

## دخلوخروج

شنبه ۱۲ مرداد ۱۳۹۸ - شماره ۲۷

*خراسان* شماره ۲۰۱۶۲

## پرونده روز



# مسکن روی گسل تأمین مالی

### بررسی روش‌ها و وضعیت تأمین مالی مسکن در کشور

محمد حقگو

روزنامه‌نگار

#### ● خانوار ایرانی چند ساله صاحب خانه می‌شود؟

اگر چه ممکن است پاسخ این سوال در شرایط کنونی برای بعضی‌ها، چشم بسته، «هیچ وقت» باشد، اما این مسئله، در واقع موضوع یکی از شاخص‌های رسمی مسکن به نام «شاخص دسترسی به مسکن» است. این شاخص نشان می‌دهد که اگر یک خانوار، تمام درآمد خود را پس انداز کند، در مدت چند سال خواهد توانست خانه بخرد؟ طبق معمول آمارها در این زمینه چندان به روز نیست و امروز این شاخص را خودمان محاسبه می‌کنیم.

در این رابطه آخرین داده‌های مرکز آمار ایران نشان می‌دهد که در سال ۹۶، درآمد متوسط خانوارهای ایرانی ۳۶ میلیون و ۶۹۴ هزار تومان بوده است. یعنی ماهانه رقمی در حدود ۳ میلیون و ۵۷ هزار تومان. از سوی دیگر در این زمستان این سال، متوسط قیمت هر متر مربع زیربنای مسکونی معامله شده در مناطق شهری ایران به یک میلیون و ۸۳۰ هزار تومان با میانگین مساحت ۱۱۲ متر مربع رسیده است. بدین ترتیب می‌توان گفت متوسط قیمت مسکن ۲۰۵ میلیون و ۶۰ هزار تومان بوده که با تقسیم این رقم بر درآمد سالانه یک خانوار ایرانی، شاخص دسترسی به مسکن، ۵،۶ سال می‌شود. در این جا، این فرض را باید در نظر داشت که رقم یادشده با توجه به فرض ثبات درآمد، تورم و قیمت مسکن، و صفر شدن مخارج مصرفی خانوار به دست آمده است. اگر این فرض را مقداری واقعی‌تر کنیم یعنی فرض کنیم خانوارها یک سوم درآمدهشان را برای خرید مسکن پس انداز کنند و قیمت مسکن هم ثابت بماند، طول دوره انتظار خانوار ایرانی برای خانه دار شدن، حدود ۱۷ سال

**سوال** سلام چهار ساله ازدواج کردم و یه پسر چهارساله هم دارم،شوهرم از ازدواج اولش دو فرزند پسر و یک دختر داردکه جوان و نوجوان هستنداز ابتدا قرار براین بود بچه‌ها پیش مادرشان باشند اما بعد از ازدواج پای آن‌ها کم کم به خانه ما باز شد و حالا شوهرم می‌خواهد سه فرزندش را پیش خودش بیاورد، حتی پسر بزرگش هم که ازدواج کرده باید با ما در یک خانه زندگی کنداز رفتار توهین آمیز بچه‌ها با من و پشتیبانی همسرم از آن‌ها،توجه نکردن به فرزندم از جانب پدرش که مثل مزاحم بالا رفتار می‌کند،توهین و بدرفتاری با من و قطع کردن رابطه با خانواده ا مهشکاک و بددل بودن نسبت

به من،همه و همه باعث شد من بارها به حالت قهر به شهرستان نزد خانواده ام برم که او در این چندبار حتی زحمت دنبال اومدنم رو نکشیده وهربار خواسته خودم برگردم‌این بار هم که هشت ماهه قهر کردم هربار تهدید و توهین که خودت برگرد وگرنه پسرم رو ازت می‌گیرم یا این که اونقدر با حرفاش خوارو کوچیکم می‌کنه که بهم می‌فهمونه من فقط کلفت خونه اش محسوب میشم و به خاطر خدمت به بچه‌های اون باید برگردم اینارو میگه که درخواست طلاق بدم و از حق و حقوقم بگذرم ،نمیدونم باید چیکار کنم و قانون چه حقی برای من قائل شده،اون حاضر به حرف زدن نیست و فقط تهدیدم

