

راهکارهای مکمل برای اعطا و بازپرداخت تسهیلات در حوزه مسکن

سیدگردان
سرمایه و دانش



مقدمه

قیمت مسکن و به دنبال آن نرخ اجاره و و رهن مسکن این روزها آنقدر بالا رفته که شاهد پدیده‌های عجیبی در این بازار هستیم: افزایش موارد خرید مشترک یک واحد مسکونی، اجاره مشترک یک واحد توسط دو خانواده، دریافت وام صرفاً برای جبران هزینه‌های مرتبط با مبلغ ودیعه و رهن ساختمان (و نه لزوماً خرید ملک). با رکود حاکم بر بازار مسکن و رشد تدریجی نرخ‌های رهن و اجاره عملاً در حال نزدیک شدن به رابطه تاریخی بین قیمت واحد مسکونی و نرخ اجاره آن هستیم، با این حال هنوز بازار در رکود کامل بسر می‌برد که یک دلیل آن فاصله گرفتن بیش از حد قیمت مسکن با سطح توان اقتصادی طبقه متوسط پایین جامعه و دلیل دیگر عدم تعدیل سقف تسهیلات متناسب با رشد حداقل ۷ برابری قیمت مسکن طی ۴ سال اخیر است.

آیا در مقطع زمانی فعلی با توجه به مشخصات بازار مسکن باید رقم تسهیلات افزایش می‌یافت؟

با توجه به تجارب جهانی و همچنین تجاری که در کشور خودمان داریم پاسخ به این سوال تا حد زیادی ساده و سراسر است، وقتی فاصله مبلغ وام و قیمت واحدهای مسکونی معمولی و متوسط زیاد می‌شود، طبیعی است که باید مبلغ وام افزایش یابد، وقتی در اینجا هدف‌گذاری و نقطه مرجع واحدهای مسکونی (نه تجاری/اداری) و مشخصا واحدهای مسکونی معمولی با مترآز زیر صد متر بدون ویژگی‌های لاکچری و... باشد، نباید نگرانی نسبت به اثرگذاری منفی چنین وامی بر بازار مسکن وجود داشته باشد، بازار مصرف این وام و تسهیلات و افراد واجد شرایط اخذ آن عملا شرایط را به هیچ عنوان به سمت رشد قیمت مسکن نمی‌برد. البته این پاسخ با فرض تأمین حداقل ۵۰ درصد هزینه خرید با وام بود، که متاسفانه در شرایط فعلی به سختی حتی یک سوم قیمت مسکن حتی با افزایش

دوبرابری سقف تسهیلات که اخیرا مطرح شده است قابل تامین است، و این یعنی به هیچ عنوان نگرانی خاصی در مورد اثرگذاری این طرح بر روی افزایش قیمت‌ها نباید وجود داشته باشد، بویژه آنکه با توجه به اقساط سنگین این وام و توان پایین مشتریان بالقوه آن، دریافت کنندگان این تسهیلات قطعا با محافظه‌کاری وارد بازار شده و با اقدامات بی پروا باعث افزایش قیمت‌ها نخواهند شد.

اما چرا وضعیت به این سمت رفته که از یک طرف تسهیلات مسکن فقط جوابگوی قسمتی از هزینه خرید یک واحد مسکونی معمولی است اما با این حال اکثر خانوارها از عهده پرداخت اقساط همین تسهیلات نیز بر نمی‌آیند؟ متاسفانه به دلیل بالا بودن نرخ تورم، ریسک‌های بزرگ اقتصادی و ضعف‌های عمده نظام بانکی و نظام تأمین مالی کشور عملا اعطای تسهیلات طولانی‌مدت (بیش از ۲۰ سال) حتی توسط بانک‌های دولتی نیز امکان‌پذیر نیست تا چه رسد به بانک‌های خصوصی

و در این شرایط عملاً ترکیب تورم (و در نتیجه نرخ سود دو رقمی) و کوتاه‌مدت بودن وام (بویژه وام و تسهیلات اعطای از طریق اوراق تسه) باعث افزایش مبلغ اقساط ماهانه و خروج آن از سطح قابل استطاعت (affordable) قشر عظیمی از اشخاص و مشتریان بالقوه می‌شود.

عملاً در مقطع فعلی خیلی خیلی خوشبینانه به این موضوع افزایش سقف وام و تسهیلات نگاه کنیم، بزرگترین اثر آن بر بازار مسکن کاهش (و نه حتی حذف) رکود سنگین حاکم در این بازار است و نه افزایش احتمالی قیمت‌ها، در شرایط فعلی اقتصاد ایران نیروهایی بسیار مهم‌تر از وضعیت تسهیلات، باعث نوسان و رشد قیمت مسکن میشوند، تورم، رشد احتمالی نرخ ارز و رشد قیمت نهاده‌های مربوط به حوزه مسکن و ساختمان در طی ۴ سال اخیر حاکم اصلی بازار مسکن بوده‌اند. بنابراین با توجه به وضعیت فعلی این حوزه لازم است بیش از آنکه نگران بالا رفتن قیمت مسکن بواسطه افزایش سطح تسهیلات این

حوزه باشیم، لازم است نگران دو چیز باشیم: الف) ناکافی بودن سطح تسهیلات با توجه به وضعیت فعلی قیمت مسکن در شهرهای بزرگ و حتی کوچک و متوسط کشور و ب) توان پایین اشخاص جهت بازپرداخت مبلغ اقساط ماهانه. در ادامه این یادداشت پیشنهاداتی مطرح می‌شود که در صورت اجرایی شدن می‌توان از کانال آن هر دو نقیصه مذکور را تا حد زیادی تعدیل نمود و شرایط متعادل‌تر و مناسب‌تری را برای متقاضیان مسکن فراهم نمود و در نهایت کمک کرد این بخش از رکود خارج شده و کلیت اقتصاد کشور شرایط بهتری را پیدا کند.

