

وام بزرگ‌تر، بار سنگین‌تر

افزایش سقف وام به ۸۵۰ میلیون تومان در شرایطی مطرح شده که کاهش قدرت پوشش تسهیلات، اقساط سنگین و تداوم بدعهدی بانک‌ها و تأخیر پیمانکاران بار مالی مضاعفی بردوش متقاضیان گذاشته است



محمد حقگو
economice@khorasannews.com

افزایش سقف وام نهضت ملی مسکن از ۶۵۰ به ۸۵۰ میلیون تومان در شورای عالی مسکن، در نگاه اول می‌تواند خبری امیدوارکننده برای متقاضیانی باشد که سال‌هاست میان تورم ساخت، تأخیر پروژه‌ها و مطالبه‌های پی‌درپی آورده سرگردان مانده‌اند. اما پشت این عدد بزرگ‌تر، یک واقعیت سخت قرار دارد: وامی که ضمانت اجرای پرداخت آن روشن نیست، سهمش از هزینه تمام‌شده ساخت نسبت به گذشته کمتر شده و اقساطش نیز برای بخش قابل توجهی از خانوارهای هدف، به سطوحی رسیده که عملاً خارج از استطاعت است.

به گزارش خراسان، در چنین شرایطی، افزایش عددی تسهیلات لزوماً به معنای تقویت قدرت خرید یا کاهش فشار بر متقاضی نیست. تجربه چند سال گذشته نهضت ملی مسکن نشان داده است که مشکل اصلی، فقط کم بودن رقم وام نیست؛ مسئله، مدل مالی و اجرایی ناپایداری است که در آن تقریباً همه ریسک‌ها، از تورم مصالح و تأخیر تأمین مالی گرفته تا کندی پیمانکار و ضعف هماهنگی دستگاه‌ها، در نهایت به متقاضی منتقل می‌شود. به همین دلیل، بسیاری از کارشناسان معتقدند وام ۸۵۰ میلیون تومانی، اگر بدون الزام شبکه بانکی، بدون تضمین تکمیل پروژه و بدون مهار ریسک‌های ساختاری اجرا شود، بیش از آن که گره‌گشا باشد، تنها صورت مسئله را بزرگ‌تر می‌کند.

افزایش وام روی کاغذ، کاهش پوشش در واقعیت

وزارت راه و شهرسازی از تصویب افزایش سقف تسهیلات پروژه‌های حمایتی مسکن از ۶۵۰ به ۸۵۰ میلیون تومان خبر داده است؛ تصمیمی که در ظاهر با هدف جبران جهش هزینه‌های ساخت اتخاذ شده، اما در عمل با یک تناقض مهم همراه است. اگر سال گذشته وام ۶۵۰ میلیونی بخش قابل توجه‌تری از هزینه ساخت را پوشش می‌داد، حالا در سال ۱۴۰۵ و پس از جهش‌های متوالی قیمت مصالح، دستمزد و خدمات ساختمانی، وام ۸۵۰ میلیونی حتی سهم کوچک‌تری از هزینه نهایی را تأمین می‌کند. به گزارش فارس، در شرایطی که سال گذشته وام ۶۵۰ میلیونی حدود نیمی از هزینه ساخت را پوشش می‌داد، در سال ۱۴۰۵ با افزایش هزینه‌ها، وام ۸۵۰ میلیونی تنها حدود ۲۵ درصد از هزینه ساخت را تأمین می‌کند. به بیان دیگر، عدد وام بالا رفته، اما قدرت واقعی آن کاهش یافته است. این همان مسئله‌ای است که پیشتر نیز در گزارش‌های انتقادی درباره نهضت ملی مسکن مطرح شد:

تسهیلات با سرعتی کمتر از تورم ساخت حرکت می‌کند و در نتیجه، فاصله میان هزینه واقعی پروژه و منابع در دسترس، مدام بیشتر می‌شود. این شکاف هم معمولاً از جیب متقاضی پر می‌شود؛ یا با مطالبه آورده‌های جدید، یا با طولانی شدن زمان ساخت، یا با انباشت بدهی و بلاتکلیفی.

وامی که پرداختش هم قطعی نیست

ایراد مهم‌تر آن است که افزایش سقف تسهیلات، در شرایطی اعلام شده که بخش بزرگی از تعهدات قبلی بانک‌ها هنوز پرداخت نشده است. بر اساس گزارش‌های رسمی، شبکه بانکی در قالب قانون جهش تولید مسکن طی چهار سال منتهی به شهریور ۱۴۰۵ مکلف به پرداخت ۲۲۲۱ همت تسهیلات بوده، اما تنها حدود ۶۰۱ همت آن عملیاتی شده و ۱۶۲۰ همت، یعنی حدود ۷۳ درصد تکالیف قانونی، همچنان بر زمین مانده است.

