

ෆෙඩරල් මහ බැංකුවේ හා බැංකු කර්මාන්තයේ පිටුබලය සහිතව නියෝජිත මන්ත්‍රී මන්ඩල සහිතයෝ ඩිමොක්‍රටික් පක්ෂයේ නිවාස උකස්කර පනත සම්මත කරති

House of Representatives passes Democratic home mortgage bill backed by the Fed and banking industry

බැරී ග්‍රේ විසින්
2008 මැයි 09

සිය උකස්කරයන්ට ගෙවාගත නොහැකිව සිටින මිලියන ගනනකගෙන් අතලොස්සකට සීමිත සහන සැලසෙන නමුදු උකස් සමාගම්වලට හා බැංකුවලට බොල්වී ගිය නයකරයන් ෆෙඩරල් ආන්ඩුව මත පැටවීමට ඉඩ ලැබෙන පනතක් මැයි 08 වන දින නියෝජිත මන්ත්‍රී මන්ඩලය විසින් සම්මත කලාය.

මන්ත්‍රී මන්ඩලයේ ඩිමොක්‍රටික් පාක්ෂිකයන් 6 දෙනෙකු හැර අන් සියලු දෙනා රිපබ්ලිකානුවන් 39 දෙනෙකු සමඟ එක්ව මෙම පියවරට සහයෝගය දැක්වූ අතර පනත පක්ෂව 266 ක් හා විපක්ෂව 154 ක් වශයෙන් සම්මත විය. ඊට පෙර දින ජනාධිපති බුෂ් නිවේදනය කලේ එවන් පනතක් සෙනෙට් සභාව විසින් සම්මත කලහොත් තමා ඊට එරෙහිව නිෂේධ බලය යොදන බවය. ඉහල ව්‍යවස්ථා සම්පාදක මන්ඩලය පනත පිලිබඳ එහි අර්ථ කථනය ඊලඟ සතියේදී ගෙනහැර දැක්වීමට නියමිතය.

මන්ත්‍රී මන්ඩලයේ මූල්‍ය සේවා කමිටුවේ සභාපති හා මැසෙචුසෙට්ස් ප්‍රාන්තය නියෝජනය කරන බාර්නි ග්‍රෑන්ක් විසින් පනත කෙටුම්පත් කර තිබේ. උතුරා යන නය පැහැර හැරීම් හා නිවාස වෙන්දේසි කිරීම්, ආන්ඩුවට අවම පිරිවැයක් දැරීමට සිදුවන පරිදි පහත දමාගැනීමටත් එමගින් නිවාස වෙලදපොළ ස්ථායී කිරීමට හා අවමුඛ උකස්කර මගින් පිටුබලය ලත් සුරැකුම්වල බිඳ වැටීමෙන් බැංකු හා මූල්‍යායතනවලට සිදුවූ අලාභය වලක්වා ගැනීම සඳහාත් පනත ප්‍රවේශමෙන් ගොතනු ලැබූ එකකි.

පනතින් සැලසෙන ප්‍රධාන සහනය නම් මන්ත්‍රී මන්ඩලය, නිවාස නය යලි තක්සේරු කිරීමේ දී ඩොලර් බිලියන 300 ක් දක්වා සහතික කරන ලෙස ෆෙඩරල් නිවාස පරිපාලනයෙන් (එෆ්එච්ඒ) ඉල්ලා තිබීමයි. අවමුඛ හා යලි සකස්කල අනුපාතයන් සහිත උකස්කරයන්ට බැඳී සිටින, යලි තක්සේරු කල නය ගෙවීමේ හැකියාව පෙන්නුම් කරන නිවාස හිමියන්ගේ නය පහත හෙලීමේ හා එය 30 අවුරුදු නයක් බවටත්, ස්ථාවර අනුපාතිකයකින් යුත් උකස්කරයන් බවටත් පරිවර්තනය

කිරීම මගින් අඩු මාසික වාරිකයන් ගෙවීමේ පහසුකම් සැලසීම මූලධර්මයක් විය යුතුය.

යලි තක්සේරු කල උකස්කරයන් ලබාගත් නිවාස හිමියන් පසුව ඔවුන්ගේ නිවාස අලෙවි කල අවස්ථාවක, එම සැලැස්ම යටතේ අලෙවියෙන් යම් ලාභයක් ලබා ඇත්නම් ඉන් කොටසක් ආන්ඩුවට ගෙවීමට බැඳී සිටියි.

