

«جوان» الزامات و راهکارهای تحقق وعده مسکنی دولت را بررسی می کند

بانک‌های متخلف در تسهیلات مسکن تنبیه می‌شوند

حل معضل سرپناه مردم و جلوگیری از تبدیل شدن وعده ساخت مسکن به پاشنه آشیل دولت با سیاست فعالانه پولی در جهت اعطای تسهیلات ممکن است

برنامه اصلی دولت سیزدهم ابتدای روی کار آمدن ساخت یک میلیون مسکن در سال بود که بخش اصلی رشد ۸ درصدی اقتصاد ایران نیز از این محل تأمین می‌شد ولی رفته رفته نه تنها این بخش پیشران اقتصاد و اشتغال‌زایی در ایران نبود، بلکه آمار فاجعه‌بار کاهش پرداخت تسهیلات مسکن در اردیبهشت ۱۴۰۲ و کاهش بیش از ۲/۳ در صدی رشد اقتصادی بخش مسکن بیانگر وضعیت فاجعه‌بار ساخت مسکن در کشور است که اگر به فکر اصلاح چاره‌نابشیم وعده یک میلیون مسکن در سال عला به بزرگ‌ترین پاشنه آشیل دولت سیزدهم بدل خواهد شد. برای حل معضل ساخت مسکن و جلوگیری از تبدیل شدن وعده ساخت مسکن به پاشنه آشیل دولت دو اقدام کلیدی لازم است: اول اینکه عرضه زمین در شهرهای بالای ۲۵ هزار نفر آغاز شود و وزیر راه و شهرسازی نسبت به تصمیم‌گیری نهایی برای الحاق زمین به شهرهای بالای ۲۵ هزار نفر اقدام عاجل کند و از طرف دیگر به جای اینکه بانک‌های ناسالم یا اضافه برداشت خود، پایه پولی را منفعلانه و بسیار غلط و تورم‌زا ر شد دهند، دولت با پیشدستی و رویکرد فعالانه در زمینه سیاست پولی نه تنها زمینه لازم برای اعطای تسهیلات ساخت مسکن را فراهم کند، بلکه با اعطای تسهیلات ساخت مسکن به مردم برای ساخت مسکن و افزایش تولید در بخش مولد اقتصاد، زمینه رشد اقتصادی و هدایت اعتبارات بانکی را مهیا نماید. ■ ■ ■

اعطای تسهیلات به افراد برای اساخت مسکن جدید به عنوان اقدامی حیاتی در ایران برای ارتقای مالکیت خانه شناخته شده‌است. این رویکرد نه تنها موجب رونق اقتصادی در بخش‌های متخلف از جمله صنایع سیمان، فولاد و پتروشیمی می‌شود، بلکه فرصت‌های اشتغال مستقیم را برای بخش قابل توجهی از نیروی کار کشور ایجاد می‌کند. همچنین اعطای تسهیلات ساخت مسکن اعتبارات بانکی را به سمت رشد و توسعه تولید ملی سوق می‌دهد، اما به‌رغم تأکید دولت بر ساخت و ساز مسکن در برنامه سیزدهم، این بخش به دلیل همکاری محدود شبکه بانکی با رکود شدید مواجه شده‌است. در نتیجه، نرخ رشد بخش ساخت و ساز بیش از ۲/۳ درصد در سال ۱۴۰۱ کاهش یافته که هدف بلندپروازانه یک میلیون خانه در برنامه سیزدهم، این می‌کند. برای مقابله با این چالش، لازم است دولت و بانک مرکزی یک سیاست پولی فعال اتخاذ کنند که از پایه پولی به صورت استراتژیک استفاده کند و رشد اقتصادی ساخت و ساز مسکن را هدف قرار دهد.

تسهیل مالکیت خانه از طریق تسهیلات ساخت و ساز مزایای گسترده‌ای هم برای افراد و هم برای اقتصاد گسترده‌تر دارد. دولت با فراهم کردن وسایل ساخت مسکن جدید به افراد، فعالیت‌های اقتصادی را در بخش‌های مختلف تحریک می‌کند. صنایع درگیر در ساخت و ساز مسکن مانند سیمان، فولاد و پتروشیمی با افزایش تقاضا مواجه هستند که منجر به توسعه اشتغال‌زایی و بهبود عملکرد اقتصادی می‌شود. رشد بخش ساخت و ساز تأثیر چند برابری بر سایر صنایع دارد و به توسعه کلی اقتصادی کمک می‌کند.