میکنه،چطوری باید درخواست بدم که بتونم حقانیتم رو ثابت کنم؟
**پاسخ** سلام به شما نقظه و مهریه تعلق می‌گیرد .حضانت فرزند هم تا ۷ سالگی با مادر است و بعد از آن با پدر مگر اینکه عدم صلاحیت پدر اثبات شود. در مورد طلاق گرفتن شما هر آن چه که باعث عسر و حرج شما بشود و بتوانید نزد دادگاه ثابت کنید منجر به طلاق می‌شود مثل همین رفتارهایی که انجام می‌دهند و یا این که خرجی شما را ندهند و ... به به حال باید اثبات کنید مثلاً به عنوان شاهد یا مطلع می‌توانید از افرادی که از این ماجرا مطلع هستند و یادیده اند نزد دادگاه استفاده کنید.

**سجاد حاجبی خانیکی**

کارشناس ارشد حقوق ثبت اسناد و املاک

#### ● چرخ تأمین مالی مسکن بر مدار سابق می‌چرخد

موضوع مهم دیگری که هم اینک وجود دارد که آیا با همه اوصاف ذکر شده، راه‌های دیگری بوده که در کشور برای تأمین مالی مسکن خانوارها اجرا نشده باشد؟ متأسفانه و با خوش‌بینانه باید گفت که پاسخ مثبت است.

واقعیت این است که تاکنون، نظام تأمین مالی مسکن در ایران به شیوه سنتی طراحی و اجرا شده است. به این معنا که تأمین مالی در این حوزه، عمدتاً مبتنی بر وام بوده و آن هم از مسیر وثیقه‌گذاری (که جزو ابتدایی‌ترین شیوه‌های وام دهی است)، در گوشه و کنار ه‌د پای برخی روش‌های دیگر مانند صندوق زمین و ساختمان و پیش‌فروش ساختمان دیده می‌شود که البته اولی‌دلیل نوسان نرخ ارز و دومی به دلیل معلق ماندن قانون پیش‌فروش ساختمان عملاً تاکنون نتوانسته‌اند آن چنان که باید در بازار مسکن جدی گرفته و توسعه داده شوند. با این حال، در سایر کشورهای دنیا، مدت هاست از ابزارهای نوین تأمین مالی مسکن مانند بازار سرمایه استفاده می‌شود. اوراق رهنی مسکن از جمله این ابزارهاست که توان تسهیلات دهی بانک‌ها برای تأمین مسکن را چند برابر می‌کند، هر چند بکارگیری این ابزارها هم ملاحظات فنی و اقتصادی دارد، اما انتظار می‌رود در شرایطی که نرخ ارز و نیز بازار پول و نظام بانکی در حال اصلاح واقعی است، سیاستگذاران بخش مسکن از این رویدادها عقب نمانند.

#### ● لزوم تأمین مالی مسکن مردم متناسب باوضعیت درآمدی دهک‌ها

اصل ۴۳ قانون اساسی بر تأمین مسکن برای همه مردم، تأکید کرده است و لذا نقش آفرینی دولت در بازار مسکن ضروری است. اما باید گفت که توانمندسازی مردم از سوی دولت برای خانه دار شدن نیز می‌بایست متناسب با وضعیت درآمدی آنان، صورت گیرد، موضوعی که در حال حاضر، کمتر به آن توجه می‌شود. نمونه آن را می‌توان در طرح مسکن یکم دیدید- طوری که هر فردی که وارد چرخه این وام شود، می‌تواند آن را دریافت کند.

برای همین، باید گفت که در اصلاح فوری وضع موجود، اولین گام ضروری، شناخت نیازمندان واقعی مسکن از طریق دهک بندی درآمدی است. در این رابطه و به گزارش شبکه تحلیلگران اقتصاد مقاومتی دهک‌های درآمدی مردم را می‌توان به ۴ دسته تقسیم کرد و استراتژی مربوط به هر دسته را مورد توجه قرار داد.

