

هشدار کارشناسان اقتصادی درباره قیمت مسکن و عدم کارایی وام های مسکن

وام مسکن؛ اسم رمز بانکها برای جمع نقدینگی؟!

این تسهیلات در سالها با تغییراتی همراه بوده است؛ برای نمونه برای متقاضی در شهر تهران و در سال ۱۴۰۰ سقف تسهیلات مذکور یک میلیارد تومان، در سال ۱۴۰۱ دو میلیارد تومان و حالا برای کسانی که امسال افتتاح حساب داشته باشند، قرار است ۱۵ سال بعد ۴ میلیارد تومان پرداخت شود. <br#۴۷>

به گزارش سایت خبری پرسون، در شرایطی که حل بحران تامین مسکن افراد بدون خانه، از دغدغه‌های دولت سیزدهم است و تقریباً راه‌حل ساده‌ای با توجه به افت شدید قدرت خرید وجود ندارد، به تازگی سرپرست بانک مسکن، وعده پرداخت وام ۴ میلیارد تومانی مسکن را داده که البته ۱۵ سال دریافت خواهد کرد. به گزارش خبرآنلاین، تسهیلات حساب پس انداز مسکن جوانان، از جمله وام‌هایی است که شخص متقاضی باید پس از افتتاح حساب در بانک عامل، ماهانه مبلغ مشخصی را پرداخت کند تا در نهایت از دو حالت حداقل ۵ و یا ۱۵ سال، از تسهیلات پرداختی بهره‌مند شود. به بیان دیگر، یک شخص پس از اینکه ۵ سال، واریزی داشت، می‌تواند برای دریافت وام به بانک مراجعه کند و اگر ۱۵ سال صبر کند و ماهانه واریز وجه به حساب بانک داشته باشد، مبلغ بیشتری را پس از ۱۵ سال دریافت کند.

این تسهیلات در سالها با تغییراتی همراه بوده است؛ برای نمونه برای متقاضی در شهر تهران و در سال ۱۴۰۰ سقف تسهیلات مذکور یک میلیارد تومان، در سال ۱۴۰۱ دو میلیارد تومان و حالا برای کسانی که امسال افتتاح حساب داشته باشند، قرار است ۱۵ سال بعد ۴ میلیارد تومان پرداخت شود.

سرپرست بانک مسکن با بیان اینکه سقف تسهیلات مسکن جوانان برای افتتاح‌کنندگان در سال ۱۴۰۲ افزایش یافته است، اظهار کرد: سقف تسهیلات اعطایی برای افتتاح‌کنندگان در سال ۱۴۰۲ و در مناطق مختلف کشور و متناسب با مبلغ واریزی با تغییراتی همراه شده است که این مبلغ در سال پنجم در شهر تهران ۱.۶ میلیارد تومان، در مراکز استان‌ها و شهرهای بالای ۲۰۰ هزار نفر جمعیت ۱.۴ میلیارد تومان و در سایر مناطق ۱.۲ میلیارد تومان خواهد بود. وی افزوده است: سقف تسهیلات متعلقه پس از گذشت ۱۵ سال تمام در شهر تهران ۴ میلیارد تومان، در مراکز استان‌ها و شهرهای بالای ۲۰۰ هزار نفر جمعیت ۳.۴ میلیارد تومان و در سایر مناطق ۲.۸ میلیارد تومان خواهد بود.

در این میان، گزارش‌ها حاکی از آن است که برای افتتاح‌کننده حساب در سال جاری، در صورتی که بخواهد سقف مبلغ یعنی ۴ میلیارد تومان را ۱۵ سال بعد دریافت کند، باید در سال اول تا پایان سال پنجم، ماهانه مبلغ یک میلیون و ۱۵۱ هزار تومان و در ادامه در سال ششم تا پایان سال دهم نیز ماهانه، یک میلیون و ۷۲۷ هزار تومان و در نهایت از سال یازدهم تا پایان سال پانزدهم، هر ماه مبلغ ۲ میلیون و ۳۰۰ هزار تومان پرداخت کند تا در نهایت در پایان این دوره ۱۵ ساله، مبلغ چهار میلیارد تومان دریافت کند. بانک عامل اعلام کرده مدت بازپرداخت نیز حداکثر ۲۰ سال ساده و پلکانی است.

