

سرمایه‌گذاران در کلانشهرها در انتظار زمین رایگان نباشند / تهران به چند هتل ۵ ستاره نیاز دارد / طرح ۵۰۰ نقطه برای ساخت هتل، بدون زمان و بدون مکان

طرح ۵۰۰ نقطه برای ساخت هتل و سایر تاسیسات گردشگری درحالی توسط رئیس جمهور مورد موافقت قرار گرفته که هیچ زمانبندی یا مکان یابی برای تحقق آن در اختیار سازمان میراث فرهنگی، صنایع دستی و گردشگری نیست.

به گزارش خبرنگار ایلنا، چندی پیش خبری مبنی بر موافقت رئیس‌جمهور با تأمین زمین موردنیاز برای ساخت هتل و اجرای طرح‌های گردشگری در ۵۰۰ نقطه از کشور به‌صورت رایگان یا با اقساط ۲۰ساله، منتشر شد.

یکی از مشوق‌هایی که سازمان میراث و گردشگری برای توسعه گردشگری ارائه می‌دهد، تأمین اراضی مورد نیاز است. به استناد ماده ۶ قانون توسعه صنعت ایرانگردی و جهانگردی و ماده ۲۲ قانون الحاق برخی مواد به قانون تنظیم بخشی از مقررات مالی دولت نیز، دستگاه‌های واگذارکننده زمین مانند امور و اراضی، مسکن و شهرسازی موظف هستند، اراضی مورد نیاز را برای تاسیسات گردشگری در اختیار سازمان قرار دهند، تا سازمان در قالب فرصت‌های سرمایه‌گذاری، آن را در اختیار سرمایه‌گذاران داخلی یا خارجی واجد شرایط قرار دهد.

از آنجا که سازمان میراث و گردشگری، اراضی در اختیار ندارد از این رو باید ارگان‌ها و سازمان‌هایی که زمین در اختیار دارند مانند سازمان همیاری دهداری‌ها و شهرداری‌ها، سازمان ملی زمین و مسکن، وزارت جهاد کشاورزی و سازمان امور اراضی و... در این حوزه ورود کنند. از آنجا که برخی اراضی در محدوده شهر و داخل شهرها، به عنوان اراضی پشتیبان در نظر گرفته شده‌اند، همچنین برخی از زمین‌ها در محدوده شهرها برای توسعه شهری و حومه در نظر گرفته شده‌اند از این رو با انجام امکان‌سنجی و ظرفیت‌سنجی، زمین‌هایی که قابلیت ایجاد تاسیسات گردشگری یا هر نوع فعالیت دیگری داشته باشد را شناسایی و در اختیار دستگاه‌ها قرار می‌دهند.

طی سال‌های گذشته این مطالبه از سوی سازمان میراث و گردشگری وجود داشت که سازمان ملی زمین و مسکن، برخی از نقاط را که معرفی کرده‌اند، برخی از این نقاط قابلیت توسعه گردشگری داشتند ولی برخی از نقاط دیگر پتانسیل لازم را نداشتند یا مکان‌یابی آنها مناسب نبود.

در این راستا **علی اصغر مونسان (معاون رئیس‌جمهور و رئیس سازمان میراث فرهنگی، صنایع دستی و گردشگری)** (طی نامه‌ای به رئیس‌جمهوری، خواستار موافقت حسن روحانی با تأمین زمین موردنیاز برای ساخت هتل و اجرای طرح‌های گردشگری در ۵۰۰ نقطه از کشور به‌صورت رایگان یا با اقساط ۲۰ساله شد. در متن نامه مونسان آمده است: همانطور که استحضار دارید این سازمان در راستای حمایت از سرمایه‌گذاران بخش خصوصی، تسهیلات لازم را برای برخورداری سرمایه‌گذاران از مشوق‌های حمایتی ازجمله پرداخت تسهیلات معافیت‌های گمرکی، معافیت‌های مالیاتی، معافیت عوارض، پروانه ساختمانی و واگذاری اراضی مورد نیاز برای اجرای طرح‌های گردشگری و ... فراهم کرده است.

