

# نرخ سود بالا مشکل اساسی است

حسین عبده تبریزی از موانع اجرای سند راهبردی بانک مسکن تا سال ۱۴۰۰ می‌گوید

**سایه فتحی:** مشاور مالی وزیر راه و شهرسازی در تشریح ابعاد طرح جدیدی که به تازگی از سوی عباس آخوندی وزیر راه و شهرسازی مطرح شد که به شکلی نقشه راه بانک مسکن در جهت تامین مالی بازار مسکن در سال‌های پیش رو است، تاکید دارد که در این سند بانک مسکن کماکان روی «پس‌انداز» تاکید دارد. کسی که می‌خواهد بزرگ‌ترین دارایی مصرفی عمر خود را بخرد، طبعاً باید اندکی پس‌انداز داشته باشد و به علاوه چشم‌انداز کسب دستمزد در سال‌های آینده داشته باشد تا بتواند از وام خرید مسکن برخوردار شود. حسین عبده تبریزی درباره اینکه آیا ابزارهای مالی پیش‌بینی شده در سند مربوطه باعث رکودزدایی از بازار مسکن خواهد شد می‌گوید: روش جدید و نوع جدید تامین مالی برای بازار مسکن منابع ایجاد نمی‌کند. ابزارهای جدید در صدی از موفقیت دارند. آنچه مهم است اینکه اقتصاد آن بخش به‌درستی تعریف شود. ابزارها حداکثر ۱۰ درصد اهمیت دارند. آنچه باید درست شود اقتصاد بخش است. فعلاً نرخ سود بالا مشکل اساسی است. در ادامه شرح این گفت‌وگو را می‌خوانید.

وارد بازار نشود، مثلاً در حوزه واحدهای گران‌قیمت نیازی به حضور دولت نیست. اگر هم امروز واحدهای مازادی در کشور ساخته شده که منابع کشور را منجمد کرده، آنگاه نقش دولت می‌تواند کمک به این بخش باشد که بتواند با تبدیل این واحدها به هتل آپارتمان یا واحدهای اداری جریان نقدی به وجود آورد و از مشکلی که در این زمینه به وجود آمده است جلوگیری کند.

البته در مورد واحدهای گران‌قیمت باید نقش دولت و به ویژه شهرداری‌ها دادن اطلاعات می‌بود تا مازاد سرمایه‌گذاری جاری اتفاق نمی‌افتاد. اما اینکه الان یک‌سوم مردم بدمسکن هستند موضوع بسیار بااهمیتی است و دولت نمی‌تواند حتی برای یک لحظه هم این موضوع را رها کند.

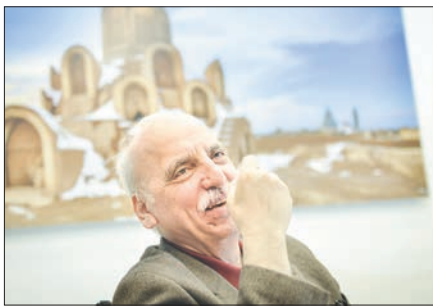
اما موضوع مهمی که دولت دارد این است که کسانی که در حاشیه شهرها زندگی می‌کنند، بدمسکن هستند و در بافت بسیار فرسوده زندگی می‌کنند و خودشان امکان بازسازی منطقه را ندارند، دست کمک به سمت دولت دراز می‌کنند.

اینکه بانک مسکن چقدر بتواند به اینها کمک کند با توجه به اینکه روی منابع عمومی و منابع عامه مردم بیشتر تکیه دارد، جای بحث است، اما روشن است که باید بتواند بهتر از بانک‌های دیگر کمک کند.

حوزه مسکن همان‌طور که بارها و بارها گفته شده یک بخش اش به مسکن اجتماعی برمی‌گردد، یعنی مسکن کسانی که نیاز به کمک دولت دارند و خودشان نمی‌توانند اجاره کامل یا قسط پرداخت کنند و اینها طبعاً در چارچوب آن طرح بزرگ‌تر تامین اجتماعی می‌گنجد که متأسفانه الان امکانات دولت یا وزارت راه برای حمایت از اینها محدود است. مسکن اجتماعی به‌رغم اینکه ایده‌اش چهار سال است که مطرح است، اما منابع هنوز فراهم نشده و حالا آنچه در برنامه ششم دیده شده آن است که هر سال فقط ۱۰۰ هزار واحد در این حوزه یارانه سود پرداخت شود.

