

آیا به خدمات:

- کابینت
- کاتال سازی
- فونداسیون انواع اسکلت و سوله
- نیاز دارید؟

پیش از آن: ۰۲۱-۸۸۱۰۰۰۱۰۰

شبه آبان ۱۳۹۵ - سال سیزدهم  
شماره ۲۶۶ - مسلسل ۲۱۸ هفته نامه  
اولین نیاز مندی های تخصصی ساختمان  
به همراه ضمیمه های:  
- معماری و دکوراسیون (این شماره)  
- بازار ساختمان (هر شماره)  
- ساخت و ساز (شماره بعد)  
- تاسیسات (شماره بعد)  
- پیام نامه (هر شماره)

www.payampress.com

پيامک: ۲۰۰۰۸۸۱۰۰۰۱۰۰

۴۰ صفحه ۲۰۰۰ تومان

# پيام ساختمان

هفته نامه

هر هفته شنبه ها

پرتیراژترین نشریه صنعت ساختمان

# وضعیت مسکن در نیمه دوم سال

صفحه ۳۷

**بارقه های امید در بازار مسکن** +۲۱

**ترجیح سود بانکی به ساخت و ساز** +۲۷

**پر معامله ترین منطقه تهران** +۲۲

**خانه خود را چشم نواز کنیم** +۹

**تنهاراه**

**خانه دار شدن مردم** +۳۵

**قیمت اوراق مسکن**

**همسو با درآمد مردم باشد** +۲۵

**افشاکری رسانه ای**

کعبه پر غصه مسکن مهر قصه نانوشتی است که داستانی به درازای عمر چند دولت... +۳ صفحه

**تهران دیگر تهران نیست**

صفحه ۴۰

## انتقاد از تجاری سازی بی ضابطه در منطقه ۵ تهران

موضوع به زودی حل و فصل شود. **ساخت مجتمع تجاری در کوچه** غلامرضا انصاری، عضو کمیسیون برنامه و بودجه شورای شهر تهران هم در تذکرات پیش از دستور از ساخت مجتمع تجاری بدون ضابطه ترافیکی گلایه کرد و از ساخت یک مال تجاری در خیابان میرزا پور در خیابان شریعتی خبر داد: «متأسفانه این مجتمع تجاری در کوچه ای که کمتر از ۲۰ متر عرض آن است، ساخته شده و جای سؤال است که پوست ترافیکی این مجتمع تجاری کجاست؟»

عضو کمیسیون برنامه و بودجه شورای شهر تهران افزود: برای ساخت این مجتمع تجاری گودبرداری بزرگی صورت گرفته که ممکن است خطراتی برای اهالی داشته باشد.



تهران ابهامی در خصوص وضعیت شوراباران دارند، این موضوع را اطلاع دهند، چراکه مسائل در کمیته انضباطی مورد بررسی قرار می گیرد و نباید با طرح مسائل کلی موضوع را پیچیده کنیم.

یک مجتمع تجاری باشد به جای ۲۸۸ متر، ۶۰۰ متر ساخته است که این یک تخلف BRT در منطقه ۵ گلایه کرد و گفت: مردم گلایه دارند که چرا در غرب تهران سامانه اتوبوس تندرو وجود ندارد و امیدواریم این قناعتی همچنین از نبود اتوبوس تندرو در منطقه ۵ خبر داد.

ابوالفضل قناعتی گفت: متأسفانه با وجود قول شهرداری منطقه ۵ مبنی بر استنارت ساخت ساختمان ترابرد در منطقه پونک شمالی، همچنان شاهد هستیم که این مسئله مغفول مانده است.

وی با بیان اینکه متأسفانه طرح تفصیلی در منطقه رعایت نشده و بعضاً نادیده گرفته می شود، گفت: قرار بود در این منطقه یک سرای محله ساخته شود و در طبقه اول به متراژ ۲۸۸ متر یک مجتمع تجاری ساخته شود و در سه طبقه فوقانی که هر طبقه ۴۰۰ متر بوده است، سرای محله ایجاد شود که این مهم رخ نداده است.

