

**بررسی و ارائه راهکارهای افزایش جذابیت سرمایه گذاری
در تولید مسکن در بافت های فرسوده
برای سرمایه گذاران خارجی**

صفورا رودابر

زمستان ۱۴۰۳

مقدمه:

- بافت‌های فرسوده شهری به مناطقی اطلاق می‌شود که به دلیل مشکلات زیرساختی، مسکن ناکافی و خدمات عمومی نامناسب دچار مشکلات فراوانی هستند. این بافت‌ها برای نوسازی و بازسازی نیاز به منابع مالی و تخصص دارند.
- جذب سرمایه‌گذاران خارجی در این حوزه می‌تواند به بهبود شرایط زندگی و رشد اقتصادی کشور کمک کند.



وضعیت بازار مسکن در ایران:

- ایران با چالش‌های جدی در بخش مسکن مواجه است: از جمله افزایش قیمت‌ها، کمبود عرضه، مشکلات مالی و عدم توانمندی در جذب سرمایه‌گذاران خارجی.
- مطابق با گزارش‌ها، بازار مسکن ایران در چند سال اخیر شاهد افزایش قیمت‌ها و کاهش قدرت خرید مردم بوده است.

اهمیت جذب سرمایه‌گذار خارجی:

- جذب سرمایه‌گذار خارجی می‌تواند به حل مشکلات ساخت‌وساز و رفع کمبود مسکن کمک کند.
- این سرمایه‌گذاری‌ها باعث انتقال تکنولوژی‌های نوین، ایجاد شغل و بهبود زیرساخت‌ها می‌شود.

چالش‌های فعلی در صنعت مسکن ایران

❑ مشکلات اقتصادی و سیاست‌های اقتصادی داخلی:

تورم بالا و بی‌ثباتی اقتصادی باعث بالا رفتن هزینه‌ها و کاهش جذابیت بازار برای سرمایه‌گذاران خارجی شده است.

❑ تحریم‌ها و محدودیت‌های بین‌المللی:

تحریم‌ها امکان دسترسی به منابع مالی خارجی و همکاری با بانک‌های بین‌المللی را محدود کرده است.

❑ بی‌ثباتی در بازار و قوانین متغیر:

قوانین ناپایدار و پیچیدگی‌های اداری موجب ایجاد ریسک برای سرمایه‌گذاران خارجی می‌شود.

❑ کمبود زیرساخت‌ها و امکانات توسعه:

در برخی مناطق، زیرساخت‌های لازم برای اجرای پروژه‌های مسکن وجود ندارد.

فرصت‌ها و مزایای ایران برای سرمایه‌گذاری خارجی در مسکن

❑ بازار بزرگ مصرف مسکن:

با توجه به جمعیت زیاد و نیاز روزافزون به مسکن، ایران بازار مصرف بزرگی برای سرمایه‌گذاران خارجی فراهم می‌آورد.

❑ نیروی کار ارزان و ماهر:

ایران دارای نیروی کار ماهر در صنایع ساختمانی است و هزینه‌های کارگر به مراتب کمتر از بسیاری از کشورهای دیگر است.

❑ هزینه‌های پایین زمین و مصالح ساختمانی:

قیمت زمین و مصالح در ایران نسبت به بسیاری از کشورهای همسایه پایین‌تر است.

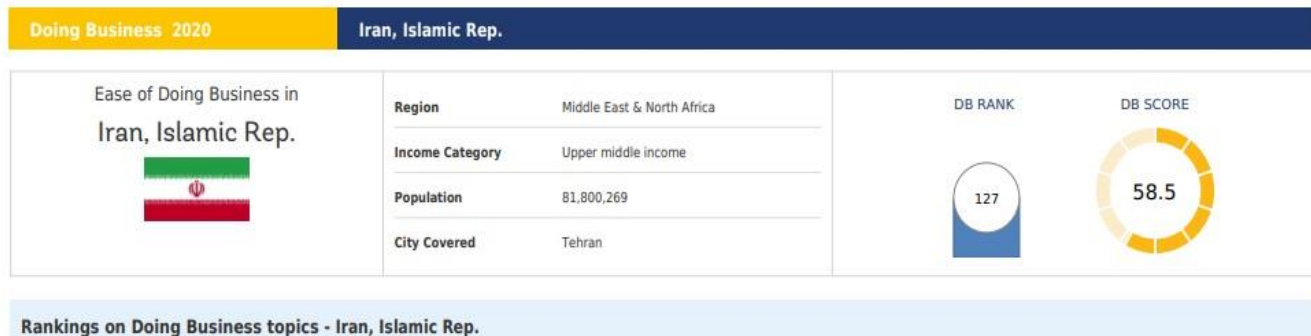
❑ موقعیت جغرافیایی و دسترسی به بازارهای منطقه‌ای:

ایران دسترسی به بازارهای کشورهای آسیای میانه و خاورمیانه دارد که پتانسیل خوبی برای صادرات مصالح ساختمانی و پروژه‌های مسکن فراهم می‌کند.

❑ پتانسیل رشد اقتصادی بلندمدت:

با وجود تحریم‌ها، ایران می‌تواند در صورت بهبود روابط بین‌المللی، رشد اقتصادی خود را تقویت کند و سرمایه‌گذاری خارجی را جذب کند.

