



مرکز مطالعات و برنامه ریزی شهر تهران

رئسانس شهری در ایران

محمدمنان رئیس

دانشیار معماری و رئیس سابق مرکز مطالعات و برنامه ریزی شهر تهران

پاییز ۱۴۰۲



تشکیل اولین نهاد سازندگی در جمهوری اسلامی به فرمان امام ۲۱ فروردین ۵۸



بسم الله الرحمن الرحيم

• در رژیم منفور پهلوی مسئله مسکن یکی از مصیبت‌بارترین مشکلات اجتماعی مردم ما بود. بسیاری از مردم در اسارت تهیه یک قطعه زمین و داشتن یک لانه بودند، و چه بسا تمام عمرشان را زیر بار بانکها و سودجویان و غارتگران به سر می‌بردند تا بتوانند پناهگاهی را برای خود و فرزندانشان دست و پا کنند. قشر عظیمی از مستضعفان جامعه هم بکلی از داشتن خانه محروم بودند و در زوایای بیغوله‌ها و اتاقکهای تنگ و تاریک و خرابه‌ها به سر می‌بردند؛ و چه بسا قسمت مهمی از درآمد ناچیزشان را بایستی برای اجاره آن پردازند؛ و این میراث شوم برای ملت ما باقی مانده و اکنون جامعه ما با چنین مصیبتی دست به گریبان است. نظام اسلام چنین ظلم و تبعیضی را تحمل نخواهد کرد؛ و این از حد اقل [حقوق] هر فرد است که باید مسکن داشته باشد.

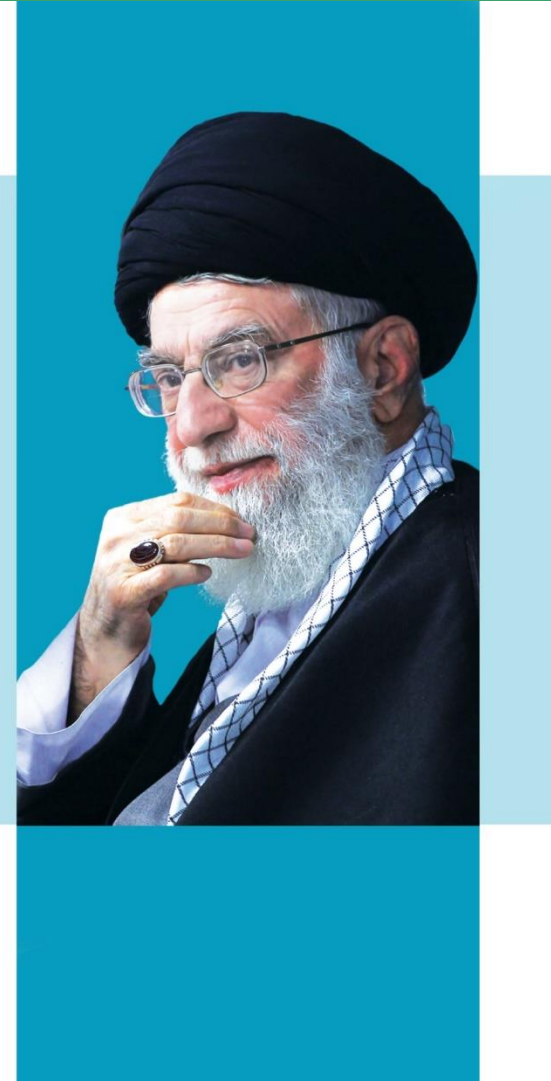
• مشکل زمین باید حل شود و همه بندگان محروم خدا باید از این موهبت الهی استفاده کنند. همه محرومان باید خانه داشته باشند. هیچ کسی در هیچ گوشه مملکت نباید از داشتن خانه محروم باشد. بر دولت اسلامی است که برای این مسئله مهم چاره‌ای بیندیشد، و بر همه مردم است که در این مورد همکاری کنند.





اگر بخواهیم به مسائل عمومی نظام جمهوری اسلامی با یک اولویت بندی نگاه کنیم، شاید بشود گفت که مسأله‌ی زمین و حل صحیح آن در ردیف اول قرار می‌گیرد. حالا یا این است که در ردیف اول، مسأله‌ی دیگری هم در کنار این مسئله قرار می‌گیرد، یا اینکه انحصاراً این مسئله، مسأله‌ی اول است مشکل زمین، فقط مشکل کشور ما نبوده؛ بلکه مشکل همه‌ی کشورهایی بوده است که در آن، نظامهای غیر عادلانه و طغیان‌گری حاکمیت داشته است. وجه قضیه هم واضح است: کارآمدترین وسیله‌ی تولید و منبع برکات، بدون کمترین حفاظتی، همین‌طور در دسترس کسانی بوده است که قدرت داشته‌اند و توانسته‌اند آن را تصرف کنند؛ لذا قدرتمندان رفتند زمینها را گرفتند و این مایه ارتزاق روز و شب یک خانواده یا یک انسان فقیر را زیر سلطه‌ی خود درآوردند؛ خودشان از آن استفاده کردند و هر چه خواستند، برداشتند و مردم را در فقر و فلاکت باقی گذاشتند...