■ در دسته اول، دو دهک بالایی جامعه یعنی ۹ و ۱۰ هستند که با توجه به سطح درآمدی، نیازی به حمایت دولت برای خرید مسکن ندارند.

■ در دسته دوم، می‌توان دهک‌های متوسط رو به بالا یعنی دهک‌های ۶ و ۷ و ۸ را قرار داد. این افراد عمدتاً نیازمند تسهیلات هستند. این تسهیلات می‌بایست از نوع ساخت قابل انتقال به خریدار باشد تا به تورم مسکن دامن نزنند.

■ دسته سوم، دهک‌های ۳ و ۴ و ۵ (کم‌برخوردارتر نسبت به طیف متوسط جامعه) خواهند بود. کارشناسان معتقدند که دولت برای این گروه می‌بایست علاوه بر تسهیلات ساخت، زمین ارزان و زمین‌ارزان‌تر در اختیار آنان قرار دهد. چرا که طبق برآوردها، در حال حاضر، قیمت زمین، بین ۶۵ تا ۸۵ درصد قیمت مسکن را در حال حاضر به خود اختصاص می‌دهد.

■ در دسته چهارم نیز می‌بایست دهک‌های ۱ و ۲ مورد توجه قرار گیرند. به این افراد می‌توان علاوه بر تسهیلات ساخت قابل انتقال به خریدار و زمین با قیمت صفر یا شرایط اقساطی، کمک‌های یارانه‌ای و بلاعوض در بخش مصالح و انرژی نیز ارائه کرد تا این افراد نیز بتوانند به سرپناهی در حد قانون و نیازهای ضروری دست پیدا کنند.در مجموع باید گفت کمک دولت به مردم در فرآیند خانه دار شدن آن‌ها، مانند تمام سیاست‌های یارانه‌ای و رفاهی، نیازمند شناسایی دقیق وضعیت درآمدی آن‌هاست. موضوعی که سال‌های سال است در اقتصاد ایران مسکوت گذاشته شده است. در مرحله بعد، ایجاد سازو کارهای تأمین مالی مسکن مردم متناسب با هر دهک ضروری است. سازو کارهایی که الزاماً از مسیر بانک و وام‌های بانکی نمی‌گذرد. هم‌زمان، باید زمینه برای زیرساخت‌های قانونی نظیر تعیین تکلیف هر چه سریعتر قانون پیش‌فروش ساختمان و ترویج این زیرساخت‌ها نیز فراهم شود و این قانون‌ها از پست‌وخانه‌های مجلس و دولت بیرون بیایند.

که نسبت LTV با توجه به رتبه اعتباری مشتری، ۶۰ تا ۸۰ درصد

و برای مشتریان دارای ریسک اعتباری حداقل (بهترین مشتری) تا ۱۰۰ درصد ارزش ملک نیز می‌رسد!

