

۹۹/۱۴
۲۰۷۸۱۸۴



تکنولوژی ساخت مسکن ارزان برای قشر کم درآمد جامعه

مؤلف: دانیل گروسن باخر

ترجمه و تدوین: مرتضی یوسفی - احمد معصوم رادم

(عضو شورای جهانی فدراسیون بین المللی املاک و مستغلات)



FIABCI

INTERNATIONAL REAL ESTATE FEDERATION

فدراسیون بین المللی املاک و مستغلات

عنوان و نام پدیدآور: تکنولوژی ساخت مسکن ارزان برای قشر کم درآمد جامعه/مولف دانیل گروسن باخر؛ ترجمه و تدوین مرتضی یوسفی، احمد معصوم زاده؛ [برای] فدراسیون بین المللی املاک و مستغلات. مشخصات نشر: تهران: حقوق یار، ۱۳۹۸.

مشخصات ظاهری: ۹۶ص.

شابک: ۹۷۸-۶۲۲-۶۰۱۵۸۴-۴

وضعیت فهرست نویسی: فیپا

یادداشت: عنوان اصلی: The city we need is affordable.

موضوع: مسکن اقشار کم درآمد

موضوع: Low-income housing

شناسه افزوده: یوسفی، مرتضی، - مترجم

شناسه افزوده: yousefi, Morteza

شناسه افزوده: معصومی زاده، احمد، - مترجم

شناسه افزوده: فدراسیون بین المللی املاک و مستغلات

شناسه افزوده: International Real Estate Federation

رده بندی کنکره: ۳۰۷/۳۳۶

رده بندی دیویی: HD۷۲۸۷/۹۶

شماره کتابشناسی ملی: ۶۰۱۸۳۳۲



تکنولوژی ساخت مسکن ارزان برای قشر کم درآمد جامعه

ترجمه و تدوین: مرتضی یوسفی - احمد معصوم زاده

صفحه آرا: بهنام میر صمدزاده

طراح جلد: بهنام میر صمدزاده

ویرایش حقوقی: بهنام یوسفی عضو کانون وکلای دادگستری

ویرایش فارسی: عبدالله دهنادفر

لیتوگرافی: آلمان

تحقیقات: انجمن حمایت از صنعت مسکن

چاپ: موسسه ملی تحقیقات و پژوهش های حقوقی املاک و مستغلات

National Institute of Real Estate Legal & Economic Studies

۰۹۱۲۳۴۹۲۱۸۷ - ۰۹۳۵۱۰۴۱۲۱۲

info@nirles.ir

انتشارات: حقوق یار

نوبت چاپ: اول زمستان ۱۳۹۸

تیراژ: ۵۰۰ نسخه

نقش سازمان های مردم نهاد در تامین مسکن اجتماعی - ایالات	متحدہ	۴۲	دیباجہ Danielle Grossenbacher	۱
حومہ زیبای تورونتو - کانادا	۴۳	۳	گزارش Assen Makedonov	
همکاری فدراسیون جهانی با سازمان ملل	۴۵		کتاب اول	
تاریخچه فدراسیون جهانی املاک و مستغلات	۵۲	۴	شهرهای شکوفا و سرزنده	
نماد پیش بینی شکوفایی شهرها	۵۵	۵	پیام رؤسای فدراسیون جهانی	
بنیاد جهانی خانه سازی	۵۷	۶	متن پیام ریاست فدراسیون	
شهرها جایی برای زندگی آرام و رضایت بخش	۵۸	۷	شفافیت بازار املاک و ثبات مالی و اقتصادی جهان	
هافی نت	۵۹	۸	شبکه بازار جهانی در صنعت املاک و مستغلات	
بنیاد خانه سازی جهان	۶۰	۹	ساخت خانه های پیش ساخته ارزان قیمت بدون اتلاف انرژی	
کتاب سوم		۱۰	مسکن خوب زندگی را زیبا تر می کند	
مشارکت بخش خصوصی در ساخت خانه های ارزان برای کم		۱۱	پنل های Cement Fiber با روکش منیزیم در پاکستان	
درآمدها	۶۲	۱۲	تبدیل زمین های بلااستفاده به مناطق مسکنی ایده آل	
شهرهای ما را چه کسانی شکل می دهند؟	۶۳		پروژه نوسازی بافت فرسوده شهری و تبدیل آن به محله های زیبا و	
پیام Assen Makedonov	۶۴	۱۳	آرام	
پیام Danielle Grossenbacher	۶۵		وزارت مسکن پاناما	
شهر آینده جایی است که مردم بر هر چیز دیگری مقدم اند	۶۶	۱۵	شهری سرسبز در یک منطقه جنگلی پاکیزه اکولوژیک مسکن	
شورای جهانی فیابسی	۶۷	۱۶	معافیت های مالیاتی برای ساخت خانه های ارزان - آمریکا	
پروژه گوادالاجارا	۷۰	۱۷	انستیتو املاک و مستغلات دوبی	
تبیین یک منطقه متروکه به شهری زیبا و پر جنب و جوش	۷۱	۱۸	بنیاد جهانی خانه سازی	
