



ساخت مسکن با نقدینگی صفر

پنجره ایرانیان: بسته سال ۹۵ محرک سرمایه‌گذاری در بافت قدیم شهر تهران، با معرفی «۱+۵» فاکتور کاهش هزینه‌ها رونمایی شد. از ابتدای خرداد، ساخت‌وسازهای مسکونی و تجاری در محله‌های فرسوده پایتخت به ترتیب مشمول ۱۰۰ و ۸۰ درصد تخفیف در عوارض شهرداری می‌شود. همچنین به سازنده‌های مسکونی در این محله‌ها وام ۵۰ میلیون تومانی قرض‌الحسنه تعلق می‌گیرد؛ به طوری که نرخ سود ۲۰ درصدی تسهیلات توسط دولت و شهرداری در قالب یارانه پرداخت خواهد شد. این بسته، کل هزینه ساخت در پروژه‌های نوسازی بافت فرسوده را پوشش می‌دهد و سازنده‌ها را از نقدینگی بی‌نیاز می‌کند.

به گزارش معماری نیوز، ستاد بازآفرینی پایدار کلان‌شهر تهران که ترکیبی از مدیران دولتی و شهری تهران در حوزه بافت فرسوده است، بسته محرک سال ۹۵ برای تحریک سرمایه‌گذاری در بافت قدیمی و فرسوده شهر تهران را رونمایی کردند. مطابق با اعلام مدیرعامل سازمان نوسازی شهر تهران به‌عنوان دبیر این ستاد این بسته از ابتدای خردادماه در مناطق بافت فرسوده اجرایی خواهد شد.

این بسته پنج محرک سرمایه‌گذاری برای پروژه‌های مسکونی و غیرمسکونی (خدماتی-اداری و...) دارد و یک مشقوق، ویژه پروژه‌های مسکونی دارد که برای پروژه‌های جدید تخریب و نوسازی در بافت فرسوده در نظر گرفته شده است. مطابق با شرایط این بسته محرک قرار است برای سال جاری یک مجوز خاص به سازنده‌های بافت فرسوده ارائه شود. به این شکل که قرار است به سازندگان بخش مسکونی تسهیلات وام ۵۰ میلیون تومانی که تا ۸ درصد هزینه ساخت (بدون احتساب قیمت زمین، درحال حاضر هزینه ساخت هر مترمربع واحد مسکونی معادل یک میلیون تومان محاسبه شده است) را شامل می‌شود امسال به شکل قرض‌الحسنه پرداخت شود. به عبارت دیگر وام ۵۰ میلیون تومانی که در حالت عادی سود آن معادل ۲۰ درصد است به‌صورت صفر محاسبه خواهد شد. دولت و شهرداری طی یک تفاهم‌نامه قطعی به این نتیجه رسیدند که در سال جاری نیمی از نرخ سود این تسهیلات را از محل یارانه بودجه و نیمی از آن را شهرداری از محل منابع داخلی خود تامین کند. امسال دست کم ۱۲ هزار فقره وام نوسازی ۵۰ میلیون تومانی به سرمایه‌گذاران داده خواهد شد طوری که شهرداری از هم‌اکنون رقمی معادل ۴۰ میلیارد تومان برای پرداخت یارانه سود در اختیار بانک عامل قرار داده است.

عبدالله فتح‌اللهی، مدیر عامل سازمان نوسازی روز گذشته با اعلام این خبر عنوان کرد که برای دریافت این وام مالکان املاک ریزدانه زیر ۱۰۰ مترمربع (مساحت زمین ملک فرسوده) در اولویت هستند. ضمن آنکه نرخ سود صفر یا به عبارتی حالت قرض‌الحسنه این وام صرفاً برای این گروه اعمال خواهد شد.