این ارقام شانه‌ای روشن از این مسئله است که بحران نهضت ملی مسکن پیش از آن که بحران «عدد وام» باشد، بحران «اجرای وام» است. وقتی بانک‌ها در پرداخت تسهیلات ۶۵۰ میلیون تومانی به تعهدات خود عمل نکرده‌اند، این پرسش جدی مطرح می‌شود که چه تضمینی برای اجرای وام ۸۵۰ میلیونی وجود دارد؟ اگر ضمانت اجرایی، جریمه مؤثر و پیگیری سختگیرانه‌ای در کار نباشد، مصوبه جدید نیز می‌تواند به سرنوشت مصوبات قبلی دچار شود: خبر ساز در ابتدا، با اثر در اجرا.

اقساطی که از توان متقاضی عبور کرده‌اند

پیشتر، اقساط وام ۶۵۰ میلیون تومانی در بازپرداخت ساده ۲۰ ساله حدود ماهانه ۱۰ میلیون تومان برآورد می‌شد و مجموع بازپرداخت در پایان دوره به بیش از ۲۰۴ میلیارد تومان می‌رسید؛ یعنی سودی در حدود یک میلیارد و ۷۵۷ میلیون تومان. در روش بازپرداخت پلکانی نیز اقساط از حدود ۸۰۷ میلیون تومان آغاز می‌شد و تا سال بیستم به حدود ۱۵۰۲ میلیون تومان افزایش پیدا می‌کرد و سود این شیوه حدود ۲۰۱۵۳ میلیارد تومان اعلام شده است. اما درباره وام ۸۵۰ میلیون تومانی (در صورت تأیید نهایی هیئت

عالی بانک مرکزی و ابلاغ به بانک‌های عامل)، قسط ماهانه در بازپرداخت ساده ۲۰ ساله حدود ۱۶۰۵ میلیون تومان برآورد می‌شود و مجموع سود پرداختی در این دوره به بیش از ۳۰۱ میلیارد تومان می‌رسد. افزون بر این، طبق گزارش تسنیم، با توجه به این که سود دوره مشارکت نیز به اصل تسهیلات اضافه می‌شود، قسط ماهانه می‌تواند تا حدود ۱۹۰۳ میلیون تومان بالا برود و مجموع سود پرداختی نیز به حدود ۳۰۶۵ میلیارد تومان افزایش یابد؛ رقمی که نشان می‌دهد بار بازپرداخت حتی از قبل هم سنگین‌تر خواهد شد.

ریسک‌هایی که یک طرفه به مردم منتقل می‌شود

مشکل نهضت ملی مسکن فقط کمبود منابع نیست؛ مسئله آن است که در طراحی فعلی، تقریباً همه ریسک‌ها به متقاضی منتقل شده است. خانوار در آغاز پروژه نه قیمت نهایی واحد را می‌داند، نه زمان دقیق تحویل را، نه میزان قطعی آورده خود را و نه حتی این اطمینان را دارد که پروژه با چه سرعتی پیش خواهد رفت. اما با وجود این ابهام‌ها، هر بار که هزینه ساخت افزایش می‌یابد یا پروژه عقب می‌افتد، این متقاضی است که باید یا پول بیشتری بپردازد یا زمان بیشتری منتظر بماند.

این منطق، با مفهوم مسکن حمایتی سازگار نیست. در یک طرح حمایتی، خانوار باید از ابتدا بداند سقف تعهدش چیست و چه بخشی از ریسک‌ها توسط دولت، بانک، صندوق‌های حمایتی و سازوکارهای عمومی پوشش داده می‌شود. اما در نهضت ملی مسکن، شناور بودن آورده و نامعلوم بودن زمان تحویل، عملاً متقاضی را در معرض یک تعهد باز و پایان‌ناپذیر قرار داده است.

نتیجه نیز روشن است: هر چه پروژه طولانی‌تر شود، فشار مالی بر مردم بیشتر می‌شود؛ از یک سو به دلیل تورم ساخت، و از سوی دیگر به دلیل ادامه‌دار شدن هزینه اجاره‌نشینی. در واقع متقاضی هم هزینه تأخیر را می‌پردازد و هم هزینه تورم را.

پیمانکار کم‌کار، پروژه کند، جریمه برای متقاضی؟

اخیراً وزیر راه و شهرسازی دستور داده است پیمانکاران کم‌کار در طرح‌های حمایتی مسکن برکنار و با سازندگان متعهدتر جایگزین شوند.



