



مسکن مهر؛ از آرزو تا واقعیت

♦ احمد صدیقی

به مسکن مهر در نظر گرفته است. یکی از این برنامه‌ها تبدیل خانه‌های نوساز خالی در شهرها به مسکن مهر است. این برنامه جدید که کاربرد دوگانه دارد، برای تقویت و سرعت بخشی به پروژه ملی مسکن مهر طراحی شده و هم اکنون در سراسر کشور به اجرا گذاشته شده است. بر اساس جدیدترین تصمیم اتخاذ شده در وزارت مسکن، قرار است امکان استفاده متقاضیان مسکن مهر از واحدهای تازه‌ساز داخل شهرها با شرایط و تسهیلات حمایتی فراهم شود. در این راستا، وزارت مسکن قصد دارد عرصه (زمین) ۴۰۰ هزار واحد مسکونی رسوب شده را با زمینی در منطقه دیگر تهاتر کند تا قیمت زمین این واحدها حذف و به اجاره ۹۹ ساله درآید و قیمت اعیان آن نیز کاهش چشمگیر پیدا کند. مقامات وزارت مسکن در این طرح، دو هدف را دنبال می‌کنند که اولی ایجاد مسیر میان‌بر برای دسترسی سریع به بازدهی مناسب در مسکن مهر است و دومی کمک به انبوه‌سازان برای فروش سریع و راحت واحدهایی است که طی یک‌ونیم سال گذشته به خاطر رکود مسکن، فروش نرفته‌اند. بر اساس توافق جدید شیوه ساخت و تأمین مسکن مهر، به چهار حالت افزایش پیدا می‌کند. شیوه اول حضور مستقیم تعاونی‌ها در امر ساخت است که تاکنون در برخی از استان‌ها موفق نبوده است. شیوه دوم واگذاری زمین به گروه‌های زیر ۱۰ نفر است که افراد خودشان ساخت را شروع کنند. این روش نیز در همه استان‌ها جواب نمی‌دهد. شیوه سوم که اواخر سال گذشته تصویب شد، استفاده از توان انبوه‌سازان است که البته از این به بعد با تغییراتی در آن، به صورت بهتر قرار است اجرا شود. بر اساس تغییرات در شیوه سوم، توافق سه‌جانبه‌ای بین سازمان مسکن استان، انبوه‌ساز و بانک مسکن منعقد می‌شود و از طرف بانک، تسهیلات ساخت مستقیم به حساب انبوه‌ساز واریز می‌شود و او با اجازه سازمان مسکن استان، حق برداشت دارد تا مبادا تسهیلات در جایی غیر از مسکن مهر هزینه شود. در توافق‌نامه‌ای که بسته می‌شود، انبوه‌ساز صاحب صلاحیت باید متعهد شود در عرض یک سال واحدها را بسازد و تحویل دهد.

تولید مسکن مهر خارج از تهران چقدر زمان نیاز دارد؟ شاید بتوان بخشی از عدم موفقیت دولت در اجرای بزرگ‌ترین طرح تأمین مسکن را از سیاست‌های نامناسبی دانست که در زمان وزرات محمد سعیدی کیا اتخاذ شد. در حال حاضر وزیر جدید مسکن با تشکیل کمیته حقیقت‌یاب که ریاست آن را خودش بر عهده دارد، اقدام به بازرسی و تحقیق از همه استان‌ها کرده است. این کمیته تاکنون از ۵ استان بازدید کرده و نسبت به کندی طرح اطلاعاتی کسب کرده است. این اطلاعات نشان می‌دهد تعاونی‌های مسکن مهر با همه توان و انگیزه لازم خواهان تعیین تکلیف موضوع هستند اما برخی سازمان‌های مسکن استان‌ها علاقه‌ای به پیشرفت کار ندارند. در حال حاضر از ۴ میلیون نفری که از سال ۸۶ تاکنون برای مسکن مهر ثبت‌نام کرده بودند، فقط یک میلیون و ۴۰۰ هزار نفر باقی مانده‌اند که این نشان می‌دهد بسیاری از متقاضیان انصراف داده یا به دلایلی برای ادامه کار مراجعه نکرده‌اند. برابر آخرین اطلاعات رسمی تاکنون تعداد یک میلیون و ۴۱۰ هزار نفر در کل کشور واجد شرایط نهایی برای استفاده از زمین‌های ۹۹ ساله شناخته شده‌اند و برای این افراد یک میلیون قطعه زمین اختصاص داده شده است. همچنین سازمان‌های مسکن استان‌ها در سراسر کشور تاکنون با ۴۲۳ هزار و ۶۲۶ نفر قرارداد زمین امضا کرده‌اند و برای ۲۶۵ هزار و ۹۵۲ واحد مسکونی مهر پروانه ساختمانی صادر شده است. بر اساس این گزارش، در حال حاضر از ۱/۵ میلیون مسکن مهر که دولت قبل، وعده داده بود طی یک‌سال در کشور ساخته می‌شود، فقط ۹۷ هزار و ۸۸۱ واحد در مرحله پی‌سازی قرار دارد و ۳۷ هزار و ۷۲ واحد نیز عملیات اسکلت‌بندی و سقف‌زنی را طی می‌کنند. همچنین ۱۱ هزار و ۵۷۷ واحد مسکونی نیز در مرحله سفت‌کاری قرار دارند و تنها ۳ هزار و ۷۳۵ واحد وارد فاز نازک‌کاری شده‌اند.

