

گفت‌وگوی «جوان» با کارشناس اقتصادی

سیستم تشویقی-تنبیهی قانون برنامه هفتم توسعه جهت پرداخت تسهیلات ساخت مسکن به مردم

کارشناس اقتصادی معتقد است: طبق قانون ابلاغی برنامه هفتم توسعه، بانک‌های خصوصی متخلف که به تعهدات خود در قبال پرداخت تسهیلات ساخت مسکن به میزان ۲۰ درصد از کل تسهیلات پرداختی خود، عمل نکنند، مشمول عواقب جدی اعتباری از جمله محدودیت‌های بانک مرکزی در اعطای وام‌های جدید می‌شوند. در طرف مقابل، بانک‌هایی که به طور فعال مشارکت‌های مثبتی در اجرای تعهدات وام مسکن نشان می‌دهند؛ باید فرصت بیشتری در بازار برای ارائه کمک‌های بیشتر و ایجاد یک سیستم تشویقی-تنبیهی متعادل داشته باشند و به این ترتیب بانک فعالی مانند بانک مسکن تشویق و بانک‌های خصوصی همگی تنبیه خواهند شد یا رفتار خود را اصلاح خواهند کرد.



امیرحسین اقبالی، کارشناس اقتصادی در رابطه با معضل جدی بحث تسهیلات ساخت مسکن به «جوان» می‌گوید: یکی از مهم‌ترین عوامل مؤثر در موفقیت بخش مسکن، دسترسی تسهیلات ساخت‌وساز به افرادی است که برای پوشش هزینه‌ها، نیاز به حمایت مالی دارند. متأسفانه شبکه بانکی به طور کامل نسبت به این تکلیف قانونی تخلف داشته و از اجرای قانون سر باز زده است. از همین رو نیز قانون برنامه هفتم توسعه به این ضرورت پی برده و ابتکار جدیدی را با هدف ارائه این تسهیلات به شهروندان به طور فعال به کار گرفته است.

این کارشناس اقتصادی، با اشاره به خلق پول غیرمولد شبکه بانکی و لزوم اصلاح رفتار بانک‌های خصوصی در این زمینه می‌افزاید: با وجود قانون جهش تولید مسکن به اعطای ۲۰ درصد از کل تسهیلات پرداختی شبکه بانکی در بحث مربوط به ساخت مسکن و پرداخت تسهیلات ساخت مسکن به مردم، آمارها حاکی از سهم پایین حمایت مالی بانک‌های خصوصی در این زمینه است. این موضوع را می‌توان به دو عامل اصلی نسبت داد. اولین عامل مسئله همکاری نداشتن و عملکرد تقریباً صفر شبکه بانکی خصوصی بوده است. بانک‌های خصوصی اغلب در شیوه‌هایی شرکت می‌کنند که منجر به خلق پول غیرمولد می‌شود که شامل هدایت تسهیلات وام قابل توجه به بخش‌های غیرمولد و مؤسسات وابسته به آنهاست. این شیوه‌ها جریان اعتبار را از بخش ساخت‌وساز مسکن منحرف می‌کند و دسترسی افراد را محدود می‌کند.

وی ادامه می‌دهد: ثانیاً به کار نگرفتن توانمندی‌ها و ابزارهای مستقیم بانک مرکزی که در این بخش به عنوان رگولاتور شبکه بانکی است؛ موجب شده، وام ساخت مسکن با وجود الزامات قانونی جلو نرود و بانک‌های خصوصی عملکرد صفر در این زمینه داشته باشند. این فقدان مقررات قوی، بانک‌های خصوصی را قادر می‌سازد تا سرمایه‌گذاری‌های داخلی را در اولویت قرار دهند یا با وام‌های غیرمولد بدون مواجهه با پیامدهای اساسی برای رعایت نکردن آنها مواجه شوند و از همین رو نیز در موارد مربوط به بخش مسکن به طور ویژه به مسئله تسهیلات ساخت مسکن پرداخته شده و ابزارهای قانونی و لزوم استفاده از آنها و گزارشات رسمی از مسئولان بانک مرکزی نسبت به اجرای این بندها در قانون برنامه هفتم توسعه، گنجانده شده است.

اقبالی در ادامه می‌گوید: طبق قانون ابلاغی برنامه هفتم توسعه، بانک‌های خصوصی متخلف که به تعهدات خود در قبال پرداخت تسهیلات ساخت مسکن به میزان ۲۰ درصد از کل تسهیلات پرداختی خود، عمل نکنند، مشمول عواقب جدی اعتباری از جمله محدودیت‌های بانک مرکزی در اعطای وام‌های جدید می‌شوند. در طرف مقابل، بانک‌هایی که به طور فعال، مشارکت‌های مثبتی در اجرای تعهدات وام مسکن نشان می‌دهند، باید فرصت بیشتری در بازار برای ارائه کمک‌های بیشتر و ایجاد یک سیستم تشویقی-تنبیهی متعادل داشته باشند و به این ترتیب بانک فعالی مانند بانک مسکن تشویق و بانک‌های خصوصی همگی تنبیه خواهند شد یا رفتار خود را اصلاح خواهند کرد.



فراسو

کاهش قدرت تسهیلات‌دهی بانک‌های متخلف در کنار افزایش توان وام‌دهی بانک‌مسکن

باید در مسئله تسهیلات ساخت مسکن طبق مصوبه قانون برنامه هفتم توسعه، علاوه بر کاهش قدرت تسهیلات‌دهی بانک‌های متخلف در زمینه پرداخت تسهیلات ساخت مسکن به مردم و کاهش اعتبار و دسترسی آنها در زمینه وام‌دهی، قدرت تسهیلات‌دهی بانک‌های همراه، نظیر بانک تخصصی حوزه مسکن افزایش یابد تا زمینه تحقق کامل پرداخت تسهیلات ساخت مسکن به مردم فراهم گردد.

مسئله تسهیلات ساخت مسکن موضوعی مهم در زمینه تحقق مسیر ساخت مسکن برای بیش از ۵/۲ میلیون ثبت‌نام‌کننده واجد شرایط در طرح نهضت ملی مسکن است. ارائه تسهیلات ساخت مسکن به افراد یک جنبه حیاتی برای تکمیل ساخت مسکن و پرداخت هزینه‌های ساخت مسکن به مردم است. از همین رو نیز قانون برنامه هفتم توسعه بر اهمیت حمایت دولت در ارائه این تسهیلات به افراد تأکید کرده است. اما شبکه بانکی از جمله بانک‌های خصوصی در این زمینه به تعهدات خود عمل نکرده است. در نتیجه دولت چهاردهم ایران باید این موضوع را در اولویت قرار دهد و اطمینان حاصل کند که بانک مرکزی نقش مؤثرتری در تنظیم شبکه بانکی و تسهیلات خصوصی ایفا می‌کند.

یکی از دلایل اصلی پایین بودن سهم تسهیلات پرداختی بانک‌های خصوصی، خلق پول غیرمولد از سوی بانک‌های خصوصی است. این پدیده پیامدهای منفی متعددی از جمله کاهش در دسترس بودن اعتبار برای بخش‌های تولیدی مانند ساخت‌وساز مسکن دارد. همچنین منجر به افزایش هزینه وام می‌شود و دسترسی افراد به مسکن مقرون به صرفه را چالش برانگیزتر می‌کند. علاوه بر این، خلق پول غیرمولد می‌تواند به فشارهای تورمی منجر بشود؛ زیرا افزایش عرضه پول تعداد محدودی از کالاها و خدمات را تعقیب می‌کند. برای رفع مشکل خلق پول غیرمولد، بانک مرکزی باید مقررات سخت‌گیرانه‌تری را برای بانک‌های خصوصی اعمال کند. این امر با افزایش ذخایر مورد نیاز بانک‌های خصوصی، اعمال نسبت‌های کفایت، سرمایه‌بالاتر و افزایش نظارت، بر فعالیت‌های آنها امکان‌پذیر است. علاوه بر این، بانک مرکزی می‌تواند سیاست‌هایی را برای تشویق بانک‌های خصوصی به وام دادن به بخش‌های مولد، مانند ساخت‌وساز مسکن به جای شرکت‌های تابعه‌شان را اجرا کند. از همین رو، طبق برنامه هفتم توسعه که ابتدای هفته گذشته به تمامی دستگاه‌های دولتی ابلاغ شده، باید در مسئله تسهیلات ساخت مسکن طبق مصوبه قانون برنامه هفتم توسعه، علاوه بر کاهش قدرت تسهیلات‌دهی بانک‌های متخلف، در زمینه پرداخت تسهیلات ساخت مسکن به مردم و کاهش اعتبار در دسترس از آنها در زمینه وام‌دهی، قدرت تسهیلات‌دهی بانک‌های همراه، نظیر بانک تخصصی حوزه مسکن افزایش یابد؛ تا زمینه تحقق کامل پرداخت تسهیلات ساخت مسکن به مردم فراهم گردد.

مهم‌ترین عامل، پس از عرضه زمین به مردم برای مسئله ساخت مسکن، کمک‌های دولت در قالب تسهیلات ساخت مسکن به مردم جهت تأمین هزینه‌های ساخت است که در قانون برنامه هفتم توسعه، در جهت اجرای آن به طور کامل احکامی مصوب شده است. متأسفانه شبکه بانکی در سال‌های گذشته با وجود تکلیف قانونی برای پرداخت تسهیلات ساخت مسکن به مردم، عملکرد بسیار ضعیفی در این بخش داشته است و از همین رو در قانون برنامه هفتم توسعه به انجام اقدامات تنبیهی نظیر کاهش قدرت وام‌دهی این بانک‌های متخلف اشاره شده است که دولت چهاردهم ایران، باید به طور ویژه روی این مسئله تمرکز کند.

پس از اعطای ۲/۵ میلیون قطعه زمین به متقاضیان طرح نهضت ملی مسکن در دولت سیزدهم، باقی‌الاجرای این طرح و ساخت مسکن برای این متقاضیان پس از شهادت رئیس‌جمهور دولت سیزدهم، به دولت چهاردهم منتقل شده است.



محمد رشیدی
عضو هیئت‌رئیس مجلس

بانک‌ها به تکالیفشان در بحث پرداخت تسهیلات عمل نمی‌کنند که رئیس دولت آینده باید این قضیه را دنبال کند که هماهنگی بین بانک‌ها و وزارت راه و شهرسازی باشد و از همه مهم‌تر استفاده از ابزارهای قانونی در اختیار دولت بعدی در جهت تحقق این مسئله و مقابله با بانک‌های متخلف در حوزه تسهیلات ساخت مسکن است

وی می‌افزاید: باید بانک‌ها موظف شوند؛ تکلیفی را که در قانون جهش تولید مسکن بر عهده آنها گذاشته شده است عمل کنند. الان در بعضی استان‌ها این اتفاق افتاده و به عده‌ای زمین دادند و مردم شروع به ساخت و ساز کردند؛ در شهرهای بزرگ نیز باید این اتفاق بیفتد و زمین‌را در اختیار مردم قرار دهیم تا با تسهیلاتی که بانک‌ها در اختیارشان قرار می‌دهند، شروع به ساخت و ساز کنند.

نماینده مجلس، با بیان اینکه بحث جدی ما در بخش تولید، تولید مسکن است؛ تصریح می‌کند: رونق در بخش مسکن باعث ایجاد اشتغال می‌شود و این خودش رشد اقتصادی را به همراه دارد. مسکن یک بخش بسیار پرکشش و با توان اشتغالزایی بالا در اقتصاد است و ساخت مسکن برای مردم علاوه بر رفع نیاز مردم در حوزه خانه و مسکن و سرپناه، موجب خواهد شد که اقتصاد نیز رونق جدی داشته باشد و همین مسیر سبب خواهد شد که اقتصاد از رکود خارج و وارد فضای رشد اقتصادی و اشتغالزایی توانان شویم.

اعطای ۲/۵ میلیون قطعه زمین به متقاضیان طرح نهضت ملی مسکن در دولت سیزدهم

دولت چهاردهم ترمز تخلفات شبکه بانکی را بکشد

مسیر دولت چهاردهم، جهت مقابله با تخلفات شبکه بانکی در حوزه تسهیلات ساخت مسکن بر اساس قانون برنامه هفتم توسعه است

در حوزه پرداخت تسهیلات ساخت مسکن قرار گرفته است. **حل مسئله پرداخت تسهیلات، ضروری‌ترین نیاز امروز مردم در بحث ساخت مسکن** جلیل میرمحمدی، عضو هیئت‌رئیس مجلس شورای اسلامی در مورد سیاست دولت‌ها برای تأمین مسکن مردم، می‌گوید: قانون جهش مسکن به موضوع ارائه تسهیلات و زمین به مردم برای ساخت مسکن پرداخته و تکالیف قانونی را به تصویب رسانده است. مثلاً در بحث تسهیلات تکلیفی، بانک‌ها مکلف هستند که در این زمینه تسهیلات پرداخت کنند و در بحث تسهیلاتی که بانک‌ها در اختیارشان قرار می‌دهند، برای زمین‌وظایفی را به عهده راه و شهرسازی و بنیاد مسکن برای آماده‌سازی زمین‌ها گذاشته‌ایم. وی می‌افزاید: دولت باید برای تأمین و تخصیص اعتبارات لازم برای این زیرساخت‌ها نظیر آب، گاز و برق همت داشته باشد. قطعاً اگر دولت زمین را به صورت رایگان در اختیار مردم قرار دهد و تسهیلات ارائه آنرا دهد؛ مردم به بهترین شکل در بحث ساخت مسکن مشارکت دارند.



میرمحمدی تأکید می‌کند: البته بنیاد مسکن، می‌تواند سخت‌افزاری کار را پیش ببرد و اسکلت را ایجاد کند و بقیه کارها را در اختیار مردم قرار دهد که با ارائه تسهیلات خودشان کار را تا تکمیل انجام دهند.

وی خاطر نشان می‌کند: دولت آینده، باید با توجه به اینکه قانون مصوب شده است، مسیری را که دولت قبل رفته است با قوت ادامه دهد. دولت چهاردهم باید از نظر کمی و کیفی و بالاتر از وعده ۴ میلیون مسکن که قانون به عهده‌اش گذاشته را اجرایی کند.

عضو هیئت‌رئیس مجلس شورای اسلامی، در پایان با اشاره به اهمیت راهبردی حل مسئله پرداخت تسهیلات ساخت مسکن به مردم جهت تکمیل طرح نهضت ملی مسکن تأکید می‌کند: یکی از ضروریاتی که امروز مردم به خصوص ثبت‌نام‌کنندگان در طرح نهضت ملی مسکن به آن نیاز دارند؛ مسئله مربوط به پرداخت تسهیلات ساخت مسکن است که در قانون برنامه هفتم نیز به این مسئله اشاره شده است و باید به طور ویژه مسئله پرداخت تسهیلات با اختیارات اعطایی به دولت جهت حل معضل همراهی نداشتن شبکه بانکی، اصلاح شود و مسیر ساخت مسکن برای مردم و با مشارکت خود مردم به سرانجام برسد.

ساخت مسکن با مشارکت مردم و تسهیل مسیر با کمک دولت هادی قوامی، نماینده مجلس در مورد سیاست دولت‌ها برای تأمین مسکن مردم به «جوان» می‌گوید: دولت‌ها سازنده مسکن نیستند ولی باید مسکن مورد نیاز مردم را تأمین کنند. دولت‌ها باید مسکن را آماده‌سازی کنند. برای ساخت مