

اینکه دولت سیاستی برای ساخت مسکن ندارد درست است و اصولاً این کاملاً منطقی و علمی است که دولت در این خصوص وارد عمل نشود و این را هم باید با صدای بلند گفت هر وقت دولت خودش را جای مردم قرار دهد نتیجه معکوس می‌گیرد. ولی اگر منظور این است که در جهت توانمند کردن شهروندان و متقاضیان مسکن برنامه ندارد باید گفت که اتفاقاً دولت برنامه‌های متنوعی در این حوزه دارد



میزان افزایش تسهیلات رشد ۸ برابری را تجربه می‌کند. این تفاوت معناداری با ساخت مسکن توسط دولت شبیه آنچه در مسکن مهر اتفاق افتاد، دارد. پروژه‌های مانند مسکن مهر نباید یک بار دیگر در کشور تکرار شود.

در خصوص شرایط اعطای این تسهیلات و همچنین اقساط و بازپرداخت آن انتقاداتی مطرح است. آیا معتقدید که این تسهیلات برای کمک به خانه دار شدن متقاضیان کفایت می‌کند؟

این وام از جهت شرایط اعطای تسهیلات و همچنین بازپرداخت این تسهیلات مزیت‌های زیادی دارد. هر کسی خواستار تسهیلات باشد تا یک برابر میزان سپرده‌اش بعد از یک سال تسهیلات دریافت می‌کند. مثلاً اگر فردی ۲۰ میلیون تومان سپرده گذاری داشته باشد بعد از یک سال ۲۰ میلیون تومان تسهیلات می‌گیرد ضمن اینکه اصل سپرده‌اش نیز سر جای خود باقی است. نرخ تسهیلات

۱۱ درصد است که کمترین میزان سود ممکن است. ۱۱ درصدی که هیچ بار مالی برای دولت ندارد. یعنی قبلاً در هر شرایطی که از کاهش نرخ سود تسهیلات صحبت می‌شد می‌گفتم مابه‌التفاوت آن را از طریق یارانه دولت تامین می‌کنیم ولی در قالب تسهیلات پس انداز مسکن این بار مالی ایجاد نمی‌شود چون ما قیمت تمام شده پول را پایین آورده‌ایم. اقساط آن را هم اگر بخواهیم در نظر بگیریم از اجاره یک واحد مشابه کمتر است. اگر مبلغ اجاره ماهانه یک واحد مسکن را با مبلغ قسط ماهانه تسهیلات مقایسه کنیم متوجه می‌شویم که اینها برابرند یا مبلغ قسط تسهیلات پایین‌تر است. در همه دنیا هم این روش محاسبه‌مرسوم است.

برنامه افزایش تسهیلات هم در دید اخیر؟

بستگی به نرخ تورم دارد. اگر خاطرتان باشد در تهران سهم تسهیلات به قیمت تمام شده ملک به ۵ درصد رسیده بود. در شهرستان‌ها این رقم بین ۲۰ تا ۲۵ درصد بود. اکنون با ارائه این تسهیلات مسکن در قالب سپرده‌گذاری این سهم در تهران به ۴۵ الی ۵۰ درصد و در شهرستان‌ها به ۸۵ درصد رسیده است. بنابراین این اکنون این مبلغ، مبلغ مناسبی به نظر می‌رسد. ضمن اینکه اگر بحث افزایش تسهیلات مطرح شود بار دیگر مسائلی نظیر توان بازپرداخت اقساط مطرح است. من فکر می‌کنم اتفاق مثبتی که می‌تواند در آینده رخ دهد این است که دوره بازگشت طولانی‌تر شود. اکنون به دلیل تنگنای مالی و اعتباری نظام بانکی کشور این آمادگی وجود ندارد ولی در آینده دوره بازگشت و بازپرداخت اقساط تسهیلات که ۱۲ ساله است می‌تواند تا ۲۰ سال هم افزایش پیدا کند.

بدون افزایش بهره‌وام؟

این موضوع به بررسی نیاز دارد که ما می‌توانیم در ایران سود تسهیلات را تثبیت کنیم یا متغیر باشد. تاکنون در ایران سود متغیر نداشتیم. سود تثبیت شده در قالب فروش اقساطی داریم ولی متغیر نداریم اما در دنیا سود متغیر داریم. یعنی فردی که خواهان تسهیلات است امکان انتخاب دارد که می‌تواند هنگام عقد قرارداد اخذ تسهیلات انتخاب کند که سود تثبیت شده در قالب بازپرداخت ۲۰ ساله را داشته باشد یا نه ریسک سود متغیر و پلکانی را انجام داده و این نوع تسهیلات را خواهان باشد. بستگی به فهم متقاضی از بازار و شرایط بازار و شاخص‌های اقتصادی دارد. این دو امکان هنوز در نظام بانکی ایران وجود ندارد. یکی ارائه گزینه سود متغیر و دیگری هم دوره بازپرداخت ۲۰ ساله.

بحث‌های مقدماتی آن انجام شده است؟

بله. به صورت مرتب این مباحث در جلسات مطرح می‌شوند اما به لحاظ شرایط نظام بانکی اکنون نمی‌توان فشار زیادی وارد کرد.

به بحث قبلی برگردیم که در مورد سیاست‌های حوزه مسکن دولت توضیح می‌دادید.

