلیون مسکن در سال، بیشتر به رویا شباهت دارد و مشخص نیست تا چه حد تحقق‌پذیر خواهد بود. آن هم در وضعیتی که همه مزاحمان «سرمایه‌گذاران ساختمانی» ۵ سال گذشته، از تورم بالا گرفته تا نبود قدرت خرید مسکن، همچنان در بازار فعال هستند. در این شرایط، تحقق رویای «مسکن میلیونی» که پیش‌ازین در برنامه ۴ ساله این دولت طراحی شده بود، بسیار کم‌احتمال به نظر می‌رسد مگر آنکه، شرایط اقتصادی به سمت بهبود تغییر کند.

دو برابر شدن آمار نوسازی؛ چگونه؟

در حالی در این مصوبه، ساخت سالانه ۱۰۰ هزار مسکن در بافت‌های فرسوده تعیین شده است که پیش‌تر نیز این تیراژ ساختمانی به‌عنوان هدف نوسازی در محدوده‌های فرسوده شهری، تکلیف شده بود؛ اما در هیچ سالی این هدف محقق نشد.

پنجره‌ایرانیان؛ آخرین نسخه از لایحه برنامه هفتم - بعد از اعمال تغییرات در کمیسیون تلفیق مجلس - حاوی سه هدف بسیار بلندپروازانه در بخش مسکن است که مطابق عملکرد دولت در برنامه ششم، این اهداف بیشتر شبیه سنگ بزرگ - برای ضربه به رکود فعلی - می‌ماند تا سیاست موثر برای ایجاد رونق. این برنامه، ساخت سالانه ۳۰۰ هزار مسکن برای خانه‌اولی‌های کم‌درآمد از ۱۴۰۳ تا ۱۴۰۷ را نشانه گرفته است.

به گزارش دنیای اقتصاد، رویای دوم «مسکن میلیونی» در قالب ساخت سالانه یک میلیون واحد مسکونی در فاصله ۱۴۰۳ تا ۱۴۰۷، تعریف شد. در آخرین نسخه لایحه برنامه ۵ ساله هفتم توسعه که هم‌اکنون در انتظار بررسی در صحن علنی مجلس قرار دارد، تکلیف قانونی از بابت ساخت سالانه مسکن در کشور در قالب طرح‌های حمایتی و همچنین تیراژ نوسازی مسکن در بافت‌های فرسوده مشخص شده است.

آخرین نسخه این لایحه که از سوی کمیسیون تلفیق لایحه برنامه هفتم توسعه جمهوری اسلامی ایران، مصوب و قرار است به‌زودی در صحن مجلس بررسی شود، ساخت سالانه یک میلیون واحد مسکونی در افق ۵ سال پیش‌رو را تکلیف کرده است؛ از این تعداد، ساخت سالانه ۱۰۰ هزار مسکن در بافت فرسوده و تامین سالانه ۳۰۰ هزار واحد مسکونی حمایتی متناسب با نیاز کم‌درآمدها (عمدتاً دهک‌های یک تا چهار)، در برنامه سیاست‌گذار مسکن قرار داده شده است.

بررسی‌ها نشان می‌دهد تعریف ساخت یک میلیون مسکن در سال تا ۱۴۰۷ در واقع رویای دوم برای تامین مسکن میلیونی در کشور بعد از رویای اول ساخت یک میلیون مسکن در سال است که از سال ۱۴۰۰ در دستور کار دولت سیزدهم قرار گرفت. ضمن آنکه تعریف ساخت ۱۰۰ هزار واحد مسکونی در بافت‌های فرسوده و ساخت ۳۰۰ هزار واحدی برای کم‌درآمدها را نیز می‌توان به دو خواب برنامه هفتم برای بازار مسکن تعبیر کرد.

سنگ بزرگ برای رکود مسکن

بررسی‌ها با استناد به آنچه در سال‌های اجرای برنامه ششم توسعه در بازار مسکن به اجرا درآمد از یکسو و عملکرد دولت در مسکن حمایتی از سوی دیگر، نشان‌دهنده آن است که آنچه به‌عنوان برنامه ۵ سال پیش‌رو در بخش مسکن طراحی شده است، مانند سنگی

میلیون تومانی با نرخ سود ۱۸ درصد، تنها شامل خانه‌سازی روی اراضی دولتی می‌شود؛ یعنی در شرایطی که تکلیف ساخت و ساز را واحد متقاضی از ساخت یک میلیون مسکن در سال مربوط به نوسازی بافت‌های فرسوده و ساخت مسکن در این محدوده‌هاست، عملاً بافت‌های فرسوده از این تسهیلات محروم شده‌اند؛ اما سوال مهم این است که علت این محرومیت بانکی چیست؟

حجت‌الله میرزایی، صاحب‌نظر ارشد بخش مسکن، در تشریح دلایل تصمیم اخیر سیاست‌گذار پولی برای کنار گذاشتن بافت‌های فرسوده از جریان پرداخت ارزان‌ترین و بالاترین سقف وام خانه‌سازی، به بن‌بست مالی در خانه‌سازی دولتی اشاره کرد. وی گفت: آنچه به‌عنوان اصلی‌ترین دلیل ابلاغ بخشنامه اخیر بانک مرکزی، در خصوص اختصاص وام ۵۵۰ میلیون تومانی ساخت مسکن با نرخ سود ۱۸ درصد، تنها به خانه‌سازی روی اراضی دولتی می‌توان عنوان کرد به تلاش دولت و شبکه بانکی برای رفع بن‌بست مالی در حوزه تامین مالی پروژه‌های مسکن‌سازی دولتی، در قالب نهضت ملی مسکن از مسیر تسهیلات بانکی مربوط می‌شود. درواقع به نظر می‌رسد اصلی‌ترین علت این تصمیم به اولویت‌بندی تامین مالی روش‌های مختلف ساخت در خانه‌سازی‌های دولتی در شرایط فعلی مربوط می‌شود که به دلیل محدودیت منابع مالی بانک‌ها با معضل پرداخت وام مواجه هستند و از سوی دیگر دولت نیز تعهد ساخت یک میلیون مسکن در سال را برای خود ایجاد کرده و پروژه‌هایی نیز روی اراضی دولتی با این عنوان تعریف شده است.

وی خاطر نشان کرد: درواقع می‌توان گفت در چنین شرایطی که به دلیل محدودیت منابع مالی عملاً عمده بانک‌ها تمایل و مشارکتی در پرداخت وام به خانه‌سازی‌های دولتی نداشته‌اند، بافت‌های فرسوده که از سوی سازنده‌های غیردولتی، مالکان خانه‌های فرسوده و سازنده‌های بخش خصوصی مورد نوسازی قرار می‌گیرند اولویت دولت و شبکه بانکی برای تامین مالی نیست و تمام تلاش‌ها بر این است که پروژه‌های دولتی تعریف شده از بن‌بست تامین مالی خارج شود.

میرزایی از سوی دیگر وضعیت منابع مالی بانک‌ها برای پرداخت تسهیلات را حتی برای این گروه از خانه‌سازی‌های دولتی یعنی ساخت مسکن روی اراضی دولتی نیز کافی ندانسته و اعلام کرد: شرایط بانک‌ها چه از نظر منابع و چه از نظر سطح مشارکت در نهضت ملی مسکن، خود گویای این مطلب است که حتی برای پرداخت تسهیلات به خانه‌سازی‌های روی اراضی دولتی نیز محدودیت وجود دارد و شواهد نشان می‌دهد حتی در این بخش نیز تکالیف تعیین شده محقق نشده است؛ کما اینکه آمار عملکرد بانک‌ها در سومین سال اجرای این طرح چهارساله حاکی از آن است که ۱۱ بانک تاکنون هیچ مشارکتی در این طرح نداشته‌اند. از سوی دیگر، شواهد نشان می‌دهد اساساً نه توان بازپرداخت این وام و نه حتی متقاضی موثر برای این وام‌ها نیز وجود ندارد.

وی گفت: یعنی درحالی که به‌طور متوسط هر متقاضی با قیمت امروز باید درنهایت، دست‌کم ۴۰۰ میلیون تومان آورده برای خانه‌سازی‌های دولتی واریز کند به‌طور میانگین هر متقاضی تاکنون حدود ۶۰ میلیون تومان واریز کرده است و مشخص نیست تکالیف مربوط به واریز سهم آورده متقاضی نیز در موعد مقرر محقق شود. مجموعه این شرایط نشان می‌دهد عملاً حتی تامین مالی از مسیر تسهیلات بانکی برای این بخش از پروژه‌های خانه‌سازی دولتی (ساخت‌وساز روی اراضی دولتی) با آماواگر روبه‌رو باشد و عملاً محقق نشود. ضمن آنکه در طول زمان به دلیل افزایش هزینه‌های ساخت بازهم احتمال ریزش متقاضیان موثر به دلیل ناتوانی از پرداخت سهم آورده متقاضی بسیار زیاد خواهد بود.

این اقتصاددان تاکید کرد: ازاین‌رو بهتر است دولت در وهله اول تمرکز خود را به حمایت مالی از ساخت خانه‌های کوچک‌متر (تا ۶۰ مترمربع) در درون شهرها اعم از بافت‌فرسوده و غیرفرسوده اختصاص دهد و ضمن ساده‌سازی برخی قوانین شهرسازی مانند تعدیل شرایط الزام به تامین پارکینگ و برخی ضوابط سخت‌گیرانه دیگر مانند ضوابط نما، کوتاه کردن زمان صدور پروانه ساختمانی و...، سیاست‌های موثرتری برای تامین مسکن اعمال کند. همچنین لازم است وام‌های با بهره حمایتی به این ساخت‌وسازها با مدت‌زمانی طولانی‌تر برای بازپرداخت اختصاص یابد. چراکه تجربه وضعیت وام‌دهی در بافت‌های فرسوده نشان می‌دهد به دلیل کوتاه بودن دوره‌های بازپرداخت و سایر محدودیت‌های شهرسازی در حوزه نوسازی مسکن در این بافت‌ها عملاً علاوه بر معضل تامین مالی، فرآیند نوسازی با مسائل دیگری نیز روبه‌روست که لازم است همه این مسائل برطرف شود.

برآوردها با استناد به آمار نوسازی مسکن در بافت‌های فرسوده شهری نشان می‌دهد در کل ۵ سال گذشته، به‌طور متوسط در هر سال حدود ۵۰ هزار واحد مسکونی در بافت‌های فرسوده نوسازی شده است. این میزان عملاً معادل نصف تکلیفی است که چه در قوانین قبلی و چه در آخرین نسخه لایحه برنامه هفتم توسعه، برای ساخت مسکن در بافت‌های فرسوده تعیین شده است.

از سوی دیگر این تکلیف در حالی تعیین شده است که اخیراً بافت‌های فرسوده با یک تبعیض مخرب بانکی روبه‌رو شده‌اند. بانک مرکزی در روزهای گذشته با ابلاغ بخشنامه‌ای به شبکه بانکی اعلام کرد ارزان‌ترین و کم‌بهره‌ترین وام ساخت مسکن، فقط مشمول ساخت‌وساز روی اراضی دولتی خواهد شد و ساخت‌وسازهای انفرادی و مشارکتی که روی اراضی دولتی نباشد عملاً مشمول دریافت این وام نخواهند شد.

تفسیر این بخشنامه آن است که عملاً بافت‌های فرسوده که در همه سال‌های گذشته شامل ارزان‌ترین و بالاترین سقف‌های تسهیلاتی ساخت مسکن به‌خصوص در سال‌های اجرای طرح‌های خانه‌سازی دولتی نظیر مسکن مهر می‌شدند، از این وام، محروم شدند. در چنین شرایطی که هم عوامل رکودزا در بازار مسکن کماکان پابرجاست، هم عملکرد سال‌های قبل در حوزه نوسازی بافت‌های فرسوده نشان‌دهنده ساخت سالانه متوسط ۵۰ هزار واحد مسکونی در محدوده‌های هدف نوسازی شهری در ۵ سال اخیر است و هم به‌تازگی این بافت‌ها، مالکان و سازنده‌های مسکن در آن از وام ارزان‌تر با سقف بالاتر وام بانکی محروم شده‌اند، چگونه هدف ساخت سالانه ۱۰۰ هزار واحد مسکونی در سال محقق خواهد شد؟

بررسی‌ها نشان می‌دهد، بانک مرکزی در حالی جلوی پرداخت «وام ویژه ساخت مسکن به سازندگان در بافت فرسوده» را گرفته است که همین مسئله، به معنای چشم‌انداز «رکود شدیدتر از ۵ سال گذشته در حوزه نوسازی بافت فرسوده» برای سال‌های آینده است.

تحقق یک‌پنجم برنامه مسکن حمایتی

در ارتباط با مسکن حمایتی نیز، به نظر می‌رسد تکلیف تعیین شده در آخرین نسخه لایحه برنامه هفتم توسعه، بیشتر به یک خواب شبیه است که باید دید آیا محقق می‌شود یا خیر؟

در حالی ساخت سالانه ۳۰۰ هزار واحد مسکن حمایتی برای گروه‌های کم‌درآمد در این لایحه تعریف شده است که در قانون برنامه ششم توسعه نیز، ساخت ۳۵۰ هزار واحد مسکن حمایتی در سال برای سیاست‌گذار مسکن تکلیف شده بود.

بااین‌حال عملکردها نشان می‌دهد عملاً در هر سال حدود ۷۴ هزار مسکن حمایتی ساخته شد؛ یعنی حدود یک‌پنجم برنامه تعریف شده در این زمینه. بررسی‌ها حاکی است، برای برنامه هفتم هم در صورت عدم تغییر شرایط، تحقق این گزینه، بعید است. مرکز پژوهش‌های مجلس اردیبهشت‌ماه امسال در گزارشی که با عنوان «عملکرد احکام قانون برنامه ۵ ساله ششم توسعه در تامین مسکن کم‌درآمدها» منتشر کرد این آمار را اعلام کرده بود.

در این گزارش، بازوی پژوهشی مجلس تحلیل کرده بود که مدل‌های اجراشده در طرح‌های دولتی تامین مسکن جوابگوی نیاز بازار و متقاضیان نخواهد بود. درواقع دولت نباید به‌جای بخش خصوصی وارد پروسه ساخت مسکن شود؛ چراکه اساساً قادر به ساخت مسکن نیست و چون قادر به ساخت نیست عملاً گران‌سازی می‌کند و باعث افزایش پایه پولی، رشد نقدینگی و تورم می‌شود و همین تورم و رشد نقدینگی خود به زیان بازار و متقاضیان مسکن تمام می‌شود. درواقع در این گزارش مرکز پژوهش‌های مجلس نسبت به آثار و تبعات مداخله مستقیم دولت در امر مسکن‌سازی به‌جای تسهیل شرایط ساخت و عرضه مسکن برای سازنده‌های بخش خصوصی به سیاست‌گذار هشدار داده بود.

مجموعه آنچه در این گزارش به آن اشاره شد نشان می‌دهد نقشه صعود تولید مسکن که در آخرین نسخه لایحه برنامه هفتم توسعه تکلیف شده است عملاً فاقد موتور پرواز است.

پشت‌صحنه «محرومیت بانکی» بافت فرسوده

آخرین نسخه لایحه برنامه هفتم توسعه در حالی حاوی تکلیف نوسازی ۱۰۰ هزار واحد مسکونی در بافت‌های فرسوده است که اخیراً ساخت مسکن در محدوده‌های هدف نوسازی با محرومیت جدیدی از سوی شبکه بانکی روبه‌رو شد. بانک مرکزی در روزهای اخیر، در بخشنامه‌ای اعلام کرد که ارزان‌ترین و بالاترین سقف وام ساخت مسکن یعنی وام ۵۵۰

PDF Compressor Free Version

دو مأموریت نجات پایتخت



تهران ۳۷ درصد است، سهم اعتبارات این مناطق از کل بودجه شهر تهران ۳۲ درصد بوده و بیانگر آن است که سهم بیشتری از بودجه به مناطق ۶ تا ۲۲ اختصاص یافته است.»

اما میزان توازن بودجه مناطق نسبت به یکدیگر و متناسب با نیازهای اورژانسی آن‌ها به‌منظور برقراری تعادل در دسترسی به خدمات شهری را می‌توان به نحو دیگری هم سنجش کرد. کافی است میزان رشد بودجه هر منطقه از تهران در سال جاری نسبت به سال ۱۴۰۱ محاسبه و وضعیت مناطق به‌این‌ترتیب با یکدیگر مقایسه شود. این مقایسه اطلاعات مهمی ارائه می‌دهد که حاکی از عقب‌ماندگی عمده مناطق میانی و پایین‌شهر هم در میزان افزایش بودجه نسبت به متوسط رشد کل بودجه مناطق و هم نسبت به مناطق شمال شهر بوده و از طرفی نشان می‌دهد برخی از مناطق جنوب شهر حتی در جذب بودجه‌های مصوب نیز موفق نبوده و عملاً امکان هزینه‌کرد بودجه‌هایی که می‌تواند صرف توسعه امکانات شهری در این محدوده‌های کم‌برخوردار تهران شود را نداشته‌اند.

اشکال در توزیع بودجه مناطق پیش از هر چیز در مقایسه میزان رشد بودجه در مناطق لوکس‌نشین شمال تهران مثل منطقه یک و دو با سایر مناطق

را مورد نقد و بررسی قرار داد، می‌گذرد. ارقام ذکرشده در گزارش مذکور نشان داد میانگین بودجه مصوب پنج منطقه شمالی تهران که به لحاظ برخورداری از سرانه‌های شهری و خدماتی، مناطق متوسط به بالا و بعضاً مناطق لوکس محسوب می‌شوند، به‌مراتب بیشتر از بودجه مصوب برای مناطق پایین‌شهر به‌ویژه مناطق ۹ تا ۲۰ بوده است. مدیریت شهری با ارسال جوابیه در واکنش به گزارشی که بر پایه مطالعه مرکز پژوهش‌ها در این صفحه منتشر شده بود، جمع جبری بودجه غیرمستمر (مربوط به پروژه‌های توسعه‌ای تعریف شده در شهر) در مناطق یک تا پنج را با بودجه مناطق ۶ تا ۲۲ مقایسه کرد و این‌طور نتیجه گرفت که بودجه ۱۷ منطقه‌ای که به‌اصطلاح «بالاشهر» محسوب نمی‌شود، به‌مراتب بیشتر از مجموع بودجه غیرمستمر پنج منطقه بالاشهر است.

مدیریت شهری همچنین به مسئله تناسب جمعیت و بودجه مناطق پرداخت و البته بدون اشاره به اینکه میزان تقاضای سکونت در مناطق ارتباط مستقیمی با دسترسی به سرانه‌های خدماتی و تعیین‌کننده کیفیت زندگی دارد، اعلام کرد: «به‌رغم آنکه سهم مساحت مناطق یک تا ۵ از کل مساحت شهر تهران ۳۹ درصد و سهم جمعیت این مناطق نسبت به جمعیت شهر

پنجره ایرانیان؛ رشد بودجه مناطق بیست و دوگانه پایتخت در سال جاری نامتوازن و مغایر با هدف‌گذاری صورت گرفته در حوزه کاهش فاصله شمال و جنوب شهر بوده است. درحالی‌که امسال بودجه دو منطقه شمالی تهران شامل مناطق یک و دو بیش از ۲ برابر میانگین رشد کل بودجه مناطق افزایش پیدا کرده است، این تغییرات در مناطق جنوبی ۱۸ و ۱۹ منفی بوده و به عبارت دقیق‌تر، بودجه این مناطق در سال ۱۴۰۲ حتی در مقایسه با ۱۴۰۱ کاهش نیز پیدا کرده است.

بررسی دقیق تغییرات بودجه مصوب مناطق در سال جاری نسبت به سالی که گذشت حکایت از آن دارد که متوسط رشد بودجه مناطق شمالی تهران شامل مناطق یک تا پنج بیش از دو برابر مناطق ۶ تا ۲۲ بوده است. با این وصف مدیریت شهری برای جبران کسری خدمات و سرانه‌ها در مناطق جنوبی تهران و حرکت به سمت متوازن‌سازی بودجه متناسب با نیازهای موجود، باید طی ماه‌های آتی دو مأموریت را در قالب ستادی و منطقه‌ای دنبال کند.

به گزارش دنیای اقتصاد، حدود یک ماه و نیم از زمانی که مرکز پژوهش‌های مجلس شورای اسلامی در گزارشی با عنوان «تصویر منابع و مصارف شهرداری تهران» کلیت بودجه مصوب ۱۴۰۲ شهرداری تهران



برخی محله‌های تهران به تناسب نیازهایی که از کمبود سرانه‌ها در این مناطق شناسایی شده است، اقدام کند. مسیر دیگر را مدیران منطقه‌ای و به عبارت دقیق‌تر شهرداران مناطق باید در پیش بگیرند و هر سال در فصل تنظیم بودجه با رازینی‌های موثر درصدد پیشنهاد پروژه‌های اجرایی مورد نیاز منطقه خود برآیند و در این خصوص چانه‌زنی کنند.

نقش شهرداران مناطق در محرومیت‌زدایی

یک ارزیابی کارشناسی نشان می‌دهد در سال گذشته مناطق ۱۸ و ۱۹ اعتبار بالایی در بخش غیرمستقیم داشته‌اند که امکان جذب آن نبوده و در طول سال، درخواست‌های متعدد کاهش اعتبار را ارسال کرده‌اند! این گزاره نشان می‌دهد مأموریت محرومیت‌زدایی از برخی مناطق دست‌کم در مواردی به‌خوبی ایفا نشده و در نتیجه عملاً دست شهرداری و شورای شهر برای کاهش بودجه این مناطق تحت‌تاثیر عدم دریافت پیشنهادهای موثر، باز بوده است.

از این‌رو نقش شهرداران مناطق در پیشنهاد پروژه‌های کاهنده اختلاف شمال و جنوب شهر و برقراری تعادل خدماتی از طریق شناسایی نیازها و پیشنهاد آن‌ها در قالب پروژه‌های اجرایی بسیار برجسته و کم‌کاری احتمالی آن‌ها به شدت آسیب‌زا است.

در بودجه و کاهش فاصله شمال و جنوب شهر انجام دهد این بود که میزان رشد بودجه مناطق شمال شهر را معادل رشد میانگین رقم کل بودجه مناطق (حدود ۳۶ درصد) در نظر بگیرد و در عوض در مناطق میانی و به‌خصوص جنوبی تهران که از بابت کسری خدمات به اجرای پروژه‌های مستمر و غیرمستمر بیشتری نیاز دارند، میزان رشد بودجه را بیشتر پیش‌بینی کند؛ اما در عمل کاملاً عکس این رخداد اتفاق افتاده و شمال شهر با وجود برخورداری‌های به‌مراتب بیشتر از سرانه‌ها و امکانات شهری، همچنان پیش‌تاز اختصاص سهم بیشتری از بودجه به‌عنوان «خوراک توسعه» است.

از طرفی، دو منطقه از محروم‌ترین مناطق تهران شامل مناطق ۱۸ و ۱۹ نه تنها رشدی نداشته و حتی سربه‌سر نبوده، بلکه امسال با کاهش بودجه نسبت به پارسال مواجه شده است. بر اساس ارقام مصوب بودجه ۱۴۰۲، در مناطق ۱۸ و ۱۹ میزان بودجه مناطق به ترتیب ۸ و ۷ درصد نسبت به پارسال کاهش یافته است. نجات جنوب شهر از عقب‌ماندگی بودجه‌ای از دو مسیر میسر است. یک مسیر باید توسط مدیریت ستادی شهر طی شود؛ به این ترتیب که خود پیش‌قدم تعریف پروژه‌های مرتبط با توسعه مناطق (پروژه‌های غیرمستمر) شده و برای به در کردن رخت کهنگی از تن

شهری واقع در محدوده‌های میانی و جنوبی پایتخت نمود پیدا می‌کند. بیشترین رشد بودجه در میان مناطق بیست‌ودوگانه به منطقه دو که بیش از نیمی از آن را محله‌های لوکس‌نشین تشکیل می‌دهد، تعلق دارد. در این منطقه بودجه ۱۴۰۲ سرجمع ۹۰ درصد نسبت به رقم مصوب پارسال افزایش پیدا کرده است. میزان رشد بودجه در منطقه یک نیز معادل ۷۷ درصد بوده و این در حالی است که کل بودجه مناطق تهران در سال جاری نسبت به سال ۱۴۰۱ فقط حدود ۳۶ درصد رشد کرده است. حتی با در نظر گرفتن مفروضاتی مثل اینکه جمعیت ساکن در برخی از مناطق شمال شهر به‌مراتب بیشتر از برخی مناطق جنوبی است، باز هم مشخص نیست چرا بودجه دو منطقه اول تهران بیش از دو برابر متوسط رشد کل بودجه مناطق افزایش پیدا کرده است.

سهم پایین شهر از خوراک توسعه

نکته قابل تأمل دیگر این است که متوسط رشد بودجه مناطق یک تا پنج تهران امسال معادل ۶۳ درصد اما در مناطق ۶ تا ۲۲ معادل ۲۸ درصد بوده است. به این ترتیب واضح است که تغییرات بودجه با هر متر و معیاری که سنجیده شود، نامتوازن بودن اختصاص ردیف بودجه به مناطق امری بدیهی است. حداقلی‌ترین اقدامی که مدیریت شهری می‌توانست به‌منظور برقراری توازن

سال «ایستایی» قیمت جهانی مسکن

این نکته قابل توجه است که جهش نرخ‌های وام مسکن در نتیجه افزایش نرخ بهره بانک‌های مرکزی همه‌ذی‌نفعان را تحت‌تاثیر قرار نداده است. بسیاری از مالکان خانه، به‌خصوص در آمریکا که طی دوره طولانی نرخ سود نزدیک به صفر، وام ارزان دریافت کرده‌اند، تصمیم و انگیزه‌ای برای جابه‌جایی منزل خود ندارند، به‌طوری‌که این شرایط عرضه مسکن و تحرک بازار را محدود کرده است.

این وضعیت برای کسانی که برای اولین بار قرار است خانه‌دار شوند خبر خوبی نیست، زیرا آن‌ها پیش‌ازاین هم به علت عرضه محدود به حاشیه رانده شده بودند و در دوران همه‌گیری کووید که قیمت‌ها به شدت افزایش یافته بود، توان رقابت با کسانی که از قبل مالک خانه بودند و می‌توانستند پیشنهاد قیمت بالاتری بدهند، نداشتند.

نتایج آخرین نظرسنجی‌ها درباره وضعیت اقتصادی، به‌خصوص در کشورهای همچون آمریکا، کانادا، نیوزیلند و استرالیا که سریع‌ترین نرخ رشد تورم مسکن را داشته‌اند، این فرض که گام بعدی اکثر بانک‌های مرکزی کاهش نرخ‌های بهره خواهد بود را به چالش کشیده است. درواقع، بیشتر خوش‌بینی‌ها در مورد پایدار شدن زودتر از انتظار این بازارها از این گمانه‌زنی نشأت گرفته بود که نرخ‌های بهره به سقف خود رسیده‌اند و تا نیمه اول سال آینده رو به کاهش خواهند گذاشت.

لیام بیلی، رئیس تحقیقات شرکت «نایت فرانک» می‌گوید: به دلیل مشکلات ناشی از همه‌گیری کووید و مختل شدن زنجیره تولید، عرضه مسکن و حجم ساخت‌وساز بسیار کاهش پیدا کرده است و درعین‌حال در اکثر بازارهای غربی تقاضای قوی وجود دارد. به گفته وی نکته اساسی این است که تقاضای قوی با عرضه ضعیف مواجه شده است.

نظرسنجی رویترز که در نیمه دوم ماه اوت از بیش از ۱۳۰ تحلیلگر آگاه به بازارهای املاک در آمریکا، بریتانیا، آلمان، استرالیا، نیوزیلند و هند، انجام شده است نشان می‌دهد که کارشناسان عموماً برآوردهای خود برای سال جاری و آینده را افزایش داده‌اند و تنها بازار چین از این نگاه خوش‌بینانه مستثنی مانده است.

پیش‌بینی‌ها حاکی از آن است که قیمت‌های مسکن در آمریکا طی سال جاری و آینده، ایستا خواهند بود. این درحالی است که در نظرسنجی‌های ماه‌های مه و مارس، پیش‌بینی‌ها به این صورت بود که قیمت‌ها به ترتیب ۸/۲ و ۵/۴ درصد کاهش خواهند یافت.

کارشناسان همچنین انتظار دارند که قیمت‌های مسکن در نیوزیلند و کانادا که در دوره همه‌گیری ۴۰ تا ۵۰ درصد صعود کرده بود، در سال جاری حدود ۵ درصد افت کند و سپس در سال ۲۰۲۴ به ترتیب ۵ و ۲ درصد رشد کنند. این تخمین‌ها نسبت به نظرسنجی قبلی که انتظار ریزش ۸ تا ۹ درصدی در سال ۲۰۲۳ و افزایش ۲ تا ۴ درصدی در سال آینده را داشتند، ارتقا یافته‌اند.

تحلیلگران همچنین پیش‌بینی می‌کنند که میانگین قیمت‌ها در بازار مسکن آلمان در سال جاری ۶/۵ درصد افت کند و در سال آینده بدون تغییر باقی بماند. در مورد بریتانیا کاهش ۴ درصدی برای امسال و عدم رشد قیمت برای سال آینده پیش‌بینی شده است. به نظر می‌رسد توان خرید در کل جهان همچنان به‌عنوان یک مسئله مهم باقی بماند. اکثریت شرکت‌کنندگان در نظرسنجی اخیر اعتقاد دارند که توان خرید کسانی که برای اولین بار قصد خرید مسکن دارند در سال آینده تضعیف خواهد شد. یک کارشناس اقتصاد مسکن به رویترز گفت: «افزایش نرخ‌های بهره وام مسکن تداوم خواهد داشت و این امر بر توان خرید فشار بیشتری وارد خواهد کرد.»

اما در هر صورت مشخص است که باتوجه به غلبه تقاضای مسکن بر عرضه، میانگین اجاره‌ها رشد خواهد کرد و وضعیت مستاجران بدتر خواهد شد. نزدیک به دوسوم تحلیلگران در پاسخ به سوالی درباره وضعیت بازار اجاره اعلام کردند که انتظار دارند شرایط برای مستاجران سخت‌تر شود.

پنجره‌ایرانیان؛ درحالی‌که آخرین گزارش شاخص جهانی قیمت مسکن حاکی از آهسته شدن روند رشد سالانه قیمت‌ها بوده است، نظرسنجی اخیر خبرگزاری رویترز نشان می‌دهد تحلیلگران این حوزه بر این باورند که بازار املاک در آستانه تغییر فاز قرار گرفته است.

به گزارش دنیای اقتصاد، بر اساس گزارش شاخص جهانی قیمت مسکن که توسط شرکت مشاور املاک «نایت فرانک» منتشر شده است، قیمت‌های جهانی مسکن در ۱۲ ماهه منتهی به سه‌ماه نخست سال جاری تنها ۳/۶ درصد رشد کردند، در صورتی‌که در سه‌ماه قبل از آن شاهد افزایش ۵/۷ درصدی بوده‌اند. این افزایش آهسته‌ترین نرخ رشد از سال ۲۰۱۵ بوده است. آخرین اوج‌گیری این شاخص مربوط به ۱۲ ماهه منتهی به سه‌ماه نخست ۲۰۲۲ به دنبال همه‌گیری کرونا بوده است که نرخ رشد آن به ۱۱/۱ درصد رسیده بود.

گزارش «نایت فرانک» در زمان انتشار این نکته را یادآوری کرد که به‌رغم اینکه آخرین داده‌ها کاهش قابل توجه رشد سالانه قیمت‌ها را نشان می‌دهند، رشد فصلی بهبود یافته است؛ به‌طوری‌که قیمت‌های جهانی مسکن که شاهد انقباض ۰/۶ درصدی در سه‌ماه آخر سال ۲۰۲۲ بوده‌اند، در سه ماه اول سال جاری ۱/۵ درصد افزایش داشته‌اند. باوجوداین، کارشناسان این شرکت مشاور املاک معتقدند که این روند تأییدکننده قطعی شروع بهبود بازار جهانی املاک نیست، باین‌حال مؤید این واقعیت است که عواملی چون عرضه محدود مسکن، کاهش پروژه‌های جدید ساخت‌وساز و افزایش نرخ تشکیل خانواده باعث محکم شدن کف قیمت‌ها شده‌اند. باوجوداین، نظرسنجی جدید رویترز نشان می‌دهد که از منظر تحلیلگران بازار مسکن، رکود قیمتی اخیر تقریباً رو به پایان است. آن‌ها اکنون انتظار دارند که متوسط قیمت مسکن در بازارهای مهم دنیا کمتر از آنچه اوایل سال متصور بودند، افت کرده باشد و در سال ۲۰۲۴ به روند صعودی بازگردد.

از منظر تحلیلگران، عواملی چون افزایش پس‌انداز خانوار، عرضه کم مسکن و افزایش مهاجرت، افت قیمت‌ها را محدود کرده است و پیش‌بینی کارشناسان مبنی بر ریزش چشمگیر قیمت‌ها به علت رشد نرخ‌های بهره وام مسکن تاکنون تحقق پیدا نکرده است.



فروید ارزی تورم ساختمانی

است. به این ترتیب حتی سطح کاهش یافته این نرخ در حال حاضر نسبت به میانگین تاریخی آن به مراتب بالاتر است. با این حال نقطه امیدبخش ماجرا که متاثر از کاهش انتظارات تورمی به دنبال ثبات نسبی در بازار ارز است، به شکل ثابت ماندن تورم ساخت مسکن در بهار امسال نسبت به فصل پیش از آن منعکس شده است.

در واقع چه بهبود شاخص‌های مرتبط با تولید مسکن در گزارش شامخ و چه درجا زدن نرخ تورم مصالح در تهران طی یک بازه ۶ ماهه (ابتدای زمستان ۱۴۰۱ تا پایان بهار ۱۴۰۲) متاثر از کاهش انتظارات تورمی به دنبال ثبات نرخ ارز در سال جاری بوده است. آنچه به کاهش سرعت رشد قیمت در بازار بالادست مسکن (بازار مصالح ساختمانی) منجر شده است، از آن جهت اهمیت دارد که نقطه مقابل وضعیت متلاطم این بازار در سال‌های ۹۸ تا ۱۴۰۰ است. در این سال‌ها تورم مصالح ساختمانی البته با قدری تأخیر نسبت به تورم مسکن با سرعت زیادی رو به افزایش گذاشت و اوضاع به حدی برای فعالان ساختمانی بغرنج شده بود که حتی برخی مصالح و تجهیزات ساختمانی نظیر پکیج، آسانسور و... کمیاب و بعضاً نایاب شده بود.

حال روز کنونی بازار مصالح در تهران بهتر است و این موضوع هم در روایت ساختمانی‌ها از بازار مرداد و هم در آمار رسمی از بهار ۱۴۰۲ منعکس شده است اما چرا این بازار با وجود رکود معاملات و درجا زدن قیمت مسکن در هفته‌های اخیر، همچنان متلاطم است؟ ماجرا به تأخیر در روند متورم شدن مصالح ساختمانی نسبت به شوک دلاری سال ۹۷ بازمی‌گردد. در آن سال پرواز قیمت مسکن آغاز شد اما مصالح با قدری تأخیر نسبت به قیمت مسکن، در مسیر صعود تورمی قرار گرفت. به این ترتیب عجیب نیست که با وجود آرامش نسبی در بازار معاملات مسکن، مصالح همچنان با نرخ نسبتاً بالای تورم روبه‌روست.

سیاست‌گذار باید نسبت به مسئله تورم ساخت حساسیت بیشتری داشته باشد و تلاش کند با مهار انتظارات تورمی، این بازار را کنترل کند؛ کمالینکه اگرچه اغلب مصالح ساختمانی در داخل کشور تولید می‌شود اما بازار آن‌ها دست‌کم از محل انتظارات تورمی در برخی مقاطع در معرض تورم بالا قرار دارد. از طرفی پاشنه آشیل بازگشت قیمت مسکن به سطح متعارف نیز، قیمت تمام‌شده در ساخت‌وسازهای جدید است که روی قیمت نوسازها به عنوان پرچم‌دار تعیین قیمت مسکن در بازار معاملات اثر می‌گذارد؛ بنابراین هر قدر تورم ساخت افت پیدا کند، در نهایت به نفع بازتنظیم خودکار قیمت مسکن و بازگشت از اضافه‌پرش قیمتی در عصر جهش تمام می‌شود.

فرا تر می‌رود؛ در مقابل هر چه این عدد به کمتر از ۵۰ تنزل پیدا کند، نشان‌دهنده عمق بیشتر رکود فعالیت ساختمانی است.

با این توصیف شاخص مربوط به قیمت مصالح در مرداد امسال از نگاه فعالان ساختمانی روند بهبود داشته است؛ به این معنا که از ۶۹ در تیرماه به ۵۶ در مرداد کاهش یافته و این یعنی اگرچه بازار مصالح در کشور همچنان متورم است، اما سرعت رشد قیمت‌ها مبتنی بر ارزیابی مدیران خرید کاهشی بوده و به همین خاطر این شاخص کاهش یافته است. از طرفی شامخ قیمت تمام‌شده تولید یا به عبارت بهتر ساخت مسکن نیز در مردادماه با کاهش قابل توجهی همراه بوده و حتی به زیر مرز «۵۰» رسیده است. این شاخص که در تیرماه ۶۳ محاسبه شده بود، در نظرسنجی مرداد به ۴۹ کاهش پیدا کرده که نشان از روند رو به بهبود هزینه‌های ساخت‌وساز از نگاه سازنده‌ها دارد.

