



موضوع	بخشنامه شماره م/ب/ 787 مورخ ۱۳۸۴/۰۴/۲۸؛ رهنمودهایی برای بهبود فرآیند تسهیلات دهی خرید مسکن از سوی بانکها
شماره: م/ب ر ۷۸۷ تاریخ : ۱۳۸۴/۰۴/۲۸ «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 م/ب ۱۹۶۸ مورخ ۱۳۸۲/۱۱/۲۹، آئین نامه تسهیلات و تعهدات کلان مصوب یک هزار و چهاردهمین جلسه مورخ ۱۳۸۲/۱۱/۲۵ شورای محترم پول و اعتبار را به آن بانک ابلاغ نمود. علیرغم آن که به موجب آئین 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 برنامه ای 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 می فرمایند 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 غیر قابل 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 افشار خاص جامعه مورد تعدیل و تجدید نظر 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 افشار 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 افشار مشابه جامعه تامین مالی گردند. با ملحوظ نظر قراردادن جمیع موارد فوق این اداره برای بهبود فرآیند تسهیلات دهی مسکن از سوی بانکها پیشنهادات ذیل را مطرح می نماید سقف فردی تسهیلات اعطایی بانکها بر اساس 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 ذی ربط آن بانک مورد بررسی قرار گرفته و اظهار نظر 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	
https://ravihesab.com موسسه آموزشی راوی حساب	