بوم حرمه ای تعالی فیابسی	۷۲	۱۹	کمک های دولت پاناما برای خرید مسکن ارزان	
برگترین حوزه معماری جهانی - هندوستان	۷۳	۲۰	خانه اولی ها در لوکزامبورگ	
برند اولی خانه تعالی فیابسی	۷۴	۲۲	"من می سازم"، شیوه ای که دنیا را دگرگون می سازد	
پروژه دانشگاه سامکو پاسیفیک در هاوایی	۷۶	۲۳	کیوسک خورشیدی، ساخت آلمان، برلین	
زندگی در پارک خانه های آسای جزیره	۷۷	۲۴	شورای اقتصادی و اجتماعی سازمان ملل	
خانه سازی با قطعات پیش ساخته	۷۸		کتاب دوم	
خانه های خورشیدی با فن آوری استرالیایی	۷۹	۲۶	شهرهایی می خواهیم که چندان گران نباشند	
مسکن ارزان و استاندارد برای معدن کاران آفریقای جنوبی	۸۰	۲۷	گفتگوی جهانی برای ساخت مسکن ارزان و استاندارد	
کمک دولت مالزی برای تامین مسکن	۸۱	۲۸	شورای جهانی ساخت و ساز کنندگان و سرمایه گذاران	
پروژه خانه سازی در اندونزی با بهره از مردم	۸۲	۳۰	پروژه باغ ایگاندو با ۵ درصد پیش پرداخت	
خانه های دوستدار محیط زیست در بروکلین	۸۴	۳۱	گانا - پروژه دریا کنار	
پروژه ای در همسایگی شهر اروپا - آلمان	۸۵	۳۲	پروژه آپولونیا - گانا	
"دوباره بساز و محکم تر بساز"	۸۶	۳۴	خورشید، آب، هوا - تایوان - پروژه گنج اژدها	
بنیاد ملی بهبود و اصلاح خدمات و خانه سازی روسیه	۸۷	۳۵	پروژه بزرگ تبدیل زاغه به خانه - هندوستان	
فیابسی و دانشگاه فنگ چیا	۸۹	۳۷	بازار مسکن اسپانیا	
نابرابری های فزاینده در شهرها یک مشکل بزرگ جهانی	۹۰	۳۸	خانه های کانتینری برای پناهندگان - هلند	
دیدہ بان خانه سازی جهان	۹۱	۳۹	بی خانمان های پاریس	
بنیاد جهانی مسکن سازمان ملل در خدمت شهرهای بهتر آینده	۹۲	۴۱	خانه من زندگی من - برزیل	



Morteza Yousefi

دیباچه



Danielle Grossenbacher

از فیابسی ایران بابت ترجمه سه جلد کتابهای "خانه مقرون به صرفه" به زبان فارسی سپاس گزارم. این کتابها در سالهای ۲۰۱۵ تا ۲۰۱۸ توسط فیابسی منتشر شدند. عدلیا یون بین المللی املاک و مستغلات در سال ۱۹۵۱ در پاریس تاسیس شد و از همان سال تا امروز دفتر مرکزی آن در همین شهر است. فدراسیون افراد شاخص حرفه املاک و مستغلات، سازمانهای مسئول تامین مسکن و مراکز دانشگاهی و علمی مرتبط با این صنعت را، از هفتاد کشور جهان گرد هم آورده است.

- در ژانویه ۲۰۱۶ در امارات متحده عربی، کمپین "پهرنشین جهانی با عنوان "شهری می خواهیم که برای همه مقرون به صرفه باشد" اعلام شد. این کمپین با پشتیبانی گسترده ایران، پایتخت با قدرت به پیش می رود و متخصصین جدیدی به آن می پیوندند.

- هدف اصلی کمپین این است که بخش خصوصی املاک و مستغلات جهان را برانگیزد و به کارگیرد تا بهترین و موثرترین روشهای ساخت خانه مقرون به صرفه را بیابند. خانه های جدید با استاندارد ده ساله روز ساخت و خانه های قدیمی نیز با همین استانداردها نوسازی شوند و با قیمت مناسب در اختیار افراد کم درآمد قرار گیرند. خانه سازی بر این گروه باید با سرعت بالا و در سطح جهانی اجرا شود زیرا این یک مشکل بزرگ بین المللی است. امروزه در بیشتر کشورها فاصله بین عرضه و تقاضای مسکن ارزان قیمت، به صورتی شتابان در حال افزایش است و عرضه به هیچ عنوان جوابگوی تقاضا نیست. در بسیاری از شهرها، بهای مردم برای یافتن خانه ای که کمتر از سی درصد درآمد خود را برای آن بپردازند، در تلاش و زیر فشارند. سی درصدی که گفتیم یک استاندارد جهانی پذیرفته شده و منطقی است.

