

بخش مسکن، بانک مسکن

وعده‌ها و دورنماهای ترسیمی توسط ایشان، بازتاب‌های طبیعی هم خواهد داشت. لذا آماده‌ایم تا در شماره‌های بعد نظریات و انتقادات و... خوانندگان را درج کنیم تا به قول معروف، حرف‌های این طرف میز هم به گوش آنطرفی‌ها برسد. بانک و اقتصاد

به‌عنوان یک راه‌کار در مرکز ثقل سیاستگذاری‌های اقتصادی قرار گیرد، لذا صفحاتی از این شماره مجله را در اختیار آقای مهندس فرشچیان قرار داده‌ایم تا به‌عنوان مدیرعامل بانک مسکن و یکی از مدیران دست‌اندرکار این بخش، با خوانندگان سخن بگویند. بدیهی است که فرمایش‌ها و

علاوه بر این، نقش و آثار جانبی فعالیت‌های سازندگی و ساختمان‌سازی در تحرک و پویایی اقتصاد کشورها جایگاه ویژه‌ای را به بخش مسکن و ساختمان اختصاص می‌دهد، و چون در شرایط حاضر، که گرفتار رکودی جانگناه شده‌ایم، توجه به بخش مسکن می‌تواند

مسکن یکی از نیازهای اساسی و اولیه انسان‌هاست و وضعیت فراوانی و توزیع عادلانه این نعمت، نشانه و شاخص مدنیت و توانایی‌های اقتصادی جوامع مختلف است. بنابراین، جا دارد که بخشی از امکانات مادی و توانایی‌های مدیریتی کشور در این راستا تجهیز شود.



▲ مهندس فرشچیان: تسهیلات اعطایی بانک مسکن، طیف گسترده‌ای از انواع تسهیلات بخش مسکن را شامل می‌شود.

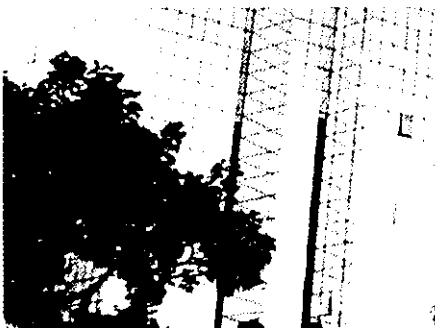
شبکه بانکی کشور، به بانک مسکن اختصاص دارد. با عنایت به اینکه قسمت اعظم تسهیلات بخش مسکن و ساختمان بانک در بخش مربوط به مسکن و با نظارت کامل اعطا می‌شود، لذا تسهیلات اعطایی بانک مسکن اثر مستقیم و قاطعی بر رونق بخش مسکن داشته و دارد.

همچنین، بانک مسکن از سال ۱۳۶۹ با تأسیس شرکت سرمایه‌گذاری مسکن، عملیات برنامه‌ریزی شده و زمانبندی شده بسیار گسترده‌ای را برای ساخت‌وساز واحدهای مسکونی آغاز کرد که این عملیات، باعث رونق فعالیت‌های ساختمانی، به‌خصوص در شهرهای جدید و مناطق مهاجرت‌پذیر شده است. تنوعی که اکنون در اعطای انواع تسهیلات مسکن بانک مسکن وجود دارد، از قبیل تسهیلات ویژه ۴ ماه یک برابر (۳۵ میلیون ریالی) و ویژه ۶ ماه یک برابر (۵۰ میلیون ریالی) برای کلیه اقشار، تسهیلات ویژه کارکنان دولت (۵ ماه یک برابر متوسط موجودی ۲۵ میلیون ریالی)، تسهیلات عادی کارکنان دولت (۶ ماه یک برابر متوسط

● آقای مهندس فرشچیان، پس از تشکر، در ابتدا بفرمایید که بانک مسکن، به عنوان یکی از مؤسسات مالی مؤثر در مجموعه ساختار اقتصادی کشور، چه نقشی در فعال‌کردن بخش مسکن و ساختمان داشته است؟

* بانک مسکن، به‌عنوان تنها بانک تخصصی در امر مسکن کشور، همواره سعی کرده است که از یک طرف، با تأمین منابع مالی مورد نیاز برای تکمیل، احداث، خرید، رد دین و تعمیر واحدهای مسکونی، موجب تسهیل عملیات ساختمانی یا معاملات مربوط به ساختمان‌ها شود و از طرف دیگر، خود رأساً وارد عرصه ساخت‌وساز واحدهای مسکونی و واگذاری آن به کلیه اقشار جامعه شده است.

