

انبوه سازان مسکن

سال اول - شماره ۲ - زمستان ۱۳۷۹ - قیمت ۵۰۰ تومان



انبوه‌سازان و سیاستهای مسکن
آئین‌نامهٔ پیش‌فرایداران مسکن
انبوه‌سازی و تراکم ساختمانی
سابقهٔ مداخله دولت در انبوه‌سازی مسکن

بانک و منابع مالی

نقش تسهیلات بانکی در تامین منابع مالی

سعید عابدین درکوش *

پیشگفتار

چرا خانوارها به منابع مالی مسکن نیاز دارند؟ آنها منابع مالی را برای تعمیر و نگهداری واحدهای مسکونی موجود، به خاطر تهیه مسکن جدید، و در راه تسهیل شرایط مالک شدن خانوار نیاز دارند. پرسش مهمتر، درخصوص چگونگی تامین منابع مالی مورد نیاز است. منابع مالی از طریق درآمد خانوارها، دارایی خانوارها، یارانه های دولتی، و اخذ وام فراهم می آید. در مقاله "ضرورت انبوه سازی مسکن از دیدگاه توان مالی خانوار" که در شماره اول نشریه به چاپ رسید، نشان داده شده است که توان مالی خانوار برای یک دوره بیست ساله (۱۳۵۵-۱۳۷۶)، به قیمت ثابت کاهش یافته است. به این ترتیب، یک خانوار میان درآمد حقوق بگیر که در سال ۱۳۵۵ با ۹ سال پس انداز می توانست هزینه احداث واحد مسکونی خود را تامین کند، در سال ۱۳۷۶ با پس انداز ۳۴ سال می تواند نقدینگی لازم برای احداث مسکن را تامین کند. پس، یارانه های دولتی و وامهای مسکن تنها منابع مالی باقیمانده برای تامین مسکن خانوارها به شماره می آیند. در این مقاله، تسهیلات بانکی در بخش مسکن مورد بررسی قرار می گیرد و نشان داده خواهد شد که در حال حاضر، وامهای مسکنی که به صورت انفرادی به خانوارها پرداخت می شود، قادر به تامین منابع مالی لازم برای احداث واحدهای مسکونی در نقاط شهری کشور (بخصوص شهرهای بزرگ) نیست. سپس، سهم مانده تسهیلات بانکی به بخش مسکن با سایر بخشهای اقتصادی کشور مقایسه می شود. در بخش سوم، روند تغییرات تسهیلات بانکی در بخش مسکن و سهم آن در تامین هزینه احداث مسکن در یک دوره زمانی ۲۰ ساله بررسی خواهد شد. در بخش چهارم، سیاستهای اعطای تسهیلات بانکی (وام) مورد بررسی قرار می گیرد.

سهم مانده تسهیلات بانکی در بخش مسکن

سهم مانده تسهیلات اعطایی بانکها به بخش غیر دولتی ساختمان و مسکن، در سال ۱۳۴۷ به میزان ۱۷/۱ درصد بوده، که در یک دوره ۳۱ ساله افزایش یافته و در سال ۱۳۷۸ به رقم ۲۹ درصد رسیده است.

حضور و مداخله دولت در بازار سهم مانده تسهیلات بانکی در بخش ساختمان و مسکن، با سایر بخشهای اقتصادی حاکی از این واقعیت است که تسهیلات اعطایی به بخش ساختمان و مسکن از نرخ رشد به مراتب بیشتری برخوردار بوده است. اگر سهم ۳۰ درصدی تسهیلات بانکی تکافوی بخش مسکن را نمی کند، مشکل در نرخ رشد اقتصاد کلان کشور است، که این بخش در اختیار مسئولان بخش مسکن کشور نیست، مشکل عمده در کاهش نسبت وام به هزینه احداث مسکن در نقاط شهری کشور، بخصوص در نقاط شهری ۵ استان بزرگ کشور است. تجمیع وامهای مسکن و اعطای آن به انبوه سازان و متعاقباً پس از احداث واحدهای مسکونی، توزیع وام بین متقاضیان مسکن در آن مجموعه انبوه سازی، بهترین راه استفاده از مانده تسهیلات بانکی بخش مسکن است.

