

# همیشه برای اقتصاد



عکس: همشهری / امجد عباسی/تارا

## ۱۰ میلیون ایرانی را از بافت فرسوده نجات می دهیم

معاون وزیر راه و شهرسازی و مدیر عامل شرکت باز آفرینی شهری ایران در گفت و گو با همشهری از روند و مشوق های نوسازی بافت فرسوده در کشور گفت

با وجود ۱۳ دهه تجربه، همچنان معضل بافت های فرسوده حل نشده، اما در یکی دو سال اخیر گام های بلندی با حمایت رئیس جمهور فکیده برداشته شده که می تواند به آواربرداری از بافت های فرسوده و ناکارآمد کمک کند. محمد آیینی، معاون وزیر راه و شهرسازی و مدیر عامل شرکت باز آفرینی شهری ایران، قبل از انتشار خبر سقوط بالگرد حامل رئیس جمهوری، همچنان همشهری بود و در اواخر گفت و گو درباره وضعیت باز آفرینی بافت های فرسوده، صحبت به رویکرد رئیس دولت در این مقوله کشید که خبر سانه منتشر شده درست در زمانی که آیینی با تأکید بر حساسیت ویژه رئیس جمهوری در باز آفرینی بافت های فرسوده، می گفت در جلسه آتی شورای عالی مسکن و شهرسازی قرار است از رئیس جمهوری مشوق های بیشتری برای ساکنان بافت های فرسوده بگیریم و این اتفاق به باز آفرینی سرعت بیشتری خواهد بخشید. به هر روی سید ابراهیم ربیعی، رئیس دولت سیزدهم در سانه سقوط بالگرد به شهادت رسید، اما باز آفرینی شهری به عنوان یکی از میراث های دولت او که شخصا هم نگاه ویژه ای به آن داشت، قرار است با قوت ادامه پیدا کند. گفت و گو با آیینی را در ادامه می خوانید.

گزارش احمد میر خدایی روزنامه نگار

آخرین وضعیت بافت های فرسوده چگونه است و چرا در اغلب دوره ها بر لزوم رسیدگی به این بافت ها تأکید می شود؟ ما ۲ میلیون و ۷۰۰ هزار بنای ناپایدار و لرزان در کشور داریم که ۱۰ میلیون نفر ساکن آنها هستند. از این میزان یک میلیون و ۴۵۰ هزار بنا در بافت فرسوده قرار دارد که محل بحث اصلی ماست. جدای از اینکه حفظ جان ساکنان بافت های فرسوده شهری از اولویت های اصلی دولت به شمار می رود، ما در بافت فرسوده، با یک تیر چند نشان می زنیم؛ هم بافت فرسوده خطرناک را رفع می کنیم و هم با تسطیح و بازسازی فرسوده به طور متوسط در کشور ۳۰۰ میلیارد مسکن اضافی تولید می شود که نیاز کشور است و دیگر اینکه با احداث مسکن در بافت فرسوده، نیاز به تأمین زیرساخت جدید و... نداریم.

چرا پیشرفت باز آفرینی در طول چند دهه کم بوده و آیا در دوره جدید می توان انتظار معجزه داشت؟ حدود ۱۳ دهه از مطرح شدن باز آفرینی شهری می گذرد. باز آفرینی همیشه مشکلات خاص خود را داشته؛ کارشناسی تدوین شوند و تا مسائل فرهنگی و اجتماعی، بافت فرسوده به واسطه خطری که برای جامعه و افراد دارد مورد حساسیت دولت هاست، اما برای رسیدگی به آن حتی اگر موضوع مالی مطرح نباشد، نمی توان با لودر به محل رفت و به ساکنان گفت که این بناها خطرناک هستند و می خواهم بنای مقاوم برای شما بسازم. باید برنامه های کارشناسی تدوین شوند و برای هر منطقه و محلی هم برنامه خاصی مورد نیاز است. باید ساکنان بافت فرسوده را آگاه کرد و بعد از اینکه قانع شدند برنامه های جذاب جلوی رویشان بگذاریم که وارد برنامه باز آفرینی شوند. یکی از پایه های باز آفرینی در دوره جدید همین مقوله است.