برنامه سرعت بخشی

این آمارها نشان می‌دهد طرح مسکن مهر در وضعیت خوبی قرار ندارد و باید برای آن فکر اساسی شود. وزارت مسکن در دوره جدید این فکر اساسی را کرده است. علی نیکزاد، وزیر مسکن برنامه‌های جدیدی برای سرعت بخشی

طرح مسکن مهر، بزرگ‌ترین طرح ملی تأمین مسکن از بعد از انقلاب تاکنون به حساب می‌آید که در دولت نهم جزئیات آن تدوین شده، نهایی شده است و کلنگ آن نیز در همان دولت به زمین زده شد. خلاصه طرح مسکن مهر این است که دولت زمین‌های تحت اختیارش را در قالب اجاره ۹۹ ساله برای ساخت مسکن در اختیار تعاونی‌ها قرار می‌دهد و ۱۴ میلیون تومان هم وام ساخت می‌دهد و در مقابل از آنها انتظار دارد خانه‌سازی کنند و صاحب مسکن شوند. اما همین مکانیزم به ظاهر ساده مردم را با مشکلات متعددی روبه‌رو کرده است. به طوری که اکنون بعد از ۲۶ ماه عملیات اجرایی، هنوز مسکن مهر به مسکن واقعی تبدیل نشده است.

آنچه از تیرماه سال ۸۶ بر مسکن مهر گذشته جز عدم اشراف مسئولان به این طرح، انتظار طولانی اعضای تعاونی‌ها، عدم همکاری سایر دستگاه‌ها با وزارت مسکن و بی‌برنامگی نسبت به نحوه اداره آن، دستاورد دیگری به همراه نداشته است. نقد واقعی که می‌توان به مسکن مهر وارد کرد و مطمئناً مورد قبول برخی مسئولان نیز قرار خواهد گرفت، عدم پشتوانه مطالعاتی قبل از اجرای این طرح است. اگر غیر از این بود باید بعد از بیش از ۲ سال، لااقل نیمی از وعده ساخت ۱/۵ میلیون واحد مسکونی مهر در کشور تحقق پیدا می‌کرد.

یک نمونه ساده از ادعای عدم مطالعه در این طرح را می‌توان در جانمایی زمین‌های ۹۹ ساله تشریح کرد. در بسیاری از شهرها، از جمله تهران، اصفهان، کرج و سایر کلان‌شهرهای کشور، وزارت مسکن زمین‌های خارج از شهر را برای مسکن مهر اختصاص داده و انتظار دارد کار روی این زمین‌ها با سرعت پیش برود. در تهران، زمین‌ها در پرنده، هشتگرد و پردیس در نظر گرفته شده است؛ مناطقی که تهرانی‌ها باید حداقل یک ساعت زمان اختصاص دهند تا بتوانند از مرکز پایتخت به محل زندگی‌شان بروند. از سوی دیگر این زمین‌ها اغلب آماده‌سازی نشده‌اند و تعاونی‌ها باید برای ساخت روی آنها میلیون‌ها تومان هزینه کنند. آیا دولت از روزی که طرح مسکن مهر را نوشت، مطالعه‌ای روی این موضوع کرده بود؟ آیا پیش‌بینی کرده بود که