در مورد بافت‌های فرسوده هم تاکید بسیار زیادی شده، اما ما می‌دانیم که مصوبه اول دولت یازدهم برای اینکه برابر سالی ۳۰۰ هزار واحد وام بانک‌ها کمک کنند، تقریباً با عملکرد مهمی همراه نشده، چون بانک‌ها نتوانستند کمک کنند و در مجموع فکر می‌کنم ۴۰ هزار واحد در آن حوزه تسهیلات داده شد.

در مورد خانه‌اولی‌ها البته موضوع فرق می‌کند. فرض بر این است که اینها خودشان کار دارند، زن یا شوهر یا هر دو می‌توانند قسط پرداخت کنند و صندوق مسکن یکم با این فرض پایه‌گذاری شده و نسبتاً موفق بوده و نزدیک به ۲۰۰ هزار نفر در آن پس‌انداز کردند و امسال فکر می‌کنم ۵۰ درصدشان بتوانند از منابع صندوق استفاده کنند. نرخش هم یارانه‌ای است، یعنی نرخ ۱۰ درصد که الان در سیستم بانکی



سند راهبردی تامین مالی مسکن تا سال ۱۴۰۰ بر چه اساسی طراحی و تدوین شده است؟ چرا سیاستگذار بخش مسکن در شرایط فعلی به سمت طراحی این نقشه راه حرکت کرد؟ ساختار و خطوط اصلی بر چه اساسی استوار است؟ اسم دقیق آن سند، «سند راهبردی بانک مسکن تا سال ۱۴۰۰» است و مستقیم به وزارت راه و شهرسازی مربوط نیست. علت تهیه آن هم این است که بانک می‌خواهد به سمت بانکی توسعه‌ای حرکت کند و لازم دیده است وجوه توسعه‌ای خود را در این سند نشان دهد. نوعی نقشه راه بانک مسکن برای سال‌های پیش‌روست.

با توجه به اینکه سیاستگذاری در بخش مسکن در چهار سال گذشته بر اساس برنامه «پس‌انداز» در جهت توانمندسازی متقاضیان مسکن بوده، مدل جدید با چه هدفی طراحی شده است؟ قرار است این مدل به چه نیازهایی از بخش مسکن پاسخ دهد؟

در این سند بانک مسکن کماکان روی «پس‌انداز» تاکید دارد. کسی که می‌خواهد بزرگ‌ترین دارایی مصرفی عمر خود را بخرد، طبعاً باید اندکی پس‌انداز داشته باشد و به علاوه چشم‌انداز کسب دستمزد در سال‌های آینده داشته باشد تا بتواند از وام خرید مسکن برخوردار شود. علت وجودی بانک مسکن توسعه بازار رهن است، یعنی توسعه بازاری است که در آن خانوار بتواند با قسط طولانی و پیش‌پرداخت کم، تسهیلات دریافت کند. بانک علاقه‌مند است تعداد و مقدار وام افزایش یابد، اما این همه به وضعیت مالی بانک و کشور مربوط است. نرخ سود بانکی بالاست و سایر بانک‌ها وام رهنی به متقاضیان خرید مسکن نمی‌دهند.

اما بانک مسکن چون خط اعتباری ارزانی‌تری از بانک مرکزی دارد، عملاً به خریداران مسکن یارانه نرخ سود می‌دهد. این اتفاق خوبی است، اما حجم آن هنوز برای کشور کافی نیست. تعداد ازدواج سالانه ۶۵۰ تا ۷۰۰ هزار مورد است و همه این جوانان تازه‌متاهل به تسهیلات برای خرید مسکن نیازمندند.

این سند راهبردی با این مقدمه که «رشد توأم جمعیت خانوارهای بدمسکن و عرضه بدون مصرف طی سال‌های گذشته، به معنای شکست سیاست تمرکز صرف بر عرضه انبوه است»، اجرای طرح توانمندسازی مالی سه دسته تقاضای مسکن شامل «۱۱ میلیون نفر حاشیه‌نشین اطراف شهرها، ۹ میلیون نفر ساکن بافت‌های فرسوده درون شهرها و همچنین زوج‌های جوان» را در دستور کار قرار می‌دهد. آیا در نظر گرفتن نیازهای تنها این دسته تقاضای، با به‌طور کلی متقاضیان مصرفی باعث خروج بازار مسکن از رکود می‌شود؟

به‌طور کلی دولت در مورد مسکن تلاش می‌کند در حوزه‌هایی که ضرورت ندارد

دولت در مورد مسکن تلاش می‌کند در حوزه‌هایی که ضرورت ندارد وارد بازار نشود. دولت می‌داند کجا باید در اقتصاد مسکن دخالت کند و کجا در حاشیه بایستد و نظارت کند، ولی لزوماً منابع لازم برای اجرای همه برنامه‌هایش را در اختیار ندارد.

