



نوسازی مسکن در بافت‌های فرسوده بهترین و سریع‌ترین روش تولید مسکن

در دولت سیزدهم بسته‌های تشویقی در قالب ارائه تسهیلات بانکی ارزاقیمت و تخفیف در تسریع صدور مجوزهای شهرداری برای متقاضیان در نظر گرفته شده است

یادداشت

محمدآیینی، معاون وزیر راه و شهرسازی

eghtesad@irannewsaper.com

با زندگی امروزین شهری، دارای مشکلات روبنایی و زیرساختی هستند. هرچند مدیران شهری و مسئولان دولتی همواره به دنبال رفع این معضل بوده‌اند اما آمارها گواه چیز دیگری است و نشان از توسعه این بافت‌ها خصوصاً در کشورهای در حال توسعه دارد.

می‌توان گفت مهم‌ترین عامل تأثیرگذار در افزایش بافت‌های فرسوده شهری به عدم توانایی مالکان برای نوسازی، عدم رغبت سازندگان برای ورود به ساخت‌وساز در این بافت‌ها به دلیل نداشتن صرفه اقتصادی و نبود حلقه‌های واسط میانی است که بتواند این دو گروه را به یکدیگر متصل کند. علاوه بر این، مشکلات و تنگناهای موجود در زمینه جذب منابع مالی پروژه‌های نوسازی بافت‌های فرسوده شهری و عدم شناسایی شیوه‌های مناسب تأمین مالی باعث شده پروژه‌های نوسازی با کمبود منابع مالی مواجه شده و از قابلیت لازم برای اجرا برخوردار نباشند.

با توجه به تأکیدات مقام معظم رهبری در خصوص توجه فوری به نوسازی بافت‌های فرسوده

نظیر این جمله: «ما باید کارهای اولویت‌دار و فوری را مورد اهتمام ویژه قرار دهیم که از جمله آنها نوسازی بافت‌های فرسوده است»، در دولت مردمی سیزدهم ۴ بسته تشویقی (اداری، مالی، شهرسازانه و زمین معوض) در قالب ارائه تسهیلات بانکی ارزاقیمت و بدون سرمایه‌گذاری، تخفیف و تسریع در صدور مجوزهای شهرداری و اعمال مشوق شهرسازانه شامل تسهیل تأمین پارکینگ، صدور پروانه برای قطعات کمتر از حد نصاب تفکیک و تراکم‌های ترجیحی و نظایر آن از ابزارهای حمایتی به شمار می‌رود که برای این امر در نظر گرفته شده است.

یکی از مهم‌ترین بسته‌های تشویقی که تاکنون برای این منظور تدوین شده، بسته تشویقی کالبدی ۱۹بندی مصوب شورای عالی شهرسازی و معماری است که به منظور حمایت از ساکنان، سازندگان خرد و کلان و توسعه‌گران از سوی وزیر راه و شهرسازی به استانداران ابلاغ شده است.

این بسته تشویقی شهرسازانه از ظرفیت‌های بسیار خوبی برخوردار است که از جمله می‌توان به

انعطاف‌پذیری نسبت به شرایط ویژه هر شهر، دارا بودن رویکرد ویزه قرار دهیم که از جمله آنها نوسازی محله‌ای، توانمندسازی اقتصادی ساکنان بافت فرسوده از طریق انعطاف‌پذیری در ضوابط استقرار کاربری‌ها و با رویکرد دردم‌تندگی مسکن و اشتغال و ایجاد ارزش افزوده روی دارایی‌های ساکنان و افزایش کیفیت فضای سکونت اشاره کرد. همچنین گره‌گشایی در صدور پروانه برای پلاک‌های مسکونی ریزدانه و کمتر از ۵۰ مترمربع زیر حد نصاب تفکیک و ساخت این واحدها و افزایش نفوذپذیری محله، از دیگر ویژگی‌های دیگر این مصوبه محسوب می‌شود.

مصوبه مذکور اسفندماه سال گذشته توسط مهرداد بذریش وزیر راه و شهرسازی ابلاغ شد. او این مصوبه را «فرصتی برای ساخت ۴ میلیون واحد مسکونی پایدار» در کشور دانست. البته از مهر سال ۱۴۰۱ بسیاری از شهرداری‌ها اجرای این مصوبه را آغاز کرده‌اند و خوشبختانه آمارها نشان از آن دارد که تمام شهرهایی که اجرای بسته را شروع کرده‌اند، شاهد رشد ۱۰ تا ۴۲۰ درصدی در صدور پروانه‌های



مهم‌ترین مأموریت

شرکت بازآفرینی شهری ایران مهم‌ترین اولویت خود را نوسازی مسکن در بافت‌های فرسوده و حمایت از مردم و بخش خصوصی برای شتاب‌بخشی به امر نوسازی قرار داده است



عکس: علی محمدی / ایران

ساختمانی بوده‌ایم.

