

# ارزیابی میزان پوشش دهی تسهیلات اعطایی (وام مسکن) در هزینه ساخت و ساز

خدیجه رفیعی  
(کارشناس ارشد اقتصاد، معاونت امور اقتصادی)

## مقدمه

رشد جمعیت، درآمد خانوار و مهاجرت از جمله عواملی است که تقاضای بالقوه برای خرید مسکن را در شهرهای بزرگ افزایش داده است، ولی در شرایط کنونی ناکافی بودن سقف تسهیلات بانکی، اقساط سنگین وام، بالا بودن بهای واحدهای مسکونی، تقاضای سفته بازی برای زمین، پایین بودن سطح درآمد واقعی و وجود تورم موجب شده تا به رغم تقاضای گسترده برای مسکن، متقاضیان کم درآمد و متوسط جامعه قادر به ورود در بازار تملیکی مسکن نباشند. نظر به تأثیری که تسهیلات بانکی (وام) در ایجاد تقاضای مؤثر دارد، با اتخاذ سیاست‌های مناسب می‌توان از طریق این منفرجه در بازار مسکن مداخله کرد و امکان افزایش بنیبه مالی خانواده‌های نیازمند را فراهم ساخت. در این ارتباط به منظور ارائه راهکارهای کاربردی، روش بهینه‌سازی تسهیلات اعتباری از طریق سیستم پلکانی مورد بررسی قرار گرفته و ساز و کارها و ابزارهای هدایتی که هر یک به نوعی در ایجاد شوک و تحریک تقاضا تأثیر گذارند، معرفی می‌شوند.

۱. چگونگی پوشش دهی وام مسکن به قیمت تمام شده مسکن در حال حاضر شکاف میان تقاضای مؤثر و بالقوه در بازار مسکن موجب شده تا به رغم وجود تقاضای گسترده برای کالای مسکن، واحدهای مسکونی

ساخته شده در کلان شهرهای کشور (به ویژه در تهران) را فقط افراد توانمند خریداری کنند.

طی سال‌های اخیر پیامد شدت آهنگ رشد شاخص بهای مسکن نسبت به سطح عمومی قیمت‌ها منجر به کاهش شدید تقاضای مؤثر برای مسکن شده، به طوری که در برابر تورم  $15/8$  درصد در  $1381$  شاهد تغییرات توری در این بخش به میزان  $19/9$  درصد هستیم. علت چنین افزایش قیمتی از یک سو ناشی از تقاضای سفته بازی برای مسکن و از سوی دیگر افزایش در قیمت عوامل طرف عرضه مسکن است. بنابراین در چنین فضایی، افزایش سقف تسهیلات بانکی ممکن است در یک دوره موجب افزایش تقاضای مؤثر شود، ولی در دوره‌های بعد به دلیل افزایش بهای تمام شده مسکن و تورم موجود، سقف جدید تسهیلات، کارایی خود را از دست خواهد داد و این بار بازار مسکن در قیمت‌های بالاتری به رکود خواهد نشست. بنابراین هرگونه تصمیم‌گیری برای افزایش سریع و مقطعی تقاضا، بدون وجود ارتباط هماهنگ با متغیرهای طرف عرضه، خطر افزایش شدید قیمت مسکن را در پی خواهد داشت و از آن جا که مسکن استیجاری تنها جایگزین مسکن ملکی است، بازتاب آن در افزایش نرخ اجاره بهای واحدهای مسکن بروز یافته و در نهایت منجر به کاهش سطح رفاه اقشار آسیب‌پذیر خواهد شد.

به منظور بررسی کارایی اقتصادی سقف تسهیلات بانکی به دو شیوه این مقوله ارزیابی می‌شود.