در حال حاضر تقاضاهای قابل توجهی توسط سرمایه‌گذاران داخلی و خارجی برای سرمایه‌گذاری در تأسیسات گردشگری خصوصاً ساخت هتل‌های ۴ و ۵ ستاره در کلانشهرها وجود دارد.

لذا به منظور توسعه زیرساخت‌های بخش گردشگری و پیرو مذاکره حضوری و نظر مساعد حضرتعالی خواهشمند است دستور فرمایند دستگاه‌های اجرایی نسبت به تأمین زمین مورد نیاز در ۵۰۰ نقطه از سطح کشور برای ساخت هتل و سایر تأسیسات محرک بخش گردشگری به صورت رایگان یا اقساط بلندمدت حداقل ۲۰ ساله به این سازمان اقدام تا در قالب فرصت‌های سرمایه‌گذاری به متقاضیان واجد شرایط واگذار شود.

محمود واعظی (رئیس دفتر رئیس‌جمهوری) (نیز موافقت رئیس‌جمهور برای اقدام در این باره را با تصویر نامه به وزرای راه و شهرسازی، کشور، جهاد کشاورزی و رئیس سازمان برنامه و بودجه ارجاع داده که در آن بر این اقدام تأکید و خواسته شده است که نتیجه آن نیز گزارش شود.

در متن نامه واعظی آمده است: نامه ۵۴۵۴/۹۸۲۱۰۰ مورخ ۲۸/۲/۱۳۹۸ سازمان میراث فرهنگی، صنایع دستی و گردشگری با موضوع پیشنهاد تأمین زمین مورد نیاز در ۵۰۰ نقطه کشور برای ساخت هتل و سایر تأسیسات محرک بخش گردشگری که تصویر آن به پیوست ارسال می‌شود به رئیس‌جمهوری رسیده، پی‌نوشت شد: مونسان مورد بسیار خوبی را اعلام کرده‌اند، اقدام و گزارش کنید.

۵۰۰ نقطه برای هتل‌ها

علی مولایی (معاون دفتر تسهیلات و تامین منابع معاونت سرمایه‌گذاری امور حقوقی و مجلس) در توضیح چگونگی عملیاتی شدن تامین ۵۰۰ نقطه از سطح کشور برای ساخت هتل و سایر تأسیسات محرک بخش گردشگری به صورت رایگان یا اقساط بلندمدت حداقل ۲۰ ساله به ایلنا گفت: در سند چشم‌انداز و برنامه ششم توسعه اقتصادی، به بخش گردشگری به عنوان بخش پیشران اقتصادی تاکید شده. مقام معظم رهبری نیز در سند چشم‌انداز عنوان کرده‌اند که تعداد گردشگران ورودی به ۲۵ میلیون نفر برسد. تحقق این مهم نیازمند، توسعه فضاهای گردشگری است. در این راستا، سازمان میراث و گردشگری به عنوان متولی این حوزه به جهت تامین اراضی مورد نیاز ساخت هتل و سایر تأسیسات گردشگری، وارد کار شد. از این رو در فاز نخست، ۵۰۰ نقطه از اراضی که قابلیت توسعه گردشگری را داراست، برای این بخش استفاده خواهیم کرد.

او درخصوص چگونگی انتخاب مکان‌نمایی زمین در ۵۰۰ نقطه از کشور برای ساخت هتل و سایر تأسیسات گردشگری گفت: دستگاه‌های متولی و دخیل در حوزه اراضی این مناطق را مشخص و به سازمان میراث و گردشگری معرفی می‌کنند. سپس ما به عنوان متولی گردشگری، پس از بررسی‌های اولیه، بسته‌های سرمایه‌گذاری را تهیه و به سرمایه‌گذاران ارائه می‌دهیم. از آنجا که معرفی‌کننده اراضی مورد نظر این طرح توسط دستگاه‌های مربوطه انجام می‌شود، ما هنوز اطلاعی از مکان‌نمایی این زمین‌ها نداریم.

