



ثبت كمترين سهم ساختمان از تسهيلات بانكي

كر كه وام مسكن پايين كشيده شد

كر كه وام مسكن پايين كشيده شد؛ اين بار تقصير نه فقط بر گردن بانك ها و بي مبيلي معمول شان براي پرداخت تسهيلات، بلكه دلايل براي ثبت كمترين وزن مسكن از وام هاي بانكي متعدد است. ر كود فراگير در بازار مسكن وزن كل وام هاي مسكن از كل تسهيلات بانكي را به شكل تاريخي پايين آورده و ناكار آمدي مبالغ وام مسكن نيز كه جاي خود دارد.

■ ■ ■

گزارش جديد بانك مركزي درباره تسهيلات پرداختي بانك ها به بخش هاي مختلف اقتصادي حاكي از آن است كه بهار امسال تنها حدود ۶۱ همت انواع تسهيلات مسكن پرداخت شد كه وزن آن از كل تسهيلات پرداختي بانك ها تنها ۷/۳ درصد است. اين نرخ، پايين ترين سهم در دوده گذشته و به نوعي سقوط آزاد وام مسكن است.

■ **ركود فراگير در بازار مسكن**

يكي از مهم ترين دلايل آب رفتن سهم مسكن از تسهيلات بانكي، به ركود فراگير بخش مسكن و ساختمان بازمي گردد. اين وضعيت با وقوع جنگ اسر ائيل عليه ايران در خردادماه به مراتب بتر و تقاضا براي وام به كمترين ميزان خود رسيد. هم سرمایه گذاران بخش مسكن و هم متقاضيان مصرفي در خردادماه از خريد دست نگه داشتند. اين وضعيت ركودي البته فراتر از جنگ اخير، بلكه در چند سال اخير همواره ادامه داشته و حالا با تداوم ركود تورمي در بازار مسكن بيشتر شده است. هر چند اعلام شد كه وقوع جنگ بر كاهش قيمت ها تأثير گذار بوده، اما بررسي فايل هاي ارائه شده در بازار مسكن ريزش قابل ملاحظه اي را نشان نمي دهد.

منصور غيبي، كارشناس بازار مسكن نيز معتقد است كه بازار خريد و فروش ملك اكتون در شرايط ركود به سر مي برد و مردم به دنبال ثبات اقتصادي و چشم انداز روشن هستند و فعلا تقاضاي جدي براي خريد مشاهده نمي شود. تنها در حوزه راه جايي ها ادامه دارد چون نياز به مسكن براي زندگي اجتناب ناپذير است.

وي تاكيد كرد: تغييرات قيمتي در بازار خريد و فروش به هيچ وجه ناگهاني و چشمگير نخواهد بود. حتي اگر كاهش قيمتي رخ دهد، انقدر آهسته و تدريجي است كه خريدار عادي آن را احساس نمي كند.

كارشناسان از شرايط فعلي به عنوان قفل شدگي بازار مسكن تعبير مي كنند و يكي از دلايل مهم كاهش تقاضا براي وام مسكن را همين مسئله مي دانند. گزارش ها نشان مي دهد بهار امسال تنها ۲/۱ درصد كل تسهيلات بانكي به شكل وام خريد خانه پرداخت شد در حالي كه اين نرخ پارسال ۴/۱ درصد بود. برخي كارشناسان كاهش پرداخت تسهيلات را نه فقط ناشي از بي مبيلي شبكه بانكي به وام دهي نيست، بلكه عمده دليل آن را نبود توان خريد خانه و ساخت آپارتمان مي دانند.

■ **ناكار آمدي وام مسكن**

بي اثري وام خريد روي قيمت خانه و ناكار آمدي وام مسكن يكي ديگر از دلايل ريزش سهم مسكن از تسهيلات شبكه بانكي است. در حالي كه نشيو معمول قدرت پوشش وام خريد مسكن در كشورها، رقمي معادل حداقل ۷۵ درصد از بهاي خريديك خانه است، اما در تهران با وام فعلي، تنها مي شود پنج مترمربع از يك آپارتمان متعارف را خريد كه زير ۱۰ درصد بهاي خريد خانهي مي شود. قدرت مالي تسهيلات فعلي در حد پنج متر مربع است و البته اگر هزينه خريد اوراق تسهيلات از مبلغ اسمي تسهيلات كسر شود، قدرت واقعي به حدود سه مترمربع سقوط مي كند. گزارش ها نشان مي دهد از سال ۹۷ تاكنون رقم وام خريد مسكن ۸/۳ برابر شده، در حالي كه قيمت مسكن در همين فاصله زماني ۲۰۰ برابر شده است.