کشور چنین نرخ در دسترس نیست؛ برای بافت‌های فرسوده این نرخ ۸/۵ درصد است. بنابراین در کل، دولت می‌داند کجا باید در اقتصاد مسکن دخالت کند و کجا در حاشیه بایستد و نظارت کند، ولی لزوماً منابع لازم برای اجرای همه برنامه‌هایش را در اختیار ندارد.

با توجه به اینکه هدف مدنظر بانک مسکن برای جهت‌بخشی به بازار مسکن طی چهار سال پیش‌رو بر اساس این نقشه راه، توانمندسازی سه دسته تقاضای مسکن اعلام شده است. آیا ابزارهای تامین مالی پیش‌بینی شده در این سند، هدف مربوطه را محقق می‌کند؟

به هر ترتیب بانک مسکن امکاناتی دارد و این امکانات محدود است به وجوهی که از محل مسکن مهر برمی‌گردد و سپرده‌گذاری‌های جدید؛ در این حد طبعاً می‌شود از آن بانک توقع عملکرد مثبت داشت. متأسفانه هنوز ۹۰ درصد کل وام‌های بلندمدت خرید مسکن را بانک مسکن پرداخت می‌کند و چون هنوز نرخ سود بانکی کاهش پیدا نکرده، سایر بانک‌ها علاقه‌ای به بازار رهن، یعنی بازار وام‌های بلندمدت خرید مسکن، ندارند.

این تصور در ذهن سیاستگذار وجود دارد که رونق بخش مسکن، از مسیر توانمندسازی مالی تقاضای مصرفی مسکن صورت می‌گیرد. آیا این تصور سیاستگذار درست است؟ چنین رویکردی قفل رکود بازار مسکن را باز خواهد کرد؟

بدیهی است اگر ما در ایران درآمدان افزایش پیدا بکند و درآمد سرانه بالا برود و قدرت پس‌اندازی مردم افزایش پیدا کند و توانمند بشوند، مسلماً خرید مسکن‌شان آسان‌تر صورت می‌گیرد. اما سوال شما مربوط است به اقشاری که دولت به دنبال توانمندسازی‌شان است و طبعاً این توانمندسازی به شکل توانمندسازی مالی است.

یعنی امروز کسی که نمی‌تواند قسط اجاره خودش را برای مسکن پرداخت کند به کمک دولت، شهرداری یا خیرین مثل همه جای دنیا سعی می‌شود به این افراد کمک شود. البته، در رویکرد جدید این کمک در چارچوب یک برنامه توانمندسازی صورت می‌گیرد و توقع می‌رود حمایتی که از این خانوار ضعیف به عمل می‌آید در یک فاصله زمانی پنج ساله او را توانمند کند تا بتواند واحد خودش را اجاره کند یا پولی پیدا کند که پیش‌قسط خرید بلندمدت مسکن یا تسهیلات باشد.

طرح‌های مکملی هم گاه دولت‌ها به جریان درمی‌آورند. مثلاً، حتی در این اواخر در انگلیس طرح خرید مشارکتی در جهت توانمند کردن خانوار به اجرا درآمده است. به این معنا که وقتی خانواده به بانک مراجعه می‌کند تا خانه‌ای بخرد، بانک می‌گوید ۲۰ درصد سهم خودت را بده و ۸۰ درصد از تسهیلات استفاده کن. حال اگر او ۲۰ درصد را ندارد، اینجاست که دولت به او می‌گوید بیا و خانه را مشارکتی بخریم. ۱۰ درصد من دولت بدهم و ۱۰ درصد شما. مشترکاً این واحد را بخریم و برای نصفه من، شما به من دولت اجاره بده و من قسط‌های خودم را به بانک پرداخت می‌کنم. چسرا دولت چنین کاری می‌کند؟ برای اینکه خانوار را توانمند بکند؛ یا خرید مشترک واحد، خانوار بتواند با توانمندی حرکت بکند و نیمه واحد را در آینده از دولت بخرد. بنابراین این نوع طرح‌های توانمندی در برنامه بانک مسکن هم پیش‌بینی شده و در آینده طبعاً به سمت طرح‌های جدید متناسب حرکت خواهد شد.