## ۱-۱. میزان پوشش دهی تسهیلات بانکی در هزینه ساخت و ساز

درصد پوشش دهی وام مسکن تحت سه سناریوی سهم وام مسکن در تاءمین هزینه یک واحد مسکونی با زیربنای  $55$ ،  $65$  و  $75$  مترمربع و با لحاظ سقف وام از  $15$  الی  $70$  میلیون ریال که طی سال‌های  $80-1369$  رخ داده، مورد بررسی قرار می‌گیرد (جدول ۱)

نتایج به دست آمده در هر سه سناریو نشان می‌دهد، که در هر دوره که سقف تسهیلات بانکی افزایش یافته در همان سال شوکی در جهت افزایش سهم وام نسبت به بهای مسکن ایجاد شده است و دوباره این سهم به دلیل افزایش بهای قیمت هر یک از عواملی که به نوعی در قیمت تمام شده مسکن تأثیرگذار بوده‌اند (از جمله زمین، مصالح ساختمانی، دستمزد، عوارض و مالیات‌های ملی



و شهری، تراکم، هزینه تسهیلات مسکن و جز آن کاهش یافته است. روند تغییرات به خوبی آثار شوک وارده را طی سال های ۱۳۶۹، ۱۳۷۳ و ۱۳۷۷ نشان می دهد. افزایش سقف تسهیلات در جهت تحریک تقاضا (تأیید از ۱۳۸۰)، در یک دوره منجر به افزایش درصد پوشش اسمی وام مسکن نسبت به هزینه تمام شده یک واحد مسکونی شده ولی در سال های بعد به دلیل افزایش قیمت تمام شده مسکن و تورم موجود عملاً سقف تسهیلات اعتباری از نظر اقتصادی ناکارآمد بود. این شرایط به رغم تخصیص وام ۷۰ میلیون ریالی در ۱۳۸۰ به مراتب اسف بارتر شد، زیرا که طی سال های اخیر روند شتابان رشد نقدینگی به همراه ناکارآمدی بازار سرمایه در جذب سرمایه مورد نیاز دستگاه های اقتصادی و پایین بودن میزان بازگشت سرمایه در سایر بازارها، موجب شد تا جریان سرمایه های سوداگر یا حرکت تهاجمی به سوی بخش ساختمان سرازیر شود. در پی این رویکرد، با انتقال سرمایه از فعالیت روی کالاهای مبادله پذیر به سمت کالای غیر قابل مبادله مسکن، روند ادواری بورس بازی بار دیگر افزایش سقف تسهیلات را بی نتیجه گذارد. این در حالی است که تولید مسکن تجاری

(لوکس) به دلیل رشد فزاینده تقاضاهای سرمایه ای (احتکاری) جایگزین عرضه برای لایه های میانی و پایینی درآمدی شد، و محدودیت عرضه مصرفی مسکن به دلیل وجود دامنه متفاوت قیمتی در دو بُعد تقاضا (سرمایه ای و مصرفی) همچنان تداوم یافت. وجود عرضه خارج از نیاز واقعی جامعه در بازار معاملات مسکن، قیمت مسکن را تحت شدیدترین بحران های قیمتی در سال های اخیر قرارداد و انتقال این کنش به بخش های پایین تر منجر به ناکارایی نظام تولید مسکن ارزان قیمت شد و تقاضاهای انباشته تری را به دلیل کافی نبودن سقف تسهیلات اعطایی به هزینه مسکن، در این بازار متراکم و غیر مؤثر ساخت. از سوی دیگر به علت نبود تقاضای مؤثر در اثر ناهماهنگی بین درآمد و تورم موجود حتی با افزایش سقف تسهیلات گروه های کم درآمد و متوسط با هم، قادر به ورود در بازار تملیکی مسکن نخواهند بود. بنابراین ضمن این که منکر اثر کوتاه مدت تسهیلات بانکی در ایجاد تقاضای مؤثر نمی توان بود، ولی اثر این شوک محدود بوده و دائمی نیست، زیرا که تقاضا تابعی از درآمد، تسهیلات بانکی و میزان رشد جمعیت است که اثر آخرین متغیر در افزایش رو به تزاید