این بهبود در دو شاخص مربوط به ساخت‌وساز در نظرسنجی ماهانه شامخ مرداد ۱۴۰۲ با نگاهی به گزارش اخیر مرکز آمار پیرامون تورم مصالح ساختمانی قابل تفسیر است. در این گزارش تورم مصالح ساختمانی شهر تهران در سه‌ماه نخست امسال نزدیک ۴۰ درصد گزارش شد که این رقم در مقایسه با تغییرات نقطه‌ای تورم ساخت در زمستان ۱۴۰۱ به روایت گزارش فصلی اقتصاد ایران با اختلاف چند دهم درصد، تقریباً برابر بوده است. هر چند داده‌های مربوط به تورم مصالح در تیر و مرداد در دسترس نیست چرا که این گزارش‌ها معمولاً به صورت فصلی منتشر می‌شود، اما مقایسه تغییرات شامخ قیمت مصالح و نیز شامخ قیمت تمام‌شده ساخت در مرداد نسبت به ابتدای امسال نشان می‌دهد روند تورم مصالح ساختمانی در ماه‌های سپری‌شده از تابستان نیز کاهشی بوده است؛ کمالینکه شامخ قیمت تمام‌شده ساخت مسکن از ۷۹ در فروردین امسال به ۴۹ در مردادماه کاهش یافته و شامخ قیمت مصالح ساختمانی هم که فروردین امسال در مقطعی که یک فصل از شروع تلاطم ارزی زمستان ۱۴۰۱ می‌گذشت، در مقدار ۷۲ واحد بود اما در مرداد این میزان به ۵۷ کاهش پیدا کرده است.

از طرفی گزارش‌های مرکز آمار نیز حکایت از درجا زدن تورم مصالح ساختمانی در بهار ۱۴۰۲ نسبت به زمستان ۱۴۰۱ دارد؛ اما با این حال نباید از نظر دور داشت که همچنان تورم مصالح ساختمانی در شهر تهران و در یک نگاه کلی‌تر در کشور، در سطح بالایی قرار دارد. تورم ۴۰ درصدی مصالح اگرچه نسبت به قله ۱۰۱ درصدی در بهار ۱۴۰۰ کاهش یافته است اما واقعیت این است این نرخ به‌طور متوسط در شرایط ثبات اقتصادی یعنی نیمه اول دهه ۹۰، سالانه معادل ۹/۹ درصد بوده

پنجره‌ایرانیان؛ تورم ساختمانی بعد از ثبات در سطح بالا در فصل بهار، وارد مسیر کاهشی در تابستان شد. به گزارش دنیای اقتصاد، آرامش نسبی دلار، نه تنها بازار فروش مسکن که بازار بالادست مسکن را هم تحت تأثیر قرار داد. بنض قیمت مصالح ساختمانی در پایتخت و روند هزینه‌های ساخت‌وساز در کشور نشان می‌دهد، طی بهار و تابستان امسال، «تنش هزینه‌ای در فعالیت‌های ساختمانی» افت پیدا کرده است. از یکسو، رشد نرخ تورم مصالح ساختمانی در تهران، طی فصل اول امسال، «صفر» شد و از سوی دیگر، «شامخ» ساختمان از کاهش چشمگیر شاخص مربوط به قیمت تمام‌شده در میانه تابستان حکایت دارد. فاصله تورم ساخت تا رسیدن به سطح قبل از جهش قیمت‌ها، سنجش شد.

پیامد مثبت ثبات ارزی در بازار ساخت‌وساز مشهود شد. نمایندگان ۹۱ شرکت ساختمانی با شرکت در نظرسنجی موسوم به «شامخ ساختمان» از کاهش تورم مصالح ساختمانی و نیز هزینه تمام‌شده ساخت مسکن در مردادماه نسبت به ماه قبل از آن خبر دادند؛ موضوعی که همسو با محاسبات آماری است که در گزارش‌های رسمی از تورم نهاده‌های ساختمانی در بهار ۱۴۰۲ نیز منعکس شده است.

بر اساس این گزارش در بهار امسال تورم نقطه‌به‌نقطه ساخت در شهر تهران نسبت به فصل مشابه سال ۱۴۰۱ معادل ۳۹/۷ درصد گزارش شده است که این میزان نسبت به تورم نقطه‌ای مصالح در زمستان ۱۴۰۱ (مبتنی بر گزارش فصلی اقتصاد ایران) تقریباً ثابت و بدون تغییر بوده است. به این ترتیب مسیر صعودی تورم ساخت در تهران متوقف شده که نشان از اثرپذیری این بازار از ثبات نرخ ارز در سال جاری دارد.

شرکت‌های ساختمانی فعال در حوزه ساخت‌وساز در کشور در شروع هر ماه با شرکت در نظرسنجی «شاخص مدیران خرید (شامخ)» بخش ساختمان، ضمن ارائه ارزیابی مستند خود از ماهی که گذشت مبتنی بر میزان فعالیت‌های رسمی شرکت متبوع خود، برآورد و انتظارات خود از ماه جاری را نیز اعلام می‌کنند.

بر اساس تازه‌ترین گزارش شامخ ساختمان مربوط به مرداد ۱۴۰۲ که در اوایل ماه جاری انجام شده است، میزان کل فعالیت‌های شرکت‌های ساختمانی قدری بهبود یافته و از ۵۳ در تیرماه به ۵۵ در ماه جاری افزایش یافته است. نکته قابل تامل این است که عدد «۵۰» مرز بین وضعیت رونق و رکود یا به‌طور کلی جهت مثبت و منفی بازار در این نظرسنجی محسوب می‌شود که حاصل نوعی میانگین‌گیری از پاسخ‌ها بوده و هرچه میزان تولید افزایش پیدا کند، این عدد از ۵۰

طرح ساخت خانه‌های متری ۱۰ میلیون



ابعاد مسکن‌سازی در شهرهای جدید

بر اساس تازه‌ترین آمار اعلام‌شده از سوی دولت، ۶۰۰ هزار واحد مسکونی از مجموع ۴ میلیون واحد مسکونی در نظر گرفته‌شده برای ساخت در قالب نهضت ملی مسکن قرار است در شهرهای جدید احداث شود. تاکنون نیز بالغ بر ۳۰۰ هزار نفر متقاضی مسکن ملی در این شهرها ثبت‌نام کرده‌اند که از این تعداد ۱۷۷ هزار نفر واجد شرایط معرفی شده‌اند. برای اجرای بیش از ۲۰۰ هزار واحد مسکونی نیز زمین تامین شده است و بیش از ۱۲۰ هزار واحد مسکونی در پروژه‌های فعال در دست‌ساخت قرار دارند. نقاط حومه‌ای که عمدتاً باهدف پاسخ به نیاز مسکن و سکونت جمعیت سرریز کلان‌شهرها در پیرامون این شهرهای بزرگ شکل گرفته‌اند از نیمه دهه ۸۰، با شروع خانه‌سازی‌های دولتی در قالب مسکن مهر، موردتوجه سه سمت فعال بازار مسکن یعنی سیاست‌گذار، سازنده‌ها و متقاضیان (طرف تقاضا) قرار گرفتند. تا پیش از مسکن مهر این شهرهای جدید چندان موردتوجه نبود. هم‌اکنون نیز قرار است ۶۰۰ هزار واحد از ۴ میلیون واحد نهضت ملی مسکن در این شهرها احداث شود.

چهار روایت از قیمت ساخت

درحالی‌که از همان ابتدای شروع طرح نهضت ملی مسکن در سال ۱۴۰۰، بین انبوه‌سازان و دولت از بابت هزینه ساخت واحدهای دولتی‌ساز اختلاف‌نظر وجود داشت، ارقام و واقعیت‌های بازار ساخت‌وساز نیز نشان‌دهنده آن بود که هزینه ساخت هر مترمربع مسکن بافاصله قابل‌توجهی بیش از ارقام تعیین شده است. این اختلاف هنوز هم پابرجاست؛ اما مسئولان طرح نهضت ملی مسکن در دولت، نقشه جدیدی را برای ساخت مسکن در استطاعت از طریق کاهش قیمت تمام‌شده واحدها برای متقاضیان طراحی کرده‌اند. برخلاف برخی مقاومت‌های اولیه برای اعمال قیمت‌های روز ساخت مسکن در طرح خانه‌سازی دولتی، هم‌اکنون مسئولان اجرای این طرح تا حدی این موضوع را پذیرفته‌اند که آنچه به‌عنوان هزینه ساخت هر مترمربع مسکن در نظر گرفته‌اند کمتر از

پنجره‌ایرانیان؛ طرح ساخت خانه‌های در استطاعت در شهرهای جدید، کلید خورد. به گزارش دنیای اقتصاد، در قالب این طرح، دولت خانه‌های متری ۱۰ میلیون تومان برای خانه‌دار شدن دهک‌های یک تا چهار فاقد مسکن، می‌سازد. قرار است خانه‌های دولتی‌ساز در شهرهای جدید در قالب نهضت ملی مسکن، با مدل تازه‌ای احداث شود. در این مدل عملیات ساخت خانه‌های دولتی‌ساز به‌صورت «اتمام سفت‌کاری بدون انجام نازک‌کاری کامل»، در حومه کلان‌شهرها یعنی شهرهای جدید، انجام می‌شود. بناسبت با استفاده از این مدل، خانه‌های در استطاعت برای اقشار ضعیف جامعه طراحی و ساخته شود تا به‌واسطه آن اقشاری که به دلیل ضعف بنیه مالی توانایی پرداخت یکجای هزینه مالکیت یک واحد مسکونی که مجهز به همه آیت‌ها و تجهیزات هزینه‌بر در قالب مرحله نازک‌کاری هستند را ندارند، بتوانند خانه‌دار شوند و به‌تدریج، اقدام به تکمیل واحد مسکونی محل سکونت خود کنند.

درحالی‌که هزینه ساخت مسکن در شهرها، به‌طور قابل‌توجهی افزایش یافته است، دولت قصد دارد برای آنکه مسکن‌های دولتی‌ساز در حومه کلان‌شهرها و شهرهای بزرگ به هدف اصلی یعنی خانه‌دار شدن اقشار فاقد مسکن که از نظر سطح توانمندی مالی آسیب‌پذیرترین اقشار جامعه هستند، اصابت کند، هزینه‌های ساخت را از این طریق کاهش دهد.

درواقع هدف از ساخت خانه‌هایی که دولت فقط تا مرحله سفت‌کاری و اتمام مشاعات و محوطه‌سازی‌ها آن را پیش برده و تحویل متقاضیان می‌دهد، ساخت مسکن در استطاعت برای گروه‌هایی است که به دلیل توان مالی محدود، حتی در طرح‌های خانه‌سازی دولتی مشابه آنچه از گذشته تاکنون اجرا شده است، قادر به خانه‌دار شدن نیستند. آن‌طور که مسئولان می‌گویند طرح‌های خانه‌سازی دولتی اجرا شده در سال‌های قبل به دلیل این موضوع یعنی ضعف توانایی مالی گروه قابل‌توجهی از متقاضیان، عملاً به هدف اصابت نکرده و در نقاط بسیاری این خانه‌ها در نهایت در چرخه معامله بین سرمایه‌گذارها قرار گرفته است.

تامین و تکمیل امکانات داخلی واحد مانند پکیج، کابینت، سینک، هود و شیرآلات، درب‌های داخلی واحد، تجهیزات نور و روشنایی و... بر عهده متقاضی خواهد بود. دیوارهای داخلی ساختمان نیز به مرحله زیرسازی رسیده و رنگ‌آمیزی به متقاضی واگذار می‌شود.

معاون وزیر راه و شهرسازی اعلام کرد: با این کار می‌توان هزینه‌های تمام‌شده واحدها را در ابتدا مدیریت کرد و قیمت تمام‌شده را به حد استطاعت متقاضی رساند. درواقع از نظر طراحان این روش مهم آن است که با این روش، افراد واجد شرایط حتی آن‌هایی که از توانایی مالی کافی برای خرید یک آپارتمان کامل برخوردار نیستند صاحب‌خانه شوند و در یک فرآیند تدریجی خانه خود را تکمیل کنند.

تأیید تشدید خریدهای سرمایه‌ای

معاون وزیر راه و شهرسازی همچنین با تأیید تشدید خریدهای سرمایه‌ای در شهرهای جدید در سال‌های اخیر به دلیل جهش قیمت مسکن، مدل ساخت تا مرحله اتمام سفت‌کاری را یکی از اقداماتی دانست که دولت بنا دارد برای مقابله با سوداگری و کنترل خریدهای سرمایه‌ای در شهرهای جدید، آن را اجرایی کند.

به گفته جعفری، در سال‌های گذشته، گروه زیادی از خانوارهای متقاضی خانه‌های دولتی به دلیل عدم توانایی برای تأمین سهم آورده متقاضی به‌ناچار این واحدها را به سرمایه‌گذاران ملکی واگذار کردند و به همین دلیل بخش زیادی از واحدهای مسکونی دولتی‌ساز که باهدف خانه‌دار شدن اقشار فاقد مسکن در دهک‌های ابتدایی ساخته شده بود، از هدف منحرف شده و درنهایت در چرخه معاملات سرمایه‌ای قرار گرفت؛ اما با روش ساخت تا مرحله اتمام سفت‌کاری این واحدها با استطاعت مالی متقاضیان هماهنگ خواهد شد و بنابراین از این روش، گروه‌های کمتری به دلیل ضعف بنیه مالی ناچار به فروش خانه‌ها می‌شوند. وی از این طرح در کنار سایر روش‌هایی مانند دریافت مالیات از خانه‌های خالی در شهرهای جدید و مقابله با سوداگران ملکی که اقدام به خریدوفروش غیرمجاز امتیاز خانه‌های دولتی‌ساز می‌کنند به‌عنوان یک روش مهار سوداگری و خریدهای سرمایه‌ای در شهرهای جدید یاد کرد.

تعیین محل ۲۷ شهرک جدید

جعفری که پیش‌تر و در جریان نشست خبری اخیر خود از برنامه ساخت ۷۷ شهرک جدید در نقاط مختلف کشور خبر داده بود، اعلام کرد: تاکنون جانمایی ساخت ۲۷ شهرک نهایی شده است و مابقی نیز در دست مطالعه و انجام سایر مراحل قرار دارد. قرار است ۴ میلیون نفر نیز در این شهرک‌ها اسکان داده شوند.

این ۲۷ شهرک قرار است در نواحی ساحلی جنوب کشور و در چهار استان سیستان و بلوچستان، هرمزگان، خوزستان و بوشهر احداث شوند. ۸ شهرک یا سکونتگاه ساحلی در استان سیستان و بلوچستان، ۱۰ سکونتگاه شهرکی در هرمزگان، ۵ شهرک در خوزستان و ۴ شهرک در استان بوشهر تاکنون جانمایی شده است.

واقعیت‌های بازار است.

دولت در حالی ساخت هر مترمربع مسکن با هزینه ۸ تا ۸ و نیم میلیون تومان و با مشاعات و محوطه‌سازی، ۱۰ میلیون تومان را در نظر دارد که به روایت سازنده‌های فعال در شهر تهران هم‌اکنون حداقل هزینه ساخت یک مترمربع مسکن بدون احتساب قیمت زمین در پایتخت، ۱۵ میلیون تومان است. در پروژه‌های معمولی نیز این میزان تا ۲۰ میلیون تومان می‌رسد. این در حالی است که ابتدای امسال، انجمن مهندسان مشاور معمار و شهرساز در نامه‌ای متوسط هزینه ساخت هر مترمربع مسکن را ۱۷ میلیون تومان اعلام کرده بودند.

به‌تازگی نیز شهرداری تهران در گزارشی هزینه ساخت هر مترمربع از واحدهای مسکونی در طرح‌های مشارکتی خود بدون احتساب قیمت زمین را ۲۵ میلیون تومان اعلام کرده است؛ اما یافته‌ها نشان می‌دهد دولت بنا دارد در قالب یک طرح جدید، هزینه ساخت هر مترمربع از خانه‌های دولتی‌ساز را نهایتاً تا ۱۰ میلیون تومان تعیین و پروژه‌های خانه‌سازی دولتی را بر اساس این قیمت انجام دهد؛ اما جزئیات این طرح چیست؟

جزئیات ساخت متری ۱۰ میلیون

علیرضا جعفری، معاون وزیر راه و شهرسازی و مدیرکل شرکت عمران شهرهای جدید در این باره اعلام کرد: دولت نیز به این افزایش‌های هزینه ساخت از ناحیه تورم ساختمانی و رشد محسوس قیمت مصالح و تجهیزات و سایر آیتم‌های هزینه‌بر در خانه‌سازی دولتی واقف است. از سوی دیگر، با این محدودیت مواجه است که باید خانه‌ها با کمترین قیمت در اختیار متقاضیان قرار بگیرد.

جعفری با اشاره به اینکه بسیاری از متقاضیان واجد شرایط در دهک‌های ۱ تا ۴ درآمدی قرار دارند و به لحاظ سطح استطاعت‌پذیری توانایی مالی کافی برای خانه‌دار شدن حتی در قالب طرح‌های حمایتی ندارند از طراحی مدل جدیدی برای کاهش قیمت تمام‌شده واحدهایی که در شهرهای جدید احداث خواهند شد خبر داد.

جعفری اعلام کرد: در طرح‌های قبلی، بخش زیادی از افراد فاقد مسکن به دلیل عدم توانمندی مالی و به‌رغم آنکه واجد شرایط بودند موفق به ورود به طرح‌های حمایتی نشدند بنابراین در شرایط فعلی که هزینه ساخت به میزان قابل توجه افزایش یافته است باید طرحی تهیه می‌شد که تا حد امکان بتوان این گروه‌ها را خانه‌دار کرد و به همین منظور طرح ساخت مسکن تا مرحله اتمام سفت‌کاری و واگذاری مرحله نازک‌کاری به خود متقاضیان، در دستور کار قرار گرفته است. در قالب این مدل، دولت خانه‌ها را تا مرحله اتمام سفت‌کاری احداث می‌کند و آیتم‌های مربوط به تجهیزات داخلی و همین‌طور نازک‌کاری‌های داخل واحد را به عهده متقاضیان قرار می‌دهد. با این مدل، فرد متقاضی به دلیل ضعف بنیه مالی از خانه‌دار شدن محروم نمی‌شود و از سوی دیگر به‌مرور زمان و به‌تدریج، اقدام به تکمیل آیتم‌های داخلی ساختمان می‌کند.

جزئیات این طرح نشان می‌دهد، در این روش، بعد از اتمام مرحله سفت‌کاری، مسئولیت



PDF Compressor Free Version

مسئله بزرگ بساز و بفروش ها!

تشدید گسل زمین - مسکن



بوده و همچنان نیز این موضوع روی قیمت زمین و املاک کلنگی با قابلیت تخریب و نوسازی در پایتخت اثرگذار است.

اما روند افزایش نسبت قیمت زمین به مسکن در تهران از نیمه دوم دهه ۹۰ و مشخصاً از سال ۹۷ به بعد به دنبال آغاز عصر جهش بی‌سابقه مسکن سرعت گرفت. بر اساس آخرین آمار رسمی منتشرشده از متوسط قیمت زمین در معاملات شهر تهران مربوط به زمستان ۱۴۰۰، نسبت قیمت زمین به مسکن در آن زمان به مقدار بی‌سابقه ۱/۵۵ رسید که یک رکورد محسوب می‌شد و نشان می‌داد سرعت رشد قیمت زمین در تهران به مراتب از رشد قیمت مسکن بیشتر بوده است. درواقع قیمت زمین تحت‌تاثیر انتظارات تورمی غالب شده بر رفتار فعالان این بازار با سرعت زیادی در مسیر افزایش قرار گرفت و دراین‌بین از آنجاکه زمین و در یک نگاه کلی هر نوع دارایی ملکی، مستحکم‌ترین پناهگاه حفظ ارزش دارایی در کشور ما محسوب می‌شود، «نفروختن» نیز با انگیزه حفظ ارزش دارایی‌ها در برابر توفان‌های تورمی به تشدید هر چه بیشتر گسل قیمت زمین و مسکن منجر شد.

رکورد تازه برای نسبت قیمت زمین به مسکن منجر شده است.

به گزارش دنیای اقتصاد، نسبت قیمت زمین به مسکن یکی از نماگرهای تعیین‌کننده حاشیه سود ساخت‌وساز به شمار می‌آید و محاسبه آن از نیمه دوم دهه ۹۰ به بعد به‌عنوان یکی از متغیرهای نشان‌دهنده حال‌وروز بازار ساخت‌وساز رایج بوده است. هر قدر این نسبت افزایش پیدا می‌کند، درواقع حاکی از افزایش فاصله قیمت تمام‌شده هر مترمربع آپارتمان مسکونی در مقایسه با سطح قیمت فروش مسکن بوده و در نتیجه با افزایش آن، از میزان حاشیه سود کاسته می‌شود. نسبت قیمت زمین به مسکن در شهر تهران طی دهه ۷۰ زیر یک بود، به این معنا که نه تنها زمین و املاک کلنگی در آن سال‌ها از مسکن گران‌تر نبود، بلکه ارزان‌تر هم بود. این نسبت در دهه ۸۰ به نزدیک یک رسید و درواقع سطح متوسط قیمت هر مترمربع زمین و آپارتمان در تهران تقریباً برابر شد؛ اما از دهه ۹۰ به‌تدریج این نسبت به بیش از یک افزایش پیدا کرد؛ رخدادی که ناشی از سرعت گرفتن تورم زمین با توجه به طبیعت و ماهیت این بازار ناشی از محدودیت ذاتی عرضه زمین در شهرها

پنجره ایرانیان؛ برآورد می‌شود نسبت قیمت زمین به مسکن رکورد زده است. یک شاخص در بازار ساخت‌وسازهای مسکونی برای سنجش «سطح مطلوبیت حاشیه سود سرمایه‌گذاری»، در مقاطعی که سازنده‌ها با شرایط سخت روبه‌رو می‌شوند، وجود دارد؛ «نسبت قیمت زمین به مسکن».

بررسی‌ها نشان می‌دهد عدد برآوردی این شاخص در حال حاضر، بالاتر از سال ۱۴۰۰ (آخرین سالی که آمار رسمی درباره نبض قیمت ملک کلنگی یا همان زمین در تهران اعلام شد) قرار دارد که به معنای «تشدید گسل زمین-مسکن» و محدودتر شدن فضای بازار برای فعالان ساختمانی است. تورم زمین از ۹۶ تاکنون، با شیب تندتری از تورم مسکن، فراتر رفت.

فاصله میان قیمت زمین و مسکن در شهر تهران تشدید شد. برآوردها از تغییرات میانگین قیمت هر مترمربع زمین در پایتخت در مقایسه با هر مترمربع زیربنای مسکونی علاوه بر اینکه حکایت از تشدید گسل قیمتی میان این دو دارد، نشان می‌دهد این فاصله از زمان شروع عصر جهش تاکنون با سرعتی به‌مراتب بیشتر از دهه‌های گذشته افزایش یافته و به ثبت یک

اینکه در شرایط بازار مسکن شهر تهران باوجود اینکه افزایش تراکم مازاد میزان عرضه را افزایش می‌دهد، ولی به واسطه «رانت مکانی» و «ساختار بازار»، فروشنده زمین قیمت بیشتری را برای مزیت ایجادشده می‌تواند طلب کند و در نتیجه در برهم‌کنش نیروهای کاهش و افزایش قیمت، با افزایش تراکم مازاد قیمت زمین افزایش می‌یابد و این امر تاثیر بسزایی در افزایش قیمت مسکن دارد.

درواقع از آنجاکه توزیع تراکم، مقید به مکان است و توزیع نابرابر آن منجر به افزایش مضاعف قیمت زمین می‌شود، تراکم مازاد در طول زمان به واسطه ایجاد رانت برای ملاکان، خود عامل افزایش قیمت زمین و تسریع سرعت رشد آن شده است که در نهایت این موضوع منجر به افزایش هزینه تمام‌شده ساخت و سرانجام افزایش قیمت مسکن شده است.

در این گزارش از وجود مازاد مسکن در شهر تهران خبر داده و اعلام شده است در حالی که در سال ۹۵ شهر تهران با کسری ۲ درصدی مسکن (در مقایسه با تعداد خانوارها) مواجه بود، در سال ۹۸ دست‌کم ۵ درصد مازاد عرضه در پایتخت رصد شده است. این آمارها نشان می‌دهد واگذاری تراکم مازاد در شهر تهران اساسا نیازی اجتماعی از منظر متغیرهای مسکن نیست. همچنین سرانه متراژ مسکن در شهر تهران از ۲۹ مترمربع در سال ۹۵ به ۵۵ مترمربع در سال ۹۸ رسید. از طرفی افزایش سرانه متراژ مسکن در این فاصله کوتاه نشان‌دهنده انحراف سرمایه‌گذاری‌های ساختمانی از مناطق مصرفی به مناطق شمالی و لوکس شهر تهران به دلیل توجیه اقتصادی بسیار بالای ساخت و فروش مسکن در مناطق گران‌قیمت به واسطه دریافت تراکم مازاد است. این موضوع در مرتبه بعدی منجر به کاهش فعالیت‌های سرمایه‌گذاران ساختمانی در مناطق ارزان‌تر و نیازمندتر به عرضه مسکن در استطاعت و در نتیجه رشد قیمت مسکن در این مناطق و تسری آن به سایر مناطق شده است.

بازار زمین برخلاف بازار مسکن آن‌طور که باید و شاید مورد توجه خریداران، فروشندگان، واسطه‌ها، سیاست‌گذار و به‌طور کلی طیف وسیع فعالان بازار زمین و مسکن نبوده و نیست. به همین خاطر قیمت زمین در یک روند خاموش و تدریجی رو به افزایش گذاشته و از نقش قطعی و تعیین‌کننده آن در حاشیه سود ساخت‌وساز غفلت شده است. به این ترتیب در حالی که قیمت مسکن در تهران از سال ۹۶ تاکنون ۱۴ برابر شده است، در همین فاصله رشد میانگین قیمت زمین بین ۲۶ تا ۲۷ برابر برآورد می‌شود. داده‌های مذکور نشان می‌دهد هرچند در طول بیش از یک دهه اخیر همواره سرعت رشد قیمت زمین از مسکن بیشتر بوده و در نتیجه نسبت میان این دو بیش از یک دهه است که بالاتر از یک واحد ثبت شده است، اما تشدید گسل زمین و مسکن موجب شده فاصله قیمت زمین و مسکن به شکل غیرطبیعی افزایش پیدا کند.

همین سطح بالای قیمت زمین است. **قله‌زنی جدید نسبت قیمت زمین به مسکن**

بررسی میدانی از مقادیر جدید متوسط قیمت زمین و مسکن در محله‌های مختلف تهران به‌ویژه در دو منطقه ۴ و ۵ که همواره سطوح قیمت آن‌ها فاصله مشخصی از میانگین قیمت در کل معاملات داشته است و همین‌طور برخی از مناطق شمالی و جنوبی شهر تهران، برآورد نسبت قیمت زمین به مسکن را ممکن می‌کند. این برآورد حاکی از ثبت قله جدید برای نسبت مذکور بوده و نشان می‌دهد این نسبت به حدود ۱/۷ افزایش یافته است. برآوردها حاکی است حتی در برخی مناطق نسبت قیمت زمین به مسکن به دو واحد رسیده و به عبارتی متوسط قیمت زمین در این مناطق به دو برابر قیمت مسکن افزایش یافته است. البته این برآوردها بر اساس قیمت‌های پیشنهادی در فایل‌های موجود بازار مسکن انجام شده و داده قابل اتکایی از قیمت‌های قطعی در دسترس نیست.

حاشیه سود ساخت‌وساز چقدر است؟

به همان نسبت که گسل زمین - مسکن در تهران عمیق‌تر شده و فاصله قیمتی این دو جزء عرضه‌شده به بازار مسکن اکنون به بیشترین حد تاریخی خود رسیده است، از میزان حاشیه سود سازنده‌ها نیز کاسته شده یا به تعبیر دقیق‌تر، مانعی بر سر راه افزایش حاشیه سود به حدود مقبول فعالان ساختمانی ایجاد شده است.

در صورتی که تورم زمین نیز مانند تورم مسکن مهار می‌شود، امکان افزایش حاشیه سود ساخت‌وساز در شرایط آرامش نسبی در بازار مصالح ساختمانی وجود داشت اما اکنون این حاشیه سود حدود ۳۵ درصد برای یک سرمایه‌گذاری دوساله یا حداقل ۱۸ ماهه (البته با تزریق تدریجی منابع مالی) است. این حاشیه سود اگرچه نسبت به حدود ۳۰ درصدی که در روزهای تاریک و تورمی بازار مسکن در عصر جهش اخیر قدری بهبود پیدا کرده اما هنوز هم برای گروهی از سازنده‌ها راضی‌کننده نیست و نتوانسته آن‌ها را به بازار مسکن بازگرداند.

نقش ضوابط شهرسازی در تحریک زمین

بررسی عوامل دخیل در تشدید پُرسرعت سطح قیمت زمین نسبت به مسکن در تهران حاکی است علاوه بر موضوع انتظارات تورمی و انعکاس آثار آن بر رفتار معامله‌گران مسکن از دو جنبه شامل نفروختن مالکان زمین و افزایش تقاضای خرید املاک کلنگی و ایفای نقش زمین به‌عنوان پناهگاه حفظ ارزش سرمایه‌ها در شرایط اقتصادی متورم کشور، حکایت از آن دارد که نحوه سیاست‌گذاری در حوزه تراکم‌فروشی نیز در سرعت گرفتن رشد قیمت زمین در پایتخت اثرگذار بوده است. اثر مخرب فروش تراکم ساختمانی با اضافه طبقه نسبت به طرح‌های مصوب بالادست با صدور مجوز در کمیسیون ماده ۵ موضوعی است که چندی پیش فردین یزدانی با انجام یک مطالعه علمی به آن پرداخت و جزئیات آن به تفصیل منتشر شد.

این مطالعه یک نتیجه‌گیری کلی ارائه کرد، مبنی بر

به این ترتیب در سال‌های پس از عصر جهش همواره تورم زمین در مقایسه با تورم مسکن در تهران به‌طور میانگین سه تا چهار واحد درصد بیشتر بوده است. این در حالی است که در نیمه اول دهه ۹۰ روند به گونه دیگری در این بازارها رقم خورد؛ طوری که پس از دوره قبلی جهش مسکن در سال‌های ۹۱ و ۹۲ با حاکم شدن شرایط تورمی در بازار مسکن این نسبت به ۱/۳۴ افزایش پیدا کرد. درواقع این قله فاصله زمین و مسکن قبل از عصر جهش بی‌سابقه و تاریخی مسکن (سال ۹۷ به بعد) محسوب می‌شود؛ اما نکته قابل تامل این است که در سال‌های ۹۴ و ۹۵ به دنبال حاکم شدن رکود بر بازار معاملات مسکن و آرامش نسبی برقرار در این بازار، نسبت مذکور کاهش پیدا کرد و به حدود یک بازگشت. به این ترتیب عصر جهش اخیر از بابت رفتار قیمت زمین و مسکن در شرایط رکود نیز متفاوت بوده است چراکه حتی در فاصله سال‌های ۱۴۰۰ تا نیمه سپری شده از سال جاری نیز باوجود اینکه در اغلب ماه‌ها رکود معاملاتی در بازار مسکن حاکم بود، زمین همچنان با سرعت بیشتری نسبت به مسکن با رشد قیمت همراه بود و این وضعیت به ثبت رکورد نسبت قیمت زمین به مسکن با مقدار بی‌سابقه ۱/۵۵ در پایان سال ۱۴۰۰ انجامید و محاسبات و برآوردهای جدید نیز حکایت از آن دارد که همچنان نسبت مذکور در مسیر رشد و ثبت رکوردهای تازه قرار دارد.

در نبود آمار رسمی از میانگین قیمت زمین و مسکن در شهر تهران، برای سنجش وضعیت حاشیه سود ساخت‌وساز چاره‌ای به‌جز برآورد نسبت مذکور وجود ندارد.

اخیرا در گزارشی با عنوان «فرود ارزی تورم ساخت» به این موضوع پرداختیم که تورم مصالح ساختمانی در دو فصل متوالی (زمستان ۱۴۰۱ و بهار ۱۴۰۲) برابر بوده و عملا سرعت رشد تورم مصالح به صفر رسیده است. بر اساس گزارش مرکز آمار ایران در فصل بهار امسال میزان تورم مصالح ساختمانی در تهران معادل ۴۰ درصد اعلام شد که البته این رقم اگرچه افزایشی نداشته اما همچنان در سطح نسبتا بالایی قرار دارد. باوجوداین کاهش تلاطم در بازار مصالح ساختمانی روی افزایش حاشیه سود ساخت‌وساز اثر مثبت گذاشت و به‌منزله نقطه امید برای سازنده‌ها بود.

با این حال تحقیق میدانی از سازنده‌ها نشان داد اگرچه آن‌ها نیز به شکل محسوس کم‌نوسان شدن قیمت در بازار مصالح ساختمانی را حس کرده‌اند اما همچنان با دو چالش دست‌مزد و قیمت زمین برای فعالیت مواجه هستند. آن‌ها ادعا کردند اگرچه قیمت مسکن در تهران طی سه ماه اخیر یک روند کاهشی را طی کرده و قدری از حباب آن کاسته شده است، اما این موضوع در بازار زمین چندان محسوس نبوده و به عبارت دیگر قیمت زمین، دست‌کم همپای قیمت مسکن کاهش پیدا کرده است. درواقع آنچه اکنون بیش از هر متغیر دیگری سازنده‌ها را نسبت به کار و فعالیت ناراضی کرده است

موج برجامی در بازار مسکن



دیگر، نشان می‌دهد برای بهبود شرایط در بازار مسکن تحقق این دو شرط الزامی است. روند انتظارات سازنده‌ها و وضعیت واقعی فعالیت آن‌ها در بازار مسکن از سال ۹۸ تا ۱۴۰۲ (از نیمه دوم سال ۹۸ که روایت سازنده‌ها و انتظارات آن‌ها از آینده کوتاه‌مدت مسکن و ساخت‌وساز در قالب گزارش‌های ماهانه شامخ، از سوی اتاق تعاون ایران منتشر شد، تاکنون)، نشان می‌دهد، هر زمان وضعیت متغیرهای بیرونی بازار مسکن رو به بهبود بوده است، دوربین سازنده‌ها نیز به‌درستی عمل کرده و آن‌ها پیش‌بینی درستی از وضعیت پیش‌روی بازار ساخت‌وساز و معاملات مسکن داشته‌اند. پیش‌بینی پذیر بودن بازار سرمایه‌گذاری ساختمانی برای سازنده‌ها یک آیت مهم و موثر بر فعالیت آن‌ها و بر مجموعه بازار مسکن است. چراکه این پیش‌بینی‌ها، مهم‌ترین آیت موثر برای تصمیم آن‌ها به انجام فعالیت ساختمانی و شروع پروژه‌های جدید یا عدم‌انجام فعالیت در این بازار است. از سوی دیگر، هر زمان که متغیرهای بیرونی بازار شامل وضعیت برجام که تعیین‌کننده شدت و ضعف ریسک‌های غیراقتصادی و موثر بر سطح انتظارات تورمی، نوسانات دلاری و در نتیجه انتقال آثار ناشی از این ریسک‌ها و نوسانات به حیطه قیمتی و معاملاتی بازار مسکن است، در شرایط بهبود قرار گرفته است نه تنها دوربین سازنده‌ها بهتر عمل کرده است که در مجموع فعالیت‌های ساختمانی نیز در شرایط بهتری قرار گرفته است. این نتیجه از روند تغییرات شاخص انتظارات در گزارش‌های ماهانه بازار مسکن و ساختمان از نگاه مدیران خرید ساختمانی موسوم به شامخ ساختمان و همچنین روند تغییرات شاخص کل در گزارش شامخ که نشان‌دهنده وضعیت واقعی و کلی بازار به روایت فعالان ساختمانی، طی ۸ مقطع زمانی در ۴۷ ماه اخیر است، استخراج شده است؛ بنابراین در پاسخ به سوال اول مبنی بر اینکه چه زمانی دوربین سازنده‌ها به‌درستی عمل می‌کند، می‌توان گفت، هر زمان وضعیت بازار به لحاظ ریسک‌های اقتصادی و غیراقتصادی و همچنین انتظارات تورمی برای سازنده‌ها شفاف باشد دوربین آن‌ها در فضایی بدون مه، توانایی رصد شرایط پیش‌روی بازار سرمایه‌گذاری و معاملات ملکی را دارد. پاسخ به سوال دوم نیز از مشاهده روند ۴۷ ماهه چگونگی تاثیر متغیرهای بیرونی و

پنجره ایرانیان؛ نوسانات برجامی «انتظارات فعالان ساختمانی» و همچنین «نبض کلی بازار مسکن» بر اساس روند ۴۷ ماهه دو شاخص، تصویر شد. بررسی‌های «دنیای اقتصاد» نشان می‌دهد از نیمه ۹۸ تاکنون، هر زمان ریسک غیراقتصادی اوج گرفته، سازنده‌ها «قابلیت پیش‌بینی کوتاه‌مدت» را از دست داده‌اند و در مقطعی از جمله نیمه دوم ۹۹ (پایان کار ترامپ)، چشم‌انداز بازار مسکن «قابل‌رویت» بوده است. بر اساس این بررسی، وزن کارگردان خارجی بر رفتار بازیگران بازار مسکن بیشتر از تحولات درونی این بازار است؛ به‌طوری که امسال، پیشرفت موضوع «توافق»، به‌رغم تورم بالای ساخت، باعث بهبود خفیف فعالیت ساختمانی شد.

