

چه کسانی قدرت دریافت وام ۷۰۰ میلیونی مسکن را دارند؟

افزایش شدید قیمت مسکن و خارج شدن توان مردم از خرید آن، دولت را به این سمت کشاند که شاید افزایش وام مسکن، بازار را تکانی دهد؛ اگرچه بررسی قیمت‌ها و فضای بازار، از بی‌اثر بودن این وام حکایت دارد.

به گزارش سایت خبری پرسون، در حالی وزیر راه و شهرسازی از ارائه پیشنهاد افزایش وام خرید مسکن به ۷۰۰ میلیون تومان خبر داده که بررسی‌ها نشان می‌دهد که کمترین قیمت مسکن در تهران حداقل متری ۱۵ میلیون تومان است؛ این عدد را می‌شود در آخرین گزارش بانک مرکزی از تحولات مسکن دید که مربوط به منطقه ۱۸ تهران است.

براساس گزارش بانک مرکزی از تحولات بازار مسکن تهران، متوسط قیمت مسکن در منطقه ۱۸ در حدود ۱۵ میلیون و ۷۷۰ هزار تومان است و پس از آن، در منطقه ۲۰ تهران به طور متوسط هر مترمربع واحد مسکونی در حدود ۱۶ میلیون و ۷۰۹ هزار تومان قیمت دارد. بنا به این گزارش، گران‌ترین منطقه تهران، منطقه یک است که هر مترمربع به طور متوسط ۷۵ میلیون و ۱۵۶ هزار تومان به فروش می‌رود. بنا به این گزارش، بیشترین معامله در منطقه ۵ تهران (متوسط قیمت متری ۴۲ میلیون تومان) و کمترین در منطقه ۱۹ تهران (متوسط قیمت متری ۱۸ میلیون و ۱۳۲ هزار تومان) اتفاق افتاده است.

اما گزارش‌ها از روند بازار، اعداد دیگری را نیز از قیمت مسکن نشان می‌دهد؛ به طوری که در تهران خانه‌هایی با قیمتی در حدود ۱۱ میلیون تومان نیز دیده می‌شود که مربوط به مناطق جنوبی تهران است. در مقابل آن نیز واحدهای مسکونی‌ای در شمال تهران به فروش می‌رود که متری ۱۲۰ میلیون تومان هم به فروش می‌رود.

قسط ۱۱ میلیونی را چه کسی می‌دهد؟

طبق محاسبات، اقساط تسهیلات ۷۰۰ میلیونی تومانی با نرخ سود ۱۸ درصد و مدت بازپرداخت ۱۲ ساله به حدود ۱۱ میلیون و ۶۰۰ هزار تومان می‌رسد؛ این در شرایطی است که بسیاری از اقشار جامعه توان پرداخت چنین تسهیلاتی را ندارند.

بر همین اساس، کارشناسان اعتقاد دارند این وام تاثیری در قدرت خرید متقاضیان واقعی خرید خانه ایجاد نمی‌کند و حتی می‌تواند به عنوان یک عامل روانی محرک، منجر به رشد نسبی قیمت‌ها شود.

در حال حاضر سقف تسهیلات خرید مسکن از طریق خرید اوراق در شهر تهران ۴۸۰ میلیون تومان است که به زوجین تعلق می‌گیرد. هریک از زوجین می‌توانند ۲۰۰ میلیون تومان وام به اضافه ۸۰ میلیون تومان وام جعاله دریافت کنند. البته برای خرید این تسهیلات باید ۹۶۰ فقره اوراق خریداری کرد که نرخ هر فقره از آن در حال حاضر حدود ۱۳۰ هزار تومان است. بدین ترتیب خرید این تسهیلات بیش از ۱۲۴ میلیون تومان هزینه در بر دارد.

قسط ۱۱ میلیونی با هدف همخوانی ندارد

مصطفی‌قلی خسروی، رییس اتحادیه مشاوران املاک در گفت‌وگو با یک خبرگزاری در خصوص وام ۷۰۰ میلیونی تومانی مسکن می‌گوید: ما از دولت بابت این تسهیلات برای مسکن می‌خواهد فراهم کند، ممنونیم. اما چند نکته مطرح است.

وی می‌افزاید: ما همیشه می‌گوییم که اگر ما می‌خواهیم حرکتی کنیم، باید ۸۰ درصد قیمت کارشناسی یک خانه را به نفری که می‌خواهد خانه بخرد، وام دهند؛ آن هم با کارمزد ۴ درصد و ۲۰، ۲۵ ساله.

رییس اتحادیه مشاوران املاک با بیان این که افزایش وام مسکن می‌تواند بازار را حرکت دهد، در رابطه با اقساط احتمالی وام ۷۰۰ میلیونی تومانی تصریح می‌کند: اگر تناسبی بین اقساط وام که احتمالا ۱۱ میلیون تومان خواهد بود با درآمد مردم وجود نداشته باشد، این وام هیچ اثرگذاری‌ای نخواهد داشت. این هشدار باید به دولت داده شود که تناسبی بین رقم اقساط و درآمد افراد وجود داشته باشد.

خسروی متذکر می‌شود: ما می‌گوییم وام ۷۰۰ میلیونی تومانی می‌خواهیم بدهیم، بعد صحبت از اقساط ۱۱ میلیون تومانی می‌شود. این‌ها اصلا همخوانی با هدف ندارد.

وی یادآور می‌شود: وام ۷۰۰ میلیونی تومانی باید با کارمزد ۴ درصد و ۲۰، ۲۵ ساله باشد؛ وگرنه این تسهیلات فقط یک دام خواهد بود و کسی هم این وام را نمی‌گیرد.

رییس اتحادیه مشاوران املاک عنوان می‌کند: در حال حاضر خانه یک میلیارد تومانی هم در تهران وجود دارد. این وام ۷۰۰ تومانی می‌تواند ۷۰ درصد

قیمت خانه را بیوشاند؛ اما نه این که فرد بخواهد ماهی ۱۱ میلیون تومان قسط وام را بدهد.

خسروی تاکید کرد: من اقتصاددان نیستم، اما این رقم قسط را نمی تواند هضم کنم.