جدول ۱. درصد پوشش دهی وام مسکن، در تأمین هزینه مسکن در سه سناریوی مورد نظر طی سال های ۱۳۶۹-۸۰

سال	۱۳۶۹	۱۳۷۰	۱۳۷۱	۱۳۷۲	۱۳۷۳	۱۳۷۴	۱۳۷۵	۱۳۷۶	۱۳۷۷	۱۳۷۸	۱۳۷۹	۱۳۸۰
عنوان												
متوسط قیمت یک مترمربع زیربنای واحد مسکونی (هزار ریال)	۴۰۱	۴۷۵	۴۶۳	۵۱۶	۵۶۵	۶۵۸	۶۶۳	۶۶۰	۶۵۸	۶۵۵	۶۵۱	۶۱۹۸
قیمت یک واحد مسکونی با زیربنای ۵۵ مترمربع (هزار ریال)	۲۲۰۵۵	۲۶۱۲۵	۲۵۶۱۵	۲۸۳۸۰	۳۱۲۷۵	۳۵۸۱۰	۳۵۶۹۰	۳۵۸۰۰	۳۵۶۹۰	۳۵۵۸۰	۳۵۴۰۵	۳۵۳۸۰
قیمت یک واحد مسکونی با زیربنای ۶۵ مترمربع (هزار ریال)	۲۶۱۶۵	۳۰۸۷۵	۳۰۰۹۵	۳۳۵۴۰	۳۸۱۷۵	۴۲۷۰۰	۴۲۷۰۰	۴۲۷۰۰	۴۲۷۰۰	۴۲۷۰۰	۴۲۷۰۰	۴۰۷۸۰
قیمت یک واحد مسکونی با زیربنای ۷۵ مترمربع (هزار ریال)	۳۰۰۷۵	۳۵۶۲۵	۳۴۷۲۵	۳۸۷۰۰	۴۳۱۲۵	۴۷۸۵۰	۴۷۸۵۰	۴۷۸۵۰	۴۷۸۵۰	۴۷۸۵۰	۴۷۸۵۰	۴۳۹۸۵
درصد پوشش دهی وام مسکن به هزینه یک واحد مسکونی ۵۵ مترمربع	۶۸/۰۱	۵۷/۳۲	۵۸/۹۰	۵۲/۸۵	۷۹/۳۹	۶۶/۳۳	۳۹/۷۹	۵۸/۳۵	۵۱/۸۰	۴۰/۳۹	۳۹/۸۰	۲۹/۸۰
درصد پوشش دهی وام مسکن به هزینه یک واحد مسکونی ۶۵ مترمربع	۵۷/۵۵	۴۸/۵۸	۴۹/۸۳	۴۲/۷۲	۶۶/۱۳	۵۶/۲۱	۳۲/۵۹	۴۲/۵۲	۳۹/۳۷	۲۳/۸۳	۲۳/۷	۲۳/۱۷
درصد پوشش دهی وام مسکن به هزینه یک واحد مسکونی ۷۵ مترمربع	۳۹/۸۸	۳۲/۱۱	۳۲/۲۰	۳۸/۷۱	۵۶/۰۲	۳۸/۷۱	۲۹/۱۱	۲۹/۹۲	۲۹/۷۹	۲۷/۹۹	۲۹/۱۲	۲۹/۱۸

مأخذ: یونین های اقتصاد مسکن، وزارت مسکن و شهرسازی کشور های مختلف.