* سعید عابدین درکوش دانشیار دانشکده علوم اقتصادی و سیاسی دانشگاه شهید بهشتی و مسئول مطالعات اقتصادی مهندسی مشاور مهرآزان

جدول ۱. تفکیک مانده تسهیلات اعطایی بانکها به بخش غیر دولتی بر حسب بخشهای مختلف اقتصادی (میلیارد ریال)

سال	بازرگانی		کشاورزی		صنعت		ساختمان و مسکن	
	مبلغ	سهم (درصد)	مبلغ	سهم (درصد)	مبلغ	سهم (درصد)	مبلغ	سهم (درصد)
۱۳۴۷	۶۷/۱	۵۰	۱۸/۹	۱۴/۱	۲۵/۲	۱۸/۸	۲۲/۹	۱۷/۱
۱۳۵۰	۱۱۱/۶	۵۴/۱	۱۷/۴	۸/۵	۴۲/۶	۲۰/۷	۳۴/۵	۱۶/۷
۱۳۵۳	۳۰۸/۱	۵۰/۹	۶۲/۶	۱۰/۳	۱۴۴	۲۳/۸	۹۱	۱۵
۱۳۵۶	۶۶۰	۴۰/۳	۱۷۵/۱	۱۰/۷	۴۴۹/۴	۲۷/۵	۳۵۲/۶	۲۱/۵
۱۳۵۹	۵۰۵/۳	۲۰/۶	۳۳۱/۸	۱۳/۶	۶۰۷/۳	۲۴/۸	۱۰۰۴/۲	۴۱
۱۳۶۲	۶۱۴/۸	۱۹/۱	۴۷۲/۳	۱۶/۷	۸۶۸	۲۷	۱۲۵۷/۵	۳۹/۲
۱۳۶۵	۸۹۴/۶	۲۰/۷	۶۵۰/۶	۱۵	۱۰۵۰/۲	۲۴/۲	۱۷۳۶/۴	۴۰/۱
۱۳۶۸	۱۹۷۶/۸	۲۳/۵	۱۶۹۱/۲	۲۰/۱	۲۰۲۷/۶	۲۴/۱	۲۷۱۹/۶	۳۲/۳
۱۳۷۱	۳۹۸۳/۹	۱۸/۵	۳۶۵۶/۸	۱۶/۹	۶۹۸۴/۷	۳۲/۴	۶۹۵۲/۲	۳۲/۲
۱۳۷۲	۶۷۳۵/۴	۱۷/۴	۷۲۸۶/۴	۱۸/۸	۱۳۰۵۲/۷	۳۳/۶	۱۱۷۰۵/۴	۳۰/۲
۱۳۷۷	۱۴۳۷۶/۲	۱۹/۱	۱۵۱۵۷/۲	۲۰/۱	۲۲۲۸۵/۲	۲۹/۶	۲۳۵۳۴/۶	۳۱/۲
۱۳۷۸	۲۷۴۲۳/۴	۲۴/۲	۲۲۶۲۹/۹	۲۰	۳۰۲۵۹/۲	۲۶/۸	۳۲۸۱۹/۴	۲۹

ماخذ: بانک مرکزی جمهوری اسلامی، استخراج کامپیوتری آبانماه ۱۳۷۹.

مقایسه سهم مانده تسهیلات بانکی در بخش ساختمان و مسکن، با سایر بخشهای اقتصادی، حاکی از این واقعیت است که تسهیلات اعطایی به بخش ساختمان و مسکن از نرخ رشد به مراتب بیشتری برخوردار بوده است. حتی در دوران رکود اقتصادی کشور (۱۳۵۹-۱۳۶۵) سهم مانده تسهیلات اعطایی به بخش مسکن به رقم ۴۰ درصد هم رسیده است (جدول ۱).

در حال حاضر در کشوری در حال توسعه که باید برای بخش صنعت و کشاورزی اولویت قائل شود، آیا می توان سهمی بیشتر از ۳۰ درصد از مانده تسهیلات بانکی را به بخش مسکن اختصاص داد؟ بدیهی است که در حال حاضر سهم مانده تسهیلات اعطایی به بخش مسکن در ایران، در وضعیت مناسبی قرار دارد. حال اگر این مبلغ تسهیلات بانکی تکافوی بخش مسکن را نمی کند، مشکل در نرخ رشد اقتصاد کلان کشور است. که حل این مشکل از اختیار مسئولان بخش مسکن کشور خارج است.

نسبت وام اعطایی به کل هزینه احداث مسکن

متوسط هر فقره وام پرداختی برای مسکن در سال ۱۳۵۷، معادل ۱۸۰۰ هزار ریال بوده که در سال ۱۳۷۷ به رقم ۲۲ میلیون ریال رسیده است. با توجه به اطلاعات آماری بانک مرکزی جمهوری اسلامی در مورد ساختمانهای تکمیل شده در بخش خصوصی، متوسط هزینه احداث یک واحد مسکونی در نقاط

شهری کشور در سال ۱۳۷۷ معادل ۹۱ میلیون ریال، و در نقاط شهری ۵ استان بزرگ (تهران ، خراسان، اصفهان، فارس و آذربایجان شرقی) معادل ۱۳۰ میلیون ریال برآورد شده است.

