درشهر

ساماندهی ۱۴ هزار فضای پارک حاشیه‌ای در مرکز تهران

مدیرعامل سازمان حمل‌ونقل و ترافیک شهرداری تهران از ساماندهی ۱۴ هزار و ۱۵۰ فضای پارک حاشیه‌ای در مناطق ۶،۳ و ۷ خبر داد به گزارش مهر، پوریا علیمردانی، با اشاره به ضرورت مدیریت هوشمند فضاهای پارک در کلان‌شهر تهران گفت: با هدف نظم‌بخشی به فضای پارک و بهبود چرخه ترافیک شهری، طرح جامع ساماندهی پارک حاشیه‌ای در مناطق ۶،۳ و ۷ پایتخت که از مناطق مهم و پهنه‌های اصلی کار و فعالیت محسوب می‌شوند، عملیاتی خواهد شد. علیمردانی با بیان اینکه این طرح پیش از این در مناطق ۱،۴،۵ و ۲۲ با موفقیت اجرا شده و بازخوردهای مثبتی به همراه داشته است، افزود: در فاز جدید، ۱۴ هزار و ۱۵۰ فضای پارک در معابر اصلی مناطق ۶،۳ و ۷ تحت پوشش سامانه مدیریت پارک حاشیه‌ای قرار می‌گیرند که این اقدام، گامی زیرساختی و مهم در راستای مدیریت بهینه فضاهای شهری و تسهیل تردد شهروندان است. مدیرعامل سازمان حمل‌ونقل و ترافیک شهرداری تهران با اشاره به آمار کل این طرح در پایتخت تصریح کرد: در حال حاضر ۳۲ هزار فضای پارک در سطح شهر تحت پوشش سامانه پارک حاشیه‌ای قرار دارند و با اضافه شدن ظرفیت مناطق جدید، این رقم به حدود ۴۶ هزار فضای پارک در سراسر تهران افزایش می‌یابد که می‌تواند تأثیر بسزایی در کاهش ترافیک مناطق مرکزی داشته باشد. او در تشریح مزایای اجرای این طرح برای شهروندان اظهار کرد: پیاده‌سازی طرح پارک حاشیه‌ای، فراتر از یک موضوع انضباطی، مزایای متعددی از جمله برقراری عدالت اجتماعی در دسترسی به فضاهای پارک، کاهش چشمگیر ترددهای غیرضروری ناشی از جست‌وجوی جای پارک، کاهش آلودگی هوا و مدیریت تقاضای سفر را به همراه دارد.

بازار تهران را نمی‌توان جابه‌جا کرد

نماینده اتاق اصناف در بازار تهران با تاکید بر اینکه امکان انتقال بازار وجود ندارد، خواستار مشارکت شهرداری و میراث فرهنگی در نوسازی و ساماندهی بازار شد. به گزارش ایسنا، محمد توکلی درباره ضرورت ساماندهی بازار تهران اظهار کرد: ساماندهی بساط گستران باید مورد توجه قرار گیرد و به معضلات بازار تهران رسیدگی شود. او با بیان اینکه بازار تهران «قلب اقتصادی کشور» است، گفت: امیدوارم شهرداری درآمدی که از بازار تهران دارد، ۱۰ درصد آن را به بازار اختصاص داده و برای نوسازی بازار هزینه کند. شهرداری بابت عوارض و همچنین مجوزهایی که به پاساژها می‌دهد، مبالغی دریافت می‌کند. توکلی ادامه داد: پاساژها زمانی که برای ساخت‌وساز در بازار اقدام می‌کنند، چند ملک خریداری می‌کنند و آن را به دو هزار واحد صنفی تبدیل می‌کنند. حداقل ۱۰ درصد عوارضی که از این محل دریافت می‌شود، صرف بازار شود. عضو اصلی هیات امنای بازار تهران با اشاره به حجم بالای تردد در بازار گفت: بازار تهران روزانه در پایین‌ترین میزان حدود یک و نیم میلیون نفر و در بالاترین میزان، حدود پنج میلیون نفر در شب عید، میزبان مراجعه‌کنندگان است و باید برای ارایه خدمات به این افراد اقدام شود. او ادامه داد: در همین راستا باید به مسائلی مانند سرویس‌های بهداشتی، فضاهایی برای نگهداری کودکان و به‌طور کلی رسیدگی به بازار توجه شود؛ از سقف بازار گرفته تا کوچه‌ها و راسته‌های بازار باید مورد رسیدگی قرار گیرند. توکلی در ادامه با اشاره به محدودیت‌های ایجادشده از سوی میراث فرهنگی برای بازسازی بازار تهران اظهار کرد: امیدوارم میراث فرهنگی این سنگ بزرگی را که جلوی پای کسبه بازار تهران برای بازسازی می‌اندازد، کنار بگذارد و اجازه دهد مردم مشارکت کنند؛ یا اینکه خود میراث فرهنگی بازسازی را انجام دهد. گاهی گفته می‌شود اینجا میراثی است و نباید به آن دست زد. عضو اصلی هیات امنای بازار تهران درباره مباحث مطرح‌شده درباره انتقال بازار تهران به محدوده‌هایی مانند ایران‌مال یا حاشیه تهران نیز گفت: صحبت‌هایی درباره این موضوع مطرح شده، اما بازار تهران بسیار جدی است. بازار تهران حدود ۱۵۰ تا ۲۰۰ سال است که وجود دارد. هایپرهایی که اخیراً در کشورهای اروپایی و امریکایی طی ۲۰ تا ۳۰ سال گذشته مد شده‌اند، ما از ۱۵۰ یا ۲۰۰ سال پیش در بازار تهران داشته‌ایم.