جدول ۲. کلی متعارج و هزینه مسکن خانوارهای شهری در ۱۳۸۰

۱۳۸۰	آوریل	دوم	سوم	چهارم	پنجم	ششم	هفتم	هشتم	نهم	دهم	متوسط کلی
هزینه های خوراک	۲۴۸۵۱۰	۲۵۱۸۹۱۹	۲۵۱۵۱۸۹	۲۵۱۵۱۸۹	۲۵۱۵۱۸۹	۲۵۱۵۱۸۹	۲۵۱۵۱۸۹	۲۵۱۵۱۸۹	۲۵۱۵۱۸۹	۲۵۱۵۱۸۹	۲۵۱۵۱۸۹
هزینه های غیرخوراک	۱۹۲۲۱۱۲	۱۶۸۷۱۳۳	۱۶۸۷۱۳۳	۱۶۸۷۱۳۳	۱۶۸۷۱۳۳	۱۶۸۷۱۳۳	۱۶۸۷۱۳۳	۱۶۸۷۱۳۳	۱۶۸۷۱۳۳	۱۶۸۷۱۳۳	۱۶۸۷۱۳۳
هزینه مسکن	۳۱۶۱۶۳۱	۳۱۶۱۶۳۱	۳۱۶۱۶۳۱	۳۱۶۱۶۳۱	۳۱۶۱۶۳۱	۳۱۶۱۶۳۱	۳۱۶۱۶۳۱	۳۱۶۱۶۳۱	۳۱۶۱۶۳۱	۳۱۶۱۶۳۱	۳۱۶۱۶۳۱
کل متعارج سالانه	۳۴۱۷۲۷۲	۳۴۱۷۲۷۲	۳۴۱۷۲۷۲	۳۴۱۷۲۷۲	۳۴۱۷۲۷۲	۳۴۱۷۲۷۲	۳۴۱۷۲۷۲	۳۴۱۷۲۷۲	۳۴۱۷۲۷۲	۳۴۱۷۲۷۲	۳۴۱۷۲۷۲
هزینه مسکن ماهانه	۲۶۳۸۸۱/۸	۲۶۳۸۸۱/۸	۲۶۳۸۸۱/۸	۲۶۳۸۸۱/۸	۲۶۳۸۸۱/۸	۲۶۳۸۸۱/۸	۲۶۳۸۸۱/۸	۲۶۳۸۸۱/۸	۲۶۳۸۸۱/۸	۲۶۳۸۸۱/۸	۲۶۳۸۸۱/۸
کل متعارج ماهانه	۳۶۸۱۰۶	۳۶۸۱۰۶	۳۶۸۱۰۶	۳۶۸۱۰۶	۳۶۸۱۰۶	۳۶۸۱۰۶	۳۶۸۱۰۶	۳۶۸۱۰۶	۳۶۸۱۰۶	۳۶۸۱۰۶	۳۶۸۱۰۶
نسبت هزینه مسکن به کل هزینه	۷۱/۶۹	۷۱/۶۹	۷۱/۶۹	۷۱/۶۹	۷۱/۶۹	۷۱/۶۹	۷۱/۶۹	۷۱/۶۹	۷۱/۶۹	۷۱/۶۹	۷۱/۶۹

مأخذ: نتایج فصلی از آمارگیری هزینه و درآمد خانوارهای شهری در ۱۳۸۰

جدول ۳. انتشار واجد شرایط دریافت وام ۷۰ میلیون ریالی

نوع کارمزد	زمان بازپرداخت (ماه)	مبلغ اقساط ماهانه	دفعه های هزینه ای واجد شرایط	حداقل درآمد ماهانه خانوارهای واجد شرایط
در صورت رعایت نکردن الگوی مصرف مسکن (۱۶)	۱۴۴	۹۲۶۶۳۹	نهم و دهم	۳۱۶۹۷۲۵
	۱۸۰	۸۲۸۸۲۹	هشتم، نهم و دهم	۲۵۹۰۰۹۱
در صورت رعایت الگوی مصرف مسکن (۱۵)	۱۴۴	۹۵۶۰۱۸	نهم و دهم	۳۲۳۹۵۵۱
	۱۸۰	۸۵۸۱۳۸	هشتم، نهم و دهم	۲۶۸۱۷۱۳
	۲۱۶	۷۹۲۹۰۱	هشتم، نهم و دهم	۲۳۷۷۸۱۶