نفس این دستور نشان می‌دهد که کندی پیشرفت پروژه‌ها دیگر قابل انکار نیست. نهضت ملی مسکن پس از نزدیک به پنج سال، همچنان از سرعت پایین اجرای نچ می‌برد و در بسیاری از پروژه‌ها، زمان اتمام ساخت برای متقاضی روشن نیست.

اما پرسش اصلی این جاست: هزینه این بهر هوری پایین یا این تأخیرها را چه کسی می‌دهد؟ در وضعیت فعلی، پاسخ معمولاً یک نفر است: متقاضی. اگر پیمانکار ضعیف عمل کند، اگر بانک دیر پرداخت کند، اگر هماهنگی اداری میان دستگاه‌ها طول بکشد، یا اگر تأمین خدمات زیربنایی به تأخیر بیفتد، نهایتاً پروژه گران‌تر و طولانی‌تر می‌شود و فشار آن با مطالبه آورده بیشتر یا انتظار طولانی‌تر به مردم منتقل می‌شود.

این در حالی است که متقاضی در هیچ‌یک از این عوامل نقشی ندارد. او نه پیمانکار را انتخاب کرده، نه سیاست اعتباری بانک را تعیین کرده و نه مسئولیت کندی دستگاه‌های اجرایی را بر عهده داشته است. بنابر این تحمیل هزینه این ناکارآمدی‌ها به خانوار، نه فقط از نظر اقتصادی، بلکه از منظر عدالت نیز محل اشکال جدی است.

نهضت ملی مسکن به چه اصلاحی نیاز دارد؟

اگر قرار است افزایش وام به نفع مردم تمام شود، باید در کنار آن چند اصلاح هم‌زمان صورت گیرد. نخست آن که سهم متقاضی از همان ابتدا اسقف‌گذاری شود تا خانوار بداند بیش از یک حد مشخص، بار مالی جدیدی به او تحمیل نخواهد شد. دوم آن که پرداخت تسهیلات بانکی با ضمانت اجرایی واقعی همراه شود و تخلف بانک‌ها هزینه‌دار باشد. سوم آن که بخشی از آورده نقدی متقاضی به دوره پس از تحویل منتقل شود تا فشار هم‌زمان اجاره و پرداخت ساخت، خانوار را از یاد رنیاورد. و چهارم آن که پروژه‌ها بدون تأمین مالی روشن و زمان‌بندی معتبر آغاز نشوند.

در کنار این موارد، قراردادهای ساخت نیز باید به گونه‌ای تنظیم شود که هزینه تأخیر پیمانکار، دستگاه اجرایی یا نظام بانکی به متقاضی منتقل نشود. تازمانی که این اصلاحات انجام نشود، افزایش وام فقط می‌تواند مُسکنی موقت باشد؛ آن هم مُسکنی که خود، با اقساط سنگین، درد تازه‌ای ایجاد می‌کند.

رانت ۱۳۰۰ شرکت کاغذی

دربازار لوازم خانگی

بازار لوازم خانگی به بن‌بست رسیده است این را یک کارشناس صنعت لوازم خانگی می‌گوید و اضافه می‌کند تولیدکننده‌ها باز تولید مصرف‌کننده توان مالی برای خرید ندارد. به گزارش فارس به نقل از فدایی کارشناس صنعت لوازم خانگی، «انبارهای تولیدکنندگان لوازم خانگی پر از کالا است، اما قیمت‌ها کم نمی‌شود، چون بهای ورق‌های فولادی و مواد اولیه پتروشیمی در بازار آزاد سه تا پنج برابر گران شده است. این گزارش می‌افزاید: در پی حملات دشمن به واحدهای صنعتی تولید مواد پتروشیمی و فولادی در جنگ رمضان، قیمت لوازم خانگی در بازار با جهشی بی‌سابقه مواجه شده است؛ به طوری که قیمت یک دستگاه ماشین ظرف‌شویی خارجی طی تنها دو ماه از ۸۰ میلیون به ۱۸۰ میلیون تومان رسیده است. این در حالی است که وزارت صمت، هر گونه کمبود در زمینه تأمین مواد پتروشیمی و فولادی را رد می‌کند. فدایی می‌گوید در شرایطی که حدود ۳۰۰ تولیدکننده واقعی لوازم خانگی در کشور فعالیت می‌کنند، ۱۶۰۰ واحد با عنوان تولیدکننده از وزارت صمت مجوز دریافت کرده‌اند. تمامی این واحدها مجازند مواد اولیه پتروشیمی و ورق فولادی را از بورس کالا خریداری کنند، اما آن‌جا که خط تولید ندارند، این مواد را در بازار آزاد می‌فروشند؛ در نتیجه تولیدکنندگان اصلی ناچار می‌شوند کسری مواد اولیه خود را با چند برابر قیمت از این‌ها تهیه کنند.