به استناد آمارهای مندرج در ترازنامه‌های سالیانه بانک مرکزی جمهوری اسلامی ایران، به طور متوسط، سالیانه حدود ۳۰ تا ۳۵ درصد از کل تسهیلات پرداختی بخش مسکن و ساختمان



ریال (۲۲/۸ درصد) شامل دیگر انواع سپرده‌ها می‌باشد. با مقایسه اعداد و ارقام مذکور، ملاحظه می‌شود که خالص رشد سپرده‌های مسکن طی دوره مذکور ۱۳۵۱/۲ درصد بوده، در حالی که رشد خالص دیگر انواع سپرده‌ها حدود ۵۰۴/۹ درصد گزارش شده است. تداوم تفاوت رشدهای مذکور نشانگر تداوم موفقیت حساب صندوق پس‌انداز مسکن در جمع‌آوری منابع مالی مورد نیاز بخش مسکن می‌باشد. همچنین، طی دوره مذکور، جمعاً ۱۳۴۱۵/۰ میلیارد ریال انواع تسهیلات (با سود سال‌های آتی) اعطا شده که مبلغ ۱۲۲۴۶/۰ میلیارد ریال (۹۱/۳ درصد) آن در بخش مسکن و بقیه به مبلغ ۱۱۶۹/۰ میلیارد ریال (۸/۷ درصد) در قالب جعاله، قرض‌الحسنه و دیگر انواع تسهیلات پرداخت شده است. حال، چنانچه تسهیلات پرداختی مذکور را با تسهیلات پرداختی طی برنامه اول توسعه مقایسه کنیم، مشاهده می‌شود که سهم بخش مسکن از کل تسهیلات اعطایی بانک طی دوره اخیر (برنامه دوم توسعه) افزایش یافته و تأثیری مثبت در رونق‌بخشیدن به بخش مسکن داشته است.

● در حال حاضر، چه نوع تسهیلاتی از سوی بانک مسکن در اختیار متقاضیان قرار می‌گیرد و شرایط آنها چیست؟

● تسهیلات اعطایی بانک مسکن، طیف گسترده‌ای از انواع تسهیلات بخش مسکن برای ساخت، تکمیل و احداث، فروش اقساطی (ناشی از انتقال سهم‌الشرکه و خرید)، اجاره به شرط تملیک و تعمیر را شامل می‌شود که با سپرده‌گذاری در حساب صندوق پس‌انداز مسکن یا به صورت بدون سپرده یا به صورت توأم (با سپرده و بدون سپرده) پرداخت می‌شود. تسهیلات با سپرده بانک، که جزو تسهیلات تعهدی بانک می‌باشد و سپرده‌گذار در صورت

۲۲/۹ درصد بوده است. تفاوت رشدهای مذکور نشانگر موفقیت کامل صندوق پس‌انداز مسکن در جمع‌آوری منابع مالی مورد نیاز بخش مسکن بوده است.

همچنین، طی برنامه اول توسعه، جمعاً ۲۹۷۰/۰ میلیارد ریال انواع تسهیلات (با سود سال‌های آتی) اعطا شده که مبلغ ۲۵۸۵/۳ میلیارد ریال (۸۷ درصد) آن در بخش مسکن و بقیه به مبلغ ۳۸۴/۷ میلیارد ریال (۱۳/۰ درصد) در قالب جعاله، قرض‌الحسنه و دیگر انواع تسهیلات پرداخت شده است. همانگونه که ملاحظه می‌شود، قسمت اعظم تسهیلات اعطایی بانک مسکن را طی برنامه اول توسعه، تسهیلات بخش مسکن به خود اختصاص داده است.

البته باید یادآوری کرد که چون سال ۱۳۷۳ جزو هیچیک از برنامه‌های توسعه محسوب نمی‌شود و برنامه دوم توسعه از سال ۱۳۷۴ آغاز شده است، لذا برای فراهم‌آوردن امکان بررسی فعالیت بانک با توجه به اصل تداوم فعالیت بانک بعد از برنامه اول توسعه، اطلاعات و آمار فعالیت جذب سپرده و اعطای تسهیلات بانک در برنامه دوم توسعه شامل آمار مربوط به سال ۱۳۷۳ نیز می‌باشد. جمع کل سپرده‌های بانک از مبلغ ۷۱۳/۶ میلیارد ریال در ابتدای سال ۱۳۷۳، با ۸۹۵ درصد رشد، به ۷۰۹۹/۹ میلیارد ریال در پایان آبان‌ماه سال ۱۳۷۷ رسیده است.