تاریخ	شهرها (به تفکیک جمعیت)	تعداد متقاضیان واجد شرایط نهایی	تعداد واحد واگذار شده	تعداد واحد انعقاد قرارداد	تعداد پروانه اخذ شده	تعداد واحد در مرحله پی‌سازی	تعداد واحد در مرحله اسکلت و سقف	تعداد واحد در مرحله سفت‌کاری	تعداد واحد در مرحله نازک‌کاری
زیر ۲۵ هزار نفر	۸۴۲۳۱	۸۰۹۶۳	۲۷۵۸۵	۲۷۱۸۳	۹۳۲۰	۳۱۰۵	۸۰۶	۱۰۸	
بالای ۲۵ هزار نفر	۷۱۶۰۸۶	۶۱۷۷۵۵	۲۶۷۹۷۶	۱۸۱۳۱۱	۷۴۸۱۳	۲۷۲۱۶	۱۰۳۴۰	۳۴۱۳	
شهرهای جدید	۲۶۹۸۰۸	۱۷۶۴۰۷	۹۴۹۲۶	۴۹۰۴۱	۶۲۸۴	۲۰۰۸	۵۴	۰	
کل کشور	۱۰۷۱۲۵	۸۷۵۱۲۵	۳۹۰۴۸۷	۲۵۷۵۳۵	۹۰۴۱۷	۳۲۳۲۹	۱۱۲۰۰	۳۵۲۱	
زیر ۲۵ هزار نفر	۸۶۹۶۸	۱۲۰۸۵۳	۳۳۷۰۸	۲۸۹۲۵	۱۰۵۵۸	۳۵۲۹	۱۱۲۸	۲۴۲	
بالای ۲۵ هزار نفر	۶۸۸۰۱۹	۶۳۱۶۷۱	۲۹۱۰۲۶	۱۸۶۶۹۱	۸۰۸۴۷	۳۱۲۱۷	۱۰۳۹۵	۳۴۹۳	
شهرهای جدید	۲۶۶۱۸۲	۲۵۳۳۱۲	۹۸۸۹۲	۵۰۳۳۶	۶۴۷۶	۲۳۲۶	۵۴	۰	
کل کشور	۱۰۴۱۱۶۹	۱۰۰۵۸۳۶	۴۲۳۶۲۶	۲۶۵۹۵۲	۹۷۸۸۱	۳۷۰۷۲	۱۱۵۷۷	۳۷۳۵	
زیر ۲۵ هزار نفر	۳/۲	۴۹/۳	۲/۲۲	۶/۴	۱۳/۳	۱۳/۷	۴۰	۱۲۴/۱	
بالای ۲۵ هزار نفر	-۳/۹	۲/۳	۸/۶	۳	۸/۱	۱۴/۷	۰/۵	۲/۳	
شهرهای جدید	-۱/۳	۴۳/۶	۴/۲	۲/۶	۳/۱	۱۵/۸	۰	-	
کل کشور	-۲/۷	۱۴/۹	۸/۵	۳/۳	۸/۳	۱۴/۷	۳/۴	۶/۱	

از رسوبی‌ها چه خبر؟

بر اساس آنچه تشکل‌های انبوه‌سازی می‌گویند حدود ۴۰۰ هزار واحد مسکونی بدون مشتری در بازار وجود دارد که به دلایل مختلف نظیر رکود یا قیمت بالای فروش یا نبود قدرت مالی کافی برای خرید آنها، در بازار رسوب شده است. این واحدها می‌تواند در صورت توافق سازنده با وزارت مسکن بر سر قیمت فروش، در قالب مسکن مهر به افرادی که وزارت مسکن معرفی می‌کند، عرضه شود. به شرط آنکه سازنده قبول کند زمین آن ساختمان با زمینی که وزارت مسکن در جای دیگر پیشنهاد می‌کند، بهتر شود تا قیمت زمین از قیمت فروش واحد حذف شود. همچنین به افراد معرفی شده تسهیلات ۱۵ میلیونی داده می‌شود تا قدرت خرید واحدهای رسوب شده در بازار تا حد امکان افزایش پیدا کند. با اجرای شیوه چهارم یعنی استفاده از خانه‌های نوساز موجود در شهرها برای مسکن مهر، هم امکان صاحب‌خانه شدن متقاضیان این طرح در کمترین زمان ممکن فراهم می‌شود و هم انبوه‌سازان با فروش تولیداتشان، امکان سرمایه‌گذاری مجدد پیدا می‌کنند. توافق جدید در راستای اجرای شیوه چهارم با استقبال ضمنی انبوه‌سازان همراه شده است.

