

تسهیلات خرید یا ساخت منزل در بافت فرسوده

به گزارش خانه خبر گیتی پسند، آماري که طی روزهای اخیر موجبات ابراز نارضایتی حسن روحانی را از روند نوسازی و ساخت مسکن در شهرها به ویژه تهران رقم زده است. بررسی‌ها از منشا بروز این نارضایتی در تشدید کسری عرضه مسکن نوساز، از وجود سه مانع اصلی در اجرای محرک‌های تشویقی برای تمرکز سرمایه‌گذاری ساختمانی در هسته قدیمی شهرها خبر می‌دهد. به گزارش ساخت یاب، تشدید کسری عرضه واحد مسکونی نوساز در مناطق مختلف پایتخت از طریق آمارهای اولیه سه ماهه نخست سال ۹۹ قابل ردیابی است. این آمارها نشان می‌دهد: در سه ماه نخست سال جاری، مجموعاً ۱۲ هزار و ۸۰۰ واحد مسکونی در شهر تهران ساخته شده که نسبت به مدت مشابه سال گذشته به‌طور میانگین ماهانه ۱۵ درصد کاهش داشته است. نکته قابل توجه در روند کاهشی حجم ساخت‌وسازهای مسکونی طی فصل بهار سال جاری آن است که در سال گذشته، حجم ساخت‌وسازهای مسکونی با ۱۴ درصد افت مواجه شده بود. مطابق با آمار رسمی منتشر شده طی ۱۲ ماهه سال ۹۸، در مناطق ۲۲ گانه پایتخت معادل ۶۶ هزار واحد مسکونی مجوز ساخت از شهرداری تهران دریافت کرده‌اند این در حالی است که محاسبات انجام شده از کف نیاز تقاضا به ساخت آپارتمان‌های جدید در شهر تهران در حدود ۹۶ هزار واحد مسکونی در یک‌سال است.

سریال کسری عرضه مسکن که از سال ۹۶ آغاز و حالا در ابتدای سال جاری تشدید شده، به یکی از موتورهای سیستم تورم‌ساز در بازار مسکن بدل شده است. طی دو سال گذشته، علاوه بر التهابات و نوسانات سایر بازارها از جمله ارز و بورس، کسری عرضه مسکن به‌عنوان یک عامل درونی این بازار، بر روند قیمتی مسکن اثرگذار بوده است.

این در حالی است که با توجه به نیاز بازار برای متعادل‌سازی حجم تقاضا و عرضه، دولت از سال ۹۶ تاکنون اجرای یک برنامه ساخت مسکن ارزان قیمت را در دستور کار خود قرار داده است. در قالب این برنامه که بر ساخت مسکن ارزان قیمت در مناطق کم‌برخوردار و مستعد در محله‌های قدیمی شهرها به ویژه شهر تهران تمرکز دارد قرار است سالانه از مجموع ۹۰۰ هزار واحد ساختمانی که در شهرهای کشور ساخته می‌شود معادل ۱۰۰ هزار واحد مسکونی جدید در بافت فرسوده شهرها ساخته شود. به این معنا که معادل ۱۱ درصد از سرمایه‌گذاری‌های ساختمانی و عرضه جدید مسکن در این محدوده قدیمی شهرها متمرکز شود. با این وجود آمارهای رسمی منتشر شده از وضعیت ساخت‌وسازهای مسکونی در هسته قدیمی شهرها طی سه سال گذشته، حکایت متفاوتی از برنامه عنوان شده دولت دارد.

براساس آمار، طی دو سال ۹۶ و ۹۷ در مجموع ۱۲۰ هزار واحد مسکونی در بافت فرسوده شهرها مجوز ساخت دریافت کرده‌اند در سال ۹۸ نیز براساس اطلاعات اولیه دریافت شده، کمتر از ۲۰ هزار واحد به مرحله تخریب و نوسازی در بافت فرسوده شهرهای کشور رسیده‌اند. به بیان دیگر در سال گذشته کمتر از ۷۰ درصد از محاسبات انجام شده برای پاسخگویی به نیاز ساخت و ساز در بافت فرسوده، نوسازی انجام شده است.

این وضعیت در مورد شهر تهران که سهم و وزن بالاتری از حجم معاملات سالانه مسکن در کشور دارد و متناسب با آن با تقاضای جدید بیشتری برای خرید مسکن مواجه است، به وجود آمده است. طی یک‌سال ۹۸، در بافت فرسوده شهر تهران

حدود ۱۴ هزار واحد مسکونی ساخته شده که تفاوت زیادی با کف نیاز به عرضه مسکن در مناطق فرسوده پایتخت (دست کم ۳۰ هزار واحد مسکونی) دارد. این روند در سه ماه نخست سال جاری نیز ادامه دار بوده است. در سه ماه نخست امسال، معادل ۲ هزار و ۳۰۰ واحد مسکونی در بافت فرسوده نوسازی شده این در حالی است که در سال‌های رونق ساختمانی که رکود بر این بخش سایه نینداخته بود، برابر با تیراژ ساخت در یک ماه است.

بررسی‌های انجام شده درخصوص علل بروز این آمار شوکه‌کننده از کاهش معنادار عرضه مسکن در بافت قدیمی شهرها حاکی از آن است که علاوه بر سایه‌اندازی رکود ساخت‌وساز در سال‌های ۹۶ و ۹۷، سراب تسهیلاتی و عدم تحقق وعده‌ها در ارائه بسته‌های تشویقی و محرک ساخت‌وساز طی دو سال گذشته، مانع اصلی در ایجاد رغبت میان سرمایه‌گذاران ساختمانی برای ورود به محلات قدیمی شهر با هدف نوسازی خانه‌های کلنگی بوده است.

