

بِسْمِ اللَّهِ الرَّحْمَنِ الرَّحِيمِ

وزارت مسکن و شهرسازی

معاونت امور مسکن و ساختمان

چکیده مطالعات طرح جامع مسکن
استان چهار محال و بختیاری

دفتر برنامه‌ریزی و اقتصاد مسکن

سال ۱۳۸۸

به نام خدا

کار فرما: سازمان مسکن و شهر سازی استان چهار محال وبختیاری

مشاور طرح: پروانه کمالی دهکردی

مقدمه

طرح جامع مسکن استان سندی است منطقه ای با الهام از طرح جامع مسکن ملی که چشم انداز بخش مسکن در سال های آینده را ترسیم می کند. در این چشم انداز هدفها، به معنای تغییرات مطلوب، قابل دستیابی، و قابل سنجش در وضعیت مسکن خانوارهای استان، در دوره های ۵ ساله آینده، تعیین میشود. طرح جامع مسکن مسیری را که دولت تا دستیابی به هدفها بایستی به پیماید، روشن میسازد. مسئولیت رسیدن به هدفها بر عهده دولت است و در این مسیر، مردم، بخش خصوصی و همه مسئولین بایستی همگام و همرا باشند تا بتوان به هدف ها رسید. طرح جامع مسکن بر اساس اصل ۳۱ قانون اساسی (داشتن مسکن متناسب با نیاز حق هر فرد و خانوار ایرانی است)، اصل ۴۳ قانون اساسی (تامین نیازهای اساسی، مسکن، خوراک، پوشاک، بهداشت و درمان، آموزش و پرورش، و امکانات لازم برای تشکیل خانواده برای همه)؛ بند "ج" ماده ۳۰ قانون برنامه چهارم (وزارت مسکن و شهر سازی مکلف است با توجه به اثرات متقابل بخش مسکن با اقتصاد ملی و نقش تعادل بخشی آن در ارتقای کیفیت زندگی و کاهش نابرابریها، طرح جامع مسکن را تا پایان برنامه چهارم تهیه و به تصویب برساند) تهیه شده است. این طرح مشتمل بر محور های زیر با رویکرد عدالت اجتماعی و توانمندی سازی اقشار کم درآمد و توسعه پایدار میباشد.

۱. تامین مسکن امن و سالم در استطاعت مالی کلیه خانوارها

۲. ارتقاء کمی و کیفی عرضه مسکن و تعادل بخشی به عرضه و تقاضا

۳. ارتقاء کیفیت زیست، بهبود شرایط سکونت برای همه افراد

۴. بهبود مدیریت بخش مسکن

بر اساس این طرح تدوین اسناد منطقه ای برای برنامه مسکن را به عنوان قدم بعدی در برنامه ریزی مسکن تاکید قرار داده است و طرح جامع مسکن در واقع برنامه ای است که فاقد مکان و خصلت فضایی است در حالیکه مسکن دارای خصلت فضایی است، همچنین در طرح جامع مسکن اشاره به کاهش نابرابری منطقه ای و ایجاد هماهنگی بین برنامه های مسکن و برنامه های سیاستهای توسعه ای منطقه ای نموده است. این طرح یک فرایند برنامه ریزی از بالا به پایین است در حالیکه فرایند نظام برنامه ریزی در ۲ جهت میبایستی طرح ریزی گردد، هم از بالا به پایین و هم از پایین به بالا. به همین جهت، این موارد دلالت بر اهمیت تدوین سند منطقه ای است

طرح جامع مسکن استان و به عبارتی سند منطقه ای در برگیرنده ۱۶ فصل، فصل اول مطالعات جمعیتی، فصل دوم شاخص های کمی و کیفی موجود بخش مسکن به تفکیک شهری و روستایی، فصل سوم شاخص های اقتصاد زمین مسکن، فصل چهارم

