

تأثيرات کاهش نرخ سود بانکی بر بازار مسکن / خلأ ثبات اقتصادی و تسهیلات ارزان



در نخستین روز اردیبهشت ماه سال جاری مدیران بانکی در اقدامی هماهنگ تصمیم به کاهش سود سپرده بانکی گرفتند. بر این اساس مقرر شد تا سقف سود سپرده‌های جدید بانکی، ۱۵ درصد باشد. همچنین مصوب شد نرخ سود سپرده‌های کمتر از ۶ ماه نیز ۸ درصد تعیین شود.

به گزارش خانه خبر گیتی پسند، کاهش نرخ سود سپرده‌های بانکی در حالی اعلام شده است که درخصوص تاثیرگذاری مثبت آن بر اقتصاد و صنایع کشور از جمله صنعت ساختمان حرف و حدیث‌های زیادی مطرح است.

پیامدهای کاهش نرخ سود بانکی

برخی بر این باورند که کاهش نرخ سود سپرده‌های بانکی، می‌تواند منجر به کاهش جذابیت برای سرمایه‌گذاری در بانک‌ها و خروج سرمایه‌ها از سیستم بانکی شود که این امر در نهایت می‌تواند با انتقال سرمایه‌ها به بخش صنایع از جمله صنعت ساختمان، موجب رونق و افزایش سرمایه‌گذاری‌ها در این صنعت شود.

به عقیده آنها، بدیهی است که اگر نرخ سود بانکی برای سپرده‌های بانکی کاهش یابد و سپرده‌گذاری در بانک‌ها برای مردم جذابیتی نداشته باشد، مردم پول و سرمایه‌های خود را وارد بازار صنعت می‌کنند و در این حالت، با انتقال سرمایه‌ها به بخش تولید و صنعت، صنایع مملکت از جمله ساختمان و تولید مسکن و ساخت و سازها رونق پیدا می‌کند.

با این حال، گروهی دیگر از کارشناسان بر این باورند که کاهش چند درصدی نرخ سود سپرده‌های بانکی، تاثیر خاصی بر رشد اقتصادی و رونق صنایع کشور به همراه ندارد. چرا که همچنان نرخ سود تسهیلات و سپرده‌های بانکی بسیار بالاست و علی‌رغم وعده‌های داده شده در دولت‌های مختلف درخصوص کاهش و تک‌رقمی شدن نرخ این سودها، نرخ سود سپرده‌ها و تسهیلات بانکی حتی به بیش از ۲۰ درصد می‌رسد.

به طور نمونه در صنعتی مثل صنعت ساختمان، وقتی یک تولیدکننده مسکن شروع به فعالیت می‌کند، هرچند در آغاز کار صحبت از ارائه تسهیلات ۲۰ درصدی به بخش ساخت و ساز و سازندگان است؛ اما در نهایت سود این تسهیلات بانکی برای آنها به ۲۸ درصد می‌رسد و در کنار آن سازنده باید هزینه‌های دیگری مثل بیمه، مالیات، دستمزد کارگری و... را نیز متقبل شود. بنابراین طبیعی است که سازندگان ترجیح دهند به جای دست و پنجه نرم کردن با مشکلات متعدد حوزه تولید مسکن، با سپرده‌گذاری نقدینگی خود در شبکه بانکی، حداقل ۱۸ درصد سود بانکی دریافت کنند.

بر این اساس، به عقیده کارشناسان کاهش نرخ سود سپرده‌های بانکی، باید منتج به رونق اقتصادی و همچنین کاهش نرخ سود تسهیلات در حوزه‌های پیشران اقتصادی از جمله صنعت مسکن و ساختمان شود و در عین حال تامین نقدینگی بنگاه‌های تولیدی مورد توجه قرار گیرد.

تسهیلات مسکن، گرانترین تسهیلات در بخش‌های اقتصادی

با این حال شواهد موجود حاکی از آن است که در بخش مسکن و ساختمان نه تنها چنین شرایطی فراهم نشده، بلکه متأسفانه تسهیلات تخصیص یافته به حوزه مسکن، همواره جزو گرانترین تسهیلات در بخش‌های اقتصادی کشور بوده است. بنابراین به گفته صاحب نظران، کاهش نرخ سود سپرده‌های بانکی با شرایط موجود نمی‌تواند تاثیرگذاری خاصی بر این صنعت داشته باشد و سیاست کاهش

نرخ سود سپرده های بانکی زمانی اثرگذار خواهد بود که منتج به ارائه تسهیلات مناسب در حوزه تولید مسکن شود و بتواند کمبود نقدینگی مردم را در حوزه خرید و فروش مسکن تقویت کند.