عضو هیئت رئیسه شورای شهر تهران با بیان اینکه شاهد تخلف در ساخت و ساز سرای محله هستیم، گفت: طبقه اول که قرار بود

کند مطلب: ۷۶۷۹  
بررسی مشکلات منطقه پنج یکی از موضوعات مطرح شده در جلسه این هفته شورای اسلامی شهر تهران بود.

**ترس از تکرار شهران**  
قاسمی، دبیر دبیران شوراباری منطقه ۵ با حضور در شورای شهر تهران با ارائه گزارشی از وضعیت منطقه ۵ گفت: متأسفانه وجود مخازن بنزین و نفت در منطقه ۵ باعث بروز مشکلات فراوانی شده به گونه ای که حادثه شهران در بستر وجود این مخازن رخ داد. وی با اشاره به ترافیک سنگین در بزرگراه های این منطقه به ویژه در بزرگراه ستاری به دلیل وجود مجتمع تجاری کوروش، گفت: متأسفانه اشکالات طرح تفصیلی در منطقه ۵ زیاد است که با شهرداران به این طرح توجهی نکرده و با از آن خطئی می کنند چراکه ساختمان ها و مجتمع های زیادی در این منطقه ساخته می شود و ما شاهد هستیم که روزانه به تعداد طبقات بر روی ساختمان این منطقه افزوده می شود.

دبیر دبیران شوراباری منطقه ۵ با اشاره به نبود مرکز میوه و تره بار در این منطقه گفت: متأسفانه محلات شهر زیبا، ارم و سازمان برنامه شمالی، مسجد نارند. قاسمی با انتقاد از توسعه بی رویه دانشگاه آزاد و واحد علوم تحقیقات گفت: گسترش بی ضابطه این دانشگاه معضلات زیادی ایجاد شده و باعث شده که محله حصارک، محصور شود و جالب است که هیچ کس بر روی این مسئله نظارت نمی کند.

دبیر دبیران شوراباری منطقه ۵ در بخش دیگری از سخنان خود با اشاره به توجه اعضای شورای شهر به مسئله توزیع عادلانه منابع و رعایت عدالت اجتماعی گفت: در مجلس کمیسیون اصل ۹۰ فعالیت می کند و پیشنهاد می شود که در شورای شهر نیز چنین جایگاه نظارتی و حقوقی ایجاد شود.

**پاساژ سازی بدون داشتن پیوست ترافیکی**  
همچنین احمد دنیا مالی، رئیس کمیسیون حمل و نقل شورای شهر تهران نیز با بیان اینکه در این منطقه بحث آسیب های اجتماعی به مرحله نگران کننده ای رسیده است، گفت: موضوع ایمنی در منطقه ۵ به دلیل وجود انبارهای نفت هنوز جای نگرانی دارد.

رئیس کمیسیون حمل و نقل شورای شهر تهران افزود: اعضای شوراباری این منطقه پیشنهادهایی در خصوص توسعه حمل و نقل دارند که باید بگویم این کمیسیون آماده است برای سال ۹۶ مستقلاً هر پیشنهادی را دریافت و مورد بررسی قرار دهد.

به ادامه حکمی پور، رئیس کمیته میراث فرهنگی شورای شهر تهران با انتقاد از وضعیت پاساژ سازی در منطقه ۵ گفت: ساختمان های تجاری زیادی در منطقه ۵ ساخته می شوند که هیچ کدام پیوست ترافیکی نداشته و بروز ایجاد ترافیک گسترده می شوند.

همچنین ولی الله شجاع پوریان، عضو کمیسیون نظارت شورای شهر تهران نیز با بیان اینکه برخی شوراباری ها به مانند نماینده مجلسی که در اسفهان روی آورد اما نتوانست به مجلس شورای اسلامی راه پیدا کند، هستند که پیشنهاد می شود این نامه مشخصی در خصوص شوراباری ها تدوین برای بررسی به صحن شورای شهر آورده شود.