دبیر ستاد بازآفرینی پایدار کلان‌شهر تهران اعلام کرده است: ۶۰ درصد از ۳۷۰۰ هکتار مساحت بافت فرسوده تهران را املاک ریزدانه زیر ۱۰۰ مترمربع تشکیل می‌دهد که این املاک بخش حد بافت قدیمی شهر تهران را شامل می‌شود و باید زودتر از سایر املاک

مدیریت شهری مد نظر نیست. به این معنا که تسهیلات و مشوق‌های بیشتر برای محله‌های فرسوده تر صرفاً با هدف جذاب‌سازی پروژه‌های سرمایه‌گذاران ارائه می‌شود. چهارمین شاخص هزینه‌ای که بنا شده طبق نظر شهردار تهران به‌طور کلی از لیست هزینه‌های ساخت‌وسازهای محدوده بافت فرسوده حذف شود هزینه مربوط به «عوارض متفرقه» است.

از چند ماه پایانی سال ۹۱ برخی از متقاضیان صدور مجوز نوسازی واحدهای مسکونی در بافت فرسوده با وجود تخفیف ۱۰۰ درصدی عوارض در این محدوده، از سوی شهرداری تهران مکلف به پرداخت عوارضی تحت عنوان «عوارض متفرقه» شدند که بعضاً از مبلغ تعیین شده به‌عنوان عوارض بخشیده شده مازاد تراکم نیز بیشتر بود. بررسی‌ها از نحوه محاسبه این نوع عوارض مشخص کرد که مدیریت شهری هیچ نوع فرمول مشخصی برای محاسبه این نوع عوارض نداشت، طوری که رقم پیش‌بینی شده برای این عوارض براساس مشاهده‌های میدانی بین ۵۰ تا ۲۰۰ میلیون تومان برای هر پروانه ساختمانی متفاوت بود.

پس از چندی مدیران شهری اعلام کردند که عوارض متفرقه مشمول آن دسته از ساخت‌وسازهایی می‌شود که بیش از سقف پیش‌بینی شده در طرح تفصیلی درخواست دریافت تراکم دارند. مطابق با آمار طی چند سال اخیر مدیریت شهری از محل اخذ عوارض متفرقه در بافت فرسوده فقط ۴۹۵ میلیارد تومان درآمد کسب کرده است که نه تنها نشان‌دهنده نبود توجیه اقتصادی دریافت این نوع عوارض در بافت فرسوده برای مدیریت شهری است بلکه حتی به نوعی می‌تواند مانعی برای نوسازی و ورود سرمایه‌گذاران بخش خصوصی به این محدوده محسوب شود. مدیر عامل سازمان نوسازی روز گذشته رقم کل تخفیفات ارائه شده از سوی شهرداری تهران در بافت فرسوده را طی سال‌های گذشته معادل ۴۶۸ میلیارد تومان اعلام کرد که نشان می‌دهد مدیریت شهری تقریباً معادل رقم تخفیفات ارائه شده در بافت فرسوده از طریق اخذ عوارض متفرقه درآمد کسب کرده است. از این‌رو اگرچه مطابق با اعلام معاونت وقت شهرسازی و معماری شهرداری در سال ۹۲ بنا بود اخذ عوارض متفرقه در بافت فرسوده متوقف شود، اما شهردار تهران در اولین جلسه ستاد بازآفرینی پایدار کلان‌شهر تهران تأکید بر حذف تمام و کمال این عوارض در بافت فرسوده کرد. پنج‌مین و آخرین تخفیف در نظر گرفته شده برای سازنده‌های محدوده بافت فرسوده، حذف هزینه انشعاب فاضلاب، آب و برق و گاز است. فتح‌اللهی در این خصوص روز گذشته با اعلام تصمیم قطعی ستاد بازآفرینی برای حذف هزینه انشعابات در قطعات زیر ۱۰۰ مترمربع بافت فرسوده، عنوان کرد: مطابق با تصمیم ستاد، هزینه انشعابات آب، برق، گاز و فاضلاب و مجوزهای حفاری به علاوه خدمات نظام مهندسی برای قطعات زیر ۱۰۰ متر رایگان خواهد شد. او ادامه داد: مطابق با بررسی‌ها هزینه انشعابات معادل ۵ درصد هزینه ساخت هر واحد مسکونی را تشکیل می‌دهد.

به گفته فتح‌اللهی با اقدامات انجام شده طی سال‌های گذشته ۳۴ درصد از پارسل‌های بافت فرسوده شهر تهران نوسازی شده است. به این معنی که از ۲۰۵ هزار پارسل موجود در محلات بافت فرسوده تاکنون ۷۲ هزار پارسل نوسازی شده است. همچنین تاکنون ۸۲ هکتار از معابر عمومی بافت فرسوده بازگشایی شده است.