علاوه بر این، اعطای تسهیلات ساخت و ساز به‌طور مستقیم به موضوع کمبود و استطاعت مسکن می‌پردازد. ایران مانند بسیاری از کشورهای دیگر با چالش‌های ساخت مسکن مواجه است و توانمندسازی افراد برای ساختن خانه‌های خود به کاهش این فشار کمک می‌کند. دولت با توانمندسازی مردم برای ساختن خانه‌های خود، وابستگی به عرضه محدود املاک آماده را کاهش می‌دهد که می‌تواند برای بسیاری



گران و غیرقابل دسترس باشد. این رویکرد احساس مالکیت و ثبات را بین شهروندان ترویج و انسجام اجتماعی و رفاه شخصی را تقویت می‌کند.

به‌رغم اهمیت شناخته شده تأسیسات ساختمانی، بخش ساختمانی ایران با چالش‌های مهمی مواجه بوده که منجر به دوره رکود شده‌است. همکاری نکردن شبکه بانکی کشور به این کاهش دامن زده‌ است. شیوه‌های سنتی بانکداری مانند اضافه برداشت از بانک‌های ناسالم و افزایش پایه پولی بدون رویکرد هدفمند، به‌طور مؤثر از رشد بخش ساخت و ساز حمایت نکرده‌ است. این وضعیت مانع از تحقق هدف بلندپروازانه ساخت یک میلیون خانه در سال شده‌ است.

■ **نیاز به یک سیاست پولی فعال**

برای غلبه بر چالش‌های پیش‌روی بخش ساخت و ساز، دولت ایران و بانک مرکزی باید یک سیاست پولی فعال اتخاذ کنند. این سیاست باید راهبردی، هدفمند و متمرکز بر ارتقای رشد اقتصادی به ویژه در بخش ساخت و ساز مسکن باشد. دولت باید به جای توسل به شیوه‌های ناسالم بانکی، از پایه پولی به گونه‌ای استفاده نماید که از صنعت ساختمان حمایت و تسهیلات ساخت و ساز به افراد را تضمین کند.

یک سیاست پولی فعال می‌تواند شامل اقدامات متنوعی باشد، اولاً باید تأمین مالی هدفمند به سمت ساخت مسکن باشد به طوری که دولت باید با بانک مرکزی برای طراحی برنامه‌های تأمین مالی که به‌طور خاص به بخش ساخت و ساز مسکن می‌پردازد، همکاری کند. این برنامه باید نرخ‌های بهره مطلوب، دوره بازپرداخت طولانی مدت و سایر مشوق‌ها را برای تشویق افراد به سرمایه‌گذاری در ساخت خانه‌های جدید ارائه دهند. دولت می‌تواند با هدایت اعتبارات بانکی به سمت این بخش، رشد اقتصادی را تحریک و کمبود مسکن را برطرف کند.



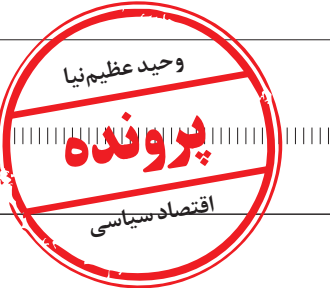
از طرف دیگر ساده‌سازی رویه‌های بوروکراتیک و تسریع روند تصویب برای اخذ تسهیلات ساخت و ساز می‌تواند به‌طور قابل توجهی به سود سازندگان آینده باشد. کاهش کاغذبازی، کوتاه کردن زمان پردازش و افزایش شفافیت، افراد بیشتری را تشویق می‌کند تا در پروژه‌های ساخت و ساز مسکن مشارکت کنند. این ساده‌سازی فرآیندها باید با مکانیسم‌های نظارتی قوی همراه باشد تا از انطباق با مقررات مربوطه اطمینان حاصل شود.

