

## طرحی برای برون‌رفت از بن‌بست مسکن

امیر کرمانی، حسین عبده تبریزی و فخرالدین زاوه

مسکن یکی از مهم‌ترین دارایی‌های مقاوم در برابر تورم است و در نتیجه با افزایش نااطمینانی در مورد نرخ تورم، تقاضا برای مسکن به عنوان کالایی سرمایه‌ای افزایش می‌یابد. این امر در مقابل باعث افزایش قیمت مسکن و کاهش شدید قدرت خرید اقشار فاقد مسکن شده است. در این طرح، با استفاده از ترکیب قرارداد «فقط پرداخت سود» و استفاده از منابع متقاضیان در صندوق پس‌انداز یکم و دارایی سهام عدالت آنان، امکان برخورداری از مسکن حداقلی برای بخشی از اقشار شاغل بی‌مسکن فراهم می‌شود.

در سراسر دنیا، مسکن یکی از امن‌ترین سرمایه‌گذاری‌ها برای مقابله با ریسک تورم است. در اقتصاد ایران نیز که در طول چند دهه‌ی گذشته، متوسط تورم سالیانه بیش از ۲۰ درصد بوده و به‌علاوه بازارهای مالی از توسعه‌یافتگی چندانی برخوردار نبوده، مالکیت واحد مسکونی برای هر خانوار بهترین سپر در مقابل شوک‌های تورمی بوده است. اما امروز در مقایسه با سه دهه‌ی قبل، نسبت شهروندانی که مالکیت واحدهای مسکونی خود را دارند، کاهش یافته است؛ جمعیت ۳۰ درصدی مستأجران دهه‌ی ۷۰ به رقم ۴۰ درصد نزدیک شده و در تهران از مرز ۵۰ درصد هم گذشته است.

در ماه‌های اخیر، کسری بودجه‌ی شدید دولت، کاهش شدید درآمدهای ارزی کشور و اتخاذ سیاست انبساطی بانک مرکزی موجب ایجاد بی‌اطمینانی نسبت به نرخ تورم و نرخ ارز شده است؛ در نتیجه، با توجه به نقش مسکن در حفاظت از دارایی خانوارها و سرمایه‌گذاران در برابر شوک‌های تورمی، تقاضای برای مسکن به عنوان کالایی سرمایه‌ای افزایش یافته و دیگر تناسبی بین قدرت خرید افراد فاقد مسکن و قیمت مسکن وجود ندارد.

همچنین، حجم عظیم نقدینگی خلق‌شده، قبل از این که روی کالاها و خدمات بنشیند، به بازارهای سرمایه‌ای منتقل و روی دارایی‌های سرمایه‌ای موجود نشسته است؛ نقدینگی بزرگی که در اقتصاد ایران خلق شده، ابتدا در بازار سهام قیمت‌ها را به شدت افزایش داده، سپس به بازار مسکن رسیده و تقاضای سرمایه‌ای برای دلار و طلا گویا مقصد بعدی آن است.

با توجه به این شرایط پیشنهاد می‌شود که برای گروه هدف، از طرح «فقط پرداخت سود» یا IO<sup>۱</sup> با نرخ‌های جاری بانکی (۱۸ درصد در حال حاضر) استفاده شود. همچنین به منظور تأمین بخشی از آورده‌ی اولیه‌ی خود، متقاضیان مسکن گزینه‌ی واگذاری یکجای دارایی سهام عدالت خود و یا استفاده از منابع خود در صندوق پس‌انداز یکم را دارند.

در طرح «فقط پرداخت سود»، بانک به خریدار مسکن تسهیلات ۵ ساله با نرخ‌های جاری اعطا می‌کند، و خریدار مسکن فقط سود این تسهیلات را به بانک پرداخت می‌کند، چرا که امکان پرداخت اصل و سود هر دو را ندارد. مثلاً اگر بانکی با قرارداد «فقط پرداخت سود» (IO) مبلغ ۳۰۰ میلیون تومان تسهیلات خرید ۵ ساله‌ی مسکن با سود ۱۸ درصد در اختیار متقاضی قرار دهد، خریدار مسکن ماهانه معادل ۴/۵ میلیون تومان سود تسهیلات را به بانک بپردازد.

