

افزایش سقف وام مسکن به نفع چه کسانی است؟

خرید خانه اول در منطقه ۴ و ۵ پایتخت با استفاده از تسهیلات جدید مسکن تقریباً بعید به نظر می‌رسد. چرا که این وام در این مناطق با توجه به متوسط قیمت آپارتمان، کافی نیست و سطح مناسبی از هزینه خرید مسکن را پوشش نمی‌دهد.

به گزارش سایت خبری پرسون، پنج دسته تقاضای مسکن احتمالاً با وام‌های جدید خرید خانه ارتباط برقرار می‌کنند. هفته گذشته سقف تسهیلات اوراق مسکن ۲ برابر شد؛ اما به دلیل «اقساط خارج از استطاعت» و «قدرت پوششی پایین» این وام‌ها، بعید است معاملات ملک رونق بگیرد. با این حال، در تهران گروهی از متقاضیان (تبدیلی‌ها) در نیمه شمالی شهر، مشتریان احتمالی وام‌های جدید خواهند بود. در پایین شهر نیز دو گروه که یکی از آنها خریداران مصرفی است، شاید قصد ورود به بازار را پیدا کنند. قدرت خرید متری وام‌ها در شهرهای بزرگ و کوچک برآورد شده است.

با انتشار خبر افزایش دو برابری سقف تسهیلات مسکن در روزهای اخیر یک سوال مهم پیش‌روی فعالان این بازار قرار گرفته مبنی بر اینکه تسهیلات جدید چه کسانی را وارد بازار خواهد کرد؟

بررسی‌ها برای پاسخ به این پرسش نشان‌دهنده ورود احتمالی ۵ گروه متقاضی به بازار مسکن در سه گروه از شهرهای کشور است. این بررسی‌ها تصویر احتمالی بازار مسکن در سه دسته از شهرهای کشور پس از پرداخت وام‌های جدید را ترسیم می‌کند.

سقف وام خرید مسکن در شهر تهران به عنوان گروه اول از سه گروه شهرهای کشور ۴۸۰ میلیون تومان برای زوجین متقاضی در نظر گرفته شده است. البته رقم واقعی این تسهیلات به دلیل هزینه فعلی حدود ۶۰ میلیون تومانی خرید اوراق، ۴۲۰ میلیون تومان است.

در تهران این تسهیلات برای دو گروه متقاضی خرید مسکن و متقاضی تبدیل به احسن آپارتمان می‌تواند کاربرد داشته باشد. متقاضیان تبدیل به احسن مسکن در تهران احتمالاً با استفاده از این وام سه هدف یعنی «اضافه کردن متراژ»، «جابه‌جا شدن به منطقه بهتر با کم‌کردن متراژ» و «نوساز کردن یا کاهش سن بنای واحد مسکونی» را دنبال می‌کنند. این گروه از متقاضیان عمدتاً در بازار مسکن مناطق مصرفی واقع در نیمه شمالی شهر (مناطق ۴ و ۵ و برخی از محلات مصرفی منطقه ۲)، حضور دارند. قدرت پوشش واقعی این وام در این مناطق کمتر از ۱۰ مترمربع برآورد می‌شود. این در حالی است که میانگین پوشش سقف این تسهیلات در بازار مسکن شهر تهران با ارزش واقعی وام (سقف ۴۲۰ میلیون تومانی) حول و حوش ۱۳ مترمربع برآورد می‌شود.

دسته دوم متقاضیان احتمالی ورود به بازار مسکن در نتیجه ابلاغ سقف جدید وام مسکن، متقاضیان خرید آپارتمان هستند. افزایش دو برابری وام خرید مسکن می‌تواند گروهی را در بازار معاملات مسکن شهر تهران متقاضی خرید کند. عمده این متقاضیان، متقاضیان خرید مسکن در مناطق جنوبی پایتخت هستند؛ چرا که سقف جدید وام همچنان برای خرید مسکن در مناطق مصرفی نیمه شمالی کارایی چندانی ندارد. قدرت پوشش‌دهی این وام با توجه به متراژ فایده و قیمت‌ها بین ۴۰ تا ۸۰ درصد هزینه خرید مسکن در مناطق جنوبی است. در برخی از ارزان‌ترین مناطق جنوبی شهر تهران میانگین قیمت هر مترمربع مسکن بین ۱۱ تا ۱۳ میلیون تومان است. این میزان کف قیمتی خرید مسکن در مناطق جنوبی پایتخت محسوب می‌شود. قدرت پوشش‌دهی رقم واقعی وام زوجین در این مناطق به‌طور متوسط حول و حوش ۳۰ مترمربع برآورد می‌شود. همچنین با استفاده از این تسهیلات احتمالاً برخی از ساکنان مناطق جنوبی شهر تهران اقدام به تبدیل واحد مسکونی خود به واحد نوسازتر، بزرگ‌متراژتر یا انتقال آن به محلات بالاتر کنند. همچنین خرید سرمایه‌ای مسکن با استفاده از این تسهیلات در مناطق جنوبی تهران از دیگر گزینه‌های احتمالی خواهد بود. با توجه به اینکه هنوز هم در مناطق جنوبی و ارزان قیمت پایتخت واحدهای مسکونی با قیمت کل کمتر از یک میلیارد تومان (۵۰۰ تا ۹۵۰ میلیون تومان) قابل خریداری است، این مناطق می‌توانند به عنوان یکی از مقصدهای سرمایه‌ای برای متقاضیان مورد توجه قرار بگیرند. همچنین در مناطق واقع در مرز دو نیمه شمالی و جنوبی بازار مسکن تهران مانند مناطق ۹ و ۱۰ نیز حضور سرمایه‌گذاران تحت تاثیر افزایش سقف تسهیلات می‌تواند افزایش یابد.

