درشهر

۴۰ بیمارستان پایتخت فاقد تاییدیه ایمنی هستند

رییس کمیته ایمنی شورای شهر تهران از شناسایی ۱۶۵ بیمارستان نیازمند رفع خطر در تهران خبر داد و گفت: از این میان، ۴۰ بیمارستان فاقد تأییدیه ایمنی هستند و ۱۰۴ مورد در حال ایمن‌سازی می‌باشند. به گزارش مهر، مهدی بابایی، به اسامی بیمارستان‌های بحرانی و بسیار پرخطر تهران اشاره کرد و افزود: بیمارستان‌های سینا، امام خمینی (ره)، شهدای یافت‌آباد و رسول اکرم همچنان جزو بیمارستان‌های بحرانی هستند. رییس کمیته ایمنی شورای اسلامی شهر تهران همچنین تصریح کرد: از این مراکز درمانی بحرانی، بیمارستان سینا تاکنون هیچ‌گونه اقدامی برای ایمن‌سازی انجام نداده است. او با اعلام اینکه وزارت بهداشت موضوع ایمنی حریق بیمارستان‌ها را با جدیت پیگیری نمی‌کند، یادآور شد: تمدید مجوز فعالیت مراکز درمانی در وزارت بهداشت باید منوط به اخذ تأییدیه ایمنی باشد. بابایی با تأکید بر اینکه پلمب این مراکز با توجه به اقتضای فعالیت آنها امکان‌پذیر و به صلاح نیست، گفت: با توجه به هشدارهای مکرر در خصوص ایمنی بیمارستان‌ها، در صورت وقوع هر گونه حادثه در این مراکز، مسوولیت بر عهده وزارت بهداشت خواهد بود.

سرعت تولید اتوبوس داخلی با قراردادها همخوانی ندارد

مدیرعامل شرکت واحد اتوبوسرانی تهران با اشاره به روندنوسازی ناوگان، گفت: سرعت تولید اتوبوس توسط خودروسازان داخلی با قراردادهای منعقدشده همخوانی نداشته است، اما شهرداری تهران همچنان از تولید داخل حمایت خواهد کرد و پیگیر تأمین اتوبوس‌های مورد نیاز از شرکت‌های داخلی است. به گزارش ایسنا مهدی علیزاده اظهار کرد: در این دوره مدیریت شهری، حدود ۲۴۶۰ دستگاه اتوبوس نوسازی شده و نزدیک به ۷۰۰ دستگاه اتوبوس نیز بازسازی و اورهال شده است. به گفته او، شرکت عقاب تاکنون ۷۲۰ دستگاه از قرارداد هزار دستگاهی و شرکت اسنا حدود ۲۰۰ دستگاه اتوبوس تحویل داده‌اند. او با اشاره به قرارداد ۱۲۵ دستگاه اتوبوس با ایران خودرو در سال ۱۴۰۰ افزود: این قرارداد با هدف حمایت از تولید داخل منعقد شد، اما سرعت تولید با مفاد قرارداد همخوانی نداشت و روند تحویل با تأخیر مواجه شد. علیزاده همچنین از برنامه ورود ۱۲۵ دستگاه اتوبوس برقی تا مهرماه خبر داد و گفت: ۷۵ دستگاه متروباس و ۵۰ دستگاه اتوبوس برقی ۱۸ متری در حال تأمین است. همچنین از قرارداد ۱۱۵ دستگاه اتوبوس برقی با شرکت شتاب، تاکنون ۲۵ دستگاه تحویل شده، اما به دلیل قیمت بالا و برخی ملاحظات فنی، احتمال ادامه این قرارداد وجود ندارد. مدیرعامل شرکت واحد اتوبوسرانی تهران درباره جایگزینی تراموا نیز گفت: به جای تراموا از متروباس استفاده خواهد شد و نمونه ۲۶ متری که به صورت امانی از چین دریافت شده بود، به این کشور بازگردانده شده است. اتوبوس‌های ۲۶ متری بزودی وارد تهران می‌شوند. او با اشاره به برنامه توسعه حمل‌ونقل عمومی گفت: بر اساس برنامه، شهرداری تهران باید ۱۱ هزار دستگاه اتوبوس داشته باشد، در حالی که ناوگان اتوبوسرانی در ابتدای این دوره حدود ۸۰۰ دستگاه بود و اکنون به حدود سه هزار دستگاه رسیده است.