##### ● کلاًوام مسکن کم داریم

علاوه بر قدرت پایین خرید وام‌های فعلی مسکن که عمده آن را می‌توان در وام خرید مسکن یکم دید، نظام تأمین مالی مسکن در ایران یک ایراد اساسی دیگری نیز دارد و آن اندازه بسیار کوچک این سیستم است. شاید یکی از دلایل پنهان نارضایتی مردم از وام‌های مسکن فعلی همین موضوع باشد. مقایسه‌های جهانی نشان می‌دهد که ایران، به رغم برخورداری از سرانه تولید ناخالص داخلی بالا، یکی از کوچکترین نظام‌های تأمین مالی مسکن را داراست. به طوری که مانده اعتبارات مسکن به تولید ناخالص داخلی، کمتر از ۷ درصد است. این در حالی است که نسبت یادشده در کشورهای توسعه یافته، ۴۰ درصد، و در کشورهای در حال توسعه بین ۱۰ تا ۴۰ درصد برآورد می‌شود. مسئولان دولت و بانک مرکزی در این زمینه، از نبود توان در نظام بانکی برای تأمین مالی مسکن می‌گویند. این در حالی است که یک پایه کم توانی بانک‌ها در این زمینه به خود آن‌ها بر می‌گردد. چرا که بخش عمده‌ای از توان بانک‌ها (خلق پول بانک‌ها) تا قبل از بحران ارزی در کشور، بجای صرف در مسیرهای هدایت شده‌ای نظیر مسکن، بصورت کور، به سپرده‌های بانکی تخصیص یافته که نرخ سود آن‌ها نیز مطابق با واقعیات اقتصاد کشور نبوده است. به خاطر همین مسئله است که اخیراً یکی از رویکردهای جدید بانک مرکزی «هدایت اعتبار» در نظام بانکی است تا به این وسیله، از رشد نقدینگی به عنوان اهرمی برای طرح‌های توسعه‌ای کشور (که می‌تواند مسکن هم جزو آن باشد) استفاده شود.

خواهد بود. البته این رقم باز هم بسیار خوش‌بینانه است، چرا که خانواری که یک سوم درآمدش را پس انداز می‌کند، خیالش باید از بابت اجاره خانه هم راحت باشد. در حالی که می‌دانیم، بیشتر درآمد اجاره نشین‌های قشر متوسط جامعه صرف اجاره خانه می‌شود. بنابراین در شرایط کنونی باید گفت که پاسخ سوال این بخش ضریب قابل توجهی از عدد ۱۷ سال است. ... و شاید همان هیچ وقت!

##### ● وام‌هایی که قدرتشان هیچ و پوچ شده است

بعد از مشخص شدن وضعیت درآمدی مردم در ارتباط با مسکن، این سوال پیش می‌آید که نقش دولت تا چه اندازه در تأمین مالی مسکن مردم پررنگ است؟ این سوال نیز موضوع یکی دیگر از شاخص‌های مسکن به نام نسبت وام به ارزش مسکن (LTV) است. این شاخص بیانگر قدرت و اثربخشی تأمین مالی دولت برای مسکن است. طبق برآوردها، میزان این شاخص در سال‌های اخیر بسیار کاهش یافته به طوری که در سال ۹۶ تقریباً ۴۰ درصد بوده (با توجه به مترآز مبنای این شاخص و نیز وام مسکن یکم) و در پایان سال ۹۷ به ۱۷ درصد کاهش یافته است. این در حالی است که به گزارش تجارت فردا، در بسیاری از کشورهای توسعه‌یافته، سهم بالایی از قیمت مسکن، از محل وام بانکی تأمین می‌شود و خرید مسکن، عملاً از محل درآمد (پس‌انداز)‌های آتی و نه پس‌انداز گذشته خانوار صورت می‌پذیرد (خانوار با پول نقد اقدام به ساخت یا خرید مسکن نمی‌کند). تجارب سایر کشورها به‌ویژه کشورهای توسعه‌یافته نشان می‌دهد



## زبان بیاموزید تا سرتان کلاه نرود

سمیه محمدنیا حناپی

روزنامه‌نگار

پدر از تنوع بالای محصولات و مارک‌های مختلف در بازار به ستوه آمده بود. قیمت اجناس هم که دیگر قوز بالای قوز بود. مادر نیز نگران لیست ناتمام جهیزیه تنها دخترش، تقریباً مغازه‌ای را نبود که زیر پا نگذاشته باشد. هر دو خسته و ناراحت به کالاهای ارز رزق و برق وپت‌رین مغازه‌ای خیره شده بودند که ناگهان چشمان مادر برقی زد. بله در این مغازه جاروبرقی که در بقیه فروشگاه‌ها عرضه می‌شود با قیمت خیلی پایین‌تر برچسب قیمت خورده است؟ مگر می‌شود؟ آن‌ها با آرزوی این که صفرهای قیمت را اشتباه نخوانده باشند، وارد فروشگاه شدند و بعد از چند لحظه شاد و پیروز و چند کارتن به دست از فروشگاه مرد منصف بیرون زدند. ماه‌ها گذشت و دخترشان نیز به خانه بخت رفته بود که روزی دختر شان تماس گرفت و آدرس مغازه‌ای که همان جاروبرقی آنجائی را از آن‌جا خریده بودند را جویا شد. مادر نیز علت این درخواست را پرسید و دختر در جواب گفت جاروبرقی اش خراب شده است. و وقتی آن را به تعمیرگاه خدمات پس از فروش مربوط به مارکش برده‌اند، گفته‌اند که این جنس تقلبی است! و آن‌ها هیچ تهمدی نسبت به کالاهای تقلبی ندارند که هیچ

