

مدیر اعتباری بانک مسکن عنوان کرد:

بانک مسکن نمادی از خدمت به قشر آسیب پذیر جامعه

دهم حدود ۷۸۰ هزار واحد به بهره‌برداری رسید و در دولت یازدهم حدود یک میلیون و ۲۰۰ هزار واحد و در دولت دوازدهم حدود ۳۰۰ هزار واحد هنوز تکمیل نشده و به بهره‌برداری نرسیده که امید است با فعال شدن واحدهای مذکور به جز پروژه‌هایی که مشکل قضایی داشته و فاقد متقاضی است مابقی طی سال جاری تکمیل گردد.

« طرح مسکن ملی که این روزها مورد توجه مردم است، سمت و سوی آن به طرف بانک مسکن از اقدامات این بانک و فرآیند طرح مسکن ملی و نقش بانک مسکن را در قالب یک گزارش کوتاه بیان کنید.

طرح اقدام ملی با حضور جناب آقای مهندس اسلامی، وزیر راه و شهرسازی کلید خورد که به نوعی الگوی اصلاح شده مسکن مهر است. بانک مسکن به عنوان یک بانک دولتی تخصصی در حوزه مسکن همواره سعی نموده در طرح‌های دولت و وزارت راه و شهرسازی مشارکت فعال داشته باشد. لذا در طرح اقدام ملی از ابتدا شکل‌گیری و تدوین شیوه نامه تا مشارکت در تامین ملی بخشی از طرح حضور فعال دارد. بانک مسکن تامین مالی ۱۴۰ هزار واحد را پذیرفته است.

« در حال حاضر چه تسهیلاتی به سپرده‌گذاران در این بانک ارائه می‌شود؟

تسهیلات خرید خانه، ساخت و تعمیر و منصوبات ساختمان

« نقش و جایگاه خدمات غیرمترقبه در بانک مسکن را چگونه ارزیابی می‌کنید؟

بانک مسکن معمولا نیمی از تسهیلات حوادث غیرمترقبه از جمله سیل و زلزله را پرداخت می‌کند.

« جایگاه بانک مسکن در ارتباط با اشتغالزایی را چگونه ارزیابی می‌کنید؟

اگر بخش مسکن و ساختمان را به عنوان پیشران اقتصاد بدانیم، تامین این بخش علاوه بر اشتغالزایی مستقیم به صورت غیرمستقیم باعث رونق و اشتغال در سایر بخش‌ها می‌گردد. البته بانک مسکن در خصوص اشتغال افراد تحت پوشش کمیته امداد، بهزیستی و ایثارگران بر اساس تکالیف دولت و بانک مرکزی اقدام به پرداخت تسهیلات می‌نماید.

« جایگاه سنت قرص‌الحسنه و مشوق‌های بانک در این ارتباط چگونه است؟

سپرده‌های مردم در حساب‌های قرص‌الحسنه و جاری صرفا جهت پرداخت تسهیلات قرص‌الحسنه ازدواج، اشتغالزایی، بیماری و... می‌گردد. ضمن این که بانک در خصوص فرهنگ قرص‌الحسنه قرعه‌کشی و احداث مدرسه در مناطق محروم اقدام می‌نماید.

« چشم‌انداز بانک مسکن را تا پایان دولت یازدهم چگونه ارزیابی می‌کنید؟

بیشترین واحدهای مسکن مهر در دولت یازدهم

بانک مسکن به عنوان مردمی‌ترین بانک همواره رفع مهم‌ترین نیاز خانوار یحی مردم باشد و اقبال مردم نیز به سمت این بانک قابل ستایش می‌باشد. پاسخگویی و همراهی مردم و مشاوره به آنها در این خصوص بخشی از اقدامات بانک جهت جلب مردم است.

« کلام آخر؟

نگاه دینفعان بانک مسکن اعم از حاکمیت و مردم، بانک دولتی تخصصی و توسعه‌ای است و این بانک برای برآورده کردن این انتظار نیاز است که الزامات بانک توسعه‌ای در بانک مسکن فراهم گردد. به غیر از این نمونه تامین منابع در رقابت با بانک‌های تجاری با نقش توسعه‌ای این بانک در تعارض است؛ لذا از دولت و مردم جهت تقویت این بانک انتظار بیشتری می‌رود.

امروزه در کشور نقش و جایگاه بانک مسکن در یاری رساندن به مردم و کسانی که آرزوی سرپناه دارند به هیچ‌کس پوشیده نیست. این بانک با توجه به سابقه دیرینه‌ای که در اعطای وام مسکن و مشارکت در طرح‌های خرد و کلان دولتی دارد، کارنامه قابل قبولی در یاری رساندن به قشرهای مختلف جامعه از جمله اقشار آسیب‌پذیر و متوسط جامعه از خود باقی گذاشته است. با نگاهی به کارنامه این بانک می‌توان شاهد بود، یکی از پایه‌های مهم در طرح مسکن مهر و مطرح مسکن ملی با وجود آن که این بانک تجاری نیست و نیازمند سرمایه‌های هنگفتی برای پاسخگویی به مشتریان خود است، توانسته در طرح‌های فوق مشارکت فعالی داشته باشد. در حال حاضر این نگرش وجود دارد که بانک مسکن با توانمندی و پتانسیل بالایی که دارد با وجود تمامی مشکلات از جمله نقدینگی همچنان به عنوان یکی از پایه‌های مهم در ارائه خدمات به مردم پیشتاز است.