بله، بحث دیگر مربوط به مکان ساخت مسکن است. این مکانی

میزان گذاری خارجی نیز بخش دیگری از این پازل تأمین مالی مدنظر ما محسوب می‌شود که بتدریج در حال ورود به کشور است. در بخش توسعه فرودگاهی و مخصوصاً افزایش ظرفیت فرودگاه بین‌المللی امام خمینی اکنون برون سپاری و مناقصه انجام شده است و مناقصه‌های بین‌المللی در این خصوص منتشر شده‌اند. چندین مذاکره در دست انجام است تا توسعه فرودگاه امام، مهرآباد، اصفهان، مشهد، شیراز و تبریز از طریق سرمایه‌گذاری و تأمین مالی خارجی انجام شود. کربدور ۱۰ آزادراهی ایران از بندر امام تا مرز بازرگان پروژه بسیار عظیمی است که با ایتالیایی‌ها در حال مذاکره برای سرمایه‌گذاری و تأمین مالی آن هستیم.

برخی از منتقدین می‌گویند، فاینانس کشور را در بلندمدت بدهکاری می‌کند. البته این انتقاد به کلیت دولت و در خصوص همه بخش‌های اقتصادی مطرح می‌شود. نظر شما چیست؟

بسیار مهم است که منبع بازگشت فاینانس چه باشد. مثلاً در فاینانس‌های نوسازی ناوگان هواپیما اگر منبع بازگشت فاینانس خود درآمدهای هواپیماها باشد این کاملاً یک منطق بازرگانی است و دولت اصلاً به لحاظ مالی دخالتی ندارد که بخواهد بدهکار شود و اصلاً تضمین دولتی در این خصوص نداریم.

از منابع صندوق توسعه ملی هم در این راستا استفاده می‌شود؟

صندوق توسعه ملی در قالب تسهیلات مبالغی را برای بخش‌های دولتی و خصوصی ارائه می‌دهد و طبیعتاً همه می‌توانند استفاده کنند حتی شرکت‌های هواپیمایی اما از منابع صندوق حتی یک دلار برای خرید هواپیماها هزینه نشده است. فاینانس بین‌المللی قراردادها را خرید هواپیما هم به نتیجه رسیده و بخش اول را خود ایراس تضمین کرده که در حال نهایی شدن است.

برخی‌ها می‌گویند دولت در حوزه مسکن سیاست مشخص و مدون‌نی نداشته و ندارد. عمده منتقدان می‌گویند وزیر راه و شهرسازی تنها به انتقاد از پروژه مسکن مهر می‌پردازد و در عوض استراتژی مشخصی در بخش مسکن ندارد. آیا تصدیق می‌کنید؟

حوزه مسکن بسیار پیچیده است. بعد از مسکن مهر انتظار می‌رود سطح عموم جامعه ایجاد شده و آن هم مداخله دولت در بخش مسکن است. باید با این انتظار مقابله کرد. چنین مداخله‌ای هیچ وقت در تاریخ ایران سابقه نداشته است و این برای نخستین بار است که بعد از مسأله مسکن مهر انتظار مداخله دولت در ساخت مسکن به وجود آمده است.

اگر منظور این است که دولت سیاستی برای ساخت مسکن ندارد که درست است و اصولاً این کاملاً منطقی و علمی است که دولت در این خصوص وارد عمل نشود و این را هم باید با صدای بلند گفت که دولت نباید برنامه‌ای برای ساخت مسکن داشته باشد. هر وقت دولت خودش را جای مردم قرار دهد نتیجه معکوس می‌گیرد. ورود دولت به حوزه ساخت مسکن سم مهلك است. وقتی در حال واگذاری پروژه‌های بزرگ صنعتی و فضایی و فرستادن ماهواره به فضا به بخش خصوصی هستیم، اینکه بیاییم و دولت را متولی ساخت مسکن کنیم کاملاً معیبت و بیپه‌وده است. یکی از بزرگ‌ترین افتخارات این دولت این است که در ساخت و ساز مسکن مداخله‌ای نمی‌کند و نباید هم مداخله‌ای انجام دهد. ولی اگر منظور این است که در جهت توانمند کردن شهروندان و متقاضیان مسکن برنامه ندارد باید گفت که اتفاقاً دولت برنامه‌های متنوعی در این حوزه دارد. بحث مدل پس‌اندازی که در این دولت مطرح شد ایده جدید در جهت توانمند کردن متقاضیان بود و همین امروز که آمار پس‌انداز کنندگان را بررسی کردیم از ۱۴ هزار پس‌انداز عبور کرد و میزان پس‌انداز هم از ۳ هزار میلیارد تومان عبور کرد. این بدان معناست که تمام این افرادی که پس‌انداز صورت دادند متقاضی واقعی بازار مسکن هستند و چون به پس‌انداز آنها سودی تعلق نمی‌گیرد پس از یک سال تسهیلات اخذ شده را صرف خرید مسکن می‌کند. این پس‌انداز برای توانمند شدن در حوزه یا ساخت یا خرید مسکن است. اوایل روی کار آمدن این دولت کل سقف تسهیلات حدود ۲۰ میلیون تومان بود اما اکنون در تهران به زوجهین ۱۶۰ میلیون تومان وام پرداخت می‌شود. این