

	
<div><div> افزایش عرضه مسکن یک جنبه حیاتی در ارتقای رونق اقتصادی و بهبود بازار مسکن است. در ایران نیز دولت سیزدهم با تمرکز بر افزایش عرضه زمین و ساخت و ساز مسکن، برای رفع این موضوع گام برداشته است. با این حال، دولت در تأمین مالی ساخت و ساز مسکن به ویژه در زمینه اعطای تسهیلات ساخت مسکن توسط بانک‌های خصوصی با چالش‌های جدی مواجه شده است. در صفحه پیش‌رو به بررسی این موضوع پرداخته‌ایم که بانک‌های خصوصی عامل اصلی عدم اعطای تسهیلات ساخت مسکن به مردم هستند. البته به این پرسش هم پرداخته‌ایم که راهکار مقابله با خلق پول بی‌ضابطه بانک‌های خصوصی بدون تخصیص مناسب تسهیلات ساخت مسکن چیست؟</div></div>	
<div><div> وحیدعظیم‌نیا</div><div>دبیر گروه اقتصاد</div></div>	

بانک مرکزی به خلق پول بی‌ضابطه و رفتار غیر مسئولانه بانک‌های خصوصی پایان دهد!

با وجود تأکید رئیس‌جمهور بانک‌های خصوصی در ایران در زمینه خلق پول همکاری نمی‌کنند. خلق پول این بانک‌ها و اعطای قدرت حاکمیتی خلق پول به آنها نیز خود چسای سؤال دارد، با این حال، بانک مرکزی اقدام مناسبی در قبال این بانک‌های خصوصی که نتوانسته‌اند به‌طور کامل وظایف خود را در زمینه تأمین مالی ساخت و ساز مسکن انجام دهند؛ اتخاذ نشده است که با یاد بانک مرکزی به خلق پول بی‌ضابطه و رفتار غیر مسئولانه بانک‌های خصوصی در عدم انجام تعهدات اعطای تسهیلات ساخت مسکن پایان دهد!

■ ■ ■

یکی از محورهای کلیدی در زمینه رونق و بهبود بازار مسکن، افزایش عرضه مسکن در اقتصاد است. در همین راستا نیز دولت سیزدهم به سمت افزایش عرضه زمین و در کنار آن ساخت مسکن رفته است. با این‌جود در زمینه تأمین مالی مناسب ساخت مسکن در مواجهه با بانک‌ها به مشکل برخورده است. تأمین مالی ساخت مسکن در همه جای دنیا با تمرکز بر منابع بانکی انجام می‌پذیرد؛ این قاعده در ایران نیز مستثنی نیست و دولت سیزدهم طبق قانون مصوب مجلس در زمینه جشش تولید مسکن در کشور، به دنبال حل مسئله تأمین مالی ساخت مسکن، شبکه بانکی را مؤظف کرده است که ۲۰ درصد از حجم کل تسهیلات پرداختی خود را به بخش ساخت مسکن اعطا کند؛ این وجود که دولت این سهم ثابت سالیانه را تعیین کرده است و بانک‌ها مؤظف به اجرای آن هستند، با این وجود، شبکه بانکی نسبت به پرداخت تسهیلات بانکی همکاری نداشته‌اند و به‌طور کامل در زمینه اجرای قانون جهت تولید مسکن اهمال کاری داشته است.

اما بعد از تأکید رئیس‌جمهور در جلسات مرتبط با شورای عالی مسکن، بانک‌های دولتی در این زمینه پای کار آمدند و بانک‌های دولتی در حال حاضر معادل ۹۷ درصد کل پرداختی تسهیلات ساخت مسکن را پرداخت می‌کنند و بانک‌های خصوصی مجموعاً تنها سه درصد تسهیلات ساخت مسکن را پرداخت کردند که نشان از این دارد که بانک‌های خصوصی در این زمینه‌فرزانه همکاری نمی‌کنند تا دولت به تحقق وعده خود نرسد. بانک‌های خصوصی در ایران با وجود تأکید رئیس‌جمهور در زمینه خلق پول همکاری نمی‌کنند و خلق پول این بانک‌ها و اعطای قدرت حاکمیتی خلق پول به آنها نیز خود جای سؤال دارد و با این حال، بانک مرکزی اقدام مناسبی در قبال این بانک‌های خصوصی که نتوانسته‌اند به‌طور کامل وظایف خود را در زمینه تأمین مالی ساخت و ساز مسکن انجام دهند، اتخاذ نشده است.