مشخصات رتبه بندی و امتیاز ایران بر اساس اطلاعات بانک جهانی ۲۰۲۰

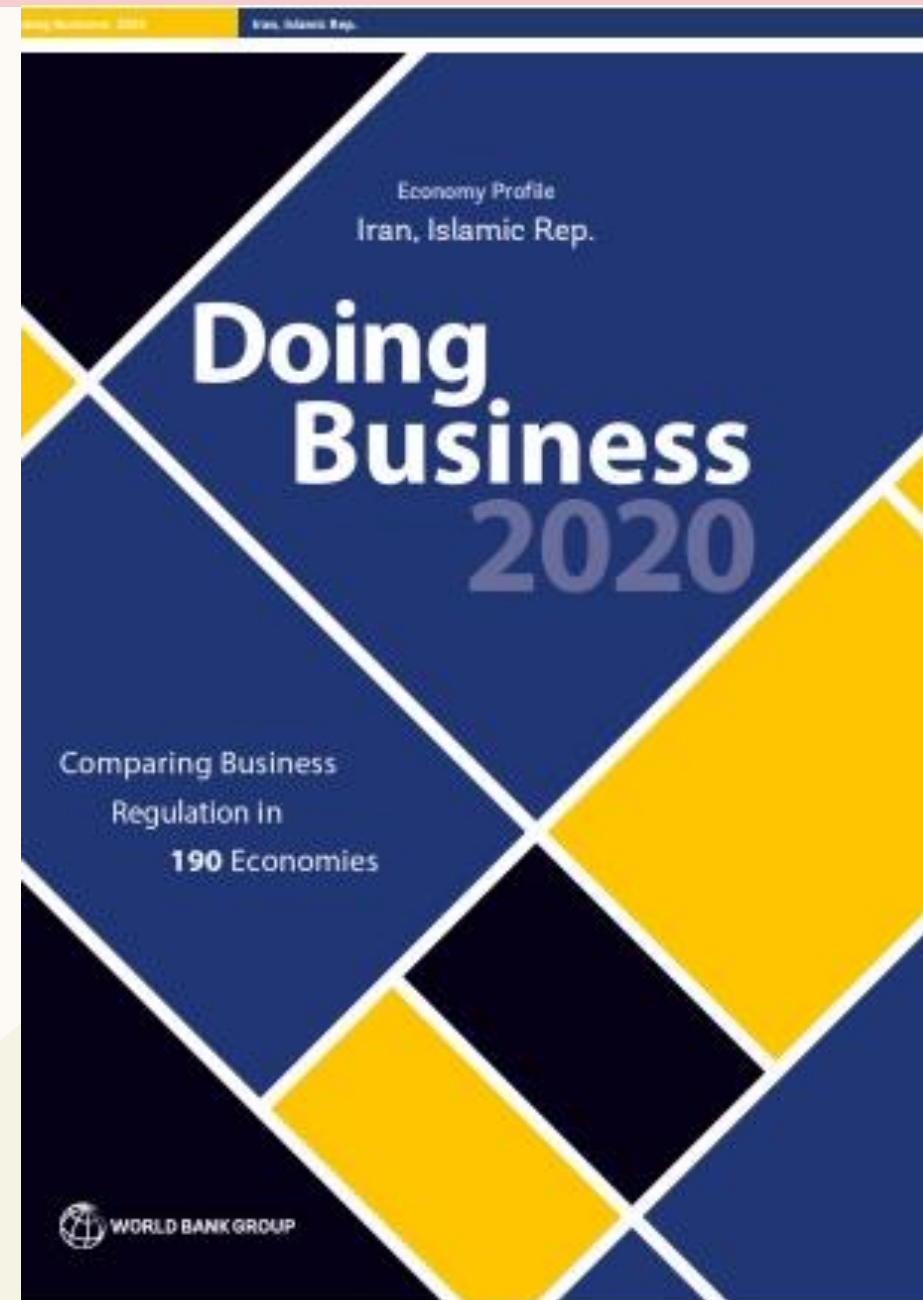


رتبه ایران از لحاظ تجارت در سراسر دنیا: ۱۲۷ از ۱۹۰

امتیاز ایران از لحاظ تجارت در سراسر دنیا: ۵۸.۵ از ۱۰۰



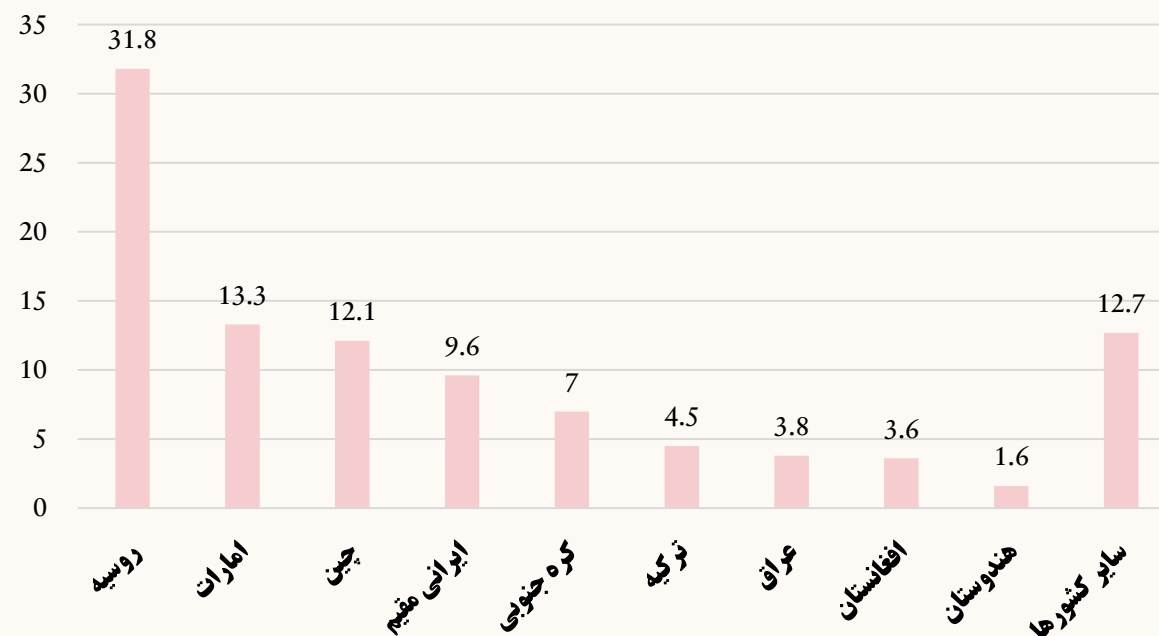
رتبه حمایت از سرمایه گذاران: ۱۲۸



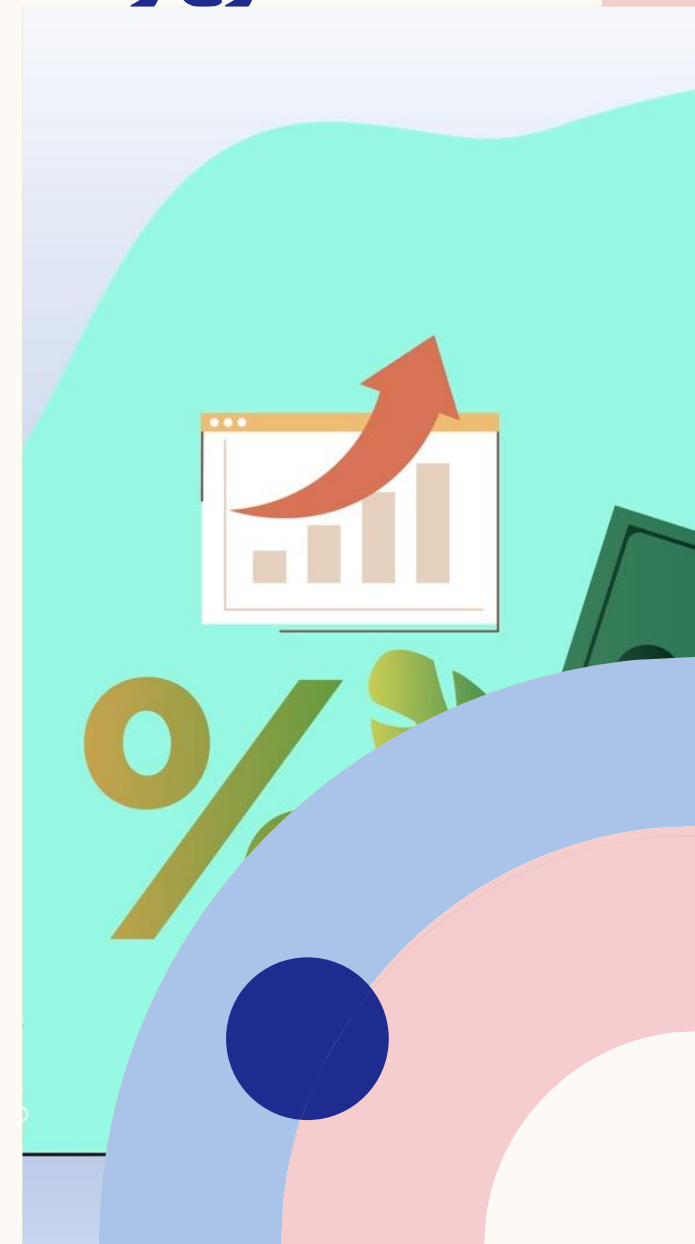
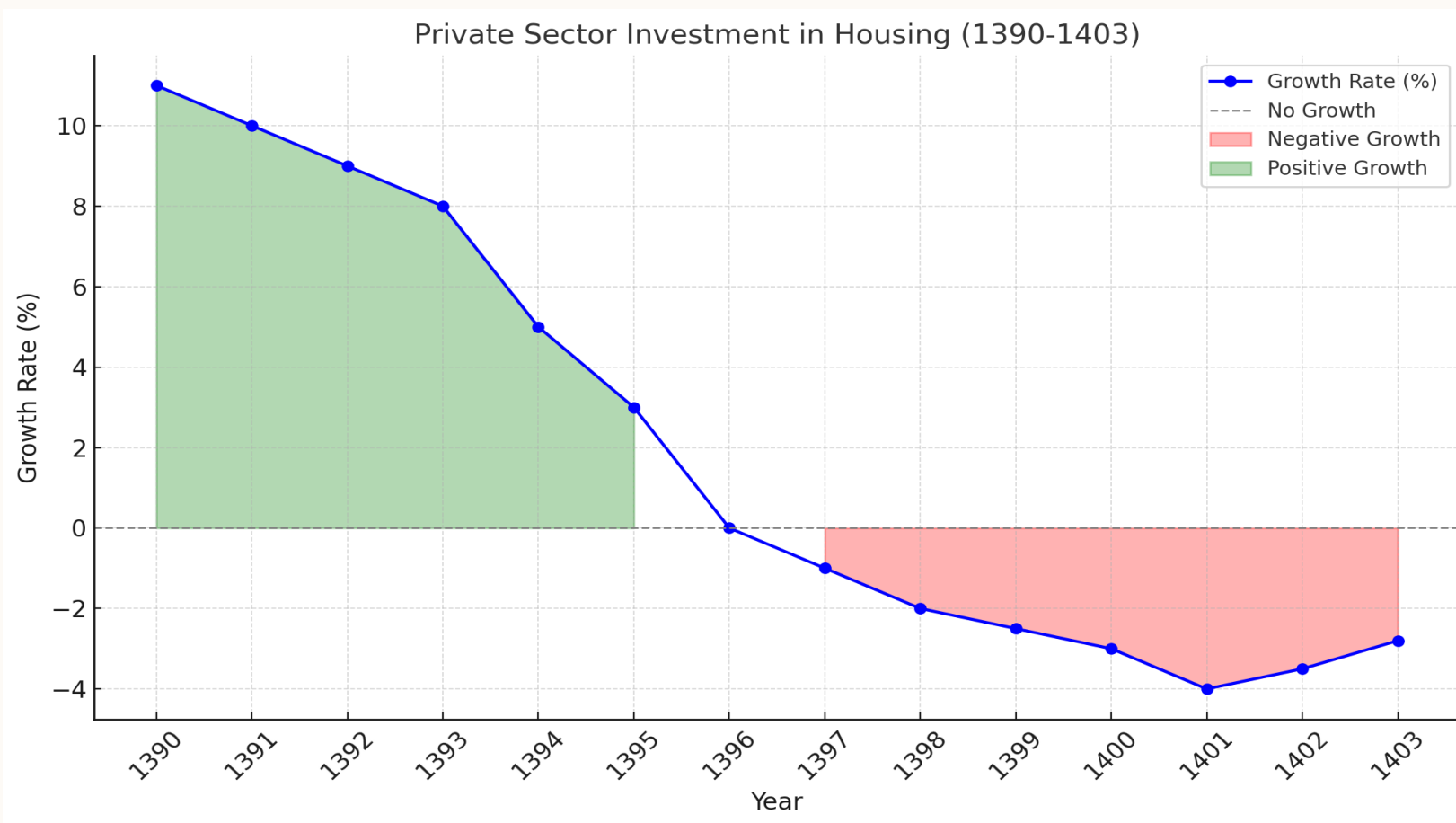
درصد سرمایه گذاری کشورهای خارجی در ایران سال ۱۴۰۲

کشور	درصد از کل
روسیه	31.8
امارات	13.3
چین	12.1
ایرانی مقیم	9.6