එය මූලමනින්ම ස්වේච්ඡාමය සැලැස්මකි. යලි තක්සේරු කල උකස්කරයන් මත ෆෙඩරල් ආන්ඩුවේ සහතිකය ලබාදීමට හිලව් වශයෙන් ගෙවාගත නොහැකි නයකරයන්ට බැඳුණු මූලධර්මය ලිහිල් කිරීමක් පිලිගැනීමේ විකල්පය බැංකු හා උකස් ආයතනවලට හිමිවේ. පැහැර හැරී එෆ්එච්ඒ පිටුබලය සහිත නයවලින් ඇතිවන ඕනෑම අලාභයකට කරගසන්නේ ෆෙඩරල් ආන්ඩුව විසින් මිස බැංකු හෝ උකසට නය දෙන්නන් විසින් නොවේ.

කිසිදු බැංකුවක් හෝ උකසට නය දෙන්නෙකු සැලැස්මට සම්බන්ධවීම අවශ්‍ය නොවන අතර අලාභය භාරගන්නා බවට ආන්ඩුවේ සහතිකයක් සඳහා හිලව් වශයෙන් ඔවුන් යලි තක්සේරු කරන නයකරයන් කිසිවක් වේ නම් ඒවා තීරනය කිරීම මූල්‍යායතනවලට පැවරේ.

මෙහි ප්‍රතිපලයක් වශයෙන් ඊට සම්බන්ධවීමට අදහස් කරන උකස් සමාගම් හා බැංකු පනතේ කොන්දේසි යටතේ සුදුසුකම් ලබන නයකරයන් අතරින් වඩාත්ම පැහැර හැරීමට ලක් වේ යයි ඔවුන් විශ්වාස කරන ඒවා පමනක් යලි තක්සේරු කිරීම සඳහා තෝරාගනු ඇත.

සැලැස්මේ ප්‍රධාන අරමුන වන්නේ "ජලයට යටවූ" එනම්, උකස් හිමියාට ගෙවිය යුතු නයට වඩා අඩු වටිනාකමක් වෙලදපොළේදී නියමවන නිවාස සංඛ්‍යාවේ සීග්‍ර වර්ධනය පහත හෙලීමයි. වර්තමාන ගනන් බැලීම් අනුව එක්සත් ජනපදය තුල එවන් නිවාස හිමි පවුල් සංඛ්‍යාව උකස්කරයන්ට බැඳී ඇති සෑම පවුල් 12 කට ම එකක් වන මිලියන 4 ත් මිලියන 10

ත් අතර වේ. මිලග වසර 15 කුල නිවාස මිල ගනන් සියයට 15 කින් පහත වැටෙයි අපේක්ෂා කරන තත්වය හමුවේ මුද්දිස් ඩොට් කොම් වෙබ් අඩවිය අනාවැකි පලකරන්නේ 2009 මුල්භාගය වන විට හතරකට එකක් හෝ මිලියන 12 ක් නිවාස හිමියන් ජලයට යටවනු ඇති බවට ය.

පොදුවේ විශ්වාස කරන්නේ නය මිරිකී යාම හා එහි ප්‍රතිපල වශයෙන් හටගත් නය අර්බුදය ජයගත හැක්කේ නිවාස වෙලඳපොල ස්ථායී වීම හා නිවාස මිලගනන් පහතවැටීම නතරවන්නේ ද, ඒ කවදා ද යන්න අනුව පමනක් බවය.

කොන්ග්‍රස් සහිත ග්‍රැන්ක් කියා ඇත්තේ තමන් ඉදිරිපත් කල පනතෙන් මිලියන 1.5 ක් හා 2ක් අතර නිවාස හිමියන්ට ඉදිරි 5 වසර කුල සහන සැපයෙනු ඇති බවයි. කෙසේ වුව ද, කොන්ග්‍රස් සභා අයවැය කාර්යාලය (සීබීඕ) පසුගිය සතියේ නිකුත්කල තක්සේරුවක නිගමනය වූයේ මෙම පියවරෙන් උපරිම වශයෙන් නිවාස හිමියන් 500,000 කට සහන සැලසෙන බවට ය. සීබීඕ වාර්තාවේ ජනවාරි ගනන් බැලීම්වලට අනුව, දැනටමත් නිවාස වෙන්දේසි කිරීමට මුහුණපා සිටින පවුල් මිලියන 1.5 ක් හා ඉදිරි සිව් වසර කුල ඊට මුහුණදෙන තවත් මිලියන 2.8 ක් සම්බන්ධයෙන් සලකා බලන විට මන්ත්‍රී මන්ඩල පනතෙන් සහන සැලසෙනුයේ සියයට 8.6 කට පමනකි.