تذکر شجاع پوریان، انتقاد پرویز سروزی رئیس کمیسیون نظارت و حقوقی شوراباری در این داشت به گونه ای که وی گفت: بر اساس قانون اگر کسی در محل سکونت ندارد نمی تواند در شوراباری آن منطقه عضو باشد و حالاً نمی دانم چرا این مسئله را مجدداً مطرح می کنید چراکه مسئله سکونت عضو شوراباری در منطقه پذیرفته شده است. باید بر اساس این نامه عمل کنید.

همچنین مرتضی طلالی که ریاست شورای شهر تهران را در این جلسه بر عهده داشت، گفت: اگر هر یک از اعضای شوراباری شهر

**شرکت تولیدی صد صنعت**

تولید کننده ماشین های برش سنگ و سرامیک قابل حمل ساختمانی و کارگاهی

آدرس: تهران شیخ بهایی شمالی بالاتر از میدان شیخ بهایی خیابان دوازده متری اول غربی پلاک ۶  
www.sadsanat.com  
تلفن: ۰۲۱-۸۸۰۳۴۰۹۲  
فکس: ۰۲۱-۸۸۰۶۹۷۰۴  
Info@sadsanat.com

# آموزش معماری کشور نیازمند تحول

صفحه ۷

احیای کبوترخانه

۱۰

معماری مدارس ایران در گذر تاریخ

۱۱

خاطرات خود را مرور کنید

۱۲

دوستی معماری مدرن با انسان

۱۷

خانه خود را چشم نواز کنید

۱

گدام کالا برای شما مناسب تر است

این شماره: خانه های چوبی

اگر می خواهید از مزایا و معایب، مقایسه قیمت ها، بهترین ها و پر فروش ترین انواع خانه های چوبی آگاه شوید، این گزارش را مطالعه نمایید...

۱۹



**اخبار ساختمان**  
با کانال خبری پیام ساختمان  
در تلگرام همراه شوید  
telegram.me/payampressnews

## بارقه‌های امید در بازار مسکن

(قسمت اول)

نخواهیم داشت منابع گزافی هم تزریق نخواهد شد که بتواند به طور جهش گونه و شدید اقتصاد را تحت تأثیر قرار دهد و به ویژه مسکن را دچار جهش قیمت کند. از سویی دیگر سفته‌بازی قابل برطرف کردن نیست و در صورتی که تشدید نشود اتفاقی می‌تواند تا حدی در ایجاد تحرک در بازار مؤثر واقع شود. این موضوع نه تنها در بازار مسکن بلکه در سایر بازارها از جمله بازار سهام هم دیده می‌شود. از سوی دیگر چون مسکن همواره از تعرض و دخالت‌های دولتی محفوظ بوده همواره تقاضای سرمایه‌ای در آن وجود داشته است.

ملکی تأکید کرد: در شرایط فعلی باید حالت ثبات بخشی به مسکن داده شود و پس از آن سراغ اصلاح ساختاری برویم. چون خیلی از مسائل وابسته به توسعه اقتصاد کلان است بنابراین نمی‌توان آن را به صورت بخشی حل و فصل کرد.

تقاضای سفته‌بازی در قیمت و حجم معاملات مسکن، تأثیر شاخص تراکم خانوادگی بر واحد مسکونی و ابزارهای مالی در تحرک و حجم معاملات مسکن و ... از سخنان بهروز ملکی راهفته آینده می‌خوانید.

دارایی‌ها چنین است. این کارشناس مسکن تصریح کرد: در حال حاضر چون هیچ چشم‌اندازی برای بهبود درآمدهای نفتی نداریم و اقتصاد ما هم از هیچ منشأ دیگری پتانسیل رشد بالا ندارد پیش‌بینی می‌کنم که اقتصاد ایران طی یک دهه آینده رشدی بیش از چهار درصد نخواهد داشت بنابراین چون رشد اقتصادی خیلی شگندید