تأمین ۳ هزار واحد پارکینگ عمومی در منطقه ۱۰

شهردار منطقه ۱۰، از تحقق هدف‌گذاری تأمین ۳ هزار واحد پارکینگ عمومی و پیشرفت فیزیکی ۹۰ درصدی پروژه پارکینگ پناهگاه اعتماد در منطقه ۱۰ خبر داد. به گزارش مهر، مهدی اخ‌الصنایع، با اشاره به رویکرد مدیریت شهری منطقه در توسعه سرانه‌های خدماتی، گفت: تأمین پارکینگ عمومی یکی از اولویت‌های مهم این دوره بوده و با تحقق هدف‌گذاری ۳ هزار واحدی، گام موثری برای پاسخگویی به یکی از مطالبات دیرینه شهروندان و کاهش مشکلات ناشی از کمبود فضای پارک برداشته شده است. او افزود: پروژه «پارکینگ پناهگاه اعتماد» با پیشرفت فیزیکی ۹۰ درصدی، در زمینی به مساحت حدود ۱۲ هزار مترمربع و با ظرفیت پارک ۲۷۵ خودرو در حال تکمیل است؛ پروژه‌ای چندمنظوره که در شرایط عادی به عنوان پارکینگ زیرسطحی مورد استفاده قرار می‌گیرد و در شرایط اضطراری، ظرفیت بهره‌برداری به عنوان فضای امن و پناهگاه را خواهد داشت. شهردار منطقه ۱۰ ادامه داد: در کنار این پروژه، پارکینگ طبقاتی گلستانی با ظرفیت ۲۸۳ خودرو نیز احداث شده است که نقش مهمی در افزایش ظرفیت پارکینگ عمومی و ساماندهی فضای توقف خودرو در منطقه دارد. اخ‌الصنایع افزود: در کنار توسعه پارکینگ‌ها، مجموعه‌ای از اقدامات برای ارتقای سرانه‌های خدمات عمومی و رفاهی نیز در منطقه اجرا شده است که از جمله آنها می‌توان به توسعه بازارهای میوه و تره‌بار و احداث نخستین فروشگاه شهروند در منطقه با زیربنای یک‌هزار و ۷۰۰ مترمربع اشاره کرد.

پارکینگ‌های پناهگاهی به منطقه ۲ تهران می‌رسند

شهردار منطقه ۲ تهران از احداث پارکینگ پناهگاهی در میدان کتاب و بررسی چندظرفیت دیگر برای توسعه فضاهای امن در منطقه خبر داد. به گزارش مهر، مهدی صالحی شهرداری منطقه ۲ در همین راستا از طراحی چند پارکینگ پناهگاهی خبر داده که نخستین مورد آن در میدان کتاب وارد مرحله اجرا می‌شود؛ طرحی که قرار است در شرایط عادی به عنوان پارکینگ مورد استفاده قرار گیرد و در زمان بحران، ظرفیت پناهگاهی نیز داشته باشد. صالحی، افزود: در ضلع جنوب غربی میدان کتاب، یک پارکینگ پناهگاهی طراحی شده که شهرداری تهران خودش آن را احداث خواهد کرد. صالحی ادامه داد: موضوع پارکینگ خیابان روبروی بیمارستان عرفان نیز در حال حل‌وفصل شدن است و امیدواریم بزودی عملیات اجرایی آن آغاز شود. شهردار منطقه ۲ با اشاره به اینکه ظرفیت‌های دیگری نیز برای این منظور در نظر گرفته شده است، گفت: چند موضوع دیگر نیز در نظر گرفته شده که هنوز به جمع‌بندی نهایی نرسیده‌ایم. او افزود: در حال حاضر آن چیزی که برای احداث نهایی شده، یک مورد است که عملیات آن شروع خواهد شد، اما پیش‌بینی‌های ما بیش از این است و در ادامه ظرفیت‌های بیشتری برای احداث پارکینگ‌های پناهگاهی در منطقه خواهیم داشت. صالحی با بیان اینکه ایجاد زیرساخت‌های پناهگاهی تنها به پروژه‌های شهرداری محدود نمی‌شود، تصریح کرد: شهرداری بخشی از این موضوع را بر عهده گرفته است، اما مهم‌تر از آن، ساخت‌وسازهای شهری جدیدی است که توسط بخش خصوصی انجام می‌شود.

۵ دهه جهش قیمت مسکن

خانه در تهران ۱۳۸ هزار برابر گران‌تر شد

مقایسه قیمت مسکن در تهران از سال ۱۳۵۸ تا ۱۴۰۵، تصویری از یک جهش تاریخی در ارزش اسمی خانه‌ها ارایه می‌دهد؛ جهشی که در برخی محله‌ها به ۱۳۸ هزار برابر رسیده است. اما پشت این اعداد بزرگ، واقعیت مهم‌تری پنهان است: رشد قیمت مسکن از رشد درآمد خانوارها فاصله گرفته و همزمان، وام خرید خانه نیز بخش بزرگی از قدرت خود را از دست داده است. اگر در سال ۱۳۵۸ خرید یک آپارتمان در تهران برای بخش قابل توجهی از خانوارها با پس‌انداز و درآمد قابل تصور بود، امروز همان خانه به کالایی تبدیل شده که برای بسیاری از خانوارها حتی با شغل و درآمد منظم نیز دست‌نیافتنی نیست. بررسی نمونه‌های قیمتی در محله‌های مختلف پایتخت نشان می‌دهد قیمت واحدهای مشابه در فاصله سال‌های ۱۳۵۸ تا ۱۴۰۵، بسته به محله، حدود ۴۷ هزار تا ۱۳۸ هزار برابر شده است. در این میان، پاسداران رکورددار بوده و رشد قیمت در نمونه‌های بررسی‌شده در این محله به حدود ۱۳۸ هزار برابر رسیده است. در مقابل، بلوار کشاورز با حدود ۴۷ هزار برابر، کمترین رشد را در میان محله‌های بررسی‌شده داشته است. این اعداد در نگاه اول صرفا نشانه‌ای از تورم بلندمدت بازار مسکن به نظر می‌رسند، اما معنای عمیق‌تر آنها چیز دیگری است: فاصله میان قیمت خانه و توان مالی خانوارها به مرور بزرگ‌تر شده و ابزارهایی که قرار بود این فاصله را پر کنند، یعنی تسهیلات بانکی، خودشان از بازار عقب مانده‌اند.

