

چرا متقاضیان مسکن مهر خانه‌دار نمی‌شوند؟

رویای خانه‌دار شدن

باران عقیلی ■

سقف رسیده‌اند که این، آمار جالبی نیست. طبق آمار رسمی، در حال حاضر ۴۹۴ هزار واحد مسکونی مهر مرحله اسکلت و سقف را گذرانده‌اند. تعداد واحدهایی که در مرحله سفت‌کاری قرار دارند نیز خیلی کم است که البته انتظار می‌رود تا پایان سال، این رقم افزایش پیدا کند. در حال حاضر ۲۴۸ هزار و ۲۹۳ واحد مسکونی مهر عملیات سفت‌کاری را پشت‌سر گذاشته‌اند.

بر اساس این گزارش، در طرح مسکن مهر فعلاً تا این لحظه فقط ۱۰ درصد واحدها در آستانه افتتاح قرار دارند، به طوری که ۱۲۲ هزار و ۳۲۱ واحد مسکونی مهر عملیات نازک‌کاری را پشت‌سر گذاشته‌اند.

نمودار مقایسه‌ای روند پیشرفت ساخت‌وسازهای مسکن مهر در کل کشور نشان می‌دهد ماهانه تعداد واحدهایی که به مرحله اسکلت و سقف می‌رسند ۳۰ درصد نسبت به ماه قبل افزایش پیدا می‌کند که این شیب مثبت امیدوارکننده است. در اردیبهشت امسال فقط ۱۱۴ هزار واحد مسکونی در مرحله اسکلت و سقف قرار داشت، اما در خرداد این رقم به ۱۷۰ هزار واحد رسید و در تیر ماه از رقم ۲۲۰ هزار واحد عبور کرد. همچنین تعداد واحدهایی که در مرحله اسکلت و سقف قرار داشت، در مرداد به ۲۸۵ هزار واحد رسید و در شهریور به ۴۰۵ هزار واحد رسید و در آبان‌ماه از رقم ۴۹۴ هزار واحد مسکونی عبور کرد. در طرح مسکن مهر عمده هزینه ساخت توسط وام بانکی تأمین می‌شود، به طوری که بانک‌مسکن

مسکونی مهر را در مرحله سفت‌کاری قابل سکونت تحویل دهند. تحویل در مرحله سفت‌کاری قابل سکونت یعنی اینکه واحدها بدون عملیات تکمیلی نازک‌کاری شامل نقاشی، سرامیک، کابینت آشپزخانه و... تحویل متقاضیان می‌شود.

پاییز پارسال معادل ۹۴۰ هزار واحد مسکونی، قرارداد ساخت با انبوه‌سازان امضا شد و طی یک‌سال گذشته، کارنامه ساخت مسکن مهر از رشد فوق‌العاده خوب و جهشی برخوردار شده است، طوری که در حال حاضر هیچ زمین ۹۹ ساله‌ای در کشور وجود ندارد که پیریزی در آن انجام نشده باشد.

اما این طرح ملی که در ابتدا تصور می‌شد فقط از بابت ساخت‌وساز مشکل دارد و اگر ساخت آن روی غلطک بیفتد، همه مشکلات حل می‌شود، حالا چالش‌های تازه‌تری پیش روی آن قرار گرفته که برای حل برخی از آنها امید چندانی وجود ندارد.

قبل از آنکه به این مشکلات بپردازیم، آخرین آماری را که وزارت مسکن در زمینه ساخت‌وسازهای مسکن مهر منتشر کرده (این آمارها هنوز در هیچ رسانه‌ای منتشر نشده است) ارائه می‌دهیم.

در حال حاضر عملیات پیریزی یک میلیون و ۱۸ هزار واحد مسکونی مهر در زمین‌های ۹۹ ساله به اتمام رسیده است. این بدان معنی است که این واحدها از زمین بیرون آمده‌اند و اولین مرحله ساخت آن با موفقیت انجام شده و به پایان رسیده است. تاکنون از این تعداد واحد، حدود نصف آن به مرحله اسکلت و

چرا مسکن مهر به بار نمی‌نشیند؟ چرا متقاضیان مسکن مهر نمی‌توانند خانه‌دار شوند؟ چرا واحدهای مسکونی مهر هنوز مسکونی نشده است؟ چرا مسکن مهر هر روز با یک مشکل تازه روبه‌رو می‌شود؟

اینها تازه‌ترین پرسش‌هایی است که در مسیر طرح دولتی مسکن مهر قرار گرفته است که به نظر می‌رسد به این زودی‌ها پاسخ روشنی برای آنها پیدا نشود.