کره جنوبی	7
ترکیه	4.5
عراق	3.8
افغانستان	3.6
هندوستان	1.6
سایر کشورها	12.7
جمع کل	100

سهم سرمایه گذاری کشورهای خارجی در ایران در سال ۱۴۰۲



نرخ رشد سرمایه گذاری بخش خصوصی در بخش مسکن از سال ۱۳۹۰-۱۴۰۳

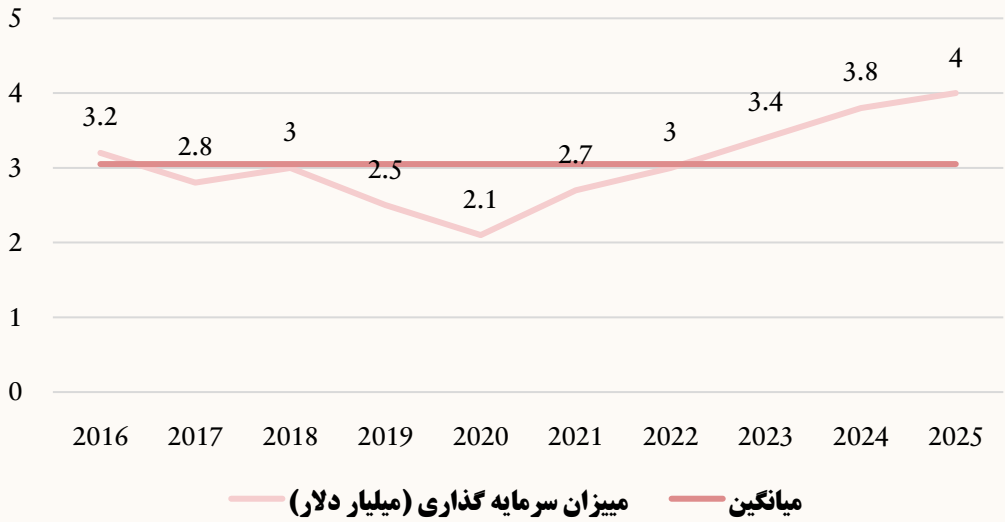


روند سرمایه گذاری خارجی در بخش مسکن (۲۰۱۶-۲۰۲۵)

روند سرمایه گذاری خارجی در بخش مسکن

سال	میزان سرمایه گذاری (میلیار دلار)
2016	3.2
2017	2.8
2018	3
2019	2.5
2020	2.1
2021	2.7
2022	3
2023	3.4
2024	3.8
2025	4

روند سرمایه گذاری خارجی در بخش مسکن (2016-2025)