مأخذ:

جدول ۴. مبلغ اقساط پرداختی برای وام ۷۰ میلیون ریالی

نرخ کار مزد (درصد)	زمان بازپرداخت (ماه)	مبلغ اقساط ماهانه (ریال)	مبلغ اقساط سالانه (ریال)
در صورت رعایت الگوی مصرف مسکن (۱۵)	۱۴۴	۹۲۶۶۴۹	۱۱۱۱۹۷۸۸
	۱۸۰	۸۷۸۸۲۹	۹۹۳۵۹۳۸
	۲۱۶	۷۶۳۵۹۹	۹۱۶۴۱۸۸
در صورت رعایت نکردن الگوی مصرف مسکن (۱۶)	۱۴۴	۹۵۶۰۱۸	۱۱۳۷۲۲۱۶
	۱۸۰	۸۵۸۱۳۸	۱۰۲۹۷۷۷۶
	۲۱۶	۷۹۲۹۰۱	۹۵۱۳۸۱۲

فعلی) برای مدت زمان‌های ۱۴۴، ۱۸۰ و ۲۱۶ ماه مورد بررسی قرار

جدول ۶. مبلغ اقساط ماهانه در ابتدای دوره با میزان کارمزد ۱۶ درصد برای وام ۷۰ میلیون ریالی

میزان رشد ماه	۱۴۴	۱۸۰	۲۱۶
۳	۹۸۵۵۶۷	۹۳۲۹۲۹	۹۰۳۳۹۳
۵	۱۰۷۳۷۱۰	۱۰۴۰۳۷۷	۱۰۳۱۵۷۶
۱۰	۱۲۹۳۷۳۲	۱۳۱۳۲۱۷	۱۳۵۷۹۷۲

واحد: ریال

میزان رشد ماه	۱۴۴	۱۸۰	۲۱۶
۳	۷۱۱۹۹۵	۶۱۶۷۷۶	۵۷۷۲۳۲
۵	۶۲۷۷۷۶	۵۲۵۵۱۱	۴۵۰۰۷۳
۱۰	۳۵۳۳۳۸	۳۳۵۸۲۴	۲۶۸۶۶۷

داشت.

بررسی‌های به عمل آمده نشان می‌دهد که عملاً افزایش سقف تسهیلات اعتباری محرک مؤثر بلندمدتی در ایجاد تقاضای مؤثر در گروه‌های درآمدی متوسط به پایین جامعه نخواهد بود. بنابراین هرگونه سیاست غلطی که منجر به افزایش بهای مسکن شود و بر تورم عمومی دامن زدن آثار و تبعات اقتصادی بیشتری را بر گروه‌های کم‌درآمد وارد خواهد ساخت. در این ارتباط اگر چه افزایش سقف تسهیلات اعتباری در کوتاه‌مدت شوکی در طرف تقاضا ایجاد می‌کند، ولی به دلیل مهار نکردن قیمت نهاده‌های بخش (به‌ویژه قیمت زمین) به‌طور حتم در دوره‌های بعدی به افزایش بهای مسکن و آفت تقاضای مؤثر مبدل خواهد شد. بنابراین سیاست‌هایی که به‌نوعی به تحولات کلان اقتصادی برای بهبود توزیع درآمد و کاهش تورم به‌ویژه کاهش قیمت عوامل تولید مسکن منجر شود، تأثیر بیشتری در این بخش نسبت به سیاست‌ها و برنامه‌های خاص مقطعی، دارد. بنابراین تلاش مسؤولان ذی‌ربط باید در جهت راهبردهایی باشد که از ناکارآ بودن وام‌های اعطایی برای اقشار کم‌درآمد و زوج‌های جوان کاسته و به افزایش تقاضای عادی مسکن منتهی شود.