آمارهای بانک مرکزی در پنج ماه ابتدایی سال ۱۴۰۲، چهار بانک خصوصی پاسارگاد، خاورمیانه، اقتصاد نوین و سامان مجموعاً ۲۶۱ هزار میلیارد تومان تسهیلات را پرداخت کرده‌اند که معادل ۲۰ درصد از کل تسهیلات پرداخت شده توسط نظام بانکی را تشکیل می‌دهد. این میزان پرداخت تسهیلات ساخت مسکن معادل حدود یک پنجم کل تسهیلات پرداختی نظام بانکی که توسط چهار بانک خصوصی مذکور پرداخت شده است، هر چند قابل توجه است اما همکاری این بانک‌ها در زمینه تأمین مالی نهضت ملی مسکن به‌طور قابل توجهی ناکافی بوده است و تقریباً هیچ‌بوده است یک هیچ و صفر بزرگ که برای دولت و مردمی منتظر ساخت مسکن و تعدیل قیمت‌ها در بازار مسکن هستند؛ بسیار ناامیدکننده است. ماده ۴ قانون جهش تولید مسکن تعیین می‌کند که ۲۰ درصد از تسهیلات پرداختی بانک‌ها باید به بخش مسکن اختصاص یابد. بسا این حال، همکاری بانک‌های خصوصی، تا به حال قابل قبول نبوده و این بانک‌ها نتوانسته‌اند زمینه‌ای لازم را ارائه دهند.

برای حل این مشکل، راهکارهای مختلفی مطرح شده است. یکی از راهکارهای اصلی که توسط کارشناس مالی پیشنهاد شده است، ورود بانک مرکزی به این حوزه و کاهش قدرت اعطای وام بانک‌های خصوصی در اجرای قانون جهش تولید مسکن است. این راهکار مهم با استفاده از ابزارهای قانونی در اختیار بانک مرکزی قابل اجرا است. با افزایش نرخ سپرده قانونی بانک‌هایی که وظایف خود در ارائه تسهیلات ساخت و ساز مسکن عمل نمی‌کنند؛ این بانک‌های خصوصی را به رفتار در بیابوریم. بانک مرکزی باید در این زمینه ورود کند و با کاهش قدرت تسهیلات‌دهی بانک‌های خصوصی متخلف در اجرای قانون جهش تولید مسکن رود. این راهکار مهم با ابزار قانونی در دست بانک مرکزی در افزایش نرخ سپرده قانونی مسکن متخلف انجام خواهد گرفت تا قدرت اعطای تسهیلات بانکی توسط بانک‌های متخلف نسبت به دیگر بانک‌ها کاهش پیدا کند و همین میزان کاهش یافته، به بانک تخصصی مسکن انتقال یابد تا زمینه اعطای تسهیلات ساخت مسکن را برای مردم فراهم کند تا بتوانیم ساخت مسکن را به‌عنوان مهم‌ترین بخش رشد اقتصادی پایدار کشور شاهد باشیم.

اقتصادسنجی

سرویس اقتصادی ۰۶۰۸۸۵۲۳

«جوان» چالش‌زایی بانک‌های خصوصی در مسیر ساخت مسکن مردم را بررسی می‌کند

خانه‌دار نشدن مردم بانا فرمانی بانک‌های خصوصی

بانک‌هایی که عنوان خصوصی را یدک می‌کشند اما به نحوی با پول همین مردم تأسیس شده و اداره می‌شوند حال با چالش‌زایی در مسیر خانه‌دار شدن مردم سنگ‌اندازی می‌کنند



رضادهشیری اوجان

مسکن حمایت می‌کند و اقتصاد را تحریک می‌کند، بلکه فرصت‌هایی را برای مردم ایجاد می‌کند تا صاحب خانه شوند. علاوه بر این، به کاهش تورم در بخش مسکن و در نتیجه تورم در کل اقتصاد کمک خواهد کرد. ارائه این راهکار مستلزم اقدامات نظارتی بانک مرکزی از جمله اصلاح مقررات و سیاست‌های موجود است. بانک مرکزی باید سازوکارهایی را برای نظارت بر رعایت قانون افزایش تولید مسکن ایجاد کند و اقدامات مناسبی را علیه بانک‌های متخلف انجام دهد. در ادامه پیرامون بررسی مشکلات پیش‌روی دولت در تأمین مالی ساخت و ساز مسکن ونقش اهمال کاری بانک‌های خصوصی در این فرآیند و راه حل‌های بالقوه برای رفع این چالش‌ها با دو تن از نمایندگان و کارشناسان فعال این حوزه به گفت‌وگو پرداختیم که در ادامه خواهید خواند.