پاسداران؛ ۱۳۸ هزار برابر گران‌تر

بررسی آگهی‌های فروش مسکن در تهران، تصویری کم‌سابقه از تغییرات بازار طی نزدیک به پنج دهه ارایه می‌کند. برای مقایسه، در هر محله هشت آپارتمان از آگهی‌های سال ۱۴۰۵ انتخاب شده که از نظر تعداد اتاق، محدوده متراژ و ویژگی‌های قابل مشاهده، بیشترین شباهت را به واحدهای آگهی‌شده در سال ۱۳۵۸ داشته‌اند. از میان این نمونه‌ها، پس از حذف موارد پرت، قیمت پنج واحد برای محاسبه میانگین مورد استفاده قرار گرفته است. البته این روش با محدودیت‌هایی همراه است؛ زیرا آگهی‌های سال ۱۳۵۸ اطلاعات کاملی درباره سال ساخت، امکانات و مشخصات فنی ساختمان‌ها ارایه نمی‌کنند. بنابراین، اعداد به‌دست‌آمده را باید برآوردی از رشد قیمت واحدهای مشابه دانست، نه شاخص رسمی قیمت مسکن در تهران. به گزارش تجارت نیوز، با این حال، حتی با درنظرگرفتن این محدودیت، بزرگی ارقام قابل توجه است. رشد چندده‌هزار برابری قیمت مسکن نشان می‌دهد خانه در تهران طی این دوره نه‌تنها به عنوان یک کالای مصرفی، بلکه به عنوان یکی از مهم‌ترین دارایی‌های سرمایه‌ای خانوارها، تغییر جایگاه داده است.

خانه گران شد؛ درآمد جا ماند

اما مساله اصلی را نمی‌توان تنها با نگاه کردن به قیمت اسمی خانه توضیح داد. اگر قیمت مسکن ده‌ها هزار برابر شده باشد، پرسش مهم‌تر این است که درآمد خانوار در همین مدت چقدر افزایش پیدا کرده است؟ بحران امروز بازار مسکن دقیقا از همین نقطه آغاز می‌شود. افزایش قیمت خانه در دوره‌های مختلف، به‌خصوص در سال‌های اخیر، از رشد قدرت خرید خانوارها جلو زده است. نتیجه آن، کاهش مستمر استطاعت خرید مسکن است. حسین عبده‌تبریزی، کارشناس اقتصاد مسکن، مساله اصلی بازار را نه صرفا کمبود فیزیکی خانه، بلکه بحران استطاعت و تامین مالی مسکن می‌داند. به اعتقاد او، ریشه بحران در فقیرتر شدن خانوارها و کاهش درآمد واقعی است؛ در حالی که ضعف بازار رهن و نبود وام‌های بلندمدت متناسب با قیمت خانه، این بحران را تشدید کرده است. در واقع، خانواده‌ای که درآمدش با سرعت قیمت مسکن افزایش پیدا نمی‌کند، دو انتخاب بیشتر ندارد: یا باید سال‌های بیشتری برای خرید خانه پس‌انداز کند، یا از وام استفاده کند. اما وقتی وام نیز توان پوشش بخش کوچکی از قیمت خانه را داشته باشد، مسیر خانه‌دار شدن عملا بسته می‌شود.

وامی که از خرید خانه عقب ماند

در حال حاضر وام ترکیبی خرید و جعاله مسکن برای زوج‌ها حدود ۷۸۰ میلیون تومان است. اما این رقم با قیمت‌های فعلی تهران تنها امکان خرید حدود ۳.۹ مترمربع آپارتمان را فراهم می‌کند. اگر هزینه خرید اوراق تسهیلات نیز در نظر گرفته شود، قدرت واقعی این وام حتی حدود یک مترمربع کمتر خواهد بود. این عدد زمانی اهمیت بیشتری پیدا می‌کند که آن را با دهه‌های گذشته مقایسه کنیم. قدرت متوسط وام خرید مسکن در دهه ۷۰ حدود ۲۸ مترمربع بود. این رقم در دهه ۸۰ به حدود ۱۵ مترمربع رسید و در دهه ۹۰ به حدود ۹ مترمربع کاهش یافت. در سال‌های دهه ۱۴۰۰ نیز میانگین قدرت خرید وام حدود ۶.۵ مترمربع بوده است. حالا در سال ۱۴۰۵ این شاخص به ۳.۹ مترمربع رسیده؛ پایین‌ترین سطح گزارش‌شده طی سه دهه اخیر. به بیان ساده‌تر، بانک همچنان وام می‌دهد، اما خانه آنقدر سریع‌تر گران شده که پول بانک دیگر نمی‌تواند نقش سابق خود را در خرید مسکن ایفا کند.

