بیم و امید در بازار مسکن

بازار مسکن در انتظار بخشنامه‌ی تازه‌ی وام ودیعه‌ی مستأجران و تعاونی‌های مسکن

مهندس کامران نوید

سرمقاله

بازار مسکن این روزها میان دو احساس معلق است. از یک سو خبر می‌رسد که بانک مرکزی در حال تهیه‌ی بخشنامه‌ای تازه برای وام ودیعه‌ی مستأجران است و از سوی دیگر تعاونی‌های مسکن منتظرند تا دستورالعمل جدید وام ساخت واحدهای کوچک‌تر و مقرون‌به‌صرفه‌تر ابلاغ شود. میان این دو، خانوارهایی ایستاده‌اند که نه می‌دانند امسال اجاره‌نشین بمانند یا ثبت‌نام کنند و نه می‌دانند اگر صبر کنند، وام به کدام گروه تعلق خواهد گرفت.

بخشنامه‌ی تازه قرار است سقف وام ودیعه را متناسب با تورم و میانگین اجاره‌بهای هر استان تعیین کند و مدت بازپرداخت را از ۷ به ۱۰ سال افزایش دهد. در ظاهر این تصمیم به نفع مستأجران است. اما اجرای آن بدون هماهنگی با تعاونی‌های مسکن می‌تواند همان اشتباهی را تکرار کند که در سال‌های گذشته بارها دیده‌ایم: وام به دست خانوار می‌رسد، اما خانوار به خانه نمی‌رسد.

تعاونی‌های مسکن سال‌هاست که با کمبود نقدینگی، تأخیر در صدور پروانه و افزایش هزینه‌ی مصالح دست‌به‌گریبان‌اند. اگر بخشنامه‌ی تازه فقط به مستأجران وام بدهد و تعاونی‌ها همچنان با همان مدل قدیمی کار کنند، بخش عرضه کوچک‌تر می‌ماند و فشار اجاره بالاتر می‌رود. راه حل ساده‌تر این است که وام ودیعه به تعاونی‌های دارای پروانه و زمین آماده متصل شود و مستأجر فهرست واحدهای در دسترس را از تعاونی انتخاب کند، نه اینکه خود به دنبال خانه بگردد.

۱۴ اسفند تا پایان مهر، بانک‌ها موظف‌اند فهرست واحدهای دارای وام ودیعه را در سامانه‌ی بانک مرکزی منتشر کنند. تعاونی‌های مسکن نیز باید تا ۳۰ مهر فهرست واحدهای در حال ساخت، زمین آماده و زمان تحویل را ثبت کنند. اگر این دو فهرست به هم نرسند، بخشنامه عملاً روی کاغذ می‌ماند و هزینه‌ی آن را مستأجر می‌پردازد.

پیشنهاد ما ساده است: ۱۰ درصد از سقف وام ودیعه برای واحدهای تعاونی کنار گذاشته شود تا اگر تا آبان کسی از آن استفاده نکرد، به بازار آزاد برگردد. این عدد نه زیاد است و نه کم، اما جلو سرگردانی خانوارها را می‌گیرد. بانک مرکزی می‌تواند گزارش ماهانه‌ی تعداد وام‌های پرداخت‌شده و واحدهای تحویل‌داده را منتشر کند تا هر استان بداند کجا عرضه کم است و کجا صف طولانی شکل گرفته است.

(سرمقاله‌ی آبادان)

۶ مهر ۱۴۰۳ — ویژه‌نامه‌ی مهرگان

مهرگان در آبادان: جشن برداشت خرما و بازار پارچه‌ی دستباف

مهندس کامران نوید

مهرگان امسال در آبادان بیش از هر سال دیگر به یادگار می‌ماند. باغ‌های نخل از شرق تا غرب شهر پر از خوشه‌های رسیده است و بازار پارچه‌ی دستباف در خیابان امام پر از خریدارانی است که هم برای جشن لباس می‌خرند و هم برای فروش محصول زمستان. این ویژه‌نامه تلاش کرده است تا هر دو روی این سکه را نشان بدهد: شادی برداشت و دشواری زندگی کسانی که با نخل و پارچه روزی می‌گذرانند.

برداشت خرما امسال ۱۸ هزار تن برآورد شده است، کمی بیشتر از سال گذشته. اما هزینه‌ی کارگر برای هر تن خرما دو برابر شده و کرایه‌ی قایق برای رساندن محصول به بازار شناور نیز رشد چشمگیری داشته است. یک باغدار در نشوره گفت که اگر قیمت خرید همین روزها ثابت بماند، بسیاری از باغ‌ها ترجیح می‌دهند نخل‌ها را قطع کنند و زمین را به کشاورزی دیگر بدهند. این تصمیم برای شهر یعنی کاهش سایه، کاهش گردشگری و از دست رفتن بخشی از حافظه‌ی باغی آبادان.

