

شناخت بافتهای فرسوده از منظر اقتصادی و شیوه های تامین مالی پروژه های:

«نوسازی و بهسازی بافت های فرسوده شهری»



نویسنده: داود ندیم

زمستان ۱۳۸۸

Nadim

فهرست

۱. مقدمه
۲. تعریف
۳. دلایل اقتصادی فرسودگی بافت های فرسوده
۴. دلایل عدم گرایش شرکت های فعال در امر ساخت و ساز به پروژه های بافت فرسوده
۵. راه حل برون رفت از مشکل
۶. ابزارها و شیوه های نوین تامین مالی
۷. نهادهای اقدام کننده
۸. نتیجه گیری

Nadimiran.ir

۱. مقدمه

شکل گیری برخی از محلات و مناطق شهرهای بزرگ بنا به دلایل متعدد به گونه ای بوده است که با ضوابط و معیارهای شهرسازی و معماری امروز مغایرت داشته و به نوعی وصله ناجور به تن شهرها خصوصاً کلان شهرها می باشد. این بافت به مرور زمان فرسوده تر شده و علاوه بر فرسودگی ابنیه، شبکه تاسیسات شهری آنها نیز فرسوده شده و کارکردهای شهری خود را از دست می دهند.

دلایل زیادی وجود دارد که مردم ترجیح نمی دهند منازل خود را در این بافت ها، نوسازی نمایند. نوسازی و بهسازی این نوع بافت ها، توجه و اهتمام ویژه دولت و شهرداری ها و همکاری مردم را می طلبد. در این مقاله سعی شده است از منظر اقتصادی به موضوع نگرسته شود و راهکارها و شیوه های نوین تامین مالی و جذب سرمایه گذار جهت اجرای این قبیل پروژه ها ذکر شود.

۲. تعریف

۲-۱. بافت فرسوده شهری :

- صطلاحاً به مناطقی از شهر اطلاق می شود که بیش از ۵۰٪ املاک آن سه ویژگی شاخص زیر را داشته باشد:
۱. مساحت قطعات کمتر از یکصد متر مربع باشد.
 ۲. ساختمان ها، کم دوام یا بی دوام و خشت و گل و چوبی باشد.
 ۳. شبکه معابر کمتر از شش متر عرض داشته باشد.

۲-۲. دلایل فرسوده ماندن بافت های فرسوده

این دلایل مطابق شکل (۱) می تواند شامل موارد فرهنگی، اجتماعی، شهرنشینی، اقتصادی، ارثی و مالکیت و سایر عوامل باشد که در این مقاله به «دلیل اقتصادی» پرداخته می شود.

شکل ۱. دلایل فرسوده ماندن بافت های فرسوده



۳. دلایل اقتصادی فرسوده ماندن بافت های فرسوده

بافت ناهمگون این بلوک ها به گونه ای است که هریک از مالکین رأساً نمی توانند به بلند مرتبه سازی اقدام نمایند چرا که اینکار مستلزم داشتن عرصه ای با مترائ مناسب می باشد که آن هم نیازمند تجمیع چند ملک است که توافق با صاحبان سایر املاک، مشکلات خاص خود را دارد.

از سوی دیگر مباحثی همچون سایه اندازی، عرض معابر و بعضاً عدم امکان ورود و خروج خودرو به ملک موجب می شود ارزش افزوده ساخت و ساز به صورت موردی در بلوک های بافت فرسوده کمتر از سایر نقاط شهر شود.

اگر به فرض صاحبان چند ملک هم اقدام به نوسازی نمایند ممکن است مجاورین تا دهها سال اقدام نمایند و این موضوع ارزش اقتصادی پروژه را پایین می آورد.

فلذا کسانی که قصد ساخت و ساز دارند عمدتاً شهرک های جدید یا املاکی که چنین مشکلاتی نداشته باشند را انتخاب می نمایند.

ارزش افزوده در بلوک های بافت فرسوده به قدری پایین است که علیرغم تخصیص وام های طویل المدت و با بهره پایین و علیرغم معاف شدن این املاک از پرداخت عوارض پروانه ساخت در حد ضوابط، باز هم رغبتی در مالکین اینگونه املاک جهت نوسازی ملک خویش بوجود نیآورده است.