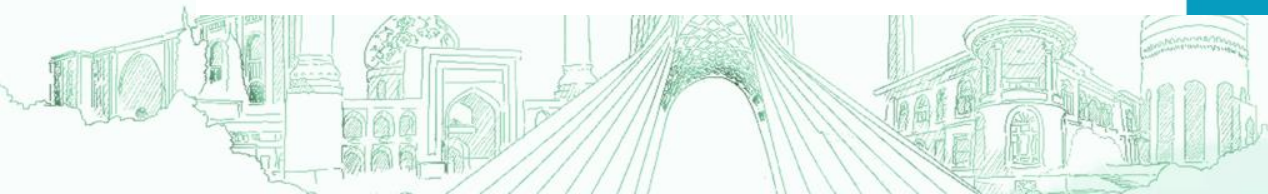
ما باید در آینده طرحهای دیگری داشته باشیم؛



بیانات در دیدار با

قضات هیئتهای هفت نفره‌ی واگذاری زمین

۱۳۷۰/۰۸/۰۶





مقدمه

روند ساخت و ساز شهری در ایران

آسیب‌شناسی وضع موجود

تجارب جهانی

الگوی پیشنهادی

امکان‌سنجی



مقدمه

- حق برخورداری هر خانواده از مسکن مناسب
- نهضت ملی مسکن و الگوی توسعه شهرها
- شهرداری‌ها و مسئله مسکن
- الزامات مداخله در مسکن
- مسکن باید چگونه، کجا و توسط چه کسی ساخته شود؟
 - ✓ توسعه افقی یا توسعه عمودی؟
 - ✓ توسعه کلانشهرها یا توسعه شهرهای کوچک و متوسط؟

روند ساخت و ساز
شهری در ایران

آسیب‌شناسی وضع
موجود

تجارب جهانی

الگوی پیشنهادی

امکان‌سنجی

- دهه‌ی ۱۳۲۰: ساخت کوی چهارصد دستگاه در محدوده میدان ژاله (۱۷ شهریور).
- دهه‌ی ۱۳۳۰: فعالیت بانک ساختمان برای گسترش مسکن تهران
- دهه‌ی ۱۳۴۰: تصویب قانون تملک آپارتمان‌ها، تصویب قانون نوسازی و عمران شهری
- دهه‌ی ۱۳۵۰: شهرک‌سازی در اطراف شهرهای بزرگ، تصویب قانون گسترش شهرسازی در قطب‌های کشاورزی



ماکت کوی چهارصد دستگاه
مأخذ: طالبی و دیگران، ۱۳۹۳: ۲۶.

مقدمه

روند ساخت و ساز
شهری در ایران

آسیب‌شناسی وضع
موجود

تجارب جهانی

الگوی پیشنهادی

امکان‌سنجی



شهر جدید هشتگرد

- دهه‌ی ۱۳۶۰: شهرهای جدید
- دهه‌ی ۱۳۷۰: مسکن حداقلی، شعار مسکن «پاک»
- دهه‌ی ۱۳۸۰: مسکن مهر، نوسازی شهری
- دهه‌ی ۱۳۹۰: مسکن اجتماعی؟ مسکن امید؟ اقدام ملی؟
- دهه‌ی ۱۴۰۰: نهضت ملی مسکن

مقدمه

روند ساخت و ساز
شهری در ایران

آسیب‌شناسی وضع
موجود

تجارب جهانی

الگوی پیشنهادی

امکان‌سنجی

شاخص‌های نماینگر بحران در وضعیت مسکن در مقیاس ملی

ردیف	شاخص	توضیحات	ملاحظه اصلی
۱	تقاضای سرمایه‌ای به مصرفی مسکن در کل کشور	- نسبت ۸۰ درصد تقاضای مصرفی به ۲۰ درصد تقاضای سرمایه‌ای در سال ۱۳۵۵ - نسبت ۳۰ درصد تقاضای مصرفی به ۷۰ درصد تقاضای سرمایه‌ای در سال ۱۴۰۰	غلبه شدید تقاضای سرمایه‌ای به مصرفی در کل کشور
۲	تعداد واحدهای مسکونی ساخته شده خالی	- ۲.۵ میلیون واحد در کل کشور در سال ۱۳۹۵ - نزدیک ۵۰۰ هزار واحد در استان تهران	
۳	احتکار واحدهای ساخته شده در پروژه‌های مسکن مهر و اقدام ملی مسکن	شواهد متعدد از در اختیار داشتن بیش از ۲۰۰ یا ۳۰۰ واحد مسکونی در اختیار یک مالک	داده‌های این شاخص نیازمند تدقیق است
۴	میزان وصول درآمدهای مالیات بر خانه‌های خالی	وصول یک میلیارد تومان از مجموع ۳۸۰۰ میلیارد تومان برآورده شده خانه‌های خالی	
۵	متوسط قیمت هر مترمربع واحد مسکونی در تهران	- متوسط ۴ میلیون و ۳۵۰ هزار تومان در سال ۱۳۹۵ - متوسط قیمت ۳۰ میلیون و ۴۴ هزار تومان در سال ۱۴۰۰	رشد حدود ۶۹۰ درصدی در ۵ سال اخیر

مقدمه

روند ساخت و ساز شهری در ایران

آسیب‌شناسی وضع موجود

تجارب جهانی

الگوی پیشنهادی

امکان‌سنجی



شاخص‌های نماینگر بحران در وضعیت مسکن در مقیاس ملی

ردیف	شاخص	توضیحات	ملاحظه اصلی
۶	تعداد اجاره نشینان در کل کشور	۱۲ درصد در سال ۱۳۶۵ - ۳۸ درصد در سال ۱۳۹۹	۳۲ میلیون ایرانی درگیر مسأله اجاره بهای مسکن ۴۰ درصد از واحدهای مسکونی شهری دارای تصرف استیجاری
۷	سهم میزان اجاره در سبد هزینه خانوار	- سهم بیش از ۶۰ درصدی هزینه مسکن در سبد خانوار شهرهای بزرگ - سهم هزینه مسکن در سبد خانوار شهری در ایران معادل ۱۶ ساعت کار روزانه	- متوسط جهانی ۱۸ درصد و دامنه نوسان ۱۵ تا ۲۵ درصد
۸	متوسط قیمت اجاره هر مترمربع در تهران	- میانگین حدود ۹ هزار تومان برای اجاره یک مترمربع واحد مسکونی در سال ۱۳۹۰ - میانگین حدود ۱۲۶ هزار و ۹۰۰ تومان برای اجاره یک مترمربع واحد مسکونی در سال ۱۴۰۰	- رشد ۱۴ برابری متوسط اجاره بها مسکن در شهر تهران - پرداخت ۹.۵ میلیون تومان اجاره ماهانه برای یک واحد ۷۵ متری در تهران در سال ۱۴۰۱

