

۶ ایراد اساسی کارشناسان به برنامه صندوق رهن و اجاره

بازار مسکن در انتظار راهکارهای اصولی است

تهران (پانا) - اقدام به حل مشکلات از طریق راه‌های اصولی، گاهی جای خود را به «توسل به ابزار پول‌پاشی» می‌دهد؛ این رویه چالش‌برانگیز در حال سرایت به حوزه مسکن است.

به گزارش مهر، دستگاه‌های متولی به جای اتخاذ روش‌های اصولی برای حل دائمی مشکلات، جهت کاستن از بار فشار افکار عمومی، به ابزاری متوسل می‌شوند که با وجود ظاهر جذاب، به تشدید چالش‌ها در آن حوزه و افزایش مشکلات جامعه هدف منجر می‌شود.

این روزها فشار افکار عمومی به دولت برای مهار نرخ‌های نجومی اجاره بها، دولت را برآن داشته تا با اعطای وام ودیعه مسکن به مستأجران، از شدت انتقادات بکاهد اما در شرایطی که بازار اجاره بها تابعی از بازار خرید و فروش مسکن است، دولت اقدام اساسی و مؤثری همچون وضع مالیات بر عایدی سرمایه را تعیین تکلیف نمی‌کند.

این در حالی است که شواهد نشان می‌دهد وزارتخانه متولی بازار مسکن چندان روی خوشی به این طرح نشان نداده و وزارتخانه دیگری که مسئول بهبود فضای اقتصاد کشور است، مشتاق ورود به سیاست گذاری بازار مسکن شده است.

فرهاد دژپسند وزیر امور اقتصادی و دارایی دو هفته قبل از طراحی پیشنهاد جدیدی برای راه اندازی صندوق رهن و اجاره برای اعطای تسهیلات به مستأجران با هدف ساماندهی بازار اجاره بها خبر داد.

دژپسند و خودداری از بیان جزئیات صندوق رهن و اجاره

او چند روز بعد از آن در حاشیه نشست هیئت دولت جزئیات بیشتری از این طرح به خبرنگاران ارائه کرد و گفت: ما تلاش می‌کنیم رابطه بین رهن و اجاره را به نفع مستأجران سازماندهی کنیم و طرح ایجاد صندوقی را بدین منظور آماده و به رئیس جمهور پیشنهاد دادیم.

وزیر اقتصاد با بیان اینکه قرار است وامی از این صندوق به مستأجر داده شود ولی مبلغ آن به موجد پرداخت می‌شود، گفت: این وام با نرخ بسیار متمایز با نرخ که الان معادل سازی می‌شود تسویه خواهد شد تا مستأجر فشار بیشتری تحمل نکند. این صندوق تورمی هم ایجاد نخواهد کرد.

معاون وزیر اقتصاد: قرار نیست از فردای راه اندازی صندوق رهن و اجاره همه صاحب خانه شوند

با این حال محمدعلی دهقان دهنوی معاون اقتصادی وزیر اقتصاد ارائه این پیشنهاد به صورت‌های مختلف؛ لایحه از سوی دولت به مجلس گفت: این برنامه صرفاً پیشنهادی است که به رئیس جمهور داده خواهد شد و قرار نیست لایحه‌ای برای آن تنظیم شود.

او نام این برنامه وزارت اقتصاد را صندوق رهن و اجاره نامید و ادامه داد: قرار نیست از فردای تأسیس این صندوق همه مردم خانه دار شوند.

به گفته معاون وزیر اقتصاد، از دیگر شرایط این تسهیلات این است که مستأجر صرفاً به پرداخت اقساط این وام که به عنوان ودیعه مسکن (پول پیش) به موجر یا صاحب‌خانه داده می‌شود، می‌پردازد و از پرداخت اجاره

بها خلاصی خواهد یافت.

سابقه اعطای وام ودیعه مسکن در سال ۱۳۹۵؛ های گذشته

گفتنی است تنها وام ودیعه مسکنی که زیرساخت قانونی دارد و در قانون برنامه ششم توسعه در بخش بافت فرسوده و همچنین آئین نامه اجرایی آن مصوب هیئت وزیران و ستاد ملی بازآفرینی شهری وارد شده، وام ۲۰ میلیون تومانی ودیعه مسکن برای مالکان بافت ۱۳۹۵؛ های فرسوده است که برای رفع مشکل شرعی و شبهه ربوی آن، جز تسهیلات مشارکت در ساخت محسوب نمی ۱۳۹۵؛ شود.