تجربه‌ای که هنوز قابل تکرار است

نمونه قابل توجه، وام مسکن یکم است که در سال ۱۳۹۴ طراحی شد. آن زمان تسهیلات ۸۰ میلیون تومانی با متوسط قیمت حدود ۴ میلیون تومان برای هر مترمربع در تهران، قدرت خرید حدود ۲۰ مترمربع را فراهم می‌کرد. یعنی وام مسکن یکم در مقایسه با وام فعلی، فاصله بسیار بیشتری از قیمت خانه را پوشش می‌داد. اگر قرار باشد امروز همان قدرت خرید حفظ شود، تسهیلات باید به حدود ۴ میلیارد تومان برسد؛ رقمی که حدود پنج برابر قدرت فعلی وام ۷۸۰ میلیون تومانی است. اما افزایش سقف وام به تنهایی راه‌حل نیست. مساله مهم‌تر این است که خانوار بتواند اقساط آن را پرداخت کند. وام بزرگ با اقساط غیرقابل پرداخت، در عمل تسهیلات کارآمد محسوب نمی‌شود.

چرا وام ۲۰ ساله می‌تواند مهم باشد؟

در بسیاری از اقتصادها، خرید خانه با تکیه بر «پس‌انداز گذشته» انجام نمی‌شود؛ بلکه درآمد آینده خانوار نیز در تامین مالی خانه نقش دارد. وام‌های ۲۰ یا ۳۰ ساله به خانواده اجازه می‌دهند هزینه خرید خانه را در طول زمان و از محل درآمد آینده خود پرداخت کنند. اما در ایران، بازار رهن و وام بلندمدت عمق کافی ندارد. نسبت مانده تسهیلات خرید مسکن به تولید ناخالص داخلی در ایران حدود ۲۲ درصد گزارش شده، در حالی که میانگین این شاخص در کشورهای توسعه‌یافته بالاتر از ۵۰ درصد است. در نتیجه، خانه‌اولی ایرانی باید بخش بزرگی از قیمت خانه را از پس‌انداز قبلی خود تامین کند؛ درست در شرایطی که تورم و کاهش درآمد واقعی، توان پس‌انداز خانوار را هم کاهش داده است.

هفت راه برای بازسازی وام مسکن

راهکار پیشنهادی برای خروج از این بن‌بست، صرفا افزایش سقف تسهیلات نیست. یکی از گزینه‌ها بازطراحی مدل وام مسکن یکم و استفاده دوباره از سازوکار صندوق‌های پس‌انداز است؛ مدلی که در آن بخشی از منابع از سپرده‌گذاری متقاضیان و بازگشت اقساط تامین شود. گزینه دیگر، ادامه پس‌انداز خانوار پس از دریافت وام است؛ برای مثال اختصاص بخشی از مبلغ قسط به حساب پس‌انداز مسکن برای حفظ تعادل منابع صندوق. در کنار این موارد، کاهش هزینه تامین مالی، افزایش سرمایه بانک‌های تخصصی مسکن، ایجاد موسسات پس‌انداز و تسهیلات منطقه‌ای، پرداخت یارانه مستقیم به نرخ سود و استفاده از نرخ‌های متفاوت برای گروه‌های درآمدی مختلف نیز مطرح شده است. در برخی مدل‌ها، خانوارهای برخوردارتر می‌توانند وام‌هایی با نرخ بازار دریافت کنند و بخشی از منابع حاصل، برای تامین وام ارزان‌تر خانه‌اولی‌ها اختصاص یابد. همچنین تجربه کشورهایی مانند امریکا و فرانسه نشان می‌دهد که تضمین نکول، یارانه نرخ سود و پیش‌پرداخت پایین نیز می‌تواند بخشی از مسیر تامین مالی خانه‌اولی‌ها باشد.

