

سود 171 میلیونی برای وام 160 میلیونی

جام جم از تأثیر افزایش وام مسکن بر قدرت خرید مردم گزارش می‌دهد...

سود 171 میلیونی برای وام 160 میلیونی

شورای پول و اعتبار سه‌شنبه هفته جاری وام 160 میلیون تومانی خرید مسکن برای مزدوجین خانه اولی را تصویب کرد، اما نگاهی به میزان اقساط و شرایط دریافت این وام نشان می‌دهد قشر متوسط جامعه نمی‌توانند از آن بهره‌مند شوند.

به گزارش جام‌جم، دولت برای پنجمین بار میزان وام مسکن را افزایش داد تا شاید رکود از این بازار رخت ببندد و جای خود را به رونق بدهد، اما زور افزایش وام خرید به رکود نمی‌رسد و همچنان شاهد کاهش معاملات به دلیل کاهش قدرت خرید خانوارها هستیم.

در حالی که چندی پیش دولت میزان وام مسکن را از 60 به 80 میلیون تومان افزایش داد و با استقبال زیادی همراه نشد، اکنون از وام 160 میلیون تومانی رونمایی شده است. وامی که برای دریافت آن باید سپرده اولیه 80 میلیون تومانی در بانک گذاشت و ماهانه حدود دو میلیون و 300 هزار تومان هم قسط داد. پرداخت اقساط به همراه میزان سپرده اولیه نشان می‌دهد این وام برای اقشار سرمایه‌دار در نظر گرفته شده و دست اقشار ضعیف همچنان از خانه دور خواهد بود.

مصوبات جدید شورای پول و اعتبار
علی‌اصغر میرمحمدصادقی، مدیرکل اعتبارات بانک مرکزی در گفت‌وگو با خبرگزاری صداوسیما درباره مصوبه افزایش وام مسکن گفت: پیش از این تسهیلات خرید مسکن برای خانه اولی‌ها و صندوق پس‌انداز یکم در تهران 80 میلیون تومان، در شهرهای بزرگ و مراکز استان‌ها 60 و در دیگر شهرها 40 میلیون تومان بود که شورای پول و اعتبار تصویب کرد از ابتدای سال 95 هر دو زوج می‌توانند نسبت به سرمایه‌گذاری در بانک مسکن اقدام و در مجموع دو نفر برای یک پلاک ثبتی تسهیلات مسکن بگیرند.

وی افزود: به این ترتیب زوجین در تهران می‌توانند حداکثر 160، شهرهای بزرگ و مراکز استان 120 و در سایر نقاط 80 میلیون تومان تسهیلات با نرخ 14 درصد دریافت کنند.

میرمحمدصادقی ادامه داد: اقساط این تسهیلات در تهران برای هر زوج حدود یک میلیون و 150 هزار تومان و در مجموع دو میلیون و 300 هزار تومان، در شهرهای بزرگ و مراکز استان‌ها برای زوجین حدود یک میلیون و 700 و در سایر نقاط یک میلیون و 150 هزار تومان خواهد بود.

این مقام مسئول اضافه کرد: بر اساس مصوبه دیگر شورای پول و اعتبار زوجین بدون داشتن شرط خانه اولی می‌توانند با خرید اوراق حق تقدم مسکن نسبت به اخذ تسهیلات از بانک مسکن با نرخ 18/5 درصد اقدام کنند.

وی گفت: بر اساس مصوبه دیگر، سقف تسهیلات پس‌انداز مسکن جوانان برای کسانی که از سال 79 تا 81 حساب افتتاح کرده‌اند در تهران به 60، در شهرهای بزرگ و مراکز استان 50 و در سایر نقاط به 40 میلیون تومان افزایش یافت. میرمحمدصادقی افزود: تسهیلات بدون سپرده را برای بانک‌های تجاری از جمله بانک مسکن آزاد کردیم تا به این ترتیب مردم بتوانند بدون سپرده‌گذاری به بانک مسکن مراجعه کنند و برای خرید مسکن در تهران تا 60، در شهرهای بزرگ و مراکز استان‌ها 50 و در دیگر شهرها 40 میلیون تومان تسهیلات بگیرند.

وی تصریح کرد: بر اساس مصوبه دیگر شورای پول و اعتبار اگر کسی در بافت فرسوده خانه‌ای خریداری کند از شرط خانه اولی و شرایط زوجین مبری می‌شود و می‌تواند در تهران تا 80 میلیون تومان، در شهرها و مراکز استان 60 و در سایر نقاط کشور 40 میلیون تومان تسهیلات برای ساخت‌وساز در بافت‌های فرسوده دریافت کند.

بازپرداخت 330 میلیونی برای وام 160 میلیونی
طبق شرایط فعلی تسهیلات مسکن، یعنی با سود 14 درصد و دوره حداکثری 12 ساله برای بازپرداخت، متقاضیان وام 160 میلیون تومانی با پرداخت به روش ساده باید ماهانه 2/3 میلیون تومان طی 144 ماه قسط پرداخت کنند. این وام حدود 171 میلیون تومان سود برای بانک مسکن به دنبال دارد و در مجموع مشتری باید 330 میلیون تومان به بانک مسکن پس بدهد.

سود 128 میلیونی برای وام 120 میلیونی
وام 60 میلیونی صندوق پس‌انداز مسکن برای زوجین ساکن در مراکز استان‌ها و شهرهای بالای 200 هزار نفر نیز برای هریک جداگانه پرداخت می‌شود که در مجموع 120 میلیون تومان خواهد بود. در این حالت زوجین باید در یک دوره 12 ساله (یعنی حداکثر زمان بازپرداخت) و با سود 14 درصد، ماهانه 1/7 میلیون تومان قسط پرداخت کنند و در نهایت با سود 128 میلیون تومانی، 248 میلیون تومان سود و اصل وام دریافتی را پرداخت کنند.

وامی که متناسب با نیاز نیست
افشین پروین‌پور، کارشناس مسکن درباره تأثیر این وام برای خروج از رکود این بخش به خبرنگار ما گفت: از وامی که قسط ماهانه آن بیش از دو میلیون تومان است، مسلماً اقشار کم‌درآمد و متوسط نمی‌توانند بهره ببرند و این بدان معناست که چنین وام‌هایی برای خانه‌دار کردن مردم در نظر نگرفته شده بلکه برای سرمایه‌داران در نظر گرفته شده و این موضوع در حال حاضر متناسب با نیاز بازار داخلی نیست.

وی افزود: سهم مسکن در سبد خانوار باید بین 20 تا 25 درصد باشد. محاسبه این میزان هم نشان می‌دهد که فرد باید

حدود ده میلیون تومان درآمد داشته باشد و فردی که چنین درآمدی دارد قطعاً دغدغه مسکن نخواهد داشت. پروین‌پور ادامه داد: این سیاست با خانه‌دار کردن اقشار ضعیف و متوسط کیلومترها فاصله دارد و فرد علاوه بر تأمین نیاز مسکن باید بتواند با حقوق خود نیازهای اساسی دیگرش را نیز رفع کند که البته این موضوع در نظر گرفته نشده است. این کارشناس مسکن تصریح کرد: تا زمانی که سوداگری در بخش مسکن حکمفرماست نمی‌توان توقع داشت که این بخش از رکود خارج شود. دولت اگر قصد دارد مسکن را از رکود خارج کند باید با سوداگری مقابله کند. اکنون افرادی وجود دارند که دارای هزاران واحد در نقاط مختلف شهر هستند، اما اقدام به احتکار کرده‌اند و خواهان افزایش قیمت در بازارند. پروین‌پور گفت: اکنون بخش مسکن روی مدار تقاضای سوداگری و سرمایه‌ای قرار دارد و باید با آن مقابله کرد.

زوجین باید درآمد حداقل 6 میلیونی داشته باشند

سیدمجید نیک‌نژاد، رئیس کمیسیون حقوقی و آیین‌نامه‌های کانون انبوه‌سازان ایران در حمایت از پرداخت وام 160 میلیون تومانی و ارائه راهکار برای مشکل مسکن به جام‌جم گفت: تا زمانی که تورم تکرر نمی‌نشود و بانک‌ها اقدام به پرداخت وام‌های بلندمدت برای خرید مسکن نکنند، مشکل مسکن رفع نخواهد شد. وی افزود: رکود ایجاد شده در بازار مسکن ناشی از نبود نقدینگی است و تزریق چنین وام‌هایی می‌تواند روی بازار مسکن تا حدودی تأثیر بگذارد.

نیک‌نژاد در پاسخ به این پرسش که با توجه به این‌که اقساط این وام حدود دو میلیون و 300 هزار تومان است و بسیاری از خانوارها توانایی پرداخت آن را ندارند، با چه استقبالی روبه‌رو خواهد شد، گفت: مسلماً دریافت این وام برای افراد متوسط و کم‌درآمد مقدور نخواهد بود و فقط افرادی می‌توانند از آن بهره ببرند که زن و مرد هر دو شاغل بوده و درآمدی حدود شش میلیون تومان داشته باشند. در طرح‌هایی که ارائه می‌شود نباید همه مردم منتفع شوند. رئیس کمیسیون حقوقی و آیین‌نامه‌های کانون انبوه‌سازان ایران ادامه داد: در کشورهای پیشرفته جهان 10 درصد قیمت مسکن به صورت نقد و 90 درصد به صورت اقساط در 25 سال دریافت می‌شود.

لزوم تجدید نظر برای اعطای وام

فرشید پورحاجت، دبیر کانون سراسری انبوه‌سازان ایران در گفت‌وگو با جام‌جم اظهار کرد: اکنون 12 میلیون جوان ایرانی در سن ازدواج هستند و شاید برخی از آنها به دلیل عدم توانایی در بخش مسکن ازدواج نمی‌کنند و دولت اگر قصد دارد مردم را خانه‌دار کند، باید در نرخ سود تسهیلات و همچنین مکانیزم دریافت اقساط و بازپرداخت آن تجدید نظر کند. وی افزود: سپرده‌گذاری یک‌ساله، یکی دیگر از مشکلات دریافت وام است که روند کار را طولانی‌تر می‌کند. بانک‌ها باید از شرکت‌داری فاصله بگیرند و به کار اصلی خود بپردازند.

با توجه به توضیحات کارشناسان به نظر می‌رسد افزایش سقف وام خرید مسکن تنها در صورتی موجب خانه‌دار شدن عموم مردم خواهد شد که نرخ سود آن کاهش و تعداد سال‌های اقساط افزایش یابد وگرنه دولت هرچقدر وام مسکن را با نرخ سود فعلی 14 درصدی افزایش هم بدهد، عموم مردم به علت درآمد پایین، از آن استقبال نخواهند کرد. نکته دیگر درباره منبع تأمین اعتبار وام 160 میلیونی است. این ابهام مطرح است که اگر بانک مسکن چنین اعتباری دارد، چرا این اعتبار را به صدها هزار واحد نیمه‌کاره مسکن مهر تزریق نمی‌کند که تکمیل آنها هم به نفع اقشار متوسط و کم‌درآمد است و هم موجب رونق بازار مسکن خواهد شد. مشکل احتمالی دیگر این طرح ناتوانی وام‌گیرندگان از بازپرداخت اقساط سنگین آن است که می‌تواند موجب مشکلات عظیم اجتماعی در سال‌های آتی شده و این تصمیم اقتصادی باعث معضلی اجتماعی شود.

محمد حسین علی‌اکبری
اقتصاد