දැනටමත් සිය නිවාස වෙන්දේසි කර ඇති අයට ඉන් කිසිදු සෙතක් සැලසී නැත. බැංකු හෝ උකස් නය හිමියන් අලුතින් නිවාස වෙන්දේසි කිරීම වලක්වන නීති කිසිවක් එහි ඇත්තේ ද නැත. නිවාස වෙන්දේසි කිරීම් හා නය පැහැර හැරීම් නිරීක්ෂනය කරන සමාගමක් වන රියලිටි ට්‍රැක් පසුගිය සතියේ වාර්තා කලේ පසුගිය වසරට වඩා 2008 මුල් මාස තුනෙහි වෙන්දේසි කිරීම් සඳහා ලැයිස්තුගත කිරීම සියයට 112කින් ඉහල ගොස් ඇති බවය. නය හිමියන් නිවාස අයිතිකරුවන්ට එරෙහිව දිනකට 7000 කටත් වැඩි වෙන්දේසි කිරීම් සංඛ්‍යාවක් දැනට ලැයිස්තුගත කරයි.

අවමුඛ හෝ ඉහල පොලියක් සහිත අනෙකුත් උකස්කරයන් හිමි මිලියන 9 ක් වන නිවාස හිමියන්ගෙන් “බොහෝ දෙනෙක් යෝජනා ක්‍රියාවලිය යටතේ යලි තක්සේරු නොකරනු ඇතැයි” සීබීඕ කියා සිටියි. ඉන් සියයට 40 කට පමන සිය නිවාස සඳහා දෙවන පෙල උකස් හිමිකම් තිබෙන අතර එම උකස් නය හිමියන් නයෙන් කොටසක් අමතක කර දැමීමට එකඟ වෙතැයි සිතිය නොහැකි බව එය තව දුරටත් කියා සිටියි. අනෙකුත් නයකරුවන් මෙම වැඩපිලිවෙල ගැන අනවබෝධය නිසා ද තවත් අය “රැකියාව අහිමිවීම, රෝගීතත්වය, දික්කසාදය හෝ මරනය වැනි වදගත් හේතු” මුල්කොටගෙන ලාභදායී නයක් හෝ දැරිය හැකි තත්වයක පසු නොවෙති.

සීබීඕ අනුව මිලියන 1.4 ක් වන අවශේෂ අවමුඛ නයකරුවන්ගෙන් සියයට 40 කට වත් සිය පලමු නය හිමියා සලැස්මට සහභාගිවීමට කැමති කරවා ගතහැකි වේ යයි සිතිය නොහැකිය.

මෙම හේතු නිසා, යලි තක්සේරු කල එෆ්එච්පී පිටුබලය ලත් නය පැහැර හැරීමේ ප්‍රතිපල ද ඇතුලු වැඩපිලිවෙලේ මූර්ත පිරිවැය ඉදිරි 5 වසර සඳහා ඩොලර් බිලියන 2.7 ක් පමනක් වේ යයි සීබීඕ ගනන් බලයි. මෙය ඉරාක යුද්ධයට දින 15 කට වැය කරන ප්‍රමාණයටත් වඩා අඩුය. එක්සත් ජනපදයේ ඉහල ම රක්ෂිත අරමුදල් කලමනාකරුගේ 2007 ආදායමට වඩා ඩොලර් බිලියනයකින් අඩු මුදලකි.

කොන්ග්‍රසයේ ඩිමොක්‍රටික් නියෝජනයන් සීබීඕ හි හෙලිදරව් කිරීම් අභියෝගයට ලක් නොකලේය. ග්‍රැන්ක් මන්ත්‍රීවරයාගේ ප්‍රකාශනයෙකු වන ස්ටීවන් ඇඩම්ස්කී 08 වන දින ව්‍යවස්ථාදායකයේ විවාදය කුල සීබීඕ හි තක්සේරුව ගැන මෙසේ ප්‍රකාශ කලේය. “තොරතුරු ඉතා අගනේය.” ග්‍රැන්ක් ම 500,000 ක සංඛ්‍යාවේ පදනම මත සිය පනත ආරක්ෂා කලේය.

බැංකු කාර්මික සංගමය පොදුවේ පනතට සහයෝගය දක්වන්නේ එය මුලුමනින්ම ස්වේච්ඡාමය පදනමක ද, බැංකුවලට සිය බොල් නය ආන්ඩුව මත පැටවීමේ විකල්පයක් සපයන බැවින් ද, නිවාස හිමියන් මත නිවාස වෙන්දේසි කිරීමේ නියෝග පැනවීමෙන් බැංකු නොවලක්වන බැවින් හා වෙනත් සම්බාධක නොපනවන බැවින්ය.

නිශ්චිත උකස් සේවාවන්ට එරෙහිව නඩු පැවරීමෙන් වලක්වන රෙගුලාසි ද පනතට අන්තර්ගතය.

මැයි 05 වන දින කොලොම්බියා විශ්ව විද්‍යාලයේ දේශනයකට සහභාගී වෙමින් ෆෙඩරල් මහ බැංකු සභාපති බෙන් බර්නන්කේ ඩිමොක්‍රටික් විසඳුම්වලට නිහඬව අනුමැතිය පලකලේ උකස්කරයන්ගේ නය ඔවුන්ගේ නිවාසවල වටිනාකමට බෙහෙවින් වැඩි නිවාස හිමියන් සඳහා “අන්ර්ග විසඳුම” බව කියමින්ය. නය නවීකරනයෙන් එය වඩාත් දැරිය හැකි තත්වයකට පත් කරයි. “ෆෙඩරල් නිවාස පරිපාලනය සමඟ ඒකාබද්ධව වෙනත් නයදෙන්නන් විසින් යලි තක්සේරු කිරීමකින් එසේ සිදුවිය හැකිය.”

ධවල මන්දිරය විසින් එලි දක්වන ලද බොහෝ කරුනු පනතට ඇතුල් කිරීම මඟින් ග්‍රැන්ක් බුෂ් පරිපාලනයේ සභාය දිනාගැනීමට වැයම් කරයි. එයට ආන්ඩුවේ වරපත්‍රය සහිත ෆැනී මේ හා ෆ්‍රෙඩී මැක් වැනි උකස් මූල්‍ය සමාගම් පිලිබඳ රෙගුලාසි දැඩි කිරීමත් එෆ්එච්පී ප්‍රතිසංස්කරනයත් රාජ්‍ය හා අවශේෂ සමාගම් විසින් නිකුත් කරන උකස් ආදායම් බැඳුම්කරයන් මත සීමාවන් පුලුල් කිරීමත් ඇතුලත්ය.

කෙසේවුව ද, යම් ඇලි මැලි කිරීමකින් පසුව 07 වන දින භාන්ඩාගාර ලේකම් හෙන්රි පෝල්සන් ප්‍රකාශ කලේ “අනවශ්‍ය තරම් වට්ටෝරුගත වීමක් අවදානම නය දෙන්නා වෙතින් බදු ගෙවන්නන් කරා මාරු කිරීමේ අර්ථයෙන්” ද යන පදනම් මත තමන් පනතට විරුද්ධ වන බවය. නිවාස මිලගනන්වල “අවශ්‍ය නිවැරදි කිරීම්” වලට බාධා කිරීමට බුෂ් පරිපාලනය අදහස් නොකරන බව ඔහු වැඩිදුරටත් කියා සිටියේය.

එදින ම රිපබ්ලිකානු නියෝජ්‍යයන් හමුවීමෙන් පසුව බුෂ් ප්‍රකාශ කලේ පනතින් “සමපේක්ෂකයන්ට හා නය දෙන්නන්ට සන්තෝෂම් ලබාදී” තිබෙන නිසා තමන් එයට විරුද්ධ වන බවය. “අද දින ව්‍යවස්ථාදායකයෙන් අනුමත වී පනත මාගේ මේසය මතට පැමිණිය හොත් තමන් නිශේධ බලය යොදන” බව ද ඔහු කියා සිටියේය.

“සමපේක්ෂකයන්ට සන්තෝෂම් දීම” යන වහන්තරාවට මුඛාවීමට උත්සාහ කරන්නේ මාර්තු මාසයේ දී බෙයා ස්ටියර්න්ස් බැංකුව ගලවාගැනීමට ෆෙඩරල් මහ බැංකුවෙන් අතර මැදියෙකුට ඩොලර් බිලියන 29 ක සහතිකයක් නිකුත් කල හා නිවාස වෙලදපොල බිඳ වැටීමේ පටන් වටිනාකම ක්ෂයවී ගිය වෝල් ඩීදියේ බැංකු හා මූල්‍යායතන විසින් ගොඩ ගසාගෙන ඇති උකස්කරයන්ගේ පිටුබලය සහිත ඩොලර් ට්‍රිලියන භාගයක සුරැකුම් සඳහා තල්ලුව සපයමින් ඩොලර් ට්‍රිලියනයක් මූල්‍ය වෙලදපොලට පොම්ප කිරීම සඳහා මහ බැංකුව සමඟ එක්ව කටයුතු කල පාලනාධිකාරියකි.