مقدمه

روند ساخت و ساز شهری در ایران

آسیب‌شناسی وضع موجود

تجارب جهانی

الگوی پیشنهادی

امکان‌سنجی



مقایسه وضعیت تعداد واحدهای مسکونی خالی تهران و سایر کلان شهرهای جهان

سال	شهر	تعداد واحدهای مسکونی خالی	تعداد کل واحدهای مسکونی	درصد واحدهای مسکونی خالی از کل
۲۰۱۸	لندن	۲۲۴۸۱	۳.۶۱۹.۱۶۵	۰.۶۲
۲۰۱۸	منطقه شهری منچستر بزرگ	۱۰۸۴۰	۱.۲۲۱.۵۴۲	۰.۸۹
۲۰۱۸	کل کشور انگلستان	۲۱۶۱۸۶	۲۴.۲۹۸.۲۰۰	۰.۸۹
۲۰۱۸	لس آنجلس	۹۳۵۰۰	۳.۵۴۶.۸۶۳	۲.۶۳
۱۳۹۵	تهران	*۳۰۰۰۰۰	۲.۸۷۰.۶۵۳	۱۰.۵

مقدمه

روند ساخت و ساز شهری در ایران

آسیب‌شناسی وضع موجود

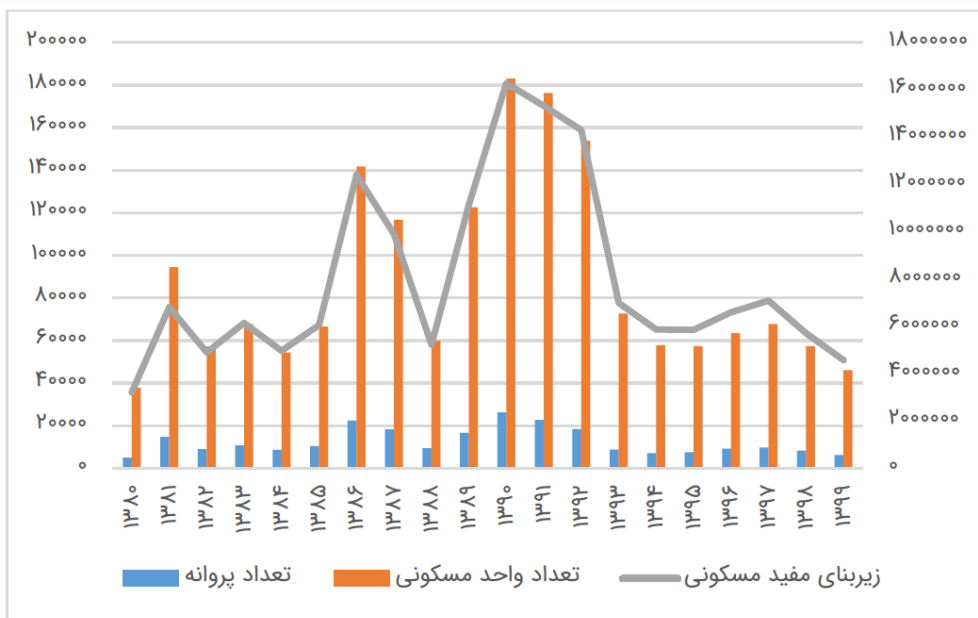
تجارب جهانی

الگوی پیشنهادی

امکان‌سنجی

* تعداد واحدهای مسکونی خالی تاکنون به شکل رسمی برای شهر تهران منتشر نشده است با این حال این میزان مطابق سرشماری سال ۱۳۹۵ برای استان تهران حدود ۴۰۰ هزار واحد بیان شده است و برای شهر تهران حدود ۳۰۰ هزار واحد. برخی صاحب‌نظران و مسئولان تعداد واحد مسکونی خالی شهر تهران را در سال ۱۴۰۰ حدود ۵۰۰ هزار واحد برآورد می‌کنند.

مقایسه متوسط تعداد واحد و زیربنای مسکونی با تغییرات قیمت هر متر مربع مسکن



به صورت اولیه می توان مشاهده کرد با ابلاغ طرح تفصیلی تهران و افزایش ساخت و ساز مسکونی در اوایل دهه ۱۳۹۰ دقیقاً در همین زمان قیمت مسکن اوج گرفته است. به عبارتی، افزایش عرضه باعث کاهش قیمت اراضی مسکونی نشده است.