همچنين ناتواني طبقه متوسط جامعه به عنوان بخش اصلي تقاضاي مصرفي خريد آپارتمان در پرداخت قسط ماهانه تسهيلات مسكن نيز از ديگر دلايل كاهش تقاضاي وام مسكن است.

مجموع همه تسهيلاتي كه مي شود براي خريد مسكن در تهران دريافت كرد يك ميليارد و ۲۸۰ ميليون تومان است كه قسط آن ماهي ۲۸ ميليون تومان تعيين شده است. رقمي كه از چيب خيلي از خانوارها با توجه به سطح بالاي تورم عمومي و رقم سنگين بهاي سبد مصرف بزرگ و تأمين آن تقريبا غير ممكن است.

■ **بي مبيلي بانك ها به پرداخت تسهيلات مسكن**

البته در اين ميان نيوان بي مبيلي بانك ها به پرداخت تسهيلات را نيز ناديده گرفت. چشمبند بزرگ، رئيس هيئت مديره كانون انبوسازان كشور با اشاره به بي مبيلي بانك ها به پرداخت تسهيلات ساخت و ساز گفت: بانك هاي اعطاي تسهيلات ساخت خودداري مي كنند.

وي افزود، حتي بانك مسكن كه در ميان بانك ها به عنوان بانك تخصصي مسكن شناخته مي شود نيز در اعطاي تسهيلات ساخت مقاومت مي كند. بزرگ گفت: ساخت و ساز مسكن در كما به سر مي برد و بايد گفت كه ساخت و ساز حال نراري دارد. متأسفانه افت شديد خريد و فروش مسكن به دليل كاهش قدرت خريد متقاضيان يكي از دلايل جالشي ساخت و ساز است.

اغلب سازندگان مسكن بر اين باور هستند مادامي كه به مشكلات بخش خصوصي توجهي نشود و بر اينها تسهيلات در نظر گرفته نشود افت توليد مسكن هر روز بيشتر از قبل خواهد شد.

كارشناسان تاكيد دارند كه مسير طراحي شده براي مصرف منابع بانكي در بخش مسكن بايد از چند طريق اصلاح شود. بر اين اساس گام اصلي كمك به بانك توسعهاي در بخش مسكن به شكل افزايش سرمايه و نيز تأمين منابع به اشكال ديگر نظير تأمين از محل وجوه اداره شده براي پفاي تكاليف پيش بيني شده در حوزه پرداخت تسهيلات بانكي از سوي اين بانك است.

راهكار ديگر، جذاب شدن نرخ سود سرده بلندمدت در بانك تخصصي و توسعهاي بخش مسكن با هدف كمك به تأمين ماليي در همين بخش خواهد بود. در نهايت راهكار ديگري كه بانكداران براي احياي سهم مسكن از تسهيلات شبكه بانكي توصيه مي كنند، پيش بيني سياست هاي مشوق مشاركت ساير بانك ها براي پرداخت تسهيلات مسكن است.

در هر صورت براساس قانون سهم بخش مسكن از كل تسهيلات بانكي بايد احيا و به ۲۰ درصد برسد كه با حدود ۳ درصد فعلي فاصله و شكاف عميقي دارد. البته كارشناسان در كنار ضرورت افزايش سهم مسكن از تسهيلات بانكي تاكيد دارند كه صرف پرداخت وام براي رونق مسكن كافي نيست و قبل از آن بايد توان اقتصادي خانوارهاي فاقد مسكن، چشم انداز سرمايه گذاري در بخش و همچنين تورم اصلاح شود. اين مهم نيز با كاهش پايدار ريسك هاي اقتصادي و غير اقتصادي ممكن مي شود. رونق بخش مسكن، منجر به افزايش اشتغال و رشد اقتصادي مي شود و ركود فراگير در اين بخش مخاطره اي براي اقتصاد كشور و تحقق رشد اقتصادي ۸ درصدي برنامه ريزي شده در برنامه هفتم توسعه دارد.