طرح مسکن مهر که از تیرماه سال ۸۶ به اجرا گذاشته شد تا ابتدای دولت دهم، هیچ پیشرفتی نداشت، تا جایی که زمانی که بحث تشکیل کابینه جدید به میان آمد، کارشناسان مسکن مهم‌ترین پیشنهادی که به وزیر جدید مسکن، علی نیکزاد، برای تدوین برنامه‌های وزارتی ارائه کردند، صرف‌نظر از مسکن مهر و طراحی راهکاری دیگر برای تأمین مسکن گروه‌های کم‌درآمد بود. در پاییز سال ۸۸ که آغاز عمر کاری وزارت مسکن در دوره جدید بود، فعالان مسکن مهر که همان تعاونی‌ها و متقاضیان هستند، امیدی به سرانجام طرح نداشتند. اما چند هفته بعد، وزارت مسکن یک مسیر میان‌بر برای احیای مسکن مهر طراحی کرد که به موجب آن، مقرر شد زمین‌های ۹۹ ساله از تعاونی‌ها پس گرفته شود و به انبوه‌سازان سپرده شود. مسئولیت ساخت مسکن مهر به انبوه‌سازان سپرده شد و از آنها تعهد گرفته شد واحدهای مسکونی مهر را متر مربعی ۳۰۰ هزار تومان حداکثر در یک‌سال احداث کنند. وزارت مسکن از انبوه‌سازان امضا گرفت که واحدهای



۸۰ درصد هزینه ساخت را به انبوه‌سازان وام ارزان قیمت، با نرخ بهره ۴ تا ۹ درصد، پرداخت می‌کند. این میزان حمایت بانکی از انبوه‌ساز در طول سال‌های اخیر سابقه نداشته است. شاید به خاطر همین است که طی ماه‌های اخیر اشتیاق انبوه‌سازان به حضور در مسکن‌مهر دو چندان شده و در تمام استان‌ها، سازنده‌ها و پیمانکاران ساختمانی به دنبال دریافت پروژه‌های جدید هستند.

بانک مسکن در مسکن مهر به ازای هر واحد مسکونی ۲۰ میلیون تومان تسهیلات بلندمدت ۱۵ ساله پرداخت می‌کند. اما منابع این تسهیلات از کجا تأمین می‌شود؟

تا کنون بانک مرکزی ۷ هزار میلیارد تومان خط اعتباری برای مسکن مهر اختصاص داده که همه این اعتبار جذب شده است. از سوی دیگر، در حال حاضر بانک مسکن معادل ۱۳ هزار میلیارد تومان تعهد به انبوه‌سازان مسکن مهر دارد که مقرر شده برای این میزان تقاضای تسهیلات، دو راهکار جدید در سیستم بانکی به اجرا گذاشته شود.

راهکار اول انتشار اوراق مشارکت توسط بانک مسکن به میزان ۷ هزار میلیارد تومان است که این اوراق با نرخ ۱۶ درصد و سه‌ساله منتشر می‌شود. راهکار دوم نیز ورود ۶ بانک دولتی به مسکن مهر و تأمین ۶ هزار میلیارد تومان اعتبار توسط مجموع این بانک‌هاست. بانک‌های ملت، ملی، تجارت، رفاه، صادرات و سپه باید هر کدام تا سقف هزار میلیارد تومان اعتبار برای مسکن مهر در نظر بگیرند. ۱۳ هزار میلیارد تومان جدید تا پایان امسال جذب پروژه‌های مسکن مهر خواهد شد.

وام ۲۰ میلیون تومانی مسکن مهر به صورت یک‌جا در ابتدای پروژه به انبوه‌سازان واگذار نمی‌شود، بلکه نحوه پرداخت در ۴ قسط طراحی شده است. نحوه پرداخت وام ۲۰ میلیون تومانی سنتی‌سازی نیز به‌صورت ۱۵ درصد بعد از پی‌سازی، ۳۰ درصد بعد از اتمام اسکلت‌بندی و سقف آخر، ۳۰ درصد در پایان سفت‌کاری و ۲۵ درصد در پایان عملیات نازک‌کاری است که به این ترتیب سازنده‌ها می‌توانند در مرحله اول ۳ میلیون، مرحله دوم ۶ میلیون، مرحله سوم ۶ میلیون و مرحله چهارم نیز ۵ میلیون تومان از اقساط تسهیلات را از بانک دریافت کنند.