۲. بهینه‌سازی تسهیلات اعتباری برای منقاضیان نیازمند مسکن

رکود تورمی در سال‌های اخیر موجب شده تا بخش کوچکی از جامعه آن هم با درآمدهای متوسط به بالا قدرت مانور در بازار مسکن را داشته باشند. اگر چه افزایش سقف تسهیلات بانکی اتخاذ سیاستی برای تحریک تقاضا بوده، ولی به دلیل شرایط سنگین بازپرداخت وام، عملاً استفاده‌کنندگان از تسهیلات، کسانی خواهند بود که از دید دارایی به کالای مسکن نگاه می‌کنند نه از ابعاد مصرفی آن زیرا روند بازپرداخت اقساط به گونه‌ای است که در ابتدای دوره بازپرداخت فشار فراوانی بر منقاضی وارد خواهد کرد و برعکس در اواخر دوره با احتساب میزان تورم و افزایش درآمدها، فشار کمتری به وام‌گیرندگان وارد می‌آید؛ این امر موجب خواهد شد تا تقاضای مؤثری که با هدف خارج ساختن بخش مسکن از رکود و صاحب خانه‌دار شدن اقشار نیازمند صورت گرفته، تحقق نیابد.

به‌منظور بررسی چگونگی اثرگذاری وام مسکن در ایجاد تقاضای مؤثر در گروه‌های مختلف درآمدی، مبلغ اقساط ماهانه قابل پرداخت برای وام ۷۰

تقاضای مسکن، به دلیل جوان‌تر شدن جمعیت کشور از اهمیت بالایی برخوردار است.

۱-۲. بررسی توان مالی گروه‌های درآمدی جامعه در بازپرداخت اقساط وام

به منظور بررسی توان مالی گروه‌های کم درآمد در بازپرداخت اقساط وام، با استفاده از نتایج تفصیلی آمارگیری از هزینه و درآمد خانوارهای شهری در ۱۳۸۰، در ابتدا سهم هزینه مسکن به کل مخارج مصرفی خانوار در دهک‌های مختلف محاسبه شد، (جدول ۲)؛ سپس با محاسبه مبلغ اقساط ماهانه قابل پرداخت برای وام ۷۰ میلیون ریالی و با اعمال نرخ کارمزد ۱۵ و ۱۶ درصد (نرخ‌های مصوب شورای پول و اعتبار در ۱۳۸۰) و همچنین سه سناریو برای مدت زمان بازپرداخت وام مذکور (یعنی ۱۴۴، ۱۸۰ و ۲۱۶ ماه) مبلغ اقساط مزبور در هر یک از این سناریوها مشخص شد. با فرض این که خانوارها مبلغ اقساط را به عنوان هزینه مسکن تلقی کرده و سهم هزینه مسکن از کل هزینه خانوار در ۱۳۸۰ نیز تغییر محسوسی نداشته باشد، توان مالی گروه‌های درآمدی جامعه در بازپرداخت هزینه تسهیلات محاسبه شد (جدول ۳).

در این ارتباط با فرض این که خانوارهای دریافت‌کننده وام هیچ گونه پس‌اندازی نداشته باشند، می‌توان به شناسایی حداقل درآمد ماهانه موردنیاز برای دریافت تسهیلات دست یافت.