به گفته معاون دفتر تسهیلات و تامین منابع معاونت سرمایه‌گذاری امور حقوقی و مجلس، هنوز تفکیک دستگاهی برای ارائه ۵۰۰ زمین برای توسعه گردشگری و ساخت هتل مشخص نیست و باید آنها شناسایی لازم را انجام دهند. در این میان در کلان‌شهرها، مراکز استان و سایر شهرها این مکان‌ها مشخص خواهد شد.

او یادآور شد: قیمت زمین در کلان‌شهرها، حجم بالایی از سرمایه‌گذاری در این بخش را شامل می‌شود که خرید زمین برای ساخت هتل توجیه‌پذیری طرح‌ها، گردشگری را در مقایسه با سایر بخش‌ها با مشکل مواجه می‌کند. سرمایه‌گذاران ترجیح می‌دهند در کلان‌شهرها، زمین‌های دولتی به آنها واگذار شود. ما نیز به دنبال آن هستیم که این زمین‌ها به صورت اقساط ۲۰ ساله تخصیص یابد چراکه عملاً ارائه زمین در کلان‌شهرها به صورت رایگان امکان‌پذیر نیست. البته ممکن است در سایر نقاط به غیر از کلان‌شهرها، زمین به صورت رایگان در اختیار سرمایه‌گذار قرار گیرد.

به گفته مولایی، این پیشنهاد برای تمام استان‌های کشور انجام شده و فقط چند استان خاص مدنظر نیست. در نهایت هم باید در انتظار پیشنهاد ارگان‌های واگذارکننده بمانیم. در فاز نخست باید شناسایی، امکان‌سنجی و نقشه‌های هوایی نقاط پیشنهادی انجام شود. سپس امکان‌سنجی توسط سازمان میراث و گردشگری صورت می‌گیرد تا ببینیم آیا ظرفیت ساخت تأسیسات گردشگری در این مناطق وجود دارد یا خیر، چراکه ممکن است توجیه اقتصادی نداشته باشد.

معاون دفتر تسهیلات و تامین منابع معاونت سرمایه‌گذاری امور حقوقی و مجلس درخصوص زمانبندی تحقق این طرح گفت: هیچ زمانبندی برای این مهم اختصاص نیافته. پیرو دستور رییس جمهوری، نامه‌ای به وزرا و رییس سازمان برنامه و بودجه ارسال شده تا نماینده‌های خود را برای انجام هماهنگی‌های لازم به سازمان میراث و گردشگری معرفی کنند. از وزاری مربوطه درخواست نموده‌ایم تا معاون زیربط خود را برای تشکیل کمیته هماهنگی به سازمان معرفی نمایند و معاونت سرمایه‌گذاری سازمان میراث مسئول پیگیری این موضوع است.

بسته‌های سرمایه‌گذاری بی‌سرانجام

اینگونه که مشخص است، قرار است بار دیگر شاهد انتشار کتابچه‌ای دیگر از فرصت‌های سرمایه‌گذاری در حوزه گردشگری باشیم که البته اینبار یا زمین به صورت رایگان ارائه می‌شود یا در قالب اقساط ۲۰ ساله به سرمایه‌گذار داده می‌شود. البته مولایی درخصوص نتیجه بسته‌های سرمایه‌گذاری که سال‌هاست روی آنها تاکید می‌شود، گفت: در سال ۱۳۹۵، سازمان زمین و مسکن، برخی نقاط را معرفی کرده بود که شامل ۱۰ نقطه در استان تهران می‌شد. اما در نهایت فقط یک مورد آن توسط سرمایه‌گذاران مورد اقبال قرار گرفت و به تملک سرمایه‌گذار درآمد. از آنجا که این مناطق در اختیار سازمان ملی زمین و مسکن بود قول آن را به سایر دستگاه‌ها نیز داده بود وقتی سرمایه‌گذاران حوزه گردشگری وارد عمل می‌شدند، با حضور سرمایه‌گذاران سایر حوزه‌ها نیز روبه‌رو می‌شدند.