پیشنهاد مکمل تسهیلات فعلی: اعطای تسهیلات با مدل لیزینگ عملیاتی

با توجه به مشکلات اقتصادی مردم و عدم توانایی کافی در بازپرداخت اصل و فرع تسهیلات، می‌توان مدلی را عملیاتی نمود که در آن تسهیلات گیرنده صرفاً نسبت به بازپرداخت سود/ بهره متعهد بوده و اصل مبلغ تسهیلات تا آینده‌ای نسبتاً دور به تعویق انداخته شود، (عملاً قسمت قابل توجهی از اقساط وام‌ها و تسهیلات پرداختی بانک‌ها چه در حوزه مسکن و چه در سایر حوزه‌ها مربوط به بازپرداخت اصل وام است) به عنوان نمونه تا زمانی‌که به هر دلیل ارزش ملک کمتر از ۱۲٪ مبلغ اصل وام نگردیده است می‌توان این وام/تسهیلات را تمدید نمود (در غیر این صورت باید بلافاصله نسبت به فروش ملک و تسویه نهایی تصمیم‌گیری نمود)، و در صورت فروش ملک مسکونی مورد نظر تسویه نهایی با بانک صورت گیرد.

ریسک چنین طرحی با توجه به شرایط تورمی اقتصاد و نوع

دارایی که بر مبنای آن تسهیلات پرداخت شده (واحد مسکونی) پایین است. برای کاهش هر چه بیشتر ریسک، مانند طرح‌های لیزینگ عملیاتی مالکیت منتقل نشده و ملک در اختیار تسهیلات دهنده (بانک مسکن یا هر بانک دیگر اعطا کننده تسهیلات) باقی خواهد ماند. در اینجا با توجه به اینکه صرفاً بهره‌بردار پرداخت می‌شود، جامعه وسیع‌تری توان دریافت سقف تسهیلات مسکن را داشته و می‌توانند عملاً از مزایای خانه‌دار شدن بهره‌مند شوند. با توجه به کاهش هزینه‌ها، بانک‌های خصوصی نیز با نرخ‌های تجاری نیز احتمالاً می‌توانند وارد بازی شده و حتی مورد اقبال اقشار متوسط قرار گیرند. حداقل در کوتاه‌مدت که نمی‌توان شبکه بانک‌های خصوصی را وارد این طرح نمود، مهمترین نکته فراهم‌سازی زمینه اجرای این طرح بر روی تسهیلات اعطایی از کانال اوراق تسه و تملی است.

اعطای تسهیلات به سایر طرح‌های خرید مسکن

در ادامه یک پیشنهاد تکمیلی دیگر که شاید در سطح پیشنهاد اصلی مطرح شده در این یادداشت نباشد اما سرعت قابلیت پیاده‌سازی داشته باشد، افزایش انعطاف در شرایط پرداخت تسهیلات مسکن بانک مسکن است، به گونه‌ای که حداقل به عنوان نمونه بتوان این تسهیلات را به صورت تدریجی به خریداران طرح‌های فروش متری ارایه نمود، به گونه‌ای که حداقل به میزان پنجاه درصد ارزش متراژ خریداری شده تسهیلات مسکن به افراد اعطا شود.

مثال کاربردی دیگر پرداخت تسهیلات به خریدان واحدهای سرمایه‌گذاری صندوق‌های سرمایه‌گذاری زمین و ساختمان است البته به شرط آنکه پروژه ذیل این صندوق‌ها ساخت واحدهای مسکونی با متراژ و مختصات اقتصادی طبقه متوسط بوده و قیمت‌گذاری واحدها ذیل نظر کارشناسان بی‌طرف و معتبر صورت گیرد.

جمع‌بندی

نه تنها وضعیت فعلی تسهیلات حوزه مسکن و سقف‌های جدید آن تورم‌زا نیست بلکه میتوان و باید همزمان هم سقف این تسهیلات را بالا برد و هم شرایطی را فراهم نمود که امکان دریافت این تسهیلات و بازپرداخت آن آسان‌تر شود (به عنوان نمونه از طریق بازپرداخت صرفاً نرخ سود بر روی اصل وام). می‌توان با ایجاد یک نهاد مالی متمرکز، حتی در صورت عدم امکان افزایش سقف تسهیلات، امکان اعطا/دریافت تسهیلات همزمان از چند بانک مختلف بر روی یک ملک واحد (تا حداکثر ۷۰٪ ارزش ملک) فراهم شود و همه بانک‌های اعطا‌کننده تسهیلات نیز بصورت شفاف و دقیق بتوانند از طریق این مجرا و نهاد متمرکز، ریسک‌های خود را مدیریت کنند.