

طرح ملی مسکن از حرف تا عمل

بحث طرح ملی مسکن و شروع فعالیت تولید انبوه مسکن بعد از وقفه شش ساله امید برای جوابگویی به تقاضای مسکن و غلبه بر وضعیت نابسامان آن در سطح کشور را افزایش داده است.

در دولت یازدهم فرصت های زیادی برای تأمین مسکن مورد نیاز متقاضیان از دست رفت. وزیر راه و شهرسازی این دولت به ساخت مسکن دولتی و مداخله در بازار اعتقادی نداشت. وی با اصرار بر عقیده اش و تن دادن دولت به سایت های او، برای مسکن و کسانی که امیدوار به مساعدت دولت برای خانه دار شدن بودند روزهای بسیار بدی را رقم زد.

وقتی در دولت دوازدهم وزیری معتقد به نهضت خانه سازی در رأس وزارتخانه قرار گرفت بحث تولید انبوه مسکن به کانال اصلی خود برگشت شد و اقدامی تحت عنوان طرح ملی مسکن در دستور کار قرار گرفت.

برای طرح ملی مسکن تعریف جدیدی صورت گرفته است. در این طرح دولت زمین رایگان و پروانه ساخت را در اختیار انبوه سازان و توسعه گران قرار می دهد و در مقابل، سرمایه گذاری و ساخت توسط انبوه ساز انجام می شود.

یکی از موارد قابل توجه در اقدام برای تولید انبوه مسکن اجرای دو سیاست کاملاً متضاد در دولت های یازدهم و دوازدهم است. دولت هایی که رئیس شان به همراه تفکرات حاکم بر فضای آن در بحث مسکن با دو موضعگیری مواجه بوده است!! نزدیک به پنج سال دولت با فعالیت در بخش تولید مسکن مخالفت کرده و از سال ششم به صف مدافعان عرضه انبوه مسکن پیوسته است.

اعلام کرده اند که در دو سال آینده 400 هزار واحد مسکونی تولید و عرضه می شود که از این تعداد 200 هزار واحد در شهرهای جدید، 100 هزار واحد توسط بنیاد مسکن و 100 هزار واحد نیز توسط شرکت بازآفرینی شهری در بافت های فرسوده انجام خواهد شد.

طرفداران دولت همچنانچه قبلاً از ایده های آخوندی دفاع می کردند در حال حاضر نیز به سرعت تغییر موضع داده و در صف مدافعان طرح ملی مسکن قرار گرفته اند. این عده برای سرپوش گذاشتن به ضعف دولت یازدهم در مورد مسکن ضمن مانور دادن و بیان مباحث کلی همچنان بر موضع گیری نسبت به مسکن مهر اصرار می کنند.

باید پذیرفت که بحث تولید انبوه مسکن تحت هر عنوانی که بوده باشد هدفی جز خانه دار کردن قشر ضعیف و کم درآمد جامعه نباید داشته

باشد.

مسکن مهر به دلیل برخورداری از مجموعه ای از ویژگی ها از جمله ارائه تسهیلات ارزان قیمت و ساخت با قیمت مقطوع و ... در جلوگیری از افزایش قیمت و فراهم کردن زمینه لازم برای صاحب خانه شدن افراد واجد شرایط تأثیر بسیار مطلوب داشته است و اینکه آیا مسکن ملی نیز قادر خواهد بود در این پارامترها چون مسکن مهر تأثیرگذار شود یا نه بحث های زیادی را به دنبال داشته است.

در این طرح که 75 درصد آن در شهرک های جدید اجرا خواهد شد با تکمیل واحدها دولت و انبوه ساز هر یک سهم خود را بر می دارند و واحدهای مسکونی را به قیمت روز به بازار عرضه می کنند.

جمعی از طرفداران طرح ملی مسکن و از جمله حبیب اله طاهرخانی مدیر عامل شرکت عمران شهرهای جدید معتقد است که در این طرح موضوع کارفرمایی و پیمانکاری وجود نداشته و سازندگان مسکن به شرکای دولت تبدیل می شوند اما عده ای از کارشناسان نیز روش تولید انبوه مسکن مبتنی بر شیوه مشارکتی را اقدامی در راستای منافع سوداگران می دانند.

این عده می گویند که در شیوه مشارکتی تولید انبوه مسکن، انبوه سازان و سوداگران بیشتر سود خواهند برد چرا که سازنده از طریق طولانی کردن ساخت و ایجاد ارزش افزوده در زمین بر اثر طولانی شدن پروژه و سوداگران از طریق خرید و فروش مکرر و یا خالی گذاشتن واحدهای نو ساز به سود کلان خواهند رسید و آنکه در این میان متضرر می شود مصرف کننده واقعی خواهد بود.

به بیان دیگر می توان گفت که در شیوه تولید مسکن به روش مشارکتی زمینه برای سوداگران در بازار مسکن فراهم است چرا که احتکار واحدهای نوساز می تواند به یک امر عادی و طبیعی تبدیل شود.

در اجرای مسکن مهر زمین برای ساخت واحدها در قالب واگذاری زمین 99 ساله تعریف شده بود. تسهیلات ارزان قیمت به این طرح اختصاص داده می شد و ساخت با قیمت مقطوع سرعت مطلوبی به روند عملیات احداث می بخشید.

یکی دیگر از ویژگی های مهم و قابل توجه مسکن مهر بحث واگذاری واحدها به افرادی با فرم جیم سبز بود. یعنی واحدهای مسکن مهر به کسانی تعلق می گرفت که در یک فرجه زمانی نه وام مسکنی از بانگ ها گرفته بودند و نه اسناد رسمی ملکی به نام خود داشتند. اجرای این سیاست تا حدودی بر مهم ترین تحقق سیاست دولت مبنی بر خانه دار شدن قشر ضعیف جامعه کمک و مساعدت می نمود.

به هر حال امید می رود در راستای اهداف ماندگار مسکن مهر و نقش بسیار مؤثر آن در غلبه بر مشکلات مسکن خانواده های کم درآمد، طرح

ملی مسکن نیز بتواند در جوابگویی به تقاضاهای انباشته مسکن و به جا مانده از سیاست های غلط اعمال شده موفق عمل نماید. انشاله.