



۴ تلاش برای ساخت سقف بالای سر مردم

مجری طرح	مسکن مهر	مسکن اجتماعی و مسکن حمایتی (مسکن امید)	اقدام ملی	نهضت ملی مسکن
دولت نهم - وزارت مهندس محمد سعیدی کیا - دولت دهم - وزارت علی نیکزاد	دولت دوازدهم	دولت دوازدهم	دولت دوازدهم	دولت سیزدهم وزارت دکتر رستم قاسمی و مهرداد بذریاش
از سال ۸۶ آغاز و همچنان ادامه دارد (۴۶ هزار و ۸۴۲ واحد همچنان تحویل داده نشده‌اند)	سال ۹۲ تا ۹۷ (این ایده در زمان آخوندی مطرح شد. البته پس از وی نیز طرح‌هایی اینچنینی مطرح شد)	سال ۹۸ تا ۱۴۰۰	سال ۱۴۰۰ تا ۱۴۰۴	سال ۱۴۰۰ تا ۱۴۰۴
طرح مسکن مهر بر اجاره بلندمدت زمین جهت احداث مسکن مبتنی بود. طرح مسکن مهر (یا واگذاری حق بهره‌برداری از زمین) که اجاره ۹۹ ساله اراضی نیز نام گرفته است، بر مبنای حذف هزینه زمین از کل هزینه واحد مسکونی پایه‌ریزی شده است. ساخت مسکن در این طرح، بر سه طرح مشتعل است: ۱- تعاونی‌های مسکن مهر (۳۰ درصد) ۲- قراردادهای سه‌جانبه بین دولت، بانک مسکن و انبوه‌سازان (۳۱ درصد) ۳- قراردادهای خودمالکین (۳۱ درصد) ۴- سایر؛ عقد قراردادهایی با برخی سازمان‌های نظامی و انتظامی زمین و تسهیلات لازم برای ساخت مسکن برای کارکنان آنها (۸ درصد)	در مورد مسکن حمایتی «کمک به ساخت و خرید مسکن ملکی» و «کمک بلاعوض به متقاضیان مسکن مهر فاقد متقاضی» و در مورد مسکن اجتماعی «کمک به ساخت مسکن استیجاری»، «پرداخت کمک هزینه اجاره»، «پرداخت وام قرض الحسنه ودیعه مسکن» به گروه‌های کم‌درآمد، مبنای اقدام بوده است.	دهک‌های ۱ تا ۳: دهک‌های ۴ تا ۷:	ایده اصلی نهضت ملی مسکن از وعده‌های انتخاباتی سید ابراهیم رئیسی مبنی بر ساخت سالانه یک میلیون مسکن شروع شد و با قانون جهش تولید مسکن که مصوب مجلس بود قوت بیشتری گرفت. این قانون در ۴ بخش تأمین مالی، تأمین زمین، تأمین مصالح ساختمانی و خدمات به کمک نهضت ملی مسکن آمد. تکلیف بانک‌ها به تخصیص ۲۰ درصد از تسهیلاتشان به بخش مسکن، تکلیف دستگاه‌های دولتی به واگذاری اراضی مزادشان، تشکیل صندوق ملی مسکن و... از مهم‌ترین بخش‌های این قانون بود.	براساس برنامه‌های اعلام شده توسط معاونت مسکن و ساختمان وزارت راه و شهرسازی، زیربنای غیرمفید واحدهای مسکونی طرح اقدام ملی مسکن ۱۰۰ مترمربع در نظر گرفته شده است که با توجه به سهم مشاعات، متراژ مفید بین ۷۵ تا ۸۰ مترمربع خواهد بود. در این طرح دیگر ساختمان‌های بلندمرتبه و ۱۰ یا ۱۵ طبقه ساخته نخواهد شد. تعداد طبقات طرح مسکن ملی در نهایت ۷ طبقه خواهد بود.
منابع مسکن اجتماعی، ۲ هزار و ۴۰۰ میلیارد تومان تسهیلات، ۱۶۰ میلیارد تومان بلاعوض و حدود ۳۰۰ میلیارد تومان نیز مابه‌التفاوت سود سال اول این تسهیلات است	در این طرح، به دستور رئیس جمهور ۲ هزار و ۵۰۰ میلیارد تومان از صندوق توسعه ملی و ۲ هزار و ۵۰۰ میلیارد تومان دیگر از سوی شبکه بانکی در اختیار بانک عامل برای «اهرم‌کردن» تسهیلات صندوق توسعه ملی در راستای اجرای برنامه ملی بازآفرینی شهری قرار می‌گیرد.	میزان سقف تسهیلات مشارکت مدنی ساخت و فروش اقساطی در اراضی و پروژه‌های مشمول طرح اقدام ملی مسکن برای ۶۰۰ هزار واحد مسکونی، مبلغ یک میلیارد و ۵۰۰ میلیون ریال (۱/۵۰۰/۰۰۰/۰۰۰) به ازای هر واحد مسکونی تعیین می‌شود. (۹۰۰ هزار میلیارد ریال)	طبق ماده ۴ قانون جهش تولید مسکن، بانک‌ها و مؤسسات اعتباری غیربانکی مکلفند حداقل ۲۰ درصد از تسهیلات پرداختی نظام بانکی در هر سال را با نرخ سود مصوب شورای پول و اعتبار به بخش مسکن اختصاص دهند، به صورتی که در سال اول اجرای قانون از حداقل ۳۶۰ همت تسهیلات برای واحدهای موضوع این قانون کمتر نباشد و برای سال‌های آینده نیز حداقل منابع تسهیلاتی مذکور با افزایش درصد صدراالذکر مطابق با نرخ تورم سالانه افزایش یابد.	