برای اعطای مشوق‌های شهرسازانه هیچ مانعی وجود ندارد و صرفاً برای اعمال تراکم‌های تشویقی لازم است شهرداری‌ها محلات مشمول را مشخص کنند که عمدتاً محلات بافت فرسوده را شامل می‌شود. برای همین منظور لازم است شهرداری‌ها تا پایان خرداد، محلات مشمول بسته‌های تشویقی شهرسازانه را در کمیسیون ماده پنج استان مصوب کنند. برای اعمال سایر بندهای مصوبه هیچ پیش شرطی وجود ندارد.

مقام عالی وزارت راه و شهرسازی سیاست‌های پنجگانه این وزارتخانه در حوزه تولید مسکن را نوسازی بافت فرسوده، بازتنظیم تراکم‌های شهری، ساخت مجتمع‌ها و شهرک‌های مسکونی، مسکن روستایی و واگذاری زمین به متقاضیان برای تولید مسکن برشمردند که در این میان نوسازی مسکن در بافت‌های فرسوده را بهترین و سریع‌ترین روش تولید مسکن اعلام نمودند که در این راستا شرکت بازآفرینی شهری ایران مهم‌ترین اولویت خود را نوسازی مسکن در بافت‌های فرسوده و حمایت از مردم و بخش خصوصی برای شتاب‌بخشی به امر نوسازی قرار داده است، زیرا بافت‌های فرسوده از حداقل خدمات زیربنایی و روبنایی برخوردارند و به همین دلیل ساخت‌وساز در این بافت‌ها نسبت به ساخت شهرک‌های جدید هزینه کمتری دربر خواهد داشت. ن کته مهم در خصوص نوسازی بافت‌های فرسوده این است که افراد محله یکدیگر را می‌شناسند و هویت و فرهنگ محله پابرجا می‌ماند.

دیدگاه وزیر راه و شهرسازی در خصوص نوسازی در بافت‌های فرسوده مثبت است و عنوان کردند که «نوسازی در بافت‌های فرسوده از کمترین آسیب برای تأمین مسکن برای مردم برخوردار است.» شرکت بازآفرینی شهری ایران نیز به منظور بهبود و تسریع در نوسازی املاک واقع در محدوده‌های هدف، بازآفرینی سامانه «ستاد ملی بازآفرینی شهری» را راه‌اندازی کرده است. هم‌اکنون این سامانه از طریق شهرداری‌های سراسر کشور جهت ثبت و درج اطلاعات کامل نوسازی و بازسازی بناهای واقع در بافت‌های فرسوده در اختیار شهرداری‌های استان‌های کشور قرار گرفته است. چنانچه شهرداری‌های سراسر کشور در خصوص درج آمار و اطلاعات مربوط به حوزه بازآفرینی شهری خود در این سامانه اهتمام کامل داشته باشند، یقیناً می‌توانیم رصد دقیق و کاملی از وضعیت نوسازی بناهای فرسوده در کل کشور به دست آوریم.



عکس: ایران

بازگشت ارزهای صادراتی با نرخ کشف‌شده ارز، کاهش نرخ تسعیر جهت کشف قیمت پایه محصولات عرضه‌شده در بورس کالا و واردات کالاهای اساسی با ارز ۲۸۵۰۰ تومانی عملاً توانسته افسار رشد نرخ ارز را بکشد. بنابراین همان‌طور که بارها در

اقتصاد ایران تجربه شده است، وقتی نرخ ارز تثبیت شده و در کانال نزولی قرار می‌گیرد مستقیماً روی کاهش انتظارات تورمی تأثیرگذار است و با کاهش انتظارات تورمی، مشخصاً قیمت سایر کالاها در بازارهای موازی با کاهش همراه خواهد شد.

اخبار



افتتاح ۱۱ هزار و ۳۰۰

واحد مسکونی در

استان آذربایجان شرقی

با حضور وزیر راه و شهرسازی ۱۱ هزار و ۳۰۰ واحد مسکونی شامل ۲۴ پروژه در قالب طرح نهضت ملی مسکن، واحد مسکونی خودمالکی روستایی و واحد مسکونی خودمالکان شهری در شهرهای میانه، بستان‌آباد، اهر، مراغه و مرند استان آذربایجان شرقی افتتاح شد.

مهرداد بذریش در مراسم افتتاح ۱۱ هزار و ۳۰۰ واحد مسکونی در استان آذربایجان شرقی با اشاره به اعطای زمین به ۴۰۰ هزار متقاضی برای ساخت خانه ویلایی تا پایان سال ۱۴۰۲ گفت: تا امروز بیش از ۳۲ هزار هکتار زمین برای نهضت ملی مسکن تأمین شده است. ۱۱ هزار و ۳۰۰ واحد مسکونی در استان آذربایجان شرقی افتتاح شد.