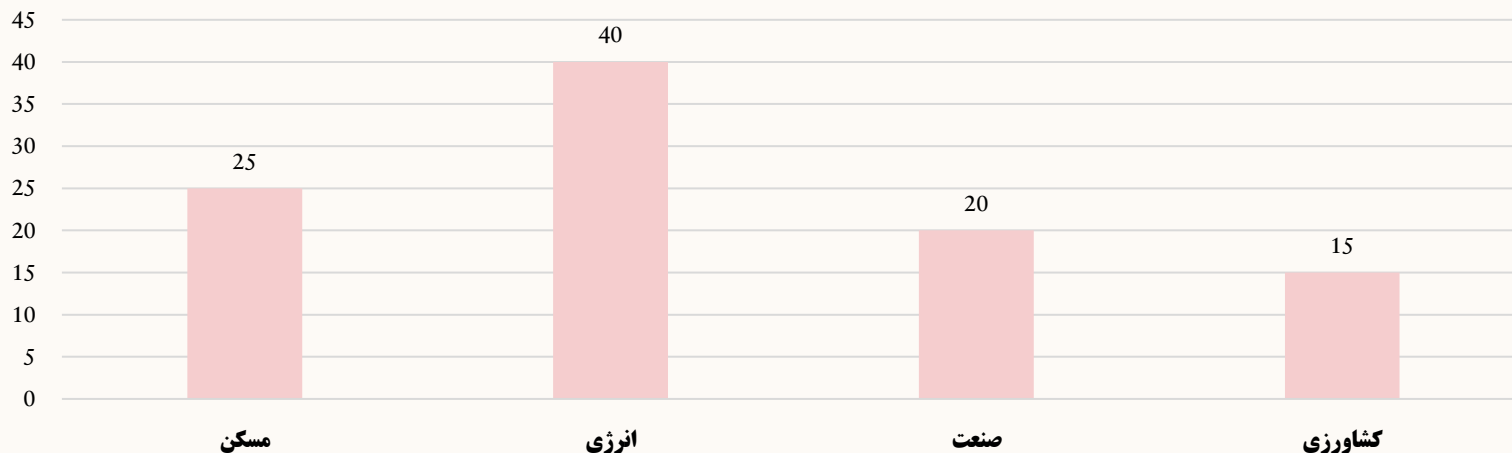


سهم سرمایه گذاری های خارجی در بخش های مختلف

سهم سرمایه گذاری های خارجی در بخش های مختلف

بخش اقتصادی	سهم از سرمایه گذاری (درصد)
مسکن	25
انرژی	40
صنعت	20
کشاورزی	15

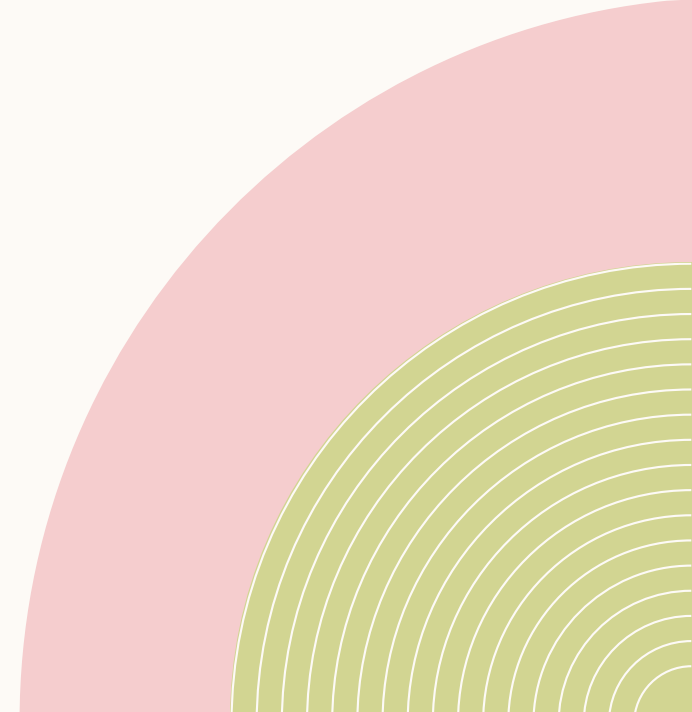
درصد سهم سرمایه گذاری های خارجی در بخش های مختلف



نمونه های موفق جهانی

در بسیاری از کشورهای جهان، جذب سرمایه گذاری خارجی در بخش تولید مسکن توانسته به تقویت بازار مسکن، حل مشکلات کمبود عرضه و افزایش کیفیت ساخت و ساز کمک کند.

در اینجا چند نمونه موفق از کشورهای مختلف که توانسته اند سرمایه گذاران خارجی را به خود جذب کنند، آورده شده است:



۱. ترکیه

ویژگی‌های موفقیت:

• **مشوق‌های مالیاتی و تسهیلات ویژه:** ترکیه برای جذب سرمایه‌گذاران خارجی در بخش مسکن، اقداماتی چون معافیت‌های مالیاتی، تسهیلات ویژه برای خرید املاک توسط خارجی‌ها و اجازه شهروندی از طریق سرمایه‌گذاری را ارائه کرده است.

• **موقعیت جغرافیایی استراتژیک:** ترکیه با موقعیت بین دو قاره آسیا و اروپا، به عنوان یک بازار جذاب برای سرمایه‌گذاری شناخته می‌شود. این ویژگی باعث افزایش تقاضا برای پروژه‌های مسکن در این کشور شده است.

• **توسعه پروژه‌های مسکن بزرگ:** پروژه‌هایی مانند Bosphorus City در استانبول، که توسط سرمایه‌گذاران خارجی تأمین مالی شده، نمونه‌ای از موفقیت جذب سرمایه‌گذار در بخش مسکن است.

• **آمار خرید مسکن توسط خارجی‌ها:** در سال‌های اخیر، ترکیه شاهد افزایش خرید مسکن توسط خارجی‌ها به‌ویژه از کشورهای عربی و اروپایی بوده است. این روند به‌ویژه بعد از کاهش نرخ بهره بانکی و ارائه طرح‌های ویژه برای سرمایه‌گذاران خارجی شدت گرفت.

نتایج:

• افزایش رشد اقتصادی در بخش ساختمان

• جذب سرمایه‌های خارجی از کشورهای مختلف از جمله کشورهای عربی، روسیه و آلمان

• ایجاد فرصت‌های شغلی و افزایش درآمدهای دولت از طریق مالیات و فروش املاک

Best Bosphorus View
rtments in Istanbul 202



۲. امارات متحده عربی (دبی)

ویژگی‌های موفقیت:

- **قوانین آزاد اقتصادی و مناطق آزاد:** دبی به عنوان یک منطقه آزاد اقتصادی، قوانینی را ارائه کرده که به سرمایه‌گذاران خارجی این امکان را می‌دهد که به راحتی وارد بازار مسکن شوند. این قوانین شامل معافیت از مالیات بر درآمد، مالکیت ۱۰۰ درصدی املاک توسط خارجی‌ها در برخی مناطق خاص و عدم محدودیت در انتقال سود می‌شود.
- **پروژه‌های مسکن بزرگ و لوکس:** پروژه‌هایی مانند Palm Jumeirah (جزیره مصنوعی در دبی) و Burj Khalifa (بلندترین برج جهان) جذب سرمایه‌گذار خارجی در بخش مسکن را تسهیل کرده‌اند.
- **تسهیلات ویژه برای خریداران خارجی:** یکی از ویژگی‌های جذاب دبی برای سرمایه‌گذاران خارجی، تسهیلات ویژه برای خرید املاک است. سرمایه‌گذاران می‌توانند با خرید املاک، اقامت دبی را دریافت کنند که این امر برای بسیاری از افراد جذاب است.