නිවාස අර්බුදය සමඟ පොරබැදීමේලා බුෂ් පරිපාලනයේ වැඩ සටහන් සියල්ල පදනම්ව ඇත්තේ වෝල් ඩීදියේ ප්‍රධාන සමාගම් ද, උකස් නය දෙන්නන් හා සේවා ආයතන සමඟ ඇති කර ගත් සවේච්ඡාමය එකඟතාවන් මතය. මේ දක්වා ඉන් සෙත සැලසී ඇති නිවාස හිමියන් සංඛ්‍යාව නොසැලකිය යුතු තරම්ය. සමහර ගනන් බැලීම්වලට අනුව එෆ්එච්ඒ සුරැකුම නම් වූ එවන් එක් වැඩ සටහනකින් සහන සලසා ඇති මුලු නිවාස හිමියන් සංඛ්‍යාව 2000 කි. නව බලාපොරොත්තුවේ සන්ධානය ලෙස හඳුන්වන තවත් එකකින් නයකරුවන් 179,500 ක් සඳහා අලුත් නය ගිවිසුම් ලබාදී තිබේ.

බුෂ් පරිපාලනය සමපේක්ෂකයන් ගැන කථාකරන විට එයට කොල්ලකාරී නයදෙන්නන් විසින් ගොදුරු කර ගත් මිලියන ගනනක නිවාස හිමියන් ද අන්තර්ගත ය. අනුක්‍රමික (වෙනස්කල හැකි) අනුපාතික උකස්කරයන් නය දෙන්නන් විසින් දැන උගත්කමෙන් අඩු නිවාස මිලදීගන්නා අයගේ ඇගේ ගැසුවේ නිවාස මිලගනන් නොකඩවා ඉහල නඟන කොන්දේසි යටතේ ඔවුන්ගේ ඉහල පොලී අනුපාතික සහිත නයවලින් ඔවුන්ගේ උකස්කරයන් යලි තක්සේරුකල අවස්ථාවකදී ගෙවීමට සිදුවන ඉහල මාසික වාරිකය පවා ගෙවාදැමීමට හැකිවන බවට සහතිකවීම ද සමඟ ය.

මැතකදී බලය හැසිරවීම නමැති වැඩ සටහනක් පිලිගැන්වීමේදී භාන්ඩාගාර දෙපාර්තමේන්තුව මෙසේ තර්ක කලේය. “සිය උකස්කරය දරාගත හැකි නිවාස හිමියන් ජලයට යටවීමේ හේතුව නිසා නිවාස නය පැහැරහැර අති අතර ඔවුන් හුදෙක්ම සමපේක්ෂකයන්ය.”

බුෂ්ගේ නිශේධ බලය යෙදවීමේ කථාව පසෙකින් බැංකු හා උකස් සමාගම් වලට වඩාත් රසවත් කැවිලි පෙවිලි පිරිනැමීමේ නමයතාවය සහිත ඩිමොක්‍රටිකයන් සමඟ එකඟතාවක් ඇතිකරගැනීමේ සාකච්ඡාවන් සඳහා ද පරිපාලනය උත්සුකව සිටියි.

ධවල මන්දිර ජාතික ආර්ථික කමිටුවේ සභාපති කීන් හෙනසි 07 වන දින ප්‍රකාශ කලේ ඩිමොක්‍රටික් කොන්ග්‍රස් සහිතයන් හා ධවල මන්දිරය අතර ඇතිව තිබෙන මතභේදය “විසඳගත නොහැකි” එකක් නොවන බවය. වෝල් ස්ට්‍රීට් ජනලයට අනුව හෙනසි “ විවාදය කෙරීගෙන යන අතර ධවල මන්දිරයට සාකච්ඡාවන්ට වඩා සම්පව සම්බන්ධ වීම සඳහා මාවතක් සොයාගැනීමේ අවශ්‍යතාවය ගැන සඳහන් කලේය. ”

ව්‍යවස්ථාදායකයේ පනතින් ඉඩ සලසා තිබෙනවාට වඩා “දැඩි නමයශීලීත්වයක්” එෆ්එච්ඒ හා නයදෙන්නන් සඳහා අවශ්‍ය බව ධවල මන්දිරයේ අදහස යයි ජනලය වාර්තා කලාය. විශේෂයෙන්ම “ එෆ්එච්ඒ ට ඉහල අවදානමක් ඇති ගනුදෙනු සඳහා ඉහල ගාස්තු අයකිරීමේ හැකියාව තිබිය යුතුය. නිදසුනක් ලෙස නිවාස හිමියන් සමඟ කටයුතු කිරීමේදී අඩු පොලියක් අයකරන්නන් වැනි අය වෙනුවෙන්”