نتایج به‌دست آمده نشان می‌دهد خانوارهایی می‌توانند از وام مسکن استفاده کنند که در دهک‌های هشتم به بالای هزینه قرار دارند و حداقل درآمد ماهانه آن‌ها ۲۳۰۰ هزار ریال است. بنابراین ضمن این که چنین اقساطی ایجاد تقاضای مؤثر در گروه‌های کم درآمد و متوسط جامعه نمی‌کند، دهک‌های بالای درآمدی نیز در صورت استفاده از وام مذکور (به دلیل نبود مشکل مسکن) به مسکن به عنوان یک کالای سرمایه‌ای (تقاضای دارایی مسکن) نه کالای اساسی مصرفی (تقاضای مصرفی مسکن) نگاه می‌کنند؛ در نتیجه اجرای چنین سیاستی به بورس بازی مسکن کمک می‌کند و در یک روند فزاینده موجب اتلاف منابع خواهد شد؛ این مسأله در افزایش قیمت مسکن به دلیل میزان سود مورد انتظار سرمایه‌گذار تأثیر خواهد گذاشت، ضمن این که گرایش تقاضای این گروه رعایت نکردن الگوی مصرف مسکن را به دنبال خواهد

میلیون ریالی در دو نرخ کارمزد ۱۵ درصد (در صورت رعایت الگوی مصرف مسکن) و ۱۶ درصد (در صورت رعایت نکردن الگوی مصرف مسکن) که در سه سناریو برای مدت زمان بازپرداخت وام مذکور (یعنی ۱۲، ۱۵ و ۱۸ سال) صورت گرفته، محاسبه شده است (جدول ۴).

از آنجا که یکی از مهمترین عوامل موثر در قدرت خرید، درآمد خانوار و نسبتی از آن است که به پرداخت اجاره بها یا اقساط وام تعلق می‌گیرد؛ اگر این میزان در مورد وام برای خرید مسکن محاسبه شود با استفاده از رابطه (۱) سود وام‌های مسکن قابل محاسبه خواهد بود.

$$R = \frac{L \cdot r \cdot (n+1)}{12 \times 2} \quad (1)$$

که در این رابطه:

R = کل سود (کارمزد) بانکی

L = مبلغ وام اعطایی

n = طول مدت دوره بازپرداخت

r = نرخ سود (کارمزد بانکی)

با استناد به رابطه ۱ می‌توان پرداخت اقساط وام را با نرخ‌های رشد متفاوت مورد محاسبه قرار دارد به این صورت که:

$$T = L + R \quad (2)$$

$$a = \frac{\frac{i}{12} T}{\frac{n}{12} + 1} - 1 \quad (3)$$

(۴)

در رابطه (۴)

a = مبلغ اقساط ماهانه که در سال اول پرداخت می‌شود.

i = میزان رشد سالانه مبلغ قسط پرداختی

T = کل مبلغی که در طول دوره بازپرداخت وام می‌بایست پرداخت شود. وجود اقساط سنگین وام نشان می‌دهد که سقف جدید تسهیلات برای اقشار کم درآمد و متوسط قابل استفاده نیست و تقاضای موثر در دهک‌های پایین درآمدی را ایجاد نمی‌کند. بنابراین بهترین روشی که می‌تواند کارایی اقتصادی تسهیلات جدید را بالا برد، پلکانی کردن اقساط وام است.

با پلکانی کردن اقساط بازپرداخت تسهیلات بانکی در سه سناریو، اثر کاربردی وام مسکن با نرخ کارمزد ۱۵ درصد (تنها نرخ مورد عمل فعلی) برای مدت زمان‌های ۱۴۴، ۱۸۰ و ۲۱۶ ماه مورد بررسی قرار گیرد.

الف) با میزان رشد سه درصد

ب) با میزان رشد پنج درصد

ج) با میزان رشد ۱۰ درصد

محاسبات به عمل آمده در جدول‌های (۵) و

(۶)، میزان بازپرداخت وام را در سه سناریو با در نظر گرفتن میزان کارمزد ۱۵ درصد (نرخ مورد عمل فعلی) به صورت پلکانی طی مدت ۱۲، ۱۵ و ۱۸ سال، در ابتدا و انتهای بازپرداخت اقساط پرداختی نشان می‌دهد.