سامانه جامع پایش انرژی در کشور مستقر شد

معاون عمران و توسعه امور شهری و روستایی وزیر کشور از استقرار سامانه جامع پایش انرژی در سطح استانی و ملی خبر داد. به گزارش مهر، مسعود نصرتی، با تأکید بر ضرورت بهینه‌سازی مصرف انرژی گفت: کشور به اندازه یک جمعیت ۱۳۰ میلیون نفری از انرژی، آب، برق و گاز برخوردار است، اما ناترازی موجود به نحوه مصرف، الگوهای مصرف و همچنین کمبود زیرساخت‌های لازم در حوزه تأسیسات برق و مکانیک در کاربری‌های مختلف بازمی‌گردد. او با اشاره به نقش مجموعه‌های استانی حوزه زنان و خانواده در اجرای برنامه‌های جدید، اظهار کرد: شروع برنامه‌ها همیشه دشوار است، اما این مجموعه‌ها می‌توانند در اجرای برنامه‌های پیش‌رونقش موثری داشته باشند. نصرتی افزود: در چند دهه گذشته در حوزه زیرساخت‌های مرتبط با تأسیسات برق و مکانیک در کاربری‌های مختلف غفلت شده است، اما اکنون با ورود سرمایه‌گذار بخش خصوصی، همراهی دولت و استفاده از ابزارهای تأمین مالی می‌توان از شرایط اضطراری موجود عبور کرد. معاون وزیر کشور ادامه داد: با همراهی وزارتخانه‌های نفت و نیرو و تأکیدات رییس جمهور، موفق شدیم طی یک برنامه یک‌ونیمساله، «سامانه جامع پایش انرژی» را در سطح استانی و ملی در حوزه معاونت عمرانی مستقر کنیم. او با بیان اینکه تمام تشکیلات در سطوح استانی و ملی اطلاعات خود را در اختیار این سامانه قرار می‌دهند، گفت: اطلاعات چهار سال گذشته نیز در این سامانه وجود دارد و امکان مقایسه و کنترل مصرف از کوچک‌ترین بخش‌ها از جمله دهیاری‌ها و شهرداری‌ها، تا ادارات در سطوح استانی و ملی فراهم شده است. نصرتی افزود: بر اساس این اطلاعات می‌توان اقدامات انجام‌شده برای بهینه‌سازی مصرف و سرمایه‌گذاری‌های صورت‌گرفته از سوی بخش خصوصی را ارزیابی کرد و در مقابل، امتیازها و مشوق‌های لازم را برای اجرای برنامه‌های پایشی در نظر گرفت؛ همچنین باید مشخص شود چه تضمین‌ها و حمایت‌هایی می‌توان ارایه کرد تا این سرمایه‌گذاری‌ها با جدیت بیشتری دنبال شود.

تهران چقدر سرمایه خاک‌خورده دارد؟

میلیاردها تومان سرمایه پایتخت، گرفتار سند و اجرا

در جلسه دیروز (۱۷ شهریورماه) شورای شهر تهران، گزارش‌های حسابرسی سه مجموعه شهری شامل سازمان نوسازی، سازمان پیشگیری و مدیریت بحران و شرکت خاکریز آب برای سال مالی ۱۴۰۴ مورد بررسی و تصویب قرار گرفت. با این حال، بخش مهمی از اظهارات اعضای شورا حول مساله‌ای مشترک بود: فاصله میان تصمیم‌گیری، اجرای مصوبات و تعیین تکلیف دارایی‌ها و پروژه‌های شهری. در یک سو، سازمان نوسازی همچنان با املاک رهاشده، پروژه‌های نیمه‌تمام و اسناد مالکیتی تعیین تکلیف‌نشده در محلاتی مانند طیب، مینایی و اتابک روبروست و در سوی دیگر، سازمان مدیریت بحران برای انتقال اسناد مالکیت برخی تجهیزات خود با مشکلات اداری مواجه است. در همین جلسه، مدیران شهری از صدور صدها سند، تشکیل دفاتر تسهیل‌گری و اجرای طرح‌های بازسازی سخن گفتند، اما اعضای شورا بر ضرورت ارایه برنامه و زمان‌بندی مشخص برای حل مشکلات تأکید کردند.