به گزارش «صما» در حال حاضر نرخ سود تسهیلات ارائه شده به بخش مسکن و ساختمان گویای این امر است که این موضوع مورد توجه قرار نگرفته است. به عنوان مثال، در حالی که بازآفرینی شهری به عنوان یکی از طرح ها و برنامه های مهم دولت در چند سال اخیر مطرح شده است، اما با این وجود سود تسهیلات بانکی در حوزه احیا و نوسازی بافت های فرسوده و بازآفرینی شهری تنها 1.5 درصد در سال جاری کاهش یافته و برای بقیه بخش های فعال در حوزه صنعت ساختمان، حتی این میزان ناچیز کاهش نرخ سود تسهیلات نیز مدنظر قرار نگرفته است.

این در حالی است که برای صنایع و بخش های دیگر از جمله صنعت کشاورزی کاهش نرخ سود تسهیلات در نظر گرفته شده و در مقابل برای صنعت پیشران ساختمان که 20 درصد از اشتغال کشور به این صنعت مربوط است، مزیت خاصی در نظر گرفته نشده است.

ناامیدی متقاضیان از اثربخشی وام های مسکن

به گزارش «صما» این در حالی است که طی چند سال اخیر بروز نوسانات در بخش های مختلف اقتصادی کشور منجر به افزایش چندین برابری قیمت مسکن شده است.

از طرفی در حالی که بسیاری از افراد فاقد مسکن، امیدوار به صاحب خانه شدن از طریق تسهیلات صندوق مسکن یکم بودند؛ اما شرایط موجود نشان می دهد که این وام ها به طور کلی از مدار خارج شده و کارآیی خود را از دست داده و دیگر از جاذبه لازم در بین متقاضیان برخوردار نیست.

درواقع تسهیلات صندوق مسکن یکم برای تامین مسکن دهک های هدف و افرادی برنامه ریزی شده بود که مقرر بود به صورت خانه اولی صاحب مسکن شوند؛ اما در شرایطی که متوسط قیمت مسکن در کلان شهر تهران به متری 15 میلیون تومان رسیده است، وام صندوق مسکن یکم خرید حداکثر شش تا هفت متر مربع مسکن در این شهر را پوشش می دهد که گرهی از مشکلات مردم را باز نمی کند.

اعطای وام ارزان مهمتر از کاهش نرخ سود بانکی است

در چنین شرایطی پیشنهاد کارشناسان آن است که باید در حوزه اعطای تسهیلات مسکن تجدیدنظر شود و وام های مسکن با قیمت ارزانتری در اختیار مردم قرار گیرد تا رغبت استفاده از این تسهیلات را داشته باشند؛ وگرنه کاهش نرخ سود سپرده های بانکی به خودی خود مشکل خاصی را در این حوزه حل نمی کند و اعطای تسهیلات ارزان، اقدامی مهمتر از کاهش نرخ سود سپرده ها است که باید مدنظر قرار گیرد.

به عقیده فعالان حوزه صنعت ساختمان، در شرایطی که کشور با رشد روزانه تورم و قیمت ها مواجه است، افزایش تولید و عرضه مسکن است که می تواند منجر به کنترل قیمت ها در بازار مسکن شود و با توجه به اینکه نظم عرضه و تقاضا در سال های اخیر به هم خورده است، باید در راستای برقراری تعادل بین عرضه و تقاضای مسکن به منظور کنترل قیمت ها تلاش شود.

آنچه مسلم است؛ کنترل قیمت مسکن چه برای بخش خصوصی به عنوان

تولیدکنندگان مسکن و چه برای مردم از اهمیت بسیاری برخوردار است. درواقع فعالان بخش خصوصی اگر بدانند که در حوزه تولید آنها ثبات اقتصادی وجود دارد، با انگیزه بیشتری وارد چرخه تولید می شوند. در عین حال مردم نیز اگر بدانند برای خرید مسکن به عنوان مهمترین کالای زندگی خود با ثبات اقتصادی مواجهند، با خیال آسوده تری برای خرید این کالا برنامه ریزی می کنند.