او با اشاره به آمار نوسازی بافت فرسوده کشور عنوان کرد: میانگین عرصه نوسازی شده در سطح کشور معادل ۷/۶ درصد است که این میزان با احتساب شهر تهران به حدود ۱۳ درصد می‌رسد. مدیر عامل سازمان نوسازی شهر تهران اظهار کرد: در حال حاضر ۶۰ درصد مساحت ۳۷۰۰ هکتاری بافت فرسوده تهران به قطعات زیر ۱۰۰ متر تعلق دارد که ۱۲۲ هزار و ۶۹۱ پارسل را در بر دارد. او تأکید کرد: از این رو در ستاد بازآفرینی پایدار کلان‌شهر تهران تسهیلات ویژه‌ای برای قطعات زیر ۱۰۰ متر شامل وام ۵۰ میلیون تومانی قرض‌الحسنه، هزینه صفر عوارض شهرداری و انشعابات به شرط تجمیع در نظر گرفته شده است.

او ادامه داد: این بسته جدید از ابتدای خردادماه از طریق ۵۰ دفتر خدمات نوسازی شهر تهران قابل دریافت است. ضمن آنکه در مسیر جدید مدیریت وام نوسازی بر عهده سازمان نوسازی شهر تهران قرار گرفته است. فتح‌اللهی همچنین آمار تجمیع پلاک‌ها در سال گذشته را سه پلاک عنوان کرد و افزود: برای سال جاری ۱۲ هزار فقره وام نوسازی پیش‌بینی شده است و ۴۰ میلیارد تومان منابع برای پرداخت نیمی از یارانه سود این تسهیلات از سوی شهرداری در نظر گرفته شده است. به گفته وی پرداخت وام بلاعوض ۱۰ میلیون تومانی نمای ساختمان نیز از دیگر تسهیلات در نظر گرفته شده برای نوسازی بافت فرسوده تهران در سال جاری است.

نسبت به خانه‌های ساخته شده برای اسکان مجدد ساکنان پیشین خانه‌ها؛ اسکان حداقل ۳۰ درصد ساکنان مقیم سایت برای ایجاد تعادل در تأثیرات اجتماعی بر ساکنان؛ و کنترل قیمت تمام شده برای مالکان اولیه. اما در این میان کارشناسان و تحلیلگران بازار مسکن معتقدند ورود سرمایه‌گذاران بخش خصوصی به عرصه نوسازی بافت فرسوده، به یک پیش شرط اصلی نیاز دارد. به گفته آنها پروژه‌های نوسازی بافت فرسوده برای سرمایه‌گذاران بخش خصوصی باید با صرفه اقتصادی به لحاظ کاهش هزینه‌های ساخت‌وسازهای مسکونی و تجاری نسبت به سایر مناطق شهری همراه باشد. برای رعایت این پیش شرط نیز نیاز است تا مدیران شهری و دولتی به شکل جدیدی به این حوزه وارد شوند. از این رو شهرداری تهران در راستای افزایش سود ساخت‌وساز مسکونی و غیرمسکونی در بافت فرسوده در پنج مولفه هزینه‌های اقدام به افزایش تخفیف در تعرفه‌ها و حذف کامل برخی از عوارض جانبی ساخت‌وساز کرده است. این تصمیمات که در اولین جلسه ستاد بازآفرینی پایدار کلان‌شهر تهران از سوی شهردار تهران اعلام شد تغییر در نحوه پرداخت پنج مولفه هزینه‌های ساخت‌وساز در محدوده بافت فرسوده برای سرمایه‌گذاران را شامل می‌شود. مطابق با اعلام محمدباقر قالیباف اولین گزینه کاهش هزینه‌های ساخت‌وساز، افزایش تخفیف صدور پروانه ساختمانی از ۵۰ درصد به ۱۰۰ درصد برای تمامی پلاک‌های موجود در محدوده بافت فرسوده است. سال گذشته شهرداری تهران برای تشویق سازنده‌های مسکن به تمرکز فعالیت در محدوده «بافت فرسوده»، یک بسته سیاستی حاوی ۵ نوع مشوق طراحی و تصویب کرد. براساس ضوابط این بسته سازنده‌های مسکن در بافت فرسوده مطابق با مساحت زمین و روش ساخت از تخفیفات طراحی شده بهره‌مند می‌شدند.