مقدمه

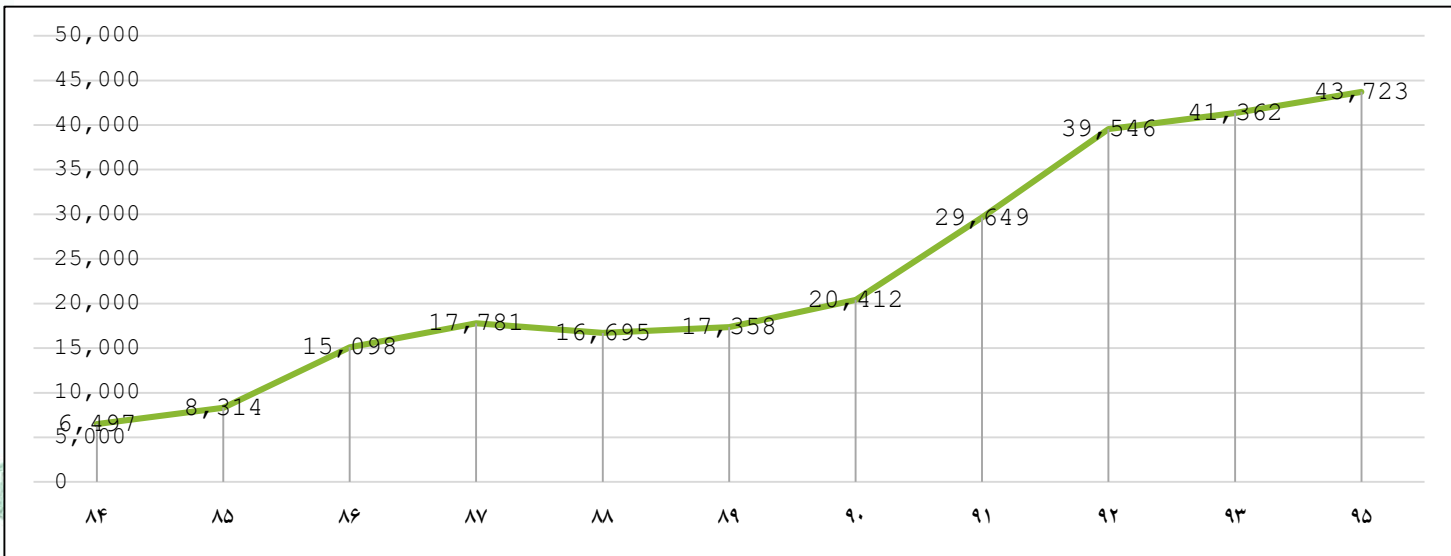
روند ساخت و ساز شهری در ایران

آسیب شناسی وضع موجود

تجارب جهانی

الگوی پیشنهادی

امکان سنجی



مقدمه

روند ساخت و ساز شهری در ایران

آسیب‌شناسی وضع موجود

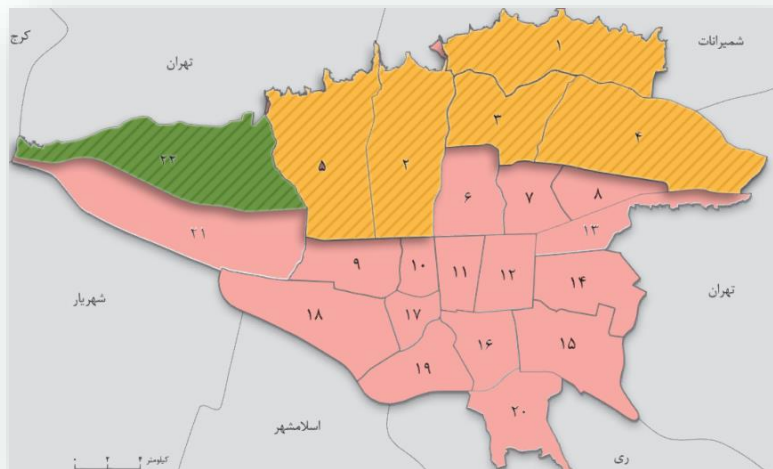
تجارب جهانی

الگوی پیشنهادی

امکان‌سنجی

- سهم مناطق ۱ تا ۵ از عوارض دریافتی و مساحت مازاد تراکم بیش از سایر مناطق بوده است.

- متوسط قیمت مسکن ۱۳۹۰: ۱۸ میلیون ریال
- متوسط قیمت مسکن ۱۳۹۸: ۱۷۱ میلیون ریال
- متوسط نرخ رشد سالانه قیمت: ۳۲.۵ درصد
- متوسط نرخ رشد سالانه قیمت در منطقه یک: ۳۵.۳ درصد
- متوسط نرخ رشد سالانه قیمت در منطقه دوازده: ۲۸.۸ درصد
- در ده ساله اخیر میانگین قیمت یک متر مربع بنای مسکونی در شهر تهران بیش از ۱۱ برابر شده است.
- شکاف قیمتی بین مناطق رو به تزايد است.



بیشترین عوارض دریافتی و مساحت مازاد تراکم

بیشترین مساحت فروش تراکم از سال ۱۳۹۳

منطقه	سهم ریالی در سال ۱۳۹۸	سهم مساحتی در سال ۱۳۹۸	نرخ هر مترمربع تراکم مازاد (میلیون ریال)	نسبت قیمت فروش تراکم به قیمت یک متر مربع زیر بنا (درصد)
منطقه ۱	۱۷.۹%	۱۲.۰%	۹.۸	۲.۴۹
منطقه ۲	۶.۰%	۱۰.۹%	۳.۶	۱.۱۸
منطقه ۳	۱۵.۴%	۵.۶%	۱۸.۱	۵.۳۲
منطقه ۴	۸.۸%	۱۵.۰%	۳.۹	۱.۸۲
منطقه ۵	۶.۵%	۱۹.۰%	۲.۳	۱.۰۱
منطقه ۶	۲۲.۹%	۳.۱%	۴۸.۸	۱۸.۵۶
منطقه ۷	۵.۶%	۶.۴%	۵.۷	۳.۱۷
منطقه ۸	۲.۴%	۵.۶%	۲.۸	۱.۵۹
منطقه ۹	۰.۲%	۲.۳%	۰.۵	۰.۳۸
منطقه ۱۰	۰.۳%	۲.۸%	۰.۷	۰.۵۶
منطقه ۱۱	۰.۶%	۳.۶%	۱.۱	۰.۸۵
منطقه ۱۲	۰.۵%	۲.۸%	۱.۱	۱.۰۴
منطقه ۱۳	۰.۶%	۳.۶%	۱.۰	۰.۶۰
منطقه ۱۴	۱.۰%	۵.۲%	۱.۲	۰.۸۵
منطقه ۱۵	۰.۸%	۶.۱%	۰.۸	۰.۷۷
منطقه ۱۶	۱.۰%	۲.۷%	۲.۳	۲.۳۲
منطقه ۱۷	۰.۴%	۴.۵%	۰.۶	۰.۶۳
منطقه ۱۸	۱.۱%	۵.۶%	۱.۳	۱.۵۱
منطقه ۱۹	۰.۶%	۲.۳%	۱.۷	۱.۷۷
منطقه ۲۰	۰.۸%	۵.۲%	۱.۱	۱.۲۴
منطقه ۲۱	۰.۴%	۳.۳%	۰.۸	۰.۶۱
منطقه ۲۲	۶.۶%	۱۰.۲%	۴.۳	۲.۴۹

