

تاثیر افزایش نرخ سود بانکی بر بخش مسکن

افزایش نرخ سود بانکی به عنوان یکی از مهم‌ترین تصمیمات اقتصادی کشور پس از کشمکش‌ها و اختلاف‌نظرهای فراوان بالاخره از سوی شورای پول و اعتبار مورد پذیرش قرار گرفت ...



افزایش نقدینگی در سطح جامعه در سال‌های اخیر، تعادل بازارهای کشور را به هم زده است
تاثیر افزایش نرخ سود بانکی بر بخش مسکن

جام جم آنلاین: افزایش نرخ سود بانکی به عنوان یکی از مهم‌ترین تصمیمات اقتصادی کشور پس از کشمکش‌ها و اختلاف‌نظرهای فراوان بالاخره از سوی شورای پول و اعتبار مورد پذیرش قرار گرفت و این نرخ 21 درصد تعیین شد تا در صورت اجرایی‌شدن و ابلاغ بتواند با پیشی‌گرفتن از نرخ تورم رسمی (20/6 درصد) اعلام‌شده، بخشی از نقدینگی سرگردان را از بازار ارز و سکه به سمت بانک‌ها بازگرداند.

هرچند به نظر می‌رسد با توجه به برخی مخالفت‌ها هنوز پرونده افزایش نرخ سود بسته نشده و حتی ممکن است کار تا توقف این مصوبه نیز پیش برود، اخباری که از گوشه و کنار دولت می‌رسد حکایت از مخالفت رئیس‌جمهور با افزایش نرخ سود بانکی دارد. به اعتقاد دکتر احمدی نژاد، افزایش نرخ سود منجر به افزایش هزینه‌های بخش تولید می‌شود. اما هم اکنون شرایط کشور به سمتی می‌رود که سخت‌ترین مخالفان افزایش نرخ سود بانکی نیز دست از مخالفت برداشته و خواستار بازگرداندن نقدینگی به شبکه بانکی کشور شده‌اند.

گزارش حاضر با این پیش‌فرض تهیه شده است که مصوبه شورای پول و اعتبار سرانجام نهایی شده و از سوی رئیس‌جمهور برای اجرا به نهاد های مسئول ابلاغ شده، هر چند که هنوز گزاره‌ای در این زمینه قطعی شده است.

افزایش نقدینگی در سطح جامعه در سال‌های اخیر که گفته می‌شود رقم آن در حال حاضر به 350 هزار میلیارد تومان رسیده، تعادل بازارهای کشور را به هم زده است. افزایش نرخ تورم - که از پیامدهای رشد نقدینگی در کشور است - باعث شده مردم برای حفظ ارزش پول خود در بازارهایی چون سکه و ارز که در ماه‌های گذشته لجام‌گسیخته رو به افزایش بوده، سرمایه‌گذاری کنند.

بانک مرکزی برای حل این معضل، امسال برای سومین بار پیشنهاد افزایش نرخ سود بانکی را روی میز شورای پول و اعتبار قرار داد و خوشبختانه این بار با موافقت شورای پول و اعتبار روبه‌رو شد. تصمیم افزایش نرخ سود بانکی اگر چه به گفته برخی دیر هنگام و نوسداروی بعد از مرگ سهراب است، اما با نگاهی خوشبینانه می‌توان انتظار داشت در صورت اجرا التهاباتی را که در بازارهای سکه و ارز ایجاد کرده فروبنشانند. البته بر کسی پوشیده نیست که چنین تصمیماتی همواره اثرات دوگانه‌ای در بخش‌های مختلف اقتصادی به جای می‌گذارد. حوزه مسکن از جمله بخش‌های اقتصادی است که با توجه به افزایش نرخ سود سپرده در 2 بخش معامله و ساخت، تاثیر می‌پذیرد. یعنی از سویی بازار رهن و اجاره و از سوی دیگر حوزه ساخت را متاثر کند. متناسب‌نبودن سود سپرده با نرخ تورم در چند سال اخیر باعث شده بسیاری از مالکان برای اجاره خانه خود تمایل بیشتری به دریافت اجاره نشان دهند تا رهن و تبدیل رهن به اجاره باعث افزایش اجاره بها و فشار به مستاجران در این سال‌ها شده است و امید می‌رود با افزایش نرخ سود سپرده مالکان مانند گذشته حاضر شوند قراردادهای رهن و افزایش نسبت رهن به اجاره را افزایش دهند.

