

چرا نصف خانه‌دارها منصرف شدند؟

بر اساس آمارهای موجود، از ابتدای طرح نهضت ملی مسکن تاکنون، حدود ۵ میلیون متقاضی ورود به این طرح، به عنوان جمعیت فاقد مسکن ملکی، شناسایی شده‌اند.

به گزارش سایت خبری پرسون، روزنامه دنیای اقتصاد نوشت: در واقع این ۵ میلیون متقاضی، افرادی هستند که شرایط اولیه ورود آنها به طرح خانه‌سازی دولتی که نداشتن مسکن ملکی، اولین و مهم‌ترین آنها محسوب می‌شود، برای دولت محرز شده است.

این افراد همان خانوارهایی هستند که بعد از اتمام ثبت‌نام‌های مسکن مهر از حدود یک دهه قبل، به‌رغم آنکه متقاضی خرید مسکن بوده‌اند اما به دلیل ضعف قدرت خرید و جهش‌های مکرر قیمتی، موفق به خرید مسکن مطابق با سازوکارهای بازار نشده‌اند. با فرض اینکه تا اوایل دهه ۹۰ (مقطع زمانی اتمام ثبت‌نام مسکن مهر)، خانه‌دارهای متقاضی مسکن دولتی در این طرح ثبت‌نام کردند، از زمان اتمام این ثبت‌نام‌ها تاکنون (یک دهه اخیر)، به طور متوسط سالانه حدود ۵۰۰ هزار تقاضای جدید برای خانه‌دار شدن، موفق به خرید مسکن از بازار نشده‌اند و طی دو سال اخیر همزمان با شروع ثبت‌نام طرح جدید خانه‌سازی دولتی، اقدام به ثبت‌نام در سامانه دولت کرده‌اند.

این اولین پیام از آمار خانه‌دارها بر اساس تعداد ثبت‌نام‌کننده‌های طرح نهضت ملی مسکن است که مالک نبودن آنها برای دولت محرز شده است. نکته معناداری که در این پیام نهفته است آن است که در همین سال‌ها یعنی در یک دهه اخیر-فاصله اتمام ثبت‌نام برای مسکن مهر تا دو سال اخیر که از ثبت‌نام متقاضیان مسکن ملی سپری می‌شود-جمعیت سالانه تشکیل خانوارهای جدید ناشی از ازدواج، به همین میزان-سالانه ۵۰۰ هزار ازدواج- و حتی کمی بیشتر بوده است. این موضوع نشان می‌دهد عملاً از اوایل دهه ۹۰ تاکنون بخش زیادی از خانوارهای جدید امکان خرید مسکن از بازار را نداشته و به محض شروع ثبت‌نام برای طرح نهضت ملی مسکن (ساخت سالانه یک میلیون مسکن)، اقدام به ثبت‌نام کرده‌اند. این موضوع اولین پیام از روند ثبت‌نام در طرح نهضت ملی مسکن است.

چرا نصف خانه‌دارها منصرف شدند؟

پیام دوم مربوط به ریزش نصف جمعیت خانه‌دار متقاضی مسکن دولتی، از آمار متقاضیان فعال نهضت ملی مسکن است. در حالی که از ابتدای شروع این طرح-دو سال اخیر- حدود ۵ میلیون متقاضی که مالک نبودن آنها به تایید دولت رسیده است اقدام به ثبت‌نام کردند اما تازه‌ترین آمارها نشان می‌دهد از این تعداد تنها ۲ میلیون و ۵۰۰ هزار متقاضی (خانوار)، به فهرست متقاضیان فعال وارد شده‌اند. ریزش متقاضی فعال نسبت به جمعیت خانه‌دار متقاضی در واقع پیام دوم این ثبت‌نام‌هاست. اما ماجرا چیست؟

بررسی‌ها نشان می‌دهد طی دو سال اخیر، معادل نصف خانوارهایی که صاحب‌خانه نیستند، متقاضی فعال مسکن دولتی شده‌اند. یعنی تنها ۲ میلیون و ۵۰۰ هزار خانوار از ۵ میلیون خانوار متقاضی واجد شرایط اولیه، نسبت به تکمیل فرآیند ثبت‌نام و وارد شدن به مسیر پرداخت آورده نقدی، اقدام کرده‌اند و در فهرست «ثبت‌نام قطعی» تحت عنوان «متقاضی فعال» قرار گرفته‌اند. این ریزش متقاضیان دست کم به دو علت رخ داده است؛ اولین علت می‌تواند به مطلوب نبودن جانی‌های تعیین شده برای ساخت این واحدها مربوط باشد. به دلیل محدودیت در تامین زمین، بخش زیادی از واحدهایی که قرار است در قالب این طرح ساخته شوند به‌خصوص در کلان‌شهرها، در حومه این شهرها و مناطقی که در آنها مشکلی برای تامین زمین وجود ندارد، جانی‌ای شده‌اند. این موضوع برای بخشی از جمعیت متقاضی این طرح، مطلوب نیست و منجر به انصراف آنها از ادامه راه شده است.

