

# قسط بندی وام مسکن متناسب با درآمد خانوار

مرداد 28، 1393

وزیر راه و شهرسازی و رئیس کل بانک مرکزی در نامه ای با امضای مشترک به رئیس جمهور با اعلام اینکه بنابر تشخیص وزارت راه و شهرسازی و بانک مرکزی چاره کار شکل دادن وسیع به «صندوقهای پسانداز مسکن» و تأسیس «موسسات پسانداز و تسهیلات مسکن» است، لزوم پرداخت مابه‌التفاوت سود به صندوقها و جبران کمبود منابع آن از محل منابع عمومی را درخواست کردند.

به گزارش نگاه روز، عباس آخوندی و ولی الله سیف در نامه ای با امضای مشترک اعلام کردند: در طی ماه‌های گذشته وزارت راه و شهرسازی و بانک مرکزی جمهوری اسلامی ایران به دنبال روش‌های گسترش بازار رهن بوده‌اند؛ هر دو نهاد البته می‌خواهند این مهم بدون استفاده از پول پر قدرت بانک مرکزی انجام شود.

در این نامه تصریح شده است: تشخیص وزارت راه و شهرسازی و بانک مرکزی آن است که چاره کار در شکل دادن وسیع به «صندوقهای پسانداز مسکن» در بانک‌های کشور و تأسیس گسترده «موسسات پسانداز و تسهیلات مسکن» نهفته است و این امر به تدریج می‌تواند از بانک مسکن که بانک توسعه‌ای بخش است شروع و سپس در بانک‌های مختلف به مرحله اجرا درآید.

وزیر راه و شهرسازی و رئیس کل بانک مرکزی اعلام کردند: خانوارها با پسانداز کردن، فرایند خرید مسکن را آغاز می‌کنند و «صندوقها» و «موسسات» چند برابر پسانداز آنها به «خانه اولی‌ها» و گروه‌های هدف متقاضی مسکن تسهیلات می‌دهند.

در این نامه آمده است: با تشکیل جلسات هماهنگی بسیار وزارت راه و شهرسازی و بانک مرکزی جمهوری اسلامی ایران با معاون اول رئیس جمهور، معاونت برنامه‌ریزی و نظارت راهبردی رئیس جمهور، وزارت امور اقتصادی و دارایی، مشاوران اقتصادی دولت، بانک مسکن و کارشناسان مختلف اقتصاد، اکنون به نوعی اجماع رسیده‌اند که برای راه‌اندازی بخش مسکن باید حداقل حدود 50 درصد ارزش «واحد مسکونی» به خانوارهای هدف تسهیلات اعطا شود تا اقساط «در استطاعت» باشد؛ بدین‌منظور همگان توافق کرده‌اند که تشکیل صندوق‌های پسانداز مسکن و

مؤسسات پس انداز و تسهیلات مسکن قدمی موثر در این مسیر است.

آخوندي و سيف اعلام کردند: برای فعالیت گسترده این صندوقها و به منظور تجهیز منابع پس اندازی خانوارها با هدف توسعه ساخت و ساز مسکن ارزان قیمت و برون رفت بخش از رکورد، لازم است «اقساط» پرداختی خانوارها «در استطاعت» و قابل تحمل برای آنها باشد. نرخ سود تسهیلات نباید در شرایط امروز کشور برای خانوارهای متقاضی مسکن بیش از رقم 14 درصد باشد، در حالی که نرخ سود بانکی جاری بالاتر از این رقم است.

### **درخواست جبران مابه التفاوت سود تسهیلات مسکن از رئیس جمهور**

بر همین اساس وزیر راه و شهرسازی و رئیس کل بانک مرکزی از رئیس جمهور درخواست کردند تا پرداخت مابه التفاوت سود به صندوقها و جبران کمبود منابع آن از محل منابع عمومی (در غالب وجوه اداره شده و یارانه نرخ سود تسهیلات) ضروری میشود تا توازن منابع و مصارف صندوقها و توسعه بازار رهن کشور ممکن شود. با توجه به مجموعه نکات مورد اشاره، از آن مقام درخواست میشود درخصوص جبران مابه التفاوت یاد شده، دستور مقتضی صادر فرماید.

در ابتدای این نامه آمده است: بخش مسکن نقش مهمی در اقتصاد کلان کشور و اقتصاد خانوارهای ایرانی دارد؛ با بیش از 130 بخش اقتصادی روابط پیشین و پسین دارد؛ هر سال حدود 20 تا 35 درصد از تشکیل سرمایه ثابت کشور در بخش مسکن انباشت میشود؛ یک چهارم از مانده تسهیلات اعطایی بانکها و موسسات اعتباری کشور متعلق به این بخش میباشد؛ متوسط سهم مسکن از اشتغال کشور به رقم 12 درصد بالغ میشود؛ و در سبد هزینه خانوار، مسکن سهمی 33 درصدی دارد.

در ادامه نامه مشترک آخوندي و سيف تصریح شده است: در شرایط جاری اقتصاد کشور، بخش مسکن بیشك در شرایط رکودی عمیق قرار دارد؛ تداوم روند نزولی صدور پروانه های ساختمانی از سال 1392، کاهش شدید تعداد معاملات مسکن طی سه سال اخیر، کاهش شدید صدور پایان کار واحدهای مسکونی، عدم انطباق هزینه های مسکن با توان اقتصادی خانوارها، روند نزولی سهم بری بخش مسکن از تسهیلات بانکی و موارد مشابه همه گواه این موضوع است.

### **اشتغال و رکود در بخش مسکن**

در ادامه نامه یادآور شده است: تداوم و تعمیق رکود در بخش مسکن

بیش از هر چیز اشتغال را تحت تأثیر قرار می‌دهد، چرا که به ازای احداث 9604 مترمربع مسکن، برای یک کارگر به طور مستقیم و برای 0.7 نفر به طور غیر مستقیم کار ایجاد می‌شود. به لحاظ این ویژگی‌هاست که در برنامه برون‌رفت از رکود، «مسکن» به مثابه یکی از نیروهای پیشران تعریف شده است.

این نامه می‌افزاید: کاهش تولید و عرضه در شرایط وقوع می‌یابد که اتفاقاً به لحاظ تشکیل تعداد قابل ملاحظه‌ای خانوارهای جدید، وجود سطح وسیعی از اسکان غیررسمی و انباشت کسری تاریخی تعداد مسکن نسبت به تعداد خانوار، برای 5 سال آتی به حداقل 4 میلیون واحد مسکونی جدید و ارزان قیمت (واحدهای «در استطاعت») نیاز می‌باشد. این آن بخش از بازار مسکن است که نه فقط به لحاظ آثار اقتصادی عظیم آن، بلکه به لحاظ سیاسی و اجتماعی مورد توجه دولت است. اما، خرید حتی همین خانه‌های کوچک نیز نیاز به «تقاضای مؤثر» خانوارها دارد.

### راه حل جهانی، خرید مسکن با ودیعه کم

وزیر راه و شهرسازی و رئیس کل بانک مرکزی اعلام کردند: «مسکن» به مثابه بزرگ‌ترین سرمایه‌گذاری هر خانوار متوسط در طول حیات خود، از پساندازهای گذشته خریداری نمی‌شود، به ویژه این که در ایران، تورم فزاینده سال‌های اخیر به کاهش سطح پسانداز خانوارها انجامیده است. راه حل جهانی، خرید مسکن با ودیعه کم، با اقساط بلندمدت و «در استطاعت» و از محل پساندازهای آتی خانوارهاست؛ آن چه در اصطلاح بانکداری «تسهیلات رهنی» نامیده می‌شود.

در ادامه این نامه آمده است: در کشورهای پیشرفته نظام بانکی به مدد بازار سرمایه توسعه یافته به خوبی از عهده تأمین مالی این نوع مسکن برآمده است. در ایران نیز در حال حاضر مقامات پولی و مالی کشور، این نکته را تأیید می‌نمایند که گسترش بازار رهن باعث تقویت «تقاضای مؤثر» می‌شود، نظم پساندازی در خانوارها ایجاد می‌کند، موجودی مسکن کشور را افزایش می‌دهد و در واقع این گسترش از ستون‌های اصلی حل معضل مسکن است.