در ابتدای سال ۱۳۷۳، از ۷۱۳/۶ میلیارد ریال مبلغ کل سپرده‌ها، ۳۲۸/۹ میلیارد ریال (۴۶/۱ درصد) آن سپرده مسکن و بقیه به مبلغ ۳۸۴/۷ میلیارد ریال (۵۳/۹ درصد) شامل دیگر انواع سپرده‌ها می‌باشد. در پایان آبان‌ماه سال ۱۳۷۷، از ۷۰۹۹/۹ میلیارد ریال مبلغ کل سپرده‌ها، ۴۷۷۲/۹ میلیارد ریال (۶۷/۲ درصد) آن سپرده مسکن و بقیه به مبلغ ۲۳۲۷/۰ میلیارد

موجودی ۲۵ میلیون ریالی) و تسهیلات عادی سایر اقشار (۹ ماه یک برابر متوسط موجودی ۲۵ میلیون ریالی) نشانگر فراهم‌آوردن انواع امکانات برای دارندگان حساب صندوق پس‌انداز مسکن بانک برای ساخت یا خرید واحد مسکونی متناسب با نیاز و توان مالی آنها است که شرایط مساعدی را برای تشدید فعالیت‌های مربوط به واحدهای تولید مصالح ساختمانی و همچنین، تقاضای واحدهای ساخته‌شده را فراهم می‌آورد و به‌طور مستقیم بر روی رشد و تولید ناخالص ملی کشور تأثیر دارد.

● آمار و ارقام عملکرد بانک مسکن از لحاظ جذب سپرده‌ها و اعطای تسهیلات در برنامه اول و سال‌های گذشته از برنامه دوم چیست؟

* جمع کل سپرده‌های بانک طی دوره برنامه اول توسعه (۷۲-۱۳۶۸) از مبلغ ۳۶۴/۲ میلیارد ریال در ابتدای سال ۱۳۶۸، با حدود ۹۶ درصد رشد، به ۷۱۳/۶ میلیارد ریال رسیده است. چنانچه سپرده‌های مذکور را به سپرده‌های مسکن و دیگر انواع سپرده‌ها تفکیک کنیم، ملاحظه می‌شود که در ابتدای سال ۱۳۶۸، از ۳۶۴/۲ میلیارد ریال کل سپرده‌ها، ۵۱/۳ میلیارد ریال (۱۴/۱ درصد) آن سپرده مسکن و بقیه به مبلغ ۳۱۲/۹ میلیارد ریال (۸۵/۹ درصد) شامل دیگر انواع سپرده‌ها بوده است. در پایان سال ۱۳۷۲، از ۷۱۳/۶ میلیارد ریال مبلغ کل سپرده‌ها، ۳۲۸/۹ میلیارد ریال (۴۶/۱ درصد) آن سپرده مسکن و بقیه به مبلغ ۳۸۴/۷ میلیارد ریال (۵۳/۹ درصد) شامل دیگر انواع سپرده‌ها می‌باشد. با مقایسه اعداد و ارقام مذکور ملاحظه می‌شود که خالص رشد سپرده‌های مسکن طی برنامه اول توسعه حدود ۵۴۱ درصد بوده، در حالی که خالص رشد سایر انواع سپرده‌ها، حدود



انتظار ۵ ماهه از یک برابر متوسط موجودی و حداکثر تا ۱۰ برابر متوسط موجودی تا سقف ۲۵ میلیون ریال و مدت بازپرداخت حداکثر ۲۰ ساله برخوردار شوند.

البته برای استفاده از این تسهیلات، رعایت سه شرط توسط سپرده‌گذاران الزامی است:

۱- نداشتن سابقه مالکیت قبلی،
۲- تأهل،

۳- رعایت الگوی مصوب مصرف مسکن در تهیه واحد مسکونی.

ضمناً برای خرید خانه در قالب این تسهیلات،

رعایت شرط نوساز دست اول الزامی نیست.