پیشنهاد می شود این گونه بافت ها، به صورت یکپارچه و تجمیعی در قالب یک بلوک توسط شرکت های بزرگ سرمایه گذار اقدام شود به طوری که یک شرکت یا کنسرسیومی از چند شرکت، اقدام به نوسازی و بهسازی مجموعه یک بلوک بافت فرسوده بنمایند.

اما گویی چنین شرکت هایی هم با مشکلاتی مواجه هستند که در ادامه به آنها می پردازیم.

۴. دلایل عدم گرایش شرکت های فعال در امر ساخت و ساز به پروژه های بافت فرسوده

دلایل زیادی وجود دارد که انبوه سازان و شرکت های ساختمانی و سرمایه گذاران بخش مسکن را از ورود به پروژه های بافت فرسوده برحذر می دارد از جمله:

۴-۱. مشکلات و مسایل تملک

همانطور که در تعریف بافت فرسوده آمد، یکی از ویژگی های بافت فرسوده این است که اغلب املاک دارای مساحت کمتر از یکصد متر مربع می باشد.

جهت اجرای یک پروژه نوسازی بافت فرسوده، گام اول، تملک املاک می باشد.

به طور مثال: در یک بلوک کوچک بافت فرسوده حدود پنج هکتاری، حداقل چهارصد قطعه ملک باید تملک گردد.

اگر برخی از این املاک بیش از یک مالک داشته باشند و برخی دیگر وراثت متعددی داشته باشند.

بنابراین یک شرکت جهت اجرای گام اول (تملك) می بایست حداقل با یک هزارو پانصد نفر مصالحه نامه امضاء نمایند که هر کدام، مسایل و مشکلات خاص حقوقی و ثبتی خود را دارند.

و اگر در این بین از ۴۰۰ ملک تعداد ۳۹۹ ملک و از ۱۵۰۰ نفر تعداد ۱۴۹۹ نفر مصالحه نمایند و یک ملک یا یک نفر مصالحه ننماید، همان نفر آخری کافی است تا پروژه با توقف عملیات روبرو شود. البته که راهکارهایی در این خصوص وجود دارند. اما نفس این عمل که یک شرکت فقط در یک پروژه، خود را درگیر چندین هزار پرونده ملکی، ثبتی، حقوقی و قضایی ننماید موجب بی رغبتی شرکت ها جهت ورود به این نوع پروژه ها می شود.

۲-۴. سود نسبی اندک در قیاس با سایر پروژه های ساختمانی

واقع شدن اغلب بافت های فرسوده در مرکز شهر و عدم امکان اجرای بلند مرتبه سازی، یکی از مسایل این بافت ها می باشد که میزان سودآوری آنها را نسبت به سایر املاک کاهش می دهد. در اغلب بلوک های بافت فرسوده، وجود آثار میراثی با موضوع اشرافیت یا کوچه های کم عرض امکان ساخت و ساز اقتصادی را ناممکن می نماید. طراحی های جدید برای بلوک های بافت فرسوده اغلب به گونه ای است که این پروژه ها فاقد توجیه اقتصادی هستند. همواره شهرسازان و معماران شهری، طرحها را به گونه ای طراحی می نمایند که بیشترین فضای باز، کمترین ارتفاع در ساخت و ساز، بیشترین فضاها و کاربری های عمومی در طرح رعایت شود. و عقیده دارند که: «قرار نیست بافت فرسوده چند سال پیش را تخریب کنیم و بافت فرسوده برای دهها سال بعد ایجاد کنیم».