بازار پارچه‌ی دستباف امسال رونق خوبی داشت. بافندگان زن از روستاهای اطراف با دستگاه‌های دار دستی پارچه‌هایی با نقش گل‌های سنتی آوردند و در کمتر از سه روز بیشتر تولیدشان فروخته شد. یکی از بافندگان گفت که یک متر پارچه‌ی ابریشمی او به قیمت ۹۰ هزار تومان فروخته شد و سفارش برای ماه آبان هم گرفته است. این نشان می‌دهد که هنر دست هنوز بازاری دارد اگر به درست معرفی شود.

پیشنهاد ما ساده است: یک تعاونی کوچک برای بافندگان تشکیل شود تا خرید نخ و فروش پارچه از دست واسطه‌ها بیرون بیاید. شهرداری می‌تواند یک غرفه‌ی ثابت در بازار امام رایگان بدهد و بانک توسعه‌ی محلی می‌تواند وام بدون بهره برای خرید دستگاه بدهد. این دو قدم هزینه‌ی زیادی ندارند و اثرشان تا سال آینده دیده می‌شود.

(سرمقاله‌ی آبادان)

بازار مسکن در انتظار بخشنامه‌ی وام ودیعه‌ی بانک مرکزی و تعاونی‌های مسکن

سردبیر آبادان و بازار مسکن

سرمقاله

بازار مسکن آبادان این روزها میان دو خبر معلق مانده است. از یک سو شایعه‌ی تهیه‌ی بخشنامه‌ی تازه‌ی وام ودیعه‌ی مستأجران از سوی بانک مرکزی شنیده می‌شود و از سوی دیگر تعاونی‌های مسکن منتظرند تا دستورالعمل جدید وام ساخت واحدهای کوچک‌تر و مقرون‌به‌صرفه‌تر ابلاغ شود. میان این دو، خانوارهایی ایستاده‌اند که نه می‌دانند امسال اجاره‌نشین بمانند یا ثبت‌نام کنند و نه می‌دانند اگر صبر کنند، وام به کدام گروه تعلق خواهد گرفت.

بخشنامه‌ی تازه قرار است سقف وام ودیعه را متناسب با تورم و میانگین اجاره‌بهای هر استان تعیین کند و مدت بازپرداخت را از ۷ به ۱۰ سال افزایش دهد. در ظاهر این تصمیم به نفع مستأجران است. اما اجرای آن بدون هماهنگی با تعاونی‌های مسکن می‌تواند همان اشتباهی را تکرار کند که در سال‌های گذشته بارها دیده‌ایم: وام به دست خانوار می‌رسد، اما خانوار به خانه نمی‌رسد.

تعاونی‌های مسکن سال‌هاست که با کمبود نقدینگی، تأخیر در صدور پروانه و افزایش هزینه‌ی مصالح دست‌به‌گریبان‌اند. اگر بخشنامه‌ی تازه فقط به مستأجران وام بدهد و تعاونی‌ها همچنان با همان مدل قدیمی کار کنند، بخش عرضه کوچک‌تر می‌ماند و فشار اجاره بالاتر می‌رود. راه حل ساده‌تر این است که وام ودیعه به تعاونی‌های دارای پروانه و زمین آماده متصل شود و مستأجر فهرست واحدهای در دسترس را از تعاونی انتخاب کند، نه اینکه خود به دنبال خانه بگردد.

۱۴ اسفند تا پایان مهر، بانک‌ها موظف‌اند فهرست واحدهای دارای وام ودیعه را در سامانه‌ی بانک مرکزی منتشر کنند. تعاونی‌های مسکن نیز باید تا ۳۰ مهر فهرست واحدهای در حال ساخت، زمین آماده و زمان تحویل را ثبت کنند. اگر این دو فهرست به هم نرسند، بخشنامه عملاً روی کاغذ می‌ماند و هزینه‌ی آن را مستأجر می‌پردازد.

پیشنهاد ما ساده است: ۱۰ درصد از سقف وام ودیعه برای واحدهای تعاونی کنار گذاشته شود تا اگر تا آبان کسی از آن استفاده نکرد، به بازار آزاد برگردد. این عدد نه زیاد است و نه کم، اما جلو سرگردانی خانوارها را می‌گیرد. بانک مرکزی می‌تواند گزارش ماهانه‌ی تعداد وام‌های پرداخت‌شده و واحدهای تحویل‌داده را منتشر کند تا هر استان بداند کجا عرضه کم است و کجا صف طولانی شکل گرفته است