

تحلیلی بر چالش های مسکن در تهران

مؤلف

مدی حرابی

ناشر: ترخون

پاییز ۱۳۹۵



سرشناسه کتاب

پدید آورنده

عنوان کتاب

محل نشر

ویراستار

ناشر

تاریخ نشر

شابک

موضوع

مهدی محرابی

تحلیلی بر چالش های مسکن در تهران

تهران

دکتر علی عساری

ترخون

پاییز ۱۳۹۵

978-600-96835-3-6

ساختمان و مسکن

تحلیلی بر چالش های مسکن در تهران

مؤلف: مهدی محرابی

ناشر: ترخون

نوبت چاپ: اول - ۱۳۹۵

قیمت: ۱۹۰۰۰۰ ریال

شابک: 978-600-96835-3-6



بِسْمِ اللَّهِ الرَّحْمَنِ الرَّحِيمِ
"ن وَالْقَلَمِ وَمَا يَسْطُرُونَ"

سخن ناشر:

انتشارات ترخون فعالیت خود را با هدف ارائه کتاب های نوین در زمینه های تخصصی، علمی و فلسفی آغاز نموده و در این راه کوشیده تا با همکاری مؤلفین صاحب سبک، گامی هر چند کوچک در جهت ارتقاء سطح علمی جامعه بردارد.

انتشارات ترخون با اتکا به دانش و تجربیات متخصصین فعال در عرصه های مختلف و با هدف افزایش دانش علمی، مهارت گروه های فعال سعی در ارائه راهکارهای نو در تجلی علم و فرهنگ دارد. ضمن تشکر از زحمات همکارانی که مسئولیت تألیف، ویرایش، تدوین و چاپ و نشر این اثر را بر عهده داشته اند، امید است انتشار این سری کتاب ها بتواند گامی مؤثر در جهت تحقق اهداف یاد شده محسوب شده و بایستی گروه های فعال در عرصه شهرسازی مفید واقع شود. بی شک پیشنهادات و انتقادات سازنده تمامی عزیزان و صاحب نظران، ما را در اصلاح آثار تخصصی در این حوزه یاری خواهد نمود. از تمامی متخصصان خواهشمندم پیشنهادات و انتقادات را با ایمیل taki.oon.pub@gmail.com در میان بگذارند.

۴	مقدمه
۵	تعریف مسکن
۹	خواسته‌های بنیادی یک واحد مسکونی
۱۲	مسکن و فرهنگ
۱۳	مسکن در فرهنگ ایرانی
۱۴	معرفی نمونه الگوهای مسکن در ایران
۱۶	الگوهای تعادل اجتماعی در مناطق مسکونی
۱۷	مجموعه‌های مسکونی
۱۹	شاخصهای کابردی مسکن در ایران
۲۰	الگوی بهینه معماری و شهرسازی در ایران
۲۱	تحلیل و چشم انداز و جهت گیری بازار مسکن
۲۱	عوامل مؤثر بر عرضه و تقاضای مسکن
۲۲	عوامل درونی بر عرضه و تقاضای مسکن
۲۸	عوامل بیرونی بر عرضه و تقاضای مسکن
۳۲	وضعیت کنونی مسکن ایران
۳۳	وضعیت مسکن در دوران پسا تحریم
۳۶	فصل دوم
۳۶	مسئله مسکن در شهر تهران
۳۷	ویژگی‌های ساختاری بخش مسکن در مناطق شهری
۳۹	عوامل مؤثر بر تقاضا و عرضه بازار مسکن در شهرها
۴۰	شاخص‌های اقتصادی مسکن
۴۵	عوامل رشد قیمت مسکن در تهران
۴۷	قیمت واحد های مسکونی
۴۸	تعداد معاملات
۴۹	تعداد پروانه‌های ساختمانی
۵۰	اجاره پهای مسکن
۵۲	پیش بینی بازار مسکن در نیمه دوم سال ۹۵