۴- طرح اعطای تسهیلات عادی کارکنان

دولت: دارندگان حساب صندوق پس‌انداز مسکن، که جزو کارکنان دولت باشند و حداقل دو سال سابقه خدمت در بدو افتتاح حساب داشته باشند، می‌توانند به‌ازای هر دوره انتظار ۶ ماهه از یک برابر متوسط موجودی و حداکثر تا ۷/۵ برابر متوسط موجودی تا سقف ۲۵ میلیون ریال و مدت بازپرداخت حداکثر ۲۰ ساله برخوردار شوند. ضمناً برای خرید خانه در قالب این تسهیلات، رعایت شرط نوساز دست اول الزامی نیست، و کارکنان بازنشسته دولت و کارکنان بانک‌ها هم می‌توانند به‌ازای هر ۹ ماه یک برابر متوسط موجودی از تسهیلات مذکور برخوردار شوند.

۵- طرح اعطای تسهیلات عادی خرید

سایر اقشار: دارندگان حساب صندوق پس‌انداز مسکن، که جزو کارکنان دولت نباشند، می‌توانند به‌ازای هر دوره انتظار ۹ ماهه از یک برابر متوسط موجودی و حداکثر تا ۷/۵ برابر متوسط موجودی و حداقل متوسط موجودی ۲ میلیون ریال تا سقف ۲۵ میلیون ریال و مدت بازپرداخت حداکثر ۱۵ ساله برخوردار شوند. چنانچه

تسهیلات استفاده کنند، مشروط بر اینکه حداقل متوسط موجودی آنها ۵ میلیون ریال و مدت بازپرداخت آنها ۱۲ تا ۱۸ سال باشد. این افراد از آغاز سال ۱۳۷۹ مشمول شرایط تسهیلات ۶ ماه یک برابر یا تسهیلات عادی خواهند بود. باید یادآوری کنم که تسهیلات طرح مذکور برای خرید واحدهای مسکونی نوساز دست اول پرداخت می‌شود.

۲- طرح اعطای تسهیلات ویژه ۶ ماه

یک برابر: تمام دارندگان حساب صندوق پس‌انداز مسکن بانک چنانچه دوره سپرده‌گذاریشان بیش از یک سال تمام باشد و حداقل متوسط موجودی آنها به ۷ میلیون ریال برسد، قادر خواهند بود که تسهیلات بیش از ۳۵ میلیون ریال و حداکثر تا سقف ۵۰ میلیون ریال را به‌ازای هر ۶ ماه یک برابر متوسط موجودی و حداکثر تا ۷ برابر متوسط موجودی با مدت بازپرداخت‌های ۱۲ تا ۱۸ سال (با توجه به مدت سپرده‌گذاری) دریافت کنند. ضمناً از آغاز سال ۱۳۷۸ کسانی که تمایل به اخذ تسهیلات تا سقف ۳۵ میلیون ریال را دارند، به‌ازای هر ۶ ماه یک برابر متوسط موجودی و حداکثر تا ۷ برابر متوسط موجودی و متوسط موجودی حداقل معادل ۵ میلیون ریال و مدت بازپرداخت‌های ۱۲ تا ۱۸ سال (با توجه به مدت سپرده‌گذاری) از تسهیلات برخوردار خواهند شد. تسهیلات این طرح هم برای خرید واحدهای مسکونی نوساز دست اول پرداخت می‌شود.

۳- طرح افتتاح حساب صندوق پس‌انداز

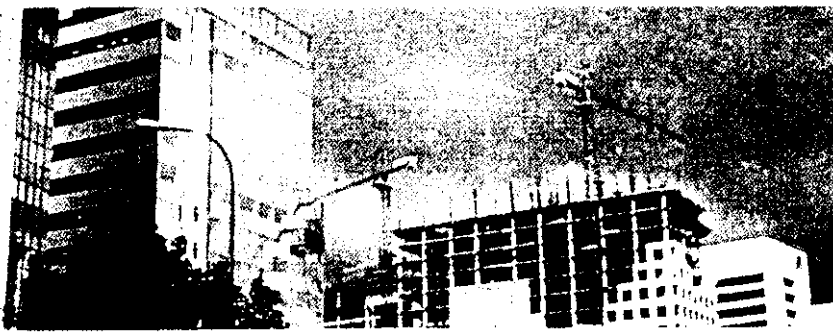
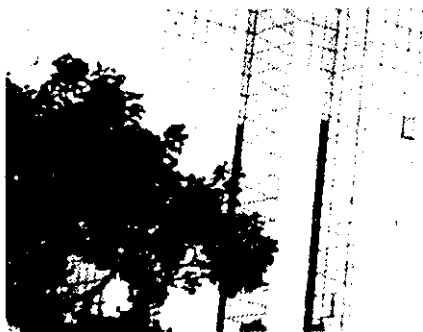
مسکن ویژه کارکنان دولت: افتتاح حساب مذکور از تاریخ ۱۳۷۳/۱۱/۱ شروع شده و افتتاح آن فقط به وسیله کارکنان دولت، که حداقل دو سال سابقه کار دارند، امکانپذیر است. دارندگان این حساب می‌توانند به‌ازای هر دوره