ترسیم یک تصویر واقعی از بازار مسکن و ساختمان، از دو شرط اصلی و مهم برای خروج این بازار از شرایط رکود تورمی خبر می‌دهد. این تصویر واقعی که با محوریت «موج برجامی در بازار مسکن» در «نبض انتظارات» و «عملکرد سازنده‌ها طی ۴۷ ماه گذشته»، منعکس شده است، به دو سوال کلیدی درباره اینکه چه زمانی دوربین سازنده‌ها به‌درستی کار می‌کند و به دنبال آنچه زمانی نبض ساخت‌وساز در وضعیت تعادل قرار دارد یا دچار عدم‌تعادل می‌شود، پاسخ می‌دهد.

خروج بازار سرمایه‌گذاری ساختمانی و به تبع آن خروج بازار معاملات مسکن از رکود، در صورت فراهم بودن دو شرط قابل تحقق است؛ دو شرطی که می‌توان در یک تعبیر کلی آن را به شرایط موج برجامی در بازار مسکن نسبت داد. یکی از این شروط، «قابلیت پیش‌بینی‌پذیری بازار برای سازنده‌ها» از بابت امکان ساخت و وجود قدرت خرید در سمت تقاضای بازار و شرط دیگر، «قرار گرفتن کارگردان اصلی و خارجی بازار مسکن در وضعیت نرمال و بهبود شرایط در مولفه‌های درونی بازار» به‌عنوان دومین بازیگردان سرمایه‌گذاری و معاملات ملکی است.

روند ۴۷ ماه اخیر دو شاخص مهم بازار مسکن یعنی «پیش‌بینی و انتظارات سازنده‌ها از آینده کوتاه‌مدت بازار ملک» از یک‌سو و «تغییرات شاخص مربوط به ترسیم نمای واقعی بازار ساخت‌وساز و معاملات مسکن از سوی سرمایه‌گذاران ساختمانی» از سوی

کردن عطش خریدهای غیرمصرفی در بازار مسکن نیز شد. در نیمه اول ۱۴۰۰، مهم‌ترین مشخصه بیرونی اثرگذار بر بازار مسکن «امیدواری به گسایش» از یک سو و «تغییر دولت» از سوی دیگر بود. در این دوره باز هم دوربین سازندها درست عمل نکرد؛ یعنی درحالی‌که تحت‌تاثیر عدم‌نوسانات شدید دلاری و ورود بازار مسکن به فاز پساجهش، سازندها شرایط پیش‌روی بازار مسکن را روشن‌تر پیش‌بینی می‌کردند اما تغییر دولت درنهایت شرایط متفاوتی را در این بازار رقم زد. به‌این‌ترتیب در نیمه اول ۱۴۰۰، درحالی‌که میانگین شاخص انتظارات سازندها روی عدد ۵۳ (وضعیت خوش‌بینانه) قرار داشت اما میانگین عدد شاخص کل یا همان تصویری که سازندها از واقعیت بازار مسکن در این بازه زمانی تصویر کردند روی عدد ۴۹ (شرایط بد) قرار گرفت؛ یعنی سازندها شرایط را مثبت‌تر از آنچه درنهایت رخ داد رصد کرده بودند.

اما در نیمه دوم سال ۱۴۰۰، وضعیت تغییر کرد و دوربین سازندها توانست تقریباً شرایط واقعی پیش‌روی بازار را رصد کند. در این بازه زمانی، شاخص انتظارات به‌طور متوسط عدد ۴۸ را نشان می‌داد که درنهایت نیز شاخص کل روی ۴۷ قرار گرفت. دلیل این موضوع نیز، احیای مذاکرات بود؛ اما از سوی دیگر و از درون بازار مسکن، سخت‌تر شدن شرایط ساختمانی (ناشی از رکود خرید و صعود تورم ساخت)، نه‌تنها انتظارات که شرایط کلی بازار سرمایه‌گذاری ساختمانی را در وضعیت نامناسب قرار داد. چراکه اعداد زیر ۵۰ در گزارش‌های شامخ نشان‌دهنده بدتر شدن شرایط نسبت به قبل است؛ اما در این دوره، به دلیل مه‌آلود نبودن شرایط، سازندها به پیش‌بینی درست که همان بدتر شدن وضعیت بود و درنهایت نیز محقق شد دست یافتند.

اصلی‌ترین مشخصه بیرونی موثر بر بازار سرمایه‌گذاری‌های ساختمانی در نیمه اول ۱۴۰۱، نیز امیدواری به روند مذاکرات بود. نکته جالب این است که از آن زمان به بعد نیز همین روند تکرار شد؛ یعنی عدد مربوط به انتظارات سازندها از آنچه در واقعیت بازار رخ داد، یک واحد فاصله داشت و می‌توان این فاصله یک واحدی را این‌گونه تعبیر کرد که عملاً دوربین سازندها نسبت به شرایط بازار نسبتاً درست عمل کرده است. میانگین شاخص انتظارات در نیمه اول ۱۴۰۱، عدد ۵۱ و عدد مربوط به روایت سازندها از شرایط واقعی بازار در این مقطع زمانی، به‌طور متوسط ۵۰ بود. در نیمه دوم ۱۴۰۱ یعنی مقطع زمانی «صعود نرخ دلار» و «تورم دوباره در بازار مسکن»، میانگین شاخص انتظارات روی عدد ۴۶ و شاخص مربوط به واقعیت بازار روی عدد ۴۵ قرار گرفت.

وضعیت دوربین سازندها در ۱۴۰۲

در نیمه اول ۱۴۰۲ نیز، میانگین شاخص انتظارات ۵۳ و عدد مربوط به واقعیت بازار به‌طور متوسط ۵۲ بود. در نیمه اول ۱۴۰۲، مهم‌ترین مشخصه بیرونی بازار مسکن را می‌توان به «روند امیدوارکننده مسیر توافق و ثبات نسبی نرخ دلار» نسبت داد که نه‌تنها باعث شده است دوربین سازندها به‌درستی عمل کند که درعین‌حال، واقعیت بازار نیز به‌طورکلی نسبت به مقطع زمانی قبل بهبود یافته است.

بنابراین می‌توان با مشاهده روند ۴۷ ماه اخیر انتظار سازندها از وضعیت فعالیت‌های ساختمانی و واقعیت‌های رخ داده در این بازار، این نتیجه را گرفت که دوربین سازندها زمانی به‌درستی کار نمی‌کند که ریسک‌ها و متغیرهای برهم‌زننده شرایط طبیعی در بازار فعال شده و به اوج برسند. در مقابل هراندازه این ریسک‌ها کاهش یابد، بازار برای سازندها پیش‌بینی‌پذیرتر خواهد شد. از سوی دیگر هم هرچقدر ریسک‌های غیراقتصادی در خارج بازار مسکن کاهش یابد، به همان میزان وضعیت برای سازندها و سرمایه‌گذاران ساختمانی و درنهایت مجموعه بازار مسکن بهتر می‌شود.

باین‌حال، اگرچه شرایط و متغیرهای بیرونی موثر بر بازار مسکن در سال‌های اخیر و مقطع زمانی فعلی، کارگردان اصلی تحولات این بازار محسوب می‌شوند اما شرایط درونی بازار نیز برای خروج از رکود باید بهبود یابد. به این معنا که با کاهش ریسک‌های غیراقتصادی قطعاً شرایط در بازار مسکن بهبود پیدا می‌کند اما برای رسیدن به شرایط بهینه و مطلوب در این بازار لازم است تورم ساختمانی کاهش یابد و قدرت خرید از دست‌رفته متقاضیان و خریداران مصرفی مسکن بهبود یابد. با تحقق این دو شرط اساسی است که نه‌تنها دوربین سازندها به‌درستی عمل کرده و وضعیت برای آن‌ها پیش‌بینی‌پذیر خواهد شد که از سوی دیگر بازار نیز در مسیر خروج از رکود و آمادگی برای ورود به رونق غیرتورمی، قرار می‌گیرد.

سپس متغیرهای درونی بازار مسکن بر فعالیت سازندها استخراج می‌شود.

برای پاسخ به این دو سوال، مشخصات ۸ مقطع زمانی بازار مسکن (نیمه دوم ۹۸ تا نیمه اول ۱۴۰۲)، تحت‌تاثیر تغییر و فرازوفرودهای کارگردان اصلی بازار یعنی متغیرهای بیرونی و سپس مولفه‌های درونی، موردبررسی قرار گرفته است. در این ۸ مقطع زمانی، کارگردان اصلی، موج برجای موثر بر بازار مسکن بوده است. موجی که به دنبال بروز دو سیاست و دو رویکرد متفاوت از سوی دو رئیس‌جمهور سابق و فعلی آمریکا با اثرگذاری بر فرازوفرودهای ریسک‌های غیراقتصادی، نوسانات دلاری و نوسانات ملکی، به ریسک‌های سرمایه‌گذاری ملکی، انتظارات و رفتارهای سازندها جهت داده است. سیاست‌های ترامپ در مورد ایران و خروج او از معاهده برجام، پیروزی بایدن در انتخابات ریاست جمهوری آمریکا و احیای مذاکرات برجام، اثر نوسانات دلاری ناشی از موج‌های مختلف برجای و سرایت این آثار به بازار مسکن و سرمایه‌گذاری ملکی در کنار مولفه‌هایی مانند تورم ساختمانی که از داخل بازار رفتار سازندها را در این ۴۷ ماه جهت داده است، مهم‌ترین عوامل موثر بر سطح انتظارات و عملکرد سمت عرضه مسکن در این ۸ مقطع زمانی است. در یک نمونه مشخص، دی‌ماه سال ۹۹ دو ماه بعد از انتخاب بایدن به‌عنوان رئیس‌جمهور آمریکا، شاخص مربوط به انتظار سازندها از آینده کوتاه‌مدت فعالیت‌های ساختمانی (یک ماه بعد)، روی عدد ۶۷ قرار گرفت. در بهمن همان سال، عدد مربوط به وضعیت واقعی بازار که ماه قبل ۵۸ بود به ۶۴ رسید؛ یعنی در وضعیت خوش‌بینی صعود کرد و به پیش‌بینی سازندها نزدیک شد.

رصد بازار در ۸ مقطع زمانی

برای درک بهتر آنچه در این ۸ مقطع زمانی بازار ساخت و معاملات مسکن را تحت‌تاثیر قرار داده است، شرایط بیرونی و درونی بازار و افت‌وخیزهای مربوط به آن توضیح داده می‌شود.

در نیمه دوم ۹۸، یعنی مقطع بعد از خروج ترامپ از برجام، ریسک‌های غیراقتصادی و نوسانات دلاری افزایش یافت. این مقطع، یک سال و نیم بعد از جهش قیمت مسکن (جهش از اوایل سال ۹۷ شروع شد) بود که به شکل طبیعی سازندها انتظار رکود تورمی برای حداقل یک سال آینده را داشتند.

در این زمان، اما برخلاف دوره‌های طبیعی رکود و رونق که باید بعد از یک جهش بزرگ قیمتی در بازار ملک، بازار با رکود و آرامش نسبی قیمتی همراه می‌شد تحت‌تاثیر آثار ناشی از خروج ترامپ از برجام و رشد انتظارات تورمی ناشی از تشدید ریسک‌های غیراقتصادی، این انتظار محقق نشد. شاخص انتظارات سازندها در این مقطع زمانی، به‌طور میانگین ۴۵ بود اما درنهایت عدد کل شامخ یعنی روایت سازندها از آنچه در این مقطع زمانی در این بازار رقم خورد بدبینانه‌تر بود و عدد ۴۲ را نشان داد.

در نیمه اول ۹۹ درحالی‌که انتظارات سازندها به‌طور متوسط روی عدد ۴۴ بود اما شاخص کل در گزارش شامخ، یا روایت سازندها از واقعیت رخ داده در بازار در این بازه زمانی بهبود یافت و با اختلاف محسوس از مرز بدبینی فراتر رفته و روی عدد ۵۵ قرار گرفت. ذکر این توضیح لازم است که در گزارش‌های شامخ عدد ۵۰ نشان‌دهنده ثبات شرایط و عدم‌تغییر وضعیت، اعداد زیر ۵۰ نشان‌دهنده بدتر شدن وضعیت و اعداد بالاتر از ۵۰ نمایانگر بهبود وضعیت در بازار ساخت و معاملات مسکن است.

درواقع در نیمه اول ۹۹، سازندها وضعیت بازار را سیاه‌تر از آنچه هست رصد کردند؛ این موضوع تحت‌تاثیر مه‌آلود بودن شرایط از ناحیه وضعیت نامناسب متغیرهای بیرونی بازار رخ داد و باعث شد دوربین سازندها به‌درستی عمل نکنند؛ یعنی عوامل برهم‌زننده شرایط متعارف در بازار مسکن به‌قدری پررنگ بود که باعث اختلال در دوربین سازندها شد. تداوم انتظارات تورمی، شرایط متأثر از خروج آمریکا از برجام، صعود دلار و رکود تورمی مسکن، مهم‌ترین ویژگی‌های موثر بر سرمایه‌گذاری‌های ساختمانی در نیمه اول ۹۹ بود.

اما در نیمه اول ۹۹، دوربین سازندها به‌درستی کار کرد و هم میانگین شاخص انتظارات سازندها از آینده پیش‌روی بازار روی عدد ۵۹ قرار گرفت و هم روایت آن‌ها از آنچه در این مقطع زمانی در این بازار رخ داده بود همین عدد (۵۹) را نشان داد. این موضوع تحت‌تاثیر خوش‌بینی نسبی (ضعیف) فعالان ساختمانی ناشی از تغییر رئیس‌جمهور آمریکا و افت‌های ماهانه نرخ دلار رخ داد که تا حدی منجر به فروکش

PDF Compressor Free Version

پایتخت پس از تجزیه تهران و تشکیل استان «تهران غربی»



پنجره ایرانیان؛ ایده «تشکیل استان تهران غربی» اگر در دولت یا مجلس، پیش برده شود، به معنای «عبور از قانون مصوب سال ۹۴» می‌تواند باشد آن هم بدون تعیین تکلیف آن قانون.

به گزارش دنیای اقتصاد، مطابق آنچه یک نماینده مجلس به نقل از برنامه دولت برای تجزیه استان تهران اعلام کرده، «تجمع پنج شهرستان غربی و جنوب غربی استان تهران برای تأسیس استان جدید» مطرح است تا دو هدف «حل مشکل تراکم جمعیت پایتخت» و همچنین «ارتقای حومه پایتخت به لحاظ سطح توسعه»، محقق شود. صرف نظر از اینکه، داستان‌های تکراری «انتقال پایتخت» و «تقسیم تهران» طی سال‌های گذشته، بعضاً در دوره زمانی پیش از انتخابات، در دستور کار بوده، ایده فعلی به دو دلیل با اشکال اساسی روبه‌رو است. اشکال اول، طرح صورت مسئله‌ای است که حدود ۱۰ پیش، درباره پایتخت و مجموعه شهری تهران به وجود آمد و برای آن، قانون مشخصی نیز وضع شد.

بر اساس قانون «امکان‌سنجی انتقال مرکز سیاسی و اداری کشور و سامان‌دهی و تمرکززدایی از تهران»، دولت مکلف شده بود شورایی به ریاست رئیس‌جمهور تشکیل دهد و ظرف حداکثر ۲ سال، این موضوع را بررسی کند که «آیا مشکلات تهران با سامان‌دهی مسائلی از جمله مدیریت یکپارچه تهران و شهرهای

وابسته به آن، حل خواهد شد یا نیاز به انتقال پایتخت است؟» این شورا بعد از آخرین جلسه در زمستان سال ۹۹ به خاطر کرونا و تغییر دولت، عملاً به کار خود ادامه نداد و هنوز جواب آن سوال برای دولت و مجلس مشخص نشده است. در این شرایط، طرح راه سوم -تجزیه تهران- بدون آنکه تکلیف دوراهی از قبل مطرح شده، روشن شود به معنای «هدایت مسئله به بیراهه» می‌تواند باشد.

با این حال بررسی‌ها نشان می‌دهد، تجزیه استان تهران ۷ تهدید برای پایتخت و استان جدید در پی دارد که مهم‌ترین آن، «شارژ بیشتر جمعیت سربار پایتخت» و «اختلال بیشتر در اقتصاد مسکن» هم در تهران و هم در استان جدید خواهد بود.

پایتخت پس از تجزیه تهران

تفکیک بخشی از استان تهران تحت عنوان «تهران غربی» در وزارت کشور مطرح شده و در حال بررسی است. این خبری است که اخیراً نماینده مردم رباط کریم در مجلس شورای اسلامی اعلام کرده است. دنبال‌کنندگان این طرح با هدف تمرکززدایی از پایتخت و کاهش هزینه‌های این ابرشهر که به واسطه جمعیت شناور سربار به آن تحمیل می‌شود و نیز تسریع در توسعه زیرساخت‌ها در شهرستان‌های غربی استان تهران به واسطه تشکیل یک استان مستقل و ماموریت مستقیم یک استاندار مستقل در این حوزه،

درصد جدا کردن شش شهر از استان تهران و تشکیل استان جدیدی با مرکزیت «شهریار» هستند؛ اما آیا اهدافی که از این تفکیک دنبال می‌شود، محقق خواهد شد؟ پاسخ کارشناسی به این پرسش «منفی» است.

حجت‌الاسلام حسن نوروزی نماینده مردم رباط کریم در مجلس به تازگی خبر داده که طرحی در وزارت کشور در حال بررسی است که بر اساس آن بناست تا استان تهران غربی با مرکزیت شهریار تأسیس شود. به گفته وی، در طرح وزارت کشور که «تحت عنوان طرح ایجاد و تأسیس استان تهران غربی» مطرح شده، بناست تا شهرهای شهریار، شهرقدس، ملارد، رباط کریم، بهارستان و پرند با مرکزیت شهریار ایجاد شود. وی ابراز امیدواری کرده تأسیس استان تهران غربی بار سنگینی را از نظر مالی از روی پایتخت بردارد و تخصیص اعتبارات به شهرهایی را که قرار است در استان تهران غربی قرار گیرند، بهبود ببخشد؛ بنابراین دو هدف تمرکززدایی از پایتخت و تسریع در توسعه جنوب و غرب استان تهران در جریان این تغییر در تقسیمات کشوری دنبال می‌شود.

حل مسئله ناشی از تمرکز جمعیت در پایتخت صورت مسئله‌ای است که از حدود یک دهه قبل به‌طور جدی به‌عنوان دغدغه حاکمیتی مطرح بوده و در سال ۹۴ قانونی برای چاره‌جویی پیرامون آن وضع شد. اردیبهشت ۹۴ با مصوبه مجلسی‌ها، دولت مکلف

این یعنی تسری مشکل مسکن از پایتخت به شهرهای اطراف آن. همچنین احتمال تغییر کاربری اراضی کشاورزی به واسطه تغییر در نحوه مدیریت استان جدید و واسپاری مسئولیت تصمیم‌گیری درباره این اراضی از مدیریت‌های رده بالای وزارت به مدیریت‌های تراز پایین‌تر، آن هم در شرایطی که این شهرها با افزایش تقاضای سکونت روبه‌رو می‌شوند، بسیار زیاد است. در نهایت تهدید هفتم تجزیه تهران این است که کل مسئله تمرکززدایی حل نشده و صرفاً مثل یک بیماری مسری به شهر یا شهرهای دیگری تسری پیدا می‌کند و در عین حال این ذهنیت و توقع ممکن است در مورد برخی دیگر از مجموعه شهرستان‌های ذیل استان‌های بزرگ ایجاد شود که تفکیک شده و مرزهای قراردادی مستقلی در تقسیمات کشوری پیدا کنند. در این صورت تکثر استان‌ها حد یقینی نخواهد داشت و این یعنی بزرگ‌تر و بوروکراتیک‌تر شدن دولت.

تکثر استان‌ها، راهکار تمرکززدایی نیست

علی نوذریور، صاحب‌نظر ارشد مدیریت شهری که سابقه تصدی مسئولیت هم در وزارت کشور و هم شهرداری تهران را دارد و با مسائل و مصائب مدیریت شهری در حوزه اجرایی مواجهه مستقیم داشته است، فرضیه حل مشکلات پایتخت و حتی مجموعه استان تهران از طریق تفکیک استانی را از منظر کارشناسی مردود دانست و گفت: اساساً تقسیمات کشوری باید در چارچوب سند آمایش سرزمین و اسنادی که در حوزه توسعه ملی تدوین می‌شود، قرار بگیرد و اگر جز این باشد، کاری عبث است.

وی گفت: بر اساس سند آمایش سرزمین که پیش از انقلاب تدوین و نهایی شد و بعدها مطالعه کالبدی در سطح ملی روی آن صورت گرفت، نقشه راه توسعه کشور مشخص است و اگر قرار است هر تغییری در تقسیمات کشوری رخ دهد، باید بر آن مبنا صورت گیرد.

به گفته نوذریور، سند آمایش سرزمین یک بخش کالبدی دارد که بر اساس آن کشور به ۱۰ منطقه تقسیم شده و برای هر منطقه تقسیمات داخلی خاصی نیز پیش‌بینی شده است. هر یک از این ۱۰ منطقه یک طرح کالبدی منطقه‌ای نیز دارد؛ بنابراین سند فرادست در حوزه آمایش سرزمین وجود دارد و باید در برنامه‌ریزی‌های دولت مبنا قرار گیرد.

وی با بیان اینکه دولت اول اصلاحات در دهه ۷۰ به دنبال تغییر در تقسیمات کشوری و تشکیل ۱۰ استان قوی با اختیارات کافی بود، گفت: در آن زمان این ایده به جایی نرسید اما واقعیت این است که اگر تقسیمات کشوری به جای متکثر شدن، به صورتی که در اسناد بالادست مطالعات آن انجام شده است، مبتنی بر کاهش تعداد استان‌ها صورت گیرد، از یکسو به تراکم‌زدایی خواهد انجامید؛ به این ترتیب که بخشی از وظایف مرکز با حفظ اصل آن، به استان‌ها تفویض می‌شود و از سوی دیگر تمرکززدایی مدنظر دولت از

گفته بودند که به واسطه تعلیق این شورا رسمیت پیدا نکرد و در حد مطالعه بدون مصوبه باقی ماند. آنها تأکید کرده بودند که چه تجزیه و چه انتقال نمی‌تواند گزینه مطلوبی برای تمرکززدایی از تهران باشد و تنها مشکلات این کلان‌شهر را به شهر دیگری تسری خواهد داد. از نگاه آنها مدیریت یکپارچه شهری راه حل ایده‌آلی است که برای تمرکززدایی باید دنبال شود و اتفاقاً به جای تکثر استان‌ها، البرز و تهران باید در برنامه‌ریزی‌های کلان به شکل یکپارچه دیده شوند.

هفت تهدید ایجاد استان جدید

کارشناسان و خبرگان مدیریت شهری اعتقاد دارند تشکیل استان جدید می‌تواند هفت تهدید جدی به دنبال داشته باشد که باید پیش از هر تصمیمی مورد توجه حاکمیت قرار گیرد. از بین رفتن حومه غربی پایتخت به واسطه تشکیل استان جدید مهم‌ترین تهدیدی است که تهرانی‌ها با آن مواجه می‌شوند. به فراخور تفکیک استانی به شکل پیشنهادی و به دنبال آن از بین رفتن حومه غربی، پایتخت‌نشین‌ها عملاً حومه جدیدی در غرب تهران خواهند ساخت و به این ترتیب به پهنه‌هایی از کشور که میزبان اسکان غیررسمی است، افزوده خواهد شد. تهدید دوم ناظر بر تشدید فشار بر بازار مسکن پایتخت است؛ بازاری که همین حالا در نقطه بن‌بست قرار گرفته و مسکن از دسترس متقاضیان مصرفی خارج شده است، پس از تشکیل استان جدید با تقاضای مضاعف روبه‌رو خواهد شد؛ به این ترتیب که تقاضای مهاجرت از سایر استان‌ها به استان جدید افزایش می‌یابد و چون در «تهران غربی» ظرفیت پاسخگویی به این مهاجرت‌ها وجود ندارد، بخشی از این تقاضا سربار شهر تهران خواهد شد.

تشکیل مناطق حاشیه‌نشین جدید در غرب تهران به واسطه مرزبندی جدید میان دو استان تهران و تهران غربی، تهدید سوم است که باید مورد توجه قرار گیرد. از طرفی سربار شدن جمعیت بیشتر در تهران به واسطه اینکه واجد بزرگ‌ترین بازار مسکن در میان شهرستان‌های استان تهران بوده و ناگزیر با افزایش تقاضای سکونت در استان تهران غربی و بی‌جواب ماندن آن، باید مهاجران جدید را اسکان دهد، مسئله و تهدید بعدی است که نباید از نظر دور بماند. در واقع معادلات تقاضای سکونت در پایتخت و شهرهای اطراف آن به سادگی قابل حل نیست و نباید این‌طور تصور شود که یک رابطه خطی بین تشکیل استان مستقل و کاهش تقاضای سکونت در پایتخت وجود دارد.

کاهش فاصله قیمت زمین و مسکن میان تهران و شهرهای حومه که بعد از ایجاد استان جدید موقعیتی خاص‌تر از گذشته پیدا می‌کند، عارضه دیگری است که باید مورد مطالعه قرار گیرد. اصلاً بعید نیست جهش قیمت ملک در شهرهایی که به واسطه تشکیل استان جدید موقعیتی مثل مرکزیت پیدا می‌کند رخ دهد و

شد ظرف مدت سه ماه با هدف «امکان‌سنجی انتقال مرکز سیاسی و اداری کشور و تمرکززدایی از تهران»، آیین‌نامه تشکیل یک شورای مطالعاتی مرکب از ۱۵ نفر از مسئولان ارشد را تدوین کند تا اعضای این شورا در مدت دو سال، مطالعه در خصوص میزان ضرورت و همچنین امکان‌پذیر بودن انتقال پایتخت را انجام دهند. این شورای مطالعاتی تشکیل شد اما تعداد جلساتی که برگزار کرد، انگشت‌شمار بود و آخرین جلسه رسمی آن نیز در تاریخ ۱۵ دی سال ۹۹ برگزار شد؛ اما پس از این زمان از یکسو تحت‌تأثیر تغییر دولت و خط‌مشی‌های دولتی و از سوی دیگر به واسطه همه‌گیری کرونا در کشور، عملاً شورای مذکور بدون کسب نتیجه نهایی درباره ضرورت یا عدم ضرورت انتقال پایتخت از تهران به شهری دیگر تعلیق شد. حالا اما بدون اینکه سرنوشت اجرای قانون مصوب مجلس در خصوص بررسی انتقال پایتخت مشخص شود، برای همان صورت‌مسئله تکراری یعنی تمرکززدایی از تهران راه حل دیگری در سطوح بالای حاکمیتی مطرح و دنبال می‌شود که در قالب آن قرار است بخشی از استان تهران با جمعیتی حدود یک میلیون و ۳۰۰ هزار نفر از این تقسیمات قراردادی جدا شود. این در حالی است که کارشناسان می‌گویند راه حل تمرکززدایی مشخص است و هیچ نسبتی با تغییر در تقسیمات کشوری ندارد.

مهم‌ترین راه حل کارشناسی تمرکززدایی، ایجاد مدیریت یکپارچه شهری و واگذاری بخشی از وظایف دولتی به مدیریت‌های محلی از قبیل شوراهای شهر و شهرداری‌ها بوده و مجلس نیز در قالب طرح جامع مدیریت شهری و روستایی آن را دنبال می‌کند. از طرفی مسئله عقب‌ماندگی در توسعه برخی شهرها و شهرستان‌های استان تهران امری بدیهی و نیازمند مداخله و چاره‌جویی از سوی دولت است اما این مداخله باید به نحوی صورت گیرد که هزینه جدیدی به دولت تحمیل نکند. حتماً شهری مثل پرنده یا پردیس به عنوان بخشی از حومه محبوب شهر تهران به توسعه زیرساختی نیازمند هستند و شاید مهم‌ترین و اولویت‌دارترین نیاز آنها در حال حاضر، توسعه زیرساخت‌های حمل‌ونقلی باشد؛ اما این توسعه به ساختار اداری و حاکمیتی خاصی فراتر از ساختارهای موجود نیاز ندارد؛ بلکه به سرمایه‌گذاری و برنامه‌ریزی نیازمند است که در قالب ساختارهای موجود نیز اگر اراده‌ای برای آن وجود داشته باشد، میسر است. از طرفی به فراخور جمعیت ساکن در این شهرها که رو به افزایش است، باید ضمن تکمیل زیرساخت‌ها بستر لازم برای اشتغال‌زایی در آنها نیز فراهم شود؛ این‌ها گزاره‌های محرز است اما آنچه با تردید و اماواگر روبه‌روست این است که آیا برای تحقق این اهداف به تشکیل استان جدیدی نیاز است؟ محققانی که به نوعی در شورای تصمیم‌گیرنده درباره انتقال پایتخت حضور داشتند در اواخر دهه ۹۰ یک «نه» بزرگ به این ایده

شهرهای بزرگ محقق خواهد شد و می‌تواند راهگشای توسعه باشد.

وی با بیان اینکه پیش‌تر یکی از نامزدهای ادوار ریاست جمهوری پیشنهاد ایالتی کردن کشور را مطرح کرده بود که شعار خوبی بود، گفت: البته این فرد در انتخابات موفق نشد و این شعار نیز به‌جایی نرسید. نوذریور معتقد است راهکار سبک کردن بار پایتخت به لحاظ جمعیت سربرار و مسائلی که از این ناحیه به تهران تحمیل شده است، در طرح جامع مدیریت شهری و روستایی که مراحل بررسی و تصویب را در مجلس می‌گذرانند، مشخص شده است و این راهکار چیزی جز تفویض برخی وظایف دولتی به مدیریت‌های محلی یعنی شوراهای شهر، شهرداری‌ها و... نیست. درواقع راهکار کارشناسی تمرکززدایی از نگاه این صاحب‌نظر ارشد مدیریت شهری روشن است و هر راهی به‌جز این از قبیل تغییر در تقسیمات کشوری و تفکیک استان تهران، راه به‌جایی نمی‌برد. او در یک نگاه جامع حتی متکثر شدن تقسیمات کشوری را به ضرر کشور می‌داند و اعتقاد دارد اقداماتی مثل تفکیک چند شهرستان از یک استان و تشکیل استان جدید، حد یقینی ندارد و می‌تواند به‌صورت دومینوار در سال‌های بعد به فراخور درخواست‌هایی که مطرح می‌شود یا شعارهایی که ممکن است برخی نمایندگان مجلس در زمان تبلیغات انتخاباتی مطرح کنند، تکرار شود. به‌این‌ترتیب ساختارهای موجود تقسیمات کشوری در معرض تهدید کوچک‌تر شدن قرار می‌گیرد.

نوذریور از تجربه شکست‌خورده تفکیک استان البرز از تهران نیز در اواخر دهه ۸۰ سخن گفت و توضیح داد: روی کاغذ البرز از تهران جدا شده است، درحالی‌که این دو پهنه سرزمینی از یکدیگر جداشدنی نیستند و همین حالا بخش قابل‌توجهی از جمعیت این استان هر روز بابت سفرهای شغلی، تحصیلی و... به تهران سفر می‌کنند و به شکل جمعیت روز و شاور پایتخت در محاسبات آماری و برنامه‌ریزی‌های مدیریتی پایتخت مدنظر قرار می‌گیرند. وی افزود: در طرح مجموعه شهری تهران که وزارت راه و شهرسازی آن را دنبال می‌کند نیز، البرز و تهران به چشم یک پهنه سرزمینی و بدون تفکیک از یکدیگر مدنظر قرار گرفته‌اند.

این صاحب‌نظر برجسته مدیریت شهری که در دورهای مسئولیت معاونت شهرداری‌های سازمان شهرداری‌ها و دهیاری‌های کشور را نیز بر عهده داشته است، به تبعات و عواقب تفکیک استان تهران اشاره کرد و گفت: این اقدام علاوه بر افزایش بوروکراسی، به افزایش هزینه‌های دولت می‌انجامد و شاید در ظاهر این‌طور به نظر برسد که دولت با در نظر گرفتن یک استاندارد مستقل برای یک پهنه از مجموعه سرزمینی که با مرزهای قراردادی به‌عنوان استان تهران مشخص شده است، برنامه‌ریزی کامل‌تری برای توسعه آن محدوده خواهد کرد و اعتبارات اختصاص یافته به استانداری مستقل جدید نیز بیشتر از اعتباراتی است

که در گذشته برای شهرستان‌ها پیش‌بینی می‌شد؛ اما واقعیت این است که عمده این افزایش بودجه، به شکل افزایش هزینه برای دولت به‌منظور ایجاد ساختمان‌های اداری و استخدام نیروی انسانی جدید و البته بسیاری از هزینه‌های دیگر صرف خواهد شد. وی هشدار دیگری هم درباره تغییر کاربری اراضی کشاورزی یا هر نوع اراضی با کاربری غیرمسکونی در درون و حریم شهرهایی که پس از تفکیک در استان مستقل، صاحب وجهه خاصی مثل مرکزیت استان می‌شوند نیز داد.

نوذریور با بیان اینکه مدیریت‌های جدید شکل گرفته در قالب استانداری جدید به‌سادگی امکان تغییر کاربری را پیدا می‌کنند، گفت: هر نوع زیر بار بردن اراضی کشاورزی برای ساخت‌وساز اقدامی خلاف مصلحت کشور است و نباید این قبیل عواقب از نظر تصمیم‌سازانی که ایده تفکیک استان تهران را دنبال می‌کنند، دور بماند.

شرط «واقعیت تقسیم استان تهران» چیست؟
مرتضی تمدن، استاندار تهران در سال‌های ۸۷ تا ۹۲، در جلسه اخیر «بررسی تقسیم استان تهران» به‌عنوان نماینده اصلی مجمع استانداران ادوار، حضور داشته است و درعین‌حال، «تفکیک کرج از استان تهران و تبدیل آن به استان البرز» در دوره استانداری او، اتفاق افتاد.

تمدن به توسعه نامتوازن استان تهران اشاره کرد و گفت، واقعیت غیرقابل‌انکار در حال حاضر این است که در فاصله مثلاً ۲۰ کیلومتری از پایتخت، شاهد سطح پایین توسعه‌یافتگی در مقایسه با اوضاع پایتخت هستیم که این مسئله، مشکلات اقتصادی، اجتماعی و سیاسی ایجاد کرده است. بخشی از این ناهمگونی، به تقسیمات جغرافیایی و سیاسی مربوط می‌شود.

استاندار اسبق تهران درباره این نگاه که «تجزیه استان تهران، مشکلات اقتصادی و جمعیتی پایتخت را حل نمی‌کند»، معتقد است، این موضوع، چندبعدی است. یک بعد آن، ظرفیت محدود استاندارد تهران برای رسیدگی به کل شهرستان‌های استان است. من در

زمانی که استاندار بودم، همه تلاش‌م این بود همان وقتی را که برای تهران صرف می‌کنم، فرضاً برای کرج هم اختصاص دهم؛ اما تقریباً امکان‌پذیر نبود. از طرفی، بودجه‌ای که آن زمان برای کرج اختصاص می‌دادیم معادل ۱۷/۵ درصد بودجه کل استان تهران بود اما به لحاظ ریالی، این رقم، بعد از تشکیل استان البرز، حداقل ۳ برابر شد؛ بنابراین، با شکل‌گیری استان جدید، فرصت‌های تازه‌ای به لحاظ اعتباری برای توسعه آن مناطق ایجاد می‌شود. تمدن تصریح کرد، مطالعاتی که ما انجام دادیم نشان می‌دهد، وضعیت فعلی استان تهران امکان تقسیم به سه استان را دارد؛ اما این مهم، یک شرط دارد و آن «قدرت مدیریتی» دولت و سیاست‌گذار است که به نظر می‌رسد در شرایط فعلی، این پیش‌نیاز فراهم نیست.

علی نوذریور: در ظاهر این‌طور به نظر می‌رسد که دولت با در نظر گرفتن یک استاندارد مستقل برای یک پهنه از مجموعه سرزمینی، برنامه‌ریزی کامل‌تری برای توسعه آن محدوده خواهد کرد و اعتبارات اختصاص یافته به استانداری مستقل جدید نیز بیشتر از اعتباراتی است که در گذشته برای شهرستان‌ها پیش‌بینی می‌شد؛ اما واقعیت این است که عمده این افزایش بودجه، به شکل افزایش هزینه برای دولت به‌منظور ایجاد ساختمان‌های اداری و استخدام نیروی انسانی جدید و البته بسیاری از هزینه‌های دیگر صرف خواهد شد.

