

قسط بندی و ام 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 پسنداد مسکن" و تاسیس "מוסسات پسنداد و تسهیلات مسکن" است، لزوم پرداخت ما به التفاوت 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 پرقدرت 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 پسنداد مسکن» در بانک‌های کشور و تأسیس گسترده «موسسات پسنداد 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 پسنداد کردن، فرایند خرید مسکن را آغاز می‌کنند و «صندوقها» و « مؤسسات» چند برابر پسنداد 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 اعطای شود تا اقساط « در استطاعت » باشد؛ بدین‌منظور همگان توافق کرده‌اند که تشکیل صندوقهای پسنداد مسکن و

مؤسسات پسنداز و تسهیلات مسکن قدیمی موثر در این مسیر است.

آخوندی و سیف اعلام کردند: برای فعالیت گسترده این صندوقها و به منظور تجهیز منابع پسندازی خانوارها با هدف توسعه ساخت و ساز مسکن ارزان قیمت و برونورفت 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 متقارن مسکن بیش از رقم 14 درصد باشد، در حالی که نرخ سود بانکی جاری بالاتر از این رقم است.

درخواست جبران مابهالتفاوت 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 مابهالتفاوت سود به صندوقها و جبران کمبود منابع آن از محل منابع عمومی (در غالب وجود اداره شده و بارانه نرخ سود تسهیلات) ضروري 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 مابهالتفاوت یاد شده، دستور مقتضی صادر فرمایید.

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 آخوندی و سیف تصریح شده است: در شرایط جاری اقتصاد کشور، بخش مسکن بیشک در شرایط رکودی عمیق قرار دارد: تداوم روند نزولی صدور پروانه های ساختمنی از سال 1392، کاهش شدید تعداد معاملات مسکن طی سه سال اخیر، کاهش شدید صدور پایانکار واحدهای مسکونی، عدم انطباق هزینه های مسکن با توان اقتصادی خانوارها، روند نزولی سهمبری 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 ۰.۷ نفر به طور غیر مستقیم کار ایجاد میشود. به لحاظ این ویژگی‌هاست که در برنامه برونو رفت از رکود، «مسکن» به مثابه یکی از نیروهای پیشان تعريف شده است.

این نامه میافزاید: کاهش تولید و عرضه در شرایطی وقوع میباشد 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 ۵ سال آتی به حداقل ۴ 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 پسندازهای گذشته خریداری نمیشود، به ویژه این که در ایران، تورم فزاینده سالهای اخیر به کاهش سطح پسنداز خانوارها انجامیده است. راه حل جهانی، خرید مسکن با ودیعه کم، با اقساط بلندمدت و «در استطاعت» و از محل پسندازهای 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 پسندازی در خانوارها ایجاد میکند، موجودی مسکن کشور را افزایش میدهد و در واقع این گسترش از ستونهای اصلی حل معضل مسکن است.