در این قرارداد، بانک با متقاضی خرید مسکن برای اعطای تسهیلات خرید مسکن، قرارداد اجاره به شرط تملیک ۵ ساله می‌بندد. خریدار مسکن فقط معادل سود پول را به عنوان اجاره به بانک پرداخت می‌کند. بعد از گذشت ۵ سال، تسهیلات‌گیرنده از بانک هنوز اصل پول را نپرداخته است، و با پرداخت معادل رقم اصل ۵ سال پیش به بانک، صاحب تمامی ملک خود می‌شود. اما در این فاصله‌ی زمانی، قیمت مسکن بالا رفته و تفاوت قیمت نصیب خریدار می‌شود. خریدار مسکن که باید در پایان سررسید مبلغ اصل تسهیلات دریافتی را پرداخت کند، و در این فاصله ارزش افزوده‌ای به دست آورده، اصطلاحاً از بانک درخواست تأمین مالی مجدد<sup>۲</sup> می‌کند. یعنی این بار با عقد قرارداد «فروش اقساطی» یا «اجاره به شرط تملیک» تسهیلات جدیدی می‌گیرد که اصل و فرع را پرداخت می‌کند، چرا که بعد از گذشت ۵ سال، رقم اقساط دیگر قابل تحمل شده است. در اثر تورم‌های بالا در اقتصاد ایران، با گذشت زمان توان‌مندی خانوارها به بازپرداخت اقساط و بازتأمین مجدد تسهیلات افزایش می‌یابد.

با در نظر گرفتن اهداف طرح، پیشنهاد می‌شود این امکان برای متقاضیان واحدهای حداکثر ۷۰ متری و ارزش حداکثر ۵۰۰ میلیون تومان در تهران و شهرهای بزرگ در نظر گرفته شود. بر اساس سازوکارهای طراحی بازار<sup>۳</sup> چنین سازوکاری برای خودگزینی<sup>۴</sup> افراد برای ورود به طرح مناسب است. به بیان دیگر، افرادی که

---

1. interest only

2. refinance

3. mechanism design

4. self-selection

توانمندی مالی مناسب‌تری برای خرید واحدهای بزرگ‌تر دارند، در طرح ثبت‌نام نخواهند کرد؛ ثبت‌نام‌کنندگان طرح بیش‌تر به گروه هدف (اقشار با درآمد متوسط رو به پایین) تعلق خواهند داشت.

بانک طبق معمول اعطای هر تسهیلات، سود ۱۸٪ خود را کامل دریافت می‌کند و با توجه به مفاد قرارداد اجاره به شرط تملیک، ریسک نکول برای بانک حداقل است. به‌علاوه، بانک با اعطای تسهیلات مصرفی، سبد اعتباری متنوع‌تر و کم‌ریسک‌تری خواهد داشت. بدترین وضعیت آن است که وضع مالی خریدار مسکن تضعیف شود و نتواند اقساط را بپردازد. در این بدترین وضعیت، بانک مشکلی نخواهد داشت، چرا که مسکن تهرین‌شده را تملک می‌کند و پس از دریافت کل مطالبات خود، مازاد را در اختیار خریدار مسکن قرار می‌دهد. بدهکار بانک نیز این مازاد قیمت را دستمایه‌ی رفع مشکلات خود می‌کند: یعنی یا اقدامی مشابه برای خرید خانه‌ی کوچک‌تر و ارزان‌تر می‌کند، یا حداقل این وجوه را ودیعه‌ی اجاره‌ی مسکن دیگری قرار می‌دهد.

نکته‌ی محوری طرح آن است که ارزش افزوده‌ی مازاد به کسی می‌رسد که امروز فاقد مسکن است. اوست که از افزایش ارزش در طی زمان که حاصل تورم و یا افزایش واقعی قیمت مسکن است، برخوردار می‌شود؛ درست مثل کسی که در سهام سرمایه‌گذاری کرده و از عایدات سرمایه‌ای آن برخوردار می‌شود. در واقع، رانت اخذ وام در شرایط تورمی میان افراد عادی هم توزیع می‌شود. در شرایطی که تورم دو سال اخیر بالای ۴۰ درصد بوده، و تورم سال ۱۳۹۹ هم بالای ۳۰ درصد پیش‌بینی می‌شود (بانک مرکزی خود ۲۲ درصد را هدف‌گذاری کرده)، دریافت اعتبار ۱۸ درصدی رانتی نهفته در دل خود دارد. پیام این طرح آن است که این رانت را در مسیر حل مشکل مسکن اقشار ضعیف به کار بگیریم. با اجرای این طرح، مردم عادی نیز از افزایش قیمت سود می‌برند و مشقت و رنج تورم برایشان تحمل‌پذیرتر می‌شود.

