

«جوان» دوگانگی بانک‌ها در پرداخت تسهیلات به کارکنان خود و پرهیز از ارائه تسهیلات مسکن را واکاوی می‌کند

بی‌توجهی به حق الناس در وام‌دهی به کارکنان بانک‌ها

تخلفات بانک‌ها در ارائه تسهیلات به کارکنان خود که از جیب مردم پرداخت می‌شود

در حالی است که از ارائه تسهیلات تکلیفی به حوزه مسکن خودداری می‌کنند و ظاهراً جوابگوی کسی هم نیستند!



رشد پایه پولی در سال ۱۴۰۱ حدود ۲۳۰ هزار میلیارد تومان بود که در صورت اتخاذ سیاست فعالانه از سوی بانک مرکزی می‌توانست صرف پروژه‌های عمرانی شود، اما تنها موجب اضافه برداشت بانک‌ها برای ارائه تسهیلات به زیرمجموعه‌ها و کارکنان خود شد و هیچ آورده جدی برای مردم نداشت. باید در سال ۱۴۰۲ برای سیاست پولی فعالانه دولت و در جهت تأمین مالی ابر پروژه‌های دولت از پایه پولی حدود ۲۵۰ هزار میلیارد تومانی استفاده کرد و با برنامه‌ریزی دقیق و با مداخله فعالانه بانک مرکزی صرف ابر پروژه‌های دولت شود، در غیر این صورت، پایه پولی از محل اضافه برداشت بانک‌ها و بدون اینکه مابه‌ازای واقعی در اقتصاد داشته‌باشد رشد خواهد کرد. ■ ■ ■

بانک‌ها واسطه‌های حیاتی بین پس‌اندازکنندگان و وام‌گیرندگان هستند و نقش مهمی در تخصیص منابع اقتصاد دارند. یکی از وظایف اصلی بانک‌ها تأمین اعتبار برای مشاغل و افراد نیازمند آن است. با این حال، همه اعتبارات یکسان ایجاد نمی‌شوند و بسیار مهم است که بانک‌ها اعتبار خود را به سمت بخش مولد اقتصاد هدایت کنند.

بخش تولیدی اقتصاد متشکل از مشاغلی است که به تولید کالا و خدمات اشتغال دارند. این مشاغل با استفاده از منابعی مانند نیروی کار، سرمایه و فناوری برای تولید کالاها و خدماتی که نیازها و خواسته‌های مصرف‌کنندگان را برآورده می‌کنند، ارزش ایجاد می‌نمایند. بانک‌ها با هدایت اعتبارات بانکی به سمت بخش مولد اقتصاد می‌توانند به ایجاد اشتغال، افزایش بهره‌وری و رشد اقتصادی کمک کنند.

دلایل متعددی وجود دارد که چرا هدایت اعتبارات بانکی به سمت بخش مولد اقتصاد اهمیت دارد. اول اینکه به رشد اقتصادی کمک می‌کند. زمانی که بانک‌ها به کسب و کارها در بخش تولیدی اعتبار می‌دهند، اساساً منابع مورد نیاز برای رشد و توسعه را در اختیار آنها قرار می‌دهند. این امر می‌تواند منجر به افزایش تولید، ایجاد شغل و سطوح بالاتر فعالیت اقتصادی شود که همگی به رشد اقتصادی می‌کمک می‌کنند.

دوم اینکه هدایت اعتبارات بانکی به سمت بخش مولد اقتصاد می‌تواند به بهبود کیفیت اعتبار کمک کند. هنگامی که بانک‌ها به مشاغل در بخش تولیدی وام می‌دهند، به مشاغلی وام می‌دهند که سابقه اثبات‌شده‌ای در تولید در آمد و سود دارند. احتمال بازپرداخت وام‌های خود در این کسب و کارها بیشتر است که باعث کاهش ریسک نکول و بهبود کیفیت اعتبار می‌شود.

سوم، هدایت اعتبارات بانکی به سمت بخش مولد اقتصاد می‌تواند به کاهش نابرابری درآمد کمک کند. زمانی که کسب و کارها در بخش تولیدی قادر به رشد و گسترش باشند، شغل و برای کارکنان خود درآمد ایجاد می‌کنند. این می‌تواند به کاهش فقر و افزایش اشتغال‌زندی در بسیاری از مردم در اقتصاد کمک کند.

