

وام مسکن خانه‌اولی‌ها دیگر جذاب نیست

تهران (پانا) - تسهیلات صندوق پس‌انداز مسکن یکم حدود ۲۰ درصد قیمت مسکن را پوشش می‌دهد که همین مسئله موجب کاهش سپرده‌گذاری متقاضیان و به تبع آن کاهش منابع صندوق شده است.

به گزارش پژوهشکده پولی و بانکی، صندوق پس‌انداز مسکن یکم که با امکان پرداخت ۸۰ میلیون تومان وام با سپرده ۴۰ میلیون تومانی یکساله برای افراد خانه اولی و همچنین پرداخت ۱۶۰ میلیون تومان به زوجین با سپرده یکساله ۸۰ میلیون تومانی در شهر تهران در حال فعالیت است، طی سال‌های ابتدایی راه‌اندازی شاهد استقبال خوبی از سوی متقاضیان بوده است. اما با جهش قیمت مسکن طی یکی دو سال گذشته امکان خرید مسکن با تسهیلات صندوق پس‌انداز مسکن یکم افت چشمگیری داشته و همین مسئله موجب آغاز سیر نزولی منابع صندوق پس‌انداز مسکن یکم شده است.

مرکز پژوهش‌های مجلس در گزارشی به بررسی وضعیت این صندوق پرداخته که در این گزارش آمده است: راه‌اندازی صندوق یکم در زمانی که معاملات مسکن در رکود قرار داشت با استقبال بسیار خوبی روبه‌رو شد. در سه سال اخیر دو اتفاق مهم در صندوق رخ داد که یکی حجم بالای استقبال بسیار بیشتر از پیش‌بینی‌ها و بالا بردن انباشت تقاضا در صندوق یکم است و دیگری جهش قیمت در بازار ارز و مسکن است که باعث کاهش قدرت خرید مسکن شد.

سیاست‌های دولت تا قبل از تحولات اقتصادی به وجود آمده در سال گذشته در جهت تامین مالی خرید مسکن خانه اولی‌ها از محل صندوق پس‌انداز مسکن یکم تا حدودی موفق عمل کرد. اما در یک سال اخیر با افزایش جهشی قیمت مسکن و ثابت ماندن سقف تسهیلات صندوق، عملاً توانایی خرید مسکن به خصوص در شهرهای بزرگ از متقاضیان سلب شده به نحوی که در تهران این تسهیلات تنها حدود ۲۰ درصد هزینه خرید مسکن در مناطق متوسط شهر را تامین می‌کند.

به همین دلیل بسیاری از سپرده‌گذاران این صندوق از دریافت تسهیلات انصراف داده و تقاضای دریافت سپرده‌های خود را داشته‌اند و اگر تغییری در سیاست‌های این صندوق توسط بانک مسکن ایجاد نشود منابع آن دچار سیر نزولی شده و ممکن است با عدم تحقق اهداف تشکیل این صندوق به توقف فعالیت برسد. این وضعیت در تهران و شهرهای بزرگ‌تر نسبت به شهرهای کوچک محسوس‌تر است به نحوی که در شهرهای کوچک هنوز تسهیلات صندوق می‌تواند تا حدودی پاسخگوی خرید مسکن باشد.

یک راهکار می‌تواند افزایش سقف تسهیلات باشد که برای آن دو مانع متصور است یکی کمبود منابع و دیگری افزایش احتمالی تورم. در صورت عدم رشد سقف وام‌ها فاصله زیادی بین استطاعت خرید مسکن با بهای آن برای متقاضیان مسکن اول باقی خواهد ماند.

مسئله دیگر در خصوص تسهیلات صندوق یکم بازپرداخت آن است. به دلیل بالا بودن نرخ سود تسهیلات بانکی در ایران افزایش مدت زمان بازپرداخت، کمک‌چندانی به کاهش نرخ اقساط نمی‌کند و مورد پسند دریافت‌کنندگان تسهیلات نیست. از این رو یکی دیگر از اقدام‌های مؤثر در جهت تسهیل استفاده از وام‌های صندوق یکم می‌تواند افزایش مدت زمان بازپرداخت همزمان با کاهش نرخ سود آن با استفاده از منابع کمکی باشد.

به دلیل محدود شدن منابع بانک مسکن با وجود برگشت تسهیلات از محل صندوق یکم و مسکن مهر و تعدد تکالیف آن با توجه به فعالیت‌های پیشروی این بانک در جهت ایجاد رونق در بخش مسکن باید در اولویت تخصیص‌های

دولت قرار گیرد تا با استفاده از منابع کمکی بتواند تسهیلات بیشتری را برای متقاضیان فراهم و تحرکی در بازار مسکن ایجاد کند.