چون رقیب پر فریب کمپانی شان هم هست اصلا دستی به آن وسیله‌ها نمی‌زنند. مادر با چشمان و دهانی باز مانده به دخترش گفت آن‌ها از کجا فهمیده‌اند که جنس تقلبی است؟ من بازار را زیر پا گذاشته‌ام و همه مغازه‌ها عین همین وسایل تو را داشتند. یعنی همه پر از بازار جنس تقلبی است؟ بیا به خانه مان تا با هم برویم. در مغازه مرد فروشنده به راحتی قبول کرد که جنسش تقلبی است. او گفت اجناس تقلبی دقیقاً شبیه نمونه‌های اصلی‌شان هستند و تنها تفاوت شان که آن‌ها را پیگیری‌های حقوقی محفوظ نگه می‌دارد، دستکاری در نحوه نوشتن مارک است. مثلاً برند اصلی SONY را با O می‌نویسند اما مارک تقلبی اش SUNY می‌نویسند. من هم فکر کردم که شما می‌دانید دارید چه می‌خرید. آخر به جز این، چه دلیل دیگری می‌توانست وجود داشته باشد که من جنس را پایین‌تر از حد بازار بفروشم؟

در دنیای برندها و مارک‌های برتر، پدیده‌ای به نام اجناس تقلبی با عنوان (فیک) مانند یک شهر زیر زمینی رشد کرده است. اجناس تقلبی که واقعاً نمی‌دانیم از چه راهی توانسته‌اند به بازار دسترسی پیدا و جایی در میان بقیه اجناس با کیفیت برای خودشان باز کنند.

اما ما در این نوشتار نمی‌خواهیم به بی‌راهه‌هایی اشاره کنیم که باعث می‌شود اجناس بی‌هویت و در بیشتر مواقع بدون ضمانت وارد بازار شوند. در این مجال می‌خواهیم به شما هشدار بدهیم که این اجناس تقلبی یکی دیگر از بزنگاه‌هایی است که می‌تواند جیب شما را خالی کند. غلط‌آملایی در برند، قدیمی‌ترین و در عین حال موثرترین شیوه‌انداختن جنس تقلبی به جای کالای اصلی است. واقعیت این است که افراد فارسی زبان به شکل چینش حروف (املا) توجه نمی‌کنند. آن‌ها بیشتر شکل کلی کلمه که شامل حروف اول و آخر و همچنین نحوه نگارش است را حفظ می‌کنند و همین موضوع می‌تواند آن‌ها را گول بزند. نکته مهم دیگر برای اینکه گول تقلبی‌ها را نخورید این است که به رنگ‌های مخصوص هر برند توجه کنید. اگر سری به سایت‌های فروش آنلاین بزنید حتماً دستتان می‌آید که مثلاً لوازم خانگی دلونگی بیشتر از رنگ‌های مشکی و نقره‌ای بهره برده است و اگر در فروشگاه‌ی به مارک دلونگی برخورد کردید که سفید و صوری بود کمی دقت بیشتری به خرج دهید تا جنس تقلبی به خانه نبرید. نکته آخر این که همیشه نسبت به ارزائی‌های بی‌دلیل مشکوک شوید. از قدیم گفته‌اند که هیچ گریه‌ای برای رضای خدا موش نمی‌گیرد!