در نهایت نیز برای تسهیل اعطای تسهیلات به سمت تولید، به تشویق مشارکت بین بخش‌های دولتی و خصوصی اقدام کند که می‌تواند منابع در دسترس ساخت مسکن را افزایش دهد. دولت می‌تواند با مؤسسات مالی خصوصی، توسعه دهندگان و شرکتهای ساختمانی برای ایجاد ابتکارات مشترکی که مالکیت خانه را تسهیل می‌کند، همکاری کند. این مشارکت‌ها می‌توانند از تخصص و منابع هر دو بخش استفاده کنند.

در ادامه پیرامون لزوم اعطای تسهیلات به بخش ساخت مسکن با دو نفر از کارشناسان مسکن به گفت‌وگو پرداختیم که خواهید خواند.

■ **ناقص بزرگ شبکه بانکی برای پرداخت تسهیلات**
موضوع مسکن یکی از مسائل مهم خانوارهاست که بخش بزرگی از سبب هزینه‌ای را به خود اختصاص داده‌ است و باید برای از بین رفتن مشکلات اصلاحات جدی در ساختار اقتصادی کشور ایجاد شود. یکی از دلایل همکاری نکردن بانک‌ها در تخصیص تسهیلات ساخت مسکن وجود مشکلات و نپی‌نظمی‌های مالی است.

مجید گودرزی، کارشناس حوزه مسکن در گفت‌وگو با «جوان» می‌گوید: «جذابیت‌هایی که در حوزه سوداگری مسکن وجود دارد باعث شده‌ است بانک‌ها بیشتر به سمت



حمید بهزادی بخش

کارشناس اقتصادی



«اعطای وام ساخت مسکن، با تضمین سند ملک انجام می‌شود که سند تضمینی بسیار معتبری است؛ از طرف دیگر تسهیلات ساخت مسکن کمتر بین انحراف را نیز دارد و عملاً با اعطای وام با تضمین سند ملک و تجربه بسیار موفق در زمینه باز پرداخت تسهیلات، این وام کم‌ریسک‌ترین تسهیلات اعطایی بانک‌ها به شمار می‌رود.»



مجید گودرزی

کارشناس حوزه مسکن



طبیعات اجتماعی گسترده‌ای را به جامعه تحمیل می‌کند. همچنین اگر دولت و مجلس می‌خواهند به بخش مسکن کمک‌ی کنند باید قوانینی وضع نمایند که نتوان آنها را دور زد و نادیده گرفت.»

■ **بانک‌ها تمایلی برای پرداخت تسهیلات بانکی برای**

ساخت مسکن ندارند

حمید بهزادی بخش، کارشناس اقتصادی در رابطه با اهمیت ارائه تسهیلات ساخت مسکن برای تحقق وعده دولت سیزدهم در زمینه ساخت مسکن به «جوان» می‌گوید: «ارائه تسهیلات ساختمانی به افراد نقش حیاتی در ارتقای مالکیت خانه و رشد اقتصادی در ایران دارد. دولت با اتخاذ سیاست پولی فعال می‌تواند به چالش‌های پیش‌روی بخش ساخت‌وساز رسیدگی کند و تولید واحدهای مسکونی جدید را رونق بخشد. برنامه‌های تأمین مالی هدفمند، فرآیندهای تأیید کارآمد و مشارکت‌های دولتی- خصوصی اجزای ضروری یک استراتژی مؤثر در این زمینه هستند. دولت و بانک مرکزی باید بخش ساخت و ساز را در اولویت قرار دهند، از پایه پولی به صورت راهبردی استفاده و برای دستیابی به هدف ساخت یک میلیون مسکن در سال با هم همکاری کنند. با تسهیل مالکیت خانه، ایران نه تنها می‌تواند کمبود مسکن را برطرف کند، بلکه می‌تواند فعالیت‌های اقتصادی را تحریک و فرصت‌های شغلی ایجاد کند و رفاه کلی شهروندان خود را بهبود بخشد.»

وی با بیان اینکه زمانی که قرار است وامی پرداخت شود باید از چندین فیلتر رد گردد تا بعد مجوزهای لازم را دریافت کند، می‌افزاید: «آنچه مسلم است این است که بانک‌ها به دنبال پرداخت تسهیلات به بخش‌های جذاب و بادید کوتاه‌مدت نظیر بانک‌ها هستند.»

