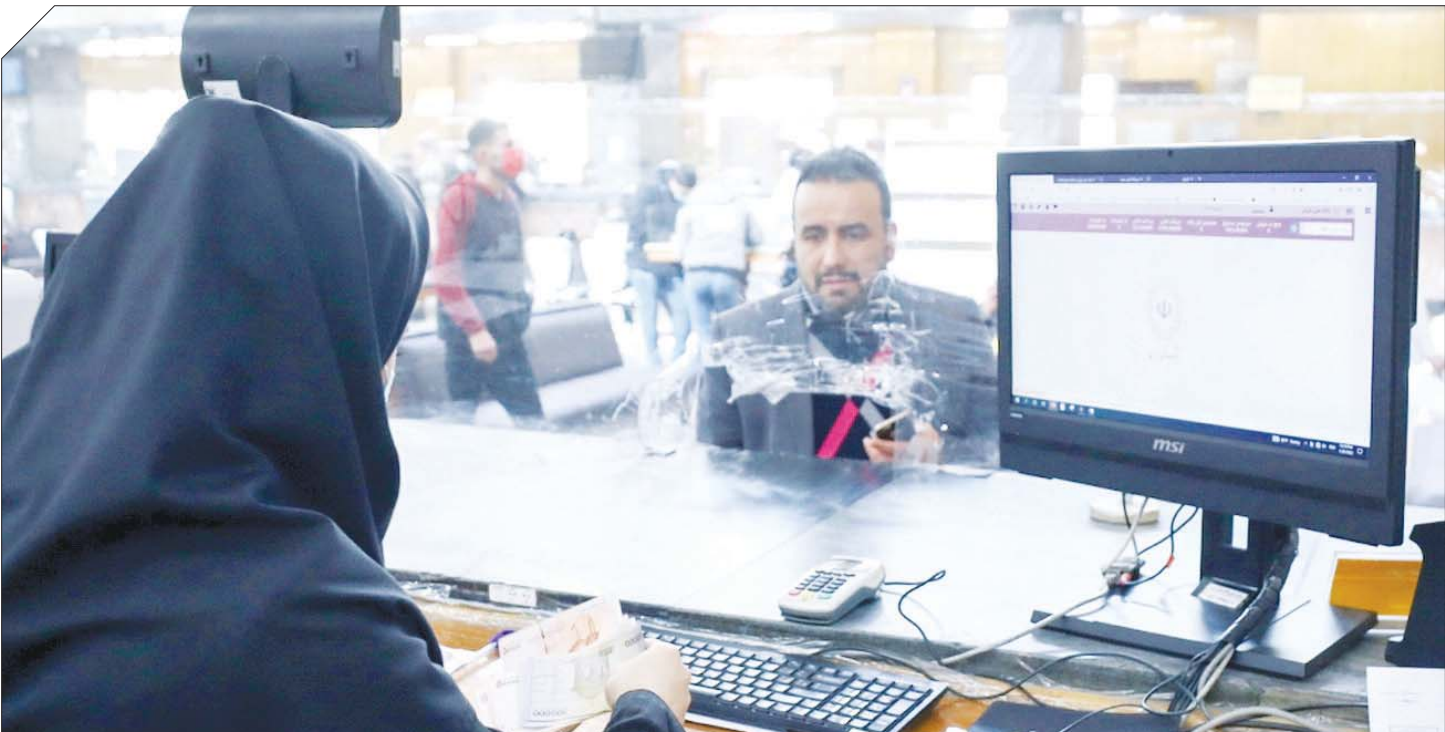


شرایط دریافت وام ۹۶۰ میلیون تومانی مسکن، سنگی بزرگ پیش پای خریداران ملک گذاشته است

تسهیلات مسکن؛ عبارت محترمانه «وام نمی‌دهیم»