بررسی ها نشان می دهد ۸۰ درصد ساکنان بافت های فرسوده از توان مالی پایینی برخوردارند. بافت فرسوده توان نوسازی خود به خودی ندارد و بازار این کار نمی کند؛ چون صرفه اقتصادی آن پایین است. پس

باید توان نوسازی را برای این بافت ها ایجاد کرد و مشوق هایی که تعیین شده غالباً برای ایجاد همین توان است. در این بافت ها آگاهی کافی هم وجود ندارد. ما هنوز نتوانسته ایم حساسیت موضوع خطر در بافت فرسوده را تبیین کنیم.

سؤال این است که در برنامه های جدید باز آفرینی چه چیزی وجود دارد که ما به رفع معضل قدیمی بافت های فرسوده خوش بین کند؟

در گذشته عمدتاً بازسازی بافت های فرسوده با اعطای تسهیلات بانکی دنبال می شد؛ مثلاً طبق آمار در سال های ۸۸ تا ۹۲ در مجموع، ۲۵۷ هزار فقره تسهیلات نوسازی در محلات باز آفرینی شهری به متقاضیان پرداخت شد، اما در برنامه های جدید، این تسهیلات حالا فقط یک بند از بسته تشویقی باز آفرینی است. با توجه به اینکه عمده ساکنان بافت فرسوده حتی در صورت دریافت وام کلان، توان بازپرداخت اقساط آن را ندارند، ما به دنبال تعریف مشارکت بین مالک بافت فرسوده و سازندگان و توسعه گران هستیم. در اینجا هم ظاهراً مشکلی وجود ندارد، اما مشارکت

بسیارترین تأثیر را بر ترغیب سازندگان و مالکان بافت های فرسوده برای بازسازی دارند. ما هم از سازندگان پرسیدیم که چه چیزی می خواهید تا پای کار باز آفرینی بمانید آنها مسائلی مانند احترام دیدن، تسریع در اعطای پروانه و صرفه اقتصادی ساخت را مطرح کردند؛ برای همین بود که در برنامه هفتم تکلیف شد صدور پروانه ساختمانی حداکثر ۳ ماهه انجام و بعد از سه ماه کار به درگاه ملی مجوزها سپرده شود. فعلاً در کشور صدور پروانه ۶ ماهه و در تهران ۶ ماهه است که شهرداری در حال رساندن آن به ماه بسته مشوق های موسوم به ۱۹ بندی را تدوین کردیم که هیچ بنیستی برای نوسازی در بافت فرسوده نداشته باشیم.

این مشوق ها برای همه ساکنان بافت

فرسوده اعمال می شود؟

اینها حقوق ساکنان بافت فرسوده است. مردم در بافت فرسوده حق دارند انشعابات قبلی را بدون پرداخت هزینه بیشتر نگه دارند و انشعابات جدید هم خارج از نوبت برای آنها تأمین شود. ساکنان در بافت فرسوده حق دارند از تمام تسهیلات نهضت ملی مسکن بدون شرایط ۴ گانه آن نهضت، برخوردار شوند. در کنار این تسهیلات، از تبصره ۱۸ قانون بودجه هم تسهیلاتی با نرخ بهره صفر برای بافت فرسوده تأمین کردیم. در قانون حمایت، بانک مرکزی مکلف است حداقل ۲۵ درصد تسهیلات ارزان قیمت حوزه مسکن را به بافت های فرسوده اختصاص دهد. آیا این اتفاق می افتد؟ نه. ما بر مبنای این الزام قانونی، پیگیر اعطای تسهیلات هستیم.