میان اسناد بلاتکلیف و پروژه‌های بازآفرینی

احمد صادقی، عضو کمیسیون برنامه و بودجه شورای شهر تهران، هنگام بررسی گزارش حسابرسی سازمان نوسازی خواستار تعیین تکلیف مسائل مالی و حقوقی این سازمان شد. او بر ضرورت رسیدگی به امور مالیاتی و عوارض بر ارزش افزوده و همچنین پیگیری ۱۲ فقره دعوای حقوقی و وصول مطالبات سازمان تأکید کرد. به گفته صادقی، سند مالکیت ساختمان مرکزی سازمان نوسازی نیز باید با همکاری شهرداری تهران به نام این سازمان منتقل شود. او همچنین رعایت مفاد ماده پنج اساسنامه درباره سرمایه‌گذاری در سهام شرکت همران و نوسازی ری را ضروری دانست. این مسائل در شرایطی مطرح شد که سازمان نوسازی مسوولیت بخش مهمی از پروژه‌های بازآفرینی شهری را بر عهده دارد، اما خود با مشکلات انباشته مالی، حقوقی و مالکیتی مواجه است؛ مشکلاتی که می‌تواند اجرای پروژه‌های نوسازی را پیچیده و زمان‌بر کند. در مقابل، سیداحمد علوی، رییس کمیته گردشگری شورای شهر تهران، از عملکرد سازمان نوسازی در اجرای باغ‌راه حضرت زهرا (س) دفاع کرد و از همراهی این سازمان در پیشبرد پروژه تقدیر کرد. به گزارش ایسنا، با این حال، ناصر امانی، عضو شورای شهر تهران، تصویری متفاوت از وضعیت برخی محلات جنوبی تهران ارایه داد. او در تذکری درباره محلات مینایی، اتابک و طیب در منطقه ۱۵ گفت که در هر سه محله، املاک رهاشده متعلق به سازمان نوسازی وجود دارد و برخی پروژه‌ها نیز نیمه‌تمام مانده‌اند؛ بدون آنکه زمان مشخصی برای پایان آنها اعلام شده باشد. امانی همچنین به بلاتکلیفی اسناد مالکیت برخی واحدهایی اشاره کرد که در سال‌های گذشته از سوی سازمان نوسازی و مردم واگذار شده‌اند. او خواستار آن شد که سازمان نوسازی به جای پاسخ‌های کلی، برنامه‌ای مشخص با جدول زمانی روشن به مردم ارایه کند تا مشخص شود این محلات چه زمانی از مشکلات موجود رهایی خواهند یافت.

پاسخ سازمان نوسازی

علی‌اصغر کمالی‌زاده، مدیرعامل سازمان نوسازی شهرداری تهران، در پاسخ به این انتقادها از اقدامات انجام‌شده برای تعیین تکلیف اسناد و توسعه پروژه‌های بازآفرینی خبر داد. او گفت بخش زیادی از تعهدات شهرداری در محله مینایی باقی مانده است. به گفته کمالی‌زاده، در سال گذشته ۴۵۰ سند واحدهای مسکونی صادر و به مالکان تحویل شده و ادامه این روند نیز در دستور کار قرار دارد. او همچنین از اجرای پروژه‌های بازآفرینی در اطراف امامزاده سیدملک خاتون خبر داد. مدیرعامل سازمان نوسازی درباره ساماندهی املاک توضیح داد که زمین‌های اطراف املاک مردم از طریق دفاتر تسهیل‌گری در حال پیگیری است تا در قالب پروژه‌های بلوکی ساخته شوند. کمالی‌زاده تشکیل دفاتر تسهیل‌گری را یکی از اقدامات دوره ششم مدیریت شهری دانست و گفت ۱۸۸ محله الگو در ۲۱ منطقه برای این منظور در نظر گرفته شده است. به گفته او، این دفاتر با هدف کمک به صدور اسناد تک‌برگ برای املاک قولنامه‌ای تشکیل شده‌اند و تاکنون ۷۰ سند تک‌برگ صادر شده است. هدف سازمان نیز صدور هزار سند تا پایان سال اعلام شد. با این حال، مشکل مالکیت دارایی‌های خود سازمان نیز همچنان مطرح است، کمالی‌زاده گفت ۵۰ درصد ملک سازمان نوسازی متعلق به این سازمان و ۵۰ درصد متعلق به سازمان حمل‌ونقل و ترافیک است و انتقال سند سهم سازمان حمل‌ونقل به نوسازی در حال انجام است. در مجموع، وضعیت سازمان نوسازی تصویری دوگانه دارد: از یک طرف صدور صدها سند، برنامه صدور هزار سند و اجرای پروژه‌های بازآفرینی دنبال می‌شود و از طرف دیگر، بخشی از دارایی‌ها، پروژه‌ها و اسناد همچنان درگیر مسائل حقوقی و اجرایی هستند.