این دستورالعمل باعث می‌شود قیمت واگذاری هر متر مربع از خانه‌های رسوب شده به جای ارقام میلیونی به حدود ۵۰۰ تا ۶۰۰ هزار تومان کاهش یابد. پیش‌بینی می‌شود در صورت اجرای این طرح، ۴۰۰ هزار واحد مسکونی نوساز در شهرها که ماه‌هاست روی دست سازنده‌ها مانده با قیمت پایین به بازار عرضه شود. واکنش بازار نیز احتمالاً کاهش بیشتر قیمت‌ها خواهد بود، چون سازنده‌های خرده‌پا وقتی مشاهده کنند مجتمع‌های بزرگ مسکونی به زیر قیمت عرف بازار در حال عرضه می‌شود و بلافاصله خریداری می‌شود، آنها نیز قیمت‌ها را خواهند شکست.

تضمین موفقیت طرح تبدیل خانه‌های نوساز به مسکن مهر در صورتی است که سازنده‌ها از ورود به این طرح احساس رضایت داشته باشند. این رضایت نیز فقط در صورتی حاصل می‌شود که سود ناشی از فروش زیر قیمت بازار بیشتر از ضرر ناشی از ادامه رسوب واحدهای ساخته شده باشد. انبوه‌سازانی که در آینده نزدیک طرف معامله با وزارت مسکن قرار خواهند گرفت، دو راه برای انتخاب دارند؛ اول اینکه به رویه کنونی فروش ملک در بازار که در آن قیمت بدون هیچ ضابطه‌ای تعیین می‌شود، خاتمه دهند و به یک سود معقول رضایت دهند تا از این طریق، سرمایه‌شان آزاد

شود و امکان سرمایه‌گذاری مجدد پیدا کنند. در این راه ظاهراً ناکامی‌هایی وجود دارد، اما سیاست‌گذاران مسکن می‌گویند این کاملاً به نفع انبوه‌سازان است. چون ارائه زمین مابه‌ازا به انبوه‌سازان مسیر ساخت‌وساز را برایشان هموار می‌کند. ضمن اینکه در قیمت توافقی، به اندازه کافی سود برای آنها در نظر گرفته شده است. راه دوم، پشت کردن به پیشنهاد مطرح شده و انتظار مجدد برای رونق بازار و فروش واحدها به قیمت دلخواه است. اگر انبوه‌سازان این مسیر را انتخاب کنند ممکن است در ظاهر، شانس کسب سود در آینده را برای خود حفظ کرده باشند، اما ممکن است هیچ‌وقت دیگر بازار مسکن مثل سال ۸۶ رونق نگیرد و قیمت‌ها دیگر افزایش پیدا نکنند. به نظر می‌رسد با پیشنهادی که اکنون وزارت مسکن روی میز کار انبوه‌سازان گذاشته، فرصت مناسبی را در اختیار آنها قرار داده است. در این میان بهتر آن است که مسئولان بخش شیوه‌ای درست برای تعیین قیمت واگذاری واحدهای رسوبی طراحی کنند. اصل طرح مطمئناً مورد تأیید بازار ساختمان است؛ به شرطی که سود دو طرف ماجرا که سازنده‌ها و مردم هستند، بدون اغماض دیده شود.