محدوده ۳ هزار و ۲۶۸ هکتاری پایتخت که شامل مناطق ۷ تا ۱۲ و ۱۴ تا ۱۸ و ۲۰ می‌شود از یکسو به دلیل شرایط خاص برای سرمایه‌گذاران ساختمانی و از سوی دیگر به دلیل سطح پایین تاب‌آوری در برابر حوادثی همچون زلزله می‌تواند در اولویت برنامه‌های ساخت مسکن ارزان قیمت دولت قرار گیرد.

طی یک‌سال گذشته به دلیل نوسانات شکل گرفته در بازار مسکن، قیمت ملک در مناطق فرسوده نسبت به سایر مناطق شهر پایین‌تر و در حدود نیمی از میانگین قیمت مسکن در کل شهر تهران قرار گرفته، بنابراین با توجه به کاهش قابل توجه قدرت خرید مسکن در شهر تهران، بخش زیادی از تقاضای مصرفی به‌طور موقت به این محدوده از مناطق قدیمی شهر مهاجرت کرده‌اند. نکته مهم دیگر آنکه به دلیل پایین بودن قیمت زمین در این مناطق، هزینه‌های ساخت‌وساز نسبت به سایر مناطق شهری کمتر برآورد می‌شود. از این رو تمرکز سرمایه‌گذاری‌های ساختمانی در هسته قدیمی پایتخت، می‌تواند یک معادله برد-برد برای هر دو طرف سمت عرضه و تقاضا به وجود آورد. چراکه در این صورت میزان عرضه در مناطقی از شهر که امکان بالفعل کردن تقاضای مصرفی به دلیل سطح قیمتی پایین‌تر از سایر مناطق شهری وجود دارد، افزایش پیدا می‌کند. اما مطابق با تحلیل کارشناسان این معادله در صورتی برد-برد خواهد شد که بسته تشویقی و محرک‌های ساخت‌وساز که از سوی دولت و مدیریت شهری برای ترغیب سرمایه‌گذاران پیش‌بینی شده، اجرایی شود.

در چند سال اخیر، مدیریت شهری با هدف کاهش هزینه‌های ساخت‌وساز در محدوده بافت فرسوده، برای متقاضیان ساخت در هسته قدیمی شهر امکان صدور مجوز ساختمانی بدون پرداخت عوارض-تخفیف ۱۰۰ درصدی صدور پروانه ساختمانی در بافت فرسوده- را فراهم کرده بودند. هرچند طی چند سال گذشته، این بخش از بسته تشویقی برای ساخت‌وسازهای بافت فرسوده، به‌عنوان یکی از محرک‌های اصلی برای ترغیب سرمایه‌گذاران شناخته می‌شد اما گفته می‌شود اعمال تخفیف ۱۰۰ درصدی در برخی محلات فرسوده فعلاً متوقف شده است. به این معنا که در برخی محلات فرسوده امکان استفاده از تخفیف ۱۰۰ درصدی در هزینه عوارض ساختمانی برای سازندگان وجود ندارد.

علاوه بر این دومین مانع، عدم اجرایی شدن بسته تشویقی پیش‌بینی شده از سوی دولت برای کاهش هزینه‌های ساخت‌وساز است. رایگان شدن هزینه نصب انشعابات ساختمان دیگر فاکتور مثبت برای سازندگان در هزینه‌های ساخت‌وساز

محسوب می‌شود، اما بررسی‌ها نشان می‌دهد هنوز به طور گسترده این محور از بسته تشویقی نیز به اجرا در نیامده است.

علاوه بر این دو، بزرگ‌ترین مانع در تشویق سازندگان برای ورود به این محدوده از شهر، دشواری در اخذ تسهیلات پیش‌بینی شده است که برای بخش عمده‌ای از سازندگان به یک سراب تبدیل شده است. اگرچه از ابتدای سال جاری سقف تسهیلات ساخت‌وساز در بافت فرسوده به بیش از ۱۰۰ میلیون تومان افزایش پیدا کرده اما تصور سازنده‌ها از تسهیلات پیش‌بینی شده برای این بخش با اصل آن در تضاد است همین موضوع نیز سبب شده تا تعداد پرونده‌های نوسازی که موفق به اخذ تسهیلات شده‌اند به شدت کم باشد.

بخش زیادی از سازنده‌ها هنگام مراجعه به شعب بانک برای اخذ تسهیلات این تصور را دارند که مجموع تسهیلات پیش‌بینی شده با نرخ سود ۹ درصد و بدون سپرده‌گذاری قابل اخذ است، اما واقعیت آن است که فقط بخشی از تسهیلات با نرخ سود ۹ درصد و بقیه با نرخ سود ۱۸ درصد پیش‌بینی شده است نکته مهم دیگر آنکه، بخشی از وام بدون سپرده و بخش دیگری از وام از طریق سپرده‌گذاری متقاضی قابل دریافت است.

تفاوت میان «شرایط واقعی برای اخذ تسهیلات» و «شرایط تصویر شده برای اخذ تسهیلات» سبب می‌شود که این نوع تسهیلات برای گروه زیادی از سازنده‌ها مطلوب تلقی نشود. مجموعه این سه عامل باعث شده روند نوسازی کند و نهایتاً حسن روحانی اخیراً نسبت به آن ابراز نارضایتی کند. روندی که به نظر نمی‌رسد تا مرتفع نشدن کامل این عوامل، تغییری در آن حاصل شود.