وام ۴ میلیارد تومانی ۱۵ سال بعد هیچ ارزشی ندارد!

اما این سیاست در حالی است که کارشناسان اعتقاد دارند که با این روش‌ها و این‌گونه سیاست‌ها و با توجه به این‌که قیمت مسکن تصمیم به ایست ندارد و صعودی است، نمی‌توان جوانان را خانه‌دار کرد. محمود اولاد، کارشناس بازار مسکن در گفت‌وگو با خبرگزاری خبرآنلاین درباره وام ۴ میلیارد تومانی مسکن جوانان می‌گوید: مگر بعد از ۱۵ سال این وام ۴ میلیارد تومانی چقدر ارزش دارد که بتوان روی آن حساب باز کرد.

به گزارش خبرآنلاین، وی می‌افزاید: فکر می‌کنم صندوق جوانان قبلاً هم شکست خورده بود. این صندوق برای ۲۰ سال قبل بود که گفته می‌شد پس‌انداز کنید و ۱۵ سال بعد به شما وام می‌دهیم و خانه می‌خرید. بعد ۱۵ سال بعد آن‌قدر مسکن گران شده بود که دیگر آن وام به هیچ دردی نمی‌خورد. این کارشناس بازار مسکن تصریح می‌کند: به نظر من این یک نوع جمع کردن پس‌انداز مردم است و نوعی ترفند دولتی است تا پول مردم را جمع کنند به این امید که ۱۵ سال بعد وام بگیرند. حالا قیمت خانه چقدر می‌شود و ۴ میلیارد تومان چه نسبتی از قیمت خانه است و به چه دردی می‌خورد، بماند. اولاد عنوان می‌کند: اینگونه اقدامات اصلاً هیچ تاثیری در بازار مسکن ندارد، چون ربطی به شرایط الان هم ندارد و ۱۵ سال بعد قرار است اثر خود را بگذارد. فقط قرار است نقدینگی را جمع کند. این بیشتر یک ابزار پولی برای جمع کردن نقدینگی است؛ تا این‌که برای حل مساله بخش مسکن. وی متذکر می‌شود: البته این روش جمع کردن نقدینگی هم درست نیست، چون این منابع که به بانک می‌آید، باز دوباره بانک‌ها این نقدینگی را به افراد دیگر وام می‌دهد. صرفاً ابزاری است که بانک‌ها بتوانند پس‌انداز مردم را جمع کنند و در مقابل آن، وام بدهند.

راهی برای خانه‌دار کردن جوانان وجود دارد؟

این کارشناس بازار مسکن در پاسخ به این پرسش خبرآنلاین که با توجه به قیمت بالای ملک، آیا راهی برای خانه‌دار کردن جوانان و مردم وجود دارد؟

می‌گوید: اصلاً راه حل مسکن‌دار کردن جوانان دیگر در بخش مسکن نیست. تا زمانی که مردم روز به روز فقیرتر می‌شوند و درآمد سرانه حقیقی به شدت در حال کاهش است و رشد اقتصادی منفی است، امکان این‌که مردم را خانه‌دار کنید، وجود ندارد.

اولاد می‌افزاید: شما فرض کنید سهم وام افزایش پیدا کند یا اصلاً زمین را مجانی کنید. حالا زمین مجانی شود، خودشان می‌گویند هزینه ساخت هر مترمربع مسکن ۱۰ میلیون تومان شده است. یک آپارتمان ۱۰۰ متری با این رقم یک میلیارد تومان تمام می‌شود؛ بدون قیمت زمین و عوارض شهرداری. وی تصریح می‌کند: حالا فرض می‌کنیم نصف این عدد را هم وام بدهند. قسط این ۵۰۰ میلیون تومان وام، عملاً بالای ۱۰، ۱۲ میلیون تومان در ماه می‌شود. سوال این‌جاست که کدام قشر از دهک‌های درآمدی توان پرداخت قسط ۱۰، ۱۲ میلیون تومانی را دارند؟!