مساله فقط خانه نیست؛ مساله درآمد است

با این حال، هیچ نظام وام‌دهی نمی‌تواند برای مدت طولانی شکاف میان درآمد و قیمت مسکن را پنهان کند. اگر قیمت خانه با سرعت بالا رشد کند اما دستمزد واقعی خانوار ثابت بماند یا کاهش پیدا کند، حتی وام‌های بلندمدت نیز به‌تدریج از توان خانوار خارج می‌شوند. به همین دلیل، بحران مسکن را باید همزمان از دو زاویه دید: بحران درآمد و بحران تامین مالی. خانه برخلاف بسیاری از کالاهای مصرفی، کالایی نیست که خانوار بتواند مصرف آن را به‌سادگی حذف کند. وقتی درآمد کاهش می‌یابد، ممکن است خرید برخی کالاها کاهش پیدا کند، اما نیاز به مسکن باقی می‌ماند. پیامد آن می‌تواند کوچک‌تر شدن خانه، مهاجرت به حاشیه شهر، افزایش فاصله محل سکونت و کار، هم‌خانگی چندنسل و افزایش سهم اجاره از درآمد باشد.

از ۱۳۸ هزار برابر تا ۳.۹ مترمربع

شاید گویاترین تصویر از وضعیت امروز بازار مسکن تهران، کنار هم گذاشتن دو عدد باشد: رشد تا ۱۳۸ هزار برابری قیمت برخی واحدهای مشابه از سال ۱۳۵۸ تا ۱۴۰۵ و کاهش قدرت خرید وام زوج‌ها به تنها ۳.۹ مترمربع. عدد اول نشان می‌دهد قیمت خانه در پنج دهه گذشته چه مسیری را طی کرده است؛ عدد دوم نشان می‌دهد ابزار مالی خانوار برای رسیدن به این خانه چقدر کوچک شده است. مساله بنابراین فقط این نیست که خانه در تهران گران شده است. مساله این است که خانه از درآمد خانوار فاصله گرفته و وام نیز نتوانسته این فاصله را پر کند. تا زمانی که این دو شکاف یعنی شکاف قیمت و درآمد و شکاف وام و قیمت ترمیم نشوند، حتی افزایش عرضه مسکن نیز به تنهایی نمی‌تواند بحران استطاعت خرید را حل کند. بازار مسکن بیش از آنکه به یک شوک کوتاه‌مدت نیاز داشته باشد، به بازسازی یک نظام تامین مالی نیاز دارد؛ نظامی که بتواند دوباره میان «درآمد آینده» و «خانه امروز» پلی واقعی بسازد.

صور تحساب ۲۰ سال تأخیر مسکن مهر چقدر است؟

۸۰ هزار خانه در صف تحویل

بیش از ۲۰ سال از آغاز اجرای مسکن مهر می‌گذرد؛ طرحی که قرار بود میان برخانه‌دار شدن میلیون‌ها خانوار باشد، اما هنوز دست‌کم ۸۰ هزار واحد آن تعیین تکلیف نشده است. مقایسه این دو عدد «بیش از دو دهه» در برابر «۸۰ هزار واحد باقی‌مانده» نشان می‌دهد مساله دیگر صرفاً تأخیر در یک پروژه عمرانی نیست؛ بلکه انباشت یک تعهد اقتصادی و اجتماعی است. برای خانواری که در دهه ۱۳۹۰ طلا، سکه یا خودرو فروخته و آورده خود را پرداخت کرده، هزینه واقعی این تأخیر فقط خواب سرمایه نیست؛ بلکه اجاره‌بهایی است که طی سال‌ها پرداخت شده، قدرت خریدی است که از دست رفته و خانه‌ای است که هنوز تحویل نشده است.

از وعده خانه‌دار شدن تا پرونده‌ای که ۲۰ ساله شد

مسکن مهر در اواخر دهه ۱۳۸۰ با هدف کاهش هزینه دسترسی خانوارها به مسکن و حمایت از گروه‌های فاقد مسکن آغاز شد. در این مدل، دولت با فراهم کردن زمین و استفاده از تسهیلات و حمایت‌های مختلف تلاش کرد هزینه نهایی خانه‌دار شدن را برای متقاضیان کاهش دهد. منطق اولیه طرح روشن بود: خانوار بخشی از هزینه را از محل آورده خود تأمین کند، منابع بانکی و دولتی به پروژه تزریق شود و واحد مسکونی در یک بازه زمانی مشخص به متقاضی تحویل داده شود. اما در بخشی از پروژه‌ها این زنجیره از حرکت ایستاد. مشکلات پیمانکاران، کمبود منابع، اختلافات قراردادی، مسائل حقوقی، تأمین نشدن زیرساخت‌ها و خدمات شهری و تغییرات مدیریتی، پروژه‌هایی را که قرار بود راهی سریع برای خانه‌دار شدن باشند، به پرونده‌هایی چندساله تبدیل کرد. اکنون اعلام دیوان محاسبات کشور از باقی ماندن حداقل ۸۰ هزار واحد مسکن مهر، تصویر روشنی از ابعاد این تأخیر ارایه می‌دهد. نکته مهم‌تر آن است که بنابر اعلام این نهاد نظارتی، در این پرونده‌ها متقاضیان تعهدات مالی خود را انجام داده‌اند.