مالکیت تجهیزات بحران از ۵۰ موتورسیکلت تا ۱۰ کامیونت

در بخش دیگری از جلسه، گزارش حسابرسی سازمان پیشگیری و مدیریت بحران تهران بررسی شد. یکی از موضوعات مطرح‌شده، تعیین تکلیف اسناد مالکیت تجهیزات این سازمان بود. علی نصیری، رییس سازمان مدیریت بحران تهران، گفت تنها مساله مهم در این بخش، تعیین تکلیف اسناد ۵۰ دستگاه موتورسیکلت و ۱۰ دستگاه کامیونت است. به گفته او، مشکل موتورسیکلت‌ها تقریباً حل شده است. فروشنده، اسناد برخی موتورسیکلت‌ها را به نام افراد صادر کرده بود و انتقال آنها به نام سازمان زمان‌بر شد. در نهایت، اسناد ۴۹ دستگاه از ۵۰ موتورسیکلت به نام سازمان منتقل شده و مشکل یک دستگاه نیز به دلیل مغایرت رنگ ثبت‌شده در سند با رنگ واقعی در حال اصلاح است. اما وضعیت ۱۰ کامیونت هنوز نهایی نشده است. نصیری توضیح داد که سازمان سال گذشته با توجه به قیمت مناسب کامیون‌ها اقدام به خرید آنها کرده، اما قیمت این خودروها اکنون تقریباً دو برابر شده است. مشکل اصلی این است که راهور برای صدور سند، تعیین کاربری خودروها را الزامی کرده است. بنابراین باید مشخص شود هر کامیونت برای چه منظوری، از جمله فرماندهی، آشپزخانه سیار، سرویس بهداشتی صحرایی یا ارتباطات استفاده خواهد شد. نصیری گفت تعیین کاربری این خودروها در بودجه امسال پیش‌بینی شده و پس از انجام آن، راهور برای صدور اسناد اقدام خواهد کرد.

بازسازی واحدهای آسیب‌دیده

موضوع دیگری که در جلسه مطرح شد، روند بازسازی واحدهای آسیب‌دیده در جریان جنگ بود. امانی در این باره گفت برخی خانواده‌های آسیب‌دیده هنگام نوسازی واحدهای خود با مشکل مواجه می‌شوند. او با اشاره به تفاوت پاسخ‌های دریافتی از مناطق و سازمان مدیریت بحران گفت گاهی مناطق پاسخ‌هایی می‌دهند که به نوعی رفع مسوولیت است، اما با پیگیری موضوع از سازمان مدیریت بحران، مشکل حل می‌شود. امانی خواستار روشن شدن نقش مناطق و سازمان مدیریت بحران در این فرایند شد؛ چراکه عملیات اجرایی و نوسازی در مناطق انجام می‌شود و اسکان نیز بر عهده آنهاست. نصیری در پاسخ گفت برای این موضوع «قرارگاه بازسازی و بازتوانی جنگ» تشکیل شده که ریاست آن بر عهده فروزنده و دبیرخانه آن بر عهده سازمان پیشگیری و مدیریت بحران است. به گفته او، در موارد خاصی که شهرداران مناطق در اجرای شیوه‌نامه نحوه تعامل با آسیب‌دیدگان با مشکل مواجه شوند، موضوع به دبیرخانه قرارگاه ارجاع می‌شود. این موارد با حضور معاونان مالی و شهرسازی، مسوولان حقوقی و دیگر بخش‌های مرتبط بررسی می‌شوند. نصیری تأکید کرد موارد استثنا به صورت ویژه پیگیری می‌شوند و مشکلات شهروندان یا از طریق آیین‌نامه‌ها، یا با استفاده از تبصره‌ها و مصوبات قرارگاه تعیین تکلیف خواهد شد. در مواردی نیز روند قانونی برای شهروندان توضیح داده می‌شود.

خاکریز آب؛ ۵۵۰ کیلومتر کانال و چالش نگهداشت

در پایان جلسه، گزارش حسابرسی شرکت خاکریز آب نیز بررسی و تصویب شد. امانی با اشاره به اهمیت این شرکت خواستار ارایه گزارشی جامع از عملکرد آن شد. حمید نجاری‌اصل، مدیرعامل شرکت خاکریز آب، گفت این شرکت در سال ۱۳۷۳ با هدف توسعه کانال‌ها برای جمع‌آوری آب‌های زیرسطحی تأسیس شده است. به گفته او، این شرکت تاکنون ۵۵۰ کیلومتر کانال احداث کرده که ۲۰ کیلومتر آن در دوره فعلی ساخته شده است. با این حال، مساله اصلی امروز شرکت، نگهداشت شبکه موجود است. نجاری‌اصل گفت با توجه به گذشت سال‌ها از احداث بسیاری از کانال‌ها، اکنون این شبکه باید وارد فاز نگهداشت شود. او درباره ضرورت لایروبی کانال‌ها نیز هشدار داد و گفت در صورت انجام نشدن لایروبی، سالانه حدود ۷۰ سانتی‌متر لایه در کانال‌ها جمع می‌شود و این موضوع باید در دستور کار قرار گیرد.