علاوه بر هدایت اعتبارات بانکی به سمت بخش مولد اقتصاد، پیگیری سیاست پولی جاری نیز حائز اهمیت است. سیاست پولی به اقدامات بانک مرکزی برای تأثیرگذاری بر عرضه پول و اعتبار در اقتصاد اشاره دارد. ابزار اصلی بانک‌های مرکزی برای اجرای سیاست‌های پولی، نرخ بهره است. هدایت اعتبارات بانکی به سمت بخش مولد اقتصاد و پیگیری سیاست پولی جاری، هر دو برای ارتقای رشد اقتصادی و حفظ ثبات در اقتصاد مهم هستند. بانک‌ها با هدایت اعتبار به سمت بخش تولیدی می‌توانند به اشتغال‌زایی و افزایش بهره‌وری کمک کنند. سیاست پولی فعال نیز در جهت این هدایت اعتبارات به بخش‌های پیشران اقتصادی با روابط پسینی و پیشینی بالا، کمک بسزایی در تحقق رشد اقتصادی و در عین حال حفظ ثبات قیمت‌ها خواهد داشت. در ادبیات اقتصادی براساس اینکه رشد پایه پولی ناشی از سمت‌بدهی یا دارایی ترازنامه بانک مرکزی باشد، دو نوع رشد پایه پولی قابل تصور است و سیاست پولی قابل‌تعریف است.

رشد پایه پولی ناشی از بدهی (Driven Liability): در این حالت رشد پایه پولی ناشی از تقاضای بانک‌هاست. بانک‌ها برای پرداخت تسهیلات جدید، پرداخت سود سپرده و تسویه بین‌بانکی به پایه پولی(ذخایر) نیاز دارند. در این مدل، معمولاً ابتدا بانک تسهیلات یا سود سپرده را پرداخت و سپس برای تأمین نرخ ذخیره قانونی یا تسویه بین بانکی، از بانک مرکزی پایه پولی دریافت می‌کند.

رشد پایه پولی ناشی از دارایی(Driven Asse): در این حالت رشد پایه پولی ناشی از مصارف سمت دارایی

ترازنامه بانک مرکزی است. به عبارت دیگر دولت با خرج منابع حاصل از فروش نفت یا استقراض از بانک مرکزی، باعث رشد پایه پولی و تزریق ذخایر به حساب بانک‌ها نزد بانک مرکزی می‌شود و سپس بانک‌ها می‌توانند برای سایر مصارف خود از جمله پرداخت سود بانکی هم از ذخایر تأمین شده استفاده کنند. بررسی تحولات پولی ایران در سال ۱۴۰۱ نشان می‌دهد عمده‌رشد پایه پولی در این سال ناشی از سمت‌بدهی ترازنامه بانک مرکزی به دلیل اضافه برداشت بانک‌ها بوده است. همانطور که مشاهده می‌شود با وجود کنترل رشد نقدینگی که ناشی از کنترل مقداری ترازنامه بوده، نرخ رشد پایه پولی افزایش یافته است. اگر رشد پایه پولی ناشی از استقراض دولت از بانک مرکزی و به صورت فعالانه افزایش می‌یافت باید منجر به کاهش نرخ سود بین بانکی می‌شد، اما می‌بینیم که نرخ سود بین بانکی نیز روندی صعودی دارد و از ابتدای دولت پیش از اردی، افزایش یافته است. این موضوع نشان می‌دهد منبع رشد پایه پولی از محل منابع ارزان استقراض شده توسط دولت نبوده بلکه این بانک‌ها بوده‌اند که به دلیل سیاست‌انقباضی و ناترازی‌های خود با استقراض مجبور به تأمین ذخایر شدند و از این محل پایه پولی رشد کرده است، رویکردی که حتی وزیر اقتصاد نیز نسبت به کم کاری دولت در این زمینه اذعان داشته است. احسان خاندوزی وزیر امور اقتصادی و دارایی در همایش سیاست‌های پولی و ارز، حکمرانی و سیاست‌گذاری، گفته بود اگر بانک مرکزی به صورت فعالانه برای کنترل پایه پولی تدبیری اتخاذ نکند، پایه پولی به صورت منفعل از محل اضافه برداشت‌ها رشد پیدا خواهد کرد؛ اتفاقی که در سال ۱۴۰۱ رخ داد و پایه

پولی به صورت قابل توجهی افزایش یافت.

