

شماره: مب/ ۷۸۷

تاریخ: ۱۳۸۴/۴/۲۸

«بسمه تعالی»

## جهت اطلاع کلیه مدیران عامل محترم بانکهای تجاری، مسکن و پست بانک ارسال گردید

با سلام؛

همان گونه که استحضار دارند این اداره به پیوست بخشنامه شماره مب/ ۱۹۶۸ مورخ ۱۳۸۲/۱۱/۲۹، "اثنین نامه تسهیلات و تعهدات کلان"، مصوب یکهزار و چهاردهمین جلسه مورخ ۱۳۸۲/۱۱/۲۵ شورای محترم پول و اعتبار را به آن بانک ابلاغ نمود.

علیرغم آن که به موجب اثنین نامه مذکور، سقف فردی تسهیلات اعطایی بانکها افزایش یافته، تاکنون تغییری در شرایط اعطای تسهیلات خرید مسکن (از جمله سقف آن) به عمل نیامده است.

در حال حاضر، حداکثر تسهیلات اعطایی بانکها بابت خرید مسکن، صرفاً از طریق حساب برنامه‌ای صندوق پس انداز مسکن بانک مسکن و به مبلغ ۱۲۰ میلیون ریال می‌باشد (صرف نظر از حساب پس انداز مسکن جوانان که شرایط خود را دارد). تصدیق می‌فرمایند که در بهترین حالت این مبلغ حداکثر ۲۰٪ از قیمت یک واحد مسکونی را تامین می‌نماید که به هیچ وجه در تناسب با قیمت واقعی مسکن نمی‌باشد. بدین لحاظ از نظر این بانک در این برهه از زمان، لزوم تجدید نظر در شرایط اعطای تسهیلات خرید مسکن غیرقابل اجتناب به نظر می‌رسد.

در مورد تسهیلات خرید مسکن که تاکنون به تصویب مراجع ذیربط رسیده و به سیستم بانکی ابلاغ شده، همواره مبلغی به عنوان سقف تسهیلات پیشنهاد شده، که این سقف نیز هر از چندگاهی به دلایل مختلف از جمله نرخ تورم یا لزوم توجه به اقبال خاص جامعه مورد تعدیل و تجدیدنظر قرار گرفته است. به منظور اجتناب از این موضوع به نظر می‌رسد که بهتر است این گونه افزایش‌های مقطعی در مبلغ تسهیلات خرید مسکن با ضوابط مناسب دیگری جایگزین گردد.

البته کماکان این نگرانی وجود دارد که اقشار کم درآمد جامعه به دلیل عدم توانایی در بازپرداخت اقساط قادر به اخذ تسهیلات با مبالغ بالا نگردند و تقاضای تجاری مسکن در این بخش فزونی یابد، به همین دلیل در اجرای سیاست موصوف لازم است حداکثر تلاش به کار گرفته شود تا نیازمندان واقعی مسکن، جوانان فاقد منزل مسکونی و اقشار مشابه جامعه تامین مالی گردند.

با ملحوظ نظر قراردادن جمیع موارد فوق، این اداره برای بهبود فرآیند تسهیلات‌دهی خرید مسکن از سوی بانکها، پیشنهادات ذیل را مطرح می‌نماید:

- ❖ سقف فردی تسهیلات اعطایی بانکها براساس مقررات موجود حداکثر تا ۸۰٪ قیمت واحد مسکونی اعلام گردد. البته ضرورت دارد بانک در ابتدا مشتری خود را از لحاظ توان بازپرداخت اقساط ارزیابی و سقف تسهیلات را با توجه به توان متقاضی تعیین نماید.
- ❖ تنها واحدهای مسکونی زیر ۱۰۰ متر مشمول دریافت این تسهیلات گردند.
- ❖ تسهیلات اعطایی به بخش مسکن - با نرخ سود این بخش - به اشخاصی تعلق گیرد که برای اولین بار اقدام به خرید مسکن می‌کنند و فاقد منزل مسکونی به نام خود باشند. در مورد سایر متقاضیان خرید مسکن (واحدهای مسکونی بالای ۱۰۰ متر، علاقمندان به خرید چند واحد، ...) نرخ سود بخش خدمات یا نرخ دیگری اعمال گردد.
- ❖ ۶ بانک تجاری، بانک مسکن و پست بانک در این مجموعه مشارکت نمایند.

این اداره در نظر دارد موارد فوق را پس از ملحوظ نمودن نظر بانکها به تصویب مراجع ذیصلاح رسانده و برای اجرا به سیستم بانکی ابلاغ نماید. از این رو خواهشمند است دستور فرمایند مراتب فوق از ابعاد مختلف توسط کارشناسان ذی‌ربط آن بانک مورد بررسی قرار گرفته و اظهارنظر آن بانک در این خصوص حداکثر تا پایان مرداد ماه سال جاری به این اداره اعلام گردد. /ص

#### اداره مطالعات و مقررات بانکی

صدیقه رهبر شمس کار

حمید تهرانفر

۳۸۳۱-۳

۳۸۱۶