بلکه یک تسهیلات کوتاه مدت بوده که به عنوان قرض الحسنه به مالک واحد مسکونی مشمول دریافت تسهیلات نوسازی مسکن برای یافتن واحد جدید تا زمان تکمیل ساخت و ساز به مدت دو سال داده شده و پس از آن، بانک عامل، کل این تسهیلات را یکجا دریافت می ۱۳۹۵؛ کند. این نوع قانون تاکنون اجرایی نشده است.

همچنین در حال حاضر در برخی از بانک ۱۳۹۵؛ ها وام قرض الحسنه ودیعه مسکن داده می ۱۳۹۵؛ شود که با توجه به اینکه رقم آن کمتر از ۵ میلیون تومان است، با استقبال خوبی از سوی مستأجران روبه رو نمی ۱۳۹۵؛ شود.

۶ ایراد اساسی کارشناسان به برنامه صندوق رهن و اجاره

کارشناسان چند ایراد مهم به این طرح وارد دانسته ۱۳۹۵؛ اند:

نخست آنکه مشخص نیست منابع این تسهیلات قرار است از چه منابعی تأمین شود.

دوم، اگر دولت یا بانک ۱۳۹۵؛ ها یا بانک تخصصی بخش مسکن منابع دیگری غیر از منابعی که به عنوان وام خرید یا ساخت مسکن پرداخت می ۱۳۹۵؛ کند، در اختیار دارد، چرا به افزایش سقف این نوع وام ۱۳۹۵؛ ها اقدام نمی ۱۳۹۵؛ کنند؟

سوم، اگر قرار است این تسهیلات یارانه ۱۳۹۵؛ ای بوده و با نرخ سود پایین داده شود، آیا مشمول افزایش پایه پولی، افزایش بدهی دولت به بانک ۱۳۹۵؛ ها، برداشت از منابع بانک مرکزی، انتشار پول بدون پشتوانه و نهایتاً ازدیاد نقدینگی و تورم نخواهد شد؟

چهارم، آیا این اقدام منجر به افزایش بیش از پیش نرخ اجاره بها و ودیعه مسکن نخواهد شد؟ و موجران با این استدلال که ««حالا که دولت قرار است ودیعه را وام بدهد، ودیعه را بالاتر بگوییم هم مشکلی پیش نخواهد آمد»؛ اقدام به بالابردن بیشتر ودیعه نخواهند کرد؟

پنج، آیا فکری برای دور زدن این برنامه از سوی برخی مشاوران املاک و سوءاستفاده آنها از کد رهگیری شده است تا به عقد قراردادهای صوری اجاره مسکن و دریافت تسهیلات ارزان قیمت از محل این قراردادهای صوری برای سفته بازی در بازار مسکن اقدام کنند؟

ششم، یکی از مهمترین نقدهایی که از سوی کارشناسان به این برنامه وارد است، این است که اگر دستگاه سیاست گذار در حوزه مسکن، وزارت راه و شهرسازی است، علت اصرار ورود وزارت اقتصاد به بخش مسکن و موضوع ساماندهی بازار اجاره علی رغم مخالفت وزیر راه و شهرسازی با آن و بروز موازی کاری میان دستگاه ۱۳۹۵؛ ها چیست؟

عضو هیئت رئیسه مجلس: وام دادن به مستأجران پول پاشی است

سید محمد حسین قاضی زاده هاشمی عضو هیئت رئیسه مجلس درباره این طرح گفت: وام دادن به مستأجران روشی اشتباه است. ما مدیرانی داریم که ساده ۱۳۹۵؛ ترین راهی که به ذهنشان می ۱۳۹۵؛ رسد، خرج کردن پول است. پول را از جایی به جای دیگر منتقل کرده و به دست مردم می ۱۳۹۵؛ دهند.