اما، یک علت مهم دیگر مربوط به ناتوانی مالی گروه دیگری از این متقاضیان است که بعد از اطلاع از شرایط و هزینه‌های مربوط به ادامه پروسه ثبت‌نام در طرح خانه‌سازی دولتی، به ناچار از ادامه راه بازمانده‌اند. یک شرط مهم تعیین‌شده در طرح نهضت ملی مسکن، توانایی تامین آورده اولیه ۴۰ میلیون تومانی و همچنین توانمندی مالی برای پرداخت اقساط ماهانه وام ۵۵۰ میلیون تومانی است.

با توجه به تازه‌ترین برآوردها از هزینه تمام‌شده خانه‌های دولتی‌ساز در قالب این طرح که اخیراً از سوی بعضی مسوولان نیز اعلام شده است، متقاضیان باید علاوه بر توان بازپرداخت تسهیلات بانکی ۵۵۰ میلیون تومانی، حول و حوش ۵۰۰ تا ۶۰۰ میلیون تومان به عنوان سهم آورده متقاضی (به قیمت امروز) پرداخت کنند. این دو پیام از روند ثبت‌نام‌های طرح خانه‌سازی دولتی (ساخت یک میلیون مسکن در سال) که هر دو مربوط به سمت تقاضای این طرح است، از سوی دیگر نشان‌دهنده آسیبی است که روند جهش قیمت مسکن در سال‌های اخیر به تقاضای مصرفی مسکن وارد کرده است و از سوی دیگر ناموازنه بین سطح درآمد، قدرت پس‌انداز و قدرت خرید خانوارها در یک دهه گذشته را نشان می‌دهد.

علاوه بر دورتر شدن مسیر دسترسی خانوارها به مسکن در سال‌های اخیر به دلیل جهش‌های مکرر قیمت واحدهای مسکونی، عدم رشد درآمد واقعی خانوارها متناسب با سطح تورم و رشد قیمت مسکن، عملاً بخش زیادی از خانوارها برای خانه‌دار شدن از مسیر بازار، به بن‌بست رسیده‌اند. ۵ میلیون خانوار فاقد مسکن ثبت‌نام‌کننده در طرح نهضت ملی، بخشی از این خانوارها هستند که در نهایت ۲.۵ میلیون خانوار از آنها موفق به ورود به مرحله بعدی به عنوان متقاضی فعال شدند. این موضوع نشان می‌دهد که عوامل و متغیرهای بیرونی بازار مسکن در یک دهه گذشته چگونه دسترسی خانوارها به مسکن را تحت‌تاثیر قرار داده است.

اما موضوع به همین جا ختم نمی‌شود. آمارها نشان می‌دهد از این ۲.۵ میلیون خانوار هم تاکنون کمتر از ۸۰۰ هزار خانوار دارای قرارداد بانکی و تسهیلاتی هستند. در واقع، تاکنون تنها با حدود یک‌سوم جمعیتی که براساس ارزیابی خود توان پرداخت آورده اولیه ۴۰ میلیون تومانی را داشته‌اند، قرارداد بانکی و تسهیلاتی امضا شده است. بخش قابل‌توجهی از این جمعیت تاکنون به طور میانگین بیش از ۴۰ میلیون تومان پرداخت کرده‌اند. میانگین پرداختی همه آنها زیر ۲۰۰ میلیون تومان است. این در حالی است که با برآوردهای فعلی مربوط به هزینه ساخت این واحدها به قیمت امروز، هر متقاضی باید دست‌کم حول و حوش ۵۰۰ تا ۶۰۰ میلیون تومان به عنوان آورده نقدی پرداخت کند. اختلاف بین این دو رقم نشان‌دهنده شرایط سختی است که در مسیر تامین نیمی از هزینه ساخت این واحدها پیش‌روی متقاضی و دولت قرار دارد.