مسکن، نیازمند سرمایه‌گذاری

مقام سلیمان بیگی، نزدیک به شش ماه است

که بانک مرکزی انتشار آمارهای مربوط به قیمت مسکن را متوقف کرده و حالا خبر رسیده است که وام خرید و ساخت مسکن دو برابر شده و سقف دریافت وام مسکن با احتساب مبلغ وام جعاله به ۹۶۰ میلیون تومان افزایش یافته است. خبر افزایش رقم وام مسکن در حالی منتشر می‌شود که اقساط ماهانه این وام تا حدود ۲۰ میلیون تومان می‌رسد و البته با آخرین نرخ‌های رسمی مسکن در سال گذشته، با این وام در تهران شاید بتوان حداکثر حدود ۲۰ متر خانه خرید. اما این پایان ماجرا نیست. خرید اوراق وام مسکن نیز رقم گزافی می‌طلبد و بخش درخور توجهی از مبلغ وام مسکن را می‌بلعد؛ بنابراین وام مسکن به تعبیر کارشناسان به جامعه هدف نمی‌رسد، همان‌طور که طرح نهضت ملی مسکن با اقساط سستگین بانکی نصب دهک‌های پایین درآمدی نمی‌شود. گذشته از این، شبکه بانکی به دلیل گرفتاری‌های متعدد ناشی از تسهیلات تکلیفی از پرداخت وام مسکن رویگردان است و باید گفت برای وام مسکن سنگ بزرگی پیش پای مردم افتاده و به عبارتی مفهوم این اخبار این است که «وام نمی‌دهیم!».

وام مسکن ۲ برابر شد

چندماه‌ای است که خبری از انتشار آمار رسمی تورم مسکن شهر تهران از سوی بانک مرکزی و مرکز آمار نیست. در همین میان، ناگهان رئیس بانک مرکزی خبر می‌دهد که سقف تسهیلات مسکن دو برابر شده است؛ رخدادی که طرفداران دولت سعی دارند آن را دستاورد بخوانند. بدون توجه به اینکه

ماجرا سوی تاریکی هم دارد. روز سه‌شنبه رئیس بانک مرکزی در صفحه شخصی خود در فضای مجازی از دوبرابرشدن سقف تسهیلات مسکن خبر داد. محمدرضا فرزین نوشت: «سقف تسهیلات خرید مسکن از محل گواهی حق تقدم دو برابر شد. این تسهیلات در تهران برای زوجین ۴۰۰ میلیون تومان بود که بر اساس مصوبه جدید شورای پول و اعتبار، به ۸۰۰ میلیون تومان افزایش یافت. برای شهرستان‌ها هم از ۱۶۰ میلیون تومان به ۳۲۰ میلیون تومان افزایش یافت. پوششش وام جعاله‌ای وام تعمیر و نوسازی واحدهای مسکونی هم که ۸۰ میلیون تومان بود، به ۱۶۰ میلیون تومان افزایش یافت.»

با همچنین خبر داد که پرداخت وام مسکن از انحصار بانک مسکن خارج شده است و در حالی که قبلا پرداخت وام مسکن با اوراق گواهی حق تقدم (تسه) فقط مربوط به بانک‌های مسکن و تجاری بود، حالا تصمیم گرفته شده همه بانک‌ها از امکان پرداخت وام مسکن مبتنی بر اوراق استفاده کنند.

پرداخت اقساط ۲۰میلیونی با دستمزدهای ۷میلیونی

در حال حاضر با مصوبه شورای پول و اعتبار، سقف وام خرید مسکن از محل اوراق حق تقدم برای زوجین تهرانی به ۸۰۰ میلیون تومان افزایش یافته که با احتساب وام تعمیر، مجموع رقم این تسهیلات ۹۶۰ میلیون تومان می‌شود. بد نیست گاهی به مبلغ اقساط بیندازیم.