مدیرعامل بانک مسکن تصریح کرد: از ابتدای طرح مسکن مهر تا پایان مرداد ماه سال ۹۹ بانک مسکن در مجموع ۵۴ هزار و ۴۹۷ میلیارد تومان تسهیلات ساخت به پروژه‌های مسکن مهر تزریق کرد. این تسهیلات با نرخ‌های سود ۴، ۷، ۹ درصد در شهرهای مختلف و متناسب با پیشرفت فیزیکی ساختمان‌ها پرداخت شد.
دولت نهم: ۴۰ هزار واحد در سال دولت دهم: ۱،۵ میلیون واحد در سال	علی نیکزاد وزیر راه و شهرسازی دولت دهم در مراسم تودیع و معارفه وزرای راه و شهرسازی دولت‌های دهم و یازدهم در تاریخ ۲۹ مردادماه ۹۲ درباره آخرین وضعیت طرح مسکن مهر شهری و روستایی گفت: «۲ میلیون و ۱۲۰ هزار واحد مسکن روستایی و ۲ میلیون و ۱۸۰ هزار واحد مسکن شهری در کشور شروع شد.	۱۰۰ هزار واحد در سال به گفته معاون وزیر وقت راه و شهرسازی، مجموعاً ۵۰۰ هزار واحد در قالب دو طرح مسکن اجتماعی و مسکن حمایتی	۶۰۰ هزار واحد در سال: (۱۰۰ هزار واحد نوسازی بافت فرسوده (۹۵ هزار واحد بازآفرینی شهری) و ۲۰۰ هزار واحد در شهرهای جدید و ۱۰۰ هزار واحد بر عهده بنیاد مسکن + ۲۰۰ هزار واحد مسکن روستایی)	تعداد واحدهای مسکونی پیش‌بینی شده
۲ میلیون و ۲۰۰ هزار (یک میلیون و ۱۰ هزار واحد به شکل خودمالکی و یک میلیون و ۹۰ هزار واحد به صورت گروهی سازی، انبوه‌سازی و تعاونی‌سازی) ۸۴۰ هزار واحد توسط تعاونی‌ها) البته آمار بانک مسکن از سال ۱۳۸۸ تا ۱۳۹۹ از تأمین اعتبار ۲ میلیون و ۳۷۱ هزار و ۵۴۱ واحد حکایت دارد.	از مجموع ۳۳۳،۳۳۳ و ۲،۱۷۸،۳۱۶ واحد ساخته شده، ۴۴۲،۳۱۶ مسکن روستایی، ۸۱،۸۷۶ در بافت فرسوده شهری، ۱،۸۵۵،۴۱۶ واحد مسکن مهر شهری و ۲۱۰،۷۹۹ واحد بصورت غیرمشارکتی شامل خرید و... ساخته شده‌اند و چیزی در حدود ۲۲۲،۳۶۲ واحد باقی مانده وجود دارد که همچنان تعیین تکلیف نشده است. همچنین در شیوه ساخت، بطور تقریب یک میلیون و ۱۱۰ هزار واحد به شکل خودمالکی، یک میلیون و ۹۰ هزار واحد به صورت گروهی‌سازی، انبوه‌سازی و تعاونی‌سازی (با سهم ۸۴۰ هزار واحد) بوده است. البته آمار بانک مسکن از سال ۱۳۸۸ تا ۱۳۹۹ از تأمین اعتبار ۲ میلیون و ۳۷۱ هزار و ۵۴۱ واحد حکایت دارد.	تنها خروجی آن، واگذاری برخی واحدهای مسکن مهر بدون متقاضی در شهرهای کوچک، واحدهای مسکن خیرساز و چند پروژه محدود میان وزارت راه و شهرسازی، بنیاد مسکن، بنیاد مستضعفان، کمیته امداد، سازمان بهزیستی، سازمان تأمین اجتماعی، وزارت رفاه و دیگر دستگاه‌های خدمات‌رسان به اقشار مستضعف به نام مسکن اجتماعی بود.	به گزارش وزارت راه و شهرسازی، مجید جودی معاون بنیاد مسکن انقلاب اسلامی از اجرایی شدن بیش از ۲۰۳ هزار واحد طرح نهضت ملی مسکن روستاها خبرداد.	تعداد واحدهای مسکونی ساخته شده
۴۴۲ هزار واحد روستایی و یک میلیون و ۸۵۵ هزار واحد شهری	پیش‌بینی شده: شهری: ۴۰۰ هزار واحد روستایی: ۲۰۰ هزار واحد	به گزارش وزارت راه و شهرسازی، مجید جودی معاون بنیاد مسکن انقلاب اسلامی از اجرایی شدن بیش از ۲۰۳ هزار واحد طرح نهضت ملی مسکن روستاها خبرداد.	۴۴۲ هزار واحد روستایی و یک میلیون و ۸۵۵ هزار واحد شهری	روستایی-شهری



