

مسکن‌های علی‌الحساب



شناسه خبر: ۱۳۳۳۰۳ سه شنبه ۳۰ آبان ۱۴۰۲ - ۱۳:۴۷

قرار شد صندوق توسعه ملی برای تأمین بخشی از منابع مالی طرح نهضت ملی مسکن، در قبال دریافت حواله‌های نفتی، دومیلیارد دلار در اختیار وزارت راه و شهرسازی قرار دهد.

به گزارش موج خبر، شعار ساخت چهار میلیون واحد مسکونی طی چهار سال را شاید بتوان چالشی‌ترین وعده دولت دانست که ابتدا مرحوم رستم قاسمی و در ادامه مهرداد بذرباش به‌عنوان وزیر راه و شهرسازی وظیفه عملی کردن این وعده را به‌عهده گرفتند. اما تأمین مالی برای ساخت این تعداد با توجه به شرایط تورمی کشور، مهم‌ترین مانع بر سر تحقق این وعده دولت است.

در همین راستا قرار شد صندوق توسعه ملی برای تأمین بخشی از منابع مالی طرح نهضت ملی مسکن، در قبال دریافت حواله‌های نفتی، دومیلیارد دلار در اختیار وزارت راه و شهرسازی قرار دهد.

در همین راستا روزنامه جام‌جم به بررسی اثرات این اقدام دولت و نحوه تأمین مالی پروژه نهضت ملی مسکن پرداخته و با فرهاد بیضایی، کارشناس این حوزه به گفت‌وگو پرداخته است.

استفاده از حواله‌های نفتی برای تأمین مالی پروژه مسکن را چطور ارزیابی می‌کنید؟

بعید است تامین مالی ساخت چهار میلیون واحد مسکونی با حواله‌های نفتی به صورت کامل انجام گیرد، هرچند که استفاده از ظرفیت صندوق توسعه، چه به صورت حواله نفتی یا نقدی روش درستی نیست چراکه مسکن یک کالای مصرفی بوده و تامین مالی آن باید از طریق متقاضیان صورت بگیرد، در غیر این صورت عواقب جبران‌ناپذیری برای اقتصاد کشور به دنبال خواهد داشت.

تاکنون حدود دو میلیارد دلار از طریق صندوق ملی توسعه برای پیگیری موضوع ساخت مسکن پرداخت شده است که این منابع نزدیک به ۸۰ همت یا همان ۸۰ هزار میلیارد تومان است اما باید توجه داشت که این رقم برای ساخت چهار میلیون واحد مسکونی اصلاً کافی نیست.

بررسی‌ها نشان داده است که تقریباً برای ساخت یک میلیون واحد مسکونی در صورت ثابت بودن تورم، رقمی حدود ۹۰۰ تا ۱۰۰۰ همت (هزار میلیارد تومان) نقدینگی لازم است.

به عبارت دیگر ساخت چهار میلیون واحد مسکونی ۴۰۰۰ همت نقدینگی نیاز دارد و این مسأله باید حتماً مورد توجه سیاست‌گذاران حوزه مسکن قرار بگیرد.



با توضیحاتی که ارائه کردید چرا دولت برای ساخت واحدهای مسکونی از منابع صندوق توسعه ملی کمک گرفته و از این کمک چه منظوری داشته است؟

برداشتی که از صندوق توسعه ملی برای ساخت واحدهای مسکونی انجام شده، بیشتر به نظر می‌رسد به منظور جبران آورده‌های مالی متقاضیان برای سرعت گرفتن روند ساخت این واحدها صورت گرفته است؛ به این ترتیب این رقم جایگزین بخشی از آورده‌های متقاضیان خواهد شد، ولی نکته مهم در این مسأله این است که متقاضیان در نهایت خودشان باید آورده این مسکن را تامین کنند تا تبعات اقتصادی برای کشور به وجود نیاید و توصیه ما به دولت این است که مسیرهای اشتباه قبلی را در حوزه ساخت مسکن تکرار نکند.

اگر منابع عمومی صرف آورده‌های متقاضیان شود تکرار همان مسیر غلط است، تجربه در حوزه مسکن مهر نشان داد واحدهایی که مردم حاضر نشدند آورده خود را برای ساخت آنها صرف کنند بدون متقاضی روی دست دولت ماند و بخشی از آن با کیفیت بسیار پایین تکمیل و واگذار شد و بخش دیگر غیر قابل سکونت بوده یا سازه‌های آن نیازمند مقاوم‌سازی است تا مردم بتوانند در آنها ساکن شوند.