با توجه به اعلام بانک مسکن، نرخ سود این وام ۲۲.۵ درصد و مدت بازپرداخت ۱۲ساله است که به دو روش ساده و پلکانی قابل بازپرداخت است. محاسبه بازپرداخت اقساط وام جدید نشان می‌دهد اقساط ماهانه آن در تهران ۱۹۰۳ میلیون تومان است. همچنین کل بازپرداخت وام دومیلیاردو و ۷۸۰ میلیون تومان و کل سود وام بیش از ۱۰۸ میلیارد تومان است. البته باید هزینه گزاف خرید اوراق حق تقدم را هم به هزینه‌های وام خرید اضافه کرد. حال این سؤال برای بسیاری از مردم مطرح شده که با توجه به شرایط اقتصادی و فشار معیشتی و البته نرخ پایه حقوق که برای سال ۱۴۰۲ تنها هفت‌میلیون و ۳۰۰ هزار تومان است، کدام گروه از متقاضیان خرید مسکن امکان بازپرداخت اقساط نزدیک به ۲۰ میلیون تومانی را دارند؟ این سؤالی است که ظاهرا پاسخ آن را فقط همان مدیرانسی می‌دانند که چنین دستاوردی را خلق کرده‌اند.

این عارضه برای طرح نهضت ملی مسکن نیز تکرار شده و باعث انصراف شمار زیادی از مستاجران از دریافت مسکن دولتی شده است.

مدیر عامل هلدینگ پتروپالایشی اصفهان گفته

تامین ۲۵ درصد از سوخت کشور برعهده پالایشگاه اصفهان است



عابد این شرکت خواهد کرد. وی ایجاد «مخازن راهبردی آن‌های آتش نشانی» را از دیگر اقدام‌های این شرکت دانست و افزود: یکی دیگر از طرح‌های مهم این شرکت مدیریت آب است

و تا نیمه نخست سال آینده ۷۵ درصد از مصرف آب پالایشگاه اصفهان کاسته می‌شود. مدیر عامل هلدینگ پترو پالایش اصفهان با اشاره به پروژه کلان انتقال آب از دریای عمان توضیح داد: در این پروژه، پالایشگاه، فولاد، ذوب‌آهن، شهرداری و اتاق بازرگانی اصفهان سهم دارند که سهم فولاد ۴۰ درصد و پالایشگاه و ذوب آهن هر کدام ۲۰ درصد است.

قدیری با بیان اینکه طول اجرای این پروژه حدود ۵۰۰ کیلومتر است که تاکنون ۲۳ درصد پیشرفت داشته است، اظهار امیدواری کرد که آب دریای عمان تا نیمه نخست سال آینده به اصفهان برسد.



خودداری بانک‌ها از پرداخت وام مسکن

در کنار این معضل، ظاهرا بانک‌ها هم چندان رغبتی به پرداخت تسهیلات در حوزه مسکن ندارند. طبق آمار مدیرکل اقتصاد مسکن وزارت راه و شهرسازی، در سال اول اجرای قانون جهش تولید مسکن، ۳۶۰ هزار میلیارد تومان تسهیلات نهضت ملی مسکن و در سال دوم نیز ۵۴۸ هزار میلیارد تومان به بانک‌ها ابلاغ شد، اما بانک‌ها تاکنون حدود ۱۱۱ هزار میلیارد تومان قرارداد شامل تسهیلات در قالب خودمالکی، نهضت ملی مسکن، مسکن روستایی و ودیعه مسکن به متقاضیان را امضا کرده‌اند. همچنین آمارها نشان می‌دهد در سال اول فقط ۱۸ درصد و در سال دوم ۱۷ درصد از تکلیف قانونی بانک‌ها در پرداخت تسهیلات نهضت ملی مسکن محقق شده است. در مجموع، عملکرد تسهیلات‌دهی نظام بانکی به نهضت ملی مسکن تنها ۱۷.۵ درصد بوده است.