تخفیف در صدور پروانه ساختمانی برای قطعاتی که بین ۱۰۰ مترمربع تا حداکثر ۳۰۰ مترمربع مساحت دارند، بدون نیاز به تجمیع، به‌صورت ۱۰۰ درصد تعلق می‌گیرد به این معنی که کل عوارض ساخت مسکن رایگان خواهد بود، اما برای قطعات بالای ۳۰۰ مترمربع، حداکثر ۵۰ درصد تخفیف داده خواهد شد مگر اینکه مالک، ملک فرسوده‌ای که زمین آن بیش از ۳۰۰ مترمربع مساحت دارد، به تجمیع با ملک مجاور رو بیاورد که در این صورت، تخفیف عوارض تا ۱۰۰ درصد اعمال خواهد شد، اما با اعلام اخیر شهردار تهران از این پس تمامی ساخت‌وسازهای جدید در محدوده بافت فرسوده از تخفیف ۱۰۰ درصدی بدون هیچ قید و شرطی برخوردار می‌شوند. از آنجا که هزینه عوارض صدور پروانه ساختمانی برای املاک مسکونی در شهر تهران به‌طور متوسط مترمربعی ۲۰۰ هزار تومان است از این پس ۲۰ درصد هزینه ساخت (هزینه ساخت‌وساز در شهر تهران بدون احتساب قیمت زمین در حال حاضر به‌طور متوسط یک میلیون تومان است) برای سازنده‌های داخل محدوده بافت فرسوده صفر خواهد شد. دومین شاخص هزینه‌ای که قرار است کاهش یابد مربوط به تعرفه عوارض تجاری است که مطابق با اعلام شهردار تهران بنا است تعرفه عوارض تجاری‌سازی در محدوده بافت از این پس با تخفیف ۸۰ درصدی نسبت به سایر مناطق تهران همراه شود.

در بسته تشویقی که سال گذشته از سوی مدیریت شهری برای محدوده بافت فرسوده تصویب و ابلاغ شد تمامی پلاک‌های تجاری و اداری در محدوده بافت فرسوده که تاکنون ملزم به پرداخت عوارض به شهرداری بودند، مشمول ۵۰ درصد تخفیف عوارض شهرداری شدند. که به این ترتیب متوسط نرخ عوارض ساخت تجاری در بافت فرسوده تهران معادل ۲ میلیون و ۸۰۰ هزار تومان به ازای هر مترمربع شد که با مصوبه جدید ستاد بازآفرینی پایدار کلان‌شهر تهران ۳۰ درصد دیگر مشمول تخفیف خواهد شد. متوسط نرخ عوارض تجاری در سایر مناطق شهری معادل ۴ میلیون تومان است. به نظر می‌رسد شهرداری تهران بنا دارد از این طریق سهم پروژه‌های مال‌سازی در مناطق فرسوده و جنوب شهر را افزایش دهد. سومین شاخص هزینه‌ای که بنا است برای ساخت‌وسازهای درون بافت فرسوده مورد تجدید نظر قرار گیرد آن است که بنا به گفته قالیباف اعمال تسهیلات و مشوق‌های ساخت‌وساز از این پس به‌صورت محله‌ای و منطبقاً در بافت فرسوده انجام شود.

به اعتقاد مدیران شهری از آنجا که هر محله ویژگی خاص خود را دارد می‌توان با توجه به مختصات خاص آن، نوع تسهیلات متفاوتی را برای آن محله پیش‌بینی کرد. به تعبیر دیگر در طرحی که بنا شده از سوی مدیران شهری برای ارائه تسهیلات به ۱۴۲ محله بافت فرسوده تدوین شود امتیازات ویژه برای برخی محلات در نظر گرفته می‌شود. در تدوین این امتیازات فقط توجیه فنی برای ارائه تسهیلات در نظر گرفته می‌شود و هیچ‌گونه توجیه اقتصادی برای