مرتضی تمدن: تجزیه استان تهران موضوعی چندبعدی است. یک بعد آن، ظرفیت محدود استاندارد تهران برای رسیدگی به کل شهرستان‌های استان است. من در زمانی که استاندار بودم، همه تلاش‌م این بود همان وقتی که برای تهران صرف می‌کنم را فرضاً برای کرج هم اختصاص دهم اما تقریباً امکان‌پذیر نبود. از طرفی، بودجه‌ای که آن زمان برای کرج اختصاص می‌دادیم معادل ۱۷/۵ درصد بودجه کل استان تهران بود اما به لحاظ ریالی، این رقم، بعد از تشکیل استان البرز، حداقل ۳ برابر شد؛ بنابراین، با شکل‌گیری استان جدید، فرصت‌های تازه‌ای به لحاظ اعتباری برای توسعه آن مناطق ایجاد می‌شود.



سه علت شکست سیاست‌های مسکن



اجرا به بازه بالای ۱۰ سال نیاز دارند. برای مثال تأسیس بنیاد مسکن که در آن سال و در پی اجرای آن سیاست قیمت زمین را تا حد صفر تقلیل داد، یکی از تاثیرگذارترین نوع سیاست‌ها بود. همچنین از جمله این سیاست‌ها می‌توان به سیاست‌های تعاونی مسکن، شهرهای جدید، مسکن مهر، آماده‌سازی زمین، فروش تراکم در تهران، مسکن اجتماعی و جهش مسکن اشاره کرد.

وی با اشاره به سیاست‌های دولت‌ها در بخش مسکن در دوره‌های مختلف افزود: چرا ما ۱۷ سیاست را در ۴۴ سال باید پیگیری کنیم؟ درواقع هر دولت فکر می‌کند باید اقدامی جدید در زمینه مسکن ارائه کند، بنابراین از پیگیری سیاست‌های قبلی امتناع می‌کنند؛ مثلاً دولت گذشته در انتقاد نسبت به مسکن مهر زیاده‌روی کرد و درعین حال در اجرای طرح مسکن اجتماعی نیز عملکرد مثبتی را مشاهده نکردیم؛ بنابراین بر این باورم که تمام این موارد به ما می‌گوید نداشتن یک تئوری رفاه اجتماعی عمومی مشکل اصلی این تنوع سیاست‌هاست.

این استاد دانشگاه با بیان تجربیات جهانی در عرصه مسکن افزود: دولت‌ها در دیگر نقاط دنیا معمولاً سیاست‌گذاری می‌کنند و در ساخت مسکن به‌صورت مستقیم دخالت نمی‌کنند.

نمی‌توان همه را صاحب‌خانه کرد

وی با اشاره به اینکه ما در ایران نمی‌توانیم هر آن که مسکن ندارد را صاحب مسکن کنیم؛ بلکه باید به مسکن استیجاری توجه کنیم، گفت: این مفهوم می‌تواند به‌عنوان یک پارادایم شیف‌ت مطرح شود؛ به این دلیل که مسئله مسکن ملکی به‌سادگی حل نخواهد شد. در این راستا، دولت می‌تواند با سیاست‌گذاری درست به سمت مدل‌های حرفه‌ای مسکن استیجاری حرکت کند.

شریف‌زادگان در بخش راهکارهای نهایی مبتنی بر تجربیات بین‌المللی، تجربیات داخلی و اهمیت تغییر سیاست‌های مسکن افزود: تأسیس صندوق‌های ذخیره شهری، پس‌انداز مسکن، موسسات مالی مسکن، تخصیص زمین‌های مناسب به دولت و شهرداری‌ها، تنوع‌بخشی به روش‌های نوین بانکی، استفاده از ظرفیت بافت‌های فرسوده، برنامه‌ریزی و طراحی نظام استیجاری در ایران، برنامه‌ریزی جامع برای حمایت مالی، اختصاص زمین برای گروه‌های درآمدی دهک یک تا سه و تنوع بخشیدن به گونه‌های ساخت ارزان‌قیمت مسکن از جمله راهکارهای مدیریت مسئله مسکن به شمار می‌رود.

وی خاطرنشان کرد: موضوع مسکن یک امر پیچیده اقتصادی، مهندسی، مالی، اجتماعی، فرهنگی و... است و باید به مسائل پیچیده آن توجه شود و باید نیک بدانیم مسکن یکی از مهم‌ترین مسائل سیاسی و اجتماعی به شمار می‌رود که متأسفانه ما در ایران این مقوله مهم را زیاد جدی نگرفته‌ایم و به همه ابعاد آن توجه نکرده‌ایم.

پنجره‌ایرانیان؛ استاد دانشگاه شهید بهشتی و وزیر اسبق رفاه و تأمین اجتماعی، سه علت اصلی مواجهه با شکست در حوزه سیاست‌گذاری برای بازار مسکن را تشریح کرد. به گزارش مهر، محمدحسین شریف‌زادگان، در یک نشست تخصصی با موضوع «راهکارهای مواجهه با بحران تأمین مسکن» ضمن تشریح سه علت اصلی مواجهه سیاست‌های تأمین مسکن کشور با شکست طی همه سال‌های گذشته تاکنون، راهکارهای جهانی برای مدیریت بازار مسکن از مسیر اعمال سیاست‌های درست را اعلام کرد.

شریف‌زادگان امتناع دولت‌ها از پیگیری سیاست‌های قبلی به‌واسطه یک تصور نادرست، مداخله مستقیم دولت‌ها در حوزه ساخت و عرضه مسکن و همچنین غفلت از سیاست عرضه مسکن استیجاری برای پوشش نیاز تأمین مسکن گروه‌های کم‌درآمد فاقد توان مالی برای تملک را از مهم‌ترین چالش‌های سیاست‌گذاری مسکن در ایران از گذشته تاکنون عنوان کرد. چالش‌هایی که درنهایت منجر به بروز بحران فعلی در بازار مسکن شده است. این استاد دانشگاه ضمن بیان زوایای مختلف مسئله مسکن گفت: باید بدانیم مسئله مسکن هم جزئی از اقتصاد کلان به شمار می‌رود، بنابراین باید مقوله مسکن را در افق‌های اجتماعی، فرهنگی و... نیز لحاظ کنیم.

وی با اشاره به مفهوم وارونگی مسئولیت‌ها در کشور گفت: ما باید به مطالعات مقوله مسکن توجه ویژه‌ای داشته باشیم. این محقق حوزه مسکن ارائه خود را تحت عنوان «تحلیل تأمین مسکن، گروه‌های اجتماعی در ایران» این‌چنین آغاز کرد: باید بدانیم هدف سیاست اجتماعی بهبود رفاه شهروندان است.

وی با اشاره به اینکه ممکن است برخی تصمیمات اقتصادی آسیب‌هایی به اقشار ضعیف جامعه وارد کند گفت: باید گپ‌ها و مشکلات ایجادشده را با سیاست‌های حمایت اجتماعی تدبیر کرد. در همین ارتباط، بر اساس اصول ۲۸، ۲۹، ۳۰ و ۳۱ قانون اساسی باید به مسئله رفاه اجتماعی توجه ویژه داشت.

شریف‌زادگان با اشاره به اینکه بیش از ۶۰ درصد از درآمدهای دولت از منابع نفتی حاصل می‌شود گفت: در ادبیات عمومی چنین دولت‌هایی را ارزان‌تر می‌دانند به این معنا که منابع درآمدی آن حاصل کار مستقیم نیست و به همین جهت دولت‌ها به‌شدت به سمت دولت‌های رفاه حرکت می‌کنند و مردم هم دائم چشمشان به دولت است. مسکن، آموزش و بهداشت را از دولت انتظار دارند.

این محقق با اشاره به مفهوم فضاهای ناکارآمد شهری و آمارهای فقر در ایران گفت: در سال ۱۳۵۷ چهل درصد مردم زیر خط فقر بودند. در مقطعی این عدد زیر ۱۰ درصد آمده است و در سال ۱۳۹۹ سی‌وهفت درصد زیر خط فقر بوده‌اند که این آمارها به‌صورت رسمی منتشر شده است.

وی با تحلیل مفهوم شکست بازار ادامه داد: زمانی که گروه‌هایی نمی‌توانند در بازار شرکت کنند عرضه و تقاضا شکست می‌خورد؛ یعنی برخی از اقشار مردم توانایی شرکت در بازار خریدوفروش مسکن را ندارند و این شکست بازار به دولت اجازه مداخله در بازار را می‌دهد. شریف‌زادگان با اشاره به تجربه مسکن مهر خاطرنشان کرد: بر اساس مطالعات انجام‌شده مسکن مهر به دهک‌های سه تا پنج تعلق گرفت. باید توجه داشته باشیم برخی از دهک‌ها اساساً نمی‌توانند از بانک‌ها وام بگیرند و توانایی بازپرداخت وام را ندارند.

وی با اشاره به دلایل شکل‌گیری سکونتگاه‌های غیررسمی افزود: پدیده اعیان‌سازی، ناکارآمدی اقتصادی، فقر، فرسایش‌های روستایی، شهری و... این پدیده را رقم می‌زند.

هر دو سال و نیم؛ یک سیاست مسکن

این محقق دانشگاه ضمن انتقاد از تعدد سیاست‌ها در حوزه ساخت مسکن ادامه داد: ما در کشور ۱۷ سیاست مسکن را در عرض ۴۴ سال اجرا کردیم. به‌گونه‌ای که به‌صورت میانگین هر دو سال و نیم یک سیاست اجرا شد درحالی که سیاست‌های مسکن به‌منظور

نیش قبر وام مسکن



ماهانه، ۲۶ درصد نسبت به سال گذشته کاهش پیدا کرده است. از سوی دیگر، حجم ریالی پرداخت وام خرید مسکن نیز طی ۵ ماه اول امسال بر اساس میانگین ماهانه، فقط ۱۰ درصد نسبت به سال گذشته رشد کرده است.

آمارها نشان می‌دهد، سهم حجم وام خرید پرداختی از کل تسهیلات پرداختی شبکه بانکی به کل بخش‌های اقتصادی الان ۱/۸ درصد است درحالی‌که این نرخ در سال ۹۵ به میزان ۳/۲ درصد بود. بررسی ابعاد مختلف این آمارها درعین‌حال که عملا راوی مرگ وام مسکن است، زوایای جدیدی از جزئیات مربوط به آن را نشان می‌دهد.

دو علت کهنه؛ یک دلیل تازه

آمارهای مربوط به عملکرد بانک‌ها در ۵ ماه اول سال جاری در حوزه پرداخت تسهیلات به بخش مسکن و ساختمان در حالی از کاهش سهم بخش مسکن از وام بانکی در سال جاری خبر می‌دهد که پیش‌تر دو علت در این زمینه شناسایی شده بود. هم‌اکنون در کنار آن دو علت قبلی، ردپای یک علت جدید نیز در این موضوع رصد می‌شود.

علت اول که در سال گذشته نیز به‌عنوان یکی از دلایل اصلی سقوط سهم بخش مسکن از تسهیلات بانکی شناسایی شد و مربوط به «غیرجذاب بودن پرداخت تسهیلات مسکن برای بانک‌ها» بود، بنا بر دو علت عمده است. اولین عامل به «بالا بودن نرخ تمام‌شده پول برای بانک‌ها» مربوط می‌شود. اخیرا یک مقام مسئول در شبکه بانکی اعلام کرد بهای تمام‌شده پول برای بانک‌ها به‌حلول‌وحوش ۳۰ درصد رسیده است؛ این در حالی است

بانک‌ها به پرداخت وام بلندمدت در حوزه مسکن» و همچنین «رکود خرید، رکود ساخت و ضعف توان مالی متقاضیان برای بازپرداخت وام‌ها»، به‌عنوان دلایل مرگ وام مسکن و سقوط سهم تسهیلاتی این بخش از کل تسهیلات شبکه بانکی معرفی شده بود. هم‌اکنون اما ردپای تلاش سیاست‌گذار پولی برای «جبران فشار مالی دولت بر شبکه بانکی» از مسیر کاهش سهم بخش مسکن از تسهیلات به چشم می‌خورد.

ماجرای کاهش سهم مسکن از وام بانکی

بررسی‌ها و یافته‌ها با استناد به تازه‌ترین آمارهای رسمی از سهم تسهیلات پرداختی بانک‌ها به بخش‌های مختلف اقتصادی در سال ۱۴۰۲ نشان می‌دهد، سهم بخش مسکن و ساختمان از کل تسهیلات بانکی طی ۵ ماه اول امسال به ۴/۵ درصد کاهش یافته است؛ این سهم سال گذشته ۶/۵ درصد بود. این موضوع نشان‌دهنده بیشتر شدن عمق و شدت «خشک‌سالی تسهیلاتی بخش مسکن» در سال جاری نسبت به سال گذشته بر اساس عملکرد بانک‌ها در ۵ ماه اول امسال است.

ابعاد این خشک‌سالی زمانی بیشتر نمایان می‌شود که آمارهای مربوط به حجم ریالی تسهیلات پرداختی به بخش مسکن مورد بررسی و مقایسه قرار می‌گیرد. یافته‌ها نشان می‌دهد، امسال به‌رغم افزایش حدود ۸۰ درصدی مبلغ وام ویژه ساخت مسکن (وام مصوب خانه‌سازی دولتی) و همچنین افزایش ۱۰۰ درصدی وام خرید مسکن (اوراق)، حجم کل وام‌های پرداختی در بخش مسکن و ساختمان (حجم ریالی) بر اساس میانگین

پنجره‌ایرانیان؛ تناقض بین «آمار» و «تصمیم» بانک مرکزی در مواجهه با بخش مسکن و ساختمان؛ آیا بازار به دولت باخته است؟

به گزارش دنیای اقتصاد، تکه جدیدی از پازل «ممنوعیت پرداخت عمومی وام ویژه مسکن» پیدا شد. اخیرا بانک‌ها مجوز گرفتند «وام ویژه ساخت مسکن» را فقط به پروژه‌های دولتی‌سازی پرداخت کنند؛ «محدودیت منابع» علت این تصمیم اعلام شد؛ اما بررسی‌ها با استناد به «دو آمار رسمی» نشان می‌دهد، بخش مسکن و ساختمان قرار شده تاوان عملکرد مالی دولت (برای جبران کسری بودجه) را بپردازد تا درنهایت «هدف کاهش رشد نقدینگی» محقق شود. طی ۵ ماه اول امسال، با افت بیشتر سهم مسکن از تسهیلات و رشد منفی وام پرداختی، عملا مرگ وام مسکن رقم خورد.

خشک‌سالی تسهیلاتی در بخش مسکن در حالی شدیدتر شده است که نیش قبر وام مسکن، جزئیات تازه‌ای از دلایل مرگ شارژ بانکی ساخت‌وسازها را نشان می‌دهد. پیش‌تر، آمارهای رسمی درباره سهم بخش‌های مختلف اقتصادی از تسهیلات پرداختی شبکه بانکی، از سقوط سهم بخش مسکن و ساختمان از وام‌های پرداختی بانک‌ها در سال گذشته، روایت کرده بود. اکنون، کالبدشکافی آمارهای جدید، علاوه بر دو علت قبلی، از یک علت جدید مرگ وام مسکن رونمایی می‌کند. علتی که موجب شده است که در کنار دو دلیل قبلی، امسال، خشک‌سالی تسهیلاتی در بخش مسکن شدیدتر از سال قبل شود. پیش‌تر «عدم‌تمایل

درباره پرداخت تسهیلات نهضت ملی مسکن اعلام کرده است. بر اساس قانون تسهیلات نهضت ملی مسکن، ساخت این گونه مسکن باید برای افراد واجد شرایط اتفاق بیفتد. بر این اساس عملکرد شبکه بانکی را باید بر مبنای متقاضیانی که واجد شرایط هستند بسنجیم، بر اساس آمارهای اخذ شده از سامانه‌های وزارت راه و شهرسازی تاکنون از تعداد ۲ میلیون و ۴۶ هزار نفر متقاضی که به بانک معرفی شده‌اند، یک میلیون و ۵۱۲ هزار نفر متقاضی موثر و واجد شرایط بوده‌اند.

وی افزود: از این تعداد حدوداً ۳۶ درصد یعنی ۵۴۰ هزار نفر اصلاً به بانک مراجعه نکرده‌اند درواقع از طریق سامانه ثبت‌نام خود را انجام داده‌اند و از جانب وزارت راه و شهرسازی به بانک معرفی شده‌اند اما برای تشکیل پرونده به بانک مراجعه نکرده‌اند.

وی تأکید کرد: درواقع ۹۶۹ هزار نفر متقاضی اولیه بوده‌اند که به بانک عامل برای تسهیلات مراجعه کرده‌اند و از این تعداد ۲۲۳ هزار نفر که ۲۳ درصد متقاضیان را شامل می‌شود به دلایل متعدد از قبیل معارض داشتن زمین، نداشتن آورده اولیه، فقدان پروانه ساختمانی و... واجد دریافت شرایط تسهیلات نبوده‌اند؛ بنابراین از تعداد ۲ میلیون و ۴۲ هزار نفری که به بانک‌ها معرفی شده‌اند نهایتاً ۷۴۶ هزار نفر متقاضیانی هستند که امروز باید در مورد این دسته از افراد صحبت شود.

وی افزود: درنهایت، از این تعداد، ۴۲۳ هزار نفر یعنی حدود ۵۷ درصد موفق شده‌اند با بانک‌ها قرارداد منعقد کنند و ۱۱۵ هزار میلیارد تومان به این دسته از افراد تسهیلات پرداخت شده است. وی تأکید کرد: بر این اساس زمانی که در مورد عملکرد شبکه بانکی صحبت می‌کنیم باید راجع به متقاضیانی که واجد شرایط بوده‌اند و مراجعه کرده‌اند قضاوت کرد که بر این مبنای عملکرد شبکه بانکی تاکنون حدود ۵۷ درصد است و عملکرد قابل قبولی است چراکه نمی‌توانیم این گونه قضاوت کنیم که بانک مرکزی سهمیه‌ای تعیین کرده است و چون بانک‌ها بر اساس این سهمیه عمل نکرده‌اند عملکرد آن‌ها ضعیف ارزیابی می‌شود، زیرا یا متقاضی به آن‌ها معرفی نشده یا اینکه اگر معرفی شده فرد مراجعه نکرده یا بخشی از آن‌ها اهلیت اعتباری نداشته‌اند.

بنابراین می‌توان این گونه نتیجه گرفت که اگرچه در گذشته، به دلیل عدم تعادل منابع و مصارف در حوزه تامین مالی مسکن، بانک‌ها رغبتی به پرداخت وام بلندمدت (مسکن) نداشتند اما هم‌اکنون علاوه بر دلایل قبلی، مبنی بر عدم تمایل و رکود مسکن، «فرمان نانوشته یا نوشته ممنوعیت پرداخت» هم وجود دارد و سناریوی محتمل در این زمینه، تصمیم سیاست‌گذار پولی برای کنترل نقدینگی هم‌زمان با جبران فشار مالی دولت به شبکه بانکی در شرایط کسری و ناترازی‌های بودجه‌ای است. گویا قرار است این فشار از مسیر محدودسازی پرداخت تسهیلات به بخش‌های اقتصادی از جمله بخش مسکن کاهش یابد.

کرده است که بخش‌های اقتصادی از جمله بازار مسکن و ساختمان از وام محروم شود. در شرایطی که بدهی دولت به شبکه بانکی ناشی از تلاش برای جبران کسری بودجه و ناترازی‌ها، افزایش یافته و در مقابل نرخ رشد نقدینگی نیز مطابق با آمارهای رسمی کاهش یافته است، به نظر می‌رسد سیاست‌گذار پولی برای کنترل رشد نقدینگی و جبران فشار مالی دولت به شبکه بانکی، مسیر محدودسازی پرداخت تسهیلات به بخش‌های مختلف اقتصادی از جمله بخش مسکن را فعال کرده است. این سناریو بسیار محتمل است و در کنار دو علت دیگر باعث شده است اگرچه سقف وام ویژه ساخت مسکن (وام ۵۵۰ میلیون تومانی خانه‌سازی دولتی) امسال نسبت به سال قبل حول و حوش ۸۰ درصد افزایش یافته است و وام خرید مسکن نیز دو برابر شده است (رشد ۱۰۰ درصدی)، اما سهم بخش مسکن از تسهیلات شبکه بانکی حتی به لحاظ حجم ریالی نیز رشد نکند. این موضوع نشان می‌دهد تعداد کمتری وام ساخت و خرید مسکن در سال جاری پرداخت شده است.

تناقض بخشنامه با آمار

اما این نتیجه‌گیری از این بابت است که «بین محتوای بخشنامه» و «آمار» که بانک مرکزی همین چند روز پیش از پرداخت وام ویژه ساخت به خانه‌سازی دولتی منتشر کرده، تناقض وجود دارد؛ از یک طرف آمار می‌گوید تا الان (طی دو سال اخیر)، فقط برای ساخت ۴۲۳ هزار واحد مسکونی، وام مسکن ملی پرداخت شده (چون ساخت، در همین حجم پیش رفته است) و از طرف دیگر صحبت از کمبود منابع می‌شود. این در حالی است که بانک‌ها قابلیت دارند تا ۲۰ درصد کل تسهیلات سالانه، به بخش مسکن و ساختمان وام بپردازند.

در روزهای اخیر، مدیر اداره اعتبارات بانک مرکزی، جدیدترین آمار مربوط به پرداخت وام به پروژه‌های ساخت مسکن ملی در قالب نهضت ملی مسکن (ساخت یک میلیون مسکن در سال) را اعلام کرد. این آمارها نشان می‌دهد درحالی که در سال‌های قبل از رکود و جهش، توان و تجربه پرداخت سالانه یک میلیون فقره وام ساخت و خرید مسکن در شبکه بانکی وجود داشته و همچنین برای اختصاص سهم ۲۰ درصدی تسهیلات بانکی به بخش مسکن و ساختمان هم تجربه و هم توان مالی وجود دارد، موضوع کاهش سهم بخش مسکن از تسهیلات بانکی در سال جاری، نمی‌تواند تنها به علت کمبود منابع رخ داده باشد. چراکه آن‌طور که مهدی صحابی، مدیر اداره اعتبارات بانک مرکزی اعلام کرده است در طول اجرای قانون جهش تولید مسکن (از سال ۱۴۰۰ تاکنون) مجموعاً برای ساخت ۴۲۳ هزار واحد مسکونی نهضت ملی تسهیلات پرداخت شده است. این در حالی است که بر اساس قانون باید سالی یک میلیون واحد با استفاده از وام بانکی ساخته می‌شد و علت عدم پرداخت این میزان تسهیلات نیز نرسیدن پروژه‌ها به این تعداد بوده است و نه عملکرد ضعیف بانک‌ها! صحابی در مصاحبه‌ای که در این خصوص انجام داده

که نرخ سود تسهیلات مسکن بر اساس مصوبه شورای پول و اعتبار ۲۳ درصد تعیین شده است و همین نرخ دستوری، نه تنها جذابیت سپرده‌گذاری در بازار پول را کاهش داده است که از سوی دیگر، پرداخت وام مسکن با نرخ ۲۳ درصد برای بانک‌ها را نیز غیرجذاب کرده است. به خصوص اینکه (عامل دوم)، این وام‌ها بلندمدت هستند و از نظر حفظ تعادل منابع و مصارف بانک‌ها، پرداخت آن‌ها برای بانک‌های تجاری غیرجذاب است.

دومین علت که پیش‌تر نیز در تشریح دلایل سقوط سهم بخش مسکن و ساختمان از تسهیلات پرداختی شبکه بانکی به آن اشاره شده بود و کماکان به عنوان یکی از دلایل اصلی مرگ وام مسکن می‌توان به آن اشاره کرد به «رکود در بخش خرید، ساخت و همچنین ضعف توان مالی متقاضیان و وام‌گیرنده‌ها برای بازپرداخت وام‌های دریافتی در قالب اقساط ماهانه» مربوط می‌شود. هر سه این عوامل نیز به نوبه خود در افت شدید سهم بخش مسکن از تسهیلات شبکه بانکی موثر بوده است.

ردپای کسری بودجه دولت

در شرایطی که آمارها نشان می‌دهد به رغم انتظار از بابت افزایش سهم بخش مسکن از تسهیلات شبکه بانکی و رشد حجم ریالی تسهیلات پرداختی به این بخش دست‌کم متناسب با ارقام مربوط به افزایش سقف وام‌های خرید و ساخت در سال جاری، سهم بخش مسکن کاهش یافته است، ردپای کسری بودجه دولت در مرگ وام مسکن دیده می‌شود.

درواقع این عامل را نیز می‌توان به عنوان یک رخداد جدید، در کنار دو علت دیگر که از سال گذشته شناسایی شده بود، به عنوان مقصران مرگ وام مسکن معرفی کرد. سرخ این ماجرا به یک ابلاغیه جدید از سوی سیاست‌گذار پولی مربوط می‌شود. همه چیز به بخشنامه اخیر بانک مرکزی مبنی بر «ممنوعیت پرداخت وام ویژه ساخت مسکن (۵۵۰ میلیون تومانی با نرخ ۱۸ درصد) به ساخت‌وسازهای خارج از زمین ۹۹ ساله» مربوط است. مطابق این بخشنامه که در هفته‌های اخیر از طریق سایت بانک مرکزی منتشر شد، پرداخت بالاترین سقف وام با ارزان‌ترین نرخ سود در حوزه مسکن یعنی وام ۵۵۰ میلیون تومانی با نرخ سود ۱۸ درصد تنها منوط به یک بخش از ساخت‌وسازهای نهضت ملی، یعنی خانه‌سازی روی زمین‌های دولتی شد. در این بخشنامه تأکید شد که پروژه‌های خودمالک و واحدهای مسکونی انفرادی یا گروهی‌سازی روی زمین‌های غیردولتی مشمول این وام نخواهند شد. بررسی‌ها درباره دلایل ابلاغ این بخشنامه مطابق با آنچه در آن درج شده بود نشان می‌دهد، ظاهراً بانک‌ها با محدودیت منابع روبه‌رو هستند اما نیش قبر وام مسکن برای شناسایی دلیل مرگ این وام، باطن این ممنوعیت را مشخص می‌کند؛ به نظر می‌رسد بانک مرکزی برای جبران «فشار مالی دولت به بانک‌ها به شکل افزایش چشمگیر بدهی‌اش به سیستم بانکی» در مسیر کنترل رشد نقدینگی، به گونه‌ای سیاست‌گذاری

۶ خندق در جاده مسکن به بورس



سوداگری و خریدوفروش‌های مکرر آپارتمان‌ها حفظ می‌شود. طی سال‌های اخیر یکی از مهم‌ترین عوامل جهش قیمت مسکن، مربوط به رشد محسوس خریدوفروش‌های سرمایه‌ای در بازار معاملات املاک مسکونی بوده است؛ اما با استفاده از این پل بورسی، سرمایه‌های ملکی به‌جای آنکه در مسیر سوداگری قرار گرفته و عامل جهش قیمت شود، صرف ساخت و افزایش عرضه مسکن یعنی جریان مولد ملکی می‌شود.

اما در طول یک دهه گذشته، تنها ۴ صندوق زمین و ساختمان ایجاد شد. آن هم نه در بخش واقعی بازار ساخت مسکن یعنی بازار ساخت‌وسازهای خصوصی؛ بلکه این صندوق‌ها از سوی زیرمجموعه‌های بانک تخصصی حوزه مسکن تأسیس شد که یک بانک دولتی است. نکته مهم آن است که بعد از ایجاد این ۴ صندوق نه‌تنها این صندوق‌ها و ایجاد آنها با همه مزایایی که به آن اشاره شد از سوی انبوه‌سازان و سازنده‌های بخش خصوصی مورد استقبال قرار نگرفت که حتی شرکت زیرمجموعه بانک دولتی هم دیگر اقدامی برای تأسیس این صندوق‌ها انجام نداد.

بر اساس اعلام مسئولان شرکت ایجادکننده این صندوق‌ها، ظرف ۶ سال تنها ۴ صندوق زمین و ساختمان ایجاد شد و بعدازآن به دلیل وجود موانع متعددی که در مسیر این صندوق‌ها وجود داشت، صندوق دیگری تأسیس نشد.

آسیب‌شناسی صورت گرفته از موانع شکل‌گیری صندوق‌های زمین و ساختمان از یکسو و برآیند اظهارات موسسان ۴ صندوق زمین و ساختمان که در دهه ۹۰ ایجاد شد به شناسایی ۶ مانع مهم در مسیر تأسیس این صندوق‌ها منجر شد. این ۶ مانع در حکم ۶ خندق بزرگ، مانع از اتصال بورسی مسکن با بازار سرمایه از مسیر صندوق‌های زمین و ساختمان شده است.

پنجره‌ایرانیان؛ مسیر ایجاد پل بورسی بین بازار مسکن و بازار سرمایه هم‌اکنون با ۶ خندق عمیق مواجه است. ۶ مانعی که باعث شده طی یک دهه گذشته، تنها مسیر عملیاتی‌شده بورسی برای تأمین مالی مسکن، عملاً با در بسته مواجه شود. به گزارش دنیای اقتصاد، اوایل دهه ۹۰، مجوزی صادر شد که بازار مسکن از طریق صندوق‌های زمین و ساختمان به بازار سرمایه متصل شود. این مسیر درواقع روشی برد - برد برای هر دو سمت عرضه، یعنی سازنده‌ها و طرف تقاضا یعنی متقاضیان خرید مسکن بود. در این روش، به سازنده‌های متقاضی تأمین مالی مسکن از مسیر بازار سرمایه، امکان داده شد پس از کسب مجوز تأسیس صندوق زمین و ساختمان و انجام مراحل مقدماتی، معادل ارزش تخمین‌زده شده برای پروژه را در قالب یونیت‌های سرمایه‌ای به سرمایه‌گذاران واگذار کنند تا در پایان دوره ساخت هر سرمایه‌گذار متناسب با سرمایه‌ای که به صندوق وارد کرده اصل و سود سرمایه خود را وصول کند.

۶ خندق در جاده مسکن به بورس

در این روش، نه‌تنها یک چالش مهم سازنده‌ها که همان تأمین مالی هزینه‌های احداث پروژه به‌واسطه ورود سرمایه‌ای معادل ارزش تخمین زده شده برای آن است، حل می‌شود که سرمایه‌گذار ملکی نیز که به دنبال کسب عایدی از بازار مسکن است، از مسیر بازار سرمایه در یک جریان مولد ملکی سرمایه‌گذاری و کسب سود می‌کند. به‌این‌ترتیب، با اتصال پل بورسی بین بازار مسکن و بازار سرمایه از طریق تأسیس صندوق‌های زمین و ساختمان، هم سازنده و هم خریداران مسکن به روشی جذاب برای تأمین مالی و سرمایه‌گذاری ملکی دسترسی پیدا می‌کنند و هم بازار مسکن از آثار مخرب سرمایه‌گذاری غیرمولد ملکی یعنی

از قبیل معافیت مالیاتی ساخت و فروش مسکن (موضوع ماده ۷۷ اصلاحی قانون مالیات‌های مستقیم) و همچنین معافیت مربوط به کارمرد ارکان صندوق، در نظر گرفته شده است اما سازنده‌ها اعلام می‌کنند که در این معافیت‌های مالیاتی صراحتی وجود ندارد و این معافیت‌ها با ابهام روبه‌روست. درواقع سازمان امور مالیاتی به‌صراحت اعلام نکرده که این معافیت‌ها را اعمال خواهد کرد یا خیر.

موسسان و دست‌اندرکاران صندوق‌های قبلی و برخی متقاضیان تاسیس صندوق‌های زمین و ساختمان نیز اعلام کردند که در برخی موارد، سازمان امور مالیاتی نگاه شرکتی به این صندوق‌ها دارد و از این‌رو این معافیت‌ها با ابهام مواجه است. هرچند کارشناسان بورسی اعلام کردند زیرساخت‌های قانونی برای این معافیت‌ها وجود دارد و حتما باید رعایت شود. باین‌حال صراحتی برای رعایت آن اعلام نشده است.

تاخیر در تعدیل قیمت ساخت

اما پنج‌مین مانع که برخی از کارشناسان و موسسان صندوق‌های زمین و ساختمان از آن به‌عنوان مهم‌ترین دغدغه سازنده‌ها در بحث صندوق‌های زمین و ساختمان یاد می‌کنند مربوط به موضوع تاخیر در تعدیل قیمت ساخت برای رکن مدیر ساخت یا همان سازنده پروژه است. در خصوص مدیر ساخت یا سازنده، به اذعان دست‌اندرکاران صندوق‌های زمین و ساختمان، دو مشکل مهم وجود دارد که منجر به بی‌انگیزگی سازنده‌ها برای تاسیس این صندوق‌ها می‌شود. یک مشکل مهم در این‌باره مربوط به تعریف نقش پیمانکار برای مدیر ساخت یا سازنده است.

در صندوق‌های زمین و ساختمان عملاً مدیر ساخت با مدل پیمانکاری و در قبال یک قرارداد مشخص وارد می‌شود. علاوه بر مشکلاتی که در ارتباط با تعریف نقش مدیرساخت به‌صورت پیمانکاری وجود دارد، این مشکل زمانی پررنگ‌تر می‌شود که تعدیل قیمت ساخت درج شده در قراردادهای مدیران ساخت به دلیل تورم ساختمانی و افزایش هزینه‌های ساخت در طول پروژه، با تاخیر بسیار زیاد انجام می‌شود. آن‌طور که مسئولان نهاد موسس صندوق‌های زمین و ساختمان ایجاد شده در دهه ۹۰ اعلام می‌کنند، به‌رغم آنکه فهرست‌بهای هزینه‌های ساختمانی از سوی سازمان برنامه‌بودجه به‌صورت فصلی به‌روزرسانی می‌شود اما تعدیل قیمت‌ها برای مدیران ساخت در صندوق‌های زمین و ساختمان بعضاً تا بیش از یک‌سال به طول می‌انجامد. این موضوع عملاً پروژه‌ها و ورود به صندوق‌های زمین و ساختمان را برای سازنده‌ها غیرجذاب می‌کند و در برخی موارد به توجیه اقتصادی فعالان ساختمانی لطمه وارد می‌کند. درواقع انطباق زمانی بین تعدیل هزینه‌های ساخت و تورم ساختمانی وجود ندارد و این موضوع یکی از اصلی‌ترین موانع صندوق‌های زمین و ساختمان است.

ریسک اقتصادی موسسان

اظهارات کارشناسان بازار سرمایه همچنین از وجود یک ریسک اقتصادی مهم برای موسس یا موسسان صندوق‌های زمین و ساختمان با ساختار فعلی خبر می‌دهند. یکی از موانع مهم در مسیر موسسان صندوق‌های زمین و ساختمان مربوط به دوره اتمام عملیات ساخت است. به دلیل بوروکراسی‌های بالا و فرآیندهای پیچیده اداری در عمده موارد فاصله بین اتمام پروژه و تسویه حساب نهایی با سرمایه‌گذارها زمان‌بر می‌شود. همین زمان‌بر شدن ریسک اقتصادی برای موسسان به همراه دارد چراکه هر چه زمان بیشتری به طول بینجامد باید سود بیشتری به یونیت‌دارها پرداخت کنند و ممکن است در این فاصله، به حاشیه سود منطقی و مورد انتظار آنها لطمه وارد شود. کارشناسان و فعالان بازار سرمایه معتقدند اگرچه صندوق‌های زمین و ساختمان در ۱۰ سال اول، عملاً با شکست همراه شدند و حتی یک صندوق در فضای واقعی بازار مسکن که همان بازار ساخت‌وسازهای خصوصی است تاسیس نشد اما تامین مالی مسکن از مسیر بازار سرمایه در شرایط فعلی هم‌اکنون یک ضرورت مهم است. لازم است، علاوه بر اصلاح ضوابط تاسیس صندوق‌های زمین و ساختمان برای احیای این روش تامین مالی پروژه‌های ساختمانی و همچنین کسب بازدهی از مسیر فعالیت مولد برای سرمایه‌گذاران ملکی، با نگاه به هر دو سمت عرضه و تقاضای مسکن ابزارهای مناسب و متناسب با هر نوع نیاز تامین مالی و سرمایه‌گذاری مولد ملکی، طراحی و اجرا شود.

سازنده تمایل ندارد

یک مانع مهم در مسیر شکل‌گیری و تاسیس صندوق‌های زمین و ساختمان به عدم تمایل سازنده‌ها برای ورود به این روش تامین مالی مربوط می‌شود. از این‌رو که تمایل به تامین مالی شراکتی در بسازوبفروش‌ها و ساختمان‌سازها در عمده ساخت‌وسازها وجود ندارد. یک علت مهم این موضوع به مقیاس بخش عمده ساخت‌وسازها مربوط می‌شود.

صندوق‌های زمین و ساختمان تنها برای یک تیپ مشخص از ساختمان‌سازی‌ها توجیه دارد. این صندوق‌ها در بهترین شرایط، عمدتاً به‌عنوان روش مناسب برای تامین مالی پروژه‌های ۲۰۰ تا ۳۰۰ واحدی کاربرد و توجیه دارند و برای ساختمان‌سازی‌های موردی به‌خصوص ساختمان‌های کمتر از ۵۰ واحد، فاقد توجیه هستند. چراکه تشکیل این صندوق‌ها اساساً مستلزم طی فرآیندهای اداری پیچیده از جمله دریافت مجوزهای بورسی و... از یکسو، تشکیل هیات‌مدیره و تعیین ارکان است. این در حالی است که عمده ساخت‌وسازهای مسکونی در شهر تهران و سایر شهرها، موردی و کم واحد هستند.