کل مشوق های باز آفرینی همین موارد است؟

ما بسته تشویقی جدیدی هم داریم که در قالب کلید به کلید و برنامه هفتم هم اجرا می کنیم که در پروژه های جدید، تسهیلاتی را به بافت های فرسوده اختصاص دهد. آیا این اتفاق می افتد؟ نه. ما بر مبنای این الزام قانونی، پیگیر اعطای تسهیلات هستیم.

مشوق های مربوط به تراکم هم جزو همین راهبردها است؟

تحقیقات دانشگاهی نشان می دهد که مشوق های کلیدی مثل اعطای تراکم بیشتر که سابقاً در تهران داده می شد، بیشتر تأثیر را بر ترغیب سازندگان و مالکان بافت های فرسوده برای بازسازی دارند. ما هم از سازندگان پرسیدیم که چه چیزی می خواهید تا پای کار باز آفرینی بمانید آنها مسائلی مانند احترام دیدن، تسریع در اعطای پروانه و صرفه اقتصادی ساخت را مطرح کردند؛ برای همین بود که در برنامه هفتم تکلیف شد صدور پروانه ساختمانی حداکثر ۳ ماهه انجام و بعد از سه ماه کار به درگاه ملی مجوزها سپرده شود. فعلاً در کشور صدور پروانه ۶ ماهه و در تهران ۶ ماهه است که شهرداری در حال رساندن آن به ماه بسته مشوق های موسوم به ۱۹ بندی را تدوین کردیم که هیچ بنیستی برای نوسازی در بافت فرسوده نداشته باشیم.

این مشوق ها برای همه ساکنان بافت

فرسوده اعمال می شود؟

اینها حقوق ساکنان بافت فرسوده است. مردم در بافت فرسوده حق دارند انشعابات قبلی را بدون پرداخت هزینه بیشتر نگه دارند و انشعابات جدید هم خارج از نوبت برای آنها تأمین شود. ساکنان در بافت فرسوده حق دارند از تمام تسهیلات نهضت ملی مسکن بدون شرایط ۴ گانه آن نهضت، برخوردار شوند. در کنار این تسهیلات، از تبصره ۱۸ قانون بودجه هم تسهیلاتی با نرخ بهره صفر برای بافت فرسوده تأمین کردیم. در قانون حمایت، بانک مرکزی مکلف است حداقل ۲۵ درصد تسهیلات ارزان قیمت حوزه مسکن را به بافت های فرسوده اختصاص دهد. آیا این اتفاق می افتد؟ نه. ما بر مبنای این الزام قانونی، پیگیر اعطای تسهیلات هستیم.

مشوق های مربوط به تراکم هم جزو همین راهبردها است؟

تحقیقات دانشگاهی نشان می دهد که مشوق های کلیدی مثل اعطای تراکم بیشتر که سابقاً در تهران داده می شد، بیشتر تأثیر را بر ترغیب سازندگان و مالکان بافت های فرسوده برای بازسازی دارند. ما هم از سازندگان پرسیدیم که چه چیزی می خواهید تا پای کار باز آفرینی بمانید آنها مسائلی مانند احترام دیدن، تسریع در اعطای پروانه و صرفه اقتصادی ساخت را مطرح کردند؛ برای همین بود که در برنامه هفتم تکلیف شد صدور پروانه ساختمانی حداکثر ۳ ماهه انجام و بعد از سه ماه کار به درگاه ملی مجوزها سپرده شود. فعلاً در کشور صدور پروانه ۶ ماهه و در تهران ۶ ماهه است که شهرداری در حال رساندن آن به ماه بسته مشوق های موسوم به ۱۹ بندی را تدوین کردیم که هیچ بنیستی برای نوسازی در بافت فرسوده نداشته باشیم.