مساله اصلی؛ فاصله میان برنامه و نتیجه

گزارش‌های حسابرسی سازمان نوسازی، سازمان پیشگیری و مدیریت بحران و شرکت خاکریز آب برای سال مالی ۱۴۰۴ در نهایت به تصویب شورای شهر تهران رسید. با این حال، مجموعه مباحث مطرح‌شده نشان می‌دهد مساله مدیریت شهری تهران صرفاً کمبود طرح و برنامه نیست؛ بلکه تعیین تکلیف دارایی‌ها، اجرای به‌موقع پروژه‌ها، هماهنگی میان نهادها و تبدیل تصمیم‌های اداری به نتیجه ملموس برای شهروندان، چالش مهم‌تری است. از املاک رهاشده و اسناد بلاتکلیف در محلات جنوبی تا کامیونت‌هایی که هنوز سند ندارند و خانواده‌هایی که برای بازسازی خانه‌های آسیب‌دیده با تفاوت پاسخ میان مناطق و ستاد مواجه‌اند، یک الگوی مشترک دیده می‌شود: شهروندان بیش از آنکه با نبود تصمیم مواجه باشند، با تعدد تصمیم‌گیران و طولانی شدن روند اجرا روبرو هستند. از این منظر، مطالبه اصلی مطرح‌شده در جلسه شورای شهر را می‌توان ارایه زمان‌بندی روشن، مسوول مشخص و خروجی قابل سنجش برای پرونده‌های بلاتکلیف دانست؛ چراکه در نهایت، عملکرد مدیریت شهری نه با تعداد گزارش‌ها و برنامه‌ها، بلکه با میزان مشکلاتی که از زندگی روزمره شهروندان حذف می‌کند سنجیده می‌شود.

رویای خانه‌دار شدن یا کابوس بدهی؟

قسط ۵۱ میلیونی برای وام ۲،۴ میلیاردی مسکن

وام ۲.۴ میلیارد تومانی مسکن در حالی سقف تسهیلات خرید خانه در تهران را افزایش داده که متقاضی برای دریافت آن باید ابتدا حدود ۴۴۵ میلیون تومان هزینه خرید اوراق بپردازد و در پنج سال نخست نیز ماهانه حدود ۵۱.۵ میلیون تومان قسط بدهد. از سوی دیگر، با عبور متوسط قیمت هر مترمربع مسکن تهران از ۲۰۰ میلیون تومان، کل این وام تنها معادل حدود ۱۲ مترمربع خانه است. به این ترتیب، افزایش سقف وام اگرچه رقم تسهیلات را بزرگ‌تر کرده، اما پرسش اصلی همچنان پابرجاست: آیا این وام واقعاً قدرت خرید خانوار را افزایش می‌دهد یا فقط تعهد بدهی آن را سنگین‌تر می‌کند؟ پرداخت تسهیلات جدید خرید مسکن از محل اوراق گواهی حق تقدم از اواسط شهریورماه در نظام بانکی آغاز شده است؛ تصمیمی که در ظاهر می‌تواند خبر خوبی برای بازار مسکن و متقاضیان خرید خانه باشد، اما وقتی این تسهیلات در کنار قیمت مسکن، هزینه اوراق و درآمد خانوار قرار می‌گیرد، تصویری متفاوت شکل می‌گیرد. پس از صدور مجوز بانک مرکزی برای افزایش سقف تسهیلات خرید مسکن از محل اوراق، سقف تسهیلات خرید مسکن برای بستگان شامل زوجین، پدر و فرزند، مادر و فرزند، خواهر و برادر و دو خواهر یا دو برادر در تهران به ۲ میلیارد تومان افزایش یافت. این رقم پیش از این یک میلیارد تومان بود. در مراکز استان‌ها و شهرهای بالای ۲۰۰ هزار نفر نیز سقف این تسهیلات به ۱.۶ میلیارد تومان و در سایر مناطق به ۱.۲ میلیارد تومان رسیده است. برای متقاضیان انفرادی نیز سقف وام خرید مسکن در تهران از ۵۰۰ میلیون تومان به یک میلیارد تومان افزایش یافته و این سقف در مراکز استان‌ها و شهرهای بالای ۲۰۰ هزار نفر به ۸۰۰ میلیون تومان و در سایر مناطق شهری به ۶۰۰ میلیون تومان رسیده است.

وامی که فقط ۱۲ متر می‌خرد

به گزارش ایسنا، برآوردهای موجود حاکی از آن است که میانگین قیمت هر مترمربع مسکن در تهران اکنون از ۲۰۰ میلیون تومان عبور کرده است. اگر این عدد را مبنا قرار دهیم، وام ۲.۴ میلیارد تومانی تنها معادل قیمت حدود ۱۲ مترمربع مسکن در بخش میانی تهران است. این یعنی تسهیلاتی که قرار است ابزار خانه‌دار شدن باشد، در شرایط فعلی بیشتر شبیه تأمین بخشی از پیش‌پرداخت یک خانه عمل می‌کند تا تأمین مالی خرید خانه.