با این اوصاف راه‌های جدید پیش‌بینی شده برای تامین مالی مسکن چیست؟ آیا به ابزارهای جدیدی هم نیاز است؟ پیاده‌سازی این نقشه راه با توجه به مدل تامین مالی پیش‌بینی شده، چگونه زمینه‌ساز خروج بازار مسکن از رکود می‌شود؟

ببینید روش جدید و نوع جدید تامین مالی برای بازار مسکن منابع ایجاد نمی‌کند. ابزارهای جدید درصدی از موفقیت دارند. آنچه مهم است اینکه اقتصاد آن بخش به‌درستی تعریف شود. ابزارها حداکثر ۱۰ درصد اهمیت دارند. مثلاً در ایران ما برای اینکه بازار مسکن خانه‌اولی‌ها راه بیفتد، باید بتوانیم میزان بیشتری منابع در بخش وام‌های بلندمدت داشته باشیم تا شهروندانی که سرکار هستند و حقوقی دریافت می‌کنند بتوانند با اقساط بلندمدت مسکن خود را بخرند. اما نرخ سود بانکی به مراتب بالاتر از تورم امروز باعث شده اقساط خارج از توان و استطاعت دریافت‌کننده وام باشد. مردم نمی‌توانند قسط بدهند، اگر بانک‌ها بخواهند ۲۵ و ۳۰ درصد وام بدهند.

این است که چون بانک‌ها نمی‌توانند با نرخ‌های پایین‌تری تسهیلات بدهند، مساله به بانک مسکن محدود شده. حالا اگر ما طرح‌های جدید مالی بکنیم، البته مهم‌اند، اما نقش بزرگی ندارند. مثلاً طراحی بازارهای ثانویه رهن ۵ یا ۱۰ درصد کمک می‌کند تا

عمده سیاست‌ها با قبل یعنی با سیاست‌های دولت یازدهم تفاوت چندانی نخواهد داشت، مگر در اجرا بتوان به اتکای منابع قوی‌تر حرکت کرد. متأسفانه چنین چشم‌اندازی در افق پیش‌رو از بودجه دولت و برنامه ششم به چشم نمی‌خورد.

منابع تجهیز شود، اما اهمیت ابزارهای جدید در همین حد است، نه اینکه این ابزارها بتوانند به اصطلاح معجزه‌های بکنند. نه، این‌طور نیست. به علاوه اینکه بگوییم بازار مسکن از رکود خارج بشود، به معنی رونق گذشته نیست. یعنی سوداگری در بخش مسکن به شکل گذشته ادامه پیدا نمی‌کند. هنوز عده زیادی از مردم نیاز به مسکن دارند، اما دولت دوازدهم نمی‌تواند به دنبال آن نوع رونق بازار سوداگری باشد. دولت باید دنبال این باشد که بازار مصرفی متعادلی در بخش مسکن داشته باشیم.

ما وقتی که اضافه واحد ساخته‌شده داریم، طبعاً نباید دوباره بیاییم منابع کشور را در آن بخش حبس کنیم. پول جدید را نباید در خانه‌های گران‌قیمت دوباره قفل کنیم. اما خوب چون ۶۰۰ یا ۷۰۰ هزار از دواج در سال داریم، طبعاً نیاز داریم به اینکه واحدهای ارزان‌قیمت ساخته بشود، و بانک مسکن هم متناسب با آن به مردم وام بدهد تا بتوانند مسکن مورد نیاز خود را خریداری کنند؛ یا کسانی باشند که خریداری کنند و به خانه‌اولی‌ها اجاره بدهند.

برای بخش مالی راه‌ها و طرح‌های بسیار زیادی می‌شود داد. ابزارهای متنوعی می‌توان طراحی کرد، اما یادمان باشد که این ابزارهای مالی که برای بازار مسکن تهیه می‌کنیم، درصد کمی در توانمندسازی مردم و امکان پذیر کردن مشارکت آنها نقش دارد. آنچه باید درست شود اقتصاد بخش است. فعلاً نرخ سود بالا مشکل اساسی است.