این مشوق ها برای همه ساکنان بافت

فرسوده اعمال می شود؟

اینها حقوق ساکنان بافت فرسوده است. مردم در بافت فرسوده حق دارند انشعابات قبلی را بدون پرداخت هزینه بیشتر نگه دارند و انشعابات جدید هم خارج از نوبت برای آنها تأمین شود. ساکنان در بافت فرسوده حق دارند از تمام تسهیلات نهضت ملی مسکن بدون شرایط ۴ گانه آن نهضت، برخوردار شوند. در کنار این تسهیلات، از تبصره ۱۸ قانون بودجه هم تسهیلاتی با نرخ بهره صفر برای بافت فرسوده تأمین کردیم. در قانون حمایت، بانک مرکزی مکلف است حداقل ۲۵ درصد تسهیلات ارزان قیمت حوزه مسکن را به بافت های فرسوده اختصاص دهد. آیا این اتفاق می افتد؟ نه. ما بر مبنای این الزام قانونی، پیگیر اعطای تسهیلات هستیم.



توصیه رهبری درباره بافت فرسوده

مقام معظم رهبری همواره روی بافت های فرسوده حساس بوده اند؛ حتی قبل از زلزله بسم، در خردادماه ۱۳۷۹ در جمع مدیران وقت مسکن و شهرسازی تأکید ویژه ای برای توجه به بافت فرسوده داشتند و رهنمود دادند. آن روز به این مضمون فرمودند: «من گاهی اوقات به مناطق جنوب شهر سر می زنم؛ خانه هایی که خانه نیست و کوچه هایی که کوچه نیست. شاید مصلحت نیست دولت مداخله مستقیم کند، اما سرمایه گذاران را به صورت مختلف تشویق کنید که خانه های ۴ طبقه و ۵ طبقه مستحکم بسازند که هم دسترسی داشته باشند و هم متناسب با روحیات و فرهنگ ایرانی باشند.



نگاه رئیس جمهور شهید به بازرگانی

رئیس جمهور شهید در همه جلسات شورای عالی مسکن، تأکید ویژه ای روی باز آفرینی شهری داشتند و روی نوسازی بافت فرسوده با مشارکت مردم تأکید می کرد. شهید آیت الله رئیسی در سفر به منطقه ۱۷ تأکید ویژه ای داشت که بسته های تشویقی نوسازی بافت فرسوده را کامل تر کنید. پیرو همین رویکرد رئیس جمهور قرار بود در جلساتی که به زودی با حضور وزارت راه و شهرسازی، شهرداری تهران و سایر دستگاه های مسئول برگزار می شود، مشوق های جدیدی ارائه شود.



ساکنان بافت فرسوده چه حقوقی دارند؟

- تخفیف در هزینه پروانه ساختمانی
- تسریع در زمان صدور پروانه ساختمانی
- معتبر ماندن انشعابات قدیم
- تسریع در اتصال انشعابات جدید
- بهره مندی از تسهیلات ارزان قیمت
- بهره مندی از وام های نهضت ملی مسکن
- بهره مندی از تسهیلات موضوع تبصره ۱۸
- بهره مندی از مشوق های ۱۹ بندی بسته به شرایط
- معافیت های مالیاتی



باید به داد بافت های تاریخی برسیم

مسائلی که برای باز آفرینی در بافت های حاشیه ای به واسطه نداشتن سند و در بافت های تاریخی به دلیل بی رغبتی مالکان برای نوسازی به واسطه محدودیت های میراث فرهنگی با مشکل مواجه هستیم. مشکل باز آفرینی در بافت های حاشیه ای و سکونتگاه های غیررسمی و اصلاح مناسبات باز آفرینی در بافت های تاریخی نیز از جمله اقداماتی است که باید انجام دهیم تا بافت های حاشیه ای با در بافت پروانه به متن اقتصاد بافت های تاریخی نیز باید به نوعی به صرفه شود. نظر کارشناسی من این است که در این بافت ها باید حریم های غیر ضروری را کم کنیم و مشوق های باز آفرینی که مغایرتی با بافت تاریخی ندارد، برای این بافت ها نیز تأیید شود.