برآورد نیاز بالقوه استان در افق بلند مدت و میان مدت، فصل پنجم بررسی وضعیت مسکن گروههای کم درآمد و تخمین یارانه مورد نیاز، فصل ششم بررسی بازار زمین در استان، فصل هفتم بررسی نظام تامین مالی مسکن و ویژگی های عملکردی آن، فصل هشتم بررسی نظام مالیات و عوارض بخش مسکن، فصل نهم بررسی بازار مصالح ساختمانی، فصل دهم بررسی وضعیت صنعت ساختمان، فصل یازدهم بررسی وضعیت نوسازی بافت های فرسوده شهری، فصل دوازدهم شناخت وضعیت عملکردی نظام مدیریت مسکن و برنامه و سیاستهای اجرا شده، فصل سیزدهم بررسی نقش بخش مسکن در اقتصاد استان، فصل چهاردهم شناخت جایگاه استان در بازار زمین و مسکن کشور، فصل پانزدهم تعیین نقاط قوت و ضعف، فرصتها و در نهایت فصل شانزدهم ارائه برنامه راهبردی و اجرایی پرداخته است که در واقع سه فصل آخر نشان دهنده وضعیت کلی استان بر اساس نتایج بررسیهای طرح و ارائه راهکارهای مناسب در بهبود بخشیدن به وضعیت بخش مسکن در استان اشاره دارد که به طور اجمالی این گزارش به برخی از این موارد پرداخته است.

الف- وضعیت استان و شاخص های آن در بخش مسکن

استان دارای مساحتی حدود ۱۶۲۵۰ کیلومتر مربع در مقایسه با مساحت کل کشور (۱۶۱۴ هزار کیلومتر مربع) سهمی حدود ۱ درصد از مساحت کل کشور به خود اختصاص داده است. و همچنین دارای جمعیت ۸۵۷۹۱۰ نفر (۱/۲ درصد جمعیت کشور) و تراکم نسبی جمعیتی ۵۱/۸۹ نفر در هر کیلومتر مربع (تراکم کشوری ۴۲/۷۶ نفر در هر کیلومتر مربع) در سر شماری نفوس و مسکن سال ۱۳۸۵ به خود اختصاص داده است. نرخ رشد جمعیت استان طی یک دوره بیست ساله یعنی از سال ۱۳۶۵ تا سال ۱۳۸۵ برابر ۳/۱ درصد بوده است که مقایسه این میزان با میزان کشوری حاکی از سطح پایین تری از رشد می باشد. نرخ رشد جمعیت کشور در دهه ۷۵-۸۵ معادل ۱/۹۶ و این عدد برای استان ۱/۶۱ است.

سهم استان در مقایسه با کشور سال ۱۳۸۵

شرح	مساحت (کیلومتر مربع)	سهم از مساحت کشور	جمعیت	تراکم جمعیتی (نفر/کیلومتر مربع) و تراکم (متر مربع)
استان	۱۶۲۵۰	۰/۰۱	۸۵۷۹۱۰	۵۱/۸۹
کشور	۱۶۴۸۰۰۰	100	۷۰۴۷۲۸۴۶	۴۲/۸

استان دارای ۶ شهرستان، ۲۶ شهر، ۱۷ بخش و ۳۹ دهستان است.

جمعیت استان در سر شماری ۱۳۸۵ (هزار نفر)

سال	کشور			استان		
	شهری	روستایی	نسبت شهر نشینی	شهری	روستایی	نسبت شهر نشینی
1385	48245	22123	68/6	442	415	51/6

استان دارای ۱۰۵۳۲۷ خانوار شهری و ۸۹۰۸۹ خانوار روستایی که در مجموع حدود ۱۹۴۵۷۶ خانوار، حدود ۹۲ هزار واحد مسکونی شامل حدود ۳۵ هزار واحد مسکونی شهری و ۵۶ هزار واحد مسکونی روستایی و در نتیجه کمبود واحد مسکونی استان ۱۷۸۱۶۳ واحد مسکونی (۹۸۵۷۵ واحد شهری و ۷۶۴۰۷ واحد روستایی) میباشد. خانوار شهری استان در دهه ۸۵ در مقایسه با دهه ۱۳۷۵ رشدی معادل ۴/۶۱ درصد و خانوار روستایی آن ۱/۶۱ درصد رشد داشته است. در استان بر اساس سر شماری

متوسط زیر بنا (متر مربع)	متوسط نفر در واحد مسکونی شهری	متوسط نفر در واحد مسکونی روستایی	
۱۴۱	۴/۷۴	۵/۵۷	استان
102	4/22	5/02	کشور