نتایج:

- رشد سریع در بخش املاک و مستغلات و تبدیل دبی به یک مرکز جهانی برای سرمایه‌گذاری در املاک
- جذب سرمایه‌گذاران خارجی از سراسر جهان (آسیا، اروپا، آمریکای شمالی)
- ایجاد فرصت‌های شغلی و تقویت صنعت گردشگری و مسکن



۳. چین

ویژگی‌های موفقیت:

• **بازار بزرگ و تقاضای بالا:** چین به دلیل جمعیت عظیم و تقاضای زیاد برای مسکن، مقصد جذابی برای سرمایه‌گذاران خارجی است. به‌ویژه شهرهای بزرگی مانند پکن، شانگهای و شنژن در جذب سرمایه‌گذاران خارجی در بخش مسکن موفق بوده‌اند.

• **پروژه‌های مسکن عظیم:** دولت چین در کنار پروژه‌های مسکن بزرگ، پروژه‌های تجاری و مسکونی مختلفی را در مناطق مختلف راه‌اندازی کرده است که توانسته بخش زیادی از سرمایه‌گذاران خارجی را به خود جذب کند. (مانند: منطقه خلیج بزرگ در چین پیشرو در جذب سرمایه‌گذاری خارجی در چین می‌باشد)

• **دولت به‌عنوان بازیگر اصلی:** دولت چین برنامه‌های ویژه‌ای برای جذب سرمایه‌گذاری‌های خارجی در صنعت مسکن دارد. علاوه بر این، شرکت‌های ساختمانی دولتی با سرمایه‌گذاری خارجی همکاری‌های گسترده‌ای داشته‌اند.

نتایج:

- افزایش حجم سرمایه‌گذاری در بازار مسکن
- ارتقاء سطح زیرساخت‌ها و کیفیت پروژه‌های ساختمانی
- ایجاد فرصت‌های شغلی و تقویت توسعه اقتصادی در سطح ملی



۴. مالزی

ویژگی‌های موفقیت:

- **پیشنهادات برای خرید املاک توسط خارجی‌ها:** دولت مالزی با اجرای طرح‌هایی نظیر MM2H (Malaysia My Second Home Programme) (مالزی خانه دوم من) که به خارجی‌ها این امکان را می‌دهد که با خرید مسکن در این کشور، اقامت دائم یا طولانی‌مدت (۱۰ ساله) دریافت کنند، جذابیت این کشور را برای سرمایه‌گذاری در بازار مسکن افزایش داده است.
- **شهرهای نوظهور و پروژه‌های مسکن مدرن:** مالزی به ویژه در کوالالامپور و شهرهای اطراف آن پروژه‌های مسکن مدرن و با کیفیت بالا به راه انداخته که مورد توجه سرمایه‌گذاران خارجی قرار گرفته است.
- **تنوع فرهنگی و موقعیت استراتژیک:** مالزی با جمعیت متنوع و موقعیت جغرافیایی بین آسیای جنوب شرقی، قطب اقتصادی مهمی برای سرمایه‌گذاران خارجی است.

نتایج:

- جذب تعداد زیادی از سرمایه‌گذاران از کشورهای مختلف (چین، سنگاپور، کشورهای خاورمیانه)
- تقویت صنعت گردشگری و مسکن
- افزایش توسعه پروژه‌های مسکونی و تجاری با کیفیت



۵. مصر

ویژگی‌های موفقیت:

- **مدل‌های شراکت عمومی-خصوصی (PPP):** مصر در جذب سرمایه‌گذاری خارجی در پروژه‌های مسکن از مدل شراکت عمومی-خصوصی استفاده کرده است. در این مدل، دولت زمین‌های دولتی را در اختیار شرکت‌های خصوصی می‌گذارد تا پروژه‌های مسکونی بزرگی راه‌اندازی کنند.
- **پروژه‌های جدید مسکن در حومه شهرها:** دولت مصر برای جذب سرمایه‌گذاران خارجی، پروژه‌های مسکن جدیدی را در حومه شهرهای بزرگ مانند قاهره راه‌اندازی کرده که شرایط مناسبی برای سرمایه‌گذاری فراهم کرده است.
- **پیشنهادات و تسهیلات ویژه:** ارائه تسهیلات مالی و شرایط خرید مناسب برای سرمایه‌گذاران خارجی، به‌ویژه در پروژه‌های مسکونی جدید.

نتایج:

- جذب سرمایه‌گذاران خارجی به ویژه از کشورهای خلیج فارس و اروپا
- ایجاد فرصت‌های شغلی در صنایع ساختمانی
- رشد اقتصادی در بخش مسکن و افزایش سطح زندگی



۶. هنگ کنگ

ویژگی‌های موفقیت:

- **بازار املاک و مستغلات پیشرفته:** هنگ کنگ یکی از فعال‌ترین بازارهای املاک و مستغلات در آسیا است. این منطقه دارای قوانین شفاف و باز برای سرمایه‌گذاری خارجی است.
- **مناطق آزاد اقتصادی و حمایت از سرمایه‌گذاری خارجی:** سرمایه‌گذاران خارجی می‌توانند بدون محدودیت‌های زیادی در بازار املاک هنگ کنگ فعالیت کنند.
- **پروژه‌های مسکن و تجاری:** پروژه‌هایی مانند Harbour City و IFC Mall در هنگ کنگ، توانسته‌اند سرمایه‌گذاران جهانی را جذب کنند.

نتایج:

- جذب سرمایه‌گذاری‌های خارجی از سراسر جهان، به‌ویژه از چین، ایالات متحده و اروپا
- رشد سریع پروژه‌های مسکونی و تجاری با کمک سرمایه‌گذاران خارجی
- افزایش تقاضا برای مسکن در بازار هنگ کنگ و تقویت بخش ساختمان



۷. کره جنوبی

ویژگی‌های موفقیت:

کره جنوبی نیز به عنوان یکی از کشورهای موفق در جذب سرمایه‌گذاری خارجی در بخش مسکن شناخته می‌شود. این کشور از سیاست‌ها و استراتژی‌های متعددی بهره برده است که توانسته سرمایه‌گذاران خارجی را به بخش مسکن جذب کند.

۱. مناطق آزاد اقتصادی و سرمایه‌گذاری خارجی: کره جنوبی مناطقی مانند مناطق آزاد اقتصادی مثل Incheon Free Economic Zone ایجاد کرده است که قوانین

ساده‌تری برای سرمایه‌گذاران خارجی فراهم می‌آورد. در این مناطق، خارجی‌ها قادر به خرید زمین و املاک بدون محدودیت‌های معمول هستند.

۲. تسهیلات برای پروژه‌های مسکونی بزرگ: کره جنوبی به ویژه در شهرهای بزرگی چون سئول و اینچئون، پروژه‌های مسکونی عظیمی را راه‌اندازی کرده است که

سرمایه‌گذاران خارجی در آن‌ها مشارکت دارند. از جمله پروژه‌های برجسته می‌توان به New Songdo City اشاره کرد که یک پروژه شهری هوشمند است که توسط شرکت‌های بین‌المللی سرمایه‌گذاری شده است.