وام مسکن: به نام مردم به کام فروشان

بدیهی است که جامعه مستاجران و متقاضیان خرید خانه که حقوق بالایی ندارند، توان پرداخت اقساط ۱۰ تا ۲۰ میلیون تومانی خرید را ندارند و طبیعتا امکان خرید خانه و اخذ وام با این اتفاق، بیش از پیش از آنها سلب خواهد شد. شهریار شقاقی، کارشناس اقتصاد مسکن، در این زمینه به «شرق» می‌گوید: متأسفانه مدل وام‌دادن دولت و بانک‌ها در حوزه مسکن به نحوی است که قشری که نیاز به وام دارد، به‌هیچ‌وجه موفق نمی‌شود به وام دسترسی پیدا کند و وام در نهایت به دست

افراد می‌رسد که دستشان به دهانشان می‌رسد و اصلا نیازی به این وام ندارند و این تسهیلات را خرید و فروش می‌کنند. او معتقد است قشر کارمند، کارگر و جوانانی که به‌تازگی تشکیل خانواده می‌دهند، اگر ثروت پدری یا پشتوانه نداشته باشند، به‌هیچ‌وجه نمی‌توانند از این وام‌ها استفاده کنند.

شقاقی می‌افزاید: ضمن اینکه فرض را بگیریم بر اینکه اصلا این ۸۰۰ میلیون را گرفتند، با این پول چه می‌توان کرد و چند متر خانه می‌توان خرید؟ و تازه بعد از خرید هم باید ماهی ۲۰ میلیون تومان قسط برای همان هشت متر پرداخت کنند. حقوق‌بگیری که نهایتا ماهی هشت تا ۱۲ میلیون تومان حقوق می‌گیرد، چطور باید حدود ۲۰ میلیون تومان قسط پرداخت کند؟ این یک رابطه رضایی خیلی ساده است که عدم همخوانی در آن مشهود است.

قوز بالای قوز با دستاورد تازه دولت

این کارشناس همچنین با یادآوری این نکته که برای دریافت وام از طریق اوراق باید نصف مبلغ وام را اوراق خریداری کرد، می‌گوید: خرید از طریق اوراق هم قوز بالای قوز است. وام‌گیرنده از کجا پول بیآورد که نصف مبلغ وام را برای خرید اوراق بدهد؟ اینها همه راه‌های درآمزدزایی بانک برای خودش است. اوراق هم برای بانک و سودآور است. اگر دولت می‌خواهد فردی بتواند از این وام‌ها استفاده کند، ابتدا باید بهره پایین بیاید و بعد زمان بازپرداخت طولانی‌تر شود. برای مثال اگر شما بخواهید در کشور آمریکا خانه بخرید، ۸۰ تا ۹۰ درصد قیمت خانه را بانک

به صورت وام به شما می‌پردازد و شما فقط ۱۰ تا ۲۰ درصد را خودتان می‌پردازید. بعد از اسکان شما در آن خانه، ۲۵ تا ۳۰ سال بازپرداخت وام معادل مبلغ اجاره تقریبی آن خانه از شما گرفته می‌شود؛ یعنی انکار خانه را اجاره کرده‌اید و ۲۵ تا ۳۰ سال بعد مالک آن خواهید بود. اگر بخواهیم واقعا کمکی به خانه‌دارکردن مردم کنیم، باید چنین کاری را انجام دهیم. از نگاه او نمی‌توان به قشر جوان از یک سو گفت ازدواج و فرزندآوری کنند و از طرف دیگر با کار نباشد یا اگر باشد دستمزدش کفاف زندگی را ندهد و در این میان بانک هم با بهره ۲۵ درصد وام به این جوان بدهند که «البته ظاهرا بهره را ۱۸ درصد اعلام می‌کنند، اما با احتساب کارمزدها به ۲۸ درصد می‌رسد؛ آن هم با بازپرداخت کوتاه‌مدت. خب در این شرایط جوان چه می‌تواند بکند؟».

