



قدرت خرید وام مسکن در مناطق تهران

متقاضیان با مبلغ نهایی وام مسکن بعد از کسر هزینه‌های می‌توانند چند متر آپارتمان بخرند؟

۱۸



وام ما، وام آنها

در ایران برخلاف سایر نقاط دنیا، وام مسکن نمی‌تواند بخش مهمی از مبلغ مورد نیاز برای خرید یک خانه را تأمین کند

۲۰

شنبه ۱۴۰۲ | ۱۲ دی‌ال‌حجه ۱۴۴۴ | سال سی‌ویکم | شماره ۸۱۵

همیشه برای اقتصاد



تکین همشهری | محمد عباس زاید

زور وام به مسکن می‌رسد؟

گفت‌وگو با عضو هیأت‌مدیره اتحادیه املاک تهران درباره تأثیر افزایش وام مسکن بر خانه‌دار شدن مردم

فرخنده رفایی

روزنامه‌نگار

با مصوبه شورای بول و اعتبار سقف وام خرید مسکن از محل اوراق حق تقدم برای زوج‌های تهرانی به ۸۰۰ میلیون تومان افزایش یافت و با

افزایش سقف تسهیلات خرید

مسکن در تهران به ۸۰۰ میلیون تومان، با توجه به شرایط کنونی قیمت ملک در پایتخت، به‌نظر شما چه تأثیری می‌تواند بر بازار مسکن داشته باشد؟ آیا می‌توان به

افزایش معاملات امیدوار بود؟

این تسهیلات هیچ تأثیری بر بازار مسکن پایتخت ندارد؛ چرا که اگر شما مبلغ این وام را با قیمت متوسط مسکن در تهران مقایسه کنید می‌بینید که با این مبلغ بیشتر از ۱۷،۱۶ و در بعضی مناطق نهایتاً ۲۰ متر مسکن در این شهر نمی‌توان خرید. این ۲۰ متر کجای خلأ موجود در بازار را می‌تواند پر کند؟ گذشته از این، جامعه هدف این وام اقشار کم‌درآمد جامعه هستند، اما هزینه این وام به‌قدری بالاست که به‌نظر من درآمد ماهانه این قشر از جامعه در حدی نیست که بتوانند هزینه بازپرداخت این وام را تأمین کنند. کل مبلغ بازپرداخت وام ۹۶۰ میلیون تومانی مسکن ۳ میلیارد و ۷۸۰ میلیون تومان برآورد می‌شود و اقساط ماهانه آن حدود ۲۰ میلیون تومان تعیین شده که مبلغ بسیار هنگفتی است. در نتیجه اعتقاد من بر این است که گرچه به‌صورت اسمی

مبلغ تسهیلات دوبرابر شده، اما رشد قیمت مسکن در تهران در حدی بوده که این مبلغ وام، همچنان به‌جایی نمی‌رسد و تأثیری بر بازار نخواهد داشت.

قیمت مسکن در مناطق مختلف تهران متفاوت است. این تسهیلات در کدام مناطق تهران ممکن است به افزایش خرید مسکن منجر شود؟

در غالب مناطق تهران قیمت به همین میزان است، اما حتی در مناطق ارزان‌تر هم از آنجایی که مبلغ بازپرداخت این وام بسیار سنگین است، نمی‌توان به افزایش خرید امیدوار بود. بماند که بانک‌ها نیز متقاضیان را از هفت‌خوان رستم عبور می‌دهند و حداکثر تلاششان را می‌کنند تا وام ندهند. بانک‌ها اغلب به‌قدری در مسیر دریافت تسهیلات سنگ‌اندازی می‌کنند که متقاضی عطای وام را به لقای آن می‌بخشد.