۴۴۵ میلیون تومان برای خرید «حق دریافت وام»

وام اوراقی یک هزینه اولیه دارد که شاید در نگاه اول در رقم اعلام‌شده تسهیلات دیده نشود: هزینه خرید اوراق «تسه». برای دریافت هر ۵۰۰ هزار تومان تسهیلات، دو برگه اوراق تسهیلات مسکن مورد نیاز است. قیمت هر برگ اوراق در روزهای اخیر به ۹۲ هزار و ۸۴۹ تومان رسیده که نسبت به روز قبل حدود ۲۷۰۰ تومان، معادل نزدیک به سه درصد، افزایش داشته است. برای دریافت دو میلیارد تومان وام خرید مسکن، متقاضی باید ۴۰۰ برگ اوراق تهیه کند. از سوی دیگر، برای دریافت ۴۰۰ میلیون تومان جعاله تعمیرات نیز ۸۰۰ برگ دیگر لازم است. بنابراین متقاضی برای دریافت سقف کامل ۲.۴ میلیارد تومان باید مجموعاً ۴۸۰۰ برگ اوراق بخرد. با قیمت فعلی هر برگ، هزینه خرید این اوراق حدود ۴۴۵ میلیون تومان خواهد بود. به بیان ساده‌تر، متقاضی باید پیش از آنکه وام را دریافت کند، حدود ۱۸.۵ درصد رقم اسمی وام را برای دسترسی به آن بپردازد. در نتیجه، وام ۲.۴ میلیارد تومانی از همان ابتدا دیگر ۲.۴ میلیارد تومان قدرت خرید ندارد. پس از کسر هزینه اوراق، حدود ۱.۹۵۵ میلیارد تومان باقی می‌ماند. این موضوع اهمیت زیادی دارد، زیرا در محاسبه توان مالی خانوار نباید صرفاً به رقم اسمی تسهیلات نگاه کرد. آنچه برای خریدار اهمیت دارد، پولی است که در نهایت برای خرید خانه در اختیارش قرار می‌گیرد.

نرخ سود ۲۲،۵ درصد؛ بخش دوم هزینه وام

مساله دیگر، نرخ سود تسهیلات است. بر اساس اعلام بانک مسکن، نرخ سود این تسهیلات ۲۲.۵ درصد در سال است. دوره بازپرداخت وام خرید دو میلیارد تومانی ۱۲ سال و دوره بازپرداخت جعاله ۴۰۰ میلیون تومانی پنج سال تعیین شده است. برای تسهیلات مشمول قانون حمایت از خانواده و جوانی جمعیت نیز به ازای هر فرزند زیر ۲۰ سال، تا سقف چهار فرزند، ۲۵ درصد افزایش سقف تسهیلات در بخش خرید مسکن و جعاله در نظر گرفته شده است؛ البته این افزایش مشروط به آن است که نرخ باروری شهرستان محل زادگاه پدر و فرزند بالای ۲.۵ نباشد. مدت بازپرداخت تسهیلات خرید مسکن مشمول این قانون نیز در صورت بازپرداخت ساده حداکثر ۱۲ سال و در روش پلکانی حداکثر ۱۰ سال اعلام شده است. اما حتی دوره بازپرداخت طولانی نیز نمی‌تواند فشار اقساط را برای بسیاری از خانوارها از بین ببرد.

قسط ۵،۵۱ میلیون تومانی آزمون اصلی وام جدید

بررسی اقساط نشان می‌دهد وام دو میلیارد تومانی خرید مسکن با نرخ ۲۲.۵ درصد و بازپرداخت ۱۲ ساله، ماهانه حدود ۴۰.۳ میلیون تومان قسط دارد. وام ۴۰۰ میلیون تومانی جعاله نیز که دوره بازپرداخت آن پنج سال است، ماهانه حدود ۱۱.۶ میلیون تومان قسط ایجاد می‌کند. بنابراین در پنج سال نخست، متقاضی باید مجموعاً حدود ۵۱.۵ میلیون تومان در ماه به بانک پرداخت کند. این رقم شاید مهم‌ترین بخش ماجرا باشد؛ زیرا سقف وام زمانی معنا پیدا می‌کند که خانوار بتواند اقساط آن را پرداخت کند. در شرایطی که درآمد بخش بزرگی از خانوارها با هزینه‌های مسکن، خوراک، حمل‌ونقل، آموزش و سایر هزینه‌های زندگی تحت فشار قرار دارد، قسط ماهانه بیش از ۵۰ میلیون تومان عملاً وام جدید را از دسترس بخش قابل توجهی از متقاضیان خارج می‌کند. به عبارت دیگر، مساله فقط این نیست که بانک چقدر وام می‌دهد؛ مساله این است که چند خانوار واقعاً توان بازپرداخت آن را دارند. اگر سیاست‌گذار تنها سقف اسمی تسهیلات را افزایش دهد اما نسبت مبلغ قسط به درآمد خانوار را نادیده بگیرد، ممکن است تسهیلاتی طراحی شود که روی کاغذ بزرگ‌تر و در عمل کم‌استفاده‌تر باشد. از سوی دیگر، مجموع سود پرداختی نیز حدود ۴.۴۷ میلیارد تومان برآورد شده است. بنابراین خانوار در کنار اصل وام، باید رقم قابل توجهی بابت هزینه تأمین مالی پرداخت کند؛ رقمی که اگر هزینه اولیه خرید اوراق نیز به آن اضافه شود، فاصله میان «وام دریافتی» و «هزینه واقعی وام» را بیشتر می‌کند.