سال ۱۳۸۵ به طور متوسط هر واحد، زیربنایی حدود ۱۴۰/۷ متر مربع دارد. در استان ۲۵/۸ درصد واحدها با دوام، ۵۹/۲ درصد نیمه با دوام، ۱۴/۷ درصد از مصالح کم دوام ساخته شده اند که این رقم در نقاط شهری به ترتیب ۳۳/۶، ۵۵/۹، ۱۰/۲ درصد و در مسکن روستایی به ترتیب ۱۶/۱، ۶۳/۳، ۳/۷ درصد شامل میگردد.

شاخصهای کمی و کیفی مسکن

مقایسه سهم واحدهای مسکونی استان در کشور به سهم جمعیت استان در کشور

شرح (درصد)	1365	1375	1385
سهم واحدهای مسکونی استان از کل واحدهای کشور	1/11	1/10	1/06
سهم جمعیت استان از جمعیت کشور	1/28	1/27	1/22
سهم واحدهای مسکونی به سهم جمعیت	86/7	86/6	86/9

مقایسه امکانات واحدهای مسکونی در سال ۱۳۸۵

امکانات (درصد)	برق	آب لوله کشی	تلفن	گاز	کولر	آشپزخانه
شهرهای استان	99/6	99/3	63	49/3	3	81/7
روستاهای استان	88/5	87/9	17/8	2	0/3	33/7
جمع	93/7	93/3	39/3	24/5	1/6	56/5
شهرهای کشور	99/1	96/4	49/3	48/6	49/4	89/3
روستاهای کشور	88/1	71/4	10/3	0/9	12/5	51/9
جمع	95/1	87/4	35/3	31/5	36/2	75/9

مقایسه استان و کشور از نظر نوع مصالح در سال ۱۳۸۵			
کم دوام	نیمه بادوام	بادوام	نوع مصالح (درصد)
14/3	46/9	37/8	کشور
7	44/2	47/6	شهری کشور
33/2	53/9	12/3	روستایی کشور
14/7	59/2	25/8	استان
10/2	55/9	33/6	شهری استان
3/7	63/3	16/1	روستایی استان

مقایسه شاخص دسترسی و دوره انتظار برای صاحب مسکن شدن برای دهک های درآمدی ۱ تا ۴ استان و کشور

کشور	استان	دهک
شاخص دسترسی هزینه واحد مسکونی به درآمد خانوار نقاط شهری (درصد)	شاخص دسترسی هزینه واحد مسکونی به درآمد خانوار نقاط شهری (درصد)	
36.7	۲۹	1
19.1	28/5	2
13.9	24/5	3
11.1	26/7	4

بر آورد تعداد واحد مسکونی مورد نیاز در سال ۱۳۸۸ برای کل استان ۱۹۱۶۳۹ و برای شهرهای استان ۱۱۱۱۳۸ واحد و برای روستاها ۸۰۵۰۱ واحد مسکونی می باشد که حجم مورد نیاز به ساخت و ساز در این سال برای کل استان ۱۰۷۶۱ برای مناطق شهری ۶۳۵۷ و برای مناطق روستایی ۴۴۰۴ واحد می باشد که میزان سرمایه گذاری مورد نیاز ۲۳۷۰/۲ میلیارد ریال است که میزان وام و اعتبارات بانکی مورد نیاز در سال ۱۳۸۸ معادل ۵۳۷/۶ میلیارد ریال است.

وضعیت مسکن مهر استان :

بر اساس نتایج دریافتی از استان آخرین وضعیت مسکن مهر تا پایان ۱۳۸۸ در کل حدود ۱۱۰۴۰ نفر در استان واجد شرایط نهایی شناخته شده است و استان برای متقاضیان واجد شرایط زمین ۱۰۶۲۱ واحد اختصاص داده است که از این تعداد ۷۷۰۴ واحد در مرحله قرار داد ساخت ۳۸۲۳ واحد در مرحله اخذ پروانه ساختمانی ۳۵۵۶ واحد در مرحله پی سازی و ۱۳۰ واحد مراحل اسکلت و سقف و نازک کاری را طی نموده است. از کل سهمیه بانکی که به استان تخصیص