این طرح برای دولت هم بار مالی ندارد، چون آورده‌ای ندارد. بانک هم فعالیت معمول خود را انجام داده و امتیازی به کسی نمی‌دهد، چون به نرخ معمول خود به مردم تسهیلات می‌دهد. بانک مرکزی فقط به بانک‌ها اجازه می‌دهد به نرخ جاری به اقشار فاقد مسکن تسهیلات اعطا کنند. بانک مرکزی باید به بانک‌ها مجوز اعطای این تسهیلات را بدهد، چرا که پرداخت این تسهیلات ریسک کمتری از تسهیلات تجاری جاری بانک‌ها دارد. از این‌رو، اجرای طرح درآمد بانک‌ها را کاهش نمی‌دهد. بنابراین، بانک مرکزی فقط به بانک‌های تجاری کشور و بانک مسکن اجازه می‌دهد که به افراد شاغل بی‌مسکن که متقاضی مسکن زیر هفتاد متر هستند، تسهیلات «فقط پرداخت سود» اعطا کنند. بدیهی است که به دلیل سوابق گذشته، موقعیت مالی قوی‌تر و داشتن ساختار اداری و اجرایی مناسب‌تر، بانک مسکن می‌تواند نقش بزرگ‌تری در اجرای این طرح ایفا کند.

همچنین بخشی از تامین مالی این طرح می‌تواند از طریق انتشار اوراق (صکوک) رهنی و فروش در بازار سرمایه تأمین شود. رتبه‌ی اعتباری این اوراق، به دلیل وثایق ارزشمند خود، بعد از اوراق دولت قرار می‌گیرد و نگرانی از نکول اوراق رهنی وجود ندارد.

میزان تسهیلات اعطایی باید (۱) تابعی از درآمد فرد باشد تا ریسک نکول به حداقل برسد؛ (۲) مشروط به حداقل (مثلاً) پانزده درصد آورده‌ی اولیه‌ی خانوار باشد؛ و (۳) در هر شهر به نوعی باشد که امکان خرید مسکن حداقلی را برای بخش قابل‌ملاحظه‌ای از اقشار شاغل بی‌مسکن فراهم آورد.

اگر با توجه به تقسیمات جغرافیایی کشور، متوسط تسهیلات اعطایی را ۲۵۰ میلیون تومان بگیریم، اعطای ۴۰۰ هزار فقره تسهیلات، به ۱۰۰ هزار میلیارد تومان منابع در طول باقی‌مانده‌ی عمر دولت نیاز دارد که تجهیز این منابع از امکانات بازارهای پول و سرمایه‌ی ایران خارج نیست.

با اعلام رسمی طرح، بخش عرضه نیز به تکاپو افتاده و ساخت واحدهای ارزان‌قیمت در سراسر کشور شکل خواهد گرفت، و بدین ترتیب خطر کمبود عرضه نیز تا حدی رفع خواهد شد. اگر این نوع منابع در آینده نیز در بخش مسکن بچرخد، و بازار اوراق رهنی بزرگتر شود، کار تأمین منابع خرید مسکن در سال‌های آتی آسان‌تر می‌شود، چرا که به طور دائمی بخشی از وجوه به شکل اقساط وام‌های قبلی به نظام بانکی برمی‌گردد و امکان اعطای تسهیلات به واحدهای بیشتر عملی خواهد بود.

همچنین، برای کمک به تأمین آورده‌ی اولیه‌ی خانوارها، توصیه می‌شود به خانوارهای متقاضی مشارکت در این طرح اجازه‌ی واگذاری یکجای تمامی سهام عدالت‌شان و صرف مستقیم آن در خرید یا ساخت خانه داده شود. فروش یکجای سهام عدالت به متقاضی یا متقاضیان (زوجین) کمک مناسبی در تأمین این مبلغ اولیه می‌کند. بانک‌ها از طریق بازوی «شرکت‌های تأمین سرمایه‌ی» خود می‌توانند این سهام را در بازار عرضه کنند و از محل وجوه آن‌ها، بخشی از ملک را به نام متقاضی منتقل کنند، و برای بقیه‌ی مبلغ خرید مسکن تسهیلات دهند.