مقدمه

روند ساخت و ساز شهری در ایران

آسیب‌شناسی وضع موجود

تجارب جهانی

الگوی پیشنهادی

امکان‌سنجی

سهم شهرداری تهران از رانت توزیع شده فروش تراکم از سال ۱۳۷۰ تا کنون

سال	درآمد شهرداری تهران از راه فروش تراکم (میلیارد ریال)	قیمت فروش یک متر مربع تراکم مازاد (هزار ریال)	مساحت تراکم مازاد (هزار متر مربع)	مقدار کل رانت توزیع شده (میلیارد ریال)	سهم شهرداری تهران
۱۳۷۰	۱۴۱	۷	۲,۲۰۰	۲۹۴	۴۸.۰%
۱۳۷۱	۱۳۰	۷۵	۶۰۰	۱۴۱	۹۲.۲%
۱۳۷۲	۱۴۵	۶۹	۳۱۰۰	۱۸۳	۷۹.۲%
۱۳۷۳	۳۱۵	۹۵	۳۳۰۰	۵۱۱	۶۱.۶%
۱۳۷۴	۶۶۷	۱۲۸	۵۲۰۰	۲۱۰۰	۳۱.۸%
۱۳۷۵	۷۹۲	۱۳۴	۷,۸۰۰	۶,۹۳۴	۱۱.۴%
۱۳۹۱	۳۲,۳۷۶	۴,۳۲۸	۷,۴۸۱	۶۷,۹۲۸	۴۷.۷%
۱۳۹۲	۳۱,۸۹۵	۳,۵۳۰	۹,۰۳۶	۸۲,۶۵۰	۳۸.۶%
۱۳۹۳	۲۲,۳۸۹	۱,۸۸۲	۱۱,۸۹۹	۱۲۲,۹۳۳	۱۸.۲%
۱۳۹۴	۱۷,۶۶۶	۱,۳۷۹	۱۲,۸۱۴	۱۳۱,۵۳۰	۱۳.۴%
۱۳۹۵	۱۵,۹۰۸	۲,۴۰۴	۶,۶۱۷	۷۲,۹۳۵	۲۱.۸%
۱۳۹۶	۲۱,۱۷۱	۴,۹۰۶	۴,۳۱۵	۶۳,۳۳۸	۳۳.۴%
۱۳۹۷	۲۲,۲۲۸	۵,۲۴۲	۴,۲۴۰	۱۱۳,۰۷۸	۱۹.۷%
۱۳۹۸	۲۷,۲۳۷	۶,۵۹۷	۴,۱۲۹	۱۵۸,۲۸۶	۱۷.۲%

مقدمه

روند ساخت و ساز شهری در ایران

آسیب‌شناسی وضع موجود

تجارب جهانی

الگوی پیشنهادی

امکان‌سنجی

۱- سوداگری: افزایش شاخص دسترسی به مسکن

مقدمه

روند ساخت و ساز
شهری در ایران

آسیب‌شناسی وضع
موجود

تجارب جهانی

الگوی پیشنهادی

امکان‌سنجی

Property Prices Index by Country 2021 Mid-Year

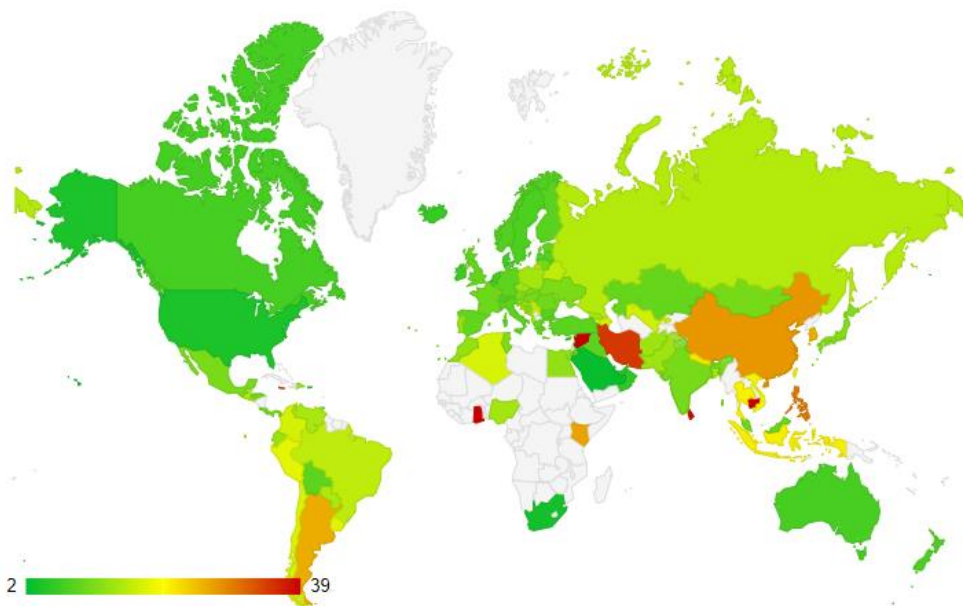


Chart: Price to Income Ratio

You are looking at Property Prices Index by country 2021 Mid-Year. These indices are historical and they are published periodically. It's a snapshot of the current indices at a specific point in time.

Select date:

۱- سوداگری: افزایش شاخص دسترسی به مسکن

۲- آمایش سرزمین: توسعه نامتوازن و فشار بر محیط زیست

مقدمه

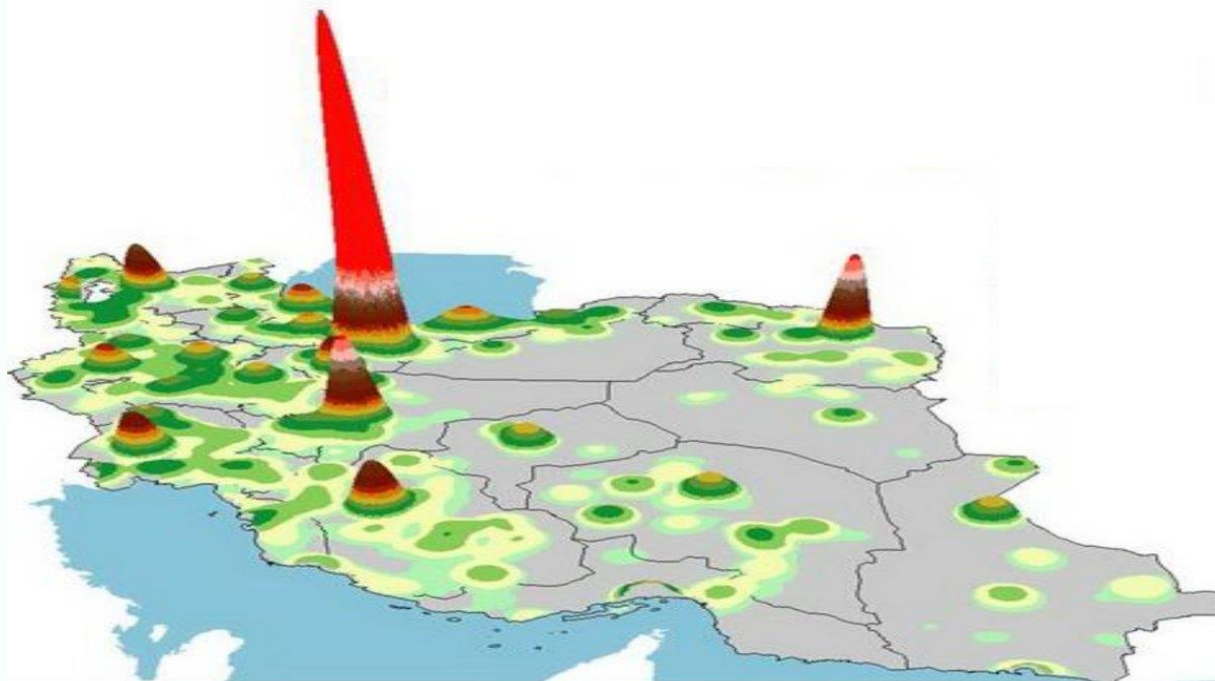
روند ساخت و ساز
شهری در ایران

آسیب‌شناسی وضع
موجود

تجارب جهانی

الگوی پیشنهادی

امکان‌سنجی



مقدمه

روند ساخت و ساز
شهری در ایران

آسیب‌شناسی وضع
موجود

تجارب جهانی

الگوی پیشنهادی

امکان‌سنجی

۱- سوداگری: افزایش شاخص دسترسی به مسکن

۲- آمایش سرزمین: توسعه نامتوازن و فشار بر محیط زیست

۳- پیامدهای اجتماعی: بی‌عدالتی، انزوا، بی‌هویتی، جرم‌خیزی

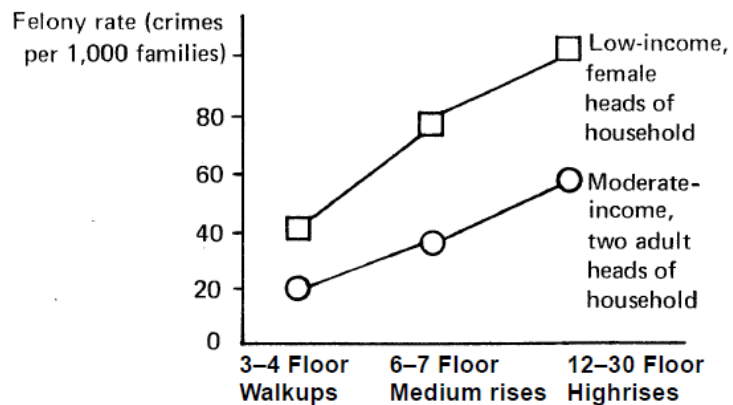


Figure I-18:
Variations in crime rate as produced by different socioeconomic groups occupying different building types.

Creating Defensible Space

by Oscar Newman
Institute for Community Design Analysis

U.S. Department of Housing and Urban Development
Office of Policy Development and Research

April 1996

مقدمه

روند ساخت و ساز
شهری در ایران

آسیب‌شناسی وضع
موجود

تجارب جهانی

الگوی پیشنهادی

امکان‌سنجی

- ۱- سوداگری: افزایش شاخص دسترسی به مسکن
- ۲- آمایش سرزمین: توسعه نامتوازن و فشار بر محیط زیست
- ۳- پیامدهای اجتماعی: بی‌عدالتی، انزوا، بی‌هویتی، جرم‌خیزی
- ۴- بخشی‌نگری: بی‌توجهی به اشتغال و خوابگاهی شدن سکونتگاه



مقدمه

روند ساخت و ساز
شهری در ایران

آسیب‌شناسی وضع
موجود

تجارب جهانی

الگوی پیشنهادی

امکان‌سنجی

- ۱- سوداگری: افزایش شاخص دسترسی به مسکن
- ۲- آمایش سرزمین: توسعه نامتوازن و فشار بر محیط زیست
- ۳- پیامدهای اجتماعی: بی‌عدالتی، انزوا، بی‌هویتی، جرم‌خیزی
- ۴- بخشی‌نگری: بی‌توجهی به اشتغال و خوابگاهی شدن سکونتگاه
- ۵- سبک زندگی؛ عدم تناسب با سبک زندگی اسلامی - ایرانی



باید هر چه ممکن است محیط زندگی شهر، به گونه‌ای طراحی و ساخته شود که تحقق سبک زندگی اسلامی، راحت‌تر امکان‌پذیر باشد.