به سؤال من همچنان پاسخ ندادید؛ در کدام مناطق تهران نقدینگی ۸۰۰ میلیونی یا نهایتاً یک‌میلیاردی می‌تواند به خرید خانه منجر شود؟

در مناطق جنوبی تهران مثل مناطق ۱۷، ۱۹، ۲۰ و همچنین شهرری شاید بتوان مواردی را

احتمالاً وام تعمیر، هر زوج تهرانی می‌تواند ۹۶۰ میلیون تومان نقدینگی برای خرید مسکن از بانک‌ها دریافت کند. همچنین تسهیلات خرید مسکن برای مجردهای تهرانی هم بر اساس این مصوبه به ۴۰۰ میلیون تومان افزایش یافته است و به‌نظر می‌رسد دست مستأجران تهرانی برای خرید خانه دست‌کم روی کاغذ باز تر شده باشد. با این حال شرایط اعطای این وام و مبلغ اعلام شده برای بازپرداخت این وام، انتقاداتی را به‌دنبال

پیدا کرد که با این سقف تسهیلات هماهنگی داشته باشد، اما سختگیری بانک‌ها در تعیین سال ساخت بنا باعث شده متقاضیان وام مسکن کمتر بتوانند خانه مورد نظر و مورد تأیید بانک را پیدا کنند.

به مبلغ بالای بازپرداخت و اقساط وام اشاره کردید. به‌نظر شما آیا استفاده از این وام با وجود مبلغ بالای اقساط ماهانه آن و صرفاً با توجه به نرخ تورم، اصولاً به‌صرفه هست؟ چه کسانی ممکن است از این وام استقبال کنند؟

من به‌عنوان کارشناس این حوزه معتقدم به‌صرفه نیست. پایه حقوقی که وزارت کار برای امسال اعلام کرده کمی بیشتر از ۸ میلیون تومان است؛ درحالی‌که اقساط این وام نزدیک به ۲۰ میلیون تومان تعیین شده است. یک حساب سرانگشتی و دو دو تا چهارتا نشان می‌دهد که این مبلغ به هیچ عنوان با هم

چور در نمی‌آیند و اصلاً چنین چیزی برای اقشار آسیب‌پذیر جامعه ممکن نیست. این مصوبه کارشناسی شده نیست و بحث من همیشه همین بوده که دولت اگر بخشنامه‌ای را مصوب می‌کند، کارشناسی شده باشد. کسی که ۸ میلیون تومان حقوق پایه وزارت کار را دریافت می‌کند چگونه می‌تواند قسط ۲۰ میلیونی تومانی بپردازد؟

این وام تحت چه شرایطی می‌توانست برای بازار مسکن گره‌گشا باشد؟ دولت باید دلش برای مردم بسوزد و از کاغذبازی‌های اعطای تسهیلات کم کند. این وام در شرایطی می‌تواند تا حدودی مؤثر باشد که کل این ۸۰۰ میلیون در دست متقاضی بماند. در حال حاضر ۲۰۰ تا ۳۰۰ میلیون تومان بابت اوراق تسه و کارمزد و... از این وام کم می‌شود.

قیمت یک کیسه سیمان به ۹۵ هزار تومان می‌باشد و با حذف کاغذبازی، هزینه‌های مربوط به آن را برای مردم کاهش دهد. چرا مردم باید این‌قدر سود بپردازند؟ دولت اگر می‌خواهد چشم‌درازد را حمایت کند، این پول را به سازنده بدهد و از او حمایت کند یا قیمت نهاده‌های ساختمانی را کنترل کند تا ساخت‌وساز افزایش پیدا کند؛ نه اینکه قیمت یک کیسه سیمان به ۹۵ هزار تومان برسد. با این هزینه‌ها، مشخص است که قیمت مسکن بالا می‌رود. پرداخت وام به این صورت حتی اگر در مقطع ابتدایی بتواند تکانی به بازار مسکن بدهد در نهایت اثر مخکس دارد و به‌رشد قیمت منجر خواهد شد. سود و کارمزد بالای این وام چیزی است که آن راز دسترس نیازمندان واقعی دور می‌کند و اهداف این طرح تأمین نخواهد شد.