با این اوصاف دولت دوازدهم برای رونق غیرتورمی بازار مسکن چه برنامه و سیاست‌هایی باید در پیش گیرد؟

اجازه دهید اولاً بگویم که به گمان اینجانب سیاست‌گذار کردن وزارت مسکن از بخش راه در شرایط فعلی کار خیلی مثبتی نیست. در چارچوب برنامه آمایش سرزمین تلاش بر این بوده که شهر و رابطه آن با سایر شهرها و ارتباط آن با حمل‌ونقل و حرکت، یعنی با اتصال به سایر شهرها یک‌جا دیده بشود. کار بی‌مطالعه ادغام وزارت‌تخانه به هر حال بعد از گذشت چند سال حالا این فایده را پیدا کرده که در چارچوبی منسجم‌تر و در گستره برنامه‌های وسیع‌تر از آمایش سرزمین، راه و جاده با مسکن پیوند داده شوند. بنابراین در این مقطع جدا کردن آنها بی‌حساب و کتاب فایده‌ای ندارد. اما اگر قرار است به هر حال این دو قسمت جدا بشود، بهتر است مثل بعضی کشورهای اروپایی معاونت عمران وزارت کشور را هم دربر بگیرد؛ در واقع وزارتی تحت عنوان «وزارت مسکن و شهرداری‌ها» ایجاد بشود. نباید وزارت‌تخانه‌ای ساخته بشود که خدای‌نکرده دوباره شروع بکند به ساخت و درگیر ساخت‌وساز بشود و از روی بیکاری برود پروژه مسکن تعریف بکند و بازار مسکن و بخش خصوصی را تضعیف بکند و کلیه انبوه‌سازان را به کارمندان غیرمستقیم دولت تبدیل کند. اگر قرار است این واحد جدا بشود بهتر است هر جا که دولت قرار است به شهرداری‌ها کمک بکند، این وزارت‌تخانه آن را سیاست‌گذاری کند و بگوید که دولت منابع محدود خود را به کدام شهرداری و در ارتباط با کدام برنامه بدهد. موضوع تخصیص زمین، استفاده بهینه از زمین و توزیع زمین بین شهرها باید از مجرای آن برنامه عمومی دنبال شود. بنابراین یکی از کارهایی که در دولت دوازدهم باید بشود به گمان من می‌تواند این باشد که اولاً جدا شدن این دو بخش وزارت با فکر انجام شود؛ اگر قرار است جدا بشود، حداقل یک کار درستی انجام بدهیم و بیاییم آن را تبدیل به وزارت مسکن و شهرداری‌ها کنیم و این وزارت‌تخانه در واقع سیاستگذار توزیع منابع دولت بین شهرداری‌ها باشد. در پاسخ به سوال شما غیر از رونق در بخش مسکن، وزارت باید توجه دقیق‌تری به شهرسازی داشته باشد. البته رونق برای دولت به لحاظ اشتغال بخش بسیار مهم است، ولی اگر کشور در کلیت اقتصاد نتواند مساله رشد و آهنگ آن را شتاب ببخشد، خرید مسکن هم برای عده بیشتری از مردم خارج از طاق می‌شود. شاید به همین دلیل بوده که در دولت قبل درصد اجاره‌نشین‌ها در کل کشور توسعه پیدا کرده و این روند ادامه یافته است، چون مردم منابع کافی برای اینکه بتوانند اقساط خرید را بدهند، ندارند. اما به هر حال در همه اینها باز هم بازار رهن و توسعه بازار رهن، یعنی بازار وام‌های بلندمدت خرید مسکن نقش محوری و حیاتی دارد و این سیاست باید کاملاً دنبال شود. بنابراین عمده سیاست‌ها با قبل یعنی با سیاست‌های دولت یازدهم تفاوت چندانی نخواهد داشت، مگر در اجرا بتوان به اتکای منابع قوی‌تر حرکت کرد. متأسفانه چنین چشم‌اندازی در افق پیش‌رو از بودجه دولت و برنامه ششم به چشم نمی‌خورد.

## مشکل اساسی

برای بخش مالی راه‌ها و طرح‌های بسیار زیادی می‌شود داد. ابزارهای متنوعی می‌توان طراحی کرد، اما یادمان باشد که این ابزارهای مالی که برای بازار مسکن تهیه می‌کنیم، درصد کمی در توانمندسازی مردم و امکان پذیر کردن مشارکت آنها نقش دارد. آنچه باید درست شود اقتصاد بخش است. فعلاً نرخ بهره بالا مشکل اساسی است.