

بورس مسکن زمینه‌ساز افزایش قیمت است/پیش‌فروش دانگی بهترین روش تامین

مقداد همتی کارشناس حوزه مسکن، با اشاره به تلاش نهادهای تصمیم‌گیر مبنی بر تسهیل شرایط حضور مسکن در بازار بورس، عنوان کرد: ماهیت کالای مسکن بسیار متفاوت‌تر و پیچیده‌تر از سایر کالاهای اساسی است. علاوه بر تفاوت‌های اقتصادی نظیر غیر منقول بودن خانه، کالای مسکن، اساسی‌ترین نیاز خانوارها و غیر قابل جایگزین است که این امر تصمیم‌گیری برای این موضوع را پیچیده می‌کند. از طرفی حضور کالای صددرصد مصرفی نظیر مسکن در بازارهای سرمایه‌ای با منطق اقتصادی در تضاد است.

عضو سابق شورای عالی مسکن و شهرسازی کشور در تشریح تاثیر حضور مسکن در بازار بورس، اظهار داشت: تلاش وزارت راه و شهرسازی مبنی بر فروش متری زمین در بورس به جهت افزایش تقاضایی که به وجود می‌آورد، شرایط را برای افزایش قیمت زمین مهیا می‌سازد. وی در بیان دیگر دلایل نادرست بودن تصمیم فروش متری زمین و مسکن در بورس، افزود: تجربه نشان داده است که بازار مسکن معمولا با دوره‌های رکود طولانی مدت مواجه می‌شود، از این رو کالای مسکن شرایط حضور در بازار بورس را ندارد و برای تقاضای سرمایه‌ای از نقدشوندگی مناسب برخوردار نیست.

پیش‌فروش دانگی مسکن، بهترین راه تامین مالی تولید انبوه

همتی در توضیح راهکارهای جایگزین به منظور تامین مالی مسکن، گفت: در شرایطی که قصد متولیان مسکن از عرضه زمین در بورس، تامین مالی باشد، می‌تواند با تسهیل شرایط پیش‌فروش مسکن نسبت به تامین مالی اقدام کند.

این کارشناس مسکن ضمن اشاره به تجربه‌های خارجی پیش‌فروش مسکن، گفت: تامین مالی ساخت مسکن می‌تواند به صورت پیش‌فروش انجام بی‌پذیرد، همچنین برای حضور تقاضاهای خرد مصرفی میتوان شرایط پیش‌فروش دانگی را فراهم کرد.

همتی در توضیح روش‌های دیگر تامین مالی مسکن، بیان کرد: استفاده از روش‌های فروش اقساطی زمین که سابقه اجرا در پروژه مسکن ویژه را دارد، می‌تواند به عنوان روش‌های موفق ساخت مسکن احیا شود. در این شیوه ساخت مسکن، هزینه ساخت در اقساط چندگانه از متقاضی دریافت می‌شود، پس از تکمیل واحد مسکونی نیز هزینه زمین توسط اقساط بلند مدت از صاحب خانه گرفته خواهد شد.

وی در پایان، گفت: فروش اقساطی زمین تحت عنوان طرح تام فاز، مد نظر وزارت راه و شهرسازی قرار داشت که این شیوه ساخت مسکن پس از تغییر معاونت مسکن وزارت راه و شهرسازی پیگیری نشد. /خبرگزاری فارس