تومان است. با توجه به اینکه زوج‌های تهرانی برای وام ۸۰۰ میلیونی باید

نکته

شرایط دریافت وام مسکن

خانه‌دار شدن یکی از بزرگ‌ترین دغدغه‌های مالی خانوارهای ایران در حال حاضر است. البته با توجه به قیمت مسکن در شرایط اقتصادی ایران می‌توان گفت خرید یک سرسپرده آنچنان در دسترس نیست. زیرا تورم بالا و رشد شدید قیمت مسکن در سال‌های گذشته و کاهش قدرت خرید مردم، عملاً خانوارهای متوسط و ضعیف جامعه را از خانه‌دار شدن بازمی‌دارد. با این حال شرایطی وجود دارد که خانوارها شاید بتوانند از طریق آن یک واحد مسکونی را تحت مالکیت خود در آورند. برای این کار می‌توان به وام‌های مسکن اشاره کرد. وام‌های مسکن انواع مختلفی دارند و شامل وام مسکن روستایی، شهری و مجردها می‌شوند. حتی وام مخصوص فرزند آوری نیز وجود دارد.

افزایش سقف وام مسکن تا چه میزان می‌تواند مسیر خانه‌دار شدن شهروندان را کوتاه کند و آیا گروهای هدف سیاستگذاران باین تصمیم قادر به پرداخت اقساط تسهیلات هستند و مهم‌تر اینکه سقف وام جدید چه میزان از نیاز مالی متقاضیان واقعی خرید مسکن را پوشش می‌دهد؟ واقعیت روشن و تجربه اثبات‌شده نشان می‌دهد که اگر کسی بتواند اقساط وام مسکن با سقف جدید را بپردازد و با تسهیلات دریافتی سرپناهی برای خانواده‌اش بخرد، به سبب چشم‌انداز نرخ تورم و روند افزایش احتمالی قیمت مسکن، حتماً برنده خواهد بود. اما اصل ماجرا این است که بسیاری از متقاضیان خرید مسکن با این میزان سقف وام جدید و اقساط آن قادر به خرید نخواهند بود و ضرورت دارد مسیر دیگری ایجاد شود که راه خانه‌دار شدن را کوتاه‌تر سازد.

فرض نخست این است که نباید اجازه رشد قیمت مسکن را داد تا با این حساب افزایش سقف وام به کمک متقاضیان واقعی خرید مسکن بیاید تا آنها بتوانند خانه بخرند. چنین فرضی ناشی از یک نگاه ناقص است و فرض صحیح آن است که دلیل رشد قیمت مسکن را جست‌وجو کرد و باور داشت تا زمانی که نرخ تورم روندی صعودی را تجربه می‌کند، بازار مسکن هم مانند دیگر بازارها با رشد قیمت‌ها مواجه می‌شود و ایجاد موانع تصنیعی برای جلوگیری از رشد قیمت‌ها پایدار نخواهد بود؛ چرا که وقتی نرخ تورم در یک بازه زمانی مورد انتظار سیاستگذاران برای دسترسی شهروندان به مسکن صعودی باشد، در عمل قدرت خرید خانوارها پایین می‌آید و آنها ناچار خواهند بود که بخش زیادی از پس‌اندازشان را به خرید سایر کالاها و خدمات مصرفی اختصاص دهند و پس‌انداز مطلوبی برای خرید مسکن نداشته باشند و از پس پرداخت اقساط تسهیلات بر نمی‌آیند.

فرض دیگر و البته ناقص این است که بانک‌ها به خط شوند تا سقف تسهیلات را بالاتر ببرند. با این فرض روشن است که فشار بر بانک‌ها باعث ناترازی هرچه بیشتر آنها شده و در عمل شبکه بانکی به منابع پر قدرت بانک مرکزی محتاج شده و از نسوی دیگر چرخه تأمین اعتبار در اقتصاد بر هم می‌خورد که نتیجه آن شکل‌گیری سبک‌لرزد تورمی خواهد بود و چاره همان است که برای اصلاح وضعیت و تقویت قدرت خرید متقاضیان خرید مسکن و حفظ ارزش پس‌انداز آنها سراغ تورم برویم.