به گفته شقاقی، شرایط این وام به‌گونه‌ای تنظیم شده که گویی مستقیم به مردم می‌گویند: «وام نمی‌دهیم». او در نهایت عنوان می‌کند: شرایطی گذاشته شده که ابدا نیازمندان به این وام امکان دسترسی به آن را ندارند و نخواهند داشت؛ اگر هم به فرض محال بتوانند آن را بگیرند، با آن چیزی نمی‌توانند بخرند و اگر هم باز به فرض محال بتوانند بخرند، نمی‌توانند بازپرداختش کنند. بنابراین به نظر من تمام این ماجرا یک اقدام عملی نیست. مثل شعار خود آقای رئیسی برای ساخت سالی یک میلیون مسکن.

بانک‌ها مقصردند؟

در چنین شرایطی، بانک‌ها و عملکرد آنان در پرداخت تسهیلات را تا کجا می‌توان مقصر دانست؟ این سؤالی است که کامران ندری، کارشناس امور بانکی، در پاسخ به آن به «شرق» توضیح می‌دهد: مسبب اصلی این وضعیت شیوه حکمرانی بسیار بدی است که در کشورمان شاهدش هستیم. نحوه سیاست‌گذاری‌های اجرائی کلان در کشور نامناسب است. از دولت و مجلس همه در این شرایط مقصر هستند؛ چراکه وضعیت را هم برای مردم سخت کرده‌اند و هم برای بانک‌ها. بنابراین نمی‌توان بانک‌ها را مقصر این وضعیت دانست. مسبب اصلی، برخی نمایندگان مجلس و برخی مسئولان و مدیران دولتی هستند. ما سال‌ها تورم بالا داشته‌ایم و قشر عظیمی از نیروی کار حقوق‌بگیر با دستمزدهایی نامناسب با نرخ تورم هستند. در چنین شرایطی طبیعتا مردم توان بازپرداخت اقساط وام‌های بالای ۲۰۰ تا ۳۰۰ میلیون تومان را ندارند. چه کسی حقوق و دستمزدها را تعیین کرده است؟ چه کسی باعث شده مردم این اندازه از تورم غصب بیفتند؟ اینها همه حاصل تصمیمات دولت و مجلس است.

از نگاه او، حتی اگر تورم همین فردا صفر شود باز هم بخش عمده مردم در طول سال‌های اخیر به‌ویژه دو سال اخیر فقیر شده‌اند و توان دریافت وام و بازپرداختش را ندارند. ندری تاکید می‌کند: من از عملکرد بانک‌ها دفاع نمی‌کنم و نمی‌گویم که آنها عملکرد بی‌نقصی دارند، اما ریشه فقری را که وارد اکثر خانه‌ها شده، باید در تصمیمات مسئولان اجرائی جست‌وجو کرد. آنها امور اجرائی را خوب اداره نمی‌کنند و زمام امور اجرائی در دست عده‌ای قرار گرفته که توان حل معضلات را که ندارند هیچ، روز به روز هم بر این مشکلات اضافه می‌کنند. غیر از برخی مدیران که حقوق‌های کلان دریافت می‌کنند، بسیاری از کارمندان بیش از ۲۰ میلیون تومان دستمزد ندارند. ۲۰ میلیون حقوق چه وامی دریافت کنند؟ تسهیلات را هم نمی‌توان بلندمدت کرد؛ چون شرایط آن قدر نامطمئن است که بانک‌ها نمی‌توانند تسهیلات بلندمدت بدهند و مردم هم از فردای خودشان خبر ندارند. این در حالی است که همه‌جای دنیا مردم با استفاده از وام‌های بانکی خانه می‌خرند؛ آنجا هم می‌توانند حدود ۸۰ درصد مبلغ مسکن را وام بلندمدت دریافت کنند و هم دستمزدها به‌گونه‌ای است که به راحتی امکان بازپرداخت دارند.