او با بیان اینکه پول ZWNJ&پاشی سم و زهر مضاعفی برای اقتصاد ایران در شرایط تحریم است، بیان کرد: پولپاشی در این شرایط اقتصادی موجب افزایش تورم خواهد شد. دولت باید راهکارهای شفافیت در بازار، نظارت بر بازار و افزایش عرضه واحدهای استیجاری را در دستور کار قرار دهد.

عضو هیئت رئیس مجلس یادآور شد: این کار مانند ۲۰ میلیارد دلاری است که آقای جهانگیری با قیمت ۴,۲۰۰ تومان به ثروتمندان داد تا کالا وارد کنند اما هیچ وقت به کشور بازنگشت.

مدیر اعتبارات بانک مسکن: وام رهن مسکن شبهه شرعی و ربوی دارد

محمدحسن علمداری، مدیر اعتبارات بانک عامل بخش مسکن درباره صندوق رهن و اجاره اظهار کرد: ما در بانک عامل بخش مسکن پیشنهادهای خود را برای این طرح ارائه کرده ZWNJ&ایم. ولی هنوز به نتیجه قطعی نرسیده است.

او ادامه داد: وزارت اقتصاد درباره وام ودیعه مسکن و صندوق رهن و اجاره هیچ مذاکره ZWNJ&ای با بانک عامل بخش مسکن نداشته است.

به گفته علمداری، وام رهن مسکن مشکل شرعی دارد و قرار است بانک مرکزی مشکل شرعی آن را در شورای فقهی بررسی و رفع کند تا راه حلی برای آن پیدا کنیم.

او یادآور شد: در حال حاضر وام ودیعه مسکن قرض الحسنه داریم که مشکل شرعی و ربوی ندارد اما رقم آن بسیار پایین است. باید وام جدید در قالب تسهیلات داده شود تا رقم بالاتری بتوانیم در قالب وام ودیعه پرداخت کنیم. رقم وام ودیعه مسکن قرض الحسنه ای که در حال حاضر در شبکه بانکی پرداخت می ZWNJ&شود، کمتر از ۵ میلیون تومان است که اثرگذاری ندارد.

مدیرعامل سابق بانک مسکن: هویت حقوقی و صندوق رهن و اجاره چیست؟

محدهاشم بت شکن، مدیرعامل سابق بانک عامل بخش مسکن درباره راه اندازی صندوق رهن و اجاره تصریح کرد: اولاً قرار است کدام بانک در این طرح وام بدهد؟ ثانیاً رقم آنچه قدر است؟ ثالثاً قرار است وام را در برابر چه کالایی بدهد که در رهن بانک برود؟

او همچنین ادامه داد: بانک عامل بخش مسکن معمولاً در برابر خرید یا ساخت مسکن تسهیلات می ZWNJ&دهد اما در این طرح قرار است چه رهینه ای به رهن بانک برود؟ قبلاً وام قرض الحسنه ودیعه مسکن در ارقام بسیار کمی داده می ZWNJ&شد.

عضو هیئت علمی دانشگاه علامه طباطبایی با بیان اینکه معلوم نیست وقتی صحبت از صندوق می ZWNJ&شود، صندوق به معنای شخصیت حقوقی است که تحت عنوان صندوق ZWNJ&های سرمایه گذاری از سازمان بورس و اوراق بهادار مجوز می ZWNJ&گیرد. یا اینکه این صندوق قرار است مانند صندوق ZWNJ&های بانکی باشد که شخصیت و هویت حقوقی مستقلی مانند صندوق پس انداز مسکن یکم ندارند؛ بلکه نوعی از حساب پس انداز هستند.

بت شکن عنوان کرد: نوع دیگری از صندوق مانند صندوق حمل و نقل یا صندوق ضمانت صادرات هم داریم که نیازمند قانونگذاری جدید است مثلاً صندوق حمل و نقل ذیل قانون برنامه ششم توسعه فعالیت می ZWNJ&کند و منابع آن پیش بینی شده است.

او تأکید کرد: وقتی برنامه شفاهی ارائه می ZWNJ&شود، امکان نقد آن وجود ندارد. همچنین به نظر می ZWNJ&رسد این طرح امکان ایجاد رانت برای برخی مشاوران املاک و سو استفاده از آن را به وجود می آورد.