بذریش، سیاست دیگر در نهضت ملی مسکن را شهرک‌سازی دانست و افزود: ساخت شهرک در ۵۰ نقطه از کشور هدفگذاری شده است و از سرمایه‌گذاران دعوت می‌شود در این فرآیند مشارکت کنند. وزیر راه و شهرسازی ادامه داد: ۲۷ شهر ساحلی در حاشیه دریای عمان و خلیج فارس طراحی شده است تا همه استان‌های فاقد ساحل با استان‌های ساحلی هم پیوندی داشته باشند و از اقتصاد دریا بهره‌مند شوند.

اتصال برخط وزارت راه و

شهرسازی و سازمان امور

مالیاتی

ابوالفضل نوروزی، سرپرست دفتر اقتصاد مسکن وزارت راه و شهرسازی از اتصال برخط سازمان امور مالیاتی و وزارت راه و شهرسازی خبر داد و گفت: اطلاعات خانه‌های خالی به صورت وب سرویسی در اختیار سازمان امور مالیاتی قرار می‌گیرد.

به گفته نوروزی در سامانه املاک و اسکان، برای بیش از یک میلیون واحد مسکونی، اقامتی ثبت نشده است. به مالکان این یک میلیون واحد مسکونی با اولویت کسانی که تعداد واحد مسکونی خالی بیشتری دارند، پیامک ارسال شده است که پس از این هشدار حدود ۵۰۰ هزار ملک تعیین تکلیف شد. نوروزی افزود: مالکان این ۵۰۰ هزار واحد یا ملک خود را عرضه یا با مراجعه به سامانه املاک و اسکان اطلاعات خود را تدقیق کردند.

نوروزی افزود: مالکان ۵۷۰ هزار واحد باقیمانده، با وجود هشدارهای وزارت راه و شهرسازی اقدامی برای عرضه یا تدقیق اطلاعات در سامانه املاک و اسکان انجام ندادند. وی گفت: پس از هشدار اولیه، مالکان این ۵۷۰ هزار واحد به سازمان امور مالیاتی معرفی شدند که پس از معرفی، حدود ۳۰۰ هزار واحد به عرضه واحد مسکونی یا تدقیق اطلاعات در سامانه املاک و اسکان اقدام کردند.

تأثیر سیاست تثبیت ارز بر کاهش قیمت مسکن

اگرچه برخی کاهش قیمت مسکن در روزهای اخیر را به دلیل سیاست‌هایی همچون مالیات بر خانه‌های خالی عنوان می‌کنند، اما به نظر می‌رسد سیاست اعمال تثبیت ارزی دلیل اصلی کاهش قیمت‌ها در بازار مسکن باشد.

در روزهای اخیر بازار مسکن نیز همچون بازار ارز و خودرو، دچار رکود سنگین و همچنین کاهش قیمت‌ها شده است. به عنوان مثال بررسی‌های میدانی نشان می‌دهد در حال حاضر تمامی سرمایه‌گذاران از بازار مسکن شهر جدید پردیس عقب‌نشینی کرده‌اند و خریداران صرفی نیز حضور پررنگی ندارند. به گزارش تسنیم به دنبال افت قیمت‌ها در بازار مسکن شهر تهران، نرخ‌های پیشنهادی آپارتمان در شهرهای کرج، هشتگرد، پرنده و پردیس نیز با افت مواجه شده و مالکان برای آنکه واحد خود را به

فروش برسانند بعضاً در قیمت‌های جدید نیز تخفیفی می‌دهند.

اگرچه برخی کارشناسان طرح اعمال مالیات بر خانه‌های خالی را علت عرضه خانه‌های خالی در بازار و به دنبال آن کاهش قیمت‌ها مطرح می‌کنند، اما باید خاطر نشان کرد که این طرح طبق گفته رئیس پیشین سازمان امور مالیاتی که مجری این طرح بود چندان موفق نبود. داوود منظور، رئیس سابق سازمان امور مالیاتی و رئیس کنونی سازمان برنامه و بودجه در یکی از اظهارنظرهای خود در مورد شناسایی خانه‌های خالی و لوکس اعلام کرده بود: یکی از دلایلی که باعث شده مالیات خانه‌های خالی و خانه‌ها و خودروهای گرانقیمت به طور کامل محقق نشود، ضعف اطلاعاتی است که سازمان امور مالیاتی باید از دستگاه‌های تولیدکننده اطلاعات دریافت کند. اما اگر بخواهیم به دنبال دلیل افت