۳. آمار بالای مهاجرت و خرید مسکن: کره جنوبی برنامه‌های ویژه‌ای برای جذب سرمایه‌گذاران و مهاجران اقتصادی دارد. به طور مثال، برای افرادی که به این کشور

سرمایه‌گذاری می‌کنند، تسهیلات ویژه‌ای برای خرید املاک و دریافت اقامت دائم وجود دارد. این امر باعث جذب سرمایه‌گذاران از کشورهای مختلف، به ویژه چین، ژاپن و کشورهای آسیای جنوب شرقی شده است.

۴. دولت به عنوان تسهیل‌کننده: دولت کره جنوبی از طریق ابزارهایی مانند وضع قوانین شفاف، کمک به پروژه‌های ساخت‌وساز بزرگ و اعطای مشوق‌های مالی به

سرمایه‌گذاران، شرایط مناسبی را برای ورود سرمایه‌گذاران خارجی به بخش مسکن فراهم کرده است. این اقدامات باعث تقویت رونق بخش مسکن در این کشور شده است.

۵. پروژه‌های مسکن پایدار و هوشمند: کره جنوبی به شدت بر روی پروژه‌های مسکن پایدار و هوشمند سرمایه‌گذاری کرده است.

به عنوان مثال: پروژه International Business District Songdo که یک شهر هوشمند و پایدار است، جلب توجه بسیاری از سرمایه‌گذاران خارجی را به خود جلب

کرده است. این پروژه‌ها نه تنها از لحاظ زیست‌محیطی اهمیت دارند، بلکه برای سرمایه‌گذاران خارجی جذابیت زیادی دارند زیرا به آنها فرصت می‌دهد در بازار مسکن پیشرفته و نوآورانه سرمایه‌گذاری کنند.

نتایج:

• افزایش سرمایه‌گذاری خارجی در مسکن: قوانین تسهیل‌کننده و پروژه‌های بلندپروازانه باعث شده‌اند که سرمایه‌گذاران از سراسر جهان به بخش مسکن کره جنوبی جذب شوند.

• رشد اقتصادی و نوآوری: این پروژه‌ها به رشد اقتصادی کشور و همچنین ارتقاء سطح زندگی در شهرهای مختلف کمک کرده‌اند.

• توسعه پایدار و شهرهای هوشمند: پروژه‌هایی مانند Songdo و Incheon نه تنها به ایجاد فرصت‌های جدید برای سرمایه‌گذاران خارجی کمک کرده‌اند، بلکه زمینه‌ساز

تحولات نوآورانه در صنعت مسکن بوده‌اند



نتیجه بررسی نمونه های کشورهای موفق

این نمونه ها نشان می دهند :

- که کشورهای مختلف با ایجاد شرایط مناسب و قوانین حمایتی برای سرمایه گذاران، توانسته به یکی از مقاصد جذاب برای سرمایه گذاری در بخش املاک و مستغلات تبدیل شوند. این کشورها توانسته اند با بهره گیری از پروژه های مسکونی بزرگ، استفاده از فناوری های نوین و ارائه تسهیلات ویژه، به رشد چشمگیری در این بخش دست یابند.
- که کشورهای مختلف از طریق اصلاح قوانین، ارائه مشوق های مالی، تسهیل فرآیندهای اداری و شفاف سازی قوانین توانسته اند به جذب سرمایه گذار خارجی در بازار مسکن دست یابند.
- ایران نیز می تواند با استفاده از این تجربیات و تطبیق آن ها با شرایط داخلی، روند جذب سرمایه گذاری خارجی در تولید مسکن را تسریع کند.



مشکلات اصلی که باعث عدم جذابیت برای سرمایه‌گذاران خارجی در این بخش می‌شود

- ❑ **ریسک بالای سرمایه‌گذاری:** عدم اطمینان از بازگشت سرمایه به دلیل پیچیدگی‌های حقوقی، مالیاتی، و اقتصادی.
- ❑ **بوروکراسی پیچیده:** فرآیندهای طولانی و غیرشفاف برای اخذ مجوزها، تغییر کاربری زمین، و برخورد با قوانین شهری.
- ❑ **کمبود زیرساخت‌های حمایتی:** نبود تسهیلات مناسب مانند تأمین مالی، بیمه سرمایه‌گذاری، و تضمین‌های دولتی برای کاهش ریسک.
- ❑ **مشکلات مالکیت زمین:** تنوع مالکان در بافت‌های فرسوده، اختلافات حقوقی بر سر مالکیت، و نبود سازوکارهای روشن برای تجمع املاک.
- ❑ **نبود بسته‌های تشویقی:** عدم ارائه تسهیلات جذاب مانند معافیت‌های مالیاتی، تخفیف‌های بانکی، و حمایت‌های قانونی برای جذب سرمایه‌گذاران.
- ❑ **کیفیت پایین زیرساخت‌ها:** بافت‌های فرسوده معمولاً از زیرساخت‌های شهری مانند آب، برق، فاضلاب و حمل‌ونقل کافی برخوردار نیستند که هزینه‌های سرمایه‌گذاری را افزایش می‌دهد.
- ❑ **تصویر منفی از ایران در سطح بین‌المللی:** تحریم‌ها، محدودیت‌های بانکی، و مسائل سیاسی می‌توانند مانعی جدی برای جذب سرمایه‌گذاران خارجی باشند.

مسئله اصلی

□ با توجه به موارد فوق، مسئله اصلی عدم وجود سیاست‌ها و زیرساخت‌های مناسب برای کاهش موانع و افزایش جذابیت سرمایه‌گذاری در این حوزه است.

□ حل این مسئله نیازمند سیاست‌گذاری‌های جامع، ارائه بسته‌های حمایتی و تشویقی، و بهبود زیرساخت‌های حقوقی و اقتصادی است.

سوال کلیدی

□ چگونه می‌توان از طریق اصلاح قوانین، ارائه مشوق‌ها، و رفع موانع، جذابیت سرمایه‌گذاری در تولید مسکن در بافت‌های فرسوده را برای سرمایه‌گذاران خارجی افزایش داد؟

در اینجا برخی از راهکارهای جذب سرمایه‌گذار خارجی برای تولیدمسکن در بافت‌های فرسوده آورده شده است:

❑ اصلاح قوانین و رفع موانع حقوقی:

- شفاف‌سازی قوانین مالکیت زمین: ایجاد سازوکارهای ساده‌تر برای تجمیع املاک و رفع مشکلات حقوقی مربوط به مالکیت در بافت‌های فرسوده.
- کاهش بروکراسی: تسريع فرآیند صدور مجوزها و شفاف‌سازی قوانین مربوط به تغییر کاربری زمین و ساخت‌وساز.
- ایجاد نظام حقوقی حمایتی: طراحی ضمانت‌نامه‌های حقوقی برای حفاظت از سرمایه‌گذاران خارجی در برابر اختلافات حقوقی و ریسک‌های ناشی از تغییرات قوانین.

❑ اصلاح سیاست‌های زمین و ملک:

- تنظیم قوانین جدید زمین: اصلاح سیاست‌های مربوط به مالکیت زمین و انتقال اسناد، به‌ویژه در مناطق بافت فرسوده.
- ساده‌سازی قوانین مالکیت برای خارجی‌ها: امکان خرید یا اجاره بلندمدت زمین برای سرمایه‌گذاران خارجی.