افزایش سقف وام درمان شکاف یا بزرگ‌تر کردن بدهی؟

بانک مرکزی و شبکه بانکی با افزایش سقف تسهیلات، تلاش کرده‌اند خود را به تحولات بازار مسکن نزدیک کنند. اما مساله اساسی این است که افزایش سقف وام، بدون کنترل یا مهار شکاف میان قیمت خانه و درآمد خانوار، الزاماً به افزایش قدرت خرید واقعی منجر نمی‌شود. اگر قیمت یک متر خانه در تهران بیش از ۲۰۰ میلیون تومان باشد، وام ۲.۴ میلیارد تومانی حتی در حالت خوش‌بینانه نیز تنها بخش کوچکی از هزینه خرید یک واحد مسکونی را پوشش می‌دهد. تازه متقاضی باید برای دریافت همین وام حدود ۴۴۵ میلیون تومان هزینه اوراق بپردازد و سپس ماهانه بیش از ۵۱ میلیون تومان قسط پرداخت کند. در چنین شرایطی، وام مسکن از یک ابزار «خانه‌دار کردن» به ابزاری برای تأمین مالی بخشی از خرید خانه برای خانوارهایی تبدیل می‌شود که از قبل سرمایه قابل توجهی در اختیار دارند. این موضوع یک تناقض مهم در سیاست اعتباری بازار مسکن ایجاد می‌کند: هرچه قیمت خانه بالاتر می‌رود، سقف وام افزایش پیدا می‌کند؛ اما اگر افزایش وام بار شد قیمت مسکن، هزینه اوراق و درآمد خانوار همگام نباشد، فاصله میان توان خرید و قیمت خانه همچنان باقی می‌ماند.

تسهیلات بیشتر، اما برای چه کسانی؟

در نهایت، وام جدید مسکن را نمی‌توان صرفاً با عدد ۲.۴ میلیارد تومان ارزیابی کرد. رقم واقعی برای متقاضی مجموعه‌ای از هزینه‌ها و تعهدات است: حدود ۴۴۵ میلیون تومان هزینه اولیه اوراق، حدود ۵۱.۵ میلیون تومان قسط ماهانه در پنج سال نخست و در مجموع حدود ۴.۴۷ میلیارد تومان سود. بنابراین سوال اصلی سیاست‌گذار نباید فقط این باشد که «سقف وام چقدر افزایش پیدا کند؟» بلکه باید پرسید چه تعداد از خانوارهای هدف توان پرداخت آن را دارند و این وام چند مترمربع از خانه مورد نیاز آنها را تأمین می‌کند؟ اگر پاسخ این پرسش‌ها نشان دهد که وام جدید تنها برای بخش محدودی از خانوارهای دارای درآمد بالا یا سرمایه اولیه قابل توجه قابل استفاده است، افزایش سقف تسهیلات نمی‌تواند به‌تنهایی سیاست موثری برای خانه‌دار کردن طبقات متوسط و کم‌درآمد تلقی شود. از این منظر، وام ۲.۴ میلیارد تومانی شاید روی کاغذ یک جهش بزرگ باشد، اما در بازار واقعی مسکن تهران، هنوز فاصله زیادی میان «رقم وام» و «قدرت خرید خانه» وجود دارد؛ فاصله‌ای که با افزایش صرفِ سقف تسهیلات، بدون توجه هم‌زمان به قیمت مسکن، هزینه اوراق و توان بازپرداخت خانوار، به آسانی پر نخواهد شد.