مساله فقط تعداد خانه‌ها نیست

اگرچه عدد ۸۰ هزار واحد در نگاه نخست صرفاً یک آمار عمرانی به نظر می‌رسد، اما زمانی که در کنار عمر بیش از دو دهه‌ای طرح قرار می‌گیرد، معنای متفاوتی پیدا می‌کند. دو دهه برای یک برنامه ملی مسکن، فاصله‌ای بسیار طولانی است. در این مدت یک خانوار می‌تواند چند مرحله مهم زندگی را پشت سر بگذارد؛ از ازدواج و تولد فرزند تا تغییر شغل، افزایش هزینه‌های زندگی و جابه‌جایی محل سکونت. بنابراین واحدی که قرار بود نیاز مسکن یک خانوار را در ابتدای دهه ۱۳۹۰ پاسخ دهد، امروز ممکن است برای همان خانوار با شرایط جمعیتی و اقتصادی متفاوتی مواجه باشد. این موضوع اهمیت زمان را در پروژه‌های مسکن نشان می‌دهد. مسکن صرفاً یک کالای ساختمانی نیست که با تأخیر همچنان همان ارزش و کارکرد قبلی را داشته باشد. برای خانواری که مستأجر است، هر سال تأخیر مساوی است با یک سال پرداخت اجاره بیشتر.

اجاره‌بها؛ هزینه پنهان تأخیر

مهم‌ترین هزینه‌ای که در آمارهای عمرانی کمتر دیده می‌شود، اجاره‌بهای خانوارهای منتظر است. فرض کنیم یک متقاضی قرار بوده با تحویل واحد از اجاره‌نشینی خارج شود. هر ماه تأخیر در تحویل، به معنای ادامه اجاره‌نشینی است. وقتی این تأخیر به چند سال یا بیش از یک دهه می‌رسد، مجموع این هزینه می‌تواند بخش قابل توجهی از منابع خانوار را مصرف کند. از این منظر، تأخیر پروژه فقط به معنای دیرتر تحویل گرفتن یک واحد نیست؛ بلکه خانوار همزمان با سه فشار مواجه می‌شود: خواب سرمایه، افزایش هزینه ساخت و ادامه پرداخت اجاره. در شرایط تورمی، این فشار تشدید می‌شود. خانواری که درآمدش با سرعت افزایش هزینه مسکن رشد نکرده، ممکن است برای حفظ وضعیت سکونتی خود مجبور به کاهش سایر هزینه‌های مصرفی یا استفاده از پس‌اندازهایش شود. به همین دلیل، محاسبه هزینه واقعی پروژه‌های نیمه‌تمام نباید فقط بر اساس هزینه تکمیل ساختمان انجام شود. هزینه اجتماعی و اقتصادی سال‌های انتظار متقاضی نیز بخشی از صورت‌حساب این تأخیر است.

۲۰ هزار میلیارد تومان؛ هر واحد چقدر؟

دیوان محاسبات اعلام کرده است که مقرر شده با استفاده از ظرفیت‌های قانونی و منابع داخلی، ۲۰ هزار میلیارد تومان در سال جاری برای تکمیل و تحویل واحدهای باقی‌مانده اختصاص یابد. اگر این رقم را صرفاً برای مقایسه بر عدد حداقل ۸۰ هزار واحد تقسیم کنیم، به رقمی معادل ۲۵۰ میلیون تومان به ازای هر واحد می‌رسیم. این عدد البته به معنای آن نیست که هزینه تکمیل هر واحد دقیقاً ۲۵۰ میلیون تومان است؛ زیرا مشخص نیست کل این اعتبار دقیقاً با چه ترکیبی میان پروژه‌ها توزیع می‌شود و وضعیت فنی، حقوقی و زیرساختی همه واحدها یکسان نیست. با این حال، این تقسیم ساده یک مقیاس آماری مهم ارایه می‌کند: اعتبار اعلام‌شده در برابر تعداد واحدهای باقی‌مانده، نشان می‌دهد دولت برای بستن این پرونده نیازمند تخصیص هدفمند و نظارت دقیق بر منابع است. در پروژه‌ای که برخی واحدها ممکن است به تکمیل ساختمان نیاز داشته باشند و برخی دیگر با مشکلات انشعاب، محوطه‌سازی یا خدمات شهری مواجه باشند، تخصیص یکسان منابع الزاماً کارآمدترین روش نیست.