در اینجا برخی از راهکارهای جذب سرمایه‌گذار خارجی برای تولیدمسکن در بافت‌های فرسوده آورده شده است:

□ بهبود تصویر بین‌المللی ایران:

- دیپلماسی اقتصادی: ایجاد ارتباطات بهتر با کشورهای خارجی برای جذب سرمایه‌گذاران و کاهش اثر تحریم‌ها.
- برگزاری نمایشگاه‌ها و همایش‌های بین‌المللی: معرفی فرصت‌های سرمایه‌گذاری در بافت‌های فرسوده و ارائه اطلاعات شفاف به سرمایه‌گذاران خارجی.

□ همکاری‌های بین‌المللی:

- ایجاد توافق‌نامه‌های دو یا چندجانبه: دولت می‌تواند با کشورهای هدف (به‌ویژه کشورهای که دارای سرمایه‌گذاران بالقوه در صنعت ساخت‌وساز هستند) توافق‌نامه‌هایی برای تسهیل سرمایه‌گذاری در بافت‌های فرسوده منعقد کند. این توافق‌نامه‌ها می‌توانند شامل حفاظت از سرمایه‌گذاری، معافیت‌های مالیاتی متقابل یا تسهیل ورود فناوری‌های پیشرفته باشند.
- تبادل فناوری: فراهم کردن بستر استفاده از فناوری‌های پیشرفته در ساخت‌وساز (مانند ساختمان‌سازی مدولار و فناوری‌های پایدار) با همکاری شرکت‌های خارجی.
- ارائه فرصت‌های سرمایه‌گذاری در نمایشگاه‌های جهانی: شرکت در نمایشگاه‌ها و سمینارهای بین‌المللی برای معرفی فرصت‌های سرمایه‌گذاری.
- طراحی بسته‌های سرمایه‌گذاری شفاف: ارائه بسته‌های آماده سرمایه‌گذاری شامل اطلاعات مالی، حقوقی و فنی.

در اینجا برخی از راهکارهای جذب سرمایه‌گذار خارجی برای تولیدمسکن در بافت‌های فرسوده آورده شده است:

□ ارائه مشوق‌های مالیاتی و حمایتی:

- معافیت‌های مالیاتی و کاهش مالیات‌ها: یکی از جذاب‌ترین مشوق‌ها برای سرمایه‌گذاران خارجی، معافیت‌های مالیاتی است. این معافیت‌ها می‌توانند شامل معافیت از مالیات بر ارزش افزوده، مالیات بر درآمد و مالیات بر عایدی سرمایه در پروژه‌های بازسازی بافت‌های فرسوده باشند.
- کمک‌های دولتی و سوبسیدها: دولت می‌تواند برای کاهش هزینه‌های اولیه سرمایه‌گذاری، سوبسیدها و کمک‌های مالی به سرمایه‌گذاران خارجی ارائه دهد. این کمک‌ها می‌تواند برای تأمین زیرساخت‌ها و تسهیلات اولیه پروژه‌های بازسازی به کار رود.
- ابزارهای کاهش ریسک: دولت می‌تواند با ارائه تضمین‌های دولتی مانند بیمه‌های ریسک سیاسی و ریسک حوادث طبیعی، ریسک‌های سرمایه‌گذاری را برای سرمایه‌گذاران خارجی کاهش دهد.

در اینجا برخی از راهکارهای جذب سرمایه‌گذار خارجی برای تولیدمسکن در بافت‌های فرسوده آورده شده است:

□ تسهیل فرآیندهای قانونی و اداری:

- ساده‌سازی اخذ مجوزها و پروانه‌ها: یکی از بزرگترین چالش‌ها برای سرمایه‌گذاران خارجی، فرآیند طولانی و پیچیده اخذ مجوزهای ساخت است. تسهیل این فرآیندها از طریق دیجیتالی شدن و شفاف‌سازی مراحل اداری می‌تواند سرمایه‌گذاران را جذب کند.
- ایجاد سامانه یک‌درگاه برای مجوزها: ایجاد یک “یک‌درگاه” برای دریافت مجوزهای لازم برای پروژه‌های بازسازی می‌تواند فرآیند اداری را ساده کرده و موجب تسریع در شروع پروژه‌ها شود.
- یکپارچه‌سازی فرآیندها: ایجاد پنجره واحد برای صدور مجوزهای ساختمانی و سایر مجوزها.
- حمایت از حقوق مالکیت و امنیت قانونی: ایجاد قوانین شفاف و امنیت حقوقی برای سرمایه‌گذاران خارجی، از جمله تضمین حقوق مالکیت و حل و فصل اختلافات، باعث اطمینان سرمایه‌گذاران از ورود به بازار می‌شود.
- شفافیت قوانین: ارائه دستورالعمل‌های شفاف و قابل فهم برای سرمایه‌گذاران خارجی.
- تسهیل اخذ مجوزهای اقامت: ارائه اقامت موقت یا دائمی به سرمایه‌گذارانی که در این بخش سرمایه‌گذاری می‌کنند.

در اینجا برخی از راهکارهای جذب سرمایه‌گذار خارجی برای تولیدمسکن در بافت‌های فرسوده آورده شده است:

□ تأمین زمین و زیرساخت‌های اولیه:

- **شراکت‌های عمومی-خصوصی (ppp):** دولت می‌تواند از شراکت‌های عمومی-خصوصی استفاده کند تا زمین‌های مناسب برای پروژه‌های نوسازی در بافت‌های فرسوده را در اختیار سرمایه‌گذاران خارجی قرار دهد. این شراکت‌ها کمک می‌کند تا هزینه‌های اولیه خرید زمین برای سرمایه‌گذاران کاهش یابد.
- **بهبود زیرساخت‌ها و خدمات عمومی:** پروژه‌های نوسازی باید با بهبود زیرساخت‌ها همراه شوند. توسعه شبکه‌های حمل‌ونقل عمومی، آب، برق، فاضلاب و دیگر خدمات اساسی می‌تواند بافت‌های فرسوده را برای سرمایه‌گذاران جذاب‌تر کند.
- **ایجاد مناطق توسعه ویژه:** دولت می‌تواند مناطق ویژه برای توسعه و نوسازی در بافت‌های فرسوده تعریف کند که در آنها سرمایه‌گذاران خارجی مشوق‌های ویژه‌ای دریافت کنند.

در اینجا برخی از راهکارهای جذب سرمایه‌گذار خارجی برای تولیدمسکن در بافت‌های فرسوده آورده شده است:

❑ تشویق به ساخت مسکن هوشمند و پایدار:

- شهرهای هوشمند Smart Cities: استفاده از فناوری‌های هوشمند در پروژه‌های نوسازی می‌تواند جذابیت زیادی برای سرمایه‌گذاران خارجی داشته باشد. استفاده از اینترنت اشیا (IoT)، شبکه‌های هوشمند و ساخت‌وساز سبز Green Building می‌تواند در جلب سرمایه‌های بین‌المللی موثر باشد.
- ساخت و ساز پایدار Sustainable Construction: پروژه‌هایی که بر اساس معیارهای توسعه پایدار طراحی شده‌اند، به دلیل توجه به محیط زیست و کارایی انرژی، برای سرمایه‌گذاران خارجی جذاب خواهند بود. به عنوان مثال، استفاده از انرژی‌های تجدیدپذیر، پنل‌های خورشیدی و جمع‌آوری آب باران می‌تواند جزء ویژگی‌های پروژه‌های موفق باشد.
- ساخت‌وساز مدولار و پیش‌ساخته: استفاده از تکنولوژی‌های ساخت سریع و مدولار می‌تواند به سرمایه‌گذاران خارجی کمک کند که هزینه‌ها و زمان ساخت را کاهش دهند. این روش‌ها هزینه‌های کلی پروژه را کاهش می‌دهند و زمان تحویل پروژه‌ها را سرعت می‌بخشند.