محرومیت‌های چک برگشتی از شنبه اعمال می‌شود

با پایان یافتن بازه زمانی تعیین‌شده برای شرایط اضطرار در کشور، طبق اعلام بانک مرکزی، تمامی محرومیت‌های قانونی ناشی از صدور چک برگشتی که پیش از این به حالت تعلیق درآمده بود، از روز شنبه ۹ خردادماه مجدداً به مرحله اجرای می‌آید. به گزارش تسنیم، بر این اساس، مفاد بخشنامه پیشین که در اسفندماه سال گذشته صادر شده بود، از تاریخ مذکور کان‌لم‌یکن تلقی شده و شبکه بانکی موظف به اعمال محدودیت‌های مندرج در قانون صدور چک است. طبق رویه اجرایی جدید، برای افرادی که چک‌ان‌ها با گواهی عدم پرداخت مواجه شوند، علاوه بر مسدودسازی موجودی حساب به‌میزان کسری مبلغ چک، محدودیت‌های خدماتی گسترده‌ای اعمال خواهد شد. این محرومیت‌ها شامل عدم امکان افتتاح هر گونه حساب بانکی، ممنوعیت صدور کارت بانکی جدید، توقف اعطای تسهیلات و تعهدات بانکی و همچنین عدم صدور ضمانت‌نامه‌ها و اعتبارات اسنادی است. علاوه بر این، صادرکنندگان چک برگشتی امکان دریافت دسته‌چک جدید یا ثبت چک در سامانه صیاد را نخواهند داشت.

مرک دوازه آخرت است

جناب آقای مهندس داوود سروقدی خاندان محترم سروقدی و گرایلی
با کمال تأسف و تأثر درگذشت مادر گرامیتان را تسلیت عرض می‌نمایم. از خداوند منان برای آن مرحومه علو درجات و برای بازماندگان صبر و شکیبایی خواستاریم.
حسینیون — خسروانی مجد

بهناز خانم عزیز و جناب حسینیان
مهناز خانم عزیز و جناب مهندس توکلی
فرناز جان و نوید جان
فرزانه جان و شهرام جان
علی جان
با نهایت تأثر و تأسف درگذشت نایاورانه **مهندس بهنام سروقدی** عزیز را تسلیت عرض می‌نمایم.
در غم شما شریکیم.
فرناز و امیرحسین

هجدهمین سالگرد مادری مهربان
اعظم سادات شریعت رضوی
و یادبود پدر جانمان
حاج حسین نخچیان
را گرامی می‌داریم.
خانواده نخچیان و شریعت رضوی

در بیست و هشتمین سالگرد درگذشت
دکتر سیف ا... سردار شیبانی
یاد و خاطره آن عزیز را گرامی می‌داریم.
خانواده سردار شیبانی

یادش همیشه با ماست...

به مناسبت چهاردهمین سالگرد گل زیبای زندگیمان

حاجیه خانم میمنت مهاجر

همسری مهربان، مادری دلسوز و الگوی، ایمان، اخلاق، پرهیزکاری
یاد و خاطره‌اش را با دلی پراندوه گرامی می‌داریم.

روحش شاد و یادش گرامی

علی فارسین و خانواده

بدین وسیله به اطلاع می‌رساند

حاجیه خانم صدیقه شالچی طوسی

حضرت آیت... حاج میرزا محمد مهدی نوقانی قدس سرّه

متعلقه مرحوم

دعوت حق را لبیک گفتند.

مراسم تشییع و خاکسپاری، شنبه ۹ خرداد ساعت ۹:۳۰ صبح از محل بیت مرحوم آیت ... نوقانی ره واقع در شیرازی ۱۰ به طرف حرم مطهر برگزار می‌گردد. **مراسم تر حیم آقایان** روزهای یکشنبه بعد از ظهر ساعت ۱۶ الی ۱۸:۳۰ و دوشنبه صبح ساعت ۹ الی ۱۱ و بعد از ظهر ساعت ۱۶ الی ۱۸:۳۰ در محل مسجد فاضل واقع در بازارچه سراب و همزمان **مراسم تر حیم بانوان** در منزل آن مرحومه برگزار می‌گردد.

خانواده‌های نوقانی و شالچی طوسی

تلفن تماس بخش پشتیبانی

۳۷۰۰۹۹۱۴

سفارش آنلاین
امکان ارسال عکس
دریافت فاکتور
استفاده از متن‌های پیشنهادی

WWW.۳۷۰۱۰۰۱R

آسان‌ترین راه سفارش آگهی تر حیم و تسلیت