بحران کمبود مسکن برای کم درآمدها به قدری بزرگ است که دولتها و شهرداریها سازندهای مسئول تامین مسکن به تنهایی نمی توانند آن را حل کنند. برای حل چنین بحرانی کل جامعه و همه مردم نیز باید پاپیش بگذارند و به کمک دولتها بیایند. دست به دست همدیگر دهند و خانه سازی را به صورتی گسترده افزایش دهند تا عرضه و تقاضا به نقطه تعادل برسد. فاصله عرضه و تقاضا در این بخش بی شک طی سه دهه آینده بیشتر خواهد شد. سازمان ملل پیش بینی کرده است که تا سال ۲۰۵۰ جمعیت هفت میلیاردی فعلی جهان به نه میلیارد خواهد رسید. به این ترتیب نیاز به یک حرکت اساسی و همفکری جهانی برای حل این مشکل به شدت احساس می شود.

فدراسیون بین المللی املاک و مستغلات متعهد است که از همه کارشناسان و متخصصین و صاحب نظران صنعت املاک و مستغلات بخواهد که تجربه ها و پروژه های موفق خود را با یکدیگر در میان بگذارند تا از میان آنها موثرترین و بهترین روشها انتخاب و به دیگران معرفی شوند و به حل این مشکل جهانی که با آرامش و رفاه همه مردم ارتباط مستقیم دارد کمک کنند.

گرچه سرمایه همیشه نقش مهمی دارد ولی برنامه ریزی و طراحی علمی شهری و ساخت و ساز استاندارد هم بسیار مهم هستند.

در این کتاب خواهید دید که طی چند سال گذشته تعریف مسکن خوب و مقرون به صرفه تغییر کرده است. تا همین چند سال پیش یک خانه ساده و محکم یا به اصطلاح "سقفی بالای سر" یا "سرپناه" به عنوان مسکن اقتصادی یا مقرون به صرفه قابل قبول و کافی بود ولی امروزه مردم خانه ای می خواهند که نه تنها سرپناه باشد، بلکه در آن شادتر و سالم تر زندگی کنند و به آن مباحثات کنند. خانه های استاندارد با فضایی آرام و امکانات کامل رفاهی که جوابگوی همه نیازهای ساکنانش باشد. من و همکارانم برای زمستان ۲۰۱۹ و پاییز ۲۰۲۰ در تدارک چاپ جلدهای سوم و چهارم این کتاب هستیم. به همین دلیل از شما می خواهم اگر در زمینه تامین مسکن اقتصادی یا مقرون به صرفه پروژه موفق را در ایران اجرا کرده اید، با آقای مرتضی یوسفی ریاست شعبه ایران تماس گرفته و پروژه خود را معرفی کنید. طرحهای رسیده به دفتر مرکزی در پاریس ارسال و موفق ترین آنها انتخاب و در جلدهای بعدی این کتاب معرفی می شوند و در سراسر جهان شناخته خواهند شد. در اینجا باید از آقای مرتضی یوسفی که از سال ۲۰۱۳ فعالیت خود را در فدراسیون بین المللی املاک و مستغلات آغاز و با اشتیاق و تلاش مستمر، شعبه فیابسی ایران را تاسیس کرده اند، به صورت ویژه سپاس گزاری کنم. ایشان با تمام وجود به میدان آمده و به عنوان ریاست شعبه فیابسی ایران، به آموزش تخصصی جامعه املاک و مستغلات کشور خود نیز همت گماشته اند. اطمینان دارم ملت و قلم و پیگیری های نامبرده موجب خواهد شد که جامعه جهانی املاک و مستغلات از پروژه های موفق و درخشان خانه سازی مقرون به صرفه که در ایران اجرا شده اند باخبر شوند و آنها را بشناسند. خانه های که بهتر و سریع تر از پیش و با هزینه کمتر ساخته می شوند و ساکنانش، احتی، ایمنی و آسایش و رضایت را در آن احساس می کنند.

دانیل گروسن باخر

ریاست کمپین جهانی شهرنشینی با عنوان "شهری می خواهیم که برای همه مقرون به صرفه باشد"

ریاست فدراسیون بین المللی املاک و مستغلات در ۲۰۱۵ و ۲۰۱۶

ریاست کمیته سازمانهای بین المللی-فدراسیون بین المللی املاک و مستغلات در سالهای ۲۰۱۹ و ۲۰۲۰