۳-۴. عدم وجود منابع مالی به گستره یک بلوک در یک شرکت

اغلب شرکت ها، بیشتر علاقه مند به اجرای پروژه های کوچک، جمع و جور، سریع الوصول و با بازدهی سود بیشتر می باشند چرا که، با منابع مالی کمتری (احیاناً با منابع مالی داخلی خود شرکت) چنین پروژه هایی را مدیریت می نمایند. گستردگی کاری بافت های فرسوده به گونه ای است که یک سرمایه گذار جهت اجرای آن می بایست قسمت عمده منابع مالی و سرمایه ای خود را جهت تملک «اجرای گام اول» صرف نماید، در حالی که امکان پیش فروش و بازگشت سرمایه در این مرحله مقدور نخواهد بود. از سویی رعایت اصل «تمام تخم مرغ ها را در یک سبد نریز» موجب بی میلی شرکتها جهت ورود به این قبیل پروژه ها می گردد. قطعاً باید برای تامین منابع، ایده های جدیدی را بکار گرفت.

۵. راهکار برون رفت از این وضعیت چیست؟

به ترتیبی که مشکلات و موانع ذکر شد، به همان ترتیب نیز سیستم برون رفت طراحی می شود:

۱-۵. حمایت های قانونی از سرمایه گذاران پروژه های بافت فرسوده:

- تهیه و تدوین و تصویب آیین نامه ها، مقررات و قوانین لازم جهت سهولت تملک اراضی بافت فرسوده.

- استفاده بهینه از ابزارهای قانونی موجود شهرداریها و سایر سازمانها برای اجرای گام تملک.
- تضمین امنیت اجرایی پروژه «با هر شکایتی، پروژه توقف عملیات نخورد»

۲-۵. سود آور نمودن پروژه ها:

- طراحی بلوک های بافت فرسوده به گونه ای باشد که دامنه سود پروژه در قیاس با سایر پروژه های ساخت و ساز ، بیشتر نشان داده شود تا انگیزه و رغبت لازم در شرکتها جهت قبول مشکلات عدیده پروژه های بافت فرسوده بوجود آید.
- اعطای تسهیلات ، امتیازات و مشوقهای ویژه.
- تضمین خرید قسمتی از مستحقات پروژه، توسط دولت یا شهرداریها یا سازمانهای مسکن و شهرسازی.

۳-۵. حل مشکل تأمین منابع مالی:

جهت حل مشکل تأمین منابع مالی برای بازسازی بافت های فرسوده ، استفاده از ابزارها و شیوه های نوین تأمین مالی توصیه می گردد با عنایت به اینکه محور اصلی این مقاله ، موضوع این ابزارها می باشد فلذا بصورت مشروح به آن پرداخته می شود.

۶. ابزارها و شیوه های نوین تأمین مالی

۱-۶. منابع مالی و سرمایه ای موجود سرمایه گذار

- شرکت ها به دلیل مسایل اقتصادی و مالی، از نگه داشتن موجودی نقدی در حساب های بانکی خویش خوداری می نمایند.
- اغلب ترجیح می دهند مبالغ نقدی خود را به منابع سرمایه ای از قبیل: املاک، مستحقات یا سهام تبدیل نمایند.
- خصوصاً شرکت های ساختمانی، منابع سرمایه ای زیادی تحت عنوان املاک و آپارتمان در اختیار دارند.
- با عنایت به نوع کار بهسازی بافت های فرسوده، منابعی از قبیل املاک و آپارتمان های موجود شرکت ها، نقش مهمی در پیمودن گام اول (تملك) ایفا می نماید.
- این شرکت ها می توانند آپارتمان های موجود خود را با توافق در قبال تملک عرصه و بافت فرسوده تهاتر نمایند.
- دو ویژگی استفاده از این ابزار تأمین مالی این است که:
 - الف) ساکنین داخل بافت فرسوده اغلب ترجیح می دهند ملک خود را به جای پول نقد در قبال ملک و یا آپارتمان یا مغازه دیگر تهاتر نمایند.
 - ب) پس از تملک اراضی داخل محدوده بافت فرسوده، شرکت مجری می تواند به راحتی آن را نزد فاینانسر یا بانک ترهین نموده و برای گام های بعدی پروژه منابع مالی تأمین نماید.

۲-۶. تسهیلات بانکی

- بانک ها مایل اند منابع نقدی خودشان را به شرکت ها و موسساتی که توان باز پرداخت وام را دارند به صورت تسهیلات با انواع شیوه ها پرداخت نمایند.