بیانات در دیدار شهردار و اعضای شورای
اسلامی شهر تهران ۲۲/۱۰/۹۲

مقدمه

روند ساخت و ساز
شهری در ایران

آسیب‌شناسی وضع
موجود

تجارب جهانی

الگوی پیشنهادی

امکان‌سنجی

- در دهه‌های گذشته، از پیش از انقلاب اسلامی تا کنون، دولت‌ها الگوی نسبتاً ثابتی را برای تأمین مسکن پیش گرفته‌اند که شامل تشویق بلندمرتبه‌سازی با الگوی تیپ در سراسر کشور می‌شود.
- تجارب نشان می‌دهد که افزایش عرضه باعث کاهش قیمت مسکن نشده است.
- سهم شهرداری‌ها از رانت توزیع شده در اثر افزایش تراکم نسبتاً ناچیز بوده است.
- بخش زیادی از تقاضای مسکن، تقاضای سرمایه‌ای است (که روندی فزاینده هم دارد).
- ضرورت بازنگری در سیاست‌گذاری مسکن

مقدمه

روند ساخت و ساز
شهری در ایران

آسیب‌شناسی وضع
موجود

تجارب جهانی

الگوی پیشنهادی

امکان‌سنجی

- در دهه ۹۰ در حالی هزینه خرید تراکم به طور میانگین سالانه ۳۵ درصد رشد داشته که در همین دوره، تورم مسکن ۶۲ درصد بوده؛ این موضوع نشان‌دهنده باخت شهرداری در سیاست تراکم‌فروشی برای تامین درآمد در برابر عایدی سرمایه‌گذاران و ملاکان از جریان تراکم‌فروشی است.
- در واقع جاماندگی رشد هزینه اخذ تراکم مازاد از تورم ملکی به معنای پرداخت یارانه از سوی شهرداری به ملاکان و سرمایه‌گذاران در جهت تامین منافع حداکثری آنها بوده است!
- برخلاف تصور اولیه، افزایش عرضه در قالب تراکم فروشی، نه تنها به کنترل قیمت مسکن کمک نکرده است بلکه تاثیر معکوس بر قیمت مسکن در تهران داشته است.

مقدمه

روند ساخت و ساز
شهری در ایران

آسیب شناسی وضع
موجود

تجارب جهانی

الگوی پیشنهادی

امکان سنجی

- در منطقه یک تهران، میانگین بازدهی ساخت و سازها در سال ۹۸ حدود ۵۲ درصد بوده و این در حالی است که بازدهی اقتصادی فعالیت های ساختمانی در مناطق جنوبی به مراتب کمتر بوده و مثلا در منطقه ۱۸ فقط ۲۳ درصد بوده است. این اختلاف های معنادار و قابل توجه میان عایدی یک فعالیت اقتصادی (ملک سازی) در مناطق مختلف شهر تهران، روایت گر رانت های رایج در بازار مسکن است. در واقع نظام ضوابط حاکم بر بازار مسکن به دلیل عملکرد نامطلوب به نحوی عمل می کند که سازنده ها برای کسب سود قابل قبول ناگزیر به ساخت و ساز در مناطقی هستند که ارزش قیمت مسکن در آنها تناسبی با قدرت خرید متقاضیان مصرفی ندارد.

میزان افزایش در ۸ ماهه	آبان	مهر	شهریور	مرداد	تیر	خرداد	اردیبهشت	فروردین	منطقه
۲۰	۹۵/۱	۸۸/۳	۸۷	۸۰/۵	۸۳/۷	۸۱	۷۴/۴	۷۵/۱	۱
۱۸/۶	۶۸/۳	۶۳/۶	۶۵/۴	۶۶/۱	۶۳/۷	۵۹	۵۴	۴۹/۸	۲
۲۱/۹	۸۱/۱	۷۴/۲	۷۵	۷۶/۱	۷۲/۵	۷۰	۶۶/۴	۵۹/۲	۳
۱۴/۸	۵۲/۶	۴۶/۳	۴۵/۵	۴۶/۷	۴۴/۴	۴۲/۸	۴۰/۷	۳۷/۸	۴
۱۴/۲	۵۶/۳	۵۴/۹	۵۴/۲	۵۴/۳	۵۲/۷	۴۸/۸	۴۴/۸	۴۲/۱	۵
۱۳/۳	۶۲/۵	۵۹/۹	۵۸/۳	۵۷	۵۶/۸	۵۳/۸	۵۱/۱	۴۹/۲	۶
۱۱/۲	۴۳/۶	۴۱/۶	۴۲/۹	۴۲/۴	۴۰/۱	۳۷/۷	۳۳	۳۲/۴	۷
۱۱	۴۳/۶	۴۱/۱	۳۹/۶	۳۹/۷	۳۸	۳۶/۵	۳۳/۸	۳۲/۶	۸
۱۰/۲	۳۵/۶	۳۳/۲	۳۳	۳۱/۸	۳۲/۲	۲۹	۲۷/۱	۲۵/۴	۹
۹/۹	۳۳/۴	۳۲	۳۱/۵	۳۱/۲	۲۹/۷	۲۷/۷	۲۵/۲	۲۳/۵	۱۰
۵/۹	۳۰/۱	۳۱/۷	۲۹/۹	۳۱	۲۹/۵	۲۸	۲۵/۲	۲۴/۲	۱۱
۱۰/۸	۳۱	۲۷/۱	۲۷/۹	۲۷/۳	۲۵/۲	۲۴	۲۲/۲	۲۰/۲	۱۲
۱۱/۱	۴۳	۴۱/۷	۳۲/۹	۳۹/۵	۳۷/۸	۳۴/۵	۳۲/۹	۳۱/۹	۱۳
۸/۶	۳۴/۸	۳۳/۳	۳۲/۵	۳۱/۵	۳۱/۱	۳۰	۲۷/۲	۲۶/۲	۱۴
۶/۵	۲۶/۲	۲۵/۶	۲۴/۱	۲۴/۸	۲۴	۲۲/۲	۱۹/۹	۱۹/۷	۱۵
۹/۶	۲۷/۷	۲۶/۳	۲۵/۹	۲۸/۷	۲۴/۳	۲۲/۴	۲۰/۲	۱۸/۱	۱۶
۷/۲	۲۵/۵	۲۳/۷	۲۴/۲	۲۲/۴	۲۲/۴	۲۰/۷	۱۹	۱۸/۳	۱۷
۷/۳	۲۳	۲۱/۳	۲۲	۲۰	۲۰/۷	۱۹/۵	۱۸/۳	۱۵/۷	۱۸
۱۲/۲	۳۰/۳	۲۷/۱	۲۱/۵	۲۳/۹	۲۵/۵	۲۲/۷	۲۱	۱۸/۱	۱۹
۹/۶	۲۶/۳	۲۳	۲۳/۶	۲۲/۵	۲۱/۱	۲۱	۱۹/۲	۱۶/۷	۲۰
۱۴	۳۸	۳۴/۱	۳۳/۱	۳۳/۴	۳۲	۳۰/۷	۲۷/۹	۲۴	۲۱
۱۴/۵	۴۶/۷	۴۴/۵	۴۴/۹	۳۸	۳۸/۹	۳۷/۲	۳۲/۹	۳۲/۲	۲۲