چرا پول به تنهایی کافی نیست؟

یکی از خطاهای رایج در مواجهه با پروژه‌های نیمه‌تمام این است که تصور شود مشکل صرفاً کمبود اعتبار است. در مسکن مهر، بر اساس تجربه پروژه‌های مختلف، مجموعه‌ای از عوامل در تأخیرها نقش داشته‌اند. ممکن است یک پروژه از نظر ساختمانی تقریباً کامل باشد اما انشعابات آن آماده نباشد. در پروژه‌ای دیگر، اختلاف حقوقی با پیمانکار مانع ادامه کار شود و در پروژه‌ای دیگر، تکمیل خدمات زیربنایی و روبنایی زمان‌بر باشد. بنابراین اختصاص ۲۰ هزار میلیارد تومان را باید شرط لازم، اما نه لزوماً شرط کافی برای پایان پرونده دانست. برای استفاده موثر از این منابع، هر پروژه باید یک نقشه راه مشخص داشته باشد: میزان پیشرفت، مبلغ مورد نیاز برای تکمیل، دستگاه مسوول، پیمانکار یا مجری، موانع باقی‌مانده و تاریخ دقیق تحویل. بدون چنین سازوکاری، خطر آن وجود دارد که اعتبار جدید نیز در فرآیندهای اداری و قراردادی گرفتار شود و بخشی از انتظار متقاضیان ادامه پیدا کند.

ورود دیوان محاسبات؛ دو مسیر همزمان

اعلام دیوان محاسبات از این جهت اهمیت دارد که دو مسیر را همزمان دنبال می‌کند. مسیر نخست، رسیدگی به گذشته است. این نهاد اعلام کرده قصور در تکمیل و تحویل حداقل ۸۰ هزار واحد، با وجود ایفای تعهدات مالی متقاضیان، مورد رسیدگی قرار گرفته و فرآیند مستندسازی پرونده مسوولان وقت در حال انجام است. مسیر دوم، حل مساله در زمان حال است. دیوان تأکید کرده رسیدگی به قصور گذشته نباید مانع اجرای تکالیف جاری دستگاه‌های اجرایی شود و بر تسریع در تکمیل و تحویل واحدها تأکید کرده است. این تفکیک اهمیت زیادی دارد؛ زیرا پاسخگویی درباره گذشته نباید بهانه‌ای برای ادامه بلاتکلیفی متقاضیان باشد. خانواری که سال‌ها پیش پول خود را پرداخت کرده، بیش از هر چیز به تعیین تکلیف امروز نیاز دارد.

معیار موفقیت؛ کلید تحویل شده است

برای متقاضیان، موفقیت طرح با تعداد جلسات، میزان اعتبار مصوب یا گزارش‌های نظارتی سنجیده نمی‌شود؛ معیار اصلی، تحویل واحد مسکونی است. به همین دلیل، اگر اعتبار ۲۰ هزار میلیارد تومانی قرار است نقطه پایانی بر این پرونده باشد، باید اثر آن در شاخص‌های قابل اندازه‌گیری دیده شود: کاهش تعداد واحدهای باقی‌مانده، افزایش تعداد واحدهای تحویل‌شده، کاهش پروژه‌های فاقد زیرساخت و مشخص شدن وضعیت متقاضیان هر پروژه. شفافیت نیز در این میان اهمیت ویژه‌ای دارد. متقاضی باید بداند پروژه او دقیقاً در چه مرحله‌ای قرار دارد، چه میزان اعتبار نیاز دارد، چه نهادی مسوول تکمیل آن است و چه تاریخی برای تحویل تعیین شده است. درواقع پرونده مسکن مهر فقط یک مساله مربوط به گذشته نیست. این طرح اکنون به آزمونی برای نحوه مواجهه دولت با پروژه‌های نیمه‌تمام تبدیل شده است. ۸۰ هزار واحد باقی‌مانده، در برابر بیش از ۲۰ سال سابقه، نشان می‌دهد طولانی شدن پروژه‌های ملی می‌تواند هزینه‌هایی فراتر از بودجه ساخت ایجاد کند. وقتی خانوارها منابع خود را وارد پروژه می‌کنند، تأخیر دیگر فقط هزینه دولت یا پیمانکار نیست؛ بخشی از هزینه به شکل اجاره، کاهش قدرت خرید و از دست رفتن فرصت سرمایه‌گذاری به خانوار منتقل می‌شود. از این منظر، اختصاص ۲۰ هزار میلیارد تومان می‌تواند فرصتی برای پایان واقعی این پرونده باشد؛ اما تنها در صورتی که منابع با اولویت‌بندی دقیق، زمان‌بندی شفاف و نظارت مستمر هزینه شوند. مسکن مهر قرار بود میان‌بری برای خانه‌دار شدن باشد؛ حالا پس از بیش از دو دهه، مهم‌ترین پرسش این نیست که چه میزان اعتبار اختصاص یافته، بلکه این است که این اعتبار چه زمانی به کلید خانه تبدیل می‌شود.