ایرانشهر

اجرای ۱۴۱ هزار واحد مسکن ملی در شهرهای جدید

مدیرعامل شرکت عمران شهرهای جدید از اجرای ۱۴۱ هزار واحد مسکن حمایتی در شهرهای جدید خبر داد و گفت: تاکنون برای ۹۹ درصد این واحدها پروانه ساختمانی صادر شده، ۱۲۳ هزار واحد دارای قرارداد مشارکت مدنی با بانک‌ها هستند و حدود ۱۰ هزار و ۲۰۰ واحد نیز به متقاضیان تحویل شده است. به گزارش ایسنا، شهرام ملکی با تشریح آخرین وضعیت طرح‌های مسکن حمایتی اظهار کرد: متوسط پیشرفت فیزیکی این پروژه‌ها از ۱۸ درصد در ابتدای اجرای طرح به حدود ۴۲ درصد رسیده است. او افزود: برای حدود ۱۴۰ هزار واحد مسکن حمایتی در شهرهای جدید پروانه ساختمانی اخذ شده و برای ۱۲۳ هزار واحد نیز قرارداد مشارکت مدنی با شبکه بانکی منعقد شده است؛ به این ترتیب حدود ۸۸ درصد واحدهای در حال ساخت از تأمین مالی بانکی برخوردارند. ملکی با اشاره به منابع مالی تزریق‌شده به طرح نهضت ملی مسکن گفت: تاکنون حدود ۸۵ هزار میلیارد تومان برای این پروژه‌ها تأمین شده که ۵۱ هزار میلیارد تومان آن از محل آورده متقاضیان و حدود ۳۴ هزار میلیارد تومان از منابع بانکی بوده است. مدیرعامل شرکت عمران شهرهای جدید همچنین از اجرای برنامه حمایتی برای متقاضیان کم‌درآمد خبر داد و گفت: حدود ۳۶ هزار متقاضی مسکن حمایتی در شهرهای جدید در دهک‌های یک تا چهار قرار دارند. برای حمایت از این گروه، پرداخت تسهیلات قرض‌الحسنه تا سقف ۴۰۰ میلیون تومان به جای متقاضی و از محل املاک و اراضی به پیمانکاران پیش‌بینی شده است. تاکنون حدود ۷۰۰۰ متقاضی مشمول این طرح شده‌اند. او درباره قانون جوانی جمعیت نیز اظهار کرد: از حدود ۲۰ هزار و ۲۰۰ متقاضی ثبت‌نام‌شده، برای بیش از ۱۰ هزار واحد تأمین زمین انجام شده و تاکنون تخصیص زمین برای ۵۸۰۰ واحد صورت گرفته است. ملکی در ادامه با اشاره به پروژه‌های خدماتی گفت: ۱۳۷ پروژه روبنایی شامل مدارس، مراکز درمانی، کلانتری و سایر خدمات عمومی با ارزش قراردادی حدود ۶.۷ همت در شهرهای جدید در حال اجراست. همچنین ۲۱ پروژه زیربنایی با برآورد مالی ۱۱.۱ همت برای توسعه شبکه‌های آب، فاضلاب، برق و دیگر زیرساخت‌ها تعریف شده است. مدیرعامل شرکت عمران شهرهای جدید درباره مسکن مهر نیز گفت: تعداد واحدهای باقی‌مانده در شهرهای جدید از حدود ۳۵ هزار واحد به ۲۷ هزار واحد کاهش یافته و برای تکمیل آنها حدود ۲۱ همت منابع مالی نیاز است. از این میزان، حدود ۱۵ همت مربوط به تکمیل عملیات ساخت و حدود ۶ همت مربوط به خدمات و زیرساخت‌های مورد نیاز است.

ایران‌ایر در مسیر بازگشت به اروپا

مدیرعامل شرکت هواپیمایی جمهوری اسلامی ایران (هما) اعلام کرد بازگشت ایران‌ایر به مسیرهای اروپایی، هدف استراتژیک این شرکت است، اما تحقق آن در گام نخست به رفع موانع و تحریم‌های اتحادیه اروپا و سپس انجام ممیزی‌های فنی و دریافت مجدد مجوز فعالیت از آژانس ایمنی هوانوردی اروپا (EASA) بستگی دارد. طاهر عبدالحی در گفت‌وگو با ایسنا با اشاره به توقف پروازهای اروپایی ایران‌ایر اظهار کرد: از مهرماه ۱۴۰۳، اتحادیه اروپا ایران‌ایر را به دلایل سیاسی تحریم و از ورود این شرکت به کشورهای اروپایی منع کرد. به گفته او، ایران‌ایر تنها ایرلاین ایرانی بود که مجوز عملیات در کشورهای ثالث (TCO) برای پرواز به اروپا را در اختیار داشت. عبدالحی گفت در صورت رفع تحریم‌ها، ایران‌ایر از همان روز برای بازگرداندن پروازهای اروپایی اقدام خواهد کرد، اما پس از آن نیز انجام اقدامات فنی و تخصصی و دریافت مجدد مجوز TCO از EASA ضروری است. او تأکید کرد که ابتدا باید این موضوع در سطحی فراتر از خود شرکت حل شود و ایران‌ایر در هماهنگی با وزارت امور خارجه و وزارت راه و شهرسازی این مساله را پیگیری کرده است. مدیرعامل هما با بیان اینکه مجوز TCO ایران‌ایر نیز در ۲۵ تیرماه سال جاری منقضی شده است، افزود: به دلیل توقف فعالیت‌های اروپایی طی حدود دو سال، ممیزی‌ها و بازرسی‌های سالانه شرکت نیز انجام نشده و بنابراین حتی در صورت تغ