مبالغ به میلیون تومان

هشت ماه فروردین تا آبان ماه

مقدمه

۱- آیا زمین به اندازه کافی وجود دارد؟

روند ساخت و ساز
شهری در ایران

آسیب‌شناسی وضع
موجود

تجارب جهانی

الگوی پیشنهادی

امکان‌سنجی

در صورتیکه برای هر خانوار ایرانی حتی هزار مترمربع زمین در نظر گرفته شود، و بالاترین سرانه ذکر شده در آیین نامه شورای عالی شهرسازی و معماری (هر نفر ۱۰۶ متر مربع برای هر نفر) برای کاربریهای غیر مسکونی منظور گردد، تنها **معادل دودرصد** مساحت ایران کافی خواهد بود!

در حال حاضر مجموع مساحت شهرها، شهرک‌ها و روستاهای کشور، تنها یک درصد مساحت کشور است.



۲- آیا منابع آب و غذای کافی وجود دارد؟

مقدمه

روند ساخت و ساز شهری در ایران

آسیب شناسی وضع موجود

توسعه محدود پراکنده، فشار کمتری به منابع آب زیرزمینی می آورد.

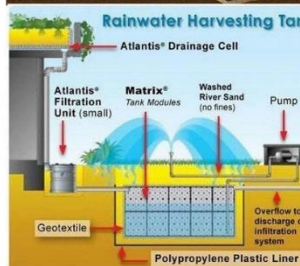
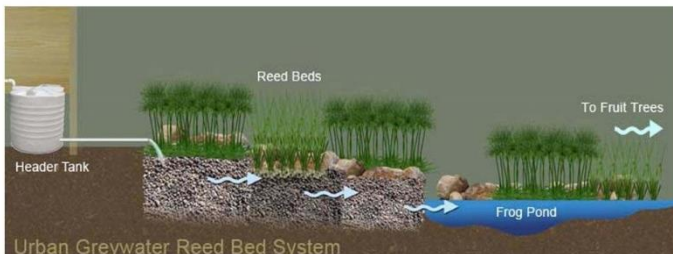
بلندمرتبه سازی، آب پنهان بیشتری مصرف می کند.

تجارب جهانی

در الگوی مسکن مولد، امکان استفاده از فاضلاب خاکستری و انرژی خورشیدی وجود دارد.

الگوی پیشنهادی

امکان سنجی



۳- هزینه‌ی ساخت در راه حل پیشنهادی چگونه خواهد بود؟



در الگوی توسعه افقی، هزینه‌ی تأسیسات زیربنایی و روبنایی بیشتر خواهد بود (حدود یک میلیون تومان به ازای هر متر مربع مسکونی).

در مقابل هزینه‌ی ساخت و ساز یک طبقه کمتر از چند طبقه است (حدود دو میلیون تومان به ازای هر متر مربع مسکونی).

با حذف قیمت زمین، الگوی پیشنهادی می‌تواند هم قیمت مسکن مهر تمام شود.

مقدمه

روند ساخت و ساز شهری در ایران

آسیب‌شناسی وضع موجود

تجارب جهانی

الگوی پیشنهادی

امکان‌سنجی

مقدمه

روند ساخت و ساز
شهری در ایران

آسیب‌شناسی وضع
موجود

تجارب جهانی

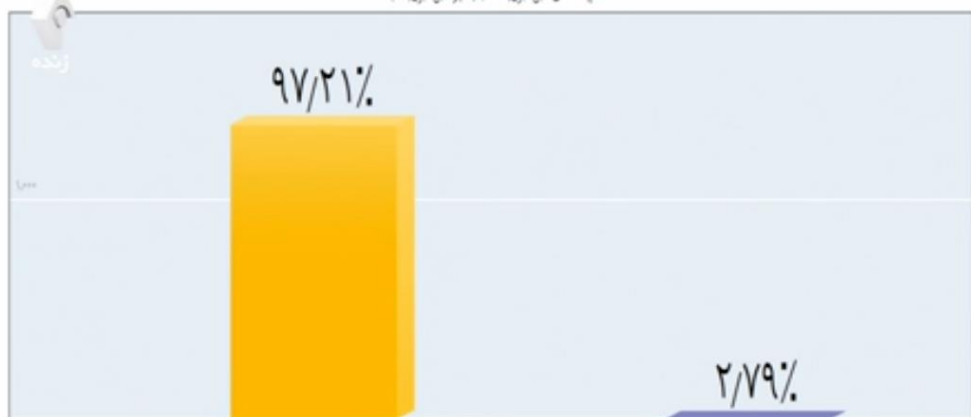
الگوی پیشنهادی

امکان‌سنجی

۴- آیا مردم استقبال می‌کنند؟

نظرسنجی برنامه‌ی ثریا در شبکه
یک سیما جمهوری اسلامی
ایران

ورود تدریجی پیک جمعیتی
متولدان دهه‌ی ۶۰ به سن
بازنشستگی



آپارتمان‌های کوچک و انبوه در مجاورت شهرهای کوچک و متوسط و روستاها با امکان اشتغال، گاه، و خانگی

آپارتمان‌های کوچک و انبوه در مجاورت شهرهای بزرگ



قُلْ إِنَّمَا أَعِظُكُمْ بِوَاحِدَةٍ أَنْ تَقُومُوا لِلَّهِ مَشْيًى وَّفَرَادَى (سبا/ ۴۶)

مرکز مطالعات و برنامه ریزی شهر تهران



پایان