۵۶	فصل سوم
۵۶	مقدمه ای بر مسکن مهر
۵۷	طرح مسکن مهر چیست
۵۸	ضرورت ایجاد مسکن مهر در ایران
۵۹	تجارب جهانی مشابه با مسکن مهر
۶۱	نقش دولت های جهانی در حوزه برنامه ریزی توسعه مسکن
۶۲	نقش ایران در حوزه برنامه ریزی توسعه مسکن
۶۳	واگذاری حق بهره برداری از زمین در کشورهای مختلف جهان
۶۴	وام ساخت در کشورهای مختلف جهان
۶۵	عدم توجه به ارزش زمین
۶۶	گسترش مساحت شهری
۶۶	مکان یابی نادرست بهره های مسکن مهر
۶۶	کیفیت پایین ساخت و سازها
۶۷	ناهماهنگی بین ظرفیت تولید مسکن و تقاضای مسکن
۶۷	توان محدود دولت
۶۷	عدم توجه به شرایط فرهنگی و اقلیت
۶۸	شتابزدگی و در نتیجه ضعف نظارت و کنترل
۶۸	عدم توجه به ویژگی های منطقه
۶۸	دستاوردهای مسکن مهر
۶۸	اصلاح الگوی مصرف زمین شهری
۶۸	افزایش تولید ملی و رشد اقتصادی
۶۹	افزایش سطح اشتغال
۶۹	کنترل سطح عمومی قیمت ها و قیمت مسکن
۶۹	افزایش شاخص دسترسی به مسکن
۶۹	بهبود تراکم خانوار در واحد مسکونی
۷۰	ارتقاء عدالت اقتصادی
۷۰	ارتقاء کیفیت ساخت
۷۰	گسترش انبوه سازی و صنعتی سازی
۷۰	سرمایه گذاری خارجی
۷۰	تشکیل نهادهای مدیریتی

۷۱	فصل چهارم
۷۱	گزارش تحولات بازار مسکن شهر تهران سال ۱۳۹۴
۷۱	گزارش تحولات بازار مسکن فروردین ۱۳۹۴
۷۸	گزارش تحولات بازار مسکن مرداد ۱۳۹۴
۸۵	گزارش تحولات بازار مسکن شهریور ۱۳۹۴
۹۲	گزارش تحولات بازار مسکن آبان ۱۳۹۴
۹۸	گزارش تحولات بازار مسکن دی ۱۳۹۴
۱۰۴	گزارش تحولات بازار مسکن بهمن ۱۳۹۴
۱۱۰	گزارش تحولات بازار مسکن شهر تهران سال ۱۳۹۵
۱۱۰	گزارش تحولات بازار مسکن فروردین ۱۳۹۵
۱۱۶	گزارش تحولات بازار مسکن اردیبهشت ۱۳۹۵
۱۲۲	گزارش تحولات بازار مسکن مرداد ۱۳۹۵
۱۲۸	گزارش تحولات بازار مسکن تیر ۱۳۹۵
۱۳۴	گزارش تحولات بازار مسکن مرداد ۱۳۹۵
۱۴۰	گزارش تحولات بازار مسکن شهریور ۱۳۹۵

مسکن سرپناه دائمی برای سکونت انسان است. از آن جا که سرپناه برای همه مورد نیاز است، مدت مدیدی است که مساله فراهم نمودن مسکن نه تنها برای افراد بلکه برای دولت نیز یک دغدغه بوده است. بنابراین تاریخچه مسکن از توسعه اجتماعی، اقتصادی و سیاسی نوع بشر جدایی ناپذیر است. بشر با استفاده از عناصر طبیعی موجود در محیط زیست پیرامونش - چوب، سنگ، استخوان و ... توانست ملزومات زندگی خود مانند لباس سلاح، گرما را ابداع کند. همچنین انسان ها با استفاده از این ابزارهای توانستند در محل هایی که سرپناه طبیعی وجود ندارد، سرپناه های را برای خود بسازد. در تمدن اولیه ساختمان برپایه ی فن به هم بستن، بافتن، به هم گره زدن و ... قرار داشت. ساختمان چوبی بعداً به وجود آمد و در تمام تمدن ها یکی از پایه های اساسی معماری گردید. محل سکونت انسانی ها (معابد در یونان همه از چوب است). اقتصاد اولیه انسانهای اولیه از طریق "کشاورزی" تامین می شد و این امر سبب شده بود که بیشتر شاهد وجود نظام ارباب و رعیتی باشیم و زمینداران بزرگ که رعیت خود را در مساکنی ها چند تا مناسب جا می دادند و همین امر رفته رفته نیاز به مسکن را شدت می بخشید. آدمی از نخستین روزهای زندگی به دنبال سرپناه و محلی امن و آرامش بخش بوده و هست و خواهد بود. قرن ها پیش بارندگی انسان های اولیه در غارها روبرویم که به صورت اجتماعی در یک غار زندگی می کردند او از همان ابتدا شیفته زندگی اجتماعی بود پس زندگی در اجتماعی ساکن می شوند که افراد هر یک بصورت مستقل زندگی می کنند ولی هنوز او در پی امنیت و رهاییش به دیگران وابسته است در ابتدا مسکن خود یک نیاز بود ولی در واقع واسطه ای بود برای یک نیاز والاتر جنبه اجتماعی زندگی کردن و بهره بردن از این شیوه زندگی.