یافته (۵۴۶۰۰۰ میلیون ریال) ۴۷۱۱۰ میلیون ریال آن به تسهیلات آماده سازی شامل ۴۷۱۱ واحد، ۱۲۹۴۰۲ میلیون ریال قسط اول و شامل ۳۰۸۱ واحد، ۵۳۴۶۶ میلیون ریال قسط دوم شامل ۱۲۷۳ واحد، ۵۸۶۳۲ میلیون ریال قسط سوم شامل ۱۰۴۷ واحد به تسهیلات ساخت پرداخت شده است. که در مجموع ۵۳ درصد سهمیه اختصاصی به استان، جذب گردیده است

ب_ نقاط قوت، نقاط ضعف، فرصتها، تهدیدها راهبردها در استان

نقاط قوت (S)	نقاط ضعف (W)	فرصت ها (O)	تهدیدها (T)
۱) اثر گذاری سیاستهای بخش در	۱. کمبود مسکن به ازای هر خانوار	۱. مسکن مجانی (والدین به زوجهای جوان)	۱. زلزله خیز بودن استان و عدم سیاستگذاری صحیح
راسای کوچک سازی	۲. وجود مساکن بی دوام و قدیمی ساز	۲. پایین بودن سهم اجاره نشینی استان	۲. تغییر کاربری زمینهای زیر کشت به مسکونی در اثر توسعه شهرها
۲) مقاوم سازی ساختمانهای جدید	۳. وجود مشکلات مسکن گروههای آسیب پذیر	۳. بهره مندی ۱۰۰ درصدی استان از گاز لوله کشی	
۳) رعایت ارزشهای جامعه و شرع در ساخت و ساز	۴. کوهستانی بودن استان و تراکم بالای آن در نقاط غیر کوهستانی	۴. وجود فرصتهای اشتغالزایی استان	۳. فشار مالی بر دولت در اثر حمایت از دهکهای پایین درآمدی
۴) عدم وجود بحث حاشیه نشینی در استان	۵. شیوع گرایش مصرف مسکن ویلایی	۵. ایجاد زمینه رشد برای فعالیتهای تعاونی های مسکن	
	۶. وجود بافتهای فرسوده	۶. طرح تبصره ۶ فرصتی برای حل مشکل مسکن	۴. کمبود امکانات در واحدهای مسکونی مجانی
		۷. هدایت سرمایه های بخش خصوصی به انبوه سازی	
		۸. رفع نیاز به زمین با در نظر گرفتن مساحت گسترده بافت فرسوده	

_ راهبردهای توسعه بخش مسکن استان (بر اساس تحلیل SWOT)

۱) بهسازی و نوسازی بافت فرسوده شهری ۲) ارتقاء صنعت ساختمان O-S	۱) تنظیم بازار زمین شهری ۲) تقویت صنعت ساختمان ۳) اصلاح نظام مالیاتی و عوارض T-S
۱) تامین مسکن مناسب برای اقشار کم درآمد ۲) مقاوم سازی مساکن موجود در استان ۳) ارتقاء نظام تامین مالی مسکن ۴) تعادل بخشی به عرضه و تقاضای مسکن O-W	۱) بهبود مدیریت بخش مسکن ۲) گسترش نظام مالی مسکن ۳) ساماندهی حاشیه نشینی موجود و جلوگیری از گسترش آن ۴) اصلاح نظام مالیاتی و عوارض T-W

ج_اهداف، راهبردها و برنامه های اجرایی:

اهداف	راهبردها	برنامه ها و اقدامات اجرایی
<p>۱) تامین مسکن امن و مناسب در توان مالی خانوارها</p>	<p>_ کمک به تامین مسکن خانوار کم درآمد _ مقاوم سازی مساکن موجود</p>	<p>- احداث و عرضه مسکن به صورت اقساطی - تامین مسکن برای خانوارهای غیر مالک فاقد شغل - اعطای تسهیلات مسکن - تشکیل صندوقهای اعتباری ملی و محلی - تدوین برنامه تفضیلی اجرائی مقاوم سازی شامل برنامه آگاه سازی عمومی - ایجاد تعاونی های فنی مهندسی - بررسی صلاحیت سازندگان و مقاوم سازان و بررسی و تصویب طرحهای اجرائی مقاوم سازی - اجرای طرحهای مقاوم سازی - اعطای وام ساخت مسکن روستایی - برنامه ساماندهی نظام فنی و اداری مسکن روستایی - بهسازی فضاها و سکونت روستایی - حمایت از مسکن گروههای کم درآمد و خاص - حفظ بافت با ارزش روستا و الگوهای معماری بومی - توسعه فعالیتهای بانکی در تولید و بهسازی مسکن روستایی - اشاعه مصالح بادوام و شیوه های جدید ساخت در پیوند با فن آوری بومی</p>
<p>۲) تعادل بخشی به عرضه و تقاضای مسکن و ارتقاء کمی و کیفی تولید مسکن</p>	<p>_ ارتقاء نظام تامین مالی مسکن _ تنظیم بازار زمین شهری، افزایش تولید مسکن و کاهش دامنه نوسانات در تولید و عرضه مسکن _ ارتقاء صنعت ساختمان - حمایت از مصرف کننده _ آگاهی رسانی - حمایت و تشویق تعاونی های تولید و مصرف - تحول الگوی ساخت به سوی بهره گیری از مصالح قابل بازیافت و صرفه جویی در انرژی</p>	<p>_ جذب سرمایه گذاری خارجی - منطقه ای کردن شرایط و امها بر حسب استانها و شرایط بازار مسکن در آنها - ایجاد صندوق های اعتباری ملی و محلی - تکمیل و بازنگری در شرح خدمات طرحهای توسعه شهری و آئی نامه های ناظر بر تصویب این طرحها - واگذاری حق بهره برداری از زمین - ایجاد نظام اطلاعات زمین و مسکن - آگاهی رسانی به مصرف کننده - تدوین برنامه صدور خدمات فنی-مهندسی - واگذاری زمینهای دولتی برای تشویق - اعطای تسهیلات برای ترویج ساخت صنعتی</p>

- برنامه باز سازی و نوسازی، تملک اراضی واقع در محورهای بافت فرسوده، نهاد سازی و تدوین مقررات - برنامه ظرفیت سازی ایجاد ظرفیت های اجرائی برای انجام طرحهای بازسازی شهری	- بهسازی، نوسازی و بازسازی بافت فرسوده شهری - ساماندهی حاشیه نشینی های موجود و جلوگیری از گسترش آن	۳) ارتقای کیفیت زیست شرایط سکونت افراد و اقشار مختلف
- تشکیل تعاونیهای تولید - ساماندهی دفاتر معاملات املاک و مستغلات - ظرفیت سازی شهرداریها در مدیریت ساخت و ساز شهری	- بهبود مدیریت بخش مسکن استان	۴) ایجاد هماهنگی بین برنامه های توسعه مسکن، برنامه های توسعه شهری و روستایی و سیاستهای امایشی استان

د- چشم انداز کلی تحولات خانوار و مسکن در استان در افق ۱۴۰۵

در کل استان تا افق ۱۴۰۵، ۲۹۱۶۴۶ واحد، در نقاط شهری تعداد ۱۹۲۱۱۰ واحد و در نقاط روستایی ۹۹۵۳۶ واحد مسکونی برآورد میشود. بر اساس برآوردی که سطح زیربنای ۵۷/۶ متر مربع را برای ۴ دهک اول نقاط شهری و ۱۱۳/۵ برای سایر گروهها ملاک محاسبه قرار داده بود و برای ۴ دهک اول نقاط روستایی سطح زیر بنای ۵۰ متر و سایر گروهها ۱۰۴ متر مربع ملاک محاسبه قرار گرفت برنامه بیست ساله تعداد واحد مسکونی به صورت زیر میباشد.

برنامه بیست ساله ۱۳۸۶-۱۴۰۵

تعداد واحد مسکونی		
گروههای کم درآمد	کل	منطقه
۱۰۰۰۲۲	۱۸۶۶۰۹	کل استان
۵۶۵۲۳	۱۰۵۴۵۳	شهری
۴۳۵۰۰	۸۱۱۵۶	روستایی