اگر محاسبه هزینه ساخت در پروژه‌های مسکن مهر متر مربعی ۳۰۰ هزار تومان در نظر گرفته شود، در این صورت برای واحد مسکونی با بنای مفید ۸۲ متری (بنای غیر مفید ۹۱ متر می‌شود) باید حدود ۲۷ میلیون تومان هزینه شود.

این در حالی است که یکسری هزینه‌ها، نظیر صدور پروانه ساخت، محضر و حق انشعابات نیز به مبلغ فوق افزوده خواهد شد که کل مبلغی که برای تحویل واحدهای مسکونی پرداخت شود از مرز ۳۲ میلیون تومان تجاوز خواهد کرد. با این محاسبات حدودی، سهم تسهیلات ۲۵ میلیون تومانی از کل هزینه‌ها ۷۸ درصد خواهد بود. این سهم در مقابل سایر تسهیلات بانکی که برای بخش مسکن از سوی بانک‌ها پرداخت می‌شود، قابل توجه است.

هم‌اکنون «سونامی» حمایت بانکی از مسکن مهر دولت را به این فکر واداشته که برای کنترل ابعاد این سونامی، مسیر بازپرداخت وام «بیمه» شود. هر چند تسهیلاتی که به انبوه‌سازان مسکن مهر پرداخت شده در ازای ضمانت‌نامه‌های سنگین و وثیقه‌های ملکی بوده که در زمان ساخت واحدها و تحویل آن به

در طرح مسکن مهر عمده هزینه ساخت توسط وام بانکی تأمین می‌شود. این میزان حمایت بانکی از انبوه‌ساز در طول سال‌های اخیر سابقه نداشته است. شاید به خاطر همین است که طی ماه‌های اخیر اشتیاق انبوه‌سازان به حضور در مسکن‌مهر دو چندان شده و در تمام استان‌ها، سازنده‌ها و پیمانکاران ساختمانی به دنبال دریافت پروژه‌های جدید هستند

متقاضیان، واحدها در ضمانت بانک می‌روند و وثیقه سازنده‌ها آزاد خواهد شد. اما نکته اینجاست که اگر منابع بانکی کلان تزریق شده به مسکن مهر به هر دلیل (ناکامی انبوه‌ساز در تکمیل پروژه یا استفاده از وام مسکن مهر در جای دیگر، نظیر خرید ملک و یا ناتوانی متقاضیان مسکن مهر در بازپرداخت اقساط وام) بازنگردد، بخش قابل توجهی از قدرت بانک‌ها در سال‌های آینده تضعیف خواهد شد.

انبوه‌سازان مسکن مهر به صورت ماهانه حدود ۵۰۰ میلیارد تومان از تسهیلات بانکی را جذب می‌کنند. از نیمه سال ۸۶ که طرح مسکن مهر به اجرا درآمد تا زمستان پارسال، فقط حدود ۷۹۷ میلیارد تومان تسهیلات جذب شده بود که علت آن، کندی اجرای طرح بود. اما از دی‌ماه سال ۸۸، این مسیر هموار شد، به طوری که در بهمن‌ماه حدود ۲۰۰ میلیارد تومان وام ساخت پرداخت شد و در اسفند ماه نیز به این رقم ۳۰۰ میلیارد تومان دیگر اضافه شد.

همچنین در فروردین سال جاری ۲۰۰ میلیارد تومان وام مسکن مهر به انبوه‌سازان فعال در این پروژه اعطا شد و در اردیبهشت نیز ۳۰۰ میلیارد تومان دیگر جذب شد. در خرداد ماه رشد ۳۳ درصدی در این مسیر ثبت شد و در این ماه ۶۰۰ میلیارد تومان تسهیلات پرداخت شد. در تیرماه نیز ۲۰۰ میلیارد تومان دیگر به سازنده‌ها پرداخت شد و در مرداد ماه به این رقم ۴۰۰ میلیارد تومان دیگر اضافه شد.

اما در شهریور امسال، نرخ رشد پرداخت وام مسکن مهر عدد ۶۶ درصد را تجربه کرد، به طوری که مجموع تسهیلات پرداختی از ۳ هزار میلیارد تومان در مرداد به ۵ هزار میلیارد تومان در آخرین ماه تابستان رسید. آخرین آماري که در خصوص پرداخت وام مسکن مهر منتشر شده و در اختیار خبرنگار نشریه قرار گرفته، حاکی است تا ابتدای مهر پرداخت ۱۳ هزار و ۱۰۰ میلیارد تومان از محل خط اعتباری مسکن مهر به صورت قرارداد بین بانک و سازنده‌ها منعقد شده که از این رقم ۱۰ هزار و ۵۰۰ میلیارد تومان به مسکن مهر تعلق دارد و مابقی برای نوسازی بافت‌های فرسوده پرداخت شده است.