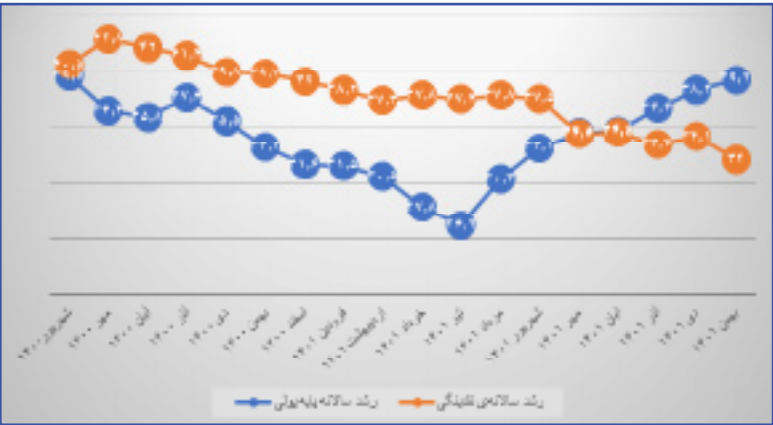
مهم‌ترین محور سیاست پولی فعالانه دولت، به کارگیری این هدایات اعتبار در جهت تحقق وعده ساخت ۴ میلیون مسکن در دولت سیزدهم است. با هدایات اعتبار به سمت ساخت مسکن به عنوان مهم‌ترین پیشران اقتصادی کشور، علاوه بر تأمین مالی ساخت مسکن به عنوان مهم‌ترین نیاز مردم با توجه به تقاضای بخش مسکن از دیگر بخش‌های اقتصاد و روابط پسینی و پیشینی فراوان این بخش، بقیه بخش‌ها نیز که در حال حاضر دچار رکود شدند، وارد چرخه رونق تولیدی خواهند شد. ساخت مسکن به عنوان مهم‌ترین ابر پروژه دولت، از اهمیت فوق‌العاده‌ای در بخش عرضه و تقاضای تر بخوردار است. تأمین مالی ساخت مسکن با هدایات اعتبارات بانکی به این سمت، تلاطم قیمتی بخش مهمی از سبد هزینه خانوار را کنترل خواهد کرد و سهم مسکن که در تهران بیش از ۷۵ درصد از سبد خانوار را تشکیل می‌دهد، با عرضه زمین به شکل نامحدود و ساخت مسکن ثابت خواهد ماند و دچار تورم نخواهد شد. همچنین مهم‌ترین نیاز خانوار نیز تأمین خواهد شد و دولت رگولاتوری دقیقی در این زمینه خواهد داشت.

از طرف دیگر، ساخت مسکن مهم‌ترین راهکار خروج از رکود فعلی اقتصاد و اشتغال‌آفرینی این بخش است. رونق بخش مسکن، رونق بخش‌های مختلف صنعتی را نیز در بر خواهد داشت که بسیاری از این بخش‌ها در وضعیت فعلی دچار رکود سنگین شدند. بخش‌های نظیر رنگ و رزین یا سیمان از جمله بخش‌هایی هستند که با توسعه و رونق ساخت مسکن، دچار رونق جدی خواهند شد و از این رکود فعلی رهایی خواهند یافت.

در زمینه سیاست فعالانه پولی نیز علاوه بر اینکه اعتبارات بانکی به جای اینکه بدون افزایش ارزش افزوده در اقتصاد به جیب دلالتان یا کارکنان بانک‌ها برود، به سمت رشد واقعی اقتصاد و در جهت کمک به دولت استفاده خواهد شد و بدین ترتیب بخشی از اصلاح نظام بانکی نیز با توسعه ابزار هدایات اعتبار به سمت مولدترین و پیشران‌ترین بخش تولید یعنی ساخت مسکن تحقق خواهد یافت.