- باید توجه داشت که از زمان دریافت تسهیلات بانکی، ساعت شنی، وارونه شده و به زودی سررسید پرداخت اقساط خواهد رسید.
- توصیه می شود شرکت هایی که قصد استفاده از تسهیلات بانکی برای بهسازی پروژه بافت فرسوده را دارند این تسهیلات را صرفاً برای گام دوم (ساخت و ساز) هزینه نمایند، نه برای گام اول (تملک).
- چون تجربه نشان داده که مراحل توافق و تملک معمولاً بیشتر از زمان برنامه ریزی شده به درازا می کشد و بهتر است گام اول (تملک) با سرمایه و منابع موجود شرکت یا سایر ابزارها عملیاتی شود.
- اگر قراردادهای اخذ تسهیلات از بانک به گونه ای باشد که امکان پیش واگذاری محصولات پروژه در قبال مبالغ اقساط وجود داشته باشد بسیار مناسب خواهد بود.

۳- ۶. پیش فروش

- یکی از ابزارهای تأمین مالی پروژه ها، پیش فروش، محصولات (مستحدثات) پروژه می باشد.
 - تجربه نشان داده است که اگر اکثر واحدهای یک پروژه قبل از احداث پیش فروش شوند، سود سازنده پایین خواهد بود.
 - اگر اصلاً پیش فروشی صورت نگیرد، بعد از احداث و اتمام پروژه، مشکل فروش و خواب سرمایه وجود خواهد داشت و این نیز سود سازنده را پایین خواهد آورد.
 - تنظیم جدولی که طی آن، متناسب با پیشرفت فیزیکی پروژه، پیش فروش صورت پذیرد بهینه خواهد بود.
- مثال عینی:
- مجتمع تجاری با دویست واحد تجاری و خدماتی را در نظر بگیرید
- پیش فروش همه این واحدها قبل از احداث = قیمت پایین فروش = سود پایین سازنده
 - عدم پیش فروش واحدها تا اتمام پروژه = قیمت بالای فروش = میل منفی بازار = خواب سرمایه = سود پایین سازنده
- بهترین گزینه:
- « به ازای هر درصد پیشرفت فیزیکی پروژه، پیش فروش نصف آن درصد »

۴- ۶. تأمین مالی داخلی از طریق دولت یا موسسات مالی داخلی

- الف) استفاده از تسهیلات اعطایی دولت برای بافت های فرسوده
- « این گونه تسهیلات نیز حدالمقدور می بایست در گام ساخت پروژه به کار گیری شوند ».
- ب) استفاده از وام های موسسات مالی داخلی (بانک های خصوصی یا موسسات مالی).

۵- ۶. تأمین مالی خارجی (فاینانس)

- تأمین مالی خارجی (فاینانس) یکی از ابزارهای مطمئن تأمین مالی است که بنا به دلایلی فعلاً در کشور ما کمتر مورد استفاده قرار می گیرد.
- در این روش وام گیرنده می بایست تضامین بانکی کافی در اختیار فاینانسر قرار دهد.
- با توجه به این که رقم سود بانکی فاینانس پایین تر از سود بانکی سیستم بانکی کشور است فلذا برای دریافت کننده آن سود آورتر خواهد بود.

۶-۶. تلفیقی از روش های ممکن

- یک پروژه ممکن است از طرق مختلف و با استفاده از ابزارهای گوناگون تأمین مالی گردد.
- ترکیبی از روش های مختلف و ابزارهای مختلف ممکن است اما برخی ابزارها و روش ها به دلیل ماهیت خویش قابل ترکیب یا استفاده هم زمان نیستند.
- تشخیص نحوه ترکیب یا عدم ترکیب این ابزارها هر یک بستگی به نوع پروژه و نوع ابزار دارد.
- استفاده هم زمان از ابزارهای پنج گانه فوق الذکر در یک پروژه نوسازی بافت فرسوده ممکن است.

۶-۷. مشارکت مدنی

این شیوه تأمین مالی مرسوم ترین شیوه در کشور ماست و اکثر شهرداری ها با کارکردهای آن آشنا بوده و عملیاتی نموده اند. در جدول «۱» نحوه ترکیب آورده های طرفین در روش مشارکت مدنی نشان داده شده است.

جدول ۱. جدول نحوه مشارکت در روش مشارکت مدنی

در ترکیب های این جدول منظور از ساخت، ساخت با تأمین مالی هزینه های ساخت می باشد.

د	ج	ب	الف	آورده طرفین
عوارض + طرح + زمین	عوارض + طرح + قسمتی از زمین	عوارض + طرح	عوارض	آورده شهرداری
ساخت	قسمتی از زمین + ساخت	زمین + ساخت	زمین + طرح + ساخت	آورده سرمایه گذار

۶-۸. صندوق های ساختمان و زمین

- یکی از ابزارهای جدید تأمین مالی که در دو سال گذشته پایه گذاری گردیده و زیر ساخت قانونی آن مهیا شده است، «صندوق های زمین و ساختمان» می باشد.
- برای هر پروژه، صندوقی تشکیل شده و در سازمان بورس به ثبت می رسد و سهام آن با نظارت بورس عرضه شده و در بورس قابل معامله می باشد.
- پس از اتمام عملیات احداث پروژه و فروش آن منافع مربوط نسبت به سهم بین سهام داران تقسیم شده و تسویه حساب کامل می گردد و صندوق منحل می شود.
- گرچه این ابزار، از ابزارهای جدید می باشد، اما تضامین و اطمینان کافی برای سهام داران آن پیش بینی شده است و شهرداری ها یا شرکت های خصوصی می توانند از این طریق به منابع مالی مطمئن دست یابند.

۹-۶. فروش متری مسکن

- نوعی پیش فروش واحدهای احداثی می باشد اما خریدار به صورت مشاعی، چند متر مربع از خالص واحدهای احداثی مجتمع مورد نظر را خریداری می کند و مشخص نیست متراژ خریداری شده جزء کدام واحد می باشد.
- این روش جهت جذب سرمایه های خرد اشخاص می باشد.
- بعد از احداث پروژه، چنانچه متراژ خریداری شده معادل یک واحد باشد، به خریدار یک واحد تحویل داده می شود در غیر این صورت معادل ریالی آن به قیمت های روز به ایشان پرداخت خواهد شد.

۱۰-۶. سهام در پروژه

- فروش سهام پروژه به منظور تأمین مالی پروژه.
- در مبنای و اصول مشابه صندوق های زمین و ساختمان هستند اما، الزامی به ثبت در بورس نیست و سهام آن قابل معامله در بورس نمی باشد.
- ساختار آن شبیه یک شرکت سهامی است هرکس نسبت به سهم خویش از عواید پروژه بهره مند می شود.
- پس از اتمام پروژه و تقسیم سهام، ساختار تشکیل یافته نیز منحل می شود.

۷. عوامل اصلی در نوسازی بافت های فرسوده

۱-۷. بخش خصوصی

- انبوه سازان
- سایر شرکت ها و سرمایه گذاران

۲-۷. شهرداری ها

۳-۷. شهرداری ها با مشارکت بخش خصوصی

۴-۷. سازمان های مسکن و شهرسازی

۵-۷. سازمان های مسکن و شهرسازی با مشارکت بخش خصوصی

۶-۷. کنسرسیومی از موارد فوق الذکر

۸. نتیجه گیری

- متولیان بافت های فرسوده جهت نوسازی و بهسازی آنها باید گام های زیر را بردارند:
۱. جمع بندی مقررات و قوانین موجود و استفاده از آنها در جهت سهولت بهسازی این بافت ها.
 ۲. تدوین و به تصویب رساندن مقررات جدید جهت روان سازی و سهولت تملک بافت ها.
 ۳. تهیه طرح های سودآور برای پروژه های بافت فرسوده.
 ۴. تشکیل سبد پروژه های سرمایه گذاری و بازاریابی پروژه ها (فراخوان - همایش - انتخاب مستقیم سرمایه گذار).
 ۵. عقد قراردادهایی با حاشیه سود مناسب نسبت به سایر پروژه ها.
 ۶. حمایت های قانونی از سرمایه گذار در اجرای پروژه.

پایان