دلیلی که گفته شد نیمه‌کاره مانده‌اند. حالا با سرمایه‌های عظیم قفل شده در اسکلت‌های ساختمانی بزرگی مواجهیم که می‌توانست در شرایط فعلی گره‌ای از کلاف کور مسکن باز کند. لازم است تجربیات گذشته در طرح‌های آینده از جمله طرح نهضت ملی مسکن مورد توجه قرار گیرد تا بهره‌وری حداکثری از منابع کشور در شرایط کنونی حاصل شود.

در استان خوزستان اتفاق افتاد. در مجموع بسیاری از موانع مربوط به فراهم نبودن زیرساخت‌ها، خدمات روستایی و بی‌میلی متقاضیان به سکونت در برخی پروژه‌ها با جایابی مناسب و توجه به بافت فرهنگی-اجتماعی هر منطقه قابل حل است.

رسید وی افراد حاضر به زندگی در چنین خانه‌هایی نبودند. به این ترتیب سایر قسمت‌های پروژه نیز متوقف شد و عملاً به بهره‌برداری نرسید که مواردی مشابه این

زیربنایی (آب، برق، گاز و...) و خدمات روستایی (مسجد، مدرسه و...) امکان بهره‌برداری از ساختمان وجود ندارد. از طرفی هزینه بالای آماده‌سازی این موارد، بسیار بالاست تا جایی که احمد اصغری مهرآبادی، مدیرعامل وقت سازمان ملی مسکن، آماده‌سازی زیرساخت‌های واحدهای مسکن مهر را چهار برابر تکمیل خود واحدها هزینه‌بر دانسته بود. در چنین وضعیتی مشخص است که اولویت جایابی برای اجرای طرح‌های ساخت مسکن باید در مناطقی باشد که یا از قبیل حداقل زیرساخت‌ها را داشته باشد. یا هزینه فراهم کردن این زیرساخت‌ها در آن مناطق کم و رساندن‌شان سهل باشد. در حالی که در گذشته برخی پروژه‌ها در نقاطی جایابی شده بود که امکان فراهم آوردن این زیرساخت‌ها در آن مناطق فراهم نشد. قسمت مهمی از این زیرساخت‌ها را حمل و نقل آسان و در دسترس تشکیل می‌دهد. برای مثال در محدوده پروژه مسکن مهر هشتگرد، سال‌ها قرار بود یک ایستگاه مترو افتتاح شود؛ تا اینکه این امر نهایتاً در سال ۹۸ محقق شد. تا آن زمان در این پروژه حدود ۱۰هزار مسکن بدون متقاضی وجود داشت.

از طرف دیگر بی‌توجهی به بوم‌مناطق و ویژگی‌های فرهنگی هر منطقه باعث می‌شد تا برای همه نقاط کشور نسخه

اصولاً بانک‌ها برابر تسهیلات با بهره‌اندک مقاومت می‌کنند. یکی از موانع مهم بر سر راه طرح‌های حمایتی، تأمین تسهیلات بانکی است. وقتی تورم باعث شد تا آورده‌های مردم گساف پایان پروژه را ندهد؛ راهکار بعدی افزایش تسهیلات بانکی بود. وام‌های مسکن مهر که ابتدا مبالغی بین ۲۰ تا ۲۵ میلیون در نظر گرفته شده بود؛ باید متناسب با تورم افزایش پیدا می‌کرد.

فارغ از مقاومت معمول بانک‌ها در این خصوص، شرایط نابسامان اقتصادی ناشی از تحریم‌ها و کمبود منابع مالی کشور، واقعاً هم این کار را برای بانک دشوار می‌کرد. تا جایی که طبق گفته محمدحسین علمداری، عضو هیأت مدیره بانک مسکن، «در فاصله سال ۹۰ و ۹۱ بانک مسکن بیش از ۲۰ بار وام مسکن مهر را قطع کرد به این علت که پول نبود»

باید توجه داشت همانطور که گفته شد؛ با روی کار آمدن دولت یازدهم، وزیر مسکن به عنوان متولی اصلی پیگیری این طرح، اعتقادی به مسکن مهر نداشت و از تخریب علنی مداوم این طرح دست نمی‌کشید. قابل درک است که چنین وزارتخانه‌ای در چنین وضعیتی قادر به تأمین تسهیلات بانکی متناسب با افزایش تورم برای تکمیل پروژه‌ها نبود. پس با این شرایط منابع مالی مورد نیاز

۳. جایابی نامناسب و عدم توجه به زیست‌بوم منطقه

در موارد متعددی ساختمان حتی تا ۵۰درصد از فرایند ساخت را طی کرده اما به دلیل نبود زیرساخت‌های