در سال‌های گذشته فشار مالی و معیشتی روی دوش مردم زیاد بوده و طبیعتاً نقدینگی قشر نیازمند به خانه آن قدری نیست که آورده مالی این واحدها را تامین کند طبیعی است که دولت برای کمک به این قشر سراغ منابع مالی دیگری برود، این مسأله به شکل دیگری قابل حل است؟

بله. این که مردم سهم نقدینگی خود را برای ساخت مسکن تامین نکردند مستقیماً مربوط به شرایط مالی و تورم موجود در جامعه است اما از طرف دیگر به خاطر نداشتن پیش‌بینی از وضعیت تورم در آینده، در طرح نهضت ملی مسکن هم امکان قیمت قطعی برای واحدهای متقاضیان مشخص و اعلام نشده است، مردم هم این نگرانی را دارند که تا چه میزان باید برای این طرح آورده مالی داشته باشند و حد و سقف درخواست مالی این طرح کجاست.

وام‌هایی از سوی دولت برای کمک به آورده مالی متقاضیان در نظر گرفته شده‌است و این پیش‌بینی مردم را تا حدی راحت می‌کند. این وام‌ها در کنار آورده نقدی مردم تعبیه شده است هر چند مبلغ اقساط آنها هم تا همین چند هفته پیش مشخص نبود و تامین آن برای برخی از خانواده‌ها سخت است اما باز هم مشخص نیست در کنار مبالغ وام، متقاضیان باید چه ارقامی بپردازند تا صاحب مسکن شوند.

این خاصیت علی‌الحساب بودن ناشی از تورم است که باعث شده مردم هم از پروژه‌های مسکن دولتی استقبال نداشته باشند؛ مثلاً یکبار به مردم گفته می‌شود باید ۲۵۰ میلیون تومان نقدینگی داشته باشند، در حالی که بسیاری از افراد به دلیل قطعی نبودن اعداد و ارقام حتی میزان وام و اقساط آن و عدم اطلاع رسانی صحیح گمان می‌کردند با همان مبلغ ابتدایی ۴۰ میلیون تومان می‌توانند صاحب مسکن شوند! تا زمانی که کشور دچار شرایط تورمی است، امکان ایجاد طرح به

صورت پیش فروش چه از سوی دولت و چه از سوی بخش خصوصی وجود نخواهد داشت، چرا که در تورم های بالا امکان قطعیت درباره قیمت تمام شده پروژه ها وجود ندارد که مبتنی بر آن قرارداد قطعی بسته شود و این نکته ای است که در طرح نهضت ملی مسکن در ابتدا به آن توجه نشد و با مکانیسم مسکن مهر این پروژه کلید خورد و البته باید توجه داشت که مشکلات مسکن مهر هم از سال ۹۱ و ۹۲ به وجود آمد که تورم های تکرر قمری در سال های قبل به تورم های بالا و دو رقمی تبدیل شد.

به اعتقاد برخی کارشناسان، برداشت از صندوق توسعه برای ساخت مسکن یا پرداخت وام در این ابعاد اثرات تورمی به دنبال خواهد داشت. آیا شما هم چنین نظری دارید؟

فارغ از این که تامین مالی پروژه نهضت ملی مسکن از کانال وام یا برداشت از صندوق توسعه ملی موجب تورم خواهد شد یا نه، باید نگران این باشیم واحدهایی که با هزینه صندوق توسعه ملی ساخته می شود با توجه به جانمایی های صورت گرفته، آیا در آینده متقاضی خواهد داشت یا نه. باید تدبیری اندیشیده شود که مردم یا بخش خصوصی ترغیب به مشارکت در ساخت مسکن شوند تا نقدینگی از سمت متقاضیان تامین شود.

در شرایط تورمی امکان مشارکت برای طرفین ارزش افزوده بیشتری دارد، فرقی ندارد به صورت مشارکت با بخش خصوصی باشد یا عمومی، یا مردم خودشان به صورت مشارکت در ساخت، واحدهایی را بسازند.

انتهای پیام/