فرض دیگر این است که دولت به خانه‌سازی روی آورد و سرمایه‌گذاران را به تولید هرچه بیشتر خانه تشویق کند و به این ترتیب عرضه مسکن از تقاضا بیشتر شده تا قیمت‌ها در بازار مسکن کاهش یابد. تجربه نشان داده که چنین سیاستی تا زمانی که سیاست‌های شفاف‌تری برای مهار تورم نداشته باشیم، در عمل باعث احتکار مسکن شده و باز هم مسیر دسترسی متقاضیان واقعی به مسکن سخت‌تر شده و در شرایط تورمی بالا باز هم انگیزه سرمایه‌گذاری در بازار مسکن تقویت می‌شود و نفع آن به کسانی می‌رسد که دنبال حفظ ارزش پس‌اندازشان از مسیر بازار مسکن هستند.

با این حساب آیا باید به این نتیجه رسید که سیاست افزایش وام مسکن جواب نمی‌دهد؟ پاسخ این است که بستگی به روند نرخ تورم در بلندمدت و اثر آن بر شاخص قدرت خرید متقاضیان مسکن دارد و از این‌منظر به جای سیاست‌های واکنش‌گرا به تحولات بازار مسکن، ضرورت دارد تا بازار مسکن را در چارچوب چشم‌انداز اقتصاد ایران تحلیل، آسیب‌شناسی و چاره‌اندیشی کرد.

راز توفیق دولت در توسعه مسکن را باید در میزان توفیق در ۳ فصل نخست این لایحه می‌بینیم. رشد پایدار و بالای ۸ درصدی اقتصاد، کاهش نرخ تورم و رساندن آن به زیر ۱۰ درصد و البته اصلاحات جدی در ساختارهای کلان اقتصادی از جمله بودجه دولت، نظام مالیاتی و ناترازی بانک‌ها جست‌وجو کرد تا باعث خاموش شدن موتورهای تورم‌ساز شود؛ چرا که اگر هدف کاهش دسترسی به مسکن به ۷ سال در پایان اجرای برنامه هفتم باشد و محور سیاست‌های توسعه مسکن بر ساخت مسکن‌های حمایتی، روستایی، صنعتی، احداث خانه در بافت‌های فرسوده و... قرار بگیرد، این چالش مطرح است که آیا دولت منابع لازم برای تولید سالانه یک میلیون مسکن را دارد یا نه؟

روشن است که با فرض اجرای موفق برنامه هفتم در توسعه مسکن، باز هم شکاف بین تقاضا و عرضه به سبب احتمال بروز شوک‌های تورمی، بیشتر و زمان انتظار برای خانه‌دار شدن شهروندان طولانی‌تر می‌شود. از این جهت ضرورت دارد تا در کنار سیاست‌های تولید و ساخت، برنامه‌ای جامع برای تقویت قدرت خرید مسکن هم به‌ویژه برای افراد فاقد سرپناه به اجرا گذاشته شود و کل ماجرا را در یک فرایند همه‌جانبه دید؛ چرا که تجربه بازهم ثابت کرده که در تورم بالا، حتی هزینه ساخت مسکن هم بالاتر می‌رود و این یک سبک‌لرزد معیوب تکرار شده در سال‌های اخیر است. ارزان‌سازی ساخت مسکن یا تقویت قدرت خرید و حفظ ارزش پس‌انداز متقاضیان مسکن در صورت مهار نشدن تورم و تک‌رقمی نشدن آن محقق نمی‌شود و افزایش سقف وام در چنین وضعیتی حتی به‌تدریج اثر خود را از دست خواهد داد.

حتی به‌تدریج اثر خود را از دست خواهد داد.

تسه یا تملی اقدام کنند.

اولین قدم برای دریافت وام خرید مسکن در دست داشتن اوراق حق تقدم یا کارت حسابی است که فرد در آن سبده گذاری کرده است. افراد باید اصل و کپی می‌بایه‌نامه را همراه با اصل و کپی صفحات سند ملکی که قصد خرید آن را دارند، به همراه داشته باشند.

علاوه بر مدارک هویتی خریدار، وام‌گیرنده باید اصل و کپی تمام صفحات شناسنامه و کارت ملی داشته است؛ به‌گونه‌ای که برخی کارشناسان معتقدند افزایش دوباره‌ری سقف تسهیلات نمی‌تواند اهداف مورد نظر دولت از این مصوبه را تأمین کند. سعید لطفی، عضو هیأت‌مدیره اتحادیه املاک تهران یکی از این کارشناسان است که در گفت‌وگو با همشهری، می‌گوید: شیوه کنونی اعطای تسهیلات نه‌تنها کمکی به بازار نمی‌کند، بلکه می‌تواند بر قیمت مسکن نیز تأثیر افزایشی داشته باشد.