به همین بهانه و با قدردانی از روابط عمومی بانک مسکن به گفتگو با آقای محمدحسن علمداری مدیر امور اعتباری بانک مسکن نشستیم که در پی‌می‌آید.

« در خصوص طرح مسکن و تسهیلات ارائه شده و فعالیت این بانک در دولت قبلی و فعلی توضیح دهید.

مسکن مهر به عنوان بزرگ‌ترین پروژه عمرانی دولت جهت احداث دو میلیون و ۴۰۰ هزار واحد مسکونی طراحی و در دولت نهم و دهم اجرایی گردید. در دولت نهم و



مدیر امور طرح و برنامه بانک مسکن:

هدف خدمت بی‌بدیل به مشتریان است

« نحوه سپرده‌گذاری در صندوق یکم چگونه است؟

در این ارتباط باید عنوان کرد برای مثال اگر یک نفر به فرض ۴۰ میلیون تومان در صندوق سپرده‌گذاری کند، پس از یک سال می‌تواند ۸۰ میلیون تومان وام به همراه پول سپرده خود را دریافت کند. بدیهی است امکان سپرده‌گذاری مبلغ کمتر نیز وجود دارد ولی بالطبع برای بهره‌مندی از سقف تسهیلات، دوره انتظار بیشتری باید طی شود.

« آیا میزان این سقف در شهرستان‌ها تفاوت می‌کند؟

بله سقف ۸۰ میلیون تومان مربوط به تهران بوده و در شهرها و مراکز استان با جمعیت بالای ۲۰۰ هزار نفر سقف ۶۰ میلیون تومان است و در سایر شهرهایی که کمتر از ۲۰۰ هزار نفر جمعیت دارند این میزان ۴۰ میلیون تومان خواهد بود. البته این امکان وجود دارد که زن و شوهر بتوانند ۲ حساب جداگانه باز کرده و برای یک پلاک ثبتی ۲ فقره تسهیلات با همان شرایطی که اعلام شد دریافت کنند. کما این که در شروع طرح چون تسهیلات ارائه شده قادر به پاسخگویی به نیاز سپرده‌گذاران بود مشکل چندانی وجود نداشت و در برخی شهرها می‌توانست حداقل ۵۰ درصد از قیمت یک مسکن را پوشش دهد و حتی در شهرهای کوچک با توجه به قیمت مسکن گاه تا ۹۰ درصد قیمت مسکن را پوشش می‌داد اما در حال حاضر با توجه به افزایش قیمت شدید مسکن عملاً صندوق کارایی لازم را ندارد، امکان افزایش آن نیز برای بانک وجود ندارد. کما این که اگر یک نفر با سپرده اولیه عملاً ۲ واحد دیگر نیز از سرمایه بانک خارج می‌کند و همین موضوع باعث می‌گردد که بانک را با کسری منابع مواجه گردد. در اقدام قبلی نیز برای ترمیم کسری بودجه از استمهال خط مسکن مهر استفاده شد، در حال حاضر اگر بخواهیم به حالت قبل باز گردیم تا بتوان مقدار معقولی از قیمت مسکن را تحت پوشش قرار داد شاید این تسهیلات باید به مرز ۴۰۰ تا ۵۰۰ میلیون تومان برسد و این موضوع مستلزم کمک به بانک است که در حال حاضر در توان دولت نیست، ضمن این که دوره صندوق یکم برای ارائه تسهیلات ۵ ساله تعریف شده بود که خرداد امسال این فرصت پایان یافته، اما بانک همچنان



بدون تردید یکی از مولفه‌های مهم در ساختارهای اجتماعی در خصوص مسکن و ایجاد سرپناه برای مردم به خصوص قشر آسیب‌پذیر و متوسط جامعه، نقش بی‌بدیل بانک مسکن است که در طول سالیان متمادی توانسته با حضور به موقع در کنار مردم و به خصوص خریداران مسکن یاری‌رسان آنها باشد.

امروزه یکی از مهم‌ترین گزینه‌ها در زمینه خرید مسکن، نقش و همیاری بانک مسکن است که در راستای سیاست‌های دولت تدبیر و امید در عرصه بانکداری خودنمایی می‌کند و در حد توان و ظرفیت خود سعی در مشارکت جدی در قالب ارائه وام و ساخت و ساز مسکن مهر، مسکن ملی و در اختیار قرار دادن اوراق مشارکت به مردم را دارد.

در هفته دولت فرصتی فراهم شد تا با آقای محمدحسن مرادی مدیر امور طرح و برنامه بانک مسکن به گفتگو بنشینم و از برنامه‌های این بانک برای شما بنویسیم.