شکستن انحصار زمین، راه نجات بازار مسکن

یادآوری چند نکته

درحالی مجوز بلندترشدن شهرها صادر شده است که بخش مهمی از وخامت شرایط موجود برآیند توسعه عمودی است. آنچه این دست اقدامات و مصوبات نشان می‌دهد، اختلاف نظر در میان مسئولین و سیاست‌گذاران در حوزه مسکن است که محقق‌نشدن اهداف برنامه‌های این حوزه را در بردارد. در این خصوص می‌توان به چند نکته اشاره کرد:

۱-افزایش تراکم سازه‌ها به طور حتم باعث افزایش قیمت زمین و به تبع آن افزایش قیمت مسکن می‌شود. اگرچه دولت به دنبال تولید بیشتر مسکن است تا از این مسیر بتواند قیمت مسکن را کنترل کند، اما تولید مسکنی که به وسیله افزایش تراکم باشد سبب کاهش قیمت آن نخواهد شد. هنگامی که اجازه بلندمرتبه‌سازی در نقطه‌ای داده شود، ارزش قیمتی زمین و ملک‌های با تراکم پایین همان منطقه با افزایش رویه‌رو خواهد شد و این افزایش ارزش به صورت دامنه‌دار به تمام سطح شهر کشیده خواهد شد.

۲- تجربه موفق جهانی به خوبی نشان می‌دهد بهترین راه برای افزایش تولید مسکن افزایش منطقی و عادلانه مساحت زمین شهرها، متناسب با رشد جمعیت است. البته که این افزایش باید از مسیر درست محقق شود چراکه اگر حریم شهرها به صورت متناسب و عادلانه باز نشود و به جای آن الحاق مودی زمین صورت گیرد، خود بستری خواهد بود برای ایجاد رانت و ارزش‌مگسختگی بازار مسکن.

۳- دولت مدعی است که یکی از دغدغه‌هایش ایجاد شفافیت است که البته در همین آخرین مصوبه، تلاش کرده به آن جامه عمل ببوشاند. سیاست‌گذاران از طرق مختلف به دنبال ایجاد شفافیت و جلوگیری از توزیع رانت هستند اما باز هم روش مورد استنادشان قابل مناقشه است.

برای مثال، مصوبه مذکور به دنبال آن است که مسیرهای نامتعارف و استثنائی صدور جواز ساخت و تراکم‌بیک از مقادیر مصوب در طرح‌های باالمدت شهرسازی را مسدود کند تا همه شهروندان ساکن در شهر بتوانند به طور تقریبا یکسان متناسب با موقعیت مکانی زمین و ملک خود از امتیاز تراکم برخوردار شوند. این درحالی است که طبق توضیحات داده‌شده افزایش تراکم قیمت مسکن را بالا برده و عرصه را بیش از پیش بر مردم تنگ خواهد کرد.

شکستن انحصار زمین وتوسعه افقی

در نهایت می‌توان گفت، به نظر می‌رسد در حوزه مسکن، راه برون‌رفت از بحران، شکستن انحصار زمین، یعنی توسعه افقی و عرضه زمین است. زیرا از یک سو قیمت تمام‌شده هر مترمربع در مدل بلندمرتبه‌سازی وتوسعه عمودی از تک‌طبقه‌سازی کران‌تر تمام می‌شود. و از سوی دیگر زمان ساخت در مدل بلندمرتبه‌سازی از تک‌طبقه‌سازی طولانی‌تر است که این امر منجر به افزایش مجدد قیمت تمام‌شده در شرایط تورمی خواهد شد. مشخص است که در وضعیت اقتصادی فعلی، انتخاب چنین روش پرهزینه‌ای مسئله مسکن را حل نخواهد کرد لذا انتظار می‌رود دولت از دو سال باقی‌مانده استفاده کند و با عرضه زمین از طریق مناسب، آشفتنگی بازار مسکن را کنترل کند.

که با توجه به متن مصوبه، تهران نیز شامل این مجوز می‌شود.