احراز حداقل شرایط مقرر بانک قادر خواهد بود در هر زمان از تسهیلات متعلقه به حساب خود برخوردار شود، در ازای سپرده‌گذاری در حساب صندوق پس‌انداز مسکن و حداقل مدت انتظار، براساس متوسط موجودی حساب با توجه به کمترین مانده در هر ماه، پرداخت می‌شود.

برای استفاده از تسهیلات باسپرده بانک هم دوره‌های انتظار متفاوتی در نظر گرفته شده که با توجه به مقررات و شرایط مربوط سپرده‌گذاران قادر می‌باشند از یکی از انواع تسهیلات مذکور استفاده کنند. انواع تسهیلات باسپرده‌ای که در حال حاضر در بانک مسکن اعطا می‌شوند، بدین شرح هستند:

۱- طرح اعطای تسهیلات ویژه ۴ ماه

یک برابر: در این طرح، که از تاریخ ۱۳۷۴/۷/۱ با مصوبه هیأت محترم دولت وقت به‌اجرا درآمده است، به‌ازای هر دوره انتظار ۴ ماهه، یک برابر متوسط موجودی و حداکثر تا ۱۰ برابر متوسط موجودی و حداقل متوسط موجودی ۳ میلیون ریال تا سقف ۳۵ میلیون ریال تسهیلات با حداکثر مدت بازپرداخت ۲۵ سال اعطا می‌شود. تسهیلات با شرایط فوق برای کسانی که تا پایان سال ۱۳۷۶ اقدام به افتتاح حساب صندوق پس‌انداز مسکن کرده‌اند، با احتساب مدت انتظار آنها در سال ۱۳۷۷ به‌ازای هر ۴ ماه یک برابر و در سال ۱۳۷۸ به‌ازای هر ۶ ماه یک برابر تا پایان سال ۱۳۷۸ قابل استفاده است و از سال ۱۳۷۹ کلیه دارندگان حساب صندوق مشمول شرایط تسهیلات ویژه ۶ ماه یک برابر یا تسهیلات عادی بانک می‌باشند. همچنین، کسانی که در سال ۱۳۷۷ اقدام به افتتاح حساب کرده‌اند، تا پایان سال مذکور می‌توانند از مدت‌های انتظار ۴ ماهه و در سال ۱۳۷۸ از مدت‌های انتظار ۶ ماهه برای استفاده از



دارندگان این حساب‌ها واحد خریداری شده را از انبوه‌ساز تهیه کنند، دوره‌های انتظار به جای ۹ ماهه، ۶ ماهه در نظر گرفته خواهد شد. ولی برای خرید خانه در قالب این تسهیلات، رعایت شرط نوساز دست اول الزامی است.

۶- طرح اعطای تسهیلات عادی تکمیل و احداث: کلیه دارندگان حساب می‌توانند به ازای هر دوره انتظار ۶ ماهه از یک برابر متوسط موجودی و حداکثر تا ۷/۵ برابر متوسط موجودی تا سقف ۲۵ میلیون ریال و مدت بازپرداخت حداکثر ۲۰ ساله برخوردار شوند.

مطلب قابل ذکر دیگر در اعطای انواع تسهیلات فوق این است که در طرح‌های ردیف‌های سوم به بعد، سپرده‌گذاران با توجه به مقررات و شرایط مربوط از تخفیف سود ناشی از مدت انتظار سپرده‌گذاری از یک تا چهار درصد هم برخوردار می‌شوند.

همچنین، بانک مسکن انواع تسهیلات جماله تعمیر مسکن (باسپرده و بدون سپرده) و تسهیلات بدون سپرده مشارکت مدنی برای احداث و تکمیل واحدهای مسکونی انفرادی، مجتمع، انبوه‌سازی و تعاونی‌های مسکن را در چارچوب سیاست‌های اعتباری سالیانه بانک و وضعیت منابع و مصارف بانک پرداخت می‌کند که بر روی رونق بخش مسکن تأثیر زیادی دارد. ضمناً همانطور که اطلاع دارید، اخیراً بانک مسکن به‌عنوان بانک عامل اعطای تسهیلات بدون سپرده ۵۰ میلیون ریالی در چارچوب طرح اسکان ۷۷ تعیین شده است.