چه نسبتی از هزینه احداث واحد مسکونی در نقاط شهری از طریق وام قابل تامین است؟ نسبت وام به هزینه احداث مسکن در نقاط شهری کشور در سال ۱۳۵۷ معادل ۹۰ درصد بوده، که این نسبت با روندی کاهنده در سال ۱۳۷۷ به ۲۵ درصد رسیده است. نسبت یادشده در مورد نقاط شهری ۵ استان بزرگ کشور از ۳۶ درصد در سال ۱۳۶۵، به رقم ۱۷ درصد در سال ۱۳۷۷ کاهش یافته است (جدول ۲).

در سال ۱۳۶۵، حداکثر وام پرداختی بابت یک واحد مسکونی ۴ میلیون ریال، در سال ۱۳۷۰ معادل ۱۵ میلیون ریال، در سال ۱۳۷۳ معادل ۲۵ میلیون ریال، در سال ۱۳۷۵ معادل ۳۵ میلیون ریال، و در سال ۱۳۷۸ معادل ۵۰ میلیون ریال بوده است. در صورتی که همه واحدهای مسکونی در شهرهای پنج استان بزرگ کشور قادر به اخذ حداکثر وام برای هر واحد مسکونی شوند، نسبت حداکثر وام به هزینه احداث در سال ۶۵ برابر ۴۱ درصد بوده و در سال ۱۳۷۷ معادل ۳۸ درصد است.

وام مسکن، به عنوان مهمترین منبع تامین مالی در جهت تهیه مسکن، در سالهای اخیر در نقاط شهری ایران، بخصوص در نقاط شهری استانهای بزرگ، اهمیت خود را از دست داده است.

۹۹
وام مسکن در سالهای اخیر در نقاط شهری استانهای بزرگ، اهمیت خود را از دست داده است
۶۶

جدول ۲. وام پرداختی بابت هزینه احداث هرواحد مسکونی به بخش خصوصی در مقایسه با هزینه کل احداث در نقاط شهری کل کشور و نقاط شهری ۵ استان بزرگ*

سال	متوسط هر فقره وام پرداختی (هزار ریال)	نرخ سود سالانه تسهیلات بانکی (درصد)	متوسط ها برای نقاط شهری کشور		متوسط ها برای نقاط شهری ۵ استان بزرگ		نسبت وام به هزینه احداث (درصد)
			هزینه کل احداث واحد مسکونی (هزارریال)	زیربنای هر واحد مسکونی (مترمربع)	هزینه کل احداث واحد مسکونی (هزارریال)	زیربنای هر واحد مسکونی (مترمربع)	
۱۳۵۷	۱۷۹۶	۱۲و۹	۱۱۶	۱۹۷۴	-	۹۱	-
۱۳۵۹	۹۰۸	۸و۴	۱۲۳	۲۲۳۹	-	۴۱	-
۱۳۶۱	۱۴۰۰	۸و۴	۱۳۱	۳۷۹۳	-	۳۷	-
۱۳۶۳	۲۶۰۰	۱۲و۸	۱۲۸	۶۳۸۹	-	۴۱	-
۱۳۶۵	۳۵۰۰	۱۱و۸	۱۲۷	۶۳۲۰	۱۵۶	۵۵	۳۶
۱۳۶۷	۲۲۸۱	۱۲و۸	۱۳۲	۸۲۰۶	۱۶۶	۲۸	۱۹
۱۳۶۹	۵۲۴۵	۱۴و۱۲	۱۳۸	۱۴۲۵۲	۱۶۹	۳۷	۲۶
۱۳۷۱	۱۰۸۹۳	۱۶و۱۲	۱۳۷	۳۲۳۲۹	۱۴۷	۳۴	۲۵
۱۳۷۳	۹۵۰۷	۱۵	۱۳۸	۳۵۱۸۸	۱۳۴	۲۷	۲۲
۱۳۷۵	۲۰۹۸۴	۱۶و۱۵	۱۳۰	۶۲۸۶۸	۱۲۶	۳۳	۲۱
۱۳۷۷	۲۲۷۰۵	۱۶و۱۵	۱۳۰	۹۱۰۲۷	۱۳۵	۲۵	۱۷

* ۵ استان بزرگ شامل استانهای تهران، خراسان ، اصفهان ، فارس و آذربایجان شرقی است.

