

مسکن قسطی، سراب یا واقعیت

در حالی که بازار مسکن مدت‌هاست در رکود به سر می‌برد، انبوه‌سازان که بیشترین آسیب را از این رکود دیده‌اند، پیشنهادی را به دولت مبنی بر فروش مسکن قسطی ارائه داده‌اند و شواهد نشان می‌دهد بانک مرکزی هم موافقت خود را با این طرح اعلام کرده، اما زوایای اجرایی این طرح همچنان مبهم است.



جامجم از زوایای فروش قسطی مسکن گزارش می‌دهد

در حالی که بازار مسکن مدت‌هاست در رکود به سر می‌برد، انبوه‌سازان که بیشترین آسیب را از این رکود دیده‌اند، پیشنهادی را به دولت مبنی بر فروش مسکن قسطی ارائه داده‌اند و شواهد نشان می‌دهد بانک مرکزی هم موافقت خود را با این طرح اعلام کرده، اما زوایای اجرایی این طرح همچنان مبهم است.

به گزارش جامجم، با این‌که پیشنهاد فروش مسکن قسطی از سال گذشته با پیشنهاد انبوه‌سازان کلید زده شد، اما به نظر می‌رسد مشخص نبودن دقیق زوایای اجرایی این طرح، تاکنون اجرای آن را به تاخیر انداخته است.

براساس ساز و کار کلی که فعلا مورد توافق انبوه‌سازان و بانک مسکن قرار گرفته و احتمالا تا سه روز آینده نهایی می‌شود فروش اقساطی مسکن به دو روش پیشنهاد شده است. در روش اول، فروش کوتاه‌مدت و حداکثر چهارساله مسکن به طور قسطی مدنظر است. این روش برای کسانی مطرح است که مقداری پیش‌پرداخت نقد در اختیار داشته یا مثلا خانه‌ای دارند که می‌خواهند متراژ آن را بزرگ کنند. در این حالت آنها به بانک مسکن مراجعه کرده و بانک متناسب با قدرت خرید آنها خانه‌ای متعلق به انبوه‌سازی را به آنها معرفی می‌کند. در واقع بانک مسکن تنها متولی و کارگزار این طرح است. طبق مجوز صادر شده برای بانک مسکن، سازنده‌ها شامل انبوه‌سازان و خرده‌سازها (بسازوفروش‌ها)، می‌توانند با نظارت و مداخله حقوقی بانک به معاملات، واحدهای نوساز را به صورت مدت‌دار و غیرنقد به متقاضیان واگذار کنند. نقش بانک مسکن در این نوع از معاملات ملک، تضمین پرداخت به موقع اقساط معامله از جانب خریدار است به این صورت که در صورت وصول نشدن به موقع بهای معامله از جانب فروشنده (سازنده)، بانک مسکن از ابزارها و سازوکارهای معمول خود در قراردادهای رهنی بانک با تسهیلات‌گیرندگان، استفاده می‌کند و اقساط را از خریدار دریافت و به فروشنده پرداخت می‌کند.

این گزارش می‌افزاید: در این حالت بانک تا سقفی بین 100 تا 150 میلیون تومان، صرفا پرداخت اقساط توسط خریدار را تضمین می‌کند. در همین حال بر اساس شواهد موجود، اقساط این نوع مسکن بین سه تا سه میلیون و 500 هزار تومان است که افراد زیادی توانایی پرداخت آن را ندارند، بنابراین برخی کارشناسان و حتی خود انبوه‌سازان از موفقیت آن ابراز ناامیدی می‌کنند.

با این حال طراحان فروش مسکن قسطی می‌گویند برای سایر اقشار جامعه نیز طرحی دیگر موسوم به لیزینگ مسکن را در دست اجرایی شدن دارند.