علاوه بر مدارک هویتی خریدار، وام‌گیرنده باید اصل و کپی تمام صفحات شناسنامه و کارت ملی داشته است؛ به‌گونه‌ای که برخی کارشناسان معتقدند افزایش دوباره‌ری سقف تسهیلات نمی‌تواند اهداف مورد نظر دولت از این مصوبه را تأمین کند. سعید لطفی، عضو هیأت‌مدیره اتحادیه املاک تهران یکی از این کارشناسان است که در گفت‌وگو با همشهری، می‌گوید: شیوه کنونی اعطای تسهیلات نه‌تنها کمکی به بازار نمی‌کند، بلکه می‌تواند بر قیمت مسکن نیز تأثیر افزایشی داشته باشد.

علاوه بر مدارک هویتی خریدار، وام‌گیرنده باید اصل و کپی تمام صفحات شناسنامه و کارت ملی داشته است؛ به‌گونه‌ای که برخی کارشناسان معتقدند افزایش دوباره‌ری سقف تسهیلات نمی‌تواند اهداف مورد نظر دولت از این مصوبه را تأمین کند. سعید لطفی، عضو هیأت‌مدیره اتحادیه املاک تهران یکی از این کارشناسان است که در گفت‌وگو با همشهری، می‌گوید: شیوه کنونی اعطای تسهیلات نه‌تنها کمکی به بازار نمی‌کند، بلکه می‌تواند بر قیمت مسکن نیز تأثیر افزایشی داشته باشد.

علاوه بر مدارک هویتی خریدار، وام‌گیرنده باید اصل و کپی تمام صفحات شناسنامه و کارت ملی داشته است؛ به‌گونه‌ای که برخی کارشناسان معتقدند افزایش دوباره‌ری سقف تسهیلات نمی‌تواند اهداف مورد نظر دولت از این مصوبه را تأمین کند. سعید لطفی، عضو هیأت‌مدیره اتحادیه املاک تهران یکی از این کارشناسان است که در گفت‌وگو با همشهری، می‌گوید: شیوه کنونی اعطای تسهیلات نه‌تنها کمکی به بازار نمی‌کند، بلکه می‌تواند بر قیمت مسکن نیز تأثیر افزایشی داشته باشد.

علاوه بر مدارک هویتی خریدار، وام‌گیرنده باید اصل و کپی تمام صفحات شناسنامه و کارت ملی داشته است؛ به‌گونه‌ای که برخی کارشناسان معتقدند افزایش دوباره‌ری سقف تسهیلات نمی‌تواند اهداف مورد نظر دولت از این مصوبه را تأمین کند. سعید لطفی، عضو هیأت‌مدیره اتحادیه املاک تهران یکی از این کارشناسان است که در گفت‌وگو با همشهری، می‌گوید: شیوه کنونی اعطای تسهیلات نه‌تنها کمکی به بازار نمی‌کند، بلکه می‌تواند بر قیمت مسکن نیز تأثیر افزایشی داشته باشد.

علاوه بر مدارک هویتی خریدار، وام‌گیرنده باید اصل و کپی تمام صفحات شناسنامه و کارت ملی داشته است؛ به‌گونه‌ای که برخی کارشناسان معتقدند افزایش دوباره‌ری سقف تسهیلات نمی‌تواند اهداف مورد نظر دولت از این مصوبه را تأمین کند. سعید لطفی، عضو هیأت‌مدیره اتحادیه املاک تهران یکی از این کارشناسان است که در گفت‌وگو با همشهری، می‌گوید: شیوه کنونی اعطای تسهیلات نه‌تنها کمکی به بازار نمی‌کند، بلکه می‌تواند بر قیمت مسکن نیز تأثیر افزایشی داشته باشد.