● آیا تسهیلات قبلی هم برقرار است یا تغییراتی کرده و مردم چگونه می‌توانند مشمول دریافت این تسهیلات باشند؟

* تنها تغییری که در انواع تسهیلات اعطایی

بانک در آینده رخ خواهد داد، جایگزین شدن تسهیلات ۴ ماه یک برابر، با تسهیلات ۶ ماه یک برابر در سال ۱۳۷۹ می‌باشد، ولی دیگر انواع تسهیلات بانک کماکان طبق شرایطی که قبلاً مطرح شد، در آینده هم پرداخت خواهد شد، مگر اینکه شرایط یا مقررات جدیدی توسط شورای محترم پول و اعتبار تصویب و ابلاغ شود که طرح‌های قبلی را باطل یا اصلاح کند.

● لطفاً به فعالیت‌های بانک مسکن در پروژه‌های ساختمان‌سازی هم اشاره بفرمایید.

* اصولاً رسالت اصلی بانک به‌منظور همسویی با سیاست اقتصادی و عمرانی برنامه پنجساله اول و دوم دولت جمهوری اسلامی ایران و حضور مؤثر در بازار مسکن و ایجاد زمینه مناسب برای ساخت‌وساز انبوه مسکن استوار بوده و در این راستا، علاوه بر اعطای تسهیلات ویژه برای احداث انبوه مسکن به سازندگان بخش خصوصی و دولتی در سراسر کشور، در مورد سرمایه‌گذاری مستقیم و تأسیس شرکت سرمایه‌گذاری مسکن هم اقدام شده است. این شرکت، به‌منظور ایجاد امکان توسعه و گسترش فعالیت‌های ساخت‌وساز در سراسر کشور و دستیابی به اهداف تعیین شده و همچنین، برخورداری از توان اجرایی و تخصصی در مناطق مختلف، اقدام به تأسیس شعبه و دفتر نمایندگی در مراکز استان‌ها و شهرهای بزرگ نموده و با سازماندهی مناسب و جذب نیروهای متخصص و تجهیز و تدارک مصالح و ماشین‌آلات در خور، حضوری مؤثر در روند ساخت انبوه مسکن داشته است، به‌طوری که این شرکت تاکنون توانسته است بیش از ۱۴ هزار و ۹۰۰ واحد مسکونی ویلایی و آپارتمانی را در قالب ۸۸ پروژه با زیربنای یک میلیون و ۸۷۰

هزار مترمربع تکمیل و واگذار کند و در حال حاضر هم بالغ بر ۹ هزار واحد مسکونی در قالب ۴۴ پروژه را در دست اجرا و ۲۴ هزار واحد مسکونی دیگر را در دست مطالعه و طراحی دارد که پس از تکمیل، به صاحبان حساب‌های صندوق پس‌انداز مسکن واگذار خواهد شد. مضافاً اینکه، به موازات این سرمایه‌گذاری مستقیم، از سال ۷۰ تاکنون، بیش از ۳۷۹ هزار نفر از طریق سپرده‌گذاری در حساب صندوق پس‌انداز مسکن اقدام به احداث، تکمیل یا خرید واحد مسکونی کرده‌اند و بیش از ۴۰۰ هزار نفر هم از بانک مسکن برای تعمیر واحد مسکونی خود تسهیلات جماله دریافت کرده‌اند که تماماً حکایت از فعالیت‌های مؤثر بانک مسکن در بخش مسکن دارد.

● بانک مسکن، علاوه بر ارائه خدمات بانکی در بخش مسکن، خدمات بانکی دیگری را نیز ارائه می‌کند؟

* بله، بانک مسکن با استفاده از سایر انواع عقود اسلامی، علاوه بر تسهیلات و خدمات بخش مسکن شامل تسهیلات مضاربه، اجاره به شرط تملیک در امر تهیه مطب، دفتر کار و خرید تجهیزات پزشکی، صدور انواع ضمانتنامه، حوالجات سریع، خدمات چک فاکس، چک مسافرتی و... سعی کرده است تا اعطای تسهیلات و همچنین، ارائه خدمات نوین بانکی را متنوع کند و امکانات گوناگونی را برای نیازها و خواست‌های مختلف مشتریان در اختیار بگذارد.

● از شرکت جنابعالی در این مصاحبه سپاسگزاریم و امیدواریم که این اقدامات به حل نسبی مشکلات مسکن بینجامد.