لیزینگ مسکن

براساس سازوکار کلی که درباره لیزینگ مسکن تاکنون نهایی شده، در این طرح افرادی که پشتوانه نقدی چندانی ندارند، می‌توانند خانه‌های ساخته شده توسط انبوه‌سازان را به صورت از دم قسط خریداری کنند. در این روش یک قرارداد سه‌جانبه میان بانک، خریدار و فروشنده منعقد شده و سند ملک پس از پایان اقساط به نام خریدار می‌شود. با این حال هنوز توافقی بر سر نرخ سود و مدت بازپرداخت اقساط این طرح صورت نگرفته است.

در همین حال ایرج رهبر، عضو هیات‌مدیره کانون سراسری انبوه‌سازان ایران در گفت‌وگو با جام‌جم اظهار کرد: انبوه‌سازان مسکن طرحی را به عنوان مسکن قسطی برای خروج از رکود این بازار به دولت ارائه دادند و اکنون این موضوع در حال پیگیری و اجرایی شدن است، اما آنچه باعث تاخیر در اجرا شده اختلاف انبوه‌سازان با بانک مرکزی برای تعیین نرخ کارمزد است.

وی افزود: انبوه‌سازان اصرار دارند که کارمزد طرح 2 درصد باشد، اما بانک مرکزی اعلام کرده که با کارمزد 5 درصد موافق است.

عضو هیات‌مدیره کانون سراسری انبوه‌سازان ایران ادامه داد: این طرح برای افرادی که درآمد بالایی دارند مناسب است و افراد کم‌درآمد نمی‌توانند از این طرح بهره‌مند شوند به این دلیل که قسط آن بیش از سه میلیون تومان به صورت ماهانه است.

رهبر تصریح کرد: انبوه‌سازان در کل کشور و در همه مناطق ایران آمادگی خود را برای طرح مسکن قسطی اعلام کردند و بیشتر این ساختمان‌ها آماده و برخی هم در حال تکمیل است.

وی اضافه کرد: در تهران نیز بسیاری از انبوه‌سازان در مناطق مختلف واحدهای خود را برای عرضه معرفی کردند و طبق آمار به‌دست آمده ما در بسیاری از مناطق واحدهای مسکونی را می‌توانیم تحویل دهیم.

وی با اشاره به سازوکار واگذاری مسکن به افراد متقاضی گفت: افراد متقاضی با مراجعه به شعب بانک مسکن می‌توانند تقاضای خود را تکمیل کرده و بانک با توجه به توانایی مالی آنها، واحدهای در اختیار را معرفی می‌کند.

عضو هیات‌مدیره کانون سراسری انبوه‌سازان ایران اظهار کرد: سود این وام قرار است بر اساس نرخ تورم محاسبه شود، اما نرخ در نظر گرفته شده غیر از کارمزد است که پس از تعیین آن به نرخ سود افزوده خواهد شد.

بانک، عاملی برای وصول اقساط انبوه‌سازان

از سوی دیگر، سیدمجید نیک‌نژاد، معاون کانون انبوه‌سازان ایران با اشاره به برخی جزئیات و سازوکارهای فروش قسطی مسکن به جام‌جم گفت: امروز در جلسه‌ای که در بانک مسکن و با حضور نماینده بانک مرکزی برگزار خواهد شد، جزئیات روش فروش قسطی مسکن نهایی می‌شود.

وی افزود: اما آنچه تاکنون روشن است این‌که بانک خریدار و فروشنده مسکن را گردهم می‌آورد و تا سقف 100 یا 150 میلیون تومان، پرداخت اقساط توسط خریدار به فروشنده را تضمین می‌کند. سقف این اقساط سه یا چهار ساله خواهد بود. البته این روش مناسب کسانی است که یا مقداری پشتوانه نقدی یا منزلی دارند و می‌توانند آن را نو کرده یا متراژش را بزرگ‌تر کنند.

وی اظهار کرد: اگر خریدار تا سه قسط تسهیلات را به بانک مسکن نپردازد، بانک براساس قرارداد منعقدۀ موظف است آن را راسا به فروشنده بپردازد، اما اگر شمار اقساط پرداخت نشده بالا رفت قرارداد فروش قسطی منزل باطل خواهد شد.