ایرانشهر

بهره‌برداری ۱۰۰ کیلومتر آزادراه جدید در سال جاری

معاون وزیر راه و شهرسازی از برنامه بهره‌برداری از ۱۰۰ کیلومتر آزادراه جدید در سال جاری خبر داد و گفت: طی دو سال اخیر ۱۷۶ کیلومتر آزادراه به بهره‌برداری رسیده است. به گزارش ایرنا، هوشنگ بازوند با اشاره به اعتبارات آزادراهی در سال ۱۴۰۵ افزود: اعتبار ابلاغ‌شده برای آزادراه‌ها تا روز گذشته ۱۲.۵ همت بوده، در حالی که نیاز واقعی این بخش برای سال جاری حدود ۲۵ همت برآورد می‌شود. مدیرعامل شرکت ساخت و توسعه زیربناهای حمل‌ونقل کشور ادامه‌داد: مجموع سرمایه‌گذاری بخش خصوصی در حدود ۱۳ پروژه آزادراهی، حدود ۱۵ همت بیشتر از آورده دولت است و به بیان دیگر، دولت در این پروژه‌ها حدود ۱۵ همت از سرمایه‌گذاران عقب‌تر است. بیشترین میزان پیشتازی سرمایه‌گذاران مربوط به آزادراه تهران ـ شمال و حدود ۷ همت است و در برخی پروژه‌ها نیز این میزان حدود ۵۰۰ میلیارد تومان برآورد می‌شود. بازوند با بیان اینکه در حال حاضر ۷۸۵ کیلومتر آزادراه در دست اجراست، گفت: این میزان مربوط به ۱۳ پروژه با مشارکت بخش خصوصی است که ارزش مجموع آنها حدود ۳۷۵ همت برآورد می‌شود. همچنین طی دو سال اخیر و در دولت چهاردهم، ۱۷۶ کیلومتر آزادراه به بهره‌برداری رسیده که سهم بخش خصوصی در این پروژه‌ها نزدیک به ۵۷ درصد بوده است. او درباره وضعیت بهره‌برداری از آزادراه‌ها اظهار کرد: در حال حاضر ۳۶ شرکت بهره‌بردار آزادراه فعالیت می‌کنند که ۲۹ شرکت به صورت مشارکتی با بخش خصوصی و هفت شرکت نیز دولتی هستند. در مجموع نیز حدود ۳۲۰۰ کیلومتر آزادراه در کشور در حال بهره‌برداری است. بازوند با اشاره به وضعیت وصول عوارض آزادراهی گفت: به‌طور میانگین ماهانه حدود هزار میلیارد تومان صورتحساب عوارض صادر می‌شود؛ اما میزان وصولی حدود ۵۰۰ میلیارد تومان است. از سال ۱۳۹۸ و آغاز فعالیت سامانه عوارض الکترونیکی (ETC) تاکنون، حدود ۷.۶ همت از عوارض آزادراهی پرداخت نشده است. او افزود: با پیگیری‌های وزیر راه و شهرسازی در مجلس و بانک مرکزی، حدود یک ماه پیش با نیروی انتظامی به جمع‌بندی رسیدیم که ۷ درصد از مبالغ عوارض به عنوان حق‌الزحمه وصولی به نیروی انتظامی اختصاص یابد. تفاهمنامه مربوط نیز روز گذشته ارسال شد. البته پیشنهاد ما اختصاص ۵ درصد بود؛ اما نیروی انتظامی با این میزان موافقت نکرد.

تحویل ۵ هزار مسکن استیجاری از هفته دولت

معاون مسکن و ساختمان وزیر راه و شهرسازی از تحویل ۵ هزار مسکن استیجاری همزمان با هفته دولت امسال خبر داد. به گزارش تسنیم، حبیب‌الله طاهرخانی گفت: در مجموع حدود ۵ هزار واحد مسکن استیجاری آماده شده و ثبت‌نام آنها در استان‌های مختلف آغاز شده است. این ثبت‌نام‌ها ادامه خواهد داشت و فرآیند تحویل واحدها از هفته دولت در استان‌هایی که زودتر وارد مرحله ثبت‌نام شده‌اند، آغاز می‌شود. علاوه بر ۵ هزار واحد آماده تحویل، تأمین زمین برای ساخت ۷۵ هزار واحد نیز با هدف تأمین مسکن جامعه هدف دنبال می‌شود. طاهرخانی با بیان اینکه بر اساس برنامه تا پایان شهریور امسال ۳۷ هزار واحد افتتاح می‌شود، افزود: پروژه‌های در نظر گرفته‌شده برای افتتاح در مراحل مختلف پیشرفت قرار دارند و برای تحقق هدف افتتاح ۳۷ هزار واحد تا پایان شهریور، تلاش مضاعف ادارات کل راه و شهرسازی ضروری است. معاون مسکن و ساختمان وزیر راه و شهرسازی با اشاره به برنامه حمایت از متقاضیان کم‌درآمد گفت: برای متقاضیان دهک‌های یک تا چهار، تا سقف ۴۰۰ میلیون تومان تسهیلات قرض‌الحسنه پیش‌بینی شده است. این تسهیلات به‌ویژه به پروژه‌هایی اختصاص می‌یابد که پیشرفت فیزیکی بالاتری دارند و هدف آن کمک به تأمین سهم آورده متقاضیان کم‌درآمد و جلوگیری از خروج آنها از پروژه‌های حمایتی مسکن است. او ادامه داد: با استفاده از ظرفیت اراضی، املاک و مستغلات وزارت راه و شهرسازی و همکاری پیمان