■ **لزوم به رفتار در آوردن بانک‌های خصوصی جهت پرداخت تسهیلات ساخت مسکن**

حمید بهزادی بخش کارشناس اقتصادی در گفت‌وگو با حدود دو سوم کل سپرده‌های کشور را اختیار دارد، و معادل ۹۷ درصد و ۱۵ بانک باقیمانده، مجموعاً تنها سه درصد تسهیلات مسکن به مردم پرداخت کرده‌اند اما بانک‌های خصوصی به هیچ وجه به سمت تأمین مالی ساخت مسکن و تحقق وعده دولت سیزدهم حرکت نکردند.

برای رفع عدم همکاری بانک‌های خصوصی با دولت در زمینه پرداخت تسهیلات ساخت مسکن، کارشناسان مالی پیشنهاد می‌کنند بانک مرکزی مداخله کند و قدرت وام دهی بانک‌های خصوصی غیرمتعهد را در اجرای قانون جهش تولید مسکن کاهش دهد. بانک مرکزی به‌عنوان مرجع نظارتی در بخش بانکی، دارای اختیارات قانونی برای اعمال اقداماتی است که تأمین

خصوصی را تشویق می‌کند تا به تعهدات خود در تأمین مالی ساخت‌وساز مسکن عمل کنند. یکی از راه حل‌های پیشنهادی افزایش نرخ سپرده قانونی بانک‌های خصوصی غیرمتعهد است. بانک مرکزی با افزایش نرخ سپرده می‌تواند به‌طور مؤثری قدرت وام دهی بانک‌های غیرمتعهد را تعیین و قدرت وام دهی بانک‌های غیرمتعهد را نسبت به این موضوع، دولت به‌ویژه بانک مرکزی باید از ابزار نرخ سپرده قانونی برای تشویق بانک‌های خصوصی برای انجام تعهدات خود استفاده کند.»

وی با اشاره به استفاده از نرخ سپرده قانونی به عنوان



یک ابزار نظارتی بر بانک‌های شخصی اظهار نظر کرد: «بانک مرکزی به عنوان رگولاتور شبکه بانکی دارای ابزار قدرتمندی است که می‌تواند برای تأثیرگذاری بر رفتار بانک‌ها به کار گرفته شود. به جای تکیه صرف بر جریمه‌های مالیاتی، باید قدرت وام دهی بانک‌های معوق را تغییر داد. بانک مرکزی با افزایش نرخ سپرده قانونی بانک‌هایی که تسهیلات ساخت مسکن مورد نیاز خود را ارائه نمی‌کنند، می‌تواند توانایی آنها را در اعطای تسهیلات بانکی نسبت به سایر بانک‌ها کاهش دهد. سپس مبلغ کاهش یافته حاصل از این اقدام را می‌توان به بانک تخصصی مسکن واریز کرد که وظیفه پرداخت تسهیلات ساخت مسکن به مردم را بر عهده خواهد داشت. این رویکرد نه تنها پیشرفت ساخت مسکن را تضمین می‌کند، بلکه منابع بانکی را به سمت بخش‌های تولیدی و لوگوموتیو اقتصاد هدایت می‌کند و رشد اقتصادی را تحریک می‌کند.»

این کارشناس اقتصادی با اشاره به مزایای افزایش تسهیلات ساخت مسکن در جهت تحقق وعده دولت گفت: «تسهیل در ارائه تسهیلات ساخت و ساز مسکن مزایای بی‌شماری را به همراه دارد. اولاً، همه، امکان ساخت واحدهای مسکونی را فراهم می‌کند و از این طریق کمبود مسکن را برطرف می‌کند و نیازهای مردم را تأمین می‌کند. این به نوبه خود به رشد اقتصادی کمک می‌کند زیرا بخش ساخت و ساز نقشی حیاتی در ایجاد شغل ایفا می‌کند، صنایع مرتبط را تحریک می‌کند و فعالیت‌های اقتصادی را پیش می‌برد. افزایش ساخت و ساز مسکن نیز تأثیر مثبتی بر کاهش تورم در بخش مسکن، تقویت قیمت و ثبات قیمت مسکن دارد.