■ **بست‌تأمین مالی بانکی بزرگ‌ترین مانع تحقق وعده دولت**
حمید بهزادی بخش، کارشناس اقتصادی و گفت‌وگو با «جوان» درباره پیگیری سیاست فعالانه پولی در سال ۱۴۰۲ و همچنین عملکرد ۲۰ ماهه بانک‌ها در زمینه اعطای وام ساخت مسکن گفت: «یکی از مشکلات جدی اقتصاد ما در دهه گذشته رشد بدون ضابطه نقدینگی و پایه پولی در اقتصاد ایران بوده است. دهه ۹۰ دهه‌ای پر از عبرت و درس بوده است، چگونه نقدینگی در این دهه بیش از ۱۱ برابر شد اما نه تنها در این دهه رشد اقتصادی نکردیم، بلکه نسبت به سال ۹۰ اقتصاد ما کوچک‌تر هم شده بود. این مسئله به ما نشان داد یک دهه رشد نقدینگی و پایه پولی داشتیم اما اقتصاد ما نه تنها بزرگ نشد بلکه عقبگرد نیز داشت.»

وی ادامه داد: «باید مبحث هدایات اعتبارات بانکی در جهت هدایت رشد نقدینگی به سمت تولید و همچنین سیاست فعالانه پولی در جهت هدایات رشد پایه پولی به سمت تولید ابرپروژه‌های اقتصادی دولت را به طور جدی درک کنیم. مسکنی برای مردم ساخته خواهد شد و نه امکان رونق اقتصادی از این محل فراهم خواهد شد.»



تغییرات در نرخ بهره در بازه دو ساله	نرخ بهره
خرداد ۱۴۰۰	۱۷/۹۵
خرداد ۱۴۰۲	۲۳/۷۵



■ **راهکارهای کاهش تلاطمات قیمتی مسکن**
به زعم کارشناسان، یکی از اصلی‌ترین راهکارهای کاهش تلاطمات قیمتی در این حوزه، ساخت مسکن جدید و عرضه بیشتر است. حال آنکه ساخت خانه‌های جدید نیازمند زمین و بودجه است. واقعیت این است که تنها یک درصد از کل مساحت کشور به حوزه سکونتگاه و مناطق مسکونی اختصاص داده شده است. همین ایجاد محدودیت در اعطای زمین و بسته بودن کمربندی شهرها، تورم بی‌سابقه در حوزه مسکن را به دنبال داشته است. راهکار این است که با اجرای قانون جهش تولید مسکن و آزادسازی زمین‌ها و برداشتن حریم شهرها به سمت تأمین زمین مورد نیاز برای ساخت مسکن‌های جدید گام برداریم. به نظر می‌رسد، بهترین مدل برای اعطای زمین و ساخت مسکن در کمربندی‌های جدید شهری این است که زمین با متراژ حداقل ۲۵۰ متر در اختیار خانوارها قرار بگیرد و ساخت مسکن‌های ویلایی حیاطدار در دستور کار باشد. موضوع دیگر این است که حتی با تأمین زمین، مسئله تأمین بودجه ساخت و ساز مطرح می‌شود. در این خصوص باید به هدایات اعتبارات بانکی به سمت ساخت مسکن روی بیاوریم، بنابراین لازم است تسهیل پرداخت وام ساخت مسکن در دستسور کار قرار گیرد. در شرایط فعلی، وام ساخت مسکن هیچ‌گاه معوق نخواهد شد و ضمانت آن نیز خانه ساخته شده است. اینها شرایط سختی است که برای اعطای وام مسکن در نظر گرفته می‌شود. آمار و ارقام بانک مرکزی نیز به خوبی نشان از انحراف در پرداخت تسهیلات ساخت مسکن دارد. اینها مواردی است که باید اصلاح شود. نظرات علیرضا منافی را به عنوان یک کارشناس اقتصادی در خصوص تسهیل وام ساخت و ساز به مردم و آزادسازی زمین بر اساس مصوبات مجلس در ادامه می‌خوانید.