در این مناطق نیز می‌توان واحدهای مسکونی را جست‌وجو کرد که به‌طور متوسط قیمت کل آنها در محدوده ۸۰۰ میلیون تومان تا یک میلیارد تومان قرار دارد.

اما نکته مهم درباره اثر افزایش وام مسکن بر بازار مربوط به گزینه بعید در پایتخت تحت تاثیر این رویداد است. خرید خانه اول در مناطق مصرفی نیمه شمالی تهران مانند منطقه ۴ و ۵ با استفاده از این تسهیلات تقریباً بعید به نظر می‌رسد. چرا که این تسهیلات همچنان برای خرید مسکن از سوی خانه‌اولی‌ها در این مناطق با توجه به متوسط قیمت مسکن، کافی نیست و سطح مناسبی از هزینه خرید مسکن را پوشش نمی‌دهد.

بررسی‌ها از وضعیت بازار معاملات مسکن دسته دوم شهرها یعنی مراکز استان‌ها و شهرهای با جمعیت بیش از ۲۰۰ هزار نفر نشان می‌دهد پس از کسر قیمت اوراق، رقمی معادل ۲۸۰ میلیون تومان برای خرید مسکن از سوی زوجین در اختیار آنها خواهد بود.

سقف اسمی تسهیلات زوجین در این گروه از شهرها ۳۲۰ میلیون تومان است که حدود ۴۰ میلیون تومان آن برای خرید اوراق هزینه خواهد شد (البته در صورت عدم تغییر قیمت فعلی اوراق وام مسکن).

این میزان تسهیلات با توجه به میانگین قیمت مسکن در این شهرها حدود ۲۰ تا ۲۵ مترمربع را پوشش خواهد داد. دسته اول تقاضای احتمالی که تحت تاثیر افزایش سقف وام در این گروه از شهرها وارد بازار خواهد شد مربوط به خریداران مصرفی است. احتمالا گروهی از خریداران مصرفی در این شهرها به دنبال افزایش سقف وام خرید مسکن به بازار مسکن این مناطق ورود کنند.

از سوی دیگر می‌توان احتمال حضور خریداران سرمایه‌ای در بازار و انجام معامله با استفاده از سقف‌های جدید وام مسکن را نیز در نظر گرفت. اما گزینه بعید در این شهرها ایجاد رونق معاملاتی در بازار مسکن تحت تاثیر افزایش سقف وام است.

در شهرهای کوچک نیز بعید است در نتیجه افزایش سقف تسهیلات، بازار معاملات مسکن وارد دوره رونق شود. در این شهرها مطابق با مصوبه جدید شورای پول و اعتبار سقف اسمی وام خرید مسکن برای زوجین برابر با ۲۴۰ میلیون تومان است. متقاضیان برای دریافت این وام باید مبلغی حول و حوش ۳۰ میلیون تومان (با احتساب قیمت فعلی اوراق وام مسکن) برای خرید اوراق هزینه کنند. بنابراین رقم واقعی وام با کسر قیمت اوراق مبلغی حدود ۲۱۰ میلیون تومان خواهد شد.

قدرت پوشش‌دهی این وام با توجه به میانگین قیمت مسکن در این گروه از شهرها بین ۳۰ تا ۳۵ مترمربع است. در واقع می‌توان گفت در این گروه از شهرها وام جدید قدرت پوشش‌دهی بالاتری دارد. سه گزینه احتمال ورود متقاضیان خرید (خانه‌اولی‌ها)، متقاضیان تبدیل به احسن و متقاضیان سرمایه‌ای در نتیجه افزایش سقف این تسهیلات در این گروه از شهرهای کشور وجود دارد.

اما همان‌گونه که گفته شد بعید است در نتیجه افزایش سقف وام و افزایش احتمالی تقاضا برای خرید خانه با استفاده از این تسهیلات، رونق به بازار معاملات مسکن بازگردد.

اما سوالی که در این باره مطرح است آنکه چرا ورود متقاضیان به بازار مسکن اعم از متقاضیان مصرفی (خانه‌اولی و تبدیل به احسن) و سرمایه‌ای، به عنوان ورود احتمالی در نظر گرفته شده است؟

علت این موضوع به رقم اقساط ماهانه هر کدام از این سقف‌های جدید وام برمی‌گردد. یکی از شروط لازم و مهم برای ورود هر کدام از این متقاضیان به بازار مسکن، گذشته از افزایش سقف تسهیلات، در استطاعت بودن رقم اقساط ماهانه وام مسکن است.

رقم اقساط ماهانه وام زوجین در تهران، بسته به اینکه واحد خریداری شده در بافت فرسوده باشد یا خارج از آن حول و حوش ۷/۵ تا ۸/۵ میلیون تومان، در شهرهای بزرگ و مراکز استان‌ها ۶/۵ تا ۷/۵ میلیون تومان و در شهرهای کوچک ۵/۵ تا ۶ میلیون تومان برآورد می‌شود. به نظر می‌رسد بسیاری از خانوارهای فاقد مسکن واقع در دهک‌های اقتصادی و درآمدی متوسط رو به پایین توانایی پرداخت این میزان اقساط در ماه را نداشته باشند. از این رو مشخص نیست چه تعدادی از این متقاضیان در نهایت به بازار ورود خواهند کرد.

منبع: دنیای اقتصاد