علاوه بر مدارک هویتی خریدار، وام‌گیرنده باید اصل و کپی تمام صفحات شناسنامه و کارت ملی داشته است؛ به‌گونه‌ای که برخی کارشناسان معتقدند افزایش دوباره‌ری سقف تسهیلات نمی‌تواند اهداف مورد نظر دولت از این مصوبه را تأمین کند. سعید لطفی، عضو هیأت‌مدیره اتحادیه املاک تهران یکی از این کارشناسان است که در گفت‌وگو با همشهری، می‌گوید: شیوه کنونی اعطای تسهیلات نه‌تنها کمکی به بازار نمی‌کند، بلکه می‌تواند بر قیمت مسکن نیز تأثیر افزایشی داشته باشد.

علاوه بر مدارک هویتی خریدار، وام‌گیرنده باید اصل و کپی تمام صفحات شناسنامه و کارت ملی داشته است؛ به‌گونه‌ای که برخی کارشناسان معتقدند افزایش دوباره‌ری سقف تسهیلات نمی‌تواند اهداف مورد نظر دولت از این مصوبه را تأمین کند. سعید لطفی، عضو هیأت‌مدیره اتحادیه املاک تهران یکی از این کارشناسان است که در گفت‌وگو با همشهری، می‌گوید: شیوه کنونی اعطای تسهیلات نه‌تنها کمکی به بازار نمی‌کند، بلکه می‌تواند بر قیمت مسکن نیز تأثیر افزایشی داشته باشد.

علاوه بر مدارک هویتی خریدار، وام‌گیرنده باید اصل و کپی تمام صفحات شناسنامه و کارت ملی داشته است؛ به‌گونه‌ای که برخی کارشناسان معتقدند افزایش دوباره‌ری سقف تسهیلات نمی‌تواند اهداف مورد نظر دولت از این مصوبه را تأمین کند. سعید لطفی، عضو هیأت‌مدیره اتحادیه املاک تهران یکی از این کارشناسان است که در گفت‌وگو با همشهری، می‌گوید: شیوه کنونی اعطای تسهیلات نه‌تنها کمکی به بازار نمی‌کند، بلکه می‌تواند بر قیمت مسکن نیز تأثیر افزایشی داشته باشد.

علاوه بر مدارک هویتی خریدار، وام‌گیرنده باید اصل و کپی تمام صفحات شناسنامه و کارت ملی داشته است؛ به‌گونه‌ای که برخی کارشناسان معتقدند افزایش دوباره‌ری سقف تسهیلات نمی‌تواند اهداف مورد نظر دولت از این مصوبه را تأمین کند. سعید لطفی، عضو هیأت‌مدیره اتحادیه املاک تهران یکی از این کارشناسان است که در گفت‌وگو با همشهری، می‌گوید: شیوه کنونی اعطای تسهیلات نه‌تنها کمکی به بازار نمی‌کند، بلکه می‌تواند بر قیمت مسکن نیز تأثیر افزایشی داشته باشد.

علاوه بر مدارک هویتی خریدار، وام‌گیرنده باید اصل و کپی تمام صفحات شناسنامه و کارت ملی داشته است؛ به‌گونه‌ای که برخی کارشناسان معتقدند افزایش دوباره‌ری سقف تسهیلات نمی‌تواند اهداف مورد نظر دولت از این مصوبه را تأمین کند. سعید لطفی، عضو هیأت‌مدیره اتحادیه املاک تهران یکی از این کارشناسان است که در گفت‌وگو با همشهری، می‌گوید: شیوه کنونی اعطای تسهیلات نه‌تنها کمکی به بازار نمی‌کند، بلکه می‌تواند بر قیمت مسکن نیز تأثیر افزایشی داشته باشد.



قیمت اوراق تسهیلات مسکن از مرداد ۱۴۰۰ تاکنون

قیمت اوراق تسهیلات مسکن از مرداد ۱۴۰۰ تاکنون

قیمت اوراق تسهیلات مسکن از مرداد ۱۴۰۰ تاکنون

قیمت اوراق تسهیلات مسکن از مرداد ۱۴۰۰ تاکنون

قیمت اوراق تسهیلات مسکن از مرداد ۱۴۰۰ تاکنون

قیمت اوراق تسهیلات مسکن از مرداد ۱۴۰۰ تاکنون