در اینجا برخی از راهکارهای جذب سرمایه‌گذار خارجی برای تولیدمسکن در بافت‌های فرسوده آورده شده است:

□ ارائه برنامه‌های اقامت و شهروندی برای سرمایه‌گذاران:

- برنامه‌های ویزای طلایی **Golden Visa** : بسیاری از کشورها برای جذب سرمایه‌گذاران خارجی در پروژه‌های مسکونی برنامه‌های ویزای طلایی ارائه می‌دهند که به ازای سرمایه‌گذاری در پروژه‌های مسکن، اقامت دائم یا موقت به سرمایه‌گذاران داده می‌شود. این برنامه‌ها می‌توانند در ایران نیز برای جذب سرمایه‌گذاران خارجی در پروژه‌های نوسازی بافت‌های فرسوده معرفی شوند.
- برنامه‌های ویزا برای خانواده‌ها: سرمایه‌گذاران خارجی معمولاً تمایل دارند که خانواده‌های خود را نیز در پروژه‌ها مشارکت دهند. فراهم کردن شرایط برای اقامت خانواده‌های سرمایه‌گذاران می‌تواند انگیزه آنها را برای مشارکت بیشتر در پروژه‌ها افزایش دهد.

در اینجا برخی از راهکارهای جذب سرمایه‌گذار خارجی برای تولیدمسکن در بافت‌های فرسوده آورده شده است:

□ برندینگ و تبلیغات بین‌المللی:

- برندینگ پروژه‌های بازسازی: دولت و شهرداری‌ها می‌توانند با استفاده از برندینگ و تبلیغات بین‌المللی، پروژه‌های بازسازی در بافت‌های فرسوده را به عنوان فرصتی سودآور برای سرمایه‌گذاران خارجی معرفی کنند.
- تبلیغات و نمایشگاه‌ها: برگزاری نمایشگاه‌های بین‌المللی و سمینارهای تخصصی می‌تواند در جذب سرمایه‌گذاران خارجی نقش کلیدی داشته باشد. معرفی پروژه‌های نوسازی بافت‌های فرسوده در این رویدادها باعث می‌شود که سرمایه‌گذاران جهانی به این مناطق علاقه‌مند شوند.

□ برندسازی و تبلیغات هدفمند:

- ایجاد تصویر مثبت از مناطق بافت فرسوده: با برندسازی، این مناطق به فرصت‌های جذاب برای سرمایه‌گذاری تبدیل شوند. می‌توان از تصاویر، ویدیوها، و گزارش‌های مثبت استفاده کرد.
- تبلیغ و تمرکز بر بازارهای خاص: تبلیغ فرصت‌های سرمایه‌گذاری در کشورهایی که مهاجران یا سرمایه‌گذاران بالقوه دارند، مانند چین، کشورهای حاشیه خلیج فارس، و اروپا.

در اینجا برخی از راهکارهای جذب سرمایه‌گذار خارجی برای تولیدمسکن در بافت‌های فرسوده آورده شده است:

❑ کاهش ریسک‌های سرمایه‌گذاری و تضمین بازدهی بالا:

- صندوق‌های سرمایه‌گذاری مشترک و REITs: دولت می‌تواند صندوق‌های سرمایه‌گذاری مشترک یا REITs (Real Estate Investment Trusts) ایجاد کند که به سرمایه‌گذاران خارجی این امکان را بدهد که در پروژه‌های نوسازی بافت‌های فرسوده مشارکت کنند و ریسک‌های سرمایه‌گذاری خود را کاهش دهند.
- حفاظت از سرمایه‌گذاری و تضمین سودآوری: ارائه گارانتی‌های دولتی برای بازگشت سرمایه و سود تضمینی می‌تواند ریسک‌های سرمایه‌گذاری را کاهش دهد و انگیزه سرمایه‌گذاران خارجی برای مشارکت در پروژه‌ها را افزایش دهد.

در اینجا برخی از راهکارهای جذب سرمایه‌گذار خارجی برای تولیدمسکن در بافت‌های فرسوده آورده شده است:

□ ایجاد نهادهای تخصصی برای مدیریت پروژه‌ها:

- تأسیس شرکت‌های مدیریت پروژه: ایجاد شرکت‌های دولتی-خصوصی که نقش واسطه بین دولت، سرمایه‌گذاران خارجی، و جامعه محلی را ایفا کنند.
- شکل‌گیری کنسرسیوم‌های بین‌المللی: تشویق همکاری شرکت‌های داخلی و خارجی در پروژه‌های بزرگ برای تقسیم ریسک و تسریع روند توسعه.

□ ایجاد نهادهای پشتیبان:

- شرکت‌های واسطه سرمایه‌گذاری: ایجاد نهادهای تخصصی که به عنوان پل بین سرمایه‌گذاران خارجی و دولت عمل کنند.
- ایجاد مراکز خدمات سرمایه‌گذاری: دفاتری برای مشاوره و پشتیبانی سرمایه‌گذاران در مراحل مختلف.

در اینجا برخی از راهکارهای جذب سرمایه‌گذار خارجی برای تولیدمسکن در بافت‌های فرسوده آورده شده است:

□ همکاری با متخصصان و مشاوران بین‌المللی:

- دعوت از مشاوران خارجی: برای جذب سرمایه‌گذاران خارجی و ارائه بهترین راهکارهای نوسازی، همکاری با مشاوران بین‌المللی و شرکت‌های توسعه شهری می‌تواند کیفیت پروژه‌ها را افزایش دهد و جذب سرمایه‌گذار را تسهیل کند.
- همکاری با مؤسسات مالی بین‌المللی: مشارکت با مؤسسات مالی بین‌المللی مانند بانک جهانی و سازمان ملل متحد می‌تواند به تأمین منابع مالی و مشاوره فنی برای پروژه‌های نوسازی بافت‌های فرسوده کمک کند.

نتیجه گیری

□ اجرای این راهکارها نیازمند همکاری دولت، بخش خصوصی، و نهادهای بین‌المللی است. با کاهش موانع، ارائه مشوق‌های جذاب، و تضمین امنیت سرمایه‌گذاری، می‌توان سرمایه‌گذاران خارجی را به مشارکت در بازسازی بافت‌های فرسوده تشویق کرد و از این طریق به توسعه پایدار شهری دست یافت.

□ با اجرای این اقدامات، می‌توان بافت‌های فرسوده را به بستری جذاب برای سرمایه‌گذاری خارجی تبدیل کرد و هم‌زمان توسعه پایدار و ارتقای کیفیت زندگی را محقق ساخت.

با تشکر از توجه شما

صفورا رودابر

رئیس گروه سرمایه گذاری شرکت بازآفرینی شهری ایران