از سوی دیگر بسازوبفروش‌ها هم در این مقیاس از پروژه‌های ساخت اساساً تمایلی به تعیین شریک برای خود نداشته و ترجیح می‌دهند خودشان تامین مالی را انجام داده و در پایان دوره ساخت با قیمت روز واحدها را به فروش برسانند. همچنین، این روش به اذعان کارشناسان بورسی به دلیل طولانی شدن عمر صندوق‌ها و دوره ساخت برای پروژه‌های بیش از هزار واحد مسکونی نیز مناسب نیستند و برای این ساخت‌وسازها باید از ابزارهای دیگری استفاده کرد.

بنابراین یک مانع مهم اتصال بازار مسکن و بازار سرمایه از مسیر صندوق‌های زمین و ساختمان، اساساً نامناسب بودن ساختار این صندوق‌ها برای اکثریت ساخت‌وسازهای شهری به لحاظ مقیاس پروژه‌های مسکونی است. باین‌حال، کارشناسان بازار سرمایه معتقدند این موضوع توجیه خوبی برای عدم اتصال بورسی مسکن و بازار سرمایه نیست. بلکه لازم است با ساده‌سازی ابزارهای بورسی و فرآیندهای مربوط به طراحی و اجرای این ابزارها، ابزارهای بورسی مناسب هم در سمت عرضه و هم در سمت تقاضا ایجاد شود. درواقع لازم است متناسب با ویژگی هر نوع ساخت‌وساز، (کوچک‌مقیاس، با مقیاس متوسط و بزرگ‌مقیاس) ابزارهای مناسب تامین مالی بورسی طراحی و اجرایی شود.

ضوابط سخت برای موسسان

مانع دوم به دشوار بودن فرآیند تاسیس صندوق‌ها و ضوابط دست و پاگیر برای ایجاد این مسیر بورسی تامین مالی مسکن مربوط می‌شود. بررسی‌ها نشان می‌دهد اگر سازنده‌ای هم تمایل به ایجاد صندوق زمین و ساختمان داشته باشد و هم مقیاس پروژه او برای ایجاد این صندوق‌ها مناسب باشد، باز هم به‌قدری ضوابط و فرآیندهای مربوط به کسب مجوزها، تعیین ارکان و سایر فرآیندهای تاسیس صندوق‌های زمین و ساختمان دشوار، پیچیده و زمان‌بر است که عملاً برای سازنده‌ها دافعه ایجاد می‌کند.

مانع مالکیت زمین

یک مانع مهم دیگر، در مسیر متقاضیان تاسیس صندوق‌های زمین و ساختمان به موضوع مالکیت زمین مربوط می‌شود. زمین مهم‌ترین و گران‌ترین عنصر ساختمانی است و در عمده ساخت‌وسازها دست‌کم در بدو شروع عملیات ساختمانی، سازنده، مالک زمین نیست. بلکه بخش قابل‌توجهی از ساخت‌وسازهای مسکونی با مدل مشارکت یعنی فعالیت سازنده روی زمینی که به نام فرد دیگری به‌عنوان مالک است، انجام می‌شود و در پایان پروسه ساخت، هرکدام از طرفین (مالک زمین و سازنده) سهم خود را از پروژه برداشت می‌کنند؛ اما یکی از مهم‌ترین شروط تاسیس صندوق‌های زمین و ساختمان آن است که زمین به نام صندوق یا موسس یا موسسان آن باشد.

ابهام سازنده‌ها درباره مالیات

مانع چهارم در مسیر تاسیس صندوق‌های زمین و ساختمان، به موضوع معافیت‌های مالیاتی تعیین شده در اساسنامه تاسیس صندوق‌های زمین و ساختمان برمی‌گردد. درحالی‌که در اساسنامه تاسیس صندوق‌های زمین و ساختمان، معافیت‌های مالیاتی

پتک بانکی بر بافت فرسوده



پنجره‌ایرانیان؛ تصمیم بانکها به «حذف بافت فرسوده از وام ارزان ساخت مسکن» خلاف ماده ۴ قانون جهش تولید مسکن و مغایر «جریان فعلی بازار ساخت و ساز» است به گزارش دبای اقتصاد، مستعدترین منطقه در شهرها برای «عرضه مسکن ارزان»، رسماً از «وام مخصوص خانه‌سازی» حذف شد. بخشنامه اخیر بانک مرکزی که با مقدمه «محدودیت منابع»، به بانکها ابلاغ شده است، «شرط تخصیص» بالاترین وام ساخت مسکن که پایین‌ترین نرخ سود را دارد، صرفاً ساخت‌وسازهایی معرفی کرده که روی زمین‌های دولتی - زمین ۹۹ ساله - احداث می‌شود. این، مجوزی برای محرومیت بافت فرسوده از «وام ویژه» است آن هم در شرایطی که دولت برای نوسازی بافت، سیاست تشویقی گذاشته و سرمایه‌گذاران ساختمانی و خریداران مسکن، بیش از یک سال است به سمت این مناطق از شهرها حرکت کرده‌اند.

تصمیم تازه سیاست‌گذار پولی، زنگ خطر تامین مالی موثر در مهم‌ترین جبهه تامین مسکن شهرها را به صدا درآورد. این آلارم هشدار، در بطن خود، تبعات حذف بافت‌های فرسوده از وام ارزان با سقف بالا برای دولت، مجموعه بازار مسکن (سازنده‌ها و متقاضیان خرید) و همچنین جریان مقابله با تاب‌آوری ضعیف شهرها به دلیل فرسودگی را به سیاست‌گذار گوشزد می‌کند. بررسی‌ها نشان می‌دهد، پتک بانکی فرود آمده بر بافت فرسوده، در نتیجه تصمیم اخیر سیاست‌گذار پولی، عملاً مغایر با قانون و همچنین مخالف جریانی است که دولت‌ها از گذشته تاکنون در خصوص سیاست‌های تامین مسکن، بر آن تاکید داشته‌اند. طی همه سال‌های گذشته تاکنون، دولت‌ها به اولویت بافت‌های فرسوده در تامین مسکن گروه‌های فاقد مسکن تاکید داشته‌اند و در طرح‌های خانه‌سازی دولتی، تخریب و نوسازی خانه‌های فرسوده، مشمول استفاده از تسهیلات بانکی یا یارانه‌های دولتی بوده است که از آن جمله می‌توان

به پروژه‌های خودمالکی مسکن مهر اشاره کرد. همچنین در نهضت ملی مسکن، سهم قابل توجهی از ساخت یک‌میلیون مسکن در سال به نوسازی واحدهای مسکونی اختصاص یافته است.

وام ارزان فقط به دولتی‌سازها

محتوای یک بخشنامه که به‌تازگی از سوی بانک مرکزی ابلاغ شده است، نشان می‌دهد، بافت‌های فرسوده که اتفاقاً مهم‌ترین جبهه تامین مسکن در شهرها هستند، از ارزان‌ترین و بالاترین سقف وام ساخت که هم‌اکنون در شبکه بانکی پرداخت می‌شود، محروم شده و از لیست مشمولان موثرین وام ساخت خط خورده‌اند.

بانک مرکزی، پنجم شهریورماه امسال، در بخشنامه‌ای اعلام کرد: «شورای پول و اعتبار در راستای حمایت از گروه‌های کم‌درآمد جامعه صرفاً سقف فردی تسهیلات پروژه‌های حمایتی مسکن در تمامی شهرهای کشور را به‌صورت یکسان به مبلغ ۵۵۰ میلیون تومان افزایش داد». در این بخشنامه که هدف از آن رفع ابهام بانک‌های عامل پرداخت‌کننده تسهیلات قانون جهش تولید مسکن درج شده، تاکید شده است: «با در نظر گرفتن محدودیت منابع بانکی و هدف قانون‌گذار (کمک به خاندان‌دار شدن فاقدین مسکن)، کلیه مصوبات شورای پول و اعتبار در این راستا از جمله کاهش نرخ سود تسهیلات بانکی و افزایش سقف تسهیلات یادشده صرفاً شامل پروژه‌های حمایتی مسکن که زمین آن توسط وزارت راه و شهرسازی تامین و به متقاضیان عرضه می‌شود بوده و پروژه‌های خودمالک شهری / روستایی، مشمول افزایش سقف و کاهش نرخ سود تسهیلات مذکور نیستند».

معنای این ابلاغیه آن است که تسهیلات ۵۵۰ میلیون تومانی نهضت ملی مسکن که برای حمایت از تامین مسکن گروه‌های فاقد مسکن و خانه‌سازی‌های حمایتی، با نرخ سود ۱۸ درصد پرداخت می‌شود، تنها شامل ساخت‌وسازهایی می‌شود که روی زمین‌های دولتی انجام شود. این در حالی است که بخش زیادی از طرح ساخت یک‌میلیون مسکن در سال، قرار است از سوی متقاضیان «خودمالک» یعنی افرادی که زمین دارند و متقاضی دریافت وام ۵۵۰ میلیون تومانی با سود ۱۸ درصدی (وام حمایتی) هستند، ساخته شود.

«تقاضای خودمالکی» نه تنها شامل «تقاضای نوسازی مسکن در بافت فرسوده» با موثرترین شکل تسهیلات بانکی در شرایط فعلی می‌شود که بخش دیگری از ساخت‌وسازهای نهضت ملی مسکن را که قرار است به‌صورت «انفرادی» یا از سوی «گروه‌های ساخت» انجام شود نیز دربرمی‌گیرد. دولت پیش‌تر اعلام کرده بود هر کس در هر مکانی زمینی مناسب برای ساخت دارد می‌تواند در قالب نهضت ملی مسکن آن را در خدمت ساخت و عرضه واحدهای مسکونی قرار داده و

از حمایت‌های نهضت ملی برخوردار شود. مهم‌ترین حمایت برای مالکان زمین نیز همان وام ارزان با سقف بالاست که حالا به‌موجب این ابلاغیه بانک مرکزی عملاً منتفی است. در قالب نهضت ملی مسکن، ساخت سالانه یک‌میلیون واحد مسکونی با استفاده از تسهیلات بانکی و آورده متقاضیان تکلیف شده است. ساخت‌وساز روی اراضی دولتی (زمین‌های دستگاه‌ها و اراضی ۹۹ ساله دولتی)، ساخت‌وساز روی اراضی متعلق به افراد (خودمالک‌های بافت فرسوده و...) در قالب گروه‌های ساخت یا متقاضیان انفرادی و ساخت‌وسازهای مشارکتی، مدل‌هایی هستند که قرار است با استفاده از آنها مجموعاً طی ۴ سال، ۴ میلیون واحد مسکونی ساخته شود.

در این راستا، برای بافت‌های فرسوده سهم ۲۰۰ هزار واحدی از طرح ساخت یک‌میلیون مسکن در سال در نظر گرفته شده است. بررسی‌های «دبای اقتصاد» نشان می‌دهد این تصمیم اخیر سیاست‌گذار پولی به معنای اختصاص تسهیلات نهضت ملی مسکن تنها به یک بخش از این ساخت‌وسازهاست. ساخت‌وسازهایی که بخش زیادی از آنها نه در دل شهرهای اصلی که در زمین‌های بدون امکانات و خدمات در حومه شهرهای بزرگ، قرار گرفته‌اند.

مغایر با «قانون»، «بازار» و «شهر»

اقدام اخیر سیاست‌گذار پولی در محدود کردن وام ۵۵۰ میلیون تومانی با نرخ سود ۱۸ درصد به ساخت روی اراضی دولتی و محرومیت سایر ساخت‌وسازها از این وام، هم در تضاد با «قانون» است و هم در مغایرت با «وضعیت فعلی بازار مسکن» و هم متضاد با «شرایط کنونی شهرها». درواقع، هر سه این آیت‌ها یعنی قانون جهش تولید مسکن، وضعیت عرضه و تقاضای مسکن و مواجهه شهرها با بحران تاب‌آوری به دلیل فرسودگی هسته‌های میانی، به سیاست‌گذار آلارم می‌دهد که ساخت‌وساز یا تولید و عرضه مسکن باید به مناطق مستعد شهرها یعنی بافت‌های فرسوده هدایت شود. در ماده ۴ قانون جهش تولید مسکن، آمده است: «بانکها و موسسات اعتباری غیربانکی مکلف‌اند حداقل بیست‌درصد (۲۰ درصد) از تسهیلات پرداختی نظام بانکی در هر سال را با نرخ سود مصوب شورای پول و اعتبار به بخش مسکن اختصاص دهند، به‌صورتی که در سال اول اجرای قانون از حداقل ۳۶۰ هزار میلیارد تومان تسهیلات برای واحدهای موضوع این قانون کمتر نباشد و برای سال‌های آینده نیز حداقل منابع تسهیلاتی مذکور با افزایش درصد صدراالذکر مطابق با نرخ تورم سالانه افزایش یابد».

در این بخش از قانون جهش تولید مسکن، اختصاص ۲۰ درصد تسهیلات بانکها به بخش مسکن، پرداخت ۳۶۰ هزار میلیارد تومان اعتبار تسهیلاتی به این بخش و سپس به‌روزرسانی آن مطابق با نرخ تورم برای سال‌های بعد مورد تاکید قرار گرفته است. در هیچ کجای قانون جهش تولید مسکن اعلام نشده است که این تسهیلات

شده‌اند که هنوز همان وام بانکی که هر سال به متقاضیان نوسازی پرداخت می‌شد نیز برای متقاضیان جدید (۱۴۰۲) تعیین تکلیف نشده است. این در حالی است که آمارها نشان می‌دهد سال گذشته نیز از هر سه متقاضی دریافت وام نوسازی، عملاً یک نفر موفق به دریافت وام نوسازی شد.

سه عارضه محرومیت بی‌سابقه

محرومیت جدید بافت‌های فرسوده از حمایت‌های بانکی، در حالی تاکنون در کارنامه سیاست‌های تامین مالی مسکن دولتی‌ها بی‌سابقه بوده است که تبعات این اقدام، در وهله اول متوجه دولت خواهد شد. آمارها و اظهارات مسئولان تامین خدمات برای واحدهای دولتی‌ساز خارج از شهرها نشان می‌دهد، هزینه تامین خدمات و انشعابات در ساخت‌وسازهای خارج شهر ۱۲ برابر بیشتر از ساخت مسکن در درون شهرهاست.

بهار امسال، یک مقام مسئول در وزارت نیرو اعلام کرد، تنها برای تامین آب و برق واحدهای دولتی‌ساز خارج شهرها اعتباری بالغ بر ۱۱۰ میلیون تومان به ازای هر واحد برآورد شده و مورد نیاز است. از سوی دیگر این محرومیت با اثر مخرب بر جریان نوسازی به زیان هر دو سمت عرضه و تقاضای مسکن است که هم‌اکنون به دلیل جهش قیمت مسکن به ساخت و خرید مسکن در محدوده‌های هدف نوسازی و نواحی جنوبی و ارزان شهر تمایل پیدا کرده‌اند. درحالی که خطر وقوع زمین‌لرزه و آسیب‌های ناشی از آن برای شهر تهران و همه شهرهای کشور به‌عنوان یک مخاطره همیشگی، جدی است، این محرومیت‌ها به تلاش برای ارتقای تاب‌آوری شهرها نیز آسیب وارد می‌کند. در یک برآورد جدید صورت‌گرفته از سوی زلزله‌شناس‌ها در صورت بروز زمین‌لرزه‌های بزرگ با مقیاس بالاتر از ۷ ریشتر مانند آنچه بهمن‌ماه سال گذشته در ترکیه رخ داد، حدود ۳۰۰ هزار ساختمان در پایتخت تخریب می‌شود.

تعداد پلاک‌های مسکونی در تهران حدود یک میلیون پلاک است. به‌طور کلی حدود ۴ میلیون نفر از جمعیت شهر تهران تحت‌تأثیر چنین زلزله‌ای قرار خواهند گرفت. این در حالی است که به‌دلیل مساحت قابل‌توجه بافت‌های فرسوده و تراکم بیشتر جمعیت در مناطق جنوبی تهران، بیشترین آسیب‌ها و خسارت‌ها متوجه این نواحی خواهد شد. از سوی دیگر این اقدام خلاف قانون و تاکیدهای دولت به‌خصوص در سال‌های اخیر است. همین پارسال، بسته تشویقی نوسازی مسکن در شورای عالی شهرسازی و معماری به تصویب رسید که بر اساس آن چند مشوق جدید شامل امکان حذف بیش از یک پارکینگ، اعطای تراکم تشویقی، امکان احداث واحد تجاری در طبقه همکف و امکان ساخت روی پلاک‌های با مساحت کمتر از ۵۰ مترمربع و... برای تسریع جریان نوسازی در بافت‌های فرسوده، تعیین شد؛ اما هم‌اکنون با یک ضدسیاست در حوزه بافت‌های فرسوده، زنگ خطر در حوزه نوسازی مسکن به صدا درآمده است. لازم است متولی مسکن دولتی پیگیری‌های لازم را در این زمینه انجام دهد که بافت‌های فرسوده نه‌تنها با تبعیض مخرب روبه‌رو نشوند که اتفاقاً محدوده‌های هدف نوسازی، در اولویت حمایت‌های ساخت و عرضه مسکن قرار بگیرند.

به پروژه‌های ۹۹ ساله که تنها بخشی از نهضت ملی مسکن است کرده که اگرچه در آن به‌صراحت اشاره‌ای به عبارت بافت فرسوده و محرومیت محدوده‌های هدف نوسازی از تسهیلات ۵۵۰ میلیون تومانی با نرخ سود ۱۸ درصد (وام حمایتی) نشده است، بلکه در آن اعلام شده، تنها خانه‌سازی‌های روی اراضی دولتی مشمول این تسهیلات می‌شوند و پروژه‌های ساخت مسکن فردی و گروهی، شامل این وام نخواهند شد. مشخص است که بافت‌های فرسوده روی زمین دولتی ساخته نمی‌شوند، بنابراین این ابلاغیه عملاً به معنای محرومیت و حذف بافت فرسوده از فهرست مشمولان وام حمایتی ساخت و عرضه مسکن است. محدوده‌هایی که نه‌تنها نباید با تبعیض مخرب حمایتی روبه‌رو باشند که اتفاقاً بنا بر آنچه گفته شد لازم است با اعمال تبعیض مثبت، جریان نوسازی مسکن در آنها تسریع و تسهیل شود.

تعلیق نوسازی از جبهه وام بانکی

بررسی‌ها از آخرین وضعیت پرداخت وام نوسازی مسکن در شهر تهران نشان می‌دهد، نه‌تنها بر اساس بخشنامه جدید بانک مرکزی، بافت‌های فرسوده از تسهیلات نهضت ملی مسکن عملاً حذف شده‌اند که جریان نوسازی ۱۴۰۲، از ناحیه وام بانکی به حالت تعلیق درآمده است.

سه‌میه و اعتبار در نظر گرفته‌شده برای نوسازی مسکن در سال ۱۴۰۲ شامل سقف جدید و تعداد وام‌های قابل پرداخت به متقاضیان نوسازی، همچنان ابلاغ نشده است. شعب عامل پرداخت‌کننده وام نوسازی مسکن در این باره اعلام کردند: آنچه از ابتدای امسال تاکنون در قالب وام نوسازی مسکن به متقاضیان پرداخت شد مربوط به سه‌میه و پرونده‌های تشکیل‌شده از سال قبل (۱۴۰۱) است و اخیراً منابعی برای پرداخت وام نوسازی نداریم. چراکه عملاً منابع مربوط به سه‌میه سال قبل به اتمام رسیده است و هنوز تفاهم‌نامه جدید با دولت برای وام نوسازی ۱۴۰۲ امضا و ابلاغ نشده است. باین‌حال، یکی از شعب پرداخت‌کننده وام نوسازی مسکن در شهر تهران به «دنیای اقتصاد» اعلام کرد: امیدوار هستیم تا یک‌ماه آینده ضوابط و منابع جدید برای پرداخت وام نوسازی ابلاغ شود.

پارسال یک مدل وام نوسازی به متقاضیان ساخت مسکن در بافت‌های فرسوده پرداخت می‌شد. سقف این وام ۴۵۰ میلیون تومان در شهر تهران بود که ۱۵۰ میلیون تومان از آن از محل تبصره ۱۸ قانون بودجه ۱۴۰۰ با سود صفر بود که سازنده در اتمام دوره ساخت باید تمام آن را با دولت تسویه می‌کرد و قابل‌انتقال به خریدار نبود. ۱۵۰ میلیون تومان دیگر با سود ۲۳ درصد از منابع داخلی بانکی و ۱۵۰ میلیون تومان دیگر با سود ۲۲/۵ درصد از محل اوراق گواهی حق تقدم تسهیلات، پرداخت می‌شد. امسال اما هنوز مشخص نیست وضعیت متقاضیان و پرونده‌های ۱۴۰۲ به چه صورت خواهد بود و نوسازی از محل وام بانکی عملاً به حالت تعلیق درآمده است.

این وضعیت نشان می‌دهد، نه‌تنها امسال تبعیض مثبت برای نوسازی بافت‌های فرسوده به عمل نیامده و عملاً بافت‌های فرسوده از حمایت‌های دولتی کنار گذاشته

باید به تفکیک به چه بخش‌هایی از ساخت و عرضه مسکن اختصاص یابد و چون این موضوع در قانون مشخص نشده عملاً همه ساخت‌وسازهایی که در نهایت منجر به ساخت یک‌میلیون واحد مسکونی در سال می‌شود را دربرمی‌گیرد؛ یعنی هر جا نیاز به تولید و عرضه مسکن باشد باید این تسهیلات مطابق با تکلیف قانونی پرداخت شود.

این در حالی است که در ماده ۱۲ این قانون، اولویت تامین زمین برای ساخت‌وساز نیز بافت‌های فرسوده و سکونتگاه‌های غیررسمی عنوان شده است و بر اساس رویکرد دولت از گذشته تاکنون، ساخت‌وساز در بافت‌های فرسوده در اولویت طرح‌های دولت برای تامین مسکن است. درواقع آنچه محرز است اینکه چه به لحاظ کارشناسی و چه از نظر سیاست‌های دولتی، دست کم در دو دهه گذشته اولویت تامین مسکن و حمایت‌ها با بافت فرسوده و نوسازی آنها بوده است.

حتی در ماده ۲۴ قانون جهش تولید مسکن نیز به شیوه‌های انبوه‌سازی، مشارکتی و انفرادی به‌عنوان روش‌های ساخت مسکن مشمول قانون نهضت ملی مسکن و ساخت یک‌میلیون واحد مسکونی در سال اشاره شده است. تعیین سهمیه ۲۰۰ هزار واحدی برای ساخت مسکن در طرح یک‌میلیون مسکن نیز سند محکمی است که نشان می‌دهد، بافت‌های فرسوده باید مانند ساخت‌وسازهای دولتی، مشمول حمایت‌های در نظر گرفته شده برای این طرح، از جمله بالاترین سقف و نرخ سود حمایتی تسهیلات بانکی باشند.

شیفت بازار به هسته شهرها

علاوه بر قانون و رویکرد دولت‌ها در اولویت‌بخشی به ساخت و عرضه مسکن در بافت‌های فرسوده، رصد وضعیت بازار دست‌کم در دو سال گذشته، نشان‌دهنده شیفت هر دو سمت عرضه و تقاضای مسکن به هسته‌های درونی و میانی شهرها یا همان بافت‌های فرسوده است. با ادامه جهش‌های مکرر قیمتی در بازار مسکن به‌خصوص در کلان‌شهر تهران، بخش قابل‌توجهی از متقاضیان مصرفی و حتی تقاضای سرمایه‌ای مسکن به بافت‌های فرسوده جنوب شهر هدایت شد. سازنده‌ها و مالکان این بافت‌ها نیز تمایل بیشتری به فعالیت و نوسازی در این بافت‌ها نشان دادند. شاهد آماری و رسمی این ماجرا را می‌توان در آمار مربوط به تیراژ ساختمانی در بافت‌های فرسوده کشور در سال ۱۴۰۱ مشاهده کرد. در سال گذشته، بعد از ۹ سال، رکورد بیشترین ساخت‌وساز مسکن در بافت‌های فرسوده شکسته شد و بیش از ۶۴ هزار واحد مسکونی در این بافت‌ها احداث شد. این میزان ساخت مسکن در بافت‌های فرسوده شهرها از سال ۹۲ بی‌سابقه بود. این در حالی است که به‌طور متوسط از ابتدای سال ۹۳ تا پایان ۱۴۰۰ در کشور در هر سال ۴۴ هزار واحد مسکونی در کشور نوسازی شد؛ اما پارسال نه‌تنها رکورد جدیدی از نوسازی مسکن در بافت‌های فرسوده به ثبت رسید که تیراژ ساخت در این بافت‌ها تا حدی به هدف قانونی تعیین‌شده برای نوسازی سالانه ۱۰۰ هزار واحد مسکونی که در همه سال‌ها با عقب‌ماندگی قابل‌توجه همراه بود، نیز نزدیک شد. در چنین شرایطی بانک مرکزی در حالی به بهانه محدودیت منابع، وام نهضت ملی مسکن را عملاً منحصر

مسکن ح- DF Compressor Free Version

باب دارد؟

بازار معاملات مسکن راکد و به دنبال آن تورم اجاره‌بها پایین بود نیز، این نسبت در سطوح پایین‌تر تا حداقل ۱۴ یا ۱۵ واحد متوقف می‌شد. به این ترتیب هر چه نسبت مذکور افزایش پیدا کند، به منزله جابجایی شدن سطح قیمت مسکن بوده و در نتیجه از این نسبت به عنوان «حباب‌سنج مسکن» استفاده می‌شود.

بر اساس برآوردهای موجود نسبت قیمت به اجاره مسکن در شهر تهران در مردادماه نسبت به سال گذشته اندکی کاهش یافته و از ۲۲ به ۲۱/۷ درصد رسیده است. این در حالی است که از سال ۹۷ نسبت مذکور تحت‌تأثیر جهش مسکن رو به افزایش گذاشت و در سال ۹۹ قله‌زنی کرد. در آن سال P/R در پایتخت تا حدود ۳۶ واحد افزایش یافت که تقریباً ۱۰ واحد بیشتر از قله تاریخی سه دهه قبل از عصر جهش بود؛ اما روند تغییرات نسبت قیمت به اجاره مسکن در تهران از سال ۱۴۰۰ معکوس شد و این روند تا جایی پیش رفت که نسبت مذکور اکنون به کمتر از قله متعارف دهه‌های گذشته رسیده است. با این حال این نسبت هنوز نه تنها از کف مطلوب یعنی ۱۵ واحد بیشتر است، بلکه حتی از میانگین تاریخی سه دهه قبل از عصر جهش که ۴/۱۷ واحد بوده، بالاتر برآورد می‌شود.

بررسی عوامل موثر بر عقب‌نشینی نسبت قیمت به اجاره مسکن مبتنی بر برآورد نرخ‌ها در میانه تابستان حکایت از آن دارد که تحولات دو تا سه ماه گذشته (خرداد تا پایان مرداد ۱۴۰۲) در بازار مسکن و همین‌طور در بیرون از بازار مسکن (ناظر بر رخدادهای پیرامون متغیرهای اقتصاد کلان و همین‌طور متغیرهای غیراقتصادی موثر بر بازارها) نقش اساسی در این ماجرا داشته است؛ اما شاید بیش و پیش از این موضوع باید اثر تغییرات اجاره‌بها در فاصله دو سال اخیر را در تغییر نسبت حباب‌سنج مسکن مورد بررسی قرار داد.

مستاجرها بهتر از هر قشری می‌دانند که در سال‌های ۱۴۰۰ و ۱۴۰۱ تورم اجاره‌بها در تهران و به تبع آن در کل کشور قله‌زنی کرد و آنها حدودی از افزایش سالانه هزینه تامین مسکن اجاری را تجربه کردند که پیش‌تر هرگز تجربه نکرده بودند. بررسی آمارهای در دسترس از تحولات اجاره‌بها در سال‌های مذکور موجب شد این سال‌ها به عنوان «بدترین سال برای مستاجرها» شناخته شوند؛ بنابراین به دنبال افزایش بی‌سابقه اجاره‌بها عملاً مخرج کسر P/R افزایش پیدا کرد و چون این افزایش در دو سال اخیر به مراتب بیشتر از حدود رشد قیمت مسکن بود، در نهایت نسبت حباب‌سنج مسکن رو به کاهش گذاشت.

پس از افزایش مخرج کسر، دومین عامل موثر بر کاهش P/R در میانه تابستان را باید در روند تغییرات میانگین قیمت مسکن پایتخت در فاصله خرداد تا پایان مرداد جست‌وجو کرد که ابتدا کاهشی بود و اخیراً نیز ظاهراً در برخی نواحی بازار به ثبات نسبی رسیده است. طبعاً کاهش صورت کسر یعنی قیمت مسکن نیز به اندازه افزایش مخرج کسر (اجاره‌بها) در بهبود مقدار این نسبت و بازگشت آن به حدود دامنه متعارف موثر بوده است.

وضعیت قیمت دلاری مسکن

علاوه بر نسبت قیمت به اجاره مسکن یا همان P/R ، امکان سنجش اندازه حباب مسکن با ارزیابی رابطه قیمت مسکن با متغیرهای دیگری نیز وجود دارد. در واقع رابطه تاریخی قیمت مسکن با سایر متغیرهای اقتصادی نیز می‌تواند به منزله ابزار حباب‌سنج عمل کند. بر این اساس لازم است روندهای طی شده در بازارهای مختلف در یک تابلو به نمایش گذاشته شود تا بتوان وضعیت قیمت مسکن را در نسبت با دیگر متغیرهای موثر بر آن موقعیت‌یابی کرد.

قیمت مسکن در فاصله پایان سال ۱۳۹۶ تا نیمه تابستان امسال ۱۴ برابر شده و این در حالی است که در همین فاصله زمانی اجاره‌بهای ماهانه هر مترمربع آپارتمان مسکونی ۱۰ برابر، نرخ دلار ۲/۱۰ برابر، حجم نقدینگی ۵/۴ برابر و شاخص قیمت

پنجره‌ایرانیان؛ نشانگرهای سه دماسنج بازار مسکن تهران، بعد از دو ماه «کاهش» و «ثبات» قیمت آپارتمان، در سطوح تازه‌ای قرار گرفته‌اند که این وضعیت، دست کم دو پیام برای فعالان این بازار و سیاست‌گذار مخابره می‌کند.

بازار از فاز «اضافه پرش قیمت» فاصله گرفته است؛ به طوری که شاخص «قیمت به اجاره» که یک حباب‌سنج اصلی محسوب می‌شود، در حال حاضر هم پایین‌تر از «قله سال‌های ۹۹ و ۱۴۰۰» و هم کمتر از سطح سال ۱۴۰۱ شده است. با این حال، عدد کنونی این شاخص، همچنان تا نزول به سطح میانگین تاریخی و همچنین کف همیشگی، لازم است مسیر مشخصی را طی کند. در این بررسی از دماسنج دلاری مسکن هم استفاده شد؛ قیمت دلاری هر مترمربع واحد مسکونی در تهران در میانه تابستان - بر اساس برآوردها از قیمت فروش و همچنین قیمت‌های پیشنهادی فروشنده‌ها - حدود ۲۰۰ دلار کمتر از سال گذشته شده است؛ اما هنوز از سطح متعارف بالاتر است. فاصله قابل‌توجه تورم مسکن با نرخ رشد نقدینگی به عنوان دماسنج سوم، نتایجی مشابه دو دستگاه اول را نشان می‌دهد؛ به این معنا که «حباب قیمت یا همان سطح نامتعارف» تا حدودی تعدیل شده اما تخلیه کامل آن - برگشت کامل بازار از اضافه پرش قیمت مسکن - نیازمند تحقق کامل دو شرط است.

حال‌ورز نبض قیمت مسکن و مسیری که پیش روی این بازار قرار دارد، با استفاده از سه قطب‌نما سنجش شد. حباب‌سنج‌های بازار مسکن نشان می‌دهد در میانه تابستان از اندازه حباب مسکن کاسته شده است اما با این حال همچنان اضافه پرش مسکن امری غیرقابل‌انکار است. در این شرایط سیاست‌گذار می‌تواند با پابندی به ادامه طی مسیر بازگشت قیمت مسکن به محدوده متعارف، مانع از شکل‌گیری تلاطم دوباره در این بازار شود.

به گزارش دنیای اقتصاد، روند نزولی قیمت مسکن در تهران در فاصله دو تا سه ماه گذشته سبب شده بازار اجاره‌نشینی هم تحت‌تأثیر این تغییرات قرار بگیرد. هرچند مدت‌هاست هیچ نوری به بازار تابانده نمی‌شود و فعالان و تحلیلگران بازار مسکن در تاریکی مطلق ناشی از نبود آمار موثق و رسمی قرار دارند اما تحقیق میدانی حکایت از آن دارد که سرعت رشد اجاره‌بها در پایتخت در طول ماه‌های اخیر همپای تورم عمومی و تورم مسکن یک روند کاهشی را طی کرده است. اگرچه آنچه اجاره‌نشین‌ها به شکل ملموس حس می‌کنند این است که این افت سرعت رشد اجاره‌بها آن‌قدرها هم نفعی برایشان نداشته چراکه به‌طور کلی سطح میانگین اجاره‌بها در حال حاضر در اغلب مناطق متوسط نیمه شمالی شهر بسیار بالا بوده و این موضوع به اخراج مستاجرها از محله‌های قدیمی خود و ناگزیری به کوچ به مقصد جنوب شهر یا بعضاً شهرهای جدید اطراف تهران شده است، اما با این حال روندیابی آنچه در بازار اجاره‌بها گذشته است، نشان‌دهنده اتفاقات مثبت تحت‌تأثیر آرام گرفتن بازار مسکن و نیز وضعیت رو به بهبود برخی دیگر از متغیرهای اقتصاد کلان نظیر نرخ رشد نقدینگی است.

برآوردهای غیررسمی با بررسی ده‌ها فایل اجاره موجود نزد واسطه‌های ملکی حکایت از آن دارد که هم‌اکنون متوسط کل اجاره‌بهای ماهانه هر مترمربع آپارتمان مسکونی در شهر تهران به رقمی حول و حوش ۲۶۰ تا ۲۸۰ هزار تومان رسیده است. آخرین برآوردها از میانگین قیمت هر مترمربع مسکن در شهر تهران طی مردادماه نیز نشان‌دهنده درجا زدن این رقم نزدیک مرز ۷۳ میلیون تومان است. با در نظر گرفتن این تخمین‌ها می‌توان نسبت به حباب‌سنجی قیمت مسکن در بازار پایتخت از طریق «نسبت قیمت به اجاره (P/R)» اقدام کرد. این نسبت پیش از عصر جهش بی‌سابقه قیمت مسکن در تهران یعنی قبل از سال ۹۷ همواره رقمی حول و حوش ۱۵ تا ۲۵ واحد بوده است؛ به این ترتیب که وقتی قیمت مسکن اوج می‌گرفت و بازار از رونق معاملاتی متاثر می‌شد، این نسبت تا ۲۵ واحد افزایش پیدا می‌کرد و هر زمان

آورده و جهش‌های قیمت مسکن را شکل می‌دهند. با کم‌رنگ‌شدن عوامل اشاره شده، از بازار مسکن روی برمی‌گرداند و دوره رشد قیمتی مسکن شروع می‌شود. در نهایت بر اساس هر سه حباب‌سنج بازار مسکن می‌توان دریافت که مسکن همچنان دچار اضافه‌پرش بوده و اگر بستر و شرایط لازم برای بازگشت از این اضافه‌پرش فراهم شود، جا برای کاهش آن تا نزدیک شدن به سطوح معقول و واقعی وجود دارد.

شرط عادی شدن نبض بازار مسکن

وخامت حال بازار مسکن در سال‌های اخیر موضوعی عیان است؛ اما بهبود خفیفی که در ماه‌های اخیر رخ داده نیز تابع عوامل مشخصی است که اگر استمرار پیدا کند، می‌تواند نجات‌دهنده بخش مسکن در کشور باشد. هنوز نسبت قیمت به اجاره مسکن به کف متناسب با شرایط آرامش و ثبات پایدار بازار مسکن یعنی حدود ۱۵ بازنگشته و حتی به‌مراتب بیشتر از میانگین تاریخی خود یعنی حدود ۱۷ واحد است. در این میان سوال مهم این است که نبض قیمت مسکن چه زمانی به سطح متعارف باز خواهد گشت؟ تجربه ماه‌های اخیر می‌تواند پاسخ روشن و متقنی به این پرسش بدهد. در ماه‌های اخیر به‌واسطه کاهش ریسک در متغیرهای غیراقتصادی در جریان تحرکات دستگاه دیپلماسی کشور برای رفع تحریم‌ها، انتظارات تورمی در بازارها مهار و آثار آن به شکل کاهش قیمت مسکن در این بازار نیز منعکس شد.

از سوی دیگر تیم اقتصادی دولت با اتخاذ سیاست‌هایی توانست رشد نقدینگی در کشور را مهار کند و بلافاصله اثر مثبت آن در بازار مسکن نیز به‌عنوان یکی از بازارهایی که پیرو تغییرات رشد نقدینگی است، مشهود شد. به‌این ترتیب اگر دولت بتواند همین مسیر یعنی مهار رشد نقدینگی و مهار موثر و پایدار انتظارات تورمی از طریق بهبود وضعیت متغیر غیراقتصادی و برون‌زای بازار مسکن (مسئله رفع تحریم‌ها) را طی کند، آثار مثبت آن بر بازار مسکن می‌تواند تداوم و روند تخلیه حباب قیمت مسکن ادامه پیدا کند.