در نتیجه، تورم کلی اقتصاد را می‌توان کاهش داد و منجر به بهبود ثبات اقتصادی می‌شود.»
بهزادی بخش با اشاره به نقش بانک مرکزی و دولت در جهت سه رفتار در آوردن شبکه بانکی به خصوص بانک‌های خصوصی گفت: «بانک مرکزی به عنوان مرجع نظارتی باید در اجرای قانون جهش تولید مسکن موضوعی فعال داشته باشد. باید نظارت دقیقی بر انطباق رئیس‌جمهور و برگزار ی مداوم جلسات شورای عالی مسکن با بانک‌ها امع از دولتی و خصوصی با الزام اختصاص سهم ثابت تسهیلات پرداختی به بخش ساخت و ساز داشته باشد. بانک مرکزی از طریق تعدیل نرخ سپرده قانونی می‌تواند رفتار بانک‌های خصوصی را تحت تأثیر قرار دهد و مشارکت آنها را در تأمین مالی ساخت مسکن

بهزادی بخش با اشاره به نقش بانک مرکزی و دولت در جهت سه رفتار در آوردن شبکه بانکی به خصوص بانک‌های خصوصی گفت: «بانک مرکزی به عنوان مرجع نظارتی باید در اجرای قانون جهش تولید مسکن موضوعی فعال داشته باشد. باید نظارت دقیقی بر انطباق رئیس‌جمهور و برگزار ی مداوم جلسات شورای عالی مسکن با حضور شخص رئیس‌جمهور در زمینه لزوم پرداخت تسهیلات بانکی در حوزه بانک‌های دولتی بسیار بهتر از قبل شده است اما بانک‌های خصوصی هنوز هم اقدام جدی در زمینه پرداخت تسهیلات نکردند و

سه‌شنبه ۲۵ مهر ۱۴۰۲ | اول ربیع‌الثانی ۱۴۴۵ |



حمیدبهزادی بخش

کارشناس اقتصادی

بانک مرکزی به‌عنوان مرجع نظارتی باید در اجرای قانون جهش تولید مسکن موضعی فعال داشته باشد. باید نظارت دقیقی بر انطباق بانک‌ها اعم از دولتی و خصوصی با الزام اختصاص سهم ثابت تسهیلات پرداختی به بخش ساخت و ساز داشته باشد. بانک مرکزی از طریق تعدیل نرخ سپرده قانونی می‌تواند رفتار بانک‌های خصوصی را تحت تأثیر قرار دهد و مشارکت آنها را در تأمین مالی ساخت مسکن تشویق کند

شاهد تداوم عدم پرداخت تسهیلات ساخت مسکن توسط این بانک‌های خصوصی هستیم.»

این عضو کمیسیون عمران مجلس در ادامه با اشاره به نقش مهم اعطای تسهیلات ساخت مسکن در رونق‌بخشی بخش مسکن و رشد اقتصادی کشور گفت: «پرداخت تسهیلات ساخت مسکن، علاوه بر بحث رشد اشتغال آفرینی و رشد اقتصادی کشور، موجب خواهد شد که روند بازار مسکن نیز رو به بهبودی برود و انگیزه ساخت مسکن و سازندگان برای حضور بیشتر و مؤثرتر در این بخش نیز بیشتر خواهد شد.»

اقبال شاکری با اشاره به تغییرات مهم در زمینه برنامه هفتم توسعه جهت ایجاد شبکه بانکی گفت: «در حال تسهیلات ساخت مسکن در کشور، بانک‌ها نسبت به تسهیلات ساخت مسکن در بخش مسکن توجه به بررسی برنامه هفتم توسعه در مجلس شورای اسلامی به دنبال راحل‌ها و راهکارهایی در جهت حل مشکل اعطای تسهیلات ساخت مسکن توسط کل شبکه بانکی هستیم تا بتوانیم اعتبارات لازم برای جهش تولید مسکن و اجرای وعده دولت را فراهم کنیم و مشکل مسکن مردم را برطرف کنیم. یکی از پیشنهاداتی که در این زمینه وجود دارد بحث مربوط به تسهیل قدرت تسهیلات ساخت شبکه بانکی بر اساس اجرای قانون جهش تولید مسکن و پرداخت ۲۰ درصد تسهیلات شبکه بانکی برای ساخت مسکن است. اگر بانکی نسبت به این امر و اعطای ۲۰ درصد از تسهیلات پرداختی خود به درستی عمل نکند؛ توان تسهیلات‌دهی بانک مستنکف از اجرای قانون کاهش پیدا خواهد کرد.»