نیک‌نژاد تصریح کرد: اما برای کسانی که می‌خواهند مسکن را از دم قسط بخرند طرح فروش اقساطی یا لیزینگی مسکن در دست بررسی است که به‌زودی نهایی خواهد شد.

وی اضافه کرد: برخلاف برخی گفته‌ها، معتقدم طرح فروش قسطی مسکن علاوه بر خروج این بخش پیشران از اقتصاد، بازار مسکن را از معامله نقد رها کرده و پاکسازی می‌کند. چون دارندگان پول نقد در این بازار اکثراً یا دلال یا دارای نقدینگی سمی هستند و اینها باید با کاهش معاملات نقد، از بازار مسکن خارج شوند.

طرحی برای همه سازندگان

همچنین فرشید پورحاجت، دبیر کانون سراسری انبوه‌سازان به مهر گفت: طرح فروش قسطی مسکن برای تمامی سازندگان مسکن اجرا می‌شود. وی افزود: یکی از شرایط مهم طرح فروش قسطی، حضور بانک مسکن به عنوان ضمانت‌کننده است. این بانک تاکنون با ضمانت ۱۰۰ میلیون تومان از مبلغ هر واحد موافقت کرده است در حالی که انبوه‌سازان پیشنهاد رقمی بالاتر را داده بودند تا قدرت خرید متقاضیان افزایش یافته و تعداد بیشتری توان ورود به این طرح را داشته باشند.

پورحاجت با اشاره به اقساط این طرح برای متقاضیان، افزود: مبلغ قسط هر واحد در ماه بین ۳ تا ۳/۵ میلیون تومان با بازپرداخت بین سه تا هفت سال خواهد بود و مبلغ سود این اقساط هم ۲ درصد بالاتر از تورم موجود با ۴ درصد کارمزد بانکی

است. در واقع مبلغ قسط کمتر از سه میلیون تومان نمی‌شود.

دبیر کانون سراسری انبوه‌سازان با اعلام این‌که با فروش قسطی مسکن در واقع خط اعتباری از سوی انبوه‌سازان در اختیار متقاضی قرار می‌گیرد، ادامه داد: بانک مسکن از منابع دولتی برای ارائه وام استفاده می‌کند در حالی که بخش خصوصی چنین منابعی در اختیار ندارد، بنابراین طبیعی است که مبلغ اقساط بالاتر از وام‌های بانک مسکن باشد. وی با بیان این‌که اقشار متوسط در شهری مانند تهران حداقل بین یک تا دو میلیون تومان اجاره‌بها پرداخت می‌کنند، گفت: بنابراین این اقشار می‌توانند با خرید این آپارتمان‌ها، این مبالغ را برای اقساط این واحد پرداخت کنند که در نهایت هم مالک آن می‌شوند. پورحاجت با بیان این‌که به طور قطع این طرح در آینده می‌تواند کمک زیادی به تقویت طرف تقاضا کرده و تولید را تحت تاثیر قرار دهد، گفت: امیدواریم در شرایط سخت صنعت ساختمان و رکودی که بر کل اقتصاد کشور حاکم است، اتفاق خوبی برای این بخش بیفتد.

مسکن قسطی شکست می‌خورد

دکتر مجتبی بیگدلی، رئیس انجمن انبوه‌سازان ایران به جام‌جم گفت: به دلیل بالا بودن اقساط در نظر گرفته شده برای مسکن قسطی، قطعاً از این طرح استقبال نخواهد شد و شکست می‌خورد. وی افزود: برای تحریک بازار مسکن باید از مشوق‌هایی مانند اختصاص یارانه، تسهیلات خاص و کاهش مالیات استفاده کرد نه این‌که مسکن‌های گران به فروش رساند.

محمدحسین علی‌اکبری

اقتصاد