مسکن تأثیرگذار است. در شرایط فعلی سازندگان نیز به طور طبیعی انتظار کسب سود بالا از ساختوساز ندارند چراکه هم‌اکنون درآمدهای نفتی و شرایط کلی اقتصادی نیز به صورتی نیست که تقاضا بتواند شوک آن‌چنانی به طرف عرضه واحد کند. در مورد مسکن هیچ‌گاه نمی‌توانیم تقاضای سرمایه‌ای و سفته‌بازی را حذف کنیم چراکه حوصلت بازار

رشد اقتصادی مؤید این مطلب است. سوی دیگر به این عوامل اقتصاد کلان می‌توان عملی پروانه ساختمانی در سال‌های ۱۳۹۳ و ۱۳۹۴ به تدریج ساختمان‌های فروش زرفه عرضه کنندگان را کاهش می‌دهد و تولیدکنندگان می‌توانند بخشی از واحدهای مسکونی که در سال‌های ۱۳۹۰ تا ۱۳۹۲ پروانه ساختمانی گرفته بودند را به تدریج به فروش برسانند و با خیال راحت اقدام به شروع ساخت کنند. علاوه بر این، افزایش نسبت وام به قیمت مسکن در تأمین هزینه‌های خرید به خصوص افزایش سقف وام خانوادگی دیگر اقدامات مثبت درون‌بخشی در بازار مسکن محسوب می‌شوند. با لحاظ جمع جهات، اسما را می‌توانیم ایستگاه پایانی رکود در نظر بگیریم. در چنین شرایطی، انتظار می‌رود بازار مسکن به مرور وارد دوره رونق شود. هرچند به نظر می‌رسد عرضه رونق (میزان افزایش قیمت) در این دوره خفیف‌تر از گذشته خواهد بود.

او در مورد تأثیر کاهش سود سرمایه‌گذاری در حوزه ساختوساز، گفت: عمده تحولات بخش مسکن در کشور از گذشته تا امروز منشأ تقاضا دارد. تقاضا کاملاً در رکود و رونق بخش

به بعد، رکود بر این بازار مستولی شد. البته کاهش درآمدهای نفتی و شرایط تحریم نیز رکود را همراهی کرد. ضمن اینکه نرخ واقعی سود بانکی هم افزایش یافت. این موضوع، ترکیب نقدینگی را در اقتصاد به نفع شبه پول تغییر داد (سهام پول، کاهش و سهم شبه پول افزایش یافت) و بانک‌ها به بستری جذاب برای جذب سرمایه‌ها و سپرده‌ها تبدیل شدند. علاوه بر این، طی سال‌های ۱۳۹۱ تا ۱۳۹۴ رشد اقتصادی هم به‌عنوان مهم‌ترین نشانگر قدرت خرید خانوارها و وضعیت مناسبی نداشت. همه این عوامل دست‌به‌دمت هم داد تا رکود مسکن در فاصله سال‌های ۱۳۹۲ تا ۱۳۹۴ تعقیق شود؛ حجم معاملات مسکن کم شد، قیمت واقعی مسکن افت کرد و به تبع آن حجم سرمایه‌گذاری، صدور پروانه و ارزش افزوده بخش هم کاهش یافت. هم‌اکنون بسیاری از این ترمه‌ها از جلوی پای بازار مسکن برداشته شده است و به‌مرور آثار بهبود در این بازار دیده می‌شود.

**ایستگاه پایانی رکود نزدیک است**  
بهروز ملکی، به موانع سر راه بازار مسکن اشاره کرد و بیان داشت: افزایش درآمدهای نفتی، کاهش نرخ سود بانکی و افزایش نرخ

کد مطلب: ۷۶۶۷  
نشانه‌های خروج بازار مسکن از رکود به سمت رونق روزبه‌روز در حال پرتگ‌تر شدن است. به گزارش **پیام ساختمان**، به گفته کارشناسان، این بار رونق بازار مسکن کشور در آینده نزدیک به‌طور سفته‌بازی و رفتارهای سودگراانه در معاملات مسکن در حال شکل‌گیری است. در گزارش پیش و به‌روز ملکی کارشناس مسکن در مورد وضعیت بازار مسکن و موانع پیش روی رونق و رکود مسکن سخن گفته که می‌خوانید:

این کارشناس مسکن، بازار فعلی مسکن را مورد ارزیابی قرارداد و گفت: بازار مسکن کشور مان با نوسانات متناوب رونق و رکود مواجه بوده و شاخص‌هایی همچون حجم معاملات، قیمت مسکن و تعداد پروانه‌های ساختمانی، سنجه‌های پیش‌نگر بخش هستند و در اقتصاد کلان، ارزش افزوده بخش، سنجه ارزیابی رونق و رکود است. پس از افزایش شدید قیمت مسکن در سال‌های ۱۳۹۰ تا ۱۳۹۲ و صدور حجم نامتعارف پروانه‌های ساختمانی (سومانی ساختوساز) همان‌طور که انتظار می‌رفت از نیمه دوم سال ۱۳۹۲



### وضعیت مسکن در نیمه دوم سال

۳۵

### قطع هم پوشانی مشاوران املاک با توسعه گران

۳۷

### اوراق اجاره دولتی جدید با سبکی متنوع

۲۴

**پیام ساختمان**

**فرم اشتراک**

شماره	۱۲ شماره	۶ شماره	عنوان (فصل تهران)
۲۴ شماره	۱۲ شماره	۶ شماره	عادی (فصل تهران)
۸۰۰/۰۰۰ ریال	۳۰۰/۰۰۰ ریال	۲۰۰/۰۰۰ ریال	سفرش
۱/۸۰۰/۰۰۰ ریال	۹۰۰/۰۰۰ ریال	۲۵۰/۰۰۰ ریال	پیشنش
۳/۲۰۰/۰۰۰ ریال	۱/۶۰۰/۰۰۰ ریال	۸۰۰/۰۰۰ ریال	

**پیام ساختمان هیچ‌گونه مسئولیتی در قبال بسته‌های پیست عادی ندارد**

جهت دریافت اشتراک مبلغ مورد نظر را به شماره حساب ۰۱۰۶۵۵۴۴۱۰۰۴ به نام محمد تباری ابراهیمی نزد بانک صادرات شعبه مرزای شوری یا شماره کارت ۶۰۳۷۶۹۱۵۲۸۸۴۴۲۹۹ واریز و یا شماره های ۸۸۱۰۰۰۰۰ و ۸۸۵۵۵۶۱۰ واحد مشترک تماس حاصل نمائید

نام:	نام خانوادگی:	مقطع تحصیلی و رشته:	موقعیت:
نوع فعالیت:	حوزه فعالیت:		
نام شرکت:	نام و نام خانوادگی مدیرعامل:		
نوع فعالیت:			
آدرس:			
کد پستی:	تلفن (کد):	فکس:	همراه:

لوسترهای مدرن و کلاسیک با نورپردازی خاص  
فرشهای منبج و ... انواع درهای آلومینیومی  
روکشهای طبیعی و انواع چهارچوبهای چوبی و فلزی.

**سهند چوبان**  
سهند چوبان با ۱۵ سال سابقه پیشروانه تولید و دارا بودن ۹۰ نمایندگان فعال در کشور آماده پذیرش نمایندگی در سراسر ایران می‌باشد

**سهند چوبان سرو نما**  
Sahand Chooban Sarv nama  
آدرس: تهران، خیابان مطهری، مقابل باشگاه بانک سپه، پلاک ۲۸  
طبقه سوم شمالی  
تلفن: ۸۸۱۵۶۲۷-۸  
فکس: ۸۸۱۵۲۷۸-۱  
همراه (جداگانه): ۰۱۱۳۲۵۷۲۵۳

www.sahandchooban.com

**قطع تولید کنندگان آجر نسوز نما در ایران**

**KOHAN CERAM**  
Fire Brick Manufacturer

هر روز یک کام به جلو...  
www.KOHAN-CERAM.COM

تهران، باغلیت، خیابان قیام، پلاک ۲، پلاک ۲۰، تلفن: ۰۲۱۲۶۲۱۲۰۲۲  
تلفن: ۰۲۱۲۶۲۱۲۰۲۲

telegram.me/kohanceram