به رغم همه این حمایت‌ها، مسکن مهر در تهران که بیشترین دغدغه‌خانه‌دار شدن در این شهر مطرح است، هنوز به بار ننشسته است. در شهر تهران، متقاضیان مسکن مهر باید در شهرهای جدید اطراف

خانه‌دار شوند. در پرند، هشتگرد و پردیس به ترتیب ۱۰۰ هزار، ۵۰ هزار و ۱۵ هزار واحد مسکونی مهر در حال ساخت است اما هر کدام از این شهرها با مشکلات خاص خود، معماری سکونت در مسکن مهر را پیچیده کرده است.

پرند فاقد خدمات زیربنایی و روبنایی است. در شهر جدید پرند آب، برق، گاز، فاضلاب و تلفن برای واحدهای در حال ساخت مسکن مهر وجود ندارد، طوری که حدود هزار واحد آن آماده تحویل شده اما چون خدمات نیست، امکان استفاده از آن وجود ندارد.

در شهر جدید پرند، مراکز تجاری، فرهنگی، آموزشی و تفریحی در کمترین حد قرار دارد. در هشتگرد نیز آب وجود ندارد و مهم‌تر از آن، حمل‌ونقل در وضعیت مطلوبی قرار ندارد. ساکنان هشتگرد که همگی در تهران شاغل هستند باید از اتوبان پرتراکم تهران-کرج رفت‌وآمد کنند. در پرند و هشتگرد واحدهای مسکونی مهر تقریباً مراحل پایانی ساخت را می‌گذرانند اما معلوم نیست با وجود مشکلات بعدی، متقاضیان بتوانند در آنها ساکن شوند.

در شهر جدید پردیس، آب‌وهوای کویری پرند وجود ندارد، بلکه آب‌وهوای مناسبی حاکم است اما متأسفانه در پردیس کمترین سهمیه ساخت مسکن مهر در نظر گرفته شده است.

درباره نبود آب و برق مسکن مهر در تهران، مسئولان اقدامات قابل توجهی انجام داده‌اند اما پیش‌بینی می‌شود ماه‌ها زمان لازم است تا این امکانات برقرار شود.

ضعفی که از روز اول در طرح مسکن مهر وجود داشت و حالا سر باز کرده و نمایان شده، عدم هماهنگی دستگاه‌ها با یکدیگر بوده است. طی دو سال اخیر، فقط مجموعه وزارت مسکن به صورت دقیق و متمرکز در این طرح ملی حضور داشته است. این در حالی است که اگر سایر دستگاه‌ها در طول این مدت برای تأمین خدمات زیربنایی و روبنایی برنامه‌ریزی کرده بودند و بخشی از عملیات اجرایی را آغاز کرده بودند، حالا مشکل تحویل مسکن مهر به متقاضیان وجود نداشت.

دولت بتازگی ۱۴۰۰ میلیارد تومان به صورت بودجه ویژه در اختیار وزارت نیرو قرار داده تا نسبت به تأمین آب و برق و فاضلاب واحدهای مسکونی مهر خارج از نوبت اقدام کند. این خدمات در برخی شهرها مشکلی ندارد اما در اغلب کلان‌شهرها و شهرهای جدید، ظرفیت فعلی آن محدود است.

هم‌اکنون وزارت مسکن با چند چالش بزرگ در مسیر مسکن مهر روبه‌روست که اولی تأمین امکانات جانبی برای بهره‌برداری از واحدهاست و دومی اجرای قانون یارانه‌ها و تأثیری است که این قانون احتمالاً بر هزینه‌های ساخت خواهد داشت.

کانون سراسری انبوه‌سازان پیش‌بینی کرده با اجرای قانون یارانه‌ها، حدود ۱۵ درصد به قیمت خرید مصالح ساختمانی پرمصرف افزوده خواهد شد. وزارت صنایع برای جلوگیری از این افزایش قیمت، به کارخانه‌های تولید مصالح اساسی، نظیر سیمان و آهن، یارانه نقدی پرداخت می‌کند.

سازنده‌ها در مسکن مهر امید دارند قیمت ساخت افزایش پیدا نکند، اما در قراردادهایی که از طرف زیرمجموعه‌های وزارت مسکن با آنها امضا شده، قید شده است در صورتی که هزینه تأمین مصالح بیش از ۲۰ درصد افزایش یابد، مابه‌التفاوت آن به سازنده‌ها پرداخت می‌شود.