

افزایش وام مسکن می‌دهد؟

افزایش سقف وام مسکن تا چه میزان می‌تواند مسیر خانه‌دار شدن شهروندان را کوتاه کند و آیا گروه‌های هدف سیاستگذاران با این 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؟

به گزارش سایت خبری پرسون، افزایش سقف وام مسکن تا چه میزان می‌تواند مسیر خانه‌دار شدن شهروندان را کوتاه کند و آیا گروه‌های هدف سیاستگذاران با این 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 سرنپاهی 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 مصنوعی برای جلوگیری از رشد قیمت‌ها پایدار نخواهد بود؛ چراکه 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 برنمی‌آیند.

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 سوی دیگر چرخه تامین اعتبار در اقتصاد بر هم می‌خورد که نتیجه آن شکل‌گیری سیکل رکود تورمی خواهد بود و چاره همان است که برای اصلاح وضعیت و تقویت قدرت خرید متقاضیان خرید مسکن و حفظ ارزش پس‌انداز آنها سراغ مهار 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 سیاست شفاف 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 این منظر 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 موفقیت در ۳ فصل نخست این لایحه یعنی 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؛ چراکه اگر هدف کاهش دسترسی به مسکن به ۷.۵ 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 سرنپاه به اجرا گذاشته شود و کل ماجرا را در یک فرایند همه‌جانبه دید؛ چراکه تجربه بازهم ثابت کرده که در تورم بالا، حتی هزینه ساخت مسکن هم بالاتر می‌رود و این یک سیکل 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.