« ابتدا با توجه به نقش و جایگاه صندوق یکم از سوی مدیریت امور طرح و برنامه چه اقداماتی انجام شده و در آینده چه اقدامات دیگری صورت خواهد گرفت؟

یکی از روش‌های مرسوم در دنیا برای خرید مسکن روش پس‌اندازی است که در ایران و پیش از انقلاب اسلامی و در قالب سپرده‌گذاری مسکن انجام می‌گرفته است و پس از فراز و فرودهایی که در این زمینه وجود داشت در تاریخ ۱۳۹۴/۳/۱۸ در زمان حضور آقای دکتر آخوندی در وزارت راه و شهرسازی و تجربه قبل ایشان موضوع مورد پیگیری واقع و صندوق یکم به عنوان یکی از مهم‌ترین فاکتورهای تامین مالی مسکن مورد توجه قرار گرفت. در این صندوق مشتریان پس از پس‌انداز حداقل یک ساله در بانک و به ازای هر سال سپرده‌گذاری ۲ برابر متوسط موجودی سپرده خود می‌توانند از بانک تسهیلات دریافت کنند.



به بهره‌برداری رسید و تحویل مردم شد که بانک مسکن به عنوان تامین‌کننده ملی و فروش اقساطی آن نقش مهمی داشت. ضمن این که صندوق یکم با نرخ تک‌رقمی برای خانه اولی‌ها در این دولت طراحی شد.

« با توجه به ارتباط گسترده مردم با بانک مسکن اقدام شما برای جلب مشارکت بیشتر مردم چیست؟

بانک مسکن به عنوان مردمی‌ترین بانک همواره تلاش نموده جهت رفع مهم‌ترین نیاز خانوار یحی مردم باشد و اقبال مردم نیز به سمت این بانک قابل ستایش می‌باشد. پاسخگویی و همراهی مردم و مشاوره به آنها در این خصوص بخشی از اقدامات بانک جهت جلب مردم است.

« کلام آخر؟

نگاه دینفعان بانک مسکن اعم از حاکمیت و مردم، بانک دولتی تخصصی و توسعه‌ای است و این بانک برای برآورده کردن این انتظار نیاز است که الزامات بانک توسعه‌ای در بانک مسکن فراهم گردد. به غیر از این نمونه تامین منابع در رقابت با بانک‌های تجاری با نقش توسعه‌ای این بانک در تعارض است؛ لذا از دولت و مردم جهت تقویت این بانک انتظار بیشتری می‌رود.

وام انصراف داده‌اند که آنها حساب خود را فسخ کرده و سود متعلقه حساب را دریافت کرده‌اند. این افراد بالغ بر ۱۳۳ هزار نفر هستند که عملا از صندوق خارج شده‌اند و ۲۲۳ هزار نفر نیز از تسهیلات بانک استفاده کرده‌اند و حدود ۳۰۰ هزار نفر همچنان در صندوق باقی مانده‌اند. این توضیح را ضروری می‌دانم که صندوق ارزان قیمت‌ترین تسهیلات را در اختیار مردم قرار می‌دهد. همچنین روش دیگری برای ارائه تسهیلات وجود دارد که در آن نیازی به سپرده‌گذاری نیست که می‌توان به اوراق خرید مسکن اشاره کرد که خریدار با خرید آن سود بیشتری باید به بانک پرداخت کند سود آن در بافت فرسوده ۱۶ درصد و در خارج از بافت ۱۷/۵ درصد است و سقف تسهیلات آن در تهران ۱۰۰ میلیون تومان و در مراکز استان‌ها ۸۰ میلیون و در شهرهای کوچک ۶۰ میلیون تومان است و می‌تواند به دو برابر افزایش پیدا کند بدین صورت که یک زوج می‌تواند برای یک پلاک اوراق جداگانه خریداری و استفاده کنند. در این ارتباط باید تاکید کنم صندوق نیازمند حمایت دولت است اما اوراق نیاز به حمایت ندارد اما شرایط باید به‌گونه‌ای باشد که فرد وام‌گیرنده نیز قادر به پرداخت اقساط خود با توجه به شرایط اقتصادی باشند.

« جمله پایانی

هدف ما در بانک مسکن و در کنار رقابت تنگاتنگی که برای جذب سپرده میان بانک‌ها وجود دارد کمک به مردم برای خانه‌دار شدن است لازمه این موضوع ایجاد شرایطی است که تسهیلات ارزان قیمت با دوره بازپرداخت طولانی در اختیار مردم قرار گیرد. موضوعی که در فضای رقابتی با بانک‌ها و مبتنی بر جذب سپرده از بازار عملا محدودیت‌های زیادی متوجه بانک خواهد بود و امیدواریم در این ارتباط دولت و بانک مرکزی شرایطی را مهیا کنند تا با افزایش نقدینگی بانک مسکن که مورد اعتماد مردم است بتوانیم خدمتگزار خوبی برای مردم باشیم.