■ **اصلاح انحراف در پرداخت تسهیلات بانکی‌ها**
علیرضا منافی، کارشناس اقتصادی در گفت‌وگو با «جوان» با اشاره به این موضوع که باید زیرساخت‌هایی را در حوزه مسکن به وجود بیاوریم و به صورت اساسی به حل مشکل بپردازیم، گفت: «لان در حوزه مسکن با گره کوری روبه‌رو شده‌ایم که باز کردنش سخت شده است. به همین دلیل باید به دنبال راهکارهای اساسی و عملی باشیم.» وی افزود: «سازمانی که تضاد منافع در کشور وجود دارد، گشایشی در امور شاهد نخواهیم بود. اینکه تالان زمین‌های دولتی بر اساس قانون آزادسازی نشده است، به همین موضوع برمی‌گردد. حتی امکان دارد برخی به دنبال سوءاستفاده از این قانون باشند و بخواهند آن را در بسترهای رانتی پیش ببرند. مشکل اینجاست که مالکین خوبی در زمینه ساخت مسکن داریم و حرف‌های خوبی هم می‌زنیم، اما در عمل اتفاقی نمی‌افتد. مثلاً در حوزه آزادسازی زمین‌های دولتی قانون هم در مجلس مصوب کرده‌ایم، اما در عمل شاهد آزادسازی این زمین‌ها نیستیم و هر روز آرام‌آرام ما با مشکلات بیشتری در حوزه مسکن روبه‌رو می‌شویم.»

منافی خاطر نشان کرد: «اعطای زمین ارگان به مردم برای خانه‌سازی می‌تواند به حل مشکل کمک کند، اما باید در زمینه هزینه‌های ساخت‌وساز هم چاره‌اندیشی کنیم. با فرض اینکه زمین‌های دولتی آزادسازی شود و در قطعات ۵۰۰متری در اختیار مردم قرار گیرد، مردم بودجه کافی برای ساخت ندارند.» وی ادامه داد: «باید تسهیلات بانکی را نیز برای ساخت و ساز خانه‌ها در نظر بگیریم و وام‌های بانکی به سمت مسکن سوق داده شوند. مهم است این تسهیلات در اختیار مردم معمولی باشد که نیاز دارند. قرار گیرد، باید نوعی مدارا با دریافت‌کنندگان این وام‌ها داشته باشیم و شرایط را برایشان تسهیل کنیم.»

این کارشناس اقتصادی گفت: «لان شرایط سختی برای وام‌گیرندگان خرد در نظر می‌گیریم. مثلاً برای بازپس‌گیری وام‌های اعطایی به آنها سختگیری زیادی می‌شود و یا هرگونه عقب‌افتادی وام‌ها به سرعت بر خورد قانونی صورت می‌گیرد.» وی ادامه داد: «کسانی که به وام ساخت مسکن نیاز دارند، معمولاً توان عبور از بروکراسی اداری پیچیده دریافت وام را ندارند و نمی‌توانند از این وام بهره‌مند شوند. باید شرایطی به وجود بیاوریم که ضمن گرفتن ضمانت‌های درست، وام در اختیار افرادی که نیاز دارند، قرار گیرد. اگر می‌خواهیم گره کوری که در حوزه مسکن به وجود آمده است، برطرف شود، قطعاً باید به سمت اصلاح برخی روندها حرکت کنیم. مثلاً بانک‌ها در سال ۱۴۰۰ به کارکنان خود ۱۴۶ هزار میلیارد تومان تسهیلات پرداخت کرده‌اند. باید این انحراف در پرداخت تسهیلات بانک‌ها اصلاح شود. با تصحیح این مسائل می‌توانیم به سمت اعطای تسهیلات بانکی جهت ساخت خانه و سرپناه به مردم حرکت کنیم.»

جمع‌بندی

به نظر می‌رسد دولت اراده و احتمالاً قدرت لازم برای اصلاح نظام بانکی را ندارد. هر چند رئیس دولت به صورت شفاهی از روند ارائه تسهیلات بانکی انتقاد کرده است اما جایگاه حقوقی رئیس‌جمهور اقتضانی کند همانند یک شهروند عادی در تریبون رسمی انتقاد کند بلکه وظیفه‌اش اصلاح روندهاست. حال انتظار می‌رود دولت بدون رودرپاستی نسبت به اصلاح روندهای بانکی اقدام کند و حتماً گام اول این اقدام نیست، حذف مسئولان درگیر «فعارض منافع» است که در پس‌پناه راهروهای هزارتوی نظام اقتصادی کشور رخنه کرده‌اند و حتماً متقابلاً با آن جیب‌های بنفش زیادی را بلند خواهد کرد.»