باین‌حال یک هشدار و ریسک وجود دارد که نباید از نظر سیاست‌گذار دور بماند و حتماً نیازمند برنامه‌ریزی و ایفای نقش تنظیم‌گری (و نه مداخله‌گری) از سوی مراجع مربوطه است. این هشدار ناظر بر روند تورم مصالح ساختمانی است. به‌رغم اینکه تورم مصالح ساختمانی در فصل گذشته قدری کاهشی گزارش شده است؛ اما همچنان مهم‌ترین پاشنه آشیل بازار مسکن، هزینه ساخت است. از طرفی نوسازها همواره پرچم‌دار تعیین قیمت مسکن در بازار به شمار می‌آیند و سازنده‌ها نیز برای تعیین قیمت فروش چاره‌ای به‌جز در نظر گرفتن هزینه ساخت و حاشیه سود متناسب با حجم و زمان سرمایه‌گذاری خود ندارند. با این وصف کنترل تورم مصالح ساختمانی می‌تواند نقش مهمی در جلوگیری از افزایش سرسام‌آور قیمت مسکن داشته باشد.

مصرف‌کننده نیز ۶/۴ برابر شده است.

یکی از حباب‌سنج‌های متعارف در بازار مسکن، قیمت دلاری آن است. به‌طور میانگین در دوره‌های پیش از عصر جهش قیمت هر مترمربع آپارتمان مسکونی در تهران حدود ۱۱۰۰ دلار بوده است اما اکنون این میزان به ۱۵۰۰ دلار رسیده که ناشی از رشد بیشتر قیمت مسکن نسبت به نرخ دلار است. البته قیمت دلاری مسکن در حال حاضر به‌واسطه سه ماه نزولی اخیر در سطح قیمت‌ها، قدری نسبت به پارسال کاهش یافته است؛ کما اینکه سال گذشته این قیمت حدود ۱۷۰۰ دلار بود اما در جریان تغییرات ماه‌های اخیر به ۱۵۰۰ دلار رسیده است. باین‌حال آنچه آشکار است این است که تحت‌تأثیر اضافه‌پرش مسکن نسبت به دلار طی سال‌های اخیر، همچنان سطح قیمت مسکن در تهران حباب‌آلود است و جا برای کاهش آن و بازگشت به سطح متعارف و تاریخی وجود دارد.

البته برخی این‌طور تحلیل می‌کنند که قیمت دلار واقعی نبوده و کنترلی از جانب دولت روی آن اعمال می‌شود؛ اما این فرضیه بعید به نظر می‌رسد. در عوض این رشد حباب‌آلود قیمت مسکن است که موجب شده قیمت دلاری آن تا این حد افزایش پیدا کند. ضمناً قیمت دلاری مسکن صرفاً در مقطعی که کنترل دولتی روی آن اعمال نشده و قیمت بازار آزاد مشخص بوده است، کاربرد دارد و «دنیای اقتصاد» نیز در مقایسه تاریخی خود این موضوع را لحاظ کرده است.

حباب‌سنج دیگری که می‌توان از آن برای ارزیابی وضعیت قیمت مسکن در حال حاضر استفاده کرد از بررسی نسبت بین رشد نقدینگی و قیمت مسکن به دست می‌آید. در سال‌های عصر جهش آن‌طور که پیش‌تر هم اشاره شد، میانگین قیمت هر مترمربع آپارتمان مسکونی ۱۴ برابر شده است و این در حالی است که میزان افزایش نقدینگی در همین فاصله زمانی ۴/۵ برابر بوده است. از طرفی یک رابطه تاریخی دیگر نیز بین نقدینگی و قیمت مسکن همواره - یا به عبارت بهتر تا پیش از عصر استثنایی جهش بی‌سابقه مسکن - وجود داشته است؛ به‌این ترتیب به‌طور معمول نرخ رشد سالانه نقدینگی حدود ۲۷ تا ۲۸ درصد و متوسط رشد قیمت مسکن ۲۹ درصد بوده است. درواقع میزان تغییرات این دو متغیر در سال‌های پیش از عصر جهش همواره به یکدیگر نزدیک بوده و فاصله زیادی که اکنون میان این دو شکل گرفته، کاملاً غیرمتعارف است.

حسین عبده تبریزی، صاحب‌نظر ارشد بخش مسکن نیز به‌تازگی ضمن تشریح رابطه سنتی نقدینگی و قیمت مسکن به علت فاصله گرفتن این دو در سال‌های اخیر پرداخت و در تشریح نقش هجوم تقاضای سرمایه‌ای به بازار مسکن در سال‌های اخیر در وقوع جهش بی‌سابقه قیمت مسکن گفت: «موضوع اصلی سفته‌بازی در بخش املاک به‌ویژه زمین است. از دهه ۹۰، بُعد سرمایه‌گذاری مسکن وجه پررنگ‌تری در ایران یافته است. این بُعد سوداگرانه به همراه نوسان‌های قیمتی شدید (عمدتاً در بخش زمین) و برای کسب عایدی سرمایه‌ای، شرایط ویژه‌ای را بر بازار مسکن ایران حاکم کرده است. قدرت خرید خانوارها از سال ۸۶ رو به کاهش نهاده و در بازار اجاره شاهد این کاهش قدرت خرید هستیم. افزایش نسبت قیمت به اجاره مسکن در مقایسه با سطوح متعارف نیز نشان‌دهنده حباب قیمتی جدی در بخش ساختمان در ایران است؛ یعنی بین ارزش مصرفی و قیمت رابطه‌ای نیست. فقدان نظام مالیاتی کارآمد، مسکن را به محل سرمایه‌گذاری جذاب با نرخ بازده بالا تبدیل کرده است. ریسک بالای فعالیت در بخش واقعی اقتصاد، بسیاری از کارآفرینان، صنعتگران و صاحبان مشاغل را نیز به سرمایه‌گذاری در بازار مسکن سوق داده است. سهم بالای تقاضای سوداگرانه سبب شده مسکن از تحولات و نوسان‌های اقتصاد کلان تأثیر زیادی بپذیرد. چرا قیمت مسکن به‌جای افزایش هموار و متناسب با رشد نقدینگی، افزایش ناهموار و نامتناسب با متوسط رشد نقدینگی را از خود نشان می‌دهد؟ دلیل اصلی این موضوع به ماهیت دارایی‌هایی برمی‌گردد که در معرض رفتار سفته‌بازانه هستند. سرمایه‌گذاران در مسکن در واکنش به نسبت اجاره به قیمت مسکن و همچنین در واکنش به انتظارات تورمی، در مقطعی به بازار مسکن روی می‌آورند و در مقطعی از آن رویگردان می‌شوند. هنگامی که تداوم تورم چشم‌انداز اجاره مسکن و عایدی سرمایه‌ای هر دو را افزایش می‌دهد، سرمایه‌گذاران به بازار مسکن روی



تنظیم تورمی بازار مسکن



تومان) عنوان شده بود. بررسی فایل‌های شهریورماه حاکی است متوسط قیمت تعدادی از فایل‌ها به مقدار جزئی در حدود یک درصد نسبت به مرداد افت داشته اما در مجموع در اکثر فایل‌ها، ثبات قیمت وجود دارد. به این ترتیب حاکمیت «ثبات» در اغلب نواحی بازار مسکن اولین پیامی است که از بررسی نبض بازار و رفتارشناسی معامله‌گران آپارتمان در نیمه سال جاری منعکس می‌شود.

از طرفی دو منطقه ۴ و ۵ از آنجاکه تقریباً همیشه در رده‌های اول و دوم مناطق پر معامله شهر تهران بوده‌اند و صرف نظر از شرایط رونق یا رکود، دست کم از هر پنج آپارتمانی که در تهران معامله می‌شود، عموماً یکی از آن‌ها در منطقه مذکور واقع شده است، فاصله تاریخی مشخصی با میانگین قیمت مسکن در معاملات شهر تهران دارند و از طرفی این فاصله در عصر جهش و پس از آن دوره رکود فراگیر ۱۴۰۰ نیز در محدوده مشخصی نوسان کرده است. با در نظر گرفتن این فاصله‌ها می‌توان این‌طور برآورد کرد که اکنون میانگین قیمت هر مترمربع آپارتمان مسکونی در شهر تهران در اوایل کانال ۷۰ میلیون تومانی قرار دارد و احتمالاً به نزدیک ۷۱ میلیون تومان رسیده باشد. برآوردها مبتنی بر قیمت‌های پیشنهادی در مردادماه نیز نشان داد متوسط قیمت مسکن در تهران در مرز دو کانال ۶۰ و ۷۰ میلیون تومان قرار دارد و ممکن است حداکثر به میانه کانال ۷۰ میلیون تومان رسیده باشد؛ اما برای اعلام قطعی میانگین قیمت مسکن، دسترسی به اطلاعات رسمی یک اصل اساسی است که اکنون این دسترسی وجود ندارد و صرفاً

کما اینکه از دی‌ماه ۱۴۰۱ تاکنون بانک مرکزی روند انتشار گزارش‌های آماری رسمی از نبض بازار مسکن به صورت ماهانه را که سال‌ها در یک روال منظم منتشر می‌شد، به کلی متوقف کرده است. «دنیای اقتصاد» در ماه‌های اخیر با استفاده از روش‌های مختلفی به تخمینی از حدود متوسط قیمت هر مترمربع زیربنای مسکونی در شهر تهران دست پیدا کرده که در قالب گزارش‌های نبض ماهانه قیمت مسکن منتشر شده و اکنون نیز به همان ترتیب تحولات ماه میانی سال ۱۴۰۲ بررسی شده است. طبعاً این بررسی‌ها در نبود اطلاعات رسمی از قیمت‌های قطعی ثبت‌شده در معاملات، مبتنی بر قیمت‌های پیشنهادی است اما تا حد ممکن تلاش شده فاصله بین قیمت‌های پیشنهادی و قطعی مبتنی بر عرف رایج تخفیفات در محله‌های مختلف، به واقعیت نزدیک شود. با وجود این آنچه در این گزارش و گزارش‌های مشابه مربوط به ماه‌های گذشته آمده است، نمی‌تواند به عنوان آمار رسمی و متقن مورد اتکا قرار گیرد، چراکه به هر حال مبتنی بر قیمت‌های پیشنهادی فروش ملک است.

با بررسی حدود قیمت ملک در مناطق پرچمدار و پر معامله شهر یعنی ۴ و ۵ مشخص می‌شود که در حال حاضر میانگین قیمت هر مترمربع آپارتمان مسکونی در این دو منطقه قدری زیر ۹۰ میلیون تومان است. این در حالی است که در گزارش «چتر نجات مسکن مرداد» که پنجم شهریورماه بر پایه تحقیق میدانی از تغییرات قیمت مسکن در مردادماه منتشر شد، متوسط قیمت مسکن در منطقه ۵ معادل ۹۰ میلیون تومان و در منطقه ۴ اندکی کمتر از این (حدود ۸۰ تا ۸۵ میلیون

پنجره ایرانیان؛ بازار معاملات مسکن تهران با دو شاخص معنادار پا به نیمسال دوم گذاشت. نتایج تحقیقات میدانی و بررسی‌های داده‌ای از نبض فروش آپارتمان در شهریور حاکی است، ماهی که گذشت سطح «قیمت پیشنهادی» در عمده فایل‌های فروش، به نوعی، نزدیک به سطح قیمت‌های مرداد بود؛ اما «تفاوت محسوس» در قیمت واحدهای نوساز رخ داد. از طرفی، مقایسه نقطه‌ای قیمت مسکن (نسبت به نیمه سال گذشته) نشان می‌دهد، سرعت رشد قیمت آپارتمان در مقایسه با اواخر پارسال افت چشم‌گیر پیدا کرده و در عین حال با تورم عمومی، هماهنگ شده است.

شهریور بازار مسکن پایتخت با «ثبات» سپری شد. بررسی نبض قیمت مسکن در شهر تهران طی ماهی که گذشت حکایت از آن دارد که در عمده فایل‌ها تغییرات قیمتی محسوسی نسبت به ماه میانی تابستان رخ نداده است؛ هرچند افت قیمت در برخی از فایل‌ها همچنان وجود دارد اما ثبات قیمتی در این ماه به مراتب فراگیرتر بوده است. در نبود آمار رسمی از تغییرات قیمت و حجم معاملات مسکن در شهر تهران، رفتارشناسی معامله‌گران بر اساس نتایج تحقیقات میدانی چهار پیام از تحولات اخیر بازار مسکن را منعکس و تصویری از شرایط فعلی این بازار ارائه می‌کند.

به گزارش دنیای اقتصاد، برای به دست آوردن تغییرات احتمالی میانگین قیمت هر مترمربع آپارتمان مسکونی در معاملات شهر تهران در حال حاضر چاره‌ای به جز رجوع به فایل‌های موجود نزد واسطه‌ها و رصد دائمی نبض قیمت‌های پیشنهادی فروش این واحدها وجود ندارد؛

کاهش پیدا کرد و در واقع «قیمت واقعی مسکن» از آن مقطع زمانی رو به کاهش داشت. این روند ادامه دار بود تا اینکه در آبان ۱۴۰۱ هم‌زمان با دریافت اولین نشانه‌ها از جهش ارزی، معکوس شد؛ به این معنا که تورم مسکن در تهران از تورم عمومی فراتر رفت. از دی‌ماه ۱۴۰۱ به بعد نیز دیگر گزارش رسمی از تحولات بازار مسکن پایتخت از سوی بانک مرکزی منتشر نشد؛ اما مبتنی بر برآوردها اکنون می‌توان ادعا کرد که فاصله بین تورم عمومی و تورم نقطه‌ای مسکن در مقطع فعلی دوباره کاهش پیدا کرده و این دو نرخ تا حد زیادی به یکدیگر نزدیک شده‌اند؛ کما اینکه تورم نقطه‌ای مسکن بین ۴۰ تا ۴۳ درصد برآورد می‌شود و تورم عمومی در شهریورماه نیز در مرز ۴۰ درصد بود. این اعداد و ارقام حاکی است تورم نقطه‌ای مسکن در طول دو سال و نیم یک حرکت سینوسی را پشت سر گذاشته است. این چهارمین پیامی است که از بررسی نبض بازار مسکن در نیمه سال جاری منعکس شده است.

بازدهی منفی مسکن در شش ماه

بدیهی است متغیرهای مختلفی در کاهش نرخ تورم عمومی طی ماه‌های اخیر موثر بوده که از آن جمله می‌توان به ثبات قیمت ارز، کاهش ریسک متغیرهای غیراقتصادی موثر بر بازارها به‌واسطه دنبال کردن مذاکرات رفع تحریم‌ها و اخذ نتایجی مثل آزادسازی بخشی از پول‌های بلوکه‌شده کشور از این مذاکرات تاکنون و نیز پایین آمدن نرخ رشد نقدینگی در تابستان امسال اشاره کرد. همین متغیرها به شکل مستقیم و غیرمستقیم بر تنظیم تورم مسکن متناسب با تورم عمومی در سال جاری موثر بوده است. مجموعه این شرایط به خروج تقاضای سرمایه‌ای از بازار مسکن طی ماه‌های اخیر انجامید و درحالی‌که بازدهی مسکن در شهریورماه معادل «صفر» برآورد می‌شود، این بازدهی از ابتدا تا نیمه سال جاری -۵ درصد بوده است. این در حالی است که در شش ماه گذشته بازدهی سپرده‌های بانکی به‌عنوان بازار اول پرسود بیش از ۱۰ درصد، بازدهی بورس معادل ۱۰ درصد، بازدهی دلار ۳ درصد و بازدهی سکه نیز منفی بوده است.

بررسی روندهای تاریخی طی شده در بازار مسکن از یک دهه گذشته تاکنون حکایت از آن دارد که هر زمان از فضا و متغیرهای بیرونی بازار مسکن به‌ویژه در عرصه سیاسی التهاب‌زدایی شده است - مثل سال ۹۲ که با تغییر دولت ریسک متغیر غیراقتصادی موثر بر بازارها کاهش پیدا کرد و همین‌طور سال ۹۴ که گشایش برج‌های رخ داد - قیمت اسمی مسکن در یکی دو ماه افت پیدا کرده و سپس ثبات به مدت چند ماه بر قیمت‌ها حاکم شده است. به این ترتیب می‌توان پیش‌بینی کرد در صورتی‌که وضعیت متغیرهای برون‌زای موثر بر بازار مسکن تغییر خاصی پیدا نکند و همچنان حرکت قطار تحولات اقتصادی و غیراقتصادی در ریل کنونی ادامه پیدا کند، ثبات در بازار مسکن تا چند ماه آینده ادامه‌دار خواهد بود.

و کلیدنخورده است اما در عین حال تعداد قابل توجهی از این فایل‌ها واحدهای چند سال ساختی است که پیش‌تر توسط سرمایه‌گذاران ملکی خریداری و منجمد شده بود و اکنون مالکان آن‌ها با مشاهده تغییرات منفی یا ثبات در سطح قیمت مسکن، تصمیم به عرضه آن‌ها گرفته‌اند. این گروه احتمالاً قصد دارند سرمایه خود را روانه بازار دیگری کنند و به همین خاطر انگیزه لازم برای فروش واحدهایی که اغلب آن‌ها دست‌کم دو و بعضاً تا چهار یا پنج سال خالی از سکنه مانده بود را پیدا کرده‌اند. مصوبات تنظیم بازار اجاره‌بها از سوی دولت در فاصله سال‌های ۹۹ تاکنون سبب شده گروهی از ملاکان از عرضه واحدهای مسکونی به بازار اجاره خودداری و به این ترتیب از درس‌های احتمالی بعدی برای تخلیه واحد یا افزایش اجاره‌بها در موعد سررسید قرارداد به میزان دلخواه و متناسب با نرخ تورم عمومی پیشگیری کنند.

دخالت مستقیم دولت در بازار اجاره‌بها طی سه سال گذشته عملاً به خالی ماندن تعداد زیادی واحد مسکونی که در قالب خرید سرمایه‌ای از ابتدای عصر جهش (اوایل سال ۹۷) به تملک درآمده بود منجر شد. باوجوداین اکنون عرضه پرتعداد واحدهای خالی از سکنه حاکی است خریداران سرمایه‌ای به صحنه معاملات مسکن ورود کرده‌اند. اگرچه رفتار متقاضیان خرید مسکن بی‌شباهت به آنچه در سال ۱۴۰۰ رخ داد نیست و این گروه از فعالان بازار مسکن با رفتار محتاطانه و پرهیز از عجله نقش مهمی در راکد شدن بازار معاملات مسکن در حال حاضر بر عهده دارند، اما آنچه تفاوت‌های بازار تابستان ۱۴۰۲ با سال ۱۴۰۰ را رقم زده، رفتار سمت عرضه است. در سال ۱۴۰۰ تمایل به فروش نیز در میان مالکان فراگیر نبود و به همین خاطر معامله برای متقاضیان مسکن به مراتب دشوارتر از حال حاضر بود؛ اما تابستان امسال حضور فروشندگان در بازار مسکن به مراتب پررنگ‌تر از سال ۱۴۰۰ بوده و این وضعیت امید به ادامه‌دار بودن ثبات در این بازار را افزایش می‌دهد.

جزئیات رفت و برگشت تورم مسکن

بررسی تورم نقطه‌ای مسکن در تهران بر پایه برآوردهای فعلی و در مقایسه با آمارهای رسمی موجود مربوط به شهریور ۱۴۰۱ نشان می‌دهد در حال حاضر این نرخ به حدود ۴۰ تا ۴۳ درصد رسیده است. این در حالی است که متوسط تورم نقطه‌ای مسکن در ۱۲ ماه سال ۱۴۰۰ حدود ۳۱ درصد بود و این نرخ در اواخر سال ۱۴۰۱ به حدود ۷۰ درصد نیز افزایش یافت. به‌طورکلی تورم نقطه‌ای مسکن یک حرکت رفت و برگشتی را در فاصله سال‌های ۱۴۰۰ تاکنون داشته است؛ به این ترتیب که در سال ۱۴۰۰ که هم‌زمان با تغییر دولت و دریافت سیگنال‌های مثبت از متغیر غیراقتصادی موثر بر بازارها به شکل ازسرگیری مذاکرات رفع تحریم‌ها، نوسان قیمت مسکن بسیار محدود شد و حتی در برخی ماه‌ها تغییرات کاهشی در میانگین قیمت به ثبت رسید. از مرداد ۱۴۰۰ به بعد تورم نقطه‌ای مسکن پس از حدود سه سال به مقداری کمتر از تورم عمومی

می‌توان برآورد و تخمینی از این متغیر اعلام کرد.

در عین حال آنچه مشخص است این است که مسکن در مسیر تنظیم تورمی قرار دارد و همسو با کاهش تورم عمومی، سطح قیمت‌ها در حال تغییر بوده و از حباب قیمت‌های پیشنهادی در شهریورماه نیز قدری کاسته شده یا دست‌کم شاهد درجا زدن سطوح قیمت پیشنهادی در برخی محله‌های شاخص و پرچمدار بازار مسکن بوده‌ایم.

عامل افزایش عرضه نوسازها

اگرچه متوسط قیمت هر مترمربع آپارتمان مسکونی در تهران در ششمین ماه از سال جاری تغییر چندانی نسبت به مردادماه نداشته است اما رصد جزئی‌تر فایل‌ها نشان می‌دهد در ماهی که گذشت، متوسط قیمت‌های پیشنهادی واحدهای نوساز و کلیدنخورده در بازار مسکن اندکی افت کرده است. از میان هشت منطقه پرمعامله شهر تهران شامل مناطق متوسط به بالا، متوسط و متوسط رو به پایین شهر که تغییرات قیمتی آن‌ها رصد و بررسی شده است، افت قیمت پیشنهادی فایل‌های نوساز دست‌کم در دو منطقه پرچمدار ۴ و ۵ محسوس بوده و این در حالی است که تغییرات منفی در مورد فایل‌های کلیدنخورده واقع در مناطق جنوبی شهر مشاهده نشده است.

این پیام دیگری است که از بررسی تحولات بازار مسکن شهریورماه منعکس شده و یکی از علت‌های اصلی آن افزایش عرضه نوسازها به بازار فروش مسکن است. باوجود رکود معاملاتی فراگیر یک گروه از سازنده‌ها تصمیم به فروش واحدهای تکمیل‌شده خود گرفته‌اند و همین موضوع به افزایش عرضه نوساز آن هم در نبود تقاضای موثر خرید منجر شده و به تعدیل قیمت‌های پیشنهادی در حدود سه تا پنج درصد انجامیده است.

اکنون دو گروه از سازنده‌ها تمایل به فروش پیدا کرده‌اند که یک گروه، کسانی هستند که موعد چک‌های صادرشده بابت خرید تجهیزات و مصالح برای آن‌ها فرارسیده و یک گروه دیگر نیز قصد خرید زمین برای کلید زدن پروژه آتی خود را دارند و چون پاییز و زمستان به شکل سنتی بهترین فصل برای خرید زمین و فراهم کردن مقدمات اولیه ساخت‌وساز است، آن‌ها ناگزیر به فروش بخشی از واحدهای تکمیل‌شده هستند تا بتوانند با نقدینگی قابل قبول وارد بازار زمین شوند. این رفتار در سمت عرضه واحدهای نوساز سبب شده در برخی محله‌ها قیمت‌های پیشنهادی فروش این دسته از آپارتمان‌ها در مقایسه با ابتدای امسال تا ۲۰ درصد افت کند. در عین حال همچنان گروهی از سازنده‌های فعال در شهر تهران در بازار فروش مسکن حضور فعالی ندارند و فعلاً نظاره‌گر تحولات هستند.

یخچال ملکی تهران کوچک می‌شود؟

سومین پیام مهمی که از بازار مسکن شهریورماه دریافت می‌شود، ورود فایل‌های فروش از ناحیه خریداران سرمایه‌ای ملک در سال‌های اخیر است. سهم قابل توجهی از عرضه آپارتمان‌های مسکونی به بازار فروش ملک پایتخت در حال حاضر را واحدهای خالی از سکنه شامل می‌شود که تعدادی از آن‌ها نوساز

PDF Compressor Free Version

سبقت ملکی در حومه پایتخت

هم‌اکنون میانگین هر مترمربع مسکن مهر در شهر جدید پردیس به ۲۴ میلیون و ۲۰۰ هزار تومان رسیده است. در شهر جدید پرنده نیز شرایط در میانه تابستان نسبت به ابتدای سال مانند پردیس اما از میانه تابستان تاکنون متفاوت رقم خورد. در پرنده، ابتدای سال، متوسط قیمت هر مترمربع مسکن مهر به ۲۵ میلیون تومان رسید و خریدهای سرمایه‌ای سطح قیمت‌ها در این شهر جدید را نیز تحت‌تأثیر قرار داد؛ اما تحت‌تأثیر ثبات و ریزش قیمت در سایر بازارها و سرایت آن به بازار مسکن در میانه تابستان میانگین قیمت مسکن در پرنده نیز کاهش یافت و به ۱۸ میلیون تومان رسید؛ اما شرایط در ابتدای مهرماه، یعنی مقطع زمانی فعلی، در این شهر جدید (پرنده) متفاوت از شرایط پردیس است.

افت پردیس ۳۰ درصد؛ پرنده ۲۸ درصد

اگرچه میانه تابستان امسال هر دو شهر جدید حومه تهران مانند سایر شهرها با افت محسوس قیمت مسکن همراه شدند و تحت‌تأثیر ریزش و ثبات قیمت در سایر بازارها قرار گرفتند، اما درحالی‌که از میانه تابستان تا ابتدای مهر (مقطع زمانی فعلی) میانگین قیمت مسکن در شهر جدید پردیس کاهش محسوس داشته و به‌طور متوسط در هر مترمربع حدود ۳ میلیون تومان کاهش تجربه کرده است (از حدود ۲۷ میلیون تومان به ۲۴ میلیون تومان رسیده است)، اما در پرنده میانگین قیمت نسبت به میانه تابستان، تقریباً ثابت بوده است. بررسی‌ها نشان می‌دهد بعد از ریزش میانه تابستان قیمت مسکن مهر پرنده، در دو ماه اخیر، قیمت‌ها تقریباً ثابت بوده و هم‌اکنون روی محدوده متوسط مترمربعی ۱۷ میلیون و ۹۰۰ هزار تومان قرار دارد.

این شرایط نشان‌دهنده ریزش بیشتر قیمت مسکن مهر پردیس نسبت به مسکن مهر پرنده در دو ماه گذشته است. مقایسه تغییرات قیمت واحدهای مسکن مهر در دو شهر جدید پرنده و پردیس نشان می‌دهد از ابتدای سال جاری تاکنون متوسط قیمت فروش این واحدها در پردیس ۳۰ درصد افت داشته اما ریزش قیمت در پرنده به‌طور متوسط ۲۸ درصد بوده است. این موضوع این پیام را به بازار مخابره می‌کند که اگرچه همواره پردیس از پرنده در میان متقاضیان چه مصرف‌کننده و چه سرمایه‌گذار بازار جذاب‌تری برای خرید مسکن محسوب می‌شده است اما در دو ماه اخیر جایگاه پرنده بهبود یافته است که این بهبود خود را در شکل ریزش کمتر سطح قیمت‌ها نسبت به پردیس نشان می‌دهد.

این موضوع در تحولات نقطه‌به‌نقطه قیمت مسکن در این دو شهر جدید نیز مشهود است. بررسی‌ها در این زمینه نشان می‌دهد متوسط قیمت مسکن مهر در شهر جدید پردیس هم‌اکنون نسبت به مدت مشابه سال قبل (تورم نقطه‌به‌نقطه)، ۵۱ درصد رشد داشته درحالی‌که این میزان در شهر جدید پرنده ۶۲ درصد بوده است. همه این سه رویداد یعنی هم تحولات دو ماه اخیر، هم تحولات ۶ ماه گذشته و هم تغییرات نقطه‌به‌نقطه قیمت مسکن در دو شهر جدید پرنده و پردیس، نشان‌دهنده بهبود شرایط پرنده نسبت به پردیس است و نشان می‌دهد پرنده به لحاظ تغییرات قیمتی از پردیس سبقت گرفته است.

چرا پرنده سبقت گرفت؟

علت این سبقت، افزایش تعداد سرمایه‌گذار در بازار مسکن مهر پرنده نسبت به پردیس نیست. بلکه سرعت کاهش عطش خریدهای سرمایه‌ای در پردیس بیشتر بوده است و در مقابل وزن خریدهای مصرفی به میزان بیشتری در پرنده تقویت شده است. در هر دو شهر جدید در نتیجه تغییر جهت بازار مسکن به دنبال ثبات در بازار ارز و...، وزن خریدهای سرمایه‌ای نسبت به ابتدای سال و حتی میانه تابستان کاهش داشته است؛ اما در مقابل وزن خرید مصرفی در بازار مسکن پرنده نسبت به وزن خرید مصرفی در بازار مسکن پردیس، رشد بیشتری داشته است. ضمن آنکه انتشار برخی اخبار مبنی بر افتتاح متروی پرنده در ابتدای پاییز امسال، یکی از دلایلی است که بنا بر اعلام فعالان

پنجره‌ایرانیان؛ کاهش محسوس قیمت مسکن در تهران طی ماه‌های اخیر، «نبض قیمت املاک حومه» را تحت تأثیر قرار داد. بعد از زلزله ارزی در بازار مسکن پردیس و پرنده در اواسط تابستان، اکنون نتایج تحقیقات میدانی نشان می‌دهد، پرنده در مقایسه با پردیس، در اولویت سمت تقاضا قرار گرفته است. این سبقت ملکی پرنده از پردیس، در تغییرات قیمت مسکن در فاصله ابتدا تا نیمه سال منعکس شده است.

به گزارش دنیای اقتصاد، سنجش نبض قیمت آپارتمان در حومه جدید پایتخت، نشان‌دهنده سبقت پرنده از پردیس در نتیجه دو رخداد مهم است. بررسی‌ها با استناد به نتایج تحقیقات میدانی از وضعیت قیمت‌ها، تورم، تغییرات تقاضا و سایر مولفه‌های اثرگذار بر معاملات مسکن دو شهر جدید پردیس و پرنده به‌عنوان دوقله پرتقاضا در حومه تهران نشان می‌دهد، درحالی‌که متوسط قیمت‌های فروش آپارتمان در پردیس نسبت به دو ماه قبل، به‌طور محسوس کاهش یافته است اما میانگین قیمت آپارتمان در پرنده تقریباً ثابت بوده است. این موضوع که نتیجه و برآیند بررسی پارامترهای مختلف اثرگذار بر سطح قیمت، تورم و تقاضا در این دو شهر حومه‌ای است، نشان می‌دهد، در نتیجه تحولات اخیر، در مجموع هم‌اکنون جایگاه پرنده نسبت به قبل بهبود یافته و می‌توان گفت در تحولات اخیر پرنده از پردیس سبقت گرفته است. متوسط قیمت مسکن در شهر جدید پردیس بر اساس داده‌های جمع‌آوری‌شده از میانگین قیمت‌های فروش آپارتمان در فازهای مختلف این شهر جدید (فازهای مسکن مهر)، در دو ماه اخیر، حدود ۲۰ درصد کاهش یافته است. درحالی‌که اطلاعات دریافتی در جریان تحقیقات میدانی بر همین مبنا، نشان‌دهنده آن است که سطح قیمت‌های فروش آپارتمان‌های مسکن مهر پرنده تقریباً در دو ماه گذشته ثابت و بدون تغییر بوده است.

روند تغییرات قیمت مسکن حومه

بررسی‌ها با استناد به اطلاعات درج‌شده در فایل‌های فروش آپارتمان و همچنین اظهارات واسطه‌های معاملات مسکن در دو شهر جدید پرنده و پردیس نشان‌دهنده ریزش محسوس قیمت فروش واحدهای مسکونی (مسکن مهر)، در این دو شهر حومه‌ای است.

به‌طوری‌که مقایسه سطوح فعلی قیمت مسکن با متوسط قیمت آپارتمان‌های مسکن مهر در ابتدای سال از ریزش حدود ۳۰ درصدی قیمت در این دو شهر جدید خبر می‌دهد.

ابتدای سال جاری، متوسط قیمت هر مترمربع آپارتمان مسکن مهر در شهر جدید پردیس به ۳۵ میلیون تومان رسید. این سطح قیمت در آن زمان نشان‌دهنده رشد قابل‌توجه (تا دو برابری قیمت) نسبت به بازه زمانی مشابه سال قبل بود که در نتیجه شدت گرفتن عطش خریدهای سرمایه‌ای در این شهر جدید، به ثبت رسید؛ اما در ابتدای مرداد، یعنی دو ماه قبل، تحت‌تأثیر ریزش قیمت در بازارهای اثرگذار بر بازار مسکن، قیمت مسکن نیز تحت‌تأثیر قرار گرفته و نه تنها در تهران و سایر شهرها که در شهرهای جدید به‌خصوص حومه تهران نیز که پیش‌تر قیمت‌ها به‌طور محسوس افزایش یافته بود، در مسیر کاهش قرار گرفت. متوسط قیمت هر مترمربع آپارتمان مسکن مهر در شهر جدید پردیس ابتدای مردادماه امسال به ۲۷ میلیون تومان کاهش یافت که این موضوع نشان‌دهنده ریزش محسوس قیمت در این شهر جدید در میانه تابستان است. تابستان امسال، به دلیل ثبات در بازار ارز و همچنین پمپاژ برخی اخبار امیدوارکننده، بازار مسکن نیز تحت‌تأثیر قرار گرفت و عطش خریدهای سرمایه‌ای در شهرهای حومه‌ای نیز تا حدی زیادی فروکش کرد. این موضوع افت قیمت در بازار مسکن را به همراه داشت که در شهرهای جدید نیز محسوس بود. آمارها حاکی است قیمت دلار در دو ماه مرداد و شهریور تقریباً ثابت بوده است.

بررسی‌ها نشان می‌دهد ریزش قیمت مسکن در شهرهای جدید حومه تهران بعد از میانه تابستان (مردادماه) همچنان ادامه یافت. به‌طوری‌که برآوردها نشان می‌دهد

دسته از تقاضای مصرفی که از ماه‌ها قبل در حاشیه بازار در حال رصد سطح قیمت‌ها بوده و این‌بار به کاهش قیمت‌ها، منجر به فرار سرمایه‌های متعلق به این بخش از حاشیه بازار شدند. واسطه‌ها می‌گویند به نظر می‌رسد که مقطع زمانی فعلی، زمان مناسبی برای خریدهای مصرفی است و کماکان فعالیت‌های سرمایه‌گذاری در بازار مسکن حومه، چشم‌اندازی با سود بالا مشابه سودهای دوره جهش نخواهد داشت. درواقع بازار مسکن حومه ظرفیت این را دارد که به بازاری مصرفی برای خرید آپارتمان از سوی خانه‌اولی‌ها تبدیل شود و چشم‌انداز رشد شدید قیمت دست‌کم در کوتاه‌مدت و میان‌مدت نیز برای آن متصور نیستند.

فاصله قیمتی واحد خام با تکمیل

میانگین قیمت هر مترمربع آپارتمان تکمیل‌شده و قابل سکونت فوری در شهر جدید پردیس در حالی هم‌اکنون به حدود ۲۴ میلیون و ۲۰۰ هزار تومان رسیده است که در این شهر جدید واحدهای خام یعنی واحدهای فاقد تجهیزات داخلی ساختمان، به‌طور متوسط مترمربعی دو تا سه میلیون تومان ارزان‌تر هستند؛ یعنی می‌توان یک واحد مسکن مهر خام و بدون تجهیزات داخلی در شهر جدید پردیس را به‌طور متوسط با مترمربعی ۲۱ تا ۲۲ میلیون تومان خریداری کرد. در پردیس نیز شرایط به همین ترتیب است؛ یعنی میانگین قیمت هر مترمربع واحدهای خام (بدون کابینت، شیرآلات، پکیج و رادیاتور، کولر و...)، در این شهر جدید حدود ۱۴ تا ۱۶ میلیون تومان است. درحالی‌که متوسط قیمت یک آپارتمان تکمیل و برخوردار از تجهیزات داخلی، مترمربعی حدود ۱۸ میلیون تومان است. واسطه‌ها می‌گویند در مجموع اختلاف قیمت ۲۰۰ تا ۴۰۰ میلیون تومانی بین واحدهای مسکونی خام و واحدهای برخوردار از تجهیزات داخلی گفته‌شده وجود دارد.

ذکر این توضیح لازم است که تمامی آمارها و اعداد درج‌شده در این گزارش، در شرایط توقیف آمارهای رسمی و درحالی‌که عملاً از زمستان سال گذشته هیچ آمار قیمتی دقیقی از وضعیت تورم و قیمت مسکن تهران و سایر شهرهای کشور از سوی مراجع رسمی و آمار اعلام نشده است، بر پایه تحقیقات میدانی به دست آمده است. مبنای این آمار، تحقیق برای کشف قیمت‌های روز از طریق نرخ‌های درج‌شده در حجم انبوهی از آگهی‌های فروش واحدهای مسکونی در دو شهر جدید پردیس و پارس و صحت‌سنجی و تدقیق این قیمت‌های اعلامی با اطلاعات واسطه‌های فعال در بازار مسکن این دو شهر جدید پردیس و پارس در مقطع زمانی انتهایی تابستان و ابتدای پاییز ۱۴۰۲، به دست آمده است. همچنین آمارهای اعلام‌شده سطح متوسط قیمت واحدهای مسکن مهر را در این دو شهر جدید نشان می‌دهد و حاوی اطلاعات قیمتی مربوط به واحدهای مسکونی شخصی‌ساز نیست. همچنین این قیمت‌ها برحسب میانگین اعلام شده است و بنابراین حتماً واحدهایی با سطوح بالاتر و پایین‌تر قیمتی در این دو شهر جدید وجود دارند.

بازار مسکن شهر جدید پردیس مانع از ریزش بیشتر قیمت‌ها در این شهر جدید شده است. چراکه دسترسی به مد حمل‌ونقلی سریع، ارزان و انبوه یعنی مترو، یکی از اصلی‌ترین و مهم‌ترین دغدغه‌های سکونتی در شهرهای حومه کلان‌شهرهاست. از سوی دیگر مناسب‌تر بودن سطح قیمت‌ها در شهر جدید پردیس نسبت به پردیس، این شهر را به لحاظ قیمتی برای متقاضیان مصرفی جذاب‌تر از پردیس کرده است چراکه خریداران مصرفی مسکن در شهرهای جدید عمدتاً با مشکل بودجه خرید (ضعف قدرت خرید) روبه‌رو هستند.

اثر تقویت سهم تقاضای مصرفی

اما در کنار این‌ها شاید بتوان از دو رویداد مهم به‌عنوان دلایل اصلی سبقت پردیس در تحولات ملکی یاد کرد. اولین علت به رشد شدید و بیشتر قیمت مسکن در شهر جدید پردیس نسبت به پردیس در دوره جهش قیمت برمی‌گردد. در عصر جهش که به دلیل رشد شدید قیمت آپارتمان در پایتخت، ابتدا متقاضیان مصرفی و سپس سرمایه‌گذارها به خرید مسکن در حومه پایتخت راغب شدند، عطش خرید به‌خصوص خرید سرمایه‌ای در پردیس بیشتر از پردیس بود. به همین علت تورم مسکن در این شهر جدید از تورم مسکن پردیس سبقت گرفت. حال که بازار در مسیر ریزش قیمت قرار گرفته است نیز طبیعی است که افت قیمت پردیس بیش از پردیس باشد. یک دلیل مهم دیگر نیز می‌تواند به این موضوع برگردد که بازار و متقاضیان، قیمت‌های فروش مسکن در پردیس را پس زده و به حومه متعادل‌تر قیمتی یعنی پردیس روی آورده‌اند. این موضوع به‌خصوص در مقطع زمانی فعلی که وزن خریدهای مصرفی از بازار مسکن حومه به‌طور نسبی نسبت به عصر جهش تقویت شده است، بیشتر خود را نشان می‌دهد چراکه تقاضای مصرفی عمدتاً در جست‌وجوی خرید مسکن با سطوح قیمتی مناسب‌تر است. در دوره جهش قیمت و شدت گرفتن خریدهای سرمایه‌ای در بازار مسکن حومه، بیش از ۸۰ درصد تقاضای خرید آپارتمان در شهر جدید پردیس، تقاضای سرمایه‌ای بود. اما در پردیس وزن خریدهای مصرفی حتی در اوج جهش و عطش خریدهای سرمایه‌ای نیز بیشتر از ۳۰ درصد بود. این سهم هم‌اکنون که بازارها در شرایط افت قیمت و ثبات قرار گرفته‌اند، در شهر جدید پردیس به حدود ۳۰ تا ۴۰ درصد و در پردیس به حدود ۵۰ درصد رسیده است. حتی در پردیس بخش زیادی از خریدهای سرمایه‌ای از سوی خانه‌اولی‌هایی انجام می‌شود که باهدف حفظ ارزش پول خود و تبدیل آن در آینده به مسکن محل سکونت، اقدام به خرید آپارتمان کرده‌اند؛ اما عمده خریدهای سرمایه‌ای در پردیس از سوی دو یا چندخانه‌ای‌ها بوده است.

نقش دو رخداد مهم

به این ترتیب می‌توان گفت دو رخداد مهم و اصلی در سبقت پردیس از پردیس در دو ماه اخیر موثر بوده است که این دو رخداد باعث شده است به‌رغم کاهش محسوس سطح قیمت مسکن مهر در شهر جدید پردیس در روزهای پایانی تابستان و ابتدای پاییز، قیمت مسکن مهر در پردیس تقریباً ثابت و بدون تغییر باقی بماند. در تشریح رخداد اول می‌توان به این موضوع اشاره کرد که بازار مسکن مهر حومه در مقطع زمانی فعلی به‌نوعی از تقاضای سرمایه‌ای تصفیه شده است؛ البته این تصفیه به معنای خروج کامل تقاضای سرمایه‌ای از شهرهای جدید حومه پایتخت نیست بلکه روند کاهش قیمت مسکن در دو ماه اخیر از یکسو و ایجاد حس افزایش بیش‌ازاندازه و نامتعارف سطح قیمت‌های فروش مسکن در دوره جهش از سوی دیگر، منجر به کاهش محسوس وزن و سهم تقاضای سرمایه‌ای از خریدهای ملکی بازار مسکن حومه پایتخت شده است. به‌طوری‌که می‌توان گفت تقاضای سرمایه‌ای در این شهرهای جدید تصفیه شده است. رخداد دوم نیز مربوط به افزایش وزن و سهم تقاضای مصرفی در دو ماه اخیر است. این موضوع نیز به معنای رشد حجم معاملات مسکن در این شهرهای جدید از ناحیه مصرف‌کننده‌ها نیست. بلکه سهم خریدهای مصرفی نسبت به ماه‌های گذشته ترمیم شده، بهبود و افزایش یافته است. درواقع تحت‌تأثیر رخدادهای اخیر، ازجمله ریزش قیمت در بازارها و همچنین اثر آن بر بازار مسکن، تقاضای مصرفی تا حدی رشد داشته است.

واسطه‌های معاملات مسکن شهرهای جدید حومه تهران نیز این موضوع را تأیید می‌کنند و از افزایش حضور تقاضای مصرفی در بازار خبر می‌دهند. به‌خصوص آن



PDF Compressor Free Version

زمین ۹۹ ساله برای دولت چند؟

پنجره ایرانیان؛ هزینه تمام شده زمین مسکن های دولتی ساز اعلام شد. زمین، یک فقره از فاکتورهای قیمت تمام شده در طرح خانه سازی دولتی است که در این طرح، تامین و آماده سازی آن بر عهده دولت قرار دارد.

به گزارش دنیای اقتصاد، زمین واحدهای مسکونی در طرح خانه سازی دولتی (ساخت یک میلیون مسکن در سال) که به صورت ۹۹ ساله در اختیار متقاضیان و سازنده ها برای ساخت مسکن قرار می گیرد به ازای هر واحد رقمی بین ۲۵۰ تا ۳۰۰ میلیون تومان برای دولت هزینه دارد. درواقع قیمت تمام شده زمین برای هر کدام از این واحدها بر مبنای قیمت روز اراضی و هزینه های آماده سازی و تامین خدمات آنها، این رقم است. به واسطه واگذاری زمین با مدل ۹۹ ساله، تمامی هزینه های مربوط به تامین آن بر عهده دولت است و بنابراین متقاضیان با مدل زمین صفر یعنی بدون پرداخت هزینه برای تامین آن به این طرح وارد می شوند.

این میزان، یعنی رقم ۲۵۰ تا ۳۰۰ میلیون تومانی هزینه تامین و آماده سازی زمین برای ساخت هر واحد مسکونی که دولت آن را تقبل کرده است، معادل یک سوم قیمت تمام شده هر کدام از این واحدها برای متقاضیان بر اساس قیمت های ابتدای سال جاری واحدها است. برآوردهای صورت گرفته نشان می دهد قیمت تمام شده این واحدها بر اساس داده های مربوط به هزینه ساخت و سقف تسهیلات نهضت ملی مسکن در ابتدای امسال، حول و حوش یک میلیارد تومان برای متقاضیان تمام می شود. هزینه ۲۵۰ تا ۳۰۰ میلیون تومانی تامین زمین برای دولت، درواقع معادل حدود یک سوم یا ۳۰ درصد قیمت تمام شده این واحدها با نرخ های ابتدای سال برای متقاضیان واجد شرایط این طرح خانه سازی دولتی است.

هزینه زمین تنها یک آئتم هزینه بر در قیمت تمام شده ساخت این واحدها است. پیش تر (اردیبهشت ماه امسال)، مشاور و نماینده وزیر نیرو در تامین آب و برق طرح های نهضت ملی مسکن اعلام کرده بود هزینه تامین زیرساخت های آب و برق برای واحدهای نهضت ملی مسکن ۱۰۰ هزار میلیارد تومان برآورد شده که به طور میانگین برای هر واحد ۱۱۰ میلیون تومان است.

با این حال، ارسال مالکی، معاون وزیر راه و شهرسازی و مدیرعامل سازمان ملی زمین و مسکن در پاسخ به این سوال که قیمت تمام شده زمین نهضت ملی برای دولت چقدر است؟ اعلام کرد: قیمت تمام شده زمین در هر استان، هر شهر و هر پروژه

متناسب با ویژگی های آن متفاوت است اما در مجموع بر اساس هزینه های آماده سازی و هزینه های مربوط به خدمات زیربنایی و روبنایی می توان اعلام کرد به ازای هر واحد مسکونی به طور متوسط ۲۵۰ تا ۳۰۰ میلیون تومان هزینه زمین به قیمت امروز خواهد بود. این مقام مسئول در وزارت راه و شهرسازی همچنین از آماده سازی زمین ساخت معادل حدود یک میلیون و ۵۰۰ هزار واحد مسکونی در قالب نهضت ملی مسکن خبر داد.

مالکی در پاسخ به این سوال که تاکنون و در مجموع برای طرح نهضت ملی مسکن چقدر زمین تامین شده است، گفت: «اگر بخواهیم همه زمین هایی را که برای نهضت ملی مسکن تامین کرده و پای کار آورده ایم معرفی کنیم حجم بسیار زیادی زمین را شامل می شود؛ اما ما زمینی را به مردم اعلام می کنیم که نهایی شده باشد؛ یعنی مراحل مربوط به بررسی های تخصصی در کارگروه ها را طی کرده باشد، از کاربری مسکونی آن اطمینان داشته باشیم و هیچ شرط و شروطی نداشته باشد و بتوان مثلاً از فردا عملیات آماده سازی برای شروع پروژه ساخت را روی آن آغاز کرد. تاکنون چنین زمینی به میزان ۳۴ هزار هکتار نهایی شده است.»

وی در پاسخ به اینکه این میزان زمین برای ساخت

چند واحد مسکونی در طرح نهضت ملی در نظر گرفته شده است، خاطرنشان کرد: «این زمین ها به صورت متفاوت ثبت شده است؛ یک زمینی هست که خالص مسکونی ثبت شده است و یک زمینی است که سرانه های آن هم به آن اضافه شده است؛ اما بر اساس اعلام استان ها، جمع بندی و برآورد ما این است که بالغ بر یک میلیون و ۵۰۰ هزار واحد مسکونی می توان در این اراضی بر اساس طرح هایی که در استان ها مصوب می شود، احداث کرد. فقط نکته مهم این است که بعضی از این اراضی خالص مسکونی است و سرانه های آن باید به آن اضافه شود.»

اختلاف آمار «زمین» با «ساخت»

در حالی که آمارهای ارائه شده از سوی وزارت راه و شهرسازی و سازمان ملی زمین و مسکن از تامین زمین برای ساخت یک میلیون و ۵۰۰ هزار واحد مسکونی حکایت دارد اما بر اساس آمارهای همین وزارتخانه تاکنون، زمین های دولتی واگذار شده به صورت انفرادی و گروهی به متقاضیان واجد شرایط در قالب اجاره ۹۹ ساله معادل ۲۲۶ هزار و ۵۷۳ واحد مسکونی و واحدهای مسکونی در دست ساخت برای متقاضیان واجد شرایط به صورت انبوه سازی روی اراضی اجاره ۹۹ ساله دولتی، معادل ۵۸۷ هزار و ۳۹۴ واحد است. به این ترتیب، این آمارها نشان می دهد از مجموع

PDF Compressor Free Version



بانک عامل بخش مسکن که در یک تعریف موجود در سیستم بانکی، تاکنون بیش از ۸۰ درصد تسهیلات نهضت ملی مسکن را پرداخت کرده است، از پرداخت حدود ۲۷۰ هزار فقره تسهیلات نهضت ملی خبر می‌دهد. این تسهیلات در همان مراحل ابتدایی ساخت واحدها به سازنده پرداخت می‌شود و از این نظر می‌توان از آن به‌عنوان خط‌کش و معیار دقیق قرار گرفتن واحدها در پروسه ساخت و مراحل اولیه پیشرفت فیزیکی یاد کرد.

با این معیار که تاکنون حدود ۸۰ درصد از تسهیلات پرداخت شده به نهضت ملی مسکن از سوی این بانک بوده است می‌توان این‌گونه نتیجه گرفت که کمتر از ۵۰۰ هزار واحد مسکونی هم‌اکنون در مراحل اولیه پیشرفت فیزیکی قرار دارد.

اما اخیراً آمار از سوی بانک مرکزی اعلام شد که بر اساس آن گفته شد بانک تخصصی حوزه مسکن تاکنون ۳۰ تا ۵۰ درصد کل تسهیلات پرداخت‌شده در نهضت ملی مسکن را پرداخت کرده است که با این حساب نیز در سال دوم اجرای این طرح باز هم کمتر از یک میلیون خانه دولتی با استفاده از وام بانکی در پروسه عملیات اجرایی ساخت قرار گرفته است که این میزان باز هم با تعهد دولت برای ساخت سالانه یک میلیون مسکن در سال، فاصله قابل توجهی دارد.

دارد نیز همین است. «آمارها نشان‌دهنده فاصله حدود ۷۰۰ هزار واحدی بین زمین تأمین‌شده و زمین‌هایی است که برای ساخت واگذار شده‌اند یا هم‌اکنون مسکن روی آنها در حال ساخت است.

اما بر اساس قانون جهش تولید مسکن از سال ۱۴۰۰، دولت مکلف به ساخت سالانه یک میلیون واحد مسکونی در سال شد. به این ترتیب دولت باید تاکنون دست‌کم ۲ میلیون واحد مسکونی را در قالب نهضت ملی مسکن وارد پروسه ساخت کرده بود.

اما حتی اگر تمام معادل یک میلیون و ۵۰۰ هزار واحدی که از سوی سازمان ملی زمین و مسکن برای خانه‌سازی دولتی، زمین تأمین شده است نیز، در پروسه ساخت قرار گرفته و ساخت‌وساز روی این زمین‌ها آغاز شده بود بازهم، دولت از برنامه ساخت این واحدها مطابق با تعهد قانونی عقب بود. با این حال، آمارها نشان می‌دهد همه این زمین‌ها تا امروز وارد پروسه ساخت نشده است؛ درحالی‌که بنا بر اعلام مدیرعامل سازمان ملی زمین و مسکن این زمین‌ها آماده ساخت هستند.

سنجش عملکرد با خط‌کش وام

اما سنجش عملکرد خانه‌سازی دولتی با یک خط‌کش دقیق یعنی آمار پرداخت تسهیلات بانکی برای ساخت، زاویه دیگری از طرح نهضت ملی را نشان می‌دهد. جدیدترین آمار ارائه‌شده از سوی مسئولان ارشد

معادل یک میلیون و ۵۰۰ هزار واحد مسکونی، زمین تأمین شده از سوی سازمان ملی زمین و مسکن، تاکنون حدود ۸۱۴ هزار واحد مسکونی روی این اراضی در پروسه ساخت قرار گرفته است.

مالکی نیز در این باره اعلام کرد: «بخشی از این زمین‌ها به‌طور مستقیم به مردم واگذار شده است تا خودشان در قالب گروهی یا انفرادی اقدام به ساخت کنند؛ واگذاری به مردم در آمار قرارداد با سازنده ذکر نمی‌شود و خود مردم باید برای دریافت پروانه ساخت و ادامه پروسه ساخت‌وساز اقدام کنند.

معادل حدود ۲۵۰ هزار واحد مسکونی تاکنون به مردم زمین واگذار شده است؛ از سوی دیگر بخش دیگری از زمین‌ها در مرحله آماده‌سازی قرار دارد که این مرحله در واقع مرحله مابین تأمین و معرفی زمین و شروع پروسه ساخت بعد از انعقاد قرارداد با سازنده است. بخش دیگری در مرحله طراحی قرار دارند. به این معنا که بعد از مسکونی شدن کاربری اراضی و بعد از الحاق، باید برای طرح تفصیلی مورد مطالعه قرار بگیرد و بعد از این مرحله طرح آماده‌سازی آن تهیه‌شده و بعد از انجام پروسه آماده‌سازی در مرحله تحویل به مردم و سازنده‌ها قرار می‌گیرد. این زمین‌ها در حال حاضر در مراحل متفاوت قرار دارند و علت اختلافی که بین آمار تأمین زمین و واگذاری آن برای ساخت وجود

PDF Compressor Free Version

شیپور چینی رونق مسکن



باور نکردنی به «چرخش از سیاست ناکارآمد پول‌پاشی در بازار ساخت مسکن به شکل ایست مالی به برج‌سازها و همچنین شروع طرح آزمایشی اخذ مالیات سالانه از ملاکان» رو آورد.

در چین در سال ۲۰۲۱ و اوایل ۲۰۲۲، نسبت قیمت به اجاره مسکن، روی سطح عددی ۶۰ قرار داشت که بیانگر «حباب بزرگ قیمت مسکن» بود. از طرفی، در آن زمان، ۶۰ میلیون خانه خالی معادل ۲۰ درصد کل موجودی مسکن چین، «ملک بدون استفاده» تحت مالکیت ملاکان، فریز شده بود که این ارقام بیانگر «نفع سفته‌بازها از سیاست‌های مسکن چین» بود.

با این حال، در سال ۲۰۲۲ به رغم «بروز آثار مثبت ناشی از چرخش سیاست‌های مسکن چین به سمت چربی‌سوزی از بازار ملاکان و جراحی بزرگ»، بار دیگر مقامات اقتصادی این کشور وسوسه شدند با حمایت مالی و بانکی از برج‌سازها و تعلیق مالیات بر ملک، راه را برای «رونق تورم‌ساز در بازار مسکن» باز کنند.

اکنون نیز حذف یک شعار حامی خریداران مصرفی مسکن از برنامه حزب کمونیست چین، مهر تایید بر «انحراف دوباره سیاست‌ها در این کشور» است. دولت به خاطر «جلوگیری از رکود اقتصادی ناشی از رکود سرمایه‌گذاری مسکن» و همچنین «سرپوش گذاشتن به اعتراضات پیش‌خبرداران برج‌هایی که برای تکمیل نیازمند پول‌پاشی بیشتر هستند»، شعار «مسکن فقط برای زندگی است نه برای سفته‌بازی» را حذف (سانسور) کرده است. این شیپور چینی برای رونق مسکن، به اعتقاد کارشناسان، به «تورم دوباره مسکن و رکود ناشی از آن» ختم می‌شود.

پنجره‌ایرانیان؛ دولت چین از بین دوراهی «ریاضت اقتصادی برای شیفیت از رشد اقتصادی با موتور ملاکی» یا «ادامه غرق اقتصاد کشور در سفته‌بازی ساختمانی»، دومی را برگزید.

به گزارش دنیای اقتصاد، حذف شعار کلیدی رئیس‌جمهور چین از «سیاست‌های بخش مسکن» توسط دفتر سیاسی حزب کمونیست، راه «سفته‌بازی در بازار املاک» را بار دیگر باز کرد. چینی‌ها با «حباب بزرگ قیمت مسکن» دسته‌به‌دسته گریبان هستند. دو سال پیش، یک چرخش معنادار برای پایان دادن به این بازار ملاکی صورت گرفت؛ اما اکنون به بهانه «تقویت موتور رشد اقتصادی»، ملک‌بازی با برچسب «رونق عرضه مسکن» حمایت می‌شود.

اعلام موضع رسمی حزب کمونیست درباره «برنامه جدید دولت چین در بازار مسکن»، از آغاز مجدد «حمایت آشکار» مقامات سیاسی و اقتصادی این کشور از جریان «سفته‌بازی ملکی» پرده برداشت.

اقتصاد چین طی چند دهه منتهی به ۱۹۹۰، عمدتاً بر پایه «سرمایه‌گذاری ساختمانی» رشد کرد؛ مدلی از رشد اقتصادی که موتور آن صرفاً «عرضه مسکن جدید» بدون توجه به «قدرت خرید تقاضای مصرفی» تعریف شده بود.

سال ۲۰۲۱ برای دست‌کم بار سوم طی دوره‌های مختلف «بحران رشد قیمت مسکن»، این بازار با انبوهی از «خانه‌های خالی» در برج‌های ساختمانی شهرهای مختلف از یکسو و ناتوانی خریداران مصرفی از خرید به خاطر رشد بیش‌ازحد قیمت مسکن از سوی دیگر روبه‌رو شد که در آن زمان، دولت چین در اقدامی

۵/۵ درصدی آن بود و این مسئله فشار بر بخش املاک را افزایش داد، به طوری که رکود کلی بازار شروع به نمود به بخش املاک کرد. بحران امروز به قدری شدید است که یک شرکت سازنده در شرق چین به خریداران واحدهای خود شمش‌های طلای رایگان اهدا می‌کند.

رهبران ارشد چین به «تغییر بزرگ» در رابطه میان عرضه و تقاضا در بازار املاک اشاره کردند و خواستار تعدیل سیاست شدند و عبارت «خانه‌ها برای سکونت هستند، نه برای سفته‌بازی» را حذف کردند. لری هو، اقتصاددان ارشد حوزه چین در شرکت خدمات مالی مکواری معتقد است «برای سیاست‌گذاران امروز مهم‌ترین ریسک مرتبط با دارایی دیگر ریسک مالی نیست، بلکه ریسک رکود است». تسانگ با استناد به داده‌های منتشرشده دولتی چین می‌گوید که فروش املاک مسکونی بر اساس معاملات فضای طبقه، از اول تا ۲۰ ژوئیه نسبت به مدت مشابه سال قبل بیش از یک‌سوم کاهش یافته است. سرمایه‌گذاری در املاک نیز حدود ۸ درصد نسبت به سال گذشته کاهش یافته است. زونگ لیانگ، محقق ارشد بانک چین معتقد است که لحن سیاست‌گذاران برخلاف قبل برای کنترل بیشتر نرم‌تر شده است. به گفته او، در جلسه اخیر به ایده مالیات بر دارایی حتی اشاره‌ای نشد. به عقیده لیانگ، حذف عبارتی درباره سفته‌بازی می‌تواند به این معنا باشد که سیاست‌گذاران به سطح معینی از موفقیت دست یافته‌اند، به این معنی که مقداری نوسان قیمت در بخش‌هایی از بازار املاک و مستغلات می‌تواند مجاز باشد، اما نه برای املاکی که برای تامین نیازهای اساسی زندگی هستند. حذف این شعار می‌تواند به عنوان سیگنالی در نظر گرفته شود که سیاست‌گذاران در تلاش برای تقویت صنعت آسیب‌دیده برخی از محدودیت‌ها را کاهش دهند.

«اورگران ۲» در راه است؟

صاحبان چند ملک در گفت‌وگو با رویترز گفته‌اند که یا به دنبال فروش هستند یا عجله‌ای برای ورود مجدد به بازار ندارند. به گفته آنها عدم اطمینان بالایی نسبت به آینده وجود دارد و بهبود پس از همه‌گیری کمتر از انتظارات است. با توجه به اینکه بیشتر آپارتمان‌ها در چین قبل از تکمیل فروخته می‌شوند فروش ضعیف خانه‌های جدید احتمالاً منجر به مشکلات قابل توجهی در جریان نقدینگی سازندگان خواهد شد. شرایط به وجود آمده برای شرکت کانتیری گاردن نیز می‌تواند این شرایط را بدتر کند. این شرکت در پرداخت ۲۲/۵ میلیون دلار از بدهی خود نکول کرد و تا اوایل سپتامبر فرصت دارد تا پرداخت‌ها را انجام دهد. معاملات اوراق قرضه این شرکت نیز چند روز قبل متوقف شد. باوجودی که بدهی‌های کانتیری گاردن کمتر از اورگران است، اما در ابتدای سال کانتیری گاردن چهار برابر بیشتر از آنچه اورگران قبل از نکول در پرداخت‌هایش می‌ساخت، خانه ساخته است.

بر اساس گزارشی از اکونومیست، با سرعتی که کانتیری گاردن خانه‌ها را در اوایل سال تحویل داده است، حداقل ۱۴۴ هزار خریدار، خانه‌هایشان را تا پایان سال دریافت نخواهند کرد. این شرایط درحالی است که این شرکت در میان شرکت‌های سالمی بوده است که به گفته مقامات مردم می‌توانند به آنها اعتماد کنند. روز پنج‌شنبه نیز شرکت اورگران درخواست حمایت از ورشکستگی را ارائه کرد که اعتماد سرمایه‌گذاران را بیشتر متزلزل می‌کند.

از منظر نشریه اکونومیست، باوجود این نکول، بزرگ‌ترین طلبکاران کانتیری گاردن بانک‌ها یا دارندگان اوراق قرضه نیستند، بلکه مردمی هستند که هزینه خانه‌ها را از قبل پرداخته‌اند. حدود نیمی از بدهی‌های شرکت توسط خریداران مسکن پرداخت شده است. سال گذشته هزاران نفر در اعتراض به تاخیر چندساله در تحویل خانه، پرداخت اقساط وام مسکن خود را متوقف کردند. اکنون تهدید اعتراضات گسترده‌تری در ۳۰۰ شهری که کانتیری گاردن در آنها ساخت‌وساز کرده است وجود دارد. بنابراین به نظر می‌رسد دولت مرکزی در موقعیت سختی قرار گرفته باشد؛ اگر اجازه دهد کانتیری گاردن شکست بخورد، می‌تواند منجر به وحشت گسترده‌تر، درد اقتصادی بیشتر و به‌طور بالقوه نکول‌های بیشتر شود و خطر ناآرامی‌های اجتماعی را به دنبال داشته باشد؛ از طرف دیگر، وارد شدن به یک بسته نجات نیز می‌تواند مقامات را درگیر کمک‌های مالی بیشتر کند و صنعت ناپایدار را تقویت خواهد کرد.

«اکونومیست» در پژوهشی جدید، به نقل از کارشناسان اقتصادی هشدار داده است، «حمایت دوباره از عرضه جدید مسکن در چین» به معنای حمایت از یک بازار ناپایدار است.

پیش‌تر، کارشناسان اقتصادی در مصاحبه با وال استریت ژورنال، «راه‌حل رونق اقتصاد چین را بهبود شرایط اقتصادی و سیگنال دادن به مصرف‌کننده‌ها برای افزایش مخارج به جای پس‌انداز» اعلام کرده بودند.

بازار مسکن چین نیازمند یک پوست‌اندازی است به این صورت که ساخت‌وسازهایی که الان تقریباً ۱/۵ برابر تقاضای آتی است، تنظیم شود و درعین حال، جریان سفته‌بازی با ابزارهای مختلف مهار شود تا این بازار در خدمت خریداران مصرفی قرار بگیرد. حمایت از سفته‌بازها فقط به «رشد سرمایه‌گذاری ساختمانی» و «رشد بیشتر قیمت مسکن» ناشی از رونق این جریان خرید منجر می‌شود که همچنان، مصرف‌کننده‌ها بازنده آن هستند.

شور «مسکن» دولت چین

چین شعار رسمی رئیس‌جمهور شی جین پینگ در مورد مهار سفته‌بازی مسکن را در نشست سیاست‌های اقتصادی کلیدی کشور حذف کرد. این امر می‌تواند نشان‌دهنده تغییرات عمیق‌تر به سمت حمایت از بازار املاک باشد.

شعار شی مبنی بر اینکه «مسکن برای زندگی است، نه برای سفته‌بازی» درحالی توسط دفتر سیاسی مرکزی حزب کمونیست از جلسه کنار گذاشته شد که اعضای آن در این جلسه متعهد به بهینه‌سازی و تعدیل سیاست‌ها برای بخش بحران‌زده املاک کشور شدند. به گفته سیاست‌گذاران، این تغییر پس‌از آن صورت می‌گیرد که تقاضا و عرضه در بازار داخلی با تغییرات اساسی همراه بوده است. این درحالی است که تغییر در لفاظی غیرمعمول است، چراکه این عبارت به‌طور مداوم از سال ۲۰۱۶ توسط مقامات استفاده شده است؛ زمانی که برای اولین بار در بیانیه‌ای پس از جلسه به‌عنوان بخشی از تلاش‌ها برای عرضه بیش‌ازحد مسکن ظاهر شد.

پکن سال‌ها تلاش کرد قیمت ملک را مهار کند و در سال ۲۰۲۱ درنهایت موفق شد؛ اما سبب شد بازار سقوط کند. برای درک این شعار باید به اواخر دهه ۱۹۹۰ برگردیم که چین شاهد رونق چند دهه‌ای در بخش املاک بود. این بخش تا اندازه‌ای بزرگ شد که همراه با صنایع مرتبط تا ۳۰ درصد به تولید ناخالص داخلی کشور کمک می‌کرد.

اما شور ملکی به بدهی نیز دامن می‌زد. بازار آن‌قدر داغ بود که توسعه‌دهندگان چینی وام‌های هنگفتی برای ساخت آپارتمان‌ها قبل از تقاضا می‌گرفتند. بر اساس گزارشی از بیزینس اینسایدر، در اکتبر ۲۰۲۱، سازندگان ملک آن‌قدر آپارتمان ساخته بودند که یک‌پنجم خانه‌های چین خالی بود. پکن سال‌ها در تلاش بود تا این بازار حباب‌دار را آرام کند و از افزایش قیمت‌ها بکاهد.

بازار مسکن در ۲۰۱۴ رکودی را تجربه کرد و به نظر می‌رسید وقفه‌ای ایجاد شده است. اما قیمت مسکن از ۲۰۱۵ به‌طور مداوم افزایش پیدا کرد و نگرانی‌ها درباره حباب دارایی که قیمت ملک را برای مردم غیرقابل تحمل می‌کرد مجدداً تازه شد. با هدف مدیریت ریسک و استطاعت‌پذیری، پکن با معرفی سیاست «سه خط قرمز» که نسبت‌های بدهی را برای سازندگان املاک تنظیم می‌کرد، اقدام به سرکوب بازار کرد. این اقدام در اوت ۲۰۲۰، برای محدود کردن مقدار پولی که سازندگان املاک می‌توانند وام بگیرند معرفی شد، به طوری که از سازندگان می‌خواست بدهی‌های خود را در رابطه با جریان نقدی، دارایی و سطوح سرمایه شرکت محدود کنند.

نسبت‌های بدهی کارساز بود، اما در ۲۰۲۱ اورگران، غول املاک چین با یک ماریپچ بدهی مواجه شد و بخش املاک را وارد بحران کرد. سایر شرکت‌ها نیز با مشکلات مشابهی مواجه شدند و این بخش با نکول در پرداخت‌های اوراق قرضه خود مواجه شد.

شمش طلای رایگان به خریداران خانه‌ها

کاهش رشد املاک و مستغلات چین در زمانی اتفاق افتاد که این کشور هنوز با قرنطینه‌های کووید-۱۹- دست‌وپنجه نرم می‌کرد که به رشد اقتصادی کشور ضربه زد. در سال ۲۰۲۲، اقتصاد چین ۳ درصد رشد کرد که بسیار پایین‌تر از هدف رسمی

فاصله پایتخت با «تهران ۸۴»



مسکن در استطاعت، اشتقاق هوای تمیز و برخورداری از آسمان آبی و در نهایت تاب‌آوری در برابر بحران‌ها و حوادث طبیعی به‌ویژه زلزله شده است.

سید امیر منصوری، استادیار دانشکده معماری دانشگاه تهران که یکی از کارشناسان دعوت‌شده به این گردهمایی بود، در همین رابطه با اشاره به عمر حدود سه تا چهار ساله هر دوره از مدیریت شهری در ایران تأکید کرد که مدیران شهری باید در قواره اقتدار و متناسب با عمر مدیریتی خود تصمیم‌گیری کنند.

وی با اذعان به اتفاق‌نظر کارشناسان و صاحب‌نظران مبنی بر اینکه تهران شهری نیست که بتواند به شهروندان خود سرویس مناسبی ارائه دهد، یادآوری شد: در شهری زندگی می‌کنیم که نصف جمعیت ساکن در آن در معرض خطر زلزله کشنده هستند؛ قیمت هر مترمربع مسکن در آن بیش از ۶۰ میلیون تومان است و دیگر هیچ‌کس با کار عادی نمی‌تواند در این شهر خانه بخرد و بعضاً حتی مستاجری در برخی محله‌ها ناممکن شده است؛ تهرانی‌ها بیش از ۲۰۰ روز در سال در معرض هوای آلوده هستند؛ از طرفی بیش از ۱۰ شهر نسبتاً پرجمعیت در اطراف این کلان‌شهر شکل گرفته و عده زیادی از جمعیت این شهرهای اقماری نیز به‌صورت روزانه به پایتخت سفر و ترافیک و آلودگی بیشتری را به این شهر تحمیل می‌کنند.

وی با بیان اینکه سال‌هاست مهم‌ترین سرفصل‌های طرح جامع تهران کنار گذاشته شده و مهم‌ترین احکام آن در حوزه تعیین تراکم و ساخت‌وساز با مصوبات شورای عالی شهرسازی و معماری دگرگون شده است، گفت: از طرفی در طرح جامع تهران ده‌ها سند پایین‌دست شامل طرح‌های موضوعی و موضعی تعریف‌شده که بسیاری از آن‌ها هرگز تهیه نشد.

وی افزود: مهم‌ترین مسئله تهران در حال حاضر بافت فرسوده است که در طرح جامع ملاک عمل فعلی برای آن فکری نشده بود و حل این مسئله به تهیه یک طرح موضوعی ارجاع شد و البته این طرح موضوعی هم هیچ‌گاه تدوین نشد.

وی اصل احیای نهاد راهبری و پایش طرح‌های توسعه شهری در پایتخت را یک اتفاق مبارک و اقدام اصولی تلقی کرد اما یادآور شد که این نهاد هنوز نسبت به اتفاقات بزرگی که در شهر در حال رخ دادن است، منفعل عمل می‌کند و باید در جایگاه فعال قرار بگیرد.

پنجره‌ایرانیان؛ شهرسازان در جلسه تخصصی شورای شهر که با هدف «چگونگی تدوین طرح جامع جدید تهران» برگزار شد چه هشدارهایی دادند؟ وضعیت سه شاخص اصلی «کیفیت زندگی» در تهران نسبت به دهه ۸۰ افت سنگین پیدا کرد. هفته گذشته در جلسه «چگونگی تدوین طرح جامع جدید شهر تهران»، این سوال مطرح شد که «اوضاع پایتخت نسبت به زمان تدوین طرح فعلی، یعنی سال ۸۴»، بهتر شده است یا بدتر؟

شورای شهر تهران با برگزاری یک گردهمایی کارشناسی و تخصصی با حضور سه ضلع شورای شهر، شهرداری و کارشناسان و صاحب‌نظران شهرسازی رسماً به موضوع «چگونگی تدوین طرح جامع جدید تهران» برای افق ۱۴۲۵ ورود کرد. این نشست همچنین دومین جلسه رسمی و واجد بازتاب بیرونی است که نهاد راهبری و پایش طرح‌های توسعه شهری تهران با هدف تدوین نسخه به‌روز طرح جامع در برگزاری آن مشارکت می‌کند.

شهرسازان حاضر در این نشست از سقوط کیفیت زندگی در تهران در طول دوره اجرای طرح جامع ملاک عمل فعلی سخن گفتند و مدیریت شهری را نسبت به راندمان ضعیف این نسخه از طرح مذکور که بین دو تا سه سال دیگر زمان انقضای اعتبار آن پس از دو دهه از زمان ابلاغ فرا می‌رسد، آگاه کردند. در این جلسه همچنین هشدارهایی در خصوص سقوط سه شاخص کیفیت زندگی در پایتخت در فاصله ۱۸ سال سپری‌شده از اجرای طرح جامع تهران مطرح شد که با «کمی‌سازی» داده‌های مربوط به این سه شاخص، صحت اظهارات مطرح‌شده اثبات و مشخص می‌شود در طول دوره اجرای طرح جامع فعلی، پایتخت از قله نیمه دهه ۸۰ فرود آمده است.

به گزارش دنیای اقتصاد، اساساً سند طرح جامع با این هدف تنظیم می‌شود که به‌عنوان نقشه بالادست برای مهم‌ترین مأموریت و فعالیت تصمیم‌گیری شهرداری یعنی صدور جواز ساخت، چارچوب و حریم قائل و از انحراف شهر به سمت «شهرفروشی» جلوگیری شود. همچنین طرح‌های جامع هدف بلندتری تحت عنوان ارتقای کیفیت زندگی شهروندان را دنبال می‌کنند.