این کارشناس بازار مسکن متذکر می‌شود: کسی که ماهانه ۱۰، ۱۲ میلیون تومان بخواهد وام پرداخت کند، باید درآمدی دو برابر این قسط داشته باشد. یعنی حداقل ۲۵، ۲۶ میلیون تومان درآمد داشته باشد که بتواند ماهانه ۱۰، ۱۲ میلیون تومان قسط دهد. چه کسی این درآمد را دارد؟ عملاً می‌رسیم به دهک‌های ۸ و ۹ به بالا، یعنی دهک‌های پایین که اصلاً چنین درآمدی ندارد.

اولاد تأکید می‌کند: بر این اساس، نه با تأمین زمین مجانی و نه با تأمین وام و اعتبار، تا زمانی که مردم به این صورت فقیر شدند، امکان این‌که مسکن‌دار شوند، وجود ندارد. وی یادآور می‌شود: بازار مسکن هم به سمت بازار مسکن غیررسمی می‌کشد و گسترش بازار غیررسمی مسکن و بدمسکنی و حاشیه‌نشینی. این‌گونه ما چند سال آینده خواهیم دید که فقر گسترده سکونت‌ی در پهنه‌های بسیار عقب مانده و حاشیه‌ها ایجاد شده است.

وام ۴ میلیارد تومانی مسکن فقط یک شوخی است

این کارشناس بازار مسکن با ذکر این نکته که پرداخت وام ۴ میلیارد تومانی مسکن فقط یک شوخی است، می‌گوید: تا زمانی که درآمد سرانه حقیقی و رشد اقتصادی تغییر نکند، امکان اصلاح شرایط در حوزه مسکن وجود ندارد. البته نه رشد اقتصادی یکی، دو درصدی در سال و به این بناییم. تا زمانی که رشد اقتصادی پایدار بالای ۵، ۶ درصد به صورت چند سال مداوم و پایدار اتفاق نیفتد، برگشت به شرایطی که مردم بتوانند خانه بخرند، وجود ندارد. اولاد می‌افزاید: فعلاً و در حال حاضر تنها راه این است که دولت به سمت بهبود شرایط برود و در این حالت هم باید مردم یک مقداری از استانداردهای سکونت‌ی پایین‌تر بیابند، یعنی قوانین شهرسازی را یک مقدار تعدیل کنند که مردم امکان خرید خانه داشته باشند.

وی تصریح می‌کند: در ۱۰ سال گذشته ۵۰ درصد قدرت خرید مردم از بین رفته است. این ۵۰ درصد برای این‌که برگردد، خیلی سخت است. نرخ رشد اقتصادی طی ۱۰ سال گذشته تقریباً صفر بوده است و طبق آمار و اطلاعات مرکز پژوهش‌های مجلس که ۳۴ درصد درآمد سرانه حقیقی کاهش پیدا کرده است. این را گسترش دهید، می‌بینید ۵۰ درصد قدرت خرید کاهش پیدا کرده است. این کارشناس متذکر می‌شود: حالا درآمد سرانه اگر بخواهد به سال ۹۰ بازگردد، چند درصد باید سالانه رشد داشته باشیم و چند سال طول می‌کشد؟ با رشد اقتصادی ۵، ۶ درصدی، ۱۴، ۱۵ سال طول می‌کشد که به شرایط سال ۹۰ بازگردیم.

اولاد تأکید می‌کند: رشد اقتصادی ۵، ۶ درصد در سال، شرط لازم است. شرط کافی این است که قواعد شهرسازی را یک مقدار ساده‌تر و سهل‌تر کنند و استانداردها را پایین‌تر بیاورند. بعد هم اگر رشد اقتصادی پایدار ادامه پیدا کرد و ۱۵، ۲۰ سال ادامه پیدا کرد و دیگر منفی نشدیم، آن زمان می‌توانیم بگوییم دیگر روی استانداردها فکر کنیم.