بهزادی بخش با اشاره به اینکه بهترین مکان برای پرداخت تسهیلات حوزه مسکن است، چرا که به هیچ وجه انحراف از پرداخت تسهیلات وجود ندارد و تضمین آن نیز کاملاً معتبر است، تصریح می‌کند: «اعطای وام ساخت مسکن، با تضمین سند ملک انجام می‌شود که سند تضمینی بسیار معتبری است؛ از طرف دیگر تسهیلات ساخت مسکن کمترین انحراف را نیز دارد و عملاً با اعطای وام با تضمین سند ملک و تجربه بسیار موفق در زمینه بازپرداخت تسهیلات، این وام کم‌ریسک‌ترین تسهیلات اعطایی بانک‌ها به شمار می‌رود.» وی در پایان با اشاره به اهمیت ساخت مسکن در برنامه رشد اقتصادی ۸ درصدی دولت خاطر نشان می‌کند: «یکی از محورهای کلیدی در رشد اقتصادی دولت که در بودجه ۱۴۰۱ نیز سازمان برنامه و بودجه به آن اذعان داشت، مسئله ساخت مسکن بود که نقش بسیار مهمی نیز در رشد اقتصادی ۸ درصدی کشور داشت، اما متأسفانه با گذشت زمان شاهد پیشرفت نکردن در اعطای تسهیلات بانکی در کلار عقب‌نشینی دولت نسبت به ساخت مسکن هستیم که هر دو این موارد به دلیل وعده دولت کاملاً اشتباه بزرگی است و باید دولت در زمینه اعطای زمین جهت ساخت مسکن و سرخط کردن بانک‌ها برای اعطای تسهیلات ساخت مسکن به‌طور جدی ورود مؤثر داشته باشد تا ساخت مسکن شکل گیرد.»

■ **جمع‌بندی**

به‌نظر می‌رسد تحقق وعده مسکنی دولت و عملیاتی شدن نهضت ملی مسکن در گرو به‌خط کردن نظام بانکی است و نباید اجازه داد بانک‌هایی که از طریق رباخواری در حال بنگاهداری و ارائه تسهیلات به خودی‌هاست، مانع شکست وعده مسکنی دولت و تشدید نارضایتی مردم شود. نظام بانکی باید تنبیه شود.

فراسو

تنبیه جدید بانک‌های متخلف

از پرداخت تسهیلات ساخت مسکن در راه است!

شد که نتیجه آن نیز تحقق نیافتن اجرای قانون جهش تولید مسکن و بسر بزادن بانک‌ها از اجرای این قانون است. یکی از راه‌های کمک‌ی برای تأمین نیاز اساسی خانوار اعطای تسهیلات ساخت مسکن است، اما شبکه بانکی در این زمینه اهمال‌کاری فراوان کرده و این وضعیت سبب شده‌ است تسهیلات ساخت مسکن به‌طور کل به حاشیه برود. یکی از اقدامات فوری در زمینه اصلاح این وضعیت حرکت به سمت سازوکارهای جدید جریمه‌ای خواهد بود.

عدم امکان اعطای تسهیلات و افزایش سپرده قانونی یکی از دعاهای مختلف، از پرداخت جریمه و مالیات متناظر در زمینه کمیسیون عمران مجلس به تازگی پیشنهاد شده‌ است که راهکار بسیار مهم در بانک مرکزی است که به وسیله آن، علاوه بر تنبیه بانک مذکور، با افزایش نرخ سپرده قانونی، امکان تسهیلات‌دهی بانک مرکزی را کاهش خواهد داد و زمینه اعطای تسهیلات ساخت مسکن از سوی بانک‌های دیگر با اولویت بانک مسکن را فراهم خواهد کرد.

این پیشنهاد کلیدی، پس از آن مطرح شد که بانک‌ها یا ایجاد دعاهای مختلف، از پرداخت جریمه و مالیات متناظر در زمینه اجرا نکردن تعهدات ظفره رفتند و جریمه‌های قانونی خود را به صندوق ملی مسکن برای اعطای یارانه سود و پرداخت تسهیلات از سوی بانک مسکن واریز نکردند. با سازوکار جدید پیشنهادی کمیته مسکن قانون برنامه هفتم توسعه در مجلس شورای اسلامی به جای جریمه نقدی بانک‌ها، باید به سمت کاهش توان تسهیلات‌دهی از طریق افزایش سپرده قانونی بانک‌های متخلف و انتقال قدرت تسهیلات‌دهی به بانک مسکن جهت اعطای ۲۰ درصد از حجم کل تسهیلات برای بخش ساخت مسکن برویم.