نگاه به رنگ آزاد روزنامه نگار

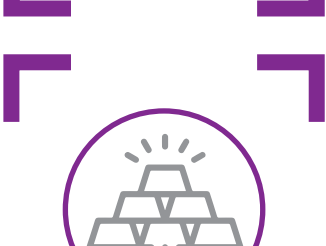
## فعالیت بازارها بدون اختلال

«هیچ اختلالی در کار کشور به وجود نمی آید». این جمله ای بود که در روز اعلام سناحه برای بالگرد رئیس جمهور مقام معظم رهبری بیان کردند. گذشت زمان هم نشان داد که با وجود آنکه یک هفته از شهادت رئیس جمهور و هیأت همراهش در سناحه سقوط بالگرد می گذرد، بازارها در ثبات کامل به سر می برند و با تلاطم مواجه نشده اند. به گزارش همشهری، یکشنبه هفته گذشته خبر سقوط بالگرد رئیس جمهور و هیأت همراهش، فضای سیاسی، اقتصادی و اجتماعی کشور را تحت تأثیر قرار داد و همه را شوکه کرد. اهمیت این خبر به قدری بود که تحولات مرتبط با آن می توانست فضای اقتصادی کشور را تحت تأثیر قرار دهد.



### بازار ارز

آن طور که آمارها نشان می دهد روز یکشنبه که خبر سقوط بالگرد رئیس جمهور، کشور را تحت تأثیر همه جانبه قرار داد در ابتدا قیمت هر دلار آمریکا اندکی رشد کرد و به ۶ هزار و ۱۰۰ تومان رسید، اما این رشد اندک فقط چند ساعت دوام داشت و قیمت هر دلار آمریکا خیلی زود تحت تأثیر سیاست های کنترلی شروع به نزول کرد و به محدوده قبل بازگشت. این روند نزولی در روزهای بعد هم ادامه یافت؛ به طوری که قیمت هر دلار آمریکا از یکشنبه ۳۰ اردیبهشت تاکنون با ۲ هزار و ۵۰۰ تومان کاهش معادل ۴۰٫۱ درصد به محدوده ۵ هزار و ۶۰۰ تومان رسیده است.



### بازار طلا

ثبات در بازارها فقط محدود به بازار ارز نماند و با کنترل هایی که در بازار ارز انجام شد قیمت انواع سکه نیز تغییری نکرد و حتی قیمت سکه طرح جدید و طرح قدیم به ترتیب با افت ۳ و ۲٫۱ درصدی مواجه شد. قیمت ربع سکه نیز در این روزها ۲٫۶ درصد و هر گرم طلای ۱۸ عیار ۵٫۱ درصد کاهش یافته است.



### بازار سهام

بروز سناحه هوایی برای بالگرد رئیس جمهور در همان ساعات اولیه این گمانه را ایجاد کرد که انتشار این خبر منجر به افت سنگین بورس خواهد شد، اما با تدابیری که سازمان بورس اندیشید، روز بعد از حادثه یعنی روز دوشنبه بورس تعطیل شد و در روز سه شنبه نیز که معاملات از سر گرفته شد دامنه نوسان سهام از ۷ درصد به ۳ درصد محدود شد و این موضوع زمینه کنترل شاخص را فراهم کرد. آن طور که آمارها نشان می دهد اجرای این سیاست ها نوسان های شاخص را محدود کرد و مانع از نزول بورس شد.

مقدار نوسان بازارها از زمان سقوط بالگرد رئیس جمهور تاکنون	بازار	روز	قیمت فعلی
دلار	۶۱۱۰۰	روز سه شنبه	۵۸۶۰۰
سکه تمام	۴۱۴۰۰۰۰		۴۰۲۰۰۰۰۰
ربع سکه	۱۵۳۰۰۰۰		۱۴۹۰۰۰۰۰
گرم طلای ۱۸ عیار	۳۵۴۶۱۰۰		۳۴۶۳۲۸۰
شاخص کل بورس	۲۱۱۲۵۶۰		۲۱۱۴۱۴۴