کارشناسان از مسکن مهر چه می‌گویند؟

دکتر حمیده امکچی، کارشناس مسکن معتقد است: نگاهی به فراز و فرودهای طرح مسکن مهر بیانگر آن است که این طرح نمی‌تواند به عنوان یک نقطه اتکا برای نهادینه کردن صنعتی‌سازی در ساخت‌وسازهای کشور تلقی شود. به عنوان مثال واگذاری مدیریت تقاضا و ساخت به تعاونی‌ها، سپس واگذاری امر ساخت به انبوه‌سازان و بعد انحلال تعاونی‌های مسکن و در نهایت واگذاری امر ساخت به گروه‌های ۲ الی ۳ نفره و حذف انبوه‌سازان از این فرآیند بیانگر آن است که این طرح به هیچ عنوان قادر نخواهد بود تحولی در ساخت‌وساز کشور ایجاد کند. امکچی تأکید می‌کند: طرح مسکن مهر با عجله و بدون اتکا به تجربه به تصویب رسید و اگر این پروژه به تأسی از نامش که کلمه مهر را به یک می‌کشد نگاه مهرآمیزی به طرح جامع مسکن داشت، قطعاً شاهد این همه فراز و نشیب در آن نبودیم.

در همین حال دکتر احمدرضا سرحدی، کارشناس مسکن دولت و مسئولان مربوطه را در برابر مسئولی قرار داد و تصریح کرد: گفته شد سالانه ۱/۵ میلیون واحد مسکونی برای مردم ساخته می‌شود و زمین را رایگان و وام را هم در اولین فرصت به آنها اعطا می‌کنند، حال این همه وعده و

وعده‌ها چه نتیجه عملی داشته است؟. وی تصریح کرد: در بخش واگذاری زمین معضل کمبود زمین بیشتر دامنگیر شهرستان‌ها بوده است، اما دولت به جای اینکه نظری به بافت‌های فرسوده کند و از این رهگذر اقدام به تأمین زمین کند با بدترین امکان سنجی ممکن زمین واگذار کرده است. به عنوان مثال از جمله این مکان‌ها بوئین‌زهراست که هزینه اقتصادی ایاب و ذهاب آن برای کسانی که محل کارشان در تهران است آنقدر زیاد است که زاغه‌نشینی برای آنها به مراتب به صرفه‌تر است.

وی تأکید کرد: در همین حال در قالب این طرح به برخی از شهرهای زیر ۲۵ هزار نفر جمعیت که در واقع روستا محسوب می‌شوند زمین رایگان واگذار شده است، این در حالی است که روستاها مشکل زمین ندارند، مشکل بافت‌های فرسوده و مقاوم‌سازی بناهای آن در اولویت است که در این راستا باید وام برای نوسازی اعطا می‌شد که این مهم عملی نشد. سرحدی گفت: بر این اساس دولت در جایی که می‌توانست زمین دهد، این کار را نکرد و از سوی دیگر در فرصت دیگر که می‌توانست وام ارائه دهد، اقدامی انجام نداد.

از دیگر سو دکتر حمید ماجدی، کارشناس مسکن نیز گفت: مکان‌یابی نادرست زمین‌های مسکن مهر شکست این پروژه را محتمل ساخت. وی افزود: در همین حال با آنکه دولت اعلام کرده بود یک میلیون تومان آورده نقدی برای آماده‌سازی زمین‌های این طرح لازم است، اما در واقع ۸ میلیون تومان هزینه آماده‌سازی زمین‌های این طرح است. ماجدی گفت: علاوه بر این با توجه به هزینه‌های گزاف ساخت‌وساز نتیجه این شد که تسهیلات تخصیص یافته تکافوی هزینه‌های ساخت‌وساز را نداشته باشد.

وی تأکید کرد: دولت برای چنین پروژه‌ای ساخت‌وساز به روش تعاونی‌سازی را تعریف کرد، اما با توجه به اینکه در شرایط فعلی کشورمان روحیه تعاون در بین مردم ما حاکم نیست، این روش ساخت به مشکل برخورد. وی تصریح کرد: اما دولت به جای اینکه به فکر راهکار برای حل این معضل باشد، صورت مسئله را پاک کرد و ساخت‌وساز به روش‌های ۲ الی ۳ نفره را تصویب کرد که نتیجه آن رواج حاشیه‌نشینی خواهد شد. ماجدی تأکید کرد: در مجموع واگذاری زمین در قالب ۹۹ ساله طرح مثبتی بود اما از سوی دیگر دولت باید با ابزارهای مالی این طرح را سامان دهد. ■