آمار، زبان بي صداي توسعه است؛ سخني ناپ كه راز بسياري از تصميم هاي بزرگ را در خود نهفته دارد. اين روزها كه جهان بر مدار داده ها مي چرخد، ايران نيز قدمي بلند در اين مسير برداشته است. ديگر نه مأمور آمارگير در خانه مان را مي زند، نه فرم هاي بلند و تكراري را پر مي كنيم. «سرشماري ثبتي مينا» حالا كليدواژه مهمي در نظام آماري كشور شده است. گام بلندي كه نيازمندز پرداخت هاي محكم، داده هاي دقيق و از همه مهم تر، استانداردهايي يکپارچه است. تغييري اگر چه فني و تخصصي به نظر مي رسد، اما اثري عميق بر زندگي روزمره ما خواهد گذاشت؛ از پرنامه ريزي براي ساخت بيمارستان و مدرسه گرفته تا تصميم هاي كلان در بازار مسكن و اشتغال. حالا سازمان هاي بزرگ به ميدان آمدهاند تا اين مسير را هموار كنند. ■ ■ ■

سال هاست كه سرشماري عمومي نفوس و مسكن در كشور، نماد رسمي ترين شيوه گردآوري داده هاي آماري درباره جمعيت، اشتغال، مسكن، آموزش و بسياري از شاخص هاي اجتماعي و اقتصادي به شمار مي آيد، اما تجربه جهاني و پيشرفت هاي فناوري، لزوم عبور از روش هاي پرهزينه و زمان بر گذشته را به ما گوشزد مي كنند. در اين ميان، تغيير رويكرد مرکز آمار ايران به سمت «سرشماري ثبتي مينا»، نقطه عطفي در تاريخ نظام آماري كشور است، اما سرشماري ثبتي مينا چيست؟ به زبان ساده، اين روش به جاي مراجعه حضوري مأموران آمارگير به منازل از اطلاعاتي استفاده مي كند كه پيش تر در دستگاه هاي مختلف اجرائي كشور ثبت شدهاند؛ اطلاعاتي از پايگاه هاي دادهاي مانند ثبت احوال، بيمه، آموزش و پرورش، شهرداري ها، وزارت كشور و ساير نهادها گردآوري مي شوند. اين شيوه، نه تنها سرعت و دقت بيشتري دارد، بلكه از تكرار جمع آوري اطلاعات مشابه جلوگيري مي كند.

مستولان آماري اخير اعلام کردهاند كه براساس دستور رئيس جمهور، همه دستگاه هاي اجرائي موظف به همكاري با مرکز آمار بر اجرائي اين سرشماري ارائه داده هاي خود هستند، اما همكاري صرف، كافي نيست. داده هاي استاندارد نباشند، مانند قطعاتي ناخوابنده كه به هم نمي خورند، از همين رو، بر لزوم استاندارددسازي داده ها تاكيد دارند. در اين راستا پينهاد شده است كه كارگروهي تخصصي با حضور نمايندگان مرکز آمار ايران و سازمان ملي استاندارد، تشكيل گروه مشترك با مرکز آمار اعلام ايران و سازمان ملي استاندارد، تشكيل گروه مشترك براي همكاري مشترك كنند. اين سازمان براي همكاري ملي استاندارد، نيز ممكن نيست. سازمان ملي استاندارد، بايد استانداردهاي مشخص كنند، سازمان ملي استاندارد، بايد استانداردهاي مشخص كنند، سازمان ملي استاندارد، بايد استانداردهاي مشخص كنند.