مصطفی قلی‌خسروی، رئیس اتحادیه مشاوران املاک درباره تاثیر افزایش نرخ سود بانکی بر بازار مسکن به جام‌جم گفت: امید می‌رود با افزایش نرخ سود بانکی بازار رهن قوت بگیرد تا از فشار افزایش مبلغ اجاره بر مستاجران کاسته شود.

وی افزود: در شرایطی که نرخ سود سپرده‌های بانکی کمتر از نرخ تورم باشد اغلب سرمایه‌های مردمی به سمت سایر بازارها همچون طلا، ارز و... سوق می‌یابد و باعث افزایش سفته‌بازی و سوداگری در سطح جامعه می‌شود به طوری که در بخش مسکن نیز شاهد بودیم که مالکان به دریافت اجاره تمایل بیشتری یافته‌اند تا گرفتن رهن؛ برای آن که پایین‌بودن نرخ سود سپرده، انگیزه‌ای برای آنها ایجاد نمی‌کند تا مبلغ رهن دریافت‌شده را در بانک‌ها سپرده‌گذاری کنند.

وی ابراز امیدواری کرد با افزایش نرخ سود سپرده‌گذاری در بانک‌ها، آرامش بازار مسکن در بخش اجاره ایجاد شود.

خسروی افزود: با هدایت پول‌های سرگردان به بانک‌ها منابع بانکی نیز تقویت‌شده و در این صورت می‌توانند تسهیلات بیشتری در اختیار سازندگان بخش مسکن قرار دهند.

بر اساس گزارش‌های اعلام شده، 90 درصد سپرده‌گذاران در سیستم بانکی مردم عادی هستند، بنابراین نرخ سود بانکی باید به گونه‌ای

تعیین شود که عموم مردم که اقدام به سپرده‌گذاری در بانک‌ها می‌کنند نسبت به حفظ ارزش پول خود مطمئن باشند و سیستم بانکی باید این اطمینان را برای سپرده‌گذاران ایجاد کند که تورم موجود در جامعه و فرصت پول در گردش یعنی هزینه فرصت لحاظ می‌شود.

خسروی: امید می‌رود با افزایش نرخ سود بانکی بازار رهن قوت بگیرد تا از فشار افزایش مبلغ اجاره بر مستاجران کاسته شد و بازار مسکن در بخش اجاره آرام‌تر شود

مطابق آمارها حجم نقدینگی در کشور 6-7 سال پیش حدود ۸۰ هزار میلیارد تومان بود که طی این مدت 4/5 برابر افزایش یافته و هم‌اکنون به ۳۵۰ هزار میلیارد تومان رسیده است. درعین حال تعیین دستوری نرخ‌های سود بانکی در سال‌های اخیر که تناسبی با نرخ تورم نداشته باعث شده تا صاحبان سرمایه‌های سرگردان تشویق شوند پول‌هایشان را روانه بازار ارز و سکه کنند تا بتوانند ارزش پول خود را در مقابل تورمی که رو به افزایش بود، حفظ کنند. حال امید می‌رود با بازبینی انجام‌شده در نرخ سود سپرده بانکی قدری به واقعیت‌های اقتصادی نزدیک شویم، اما از سوی دیگر نرخ سود تسهیلات که به تبع افزایش نرخ سود سپرده‌گذاری دستخوش تغییرات می‌شود موجب نگرانی عده‌ای شده است. به گفته کارشناسان، افزایش نرخ سود سپرده بانکی در شرایط حاضر 2 کارکرد دارد؛ از یک طرف تشویقی است برای سپرده‌گذاری مردم در بانک‌ها، اما از سوی دیگر با افزایش نرخ سود سپرده‌گذاری، نرخ سود تسهیلات نیز به تناسب افزایش می‌یابد که ممکن است هزینه استفاده از تسهیلات را برای فعالان اقتصادی افزایش دهد.

بنابراین در حوزه مسکن نیز برخی از سازنده‌ها نگران آن هستند که نرخ سود تسهیلات ساخت با افزایش روبه‌رو شده و هزینه بیشتری برای دریافت تسهیلات ساخت و ساز بپردازند.

مقدس‌زاده، کارشناس بخش مسکن درباره این موضوع به جام‌جم گفت: افزایش نرخ سود سپرده بانکی باعث تشویق مردم به سپرده‌گذاری می‌شود، اما از سوی دیگر نرخ سود تسهیلات نیز افزایش می‌یابد که این موضوع به نفع سازندگان نیست و اگر برای سازندگان به صرفه نباشد شاید ترجیح دهند سرمایه خود را در بانک سپرده‌گذاری کنند.

وی درباره این‌که آیا پایین‌بودن نرخ سود تسهیلات مسکن مهر برای حمایت از سازندگان کمکی نمی‌کند، گفت: تسهیلات کم‌بهره فقط به پروژه‌های مسکن مهر اختصاص می‌یابد و آن هم به همه داده نمی‌شود. در واقع برای سایر ساخت‌وسازهای مسکونی، نرخ سود مشارکتی اعمال می‌شود. وی با اشاره به این‌که با افزایش نرخ سود تسهیلات، هزینه دریافت وام ساخت بیشتر می‌شود، گفت: اثرات این تصمیم ممکن است 2 تأثیر بر فعالیت‌های ساختمانی داشته باشد؛ یا باعث افزایش قیمت واحدهای ساخته‌شده می‌شود یا باعث کاهش ساخت‌وساز می‌شود، اما امید می‌رود برای حمایت از بخش تولید نرخ سود تسهیلات به گونه‌ای تعیین شود که انگیزه سرمایه‌گذاری در این بخش را کاهش ندهد.

البته نباید از یاد برد که التهابات ایجادشده در بازار ارز و افزایش نرخ ارز تا حدود 1700 تومان تبعاتی در اقتصاد کشور به همراه داشته که یکی از این تأثیرگذاری‌ها در حوزه قیمت مصالح ساختمانی خود را نشان داده و باعث افزایش هزینه ساخت شده است. این موضوع حتی از سوی وزیر راه و شهرسازی نیز مورد تأیید قرار گرفته است. وی در مصاحبه‌ای در این باره گفت: وقتی قیمت ارز نوسان داشته باشد قطعاً روی مصالح ساختمانی تأثیر می‌گذارد، اما دولت با تدابیر لازم آن را کنترل می‌کند.

علی نیکزاد ابراز امیدواری کرده است دولت در حوزه مسکن با دراختیارداشتن زمین رایگان، تسهیلات ارزان، کنترل قیمت مصالح و با اتخاذ تدابیر لازم، قیمت مسکن را همچنان کنترل کند.

حال امید می‌رود با استفاده از سیاست‌های پولی که یکی از ابزارهای آن نرخ سود بانکی است، بتوان آرامش را به بازار ارز بازگرداند و افزایش هزینه‌های تولید و واردات را – که بخشی از آن ناشی از افزایش نرخ ارز بوده است – کاهش داد و از طرف دیگر با هدایت نقدینگی سرگردان مردم به سمت بانک‌ها تسهیلات مورد نیاز بخش تولید را بموقع و به میزان لازم در اختیارشان قرار داد.

سیما رادمنش / گروه اقتصاد