مسکن، می‌تواند به کاهش نرخ بیکاری و افزایش درآمد افراد و خانواده‌ها کمک کند. با ایجاد شغل‌های جدید در صنعت ساخت و ساز مسکن، تعداد بیکاران کاهش می‌یابد و افراد به دنبال فرصت‌های شغلی جدید می‌گردند.

افزایش درآمد خانواده‌ها نیز می‌تواند به افزایش تقاضای داخلی و رشد اقتصادی منجر شود.

در کشورهایی که با مشکلات اقتصادی و همچنین رکود اقتصادی روبه‌رو هستند، هدایات اعتبار به سمت ساخت و ساز مسکن می‌تواند به عنوان یکی از راهکارهای بهبود و تحریک رشد اقتصادی در نظر گرفته شود. با ایجاد فضایی برای سرمایه‌گذاری در بخش مسکن، می‌توان اقتصاد را احیا و به رشد و توسعه آن کمک کرد. در پایان باید به این نکته اشاره کرد که طی یک دهه اخیر، به دلیل ضعف‌های ساختاری در تفکر دولت پیشین در عدم دخالت در بازار مسکن، ساخت مسکن



حمید بهزادی بخش

کارشناس اقتصادی

با افزایش اضافه برداشت بانک‌ها، پایه پولی رشد و همچنین رشد نقدینگی نیز افزایش چشمگیری داشته است اما می‌بینیم این تسهیلات اعطا شده هیچ‌کدام به سمت تولید نرفته و بخش عمده‌ای از این تسهیلات صرف تولید مسکن و ساخت مسکن با کارکنان بانک‌ها یا زیرمجموعه‌های بانک‌ها شده است که هیچ خلق ارزشی در اقتصاد نداشته و فقط به تورم دامن زده‌اند. باید یک بار برای همیشه از اشتباه بزرگ دهه ۹۰ درس بگیریم و با هدایات اعتبارات بانکی به سمت تولید مسکن به طور جدی در بخش تأمین مالی وعده بزرگ دولت اقدام صورت گیرد و گرنه با این دست فرمان، نه مسکنی برای مردم ساخته خواهد شد و نه امکان رونق اقتصادی از این محل فراهم خواهد شد.»

با مشکلات فراوانی روبه‌رو شده است و بانک‌ها نیز که سهم بالایی در تأمین مالی ساخت مسکن داشته‌اند در یک دهه اخیر به سمت فعالیت‌های غیر مولد و همچنین زودبازده رفت‌اند که سبب شده است منابع بانکی بدون ایجاد ارزش افزوده در اقتصاد و صرفاً برای بازگانی در جهت تأمین تقاضای سوداگران تخصصی بایند و فرصت هدایات اعتبار به کلی از بین رود و با وجود رشد نقدینگی، اقتصاد ایران در این دهه کوچک‌تر از قبل شده است. باید دولت سیزدهم با کارگیری همه ظرفیت‌های بخش بانکی، در جهت تأمین مالی ساخت مسکن و تحقق وعده ساخت مسکنی یک میلیون مسکن اقدام کند تا بتواند علاوه بر شکستن قفل انحصار زمین و پاسخگویی به نیاز اصلی مردم، تلاطمات قیمتی در بخش مسکن را به حداقل برساند.

■ **مدیر گروه انرژی اندیشکده سیاستگذاری «ماهد»**

چرایی ضرورت هدایت اعتبارات بانکی به ساخت مسکن

و بهره‌وری در بخش مسکن در نظر گرفته شود.

بخش مسکن با روابط پسینی و پیشینی متعدد در اقتصاد ایران نظیر صنعت سیمان، فولاد، محصولات شیمیایی و... و همچنین نیازمندی به خدمات حوزه تعمیرات و تجهیزات از اهمیت بسیار بالایی در جهت ایجاد رونق اقتصادی برخوردار است. همچنین مشاغل مستقیم و غیرمستقیم فراوانی در بخش ساخت مسکن نهفته است. نکته بسیار مهم در جهت رونق ساخت مسکن، به کارگیری جوامع مختلف کارگری در جهت ساخت یک مسکن است. طیف وسیعی از کسب و کارها در ساخت یک واحد مسکن دخیل هستند و به همین دلیل فرایند ساخت یک واحد مسکن نیازمند