■ ■ ■

■ ■ ■

■ ■ ■

■ ■ ■

■ ■ ■

■ ■ ■

■ ■ ■

■ ■ ■

■ ■ ■

■ ■ ■

■ ■ ■

■ ■ ■

■ ■ ■

■ ■ ■

■ ■ ■

■ ■ ■

■ ■ ■

■ ■ ■

■ ■ ■

■ ■ ■

■ ■ ■

■ ■ ■

■ ■ ■

■ ■ ■

■ ■ ■

■ ■ ■

■ ■ ■

■ ■ ■

■ ■ ■

■ ■ ■

■ ■ ■

■ ■ ■

■ ■ ■

■ ■ ■

■ ■ ■

■ ■ ■

■ ■ ■

■ ■ ■

■ ■ ■

■ ■ ■

■ ■ ■

■ ■ ■

■ ■ ■

■ ■ ■

■ ■ ■

■ ■ ■

■ ■ ■

■ ■ ■

■ ■ ■

■ ■ ■

■ ■ ■

■ ■ ■

■ ■ ■

■ ■ ■

■ ■ ■

■ ■ ■

■ ■ ■

■ ■ ■

■ ■ ■

■ ■ ■

■ ■ ■

■ ■ ■

■ ■ ■

■ ■ ■

■ ■ ■

■ ■ ■

■ ■ ■

■ ■ ■

■ ■ ■

■ ■ ■

■ ■ ■

■ ■ ■

■ ■ ■

■ ■ ■

■ ■ ■

■ ■ ■

■ ■ ■

■ ■ ■

■ ■ ■

■ ■ ■

■ ■ ■

■ ■ ■

■ ■ ■

■ ■ ■

■ ■ ■

■ ■ ■

■ ■ ■

■ ■ ■

■ ■ ■

■ ■ ■

■ ■ ■

■ ■ ■

■ ■ ■

■ ■ ■

■ ■ ■

■ ■ ■

■ ■ ■

■ ■ ■

■ ■ ■

■ ■ ■

■ ■ ■

■ ■ ■

■ ■ ■

■ ■ ■

■ ■ ■

■ ■ ■

■ ■ ■

■ ■ ■

■ ■ ■

■ ■ ■

■ ■ ■

■ ■ ■

■ ■ ■

■ ■ ■

■ ■ ■

■ ■ ■

■ ■ ■

■ ■ ■

■ ■ ■

■ ■ ■

■ ■ ■

■ ■ ■

■ ■ ■

■ ■ ■

■ ■ ■

■ ■ ■

■ ■ ■

■ ■ ■

■ ■ ■

■ ■ ■

■ ■ ■

■ ■ ■

■ ■ ■

■ ■ ■

■ ■ ■

■ ■ ■

■ ■ ■

■ ■ ■

■ ■ ■

■ ■ ■

■ ■ ■

■ ■ ■

■ ■ ■

■ ■ ■

■ ■ ■

■ ■ ■

■ ■ ■

■ ■ ■

■ ■ ■

■ ■ ■

■ ■ ■

■ ■ ■

■ ■ ■

■ ■ ■

■ ■ ■

■ ■ ■

■ ■ ■

■ ■ ■

■ ■ ■

■ ■ ■

■ ■ ■

■ ■ ■

■ ■ ■

■ ■ ■

■ ■ ■

■ ■ ■

■ ■ ■

■ ■ ■

■ ■ ■

■ ■ ■

■ ■ ■

■ ■ ■

■ ■ ■

■ ■ ■

■ ■ ■

■ ■ ■

■ ■ ■

■ ■ ■

■ ■ ■

■ ■ ■

■ ■ ■

■ ■ ■

■ ■ ■

■ ■ ■

■ ■ ■

■ ■ ■

■ ■ ■

■ ■ ■

■ ■ ■

■ ■ ■

■ ■ ■

■ ■ ■

■ ■ ■

■ ■ ■

■ ■ ■

■ ■ ■

■ ■ ■

■ ■ ■

■ ■ ■

■ ■ ■

■ ■ ■

■ ■ ■

■ ■ ■

■ ■ ■

■ ■ ■

■ ■ ■

■ ■ ■

■ ■ ■

■ ■ ■

■ ■ ■

■ ■ ■

■ ■ ■

■ ■ ■

■ ■ ■

■ ■ ■

■ ■ ■

■ ■ ■

■ ■ ■

■ ■ ■