نتایج به دست آمده نشان می‌دهد، پلکانی کردن اقساط وام با میزان رشد پنج درصد نسبت به دو سناریوی دیگر فشار کمتری بر دهک‌های پایین درآمدی در ابتدای دوره وارد خواهد ساخت و در ایجاد تقاضای موثر، بهینه‌ترین نرخ ممکن است.

### ۳. جمع بندی و نتیجه گیری

بررسی‌های به عمل آمده از تأثیر پلکانی کردن اقساط وام بانکی در ایجاد تقاضای موثر، نشان می‌دهد که با اتخاذ برخی سیاست‌ها می‌توان بخش مسکن را از رکود فعلی خارج ساخت و زمینه‌های فعال‌سازی بازار مسکن را فراهم ساخت. مؤثرترین راهکارهایی که منجر به ایجاد شوک و تحریک تقاضا خواهد شد عبارت است از:

۱. پلکانی کردن سقف تسهیلات بانکی (با استفاده از مؤثرترین نرخ)؛
۲. افزایش سهم تسهیلات در قیمت تمام شده با توجه به میزان تورم؛
۳. ایجاد تسهیلات در زمینه اعطای وام به مزد و حقوق بگیران ثابت تا سقف‌های تعیین شده نسبت به واحدهای مسکونی زیر ۱۰ سال ساخت.
۴. جلوگیری از توزیع نامتناسب جمعیت در شهرهای بزرگ و متوسط؛
۵. ترغیب بخش خصوصی در سرمایه‌گذاری در مسکن به شکل تولید انبوه و احداث واحدهای استیجاری از طریق همسویی قوانین و سیاست‌های جاری با سیاست‌های پاک به ویژه سیاست‌های مالیاتی.
۶. تشویق تشکلهای صنفی سازندگان، تشویق و حمایت از تعاونی‌های تولید و پس‌انداز با هدف تسهیل رقابت در تولید مسکن و دستیابی به صنعت ساختمان سازی.
۷. ایجاد امنیت سرمایه‌گذاری در بخش و جلب همکاری سایر قوا با قوه مجریه برای تضمین امنیت سرمایه‌گذاری مجاز.
۸. حرکت به سوی کاهش قیمت تمام شده مسکن از طریق کوچک‌سازی، انبوه‌سازی، کاهش دوره ساخت و ایجاد استاندارد ابعاد و احجام ساختمانی.
۹. ایجاد هماهنگی بین برنامه‌های شهری و برنامه‌های تأمین مسکن در زمینه استفاده بهینه از زمین در سطح کلان و خرد (شهری و محلی).
۱۰. تعیین اولویت و ضریب اهمیت هر یک از برنامه‌های تأمین مسکن (استیجاری، اجتماعی، سیاست‌های وام دهی و...) برحسب نیازهای و ساختار بازار مسکن هر منطقه.
۱۱. شفاف کردن سیاست‌های دولتی در تأمین مسکن گروه‌های کم درآمد، زوج‌های جوان، شاغلان رسمی و تدوین برنامه‌های اجرایی هدفمند.
۱۲. ایجاد هماهنگی بین برنامه‌ها و تصمیم‌های متخذه در بخش مسکن با سیاست‌ها و برنامه‌های بخش‌های دیگر اقتصاد در سطح کلان.
۱۳. هماهنگ کردن سیاست‌های بخش مسکن با قوانین و مقررات شهرداری‌ها؛
۱۴. گسترش مؤسسه‌های مالی و اعتباری در بخش مسکن و کاهش انحصارهای دولتی و شبه دولتی در این زمینه.
۱۵. تقویت منابع مالی مورد نیاز بخش مسکن از طریق تشکیل سرمایه ثابت در بخش.

### منابع:

۱. وزارت مسکن و شهرسازی، بولتن، اقتصاد مسکن، شماره‌های مختلف.
۲. مرکز آمار ایران، نتایج تفصیلی از آمارگیری هزینه و درآمد خانوارهای شهری در ۱۳۸۰، ۱۳۸۱.