اما پایش وضعیت شهرسازی تهران حاکی است تنها ۱۳ درصد از احکام طرح جامع فعلی تهران اجرا شده و این ضعف در اجرا موجب افت کیفیت زندگی از سه جهت دسترسی به

چاره‌جویی برای «تعارض منافع»

بر اساس ضوابط قانونی موجود، شورای عالی شهرسازی و معماری و شورای شهر تهران کارگردان‌های اصلی بازنگری در طرح جامع تهران یا به تعبیر دقیق‌تر، تدوین نسخه جدید طرح جامع تهران هستند. به استناد بند ۳۴ از ماده ۷۱ قانون تشکیلات، وظایف و انتخابات شوراهای اسلامی کشور و انتخاب شهرداران و اصلاحات بعدی آن، «بررسی و تأیید طرح‌های هادی و جامع شهرسازی و تفصیلی و حریم و محدوده قانونی شهرها پس از ارائه آن توسط شهرداری و ارسال آن به مراجع ذی‌ربط قانونی جهت تصویب نهایی» شورای شهر تهران باید نسبت به تأیید طرح بازنگری و ارسال آن به شورای عالی شهرسازی و معماری اقدام کند. کارگردانان سوم و چهارمی که به‌نوعی در جریان بازنگری نقش اجرایی دارند نیز معاونت شهرسازی و معماری وزارت راه و شهرسازی و اداره کل راه و شهرسازی استان تهران هستند که در کنار سایر ذی‌مدخلان در قالب یک شورای راهبری ایفای نقش خواهند کرد.

یکی از موارد مهم و تعیین‌کننده در نتیجه بازنگری طرح جامع تهران، ترکیب شورای راهبری این بازنگری است و هنوز توافق نهایی بر سر آن صورت نگرفته است. ترکیب پیشنهادی نهاد راهبری و پایش طرح‌های توسعه شهری تهران یک هیئت ۲۵ نفره است که سهم نهاد در آن ۱۵ نفر بوده و به‌جز آن‌ها، هفت عضو هیئت علمی دانشگاه‌ها، یک نفر به‌عنوان نماینده تام‌الاختیار استاندار تهران، یک نماینده انجمن صنفی مهندسان مشاور معمار و شهرساز، یک نماینده جامعه مهندسان مشاور ایران و مدیرکل راه و شهرسازی استان تهران نیز در آن حضور خواهند داشت؛ بنابراین سهم و نقش شهرداری تهران در ترکیب هیئت بازنگری در طرح جامع در حد یک نماینده است.

این ترکیب پیشنهادی اگرچه با انتقاد مدیران شهرداری در نشست اخیر روبه‌رو شد و حتی نمایندگانی از معاونت شهرسازی و معماری ادعا کردند که نهاد راهبری و پایش طرح‌های توسعه شهری اصلاً ظرفیت علمی و اجرایی بازنگری در طرح جامع را ندارد، اما تا این مرحله راه به‌جایی نبرده و به نظر می‌رسد اراده شورای شهر به‌عنوان یکی از دو کارگردان اصلی و تعیین‌کننده در بازنگری طرح جامع تهران این است که مانع تعارض منافع در جریان این بازنگری شود. به همین خاطر نقش نهاد ذی‌نفع در حوزه فعالیت ساختمانی یعنی «شهرداری تهران» که در حال حاضر وابستگی درآمدی بیش از ۶۰ درصدی به درآمدهای حوزه ساخت‌وساز دارد، در ترکیب شورای راهبری کمرنگ دیده شده است و این یک نقطه قوت محسوب و مانع از تعارض منافع در پروسه بازنگری طرح جامع می‌شود.

مهدی عباسی، رئیس کمیسیون شهرسازی و معماری شورای شهر تهران، نیز در این نشست تأکید کرد که اراده شورای شهر بر پشتیبانی و تقویت نهاد راهبری و پایش طرح‌های توسعه شهری است. به این ترتیب به نظر می‌رسد تکیه پارلمان شهری بیش از هر چیز به ظرفیت علمی و اجرایی هیئت‌های کارشناسی همکار در نهاد راهبری و پایش طرح‌های توسعه شهری تهران خواهد بود و این یک نکته امیدوارکننده است.

سهم صفر «هوش مصنوعی» در پایش تهران

هنوز شیوه‌نامه‌ای که برای بازنگری در طرح جامع تدوین شده است به تصویب نرسیده و پس از تصویب آن است که شورای راهبری برای انجام بازنگری تشکیل خواهد شد. سرنوشت تهران را قرار است تیم جدیدی رقم بزند و خطاهای مسیر پیموده تکرار نشود. توصیه‌های کارشناسی از ناحیه رئیس کمیسیون شهرسازی و معماری شورای شهر مبنی بر استفاده از هوش مصنوعی در جریان بازنگری و تدوین طرح جدید وجود دارد و تلاش مدیریت شهری این است که طرحی را تدوین کند که قابلیت و ضمانت اجرا داشته باشد و به‌سادگی نتوان از خطوط قرمز آن عبور کرد.

از آنجاکه مرحله مقدماتی بازنگری، انجام یک پایش اساسی در خصوص وضع موجود تهران به لحاظ موقعیت کالبدی و عملکردی فضاهای شهری است، برای انجام این مأموریت استفاده از قابلیت‌های هوش مصنوعی توصیه شده است؛ موضوعی که اگر جدی گرفته شود و از یک ایده مطرح‌شده در جلسه هم‌اندیشی به یک طرح اجرایی تبدیل شود، می‌تواند پاشنه آشیل طرح جامع فعلی را در نسخه جدید درمان کند؛ به این ترتیب که از آن پس قابلیت و امکان پایش دوره‌ای طرح با استفاده از روش‌های فناورانه و بدون نیاز به برداشت دستی با دقت پایین و خطای بالا وجود خواهد داشت و هر نوع انحراف از ضوابط طرح جامع به‌مراست زودتر کشف و علاج خواهد شد.

توصیه مهم منصوری این است که راه‌فرسایشی طی‌شده برای تدوین نسخه فعلی طرح جامع دوباره از نو طی نشود و در این رابطه توضیح داد: نباید یک حجم بزرگ از اقدامات بی‌حاصل تعریف شود بلکه باید با رویکرد مساله‌محوری به دنبال راه‌حل و پاسخ به سه نیاز و مسئله مشخص در شهر باشیم؛ این سه مسئله شامل بافت فرسوده (با توجه به ارتباط آن با تاب‌آوری در برابر حوادث طبیعی در شهر لرزه‌خیزی مثل تهران)، دسترسی به مسکن و آلودگی هوا است. در نتیجه باید به‌جای اینکه دوباره به سراغ موضوعاتی مثل «پهنه‌بندی» و «تراکم» رفته و با مصائب طی‌شده در دو دهه قبل دوباره مواجه شویم، صرفاً روی مسائل اصلی تهران متمرکز شده و با یک برنامه انقلابی و کوتاه‌مدت، دستور کار و نقشه ورود به مسائل مغفول و بر زمین‌مانده را تعریف و تدوین کنیم.

داده‌های کمی از افت کیفیت زندگی

هشدارهای این صاحب‌نظر شهرسازی نشان داد تهران در طول نزدیک دو دهه اجرای طرح جامع از اهدافی که برای بهبود کیفیت زندگی شهروندان دنبال می‌کرده، دورتر شده است. اکنون بر اساس آمارهایی که در اختیار داریم این ادعا را سنجش و صحت آن را اثبات می‌کنیم. یکی از سه مسئله اصلی تهران که منصوری به آن پرداخت آلودگی هواست. تهران در سال ۱۴۰۱ رکورد آلوده‌ترین سال نه‌تنها از ۱۸ سال قبل (سال ۸۶ هم‌زمان با آغاز اجرای طرح جامع) بلکه از ابتدای دهه ۸۰ را به لحاظ تعداد روزهای آلوده با شاخص قرمز و بالاتر به ثبت رساند؛ طوری که در این سال ۳۸ روز شاخص کیفیت هوا قرمز (ناسالم)، بنفش (بسیار ناسالم) و حتی قهوه‌ای (خطرناک) بود. این در حالی است که میانگین تعداد روزهای وضعیت قرمز و بدتر در تهران از ابتدای دهه ۸۰ تا ۱۴۰۰ کمتر از ۱۰ روز بود. از سوی دیگر آلودگی هوا معلول ترافیک است که یک بررسی آماری نشان می‌دهد سهم استفاده از حمل‌ونقل عمومی در پایتخت از ۲۲ درصد در اواخر دهه ۸۰ به ۱۶ درصد در حال حاضر کاهش یافته و به همان نسبت این سهم استفاده از خودروی شخصی است که افزایش یافته و بر آلودگی هوا افزوده است.

ضلع دوم مثلث کیفیت زندگی در تهران که به آن اشاره شد، دسترسی به مسکن در استطاعت است. روند افت‌وخیز دسترسی به مسکن در پایتخت به‌واسطه دو شاخص قابل‌بررسی است؛ نخست شاخص انتظار خانه‌دار شدن (مبتنی بر پس‌انداز یک‌سوم درآمد خانوار با فرض ثابت ماندن قیمت مسکن) و دوم هزینه مسکن در سبد خانوار.

شاخص انتظار خانه‌دار شدن در سال ۸۴ معادل ۲۲ سال بود که این میزان اکنون در تهران به ۱۱۲ سال افزایش پیدا کرده و عملاً مسکن به‌کلی از دسترس قشر متوسط به پایین جامعه خارج شده است. همچنین برای نسل «Z» که متولدین اواخر دهه ۷۰ به بعد هستند، این شاخص تا حدود ۲۰۰ سال نیز برآورد می‌شود. شاخص دوم موسوم به فقر مسکن که از به دست آوردن سهم هزینه تأمین مسکن در سبد خانوار به دست می‌آید نیز در طول دو دهه اخیر سقوط کرده است، طوری که سهم مسکن در سبد هزینه‌های خانوار از ۳۳ درصد در دهه ۸۰ به بالای ۵۰ درصد در حال حاضر رسیده است. بر این اساس بیش از ۷۰ درصد خانوارهای تهرانی دچار فقر مسکن هستند، چراکه باید به‌مراستب بیشتر از استاندارد جهانی (حدود ۳۰ درصد) از درآمد خود برای تأمین مسکن هزینه کنند و به همان نسبت از دیگر هزینه‌های ضروری مرتبط با کیفیت زندگی مثل خوراک، پوشاک و حتی آموزش بکاهند. در نهایت درباره وضعیت بافت فرسوده تهران نیز با توجه به ارتباط مستقیمی که با تاب‌آوری در برابر حوادث غیرمترقبه نظیر زلزله دارد، جهت آمارهای نوسازی این بافت‌ها نسبت به شروع اجرای طرح جامع نزولی بوده است. تهران در نیمه دهه ۸۰ در یک سال تجربه ساخت ۲۱ هزار و ۸۰۰ واحد و در یک سال تجربه ساخت ۲۱ هزار و ۴۰۰ واحد در بافت فرسوده را داشته است.

بالاین حال پارسال باوجود اینکه با پیش‌بینی مشوق‌های گوناگون تلاش شد روند متوقف‌شده احیای بافت‌های فرسوده از سر گرفته شود و میزان نوسازی این بافت‌ها ۵۰ درصد رشد کرد، آمار پروانه‌های صادرشده در بافت فرسوده به حدود ۱۶ هزار واحد رسید.

این در حالی است که در یک روند طبیعی برای اینکه تهران در بازه زمانی میان‌مدت بتواند قبل از بحران‌ساز شدن بافت‌های فرسوده این مسئله را مدیریت کند، نیازمند صدور پروانه برای سالانه ۳۰ هزار واحد مسکونی در این بافت‌هاست.

این اعداد و ارقام نشان می‌دهد ادعاهای کارشناسی درباره افت کیفیت زندگی تهرانی‌ها در طول دوره اجرای طرح جامع فعلی بیراه نیست؛ اما مسئله مهم امروز این است که چه باید کرد تا شکست اجرای طرح جامع برای افق ۱۴۲۵ تکرار نشود؟

بازسازی نمای ساختمان اداری با پوسته آلومینیومی

PDF Compressor Free Version



می‌توان پنجره‌ها را از راهرو پشت آن تمیز کرد. پوسته دوم و راهروی پشت آن مرز بین ساختمان و شهر است و مدام در حال تغییر است. در روز جامد و غیرقابل نفوذ و در شب منبع نور نیمه شفاف است و فضای داخلی را نمایان می‌کند و در ترکیب با گیاهان بامبو حیاط کوچک جدیدی را برای دفاتر ایجاد می‌کند. در این روند، یک ساختمان قدیمی نه تنها از تخریب نجات یافت، بلکه به سود شهر و کاربران جدید آن تبدیل شد. جدای از سازه بتنی و ترمیم سطوح آن، بیشتر مداخلات نوسازی سفید است و دو بیان زمان در فضای بین آنچه بوده و هست جریان دارد که در خارج و داخل فضاهای اولیه و فرعی قابل ردیابی است.

پنجره‌ایرانیان؛ بازسازی نمای ساختمان اداری با استفاده از پوسته آلومینیومی پروژه‌ای است که در میان نماهای شهری یک خیابان شلوغ در قلب منطقه اداری تهران واقع شده است. ساختمانی ۳۵ ساله که زندگی جدید خود را در پشت نقاب سفیدی که دور آن پیچیده شده آغاز می‌کند.

به نقل از خط معمار، با توجه به نمای داخل، ارائه نمای باز بیهوده است، زیرا شرایط بیرون ناامیدکننده است و هر لحظه ساختمان توسط تراکم اطراف محصورتر می‌شود، بنابراین از پوسته آلومینیومی سوراخ‌دار متحرک دوم استفاده شده که بخشی از فضای داخلی و نیاز به پرده را بی‌نیاز می‌کند و ضمن کاهش بار حرارتی

چوب بتن و شیشه در معماری ویلای کرونبول

PDF Compressor Free Version

به عنوان پانل‌های شفاف بزرگ طراحی شده‌اند که شکاف‌های بین حجم‌های بتنی را پر می‌کنند و نماهای مختلف دریاچه و مزارع را قاب می‌کنند. به منظور دستیابی به حداکثر شفافیت بدون هیچ‌گونه مانعی نسبت به نمای دریاچه، پانل‌های پنجره در داخل یک جیب مخفی در یکی از حجم‌های بتنی می‌لغزند. این باز بودن سخاوتمندانه یک گفتگوی بصری بین داخل و خارج از خانه ایجاد می‌کند. اقامتگاه کرونبول هویت متمایز خود را نسبت به ساختمان‌های اطراف دارد. در رابطه نزدیک با مزارع اطراف شکل گرفته است، حضوری آرام و درعین‌حال مطمئن در همسایگی خود دارد.

پنجره‌ایرانیان؛ ویلای کرونبول واقع در آلمان در محله‌ای آرام، مشرف به بخش آلمانی دریاچه کنستنس، بین مزرعه‌ای زیبا از آفتابگردان و باغ سیب در امتداد کل قسمت پشتی سایت قرار دارد.

به نقل از خط معمار، هدف طراحی پایه پوشش گیاهی، ظاهر سه‌طبقه خانه را به حداقل می‌رساند و ژست قابل توجهی را به روش بافت همسایه ارائه می‌دهد. برخلاف پایه طبیعی، سطح میانی شامل حجم‌های متعددی است که در بتن تکمیل شده است که فضای خالی باز برای فضاهای زندگی در بین آن ایجاد می‌کند. نماهای شیشه‌ای



چوب و بتن در طراحی داخلی دفتر کار

PDF Compressor Free Version

که مردم بتوانند به خوبی کار کنند و خلاقانه فکر کنند. به همین دلیل است که کل پروژه به گونه‌ای طراحی شده که دفاتر بیشتر شبیه یک کافه یا یک فضای کار خانگی دلیزیر به نظر برسند. طبقات دیگر شامل دفاتری است که در آن‌ها بر راحتی تأکید شده است. آن‌ها دارای مبلمان شیک، چراغ‌های طراحی شده، گیاهان زنده و پرده هستند. چیدمان هر طبقه با تمرکز تیم‌های فردی سازگار است. فضای باز با اتاق‌های جلسه و مناطق برای جلسات تیم مشترک با مبلمان غیرمعمول تکمیل شده است. دفاتر با رنگ‌های طبیعی و ترکیب‌های دقیق انتخاب شده از مواد مشخص می‌شوند.

پنجره ایرانیان؛ این پروژه بزرگ چالش جالبی در زمینه هماهنگی حرفه‌ها، اسناد پروژه و تغییرات ساختمانی را در خود دارد. طراح این پروژه معتقد است دلیل برجسته شدن کار تیمش، فناوری‌های انتخابی مانند طراحی تهویه مطبوع یا فناوری بهداشتی در داخل است.

به نقل از خط معمار، در این پروژه یک منطقه همکاری مشترک Direct Plaza در طبقه همکف با گوشه‌های بسیار، آکوستیک هوشمندانه و یک کافه برای تیم‌های Direct ایجاد شده است. کارفرما در این پروژه به فضایی الهام‌بخش نیاز داشته است



طراحی داخلی خلاقانه برای دفتر اداری

PDF Compressor Free Version

اداری معمولی فرار کنند و خود را در فضایی پرنرژژی و چندحسی غوطه‌ور کنند که انواع مختلفی از صندلی‌ها را ارائه می‌دهد. مبلمان با طراحی سفارشی در فضاهای سالن، سطح راحتی را با پالت‌های رنگی و انتخاب بافت به‌خوبی تنظیم می‌کند. این فضا با ترکیبی هماهنگ از رنگ‌های پر جنب‌وجوش، فضای سبز سرسبز و عناصر طراحی کاربردی، طراحی شده است که همه به‌دقت هماهنگ شده‌اند تا محیطی را ایجاد کنند که تخیل را جرقه می‌زند و بهره‌وری را تقویت می‌کند.

پنجره ایرانیان؛ طراحی داخلی خلاقانه برای دفتر اداری متناسب با نوع کار، می‌تواند محیطی پویا و پرنرژژی ایجاد کند. MBC Ground یک محیط کاری خلاقانه برای پرورش خلاقیت و تقویت حس جوانی برای یک شرکت پخش کره‌ای است که توسط استودیو INTG مستقر در سئول طراحی شده است. به نقل از خط معمار، این فضا به‌عنوان تلفیقی پویا از پیچیدگی شهری و آرامش طبیعی در نظر گرفته شده است، جایی که کارکنان می‌توانند از یکنواختی تجربه

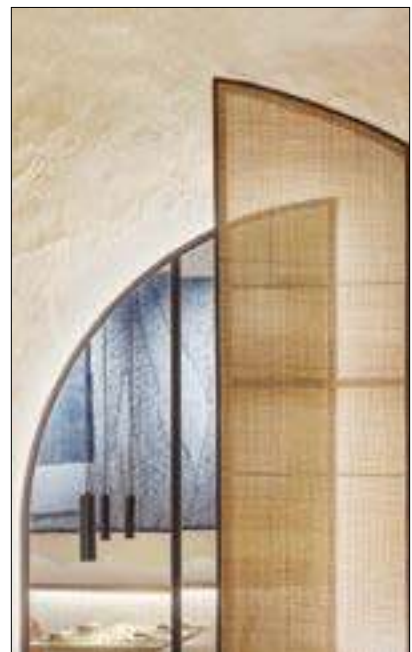


طراحی داخلی رستوران مدیترانه‌ای

PDF Compressor Free Version

پنجره ایرانیان؛ طراحی داخلی رستوران مدیترانه‌ای اولین رستورانی است که تیم طراحی آن سعی کرده تا مفهوم جدید خود را در غذا شناسی بارسلون بیاورند. به نقل از خط معمار، این رستوران در یک مکان کلاسیک در منطقه Eixample واقع شده است، با ساختار فولادی تماشایی که مربوط به ابتدای قرن گذشته است. یکی از آن فضاهایی که در آن می‌توان یک گالری هنری با نقاشی‌های انتزاعی بزرگ را تصور کرد که در این محله بسیار رایج است. یک فضای سفید گسترده که توسط سه "پنجره" آبی انتزاعی به سمت دریای مدیترانه هدایت می‌شود، یک پنجره

پنجره ایرانیان؛ طراحی داخلی رستوران مدیترانه‌ای اولین رستورانی است که تیم طراحی آن سعی کرده تا مفهوم جدید خود را در غذا شناسی بارسلون بیاورند. به نقل از خط معمار، این رستوران در یک مکان کلاسیک در منطقه Eixample واقع شده است، با ساختار فولادی تماشایی که مربوط به ابتدای قرن گذشته است. یکی از آن فضاهایی که در آن می‌توان یک گالری هنری با نقاشی‌های انتزاعی بزرگ را تصور کرد که در این محله بسیار رایج است. یک فضای سفید گسترده که توسط سه "پنجره" آبی انتزاعی به سمت دریای مدیترانه هدایت می‌شود، یک پنجره





ساختمان با در نظر گرفتن عملکرد و موقعیت آن در میان کوه‌های اطراف که از سطح زمین بلند می‌شوند و با فضای داخلی ادغام می‌شوند طراحی شده است و بازدیدکنندگان را به کاوش در داخل ساختمان دعوت می‌کند. سطوح پیوسته در کف، دیوار و سقف پروژه، مرزهای بین داخلی و خارجی را محو می‌کند و در نتیجه یک طراحی منسجم و پویا ایجاد می‌کند. پلکان به‌عنوان بخشی از ساختار ساختمان، مناظر خیره‌کننده‌ای از محوطه دانشگاه ارائه می‌دهد. این پروژه به‌عنوان مکانی پیش‌بینی شده است که افراد می‌توانند گرد هم آیند و اطلاعات را تبادل کنند، به‌ویژه در زمینه محیط دانشگاه.

پنجره‌ایرانیان؛ این پروژه شامل مجموعه‌ای از سالن‌های سخنرانی و آموزشی، یک سالن چندمنظوره مرکزی و یک کتابخانه است که در فازهای مختلف ساخته و توسعه یافته است.

به نقل از خط معمار، معماری آوانگارد از نقوش سنتی ایرانی الهام گرفته شده است، به‌ویژه در بازشوها و نوارهای پیچیده اعمال شده بر روی نما که ساختمان را تزئین می‌کند، میراث غنی فرهنگی و هنری ایران را منعکس می‌کند و امکان استفاده از نور طبیعی را فراهم می‌کند. نما به‌عنوان بخشی از معماری و ساختار ساختمان طراحی شده است. این

معماری خانه باغ با ترکیب سنت و مدرنیته در معماری ایرانی



می‌رسیم که عطف این پروژه است. فضایی مرتفع و نیمه سرپوشیده که از سطح زیرزمین شروع می‌شود و بلندترین قسمت کل ساختمان را ایجاد می‌کند. این فضا مکانی برای پیاده‌روی، مراقبه در خلوت و تماشای بازی نور و سایه در کنار آب آبی، مصون از آفتاب سوزان تابستان و محیطی امن در زمستان است. بالکن‌های مشرف و بیرون زده در فضای حیاط غرق‌شده مکان‌هایی را برای تماشای مناظر مختلف ایجاد می‌کند. عملکرد طبقات این بنا به این صورت است که زیرزمین فضای باز و تابستانی است. طبقه همکف فضای عمومی در مجاورت ایوان و استخر و حیاط و طبقه اول محوطه خصوصی ساختمان است.

پنجره ایرانیان؛ معماری خانه باغ با ترکیب سنت و مدرنیته در معماری ایرانی موضوع معرفی خانه‌ای است در حومه شیراز برای خانواده‌ای سه نفره که اخلاقشان با یکدیگر متفاوت بود و هر یک از اعضای خانواده خواسته‌های متفاوتی از محل زندگی خود داشتند. به نقل از خط معمار، این ساختمان حاصل یک کلاژ معماری خانه در داخل باغ با جعبه شیشه‌ای است. این دو بخش از نظر شکل و ظاهر متفاوت هستند، اما از نظر عملکردی به یکدیگر خدمت می‌کنند. سطح شیب‌دار که سایت را به درونی‌ترین قسمت ساختمان و زیرزمین متصل می‌کند، قرار است حس کنجکاوی و تجربه کشف فضا را برای ساکنان بازتولید کند. با عبور از معبر به فضای شاعرانه حیاط غرق‌شده (پادیانو)

معماری ساختمان مسکونی با کانسبت دوگانگی منطق و خیال

از زوایای قائمه ایجاد شده با ساختارهای سبکی دارند که کارفرما دوست دارد بسازد. سپس با سطوح سفید صاف و پنجره‌های بزرگی که به چشم‌انداز باز می‌شوند پوشیده می‌شوند. دو سطح بالا و پایین تمایز قوی دارند، اما به‌صورت عمودی به یکدیگر متصل می‌شوند و به آرامی باهم مخلوط می‌شوند. پرسپکتیوهای داخلی طبقه فوقانی زوایای قائمه با پنجره‌های بزرگی را فراهم می‌کند که بافت طبیعی منظره بیرونی را قاب می‌کند. سنگ‌های طبیعی زیرزمینی با ریتمی هندسی پوشیده شده‌اند. دو فضای متضاد در ذهن فرد و داخل ساختمان در کنار هم قرار می‌گیرند. در هر صورت آنها راه‌هایی برای نفوذ به یکدیگر پیدا می‌کنند. پله‌هایی که گردش را در بیرون و داخل ساختمان ایجاد می‌کنند، این کنار هم را نمایان می‌کنند.

پنجره‌ایرانیان؛ کارفرما علاقه زیادی به کوهستان دارد و دانش عمیقی در ساخت‌وساز صنعتی دارد. اشتیاق و دانش از دیرباز در زندگی او بوده است. عشق او به کوه و طبیعت ناشی از گرایش او به متافیزیک و تخیل است، درحالی که حرفه او در ساخت‌وساز از واقع‌گرایی، فناوری و منطق سرچشمه می‌گیرد. به نقل از خط معمار، در زمین شیب‌دار کوهپایه، این نمودار گونه‌شناسی مسکونی ۳ طبقه خود را با زمین شیب‌دار و نیازهای فضایی کاربرانش تنظیم می‌کند. نوع شناسی با توجه به سناریوی فضایی برای ایجاد چندین اتاق زیرشیروانی تکرار می‌شود. هندسه سرداب تیز و مایل است. بافت تیره طبیعی سنگ خام غالب است و دارای دیوارهای سنگین و ایمن است، درحالی که طبقات بالایی هندسه قابل پیش‌بینی تری



معماری مسکونی خانه کاتوزیان

PDF Compressor Free Version

پنجره ایرانیان؛ برخلاف سایت‌های معمولی، این قطعه از چهار طرف توسط همسایگان احاطه شده است. تنها راه دسترسی آن به معبر اصلی دو کوچه به عرض ۳ متر در شمال و جنوب آن است. هندسه نامنظم سایت و زوایای ناهمگون همسایه‌ها نسبت به سایت از جمله موارد پیش‌رو در طراحی این بنا بوده است. به نقل از خط معمار، در فرآیند طراحی خانه کاتوزیان، موضوع کیفیت فضاها از نظر جهت، نور، دید و پرسپکتیو حائز اهمیت است زیرا محصور شدن بین ساختمان‌های اطراف می‌تواند مبنای شکل‌گیری طرح و ایده پروژه باشد. حذف قسمتی از توده شمالی پروژه در طبقه آخر که کمترین دید را به ساختمان‌های اطراف دارد و ایجاد

حیاط و قرار دادن استخر در آن فضا به‌عنوان حیاط دوم، این امکان را برای طراحان فراهم کرده که علاوه بر افزایش مساحت حیاط، دید را به کدام قسمت منتقل کنند؛ بنابراین علاوه بر داشتن دید به کوه‌های شمالی طبقه حیاط به طبقه سوم منتقل شد و با قرار گرفتن فضای مهمانی هم‌سطح با این حیاط، زندگی اجتماعی از طبقه همکف به طبقه آخر منتقل شده است. درواقع طراحی این پروژه مانند دوخت لباس در بدنی با فرم نامتناسب بوده است که می‌تواند عیوب بدن را به حداقل برساند و از بیشترین پتانسیل آن استفاده کند. قرار دادن نورگیر، بازشو، تراس و فضاهای سرپوشیده با حداکثر استفاده از نورگیر و نما، باعث ایجاد نماهای متنوع با دهانه‌های مختلف شده است.





پیچیدگی و جذابیت را اضافه می‌کند و زیبایی‌شناسی جذابی به حجم می‌دهد. در همین حال، دهانه‌های شیشه‌ای بزرگ در سطح پایین‌تر حس سبکی و توهم شناور شدن در بالای زمین را ایجاد می‌کنند. به‌طور خلاصه، این خانه سه‌طبقه جلوه‌ای عالی از خلاقیت معماری است. ایجاد مناطق ادغام‌شده با فضاهای رزرو شده، همراه با ترکیبی جسورانه از اشکال و مصالح، خانه‌ای را ایجاد می‌کند که فقط یک مسکن نیست، بلکه یک اثر هنری کاربردی است که زندگی روزمره را به یک تجربه عالی ارتقا می‌دهد.

پنجره‌ایرانیان؛ معماری ویلایی مدرن با نمای بتنی مینیمال خانه‌ای ویلایی است که همان‌طور که از ورودی طبقه همکف در آن عبور می‌کنید، فضای صمیمانه و احساس وسعت در یک احوالپرسی گرم کنار هم را مشاهده می‌کنید.

به نقل از خط معمار، چیزی که این خانه را واقعاً فریب‌نده می‌کند، فرم معماری جسورانه آن است. حجم بتن جامد توسط منحنی‌های ترکیب‌شده استراتژیک تغییر شکل می‌دهد و استحکام آن را با ظرافت می‌شکند. در طبقه فوقانی، این پوسته چین‌دار

PDF Compressor Free Version

به یک نفر فوق دیپلم اتوماسیون صنعتی (برق ، پنوماتیک، مکانیک) دارای سابقه کار و آشنایی با تعمیرات دستگاههای صنعتی یو پی وی سی ، جهت همکاری فنی در شرکت ماشین آلات کابان نیازمندیم . رزومه کاری خود را به آدرس ایمیل زیر ارسال فرمایید.

p.kaban1400@gmail.com

درج نیازمندی‌ها در سایت و نشریه پنجره ایرانیان رایگان است

آگهی استخدام

استخدام بازاریاب با تجربه جهت فروش دروپنجره آلومینیوم و UPVC در دفتر خیابان نیاوران و کارگاه کرج.
تماس: ۰۹۱۳۲۷۶۹۸۷۲

آگهی فروش

فروش خط تولید شیشه دو جداره
مارک CMS ترکیه
۱- شستشو خشک کن ۱۷۰۰
۲- پرس پائل ۱۷۰۰
۳- بوتیل زن
۴- دستگاه تزریق پلی سلفاید
۵- برش اسپیسر
۶- میز گردون، هیتروفریزر.
۷- خم کن اسپیسر دستی

شماره تماس: ۰۹۱۴۱۱۹۷۲۲۵

جذب نمایندگی و عاملیت فروش

شرکت عایق پلاست خوانسار تولید کننده پروفیل upvc با برندهای Win class , Win class star و Win door در سراسر کشور نمایندگی و عاملیت فروش می پذیرد..
شماره تماس: ۰۹۱۳۰۳۳۸۸۳۸ / ۲۲۱۱۱۱۱۵ - ۲۱

اعطای نمایندگی پروفیل UPVC

شرکت دنیای پروفیل پی وی سی غرب تولید کننده نانو پروفیل upvc کایکو در راستای توسعه و گسترش فعالیت خود و همچنین عرضه مطلوب تر این محصول، اقدام به اعطای نمایندگی فعال فروش یا عاملیت فروش به سراسر ایران می نماید..
برای مشاوره و کسب اطلاعات بیشتر با شماره زیر تماس بگیرید.
شماره تماس: ۰۹۹۲۵۲۴۲۳۸۸

آگهی فروش

تمیزکن اوزگنج کارکرده، برش تکسر مورات، کانال تخلیه ۳ کاره مورات کارکرده، مکنده برش ترکیه در حد نو.

شماره تماس: ۰۹۳۶۷۶۰۸۴۲۳

آگهی فروش

دستگاه تولید پنجره UPVC کارکرده تکسر تکفاز و سه فاز و دستگاه شستشوی شیشه ایستاده ۱۷۰۰ ترکیه کارکرده سالم
دستگاه میز گردون
دستگاه سلیکاژل پرکن
دستگاه برش شیشه.

شماره تماس: ۰۹۱۲۸۳۰۴۱۵۲

جذب نمایندگی امداد UPVC

امداد UPVC جهت دسترسی آسان همکاران گرامی به قطعات ماشین آلات UPVC در سراسر ایران نماینده فعال جذب می کند. متقاضیان محترم با شماره های ذیل تماس حاصل فرمائید.

شماره تماس: ۰۹۳۶۷۶۰۸۴۲۲ / ۰۲۱۴۴۰۹۲۷۹۱

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

info@kimiyasanat.com

آدرس: اتوبان تهران قم، شهرک صنعتی شمس آباد، بلوار بهارستان، بلوار بوعلی سینا، کوچه بهار ۱، پلاک ۷ تلفن: ۵۲۸۸۸۹۹۹-۰۲۱
فروشگاه مرکزی: تهران، خیابان خیام جنوبی، روبروی مختاری، پلاک ۶۷ و ۶۹ تلفن: ۵۵۸۰۳۵۱۴-۰۲۱ / ۵۵۸۰۳۲۰۱-۰۲۱
دفتر فروش شهرستان (امور نمایندگی ها): تهران، بزرگراه آیت الله سعیدی، چهار دانگه، روبروی پمپ بنزین، ساختمان آوا، پلاک ۷۰۷
تلفن: ۵۵۲۴۱۸۹۱-۰۲۱ ۵۵۲۴۱۴۰۰-۰۲۱



PDF Compressor Free Version

کاسپین یو پی وی سی

نامی آشنا با بیش از ۱۵ سال سابقه



Caspian UPVC
WhatsApp business account



۲ سال گارانتی

ست‌های دستی رومیزی پرتابل،
ست تکسر، ست دوسر و ست
چهارسر همراه با نصب و آموزش

۱۰ سال خدمات

تولید کننده پروفیل یو پی وی سی ADLER با
پیشرفته ترین قالب و متریال با تکنولوژی روز دنیا

پروفیل یو پی وی سی با قالب‌های سری ۶۰ چهارکانال
و سری ۶۰ سه کانال، در رنگ‌های سفید و مشکی و
تحت لیسانس آلمان و دارای تاییده CE اروپا

واردات انواع دستگاه‌های تولید پنجره آلومینیوم
و یو پی وی سی با برندهای ترکیه‌ای، آلمانی، ایتالیایی
و چینی و تحویل به روز

اعطای نمایندگی فروش پروفیل یو پی وی سی

ADLER



caspiunupvc

۰۹۳۰۷۲۶۲۳۲۰

WWW.CUPVC.COM

caspiunupvc

تلفن: ۰۹۰۳۹۰۰۳۸۷۳ / ۰۹۱۲۴۲۶۲۳۲۰

تلفن دفتر مرکزی: ۰۲۶۳۳۴۰۳۴۱۷

وعده دیدار ما در پنجمین نمایشگاه بین‌المللی
در و پنجره و ماشین‌آلات و صنایع وابسته اصفهان
۲۶ الی ۲۹ مهر ۱۴۰۲ سالن امیر کبیر غرفه ۳۲۶

عرضه کننده محصولات شرکت **Rinaldi** ایتالیا



برش دوسر TDF 55R



فرز مولیون INT 30M



برش تک سر TMA 60A



فرز کپی PAN 36

نشانی تهران: خیابان قزوین - قلعه مرغی بازار آلومینیوم خیابان برادران حسنی نبش کوچه قاسم زاده پلاک ۱۴۶

۰۹۱۲۳۴۰۴۸۴۲

۰۲۱۵۵۷۱۶۱۰۴

نشانی اصفهان: خیابان کهن‌دژ نبش چهارراه صمدیه لباف

۰۹۱۳۱۱۷۵۹۶۷

۰۳۱۳۷۳۵۲۴۸۱

وین دُر WIN DOOR

PDF Compressor Free Version

Door & Window Profile Producer

تولید کننده متنوع ترین تیپ های پروفیل های در و پنجره UPVC



series 60 five channels General
series 65 five channels Super (NEW)
series 64 five channels Lux (NEW)
series 64 five channels Super (NEW)

sliding series 90 single rails
sliding series 73 double rails (NEW)
sliding series 70 double rails

Design: GUSTO

دفتر مرکزی: ۰۳۱ - ۵۷ ۷۷ ۵۵ ۸۲ (خط ۱۰) فکس: ۰۳۱ - ۵۷ ۷۷ ۶۳ ۶۸

همراه: ۰۹۱۲ ۰۳۳ ۸۸ ۳۸

دفتر تهران: ۲۲ ۱۱ ۱۱ ۱۵



— upvc door & window profile —

PDF Compressor Free Version



Pars Profile Sazan

Manufacturer Of Galvanized Profiles

تولید کننده انواع پروفیل های تقویتی گالوانیزه و سازه های سقف کاذب

پارس پروفیل سازان



نماینده رسمی پروفیل پلاس پن



تهران، فلکه دوم صادقیه، بزرگراه اشرفی اصفهانی، برج نگین رضا، طبقه ۲۰ جنوبی

تلفن: ۰۲۱-۴۴۰۳۳۲۳۵-۶ ۰۲۱-۴۴۰۳۱۰۸۷



PARS_PROFILE

www.parsprofile.ir



وین تک، پنجره یک



دارنده "گواهینامه نشان کیفیت" رال آلمان برای **ششمین** سال متوالی

واحد نمونه صنعتی استان آذربایجان شرقی سال ۱۴۰۲

www.wintech.co.ir