«مشکلی که وجود دارد این است که بانک‌ها از طریق سوداگری در مسکن ایجاد نقدینگی می‌کنند. املاکی را خریداری و با تجدید ارز یابسی در فواصل معین و وسایل مناسب را برای اخذ وام‌های جدید از بانک مرکزی تهیه می‌کنند. باید بانک مرکزی به صورت فعالانه در زمینه ارائه تسهیلات ساخت مسکن در شبکه بانکی ورود کرده و بانک‌ها را به اعطای تسهیلات ساخت مسکن وادار کند.»

وی ادامه می‌دهد: «در حال حاضر به دلیل موازنه نابرابر و نادرست و همچنین خلق پول از سوی بانک‌های خصوصی، شبکه بانکی انگیزه‌ای برای حضور در این بخش ندارد و دولت نیز ضمانت اجرایی لازم را ندارد که بخواهد به بانک‌ها فشار آورد که در حوزه تولید کار کنند.»

گودرزی با بیان اینکه اگر در حوزه تولید و عرضه بیشتر مسکن کار شود، املاکی که بانک‌ها خریداری کردند، به اصطلاح روی دستشان خواهد ماند و زیان می‌بینند، می‌گوید: «مشکلی که وجود دارد این است که بانک‌ها از طریق سوداگری در مسکن ایجاد نقدینگی می‌کنند. املاکی را خریداری و با تجدید ارز یابی در فواصل معین و وسایل مناسب را برای اخذ وام‌های جدید از بانک مرکزی تهیه می‌کنند. باید بانک مرکزی به صورت فعالانه در زمینه ارائه تسهیلات ساخت مسکن در شبکه بانکی ورود کرده و بانک‌ها را به اعطای تسهیلات ساخت مسکن وادار کند.»

گودرزی با اشاره به اینکه اگر مسکن قیمت ثابت یا کاهش داشته باشد بانک‌ها نمی‌توانند نقدینگی را به اقتصاد ایران تحمیل و سررمایه‌های خود را از این طریق اضافه کنند، متأسفانه طی ماه‌های اخیر در زمینه اعطای تسهیلات ساخت مسکن عملکرد خوبی را شاهد نبودیم و تعداد کمی از این تسهیلات پرداخته شده‌ است و همین تسهیلات اندک نیز به بخش‌های مختلف مسکن نظیر وام خریدی وام ودیعه مسکن یا وام نوسازی تعلق گرفته و بخش کمی از آن به بخش ساخت مسکن اختصاص یافته‌ است و چیزی که مشخص است این است که عمدتاً تسهیلات را بخش‌های غیر ساخت می‌گیرند که در انتها به‌یحت ساخت مسکن منتهی‌شود و سازندگان مسکن به چنین تسهیلاتی در جهت ساخت مسکن دسترسی ندارند. در بخش ساخت انبوه مسکن نیز وضعیت بغرنج است و طبق سنت قدیمی که بین تولیدکنندگان مسکن در ایران وجود دارد، به سمت تأمین مالی بانکی نمی‌روند و تولیدکنندگان عمدتاً به سمت ساخت مسکن با توان مالی خود می‌روند و به منابع مالی تسهیلات ساخت مسکن توجه ندارند. یکی از بزرگ‌ترین مشکلات در زمینه اعطای تسهیلات ساخت مسکن، این بوده که بانک‌ها با اختیارات فراوانی که داشتند، از پرداخت تسهیلات ساخت مسکن سر باز زدند.

این سازوکار غلط با جریمه نقدی بانک‌ها به یک دور باطل تبدیل

منابع صورت گیرد. ایلاتی بایبان اینکه استدلال بانک‌ها این است که هر سال ۲۰ درصد تسهیلات را به صورت عرضه تسهیلات ۲۰ ساله عرضه کنند و عدد خارج شدن تسهیلات در بانک‌ها بعد از پنج سال، رقم بالایی را به خود اختصاص می‌دهد، افزود: در دنیا تجربیاتی وجود دارد که بانک‌ها می‌توانند تسهیلات پرداخت کنند و تسهیلات در قالب بسته‌های مالی در بازار بورس عرضه می‌شود.