وی در پایان گفت: «اگر منابع و تسهیلات ساخت مسکن توسط شبکه بانکی و به‌خصوص بانک‌های خصوصی به شکل بهتر و کاملی اختصاص یابد؛ روند اجرای پروژه‌های نهضت ملی مسکن به‌طور قطع بهبود می‌یابد.»

■ **جمع‌بندی**

افزایش عرضه مسکن برای رونق اقتصادی و بهبود بازار مسکن بسیار مهم است. در حالی که دولت سیزدهم در ایران اقداماتی را برای رسیدگی به این موضوع انجام داده است، تأمین مالی ساخت و ساز مسکن به‌ویژه با بانک‌های خصوصی یک چالش بوده است. کارشناسان مالی پیشنهاد می‌کنند که بانک مرکزی برای کاهش قدرت وام‌دهی بانک‌های خصوصی غیرمتعهد وارد عمل شود و مبلغ کاهش یافته را به بانک تخصصی مسکن اختصاص دهد. این راه حل باعث ترویج ساخت مسکن، رونق اقتصاد و فرصت‌هایی برای صاحب‌خانه شدن افراد می‌شود و در عین حال باعث کاهش تورم در بخش مسکن و پرداخت تسهیلات بانکی در حوزه بانک‌های دولتی است. اجرای این اقدامات مستلزم اقدامات نظارتی بانک مرکزی و تلاش هماهنگ بین دولت، مقامات نظارتی و بخش بانکی است.

■ **گفت‌وگو**

کارشناس اقتصادی در گفت‌وگو با «جوان»:

شبکه بانکی در پرداخت تسهیلات مسکن کوتاهی می‌کند

شده است. بانک‌های دولتی با اختصاص سهم قابل توجهی از تسهیلات ساخت مسکن، همکاری نسبتاً بالاتری از خود نشان داده‌اند. این در حالی است که بانک‌های خصوصی به‌رغم توان مالی قابل توجهی که دارند در تأمین مالی ساخت مسکن مشارکت کامل نداشته‌اند. بانک‌های خصوصی نقش تعیین‌کننده‌ای در تأمین مالی ساخت و ساز مسکن دارند، اما عدم همکاری آنها در این زمینه مانع تلاش دولت می‌شود. این امر به‌ویژه نگران‌کننده است زیرا بانک‌های خصوصی سهم قابل توجهی از بازار بانکی را از نظر سپرده دارند. عدم تخصیص سهم تسهیلات پرداختی مورد نیاز از سوی بانک‌های خصوصی و ساز مسکن، مانع مهمی در دستیابی به اهداف تعیین شده از سوی دولت است.

وی در پایان در رابطه با راهکار مقابله با خلق پول بی‌ضابطه بانک‌های خصوصی و نقش بانک مرکزی در رسیدگی به این موضوع و اثرات تسهیل ساخت مسکن در صنایع پیشینی و پسینی گفت: برای رفع عدم همکاری بانک‌های خصوصی، بانک مرکزی باید مداخله کند و قدرت وام‌دهی بانک‌های غیرمتعهد را کاهش دهد. بانک مرکزی دارای یک ابزار نظارتی قدرتمند - نرخ سپرده قانونی - است که می‌تواند بانک‌های خصوصی را تشویق کند تا به تعهدات خود در تأمین مالی ساخت و ساز مسکن عمل کنند.

امیرحسین اقبالی

کارشناس اقتصادی

امیرحسین اقبالی

اهمیت پرداخت تسهیلات ساخت مسکن معادل ۲۰ درصد از تسهیلات پرداختی شبکه بانکی گفت؛ وجود مسکن مناسب، عاملی حیاتی در دستیابی به رونق و بهبود بازار مسکن است. با درک این موضوع، دولت

■ ■ ■

امیرحسین اقبالی

اهمیت پرداخت تسهیلات ساخت مسکن معادل ۲۰ درصد از تسهیلات پرداختی شبکه بانکی گفت؛ وجود مسکن مناسب، عاملی حیاتی در دستیابی به رونق و بهبود بازار مسکن است. با درک این موضوع، دولت