مناطق که سرمایه‌گذاران تمایل به ساخت هتل دارند، یا ارزش زمین خیلی بالاست یا موجود نیست. به دنبال کشف ظرفیت‌هایی هستیم که بتوانیم از اراضی پشتیبان استفاده کنیم. البته که هنوز هیچ آماری از جا نمایی میزان اراضی و نقاط زمین‌هایی که ممکن است توسط دستگاه‌ها پیشنهاد داده شود، نداریم

امید است تا بر اساس دستور رئیس‌جمهور، طی سال جاری، با پیشنهادهای از سوی دستگاه‌های ذیربط روبه‌رو شویم که زمین‌هایی را معرفی کنند که اختصاصاً برای سرمایه‌گذاری حوزه گردشگری معرفی می‌شوند.

مولایی ادامه داد: مناطقی که سرمایه‌گذاران تمایل به ساخت هتل دارند، یا ارزش زمین خیلی بالاست یا موجود نیست. به دنبال کشف ظرفیتهایی هستیم که بتوانیم از اراضی پشتیبان استفاده کنیم. البته که هنوز هیچ آماری از جانمایی میزان اراضی و نقاط زمین‌هایی که ممکن است توسط دستگاه‌ها پیشنهاد داده شود، نداریم.

هتل، هتل و دیگر هیچ

در این طرح به تأمین زمین موردنیاز برای ساخت هتل و اجرای طرح‌های گردشگری در ۵۰۰ نقطه از کشور به‌صورت رایگان یا با اقساط ۲۰ساله تأکید شده، معاون دفتر تسهیلات و تأمین منابع معاونت سرمایه‌گذاری امور حقوقی و مجلس درخصوص چرایی انتخاب ۵۰۰ نقطه برای ساخت تأسیسات گردشگری گفت: برای آنکه بتوانیم به ایجاد ظرفیتهای مراکز اقامتی و دستیابی به هدف چشم انداز دست یابیم، نیاز داریم حداقل ۵۰۰ نوع فضای اقامتی اعم از هتل، هتل آپارتمان و ... به سایر فضاهای فعال اضافه شود. اکنون نیز تقاضای زیادی برای سرمایه‌گذاری داریم اما مشکل اصلی آنها تأمین زمین است.

هرچند در این نامه به تأمین زمین برای ساخت هتل ۴ و ۵ ستاره اشاره شده اما به گفته او، الزاماً این زمین‌ها برای ساخت هتل ۴ و ۵ ستاره اختصاص نمی‌یابد. اکنون ۲۱۴ هتل ۴ و ۵ ستاره فعال هستند و ۱۶۵ هتل نیز در دست ساخت است. با توجه به آنکه بیشتر هتل‌های فعال با درجه‌های مختلف، قدیمی هستند و نیازمند استانداردسازی هستند، سرمایه‌گذاران ترجیه می‌دهند به جای بازسازی، نوسازی داشته باشند از این رو تقاضا برای ساخت تأسیسات و مراکز اقامتی جدید وجود دارد. البته مراکز قدیمی از چرخه فعالیت خارج نمی‌شوند و مراکز جدید به فعالیت آنها اضافه می‌شوند.

تمام این صحبت‌ها در حالی مطرح می‌شود که جمشید حمزه زاده (رئیس جامعه هتلداران ایران) با تأکید بر آنکه جانمایی ۵۰۰ نقطه برای ساخت هتل و تأسیسات گردشگری نیازمند مطالعه و نیازسنجی بسیار دقیق است، به این‌ها گفت: در مرحله نخست باید این مهم توسط مسئولان گردشگری نیازسنجی می‌شد تا دستگاه‌های مختلف هر جا که دلشان می‌خواهد زمین به هتل‌سازی و توسعه گردشگری اختصاص ندهند چراکه بعضاً ممکن است زمین‌هایی به این مهم اختصاص یابد که محل مناسبی برای ساخت هتل نباشد. باید این زمین‌ها در مکان‌هایی جانمایی شود که صرفاً به هتل یا تأسیسات گردشگری نیاز است. او ادامه داد: در بسیاری از مناطق کشور دیگر به هتل نیاز نیست و ساخت ساخت صدها هتل هستیم که اشباع شده است. به طور مثال در شهری مانند مشهد، ظرفیت هتل‌ها بیش از تعداد مسافران است، بنابراین ارائه زمین رایگان یا با اقساط ۲۰ ساله به سرمایه‌گذار و هتل‌ساز، نه توجیه اقتصادی دارد نه صحیح است. باید ملاحظات مبنی بر مطالعات نیازسنجی و معرفی نقاط مستعد توسعه گردشگری انجام شود.

حمزه‌زاده با اشاره به آنکه در برخی از نقاط کشور به لحاظ مراکز اقامتی و فعالیت هتل با مشکل روبه‌رو هستیم، تصریح کرد: در برخی از شهرها مانند تهران، به چند هتل ۵ ستاره تاپ نیاز است. در این میان باید این سرمایه‌گذاری‌ها هدایت شده انجام شود. در کنار آن باید به حل مشکلات فعالان حوزه گردشگری نیز توجه شود. هزینه‌های سنگین آب و برق و سایر هزینه‌های جانبی هتلداران باید مورد بررسی و توجه قرار گیرد.

او خاطرنشان کرد: از آنجا که مطالعات نیازسنجی دقیق در حوزه گردشگری انجام نشده از این رو بیشتر کارهایی که انجام می‌شود، سطحی هستند. تاکنون هم هیچ مشاوره و صحبتی درخصوص ضرورت توجه به این مهم با جامعه هتلداران ایران انجام نشده. اینکه بر چه اساسی روی ۵۰۰ نقطه تأکید شده نیز موضوعی است که ما در جریان آن نیستیم.

رئیس جامعه هتلداران ایران درخصوص ضریب اشغال هتل‌های کشور گفت: درحال حاضر ضریب اشغال هتل‌ها زیر ۴۰ درصد است و نسبت به سال گذشته با کاهش اقامت روبه‌رو هستیم. طی دو ماه گذشته نیز شاهد ۱۵ درصد کاهش ضریب اقامت نسبت به سال گذشته بودیم. البته نوروز ۹۸ نیز با توجه به وقوع سیل با کاهش شدید اقامت در هتل‌ها روبه‌رو بودیم و می‌توان گفت هتل‌ها در نوروز با ضریب اقامت زیر ۵۰ درصد فعال بودند و ۲۱ درصد کاهش اقامت نسبت به سال گذشته را تجربه کردند. او یادآور شد: طی سال گذشته شاهد کاهش تعداد گردشگران داخلی و خارجی بودیم.

مولایی در پاسخ به این سؤال که در شرایطی که ضریب اشغال هتل‌های فعال در کشور زیر ۵۰ درصد است و این به معنای ضرر برای سرمایه‌گذاری در این حوزه محسوب می‌شود، درخصوص تأکید برای ساخت هتل‌های بیشتر گفت: توسعه گردشگری در هتل‌ها می‌تواند با ایجاد خدمات جانبی در کنار اقامت

هتل‌ها رقم بخورد. هزینه اقامت در ایران بالاست؛ درواقع هتلداران برای آنکه هزینه اقامت را کاهش دهند و به تبع آن شاهد افزایش ضریب اشغال اتاق‌های خود باشند، باید خدمات جانبی اطراف واحد اقامتی اعم از سالن‌های آمفی تئاتر، همایش، تالار، استخر و سایر فضاهای تفریحی را به بخش اقامتی بیافزایند.

معاون دفتر تسهیلات و تامین منابع معاونت سرمایه‌گذاری امور حقوقی و مجلس ادامه داد: برای آنکه بتوانیم هزینه اقامت را کاهش دهیم باید ماندگاری مسافر را افزایش دهیم و با افزایش خدمات جانبی کار را پیش ببریم.