استفاده از منابع فروش یکجای سهام عدالت در چارچوب «طرح اقدام ملی مسکن» برای تأمین آورده‌ی اولیه‌ی متقاضیان مسکن نیز قابل توصیه است. با توجه به هزینه‌ی اعلام‌شده برای «طرح اقدام ملی مسکن» در شهرهای کوچک‌تر (۲/۵ تا ۳/۵ میلیون تومان در مترمربع) آورده‌ی اولیه‌ی مورد نیاز حدود ۳۰ تا ۴۰ میلیون تومان برآورد شده است که با منابع حاصل از فروش یکجای سهام عدالت، بخش عمده‌ی آن تأمین می‌شود.

همچنین بانک مسکن می‌تواند برای شرکت‌کنندگان در «صندوق پس‌انداز یکم» که هنوز تسهیلاتی دریافت نکرده‌اند، این گزینه را قائل شود که در صورت تمایل، منابع‌شان نزد بانک مسکن را صرف آورده‌ی اولیه‌ی مشارکت در این طرح کنند.

بدیهی است عده‌ای خارج از این طرح باقی می‌مانند، چرا که حتی نمی‌توانند اجاره را که همان سود وجوه است، پرداخت کنند. هیچ طرحی نمی‌تواند پاسخگوی همه‌ی نیازها در حوزه‌ای خاص باشد و فقط مشکل عده‌ای را حل می‌کند. اما اجرای درست این طرح به چند صد هزار نفر امکان می‌دهد که صاحب خانه شوند. بدین ترتیب، آنان توان آن را خواهند یافت که با اخذ تسهیلات از بانک‌ها در شرایط تورمی، رویای خانه‌دار شدن خود را تحقق بخشند. البته، این صاحب‌خانه‌شدن مرحله‌ای است و در طول زمان انجام می‌شود.

علت این که بانک‌های تجاری تا این تاریخ از اعطای تسهیلات ۱۸ درصدی به مردم برای خرید مسکن سر باز زده‌اند، غیر از نبود مجوزهای بانک مرکزی، به عدم‌توان متقاضیان به پرداخت اقساط اصل و فرع برمی‌گردد. برای این که تسهیلات اعطایی در استطاعت خریداران مسکن باشد، یا همچون وام بانک مسکن، سود باید به ۸ درصد تقلیل یابد و یا به جای اصل و فرع، خریداران فقط سود را پرداخت کنند. چون اکنون در شرایطی هستیم که دولت نمی‌تواند یارانه‌ی سود خرید مسکن به اقشار ضعیف پرداخت کند و بانک‌ها باید سود معمول خود را از مشتری خرید مسکن دریافت کنند، اجرای طرح «فقط پرداخت سود» تنها روش عملی و ممکن در این برهه‌ی زمانی به نظر می‌رسد.

برای اجرای موفقیت‌آمیز طرح به تدبیر در اجرا نیاز است. گروه هدف باید به اقشاری محدود شود که (۱) خانه ندارند؛ (۲) به دنبال مسکن حداقلی هستند؛ و (۳) توان بازپرداخت اقساط بر پایه‌ی طرح «فقط پرداخت سود» را دارند. بانک مرکزی با همکاری بانک‌ها و کارشناسان مسکن مبلغ تسهیلات در هر گروه شهری (مثلاً شهر تهران، کلان‌شهرها، مراکز استان‌ها، سایر شهرهای بزرگ، شهرهای کوچک و شهرهای بسیار کوچک غیرتوریستی) را تعریف می‌کند.

در پایان ذکر این نکته ضروری است که این طرح جایگزین طرح‌های فعلی دولت در تأمین مسکن اقشار ضعیف نیست، بلکه مکمل طرح‌های موجود است. به طور مثال، دولت هم‌چنان می‌تواند از طریق بانک مسکن و نهادهای امین مشابه خود همچون سازمان تأمین اجتماعی، بنیاد مسکن و غیره، با واگذاری زمین ارزان قیمت به سازندگان بخش خصوصی در اجرای این طرح، قیمت مسکن را کاهش دهد. شهرداری‌ها هم می‌توانند با کاهش عوارض واحدهای مسکونی این طرح، تمهیدات بیشتری برای موفقیت در این زمینه به عمل آورند. این

کمک‌ها اجرا و موفقیت طرح را تسهیل می‌کند، اما طرح پیشنهادی مستقل از این کمک‌هاست و بدون این امکانات هم پیش می‌رود. وجود امکانات دولت و شهرداری‌ها وضعیت را تسهیل می‌کند و تعداد بیشتری از مردم را مشمول طرح می‌کند.