سیاستهای اعطای وام

توزیع درصد منابع مالی برای تهیه مسکن در کشورهای اروپایی در سال های ۱۹۹۵-۱۹۹۶ در مقایسه با ایران به شرح مندرج در جدول زیر است:

جدول ۳-مقایسه وام و یارانه دولت در کشورهای مختلف

نام کشور	دارایی بانک(درصد)	وام(درصد)	یارانه دولت(درصد)
هلند	۹	۸۲	۸
بلژیک	۲۰	۵۹	۲۱
انگلستان	-	۵۸	۴۲
دانمارک	۲	۹۱	۷
آلمان	۳۳	۴۹	۱۸
فرانسه	۳	۸۰	۱۷
سوئد	۳	۹۵	۲
ایران	؟	۲۷	؟

به طوری که مشاهده می شود، در کشورهای اروپایی وام مهمترین و بیشترین سهم در تامین منابع مالی برای تهیه مسکن دارد. حتی در کشور انگلستان، که سهم وام در تامین مسکن در مقایسه با سایر کشورها کمتر است، سهم یارانه دولت بسیار بالاست. نحوه پرداخت وام و اخذ بهره آن در کشورهای نمونه اروپایی، در سالهای ۱۹۹۴-۱۹۹۵ به قرار مندرج در جدول زیر است:

جدول ۴-مقایسه مدت و نرخ بهره در کشورهای مختلف

نام کشور	مدت	نرخ بهره
هلند	۳۰ سال	ثابت ۵ الی ۱۲ درصد
انگلستان	۲۵-۲۰ سال	متغیر ولی با نرخ ثابت افزایش می یابد
دانمارک	۲۰-۳۰ سال	ثابت
آلمان	۱۰-۳۰ سال	ثابت
فرانسه	۱۰-۲۰ سال	۸۰٪ ثابت و ۲۰٪ متغیر
سوئد	۲۰-۵۰ سال	ثابت - متغیر
ایران	۲۰ سال	ثابت ۱۵ و ۱۶ درصد

هرچند که وام به عنوان یکی از سیاستهای مهم تامین منابع مالی برای تهیه مسکن در اکثر کشورهای دنیا مورد توجه قرار می گیرد، ولی مدت زمان بازپرداخت وام و چگونگی تعیین نرخ بهره نیز در کاربرد وام برای تهیه مسکن

از اهمیت برخوردار است. مثلاً در کشور سوئد، سیاستهای مربوط به نرخ بهره وام مسکن از این قرار است که متقاضی وام یک نرخ بهره تضمین شده را که در هر سال حدود ۰/۲۵ الی ۰/۵ درصد افزایش می یابد، پرداخت می کند. مازاد نرخ بهره بانکی از طریق یارانه دولت به بانکها و موسسات مالی پرداخت می شود. ولی نکته مهم در مورد تمام کشورهای اروپایی، بالاتر بودن نرخ بهره وام مسکن از نرخ تورم است. در ایران، برخلاف کشورهای اروپایی، نرخ بهره وام مسکن در ۲۰ سال گذشته، همواره کمتر از نرخ تورم بوده است.

نتیجه گیری و پیشنهاد

اقتدار برخوردار از درآمد متوسط در ایران، با توجه به دلایل زیر برای تهیه مسکن، به مرور با مشکل تامین منابع مالی روبه رو شده اند:

الف. رشد درآمد خانوار نسبت به هزینه در یک روند سی ساله کاهش یافته است.

ب. نقش دولت در تامین مسکن کاهش یافته است.

ج. سهم وام در هزینه احداث واحد مسکونی کاهش یافته است. بدین ترتیب، در حال حاضر یک خانوار ایرانی با درآمد متوسط، به تنهایی قادر به تهیه و ساخت مسکن خود نیست. از سوی دیگر، با توجه به سهم بالای مسکن در مانده تسهیلات اعطایی از جانب بانکها به بخش غیر دولتی، امکان افزایش سهم تسهیلات بانکی به بخش مسکن وجود ندارد. در این صورت تجمیع وامهای مسکن و اعطای آن به انبوه سازان و متعاقباً، پس از احداث واحدهای مسکونی توزیع وام بین متقاضیان مسکن در آن مجموعه انبوه سازی، بهترین راه استفاده از مانده تسهیلات بانکی بخش مسکن است. مشروط براین که این خط مشی با سیاستهای زیر توأم شود:

- افزایش مدت زمان بازپرداخت وام با توجه به توان مالی خانوار.
- جذب سایر موسسات مالی از قبیل شرکتهای بیمه در پرداخت وام مسکن به انبوه سازان از طریق هماهنگ کردن نرخ بهره وام مسکن با نرخ تورم.
- متغیر کردن نرخ سود وام بانکی با توجه به نرخ تورم.
- ارائه یارانه دولت به نرخ سود بانکی وام مسکن برای اقشار با درآمد کم و متوسط.

99
تجمیع وامهای مسکن و اعطای آن به انبوه سازان و متعاقباً، پس از احداث واحدهای مسکونی توزیع وام بین متقاضیان مسکن در آن مجموعه انبوه سازی، بهترین راه استفاده از مانده تسهیلات بانکی بخش مسکن است

66