وی با اشاره به اینکه بازار املاک و مستغلات در سال‌های گذشته بازاری با سود تضمین شده‌ای بوده و تقریباً سود بالاتری از تورم برای کسانی که سرمایه‌گذاری کرده‌اند داده‌ است، گفت: جز بخش‌های جذاب بانک‌ها، سرمایه‌گذاری در حوزه مسکن بوده‌ است و به همین دلیل اکثر بانک‌ها شرکت‌های ساختمانی دارند و بانک برای اینکه بتواند بر منابع خود ارزش افزوده ایجاد کند، عموماً تسهیلات ناچیزی را که پرداخت می‌کند به‌عوم مردم پرداخت نمی‌کند و به شرکت‌های ساختمانی زیرمجموعه بانک‌ها اعطا می‌کند و این تعارض منافع اصلی شبکه بانکی است، زیرا به جای اعطای تسهیلات ساخت مسکن، به خریداری مسکن از سوی زیرمجموعه‌ها اقدام می‌کند.

ایلاتی ادامه داد: قانون محدودیت‌هایی در این زمینه ابلاغ کرده‌ است اما بانک‌ها با تسهیلات ضرردی تسهیلات‌دهی قانونی را دور می‌زنند. ولی در کل باید بانک‌ها بنگاهداری نکنند و از فضای بنگاهداری در حوزه مسکن و سایر حوزه خارج شوند و واسطه‌های مالی باشند.

اعطای تسهیلات خرید مسکن به کارمندان خود به جای تسهیلات ساخت مسکن به مردم!



نظر می‌رسد جریمه در این زمینه حتماً باید اخذ شود و تا جریمه اخذ نشود با هیچ اقدامی پرداخت صورت نمی‌گیرد. این کارشناس مسکن تصریح کرد: از آنجایی که بانک‌ها طالب پول هستند، اگر چنین جریمه‌هایی از آنها در یافت شود و بانک مرکزی منابعی را از بانک‌ها کسر کند، ملزم می‌شوند در فرآیند ساخت مسکن تسهیلات را پرداخت کنند.

وی با اشاره به اینکه با نگاه واقع‌بینانه می‌توان نتیجه گرفت در حال حاضر بسیاری از بانک‌ها وضعیت مناسبی ندارند و تعدادی از آنها در آستانه شرایط

ساخت مسکن مهم‌ترین راهکار خروج از رکود فعلی اقتصاد و اشتغال‌آفرینی است، چرا که رونق بخش مسکن، رونق بخش‌های مختلف صنعتی را نیز در بر خواهد داشت. بنابراین و از همین رو مجلس شورای اسلامی در قانون جهش تولید مسکن مصوب کرده‌ است ۲۰ درصد از کل تسهیلات اعطایی بانک‌ها به بخش ساخت مسکن تخصیص یابد، اما چیزی که قابل مشاهده است، این است که عملکرد بانک‌ها تاکنون بسیار ضعیف بوده‌ است و تسهیلات موظفی به مردم برای ساخت مسکن نرسیده یا عملاً در بخش‌های دیگر هزینه شده‌ است.

فرشید ایلاتی، کارشناس مسکن در گفت‌وگو با «جوان» گفت: مجلس علاوه بر اینکه تکالیفی بر دوش بانک‌ها در جهت قانون جهش تولید مسکن گذاشته، پیش‌بینی کرده‌ است اگر بانک‌ها تکالیف خود را در این زمینه انجام ندادند، ۲۰ درصد از عددی که در هر سال پرداخت نشده‌ است جریمه شوند. وی با بیان اینکه این رقم جریمه در سال اول ۶۰ هزار میلیارد تومان و برای سال دوم رقمی حدود ۱۰۰ هزار میلیارد تومان خواهد بود، ادامه داد: در مجموع برای دو سال گذشته، جریمه پرداخت نکردن تسهیلات تکلیفی در حوزه مسکن حدود ۱۶۰ هزار میلیارد تومان برآورد می‌شود که سازمان امور مالیاتی کشور اخذ و طبق قانون جهش تولید، در صندوق توسعه مسکن واریز کند. ایلاتی افزود: صندوق توسعه مسکن طبق اساسنامه هزینه‌هایی را در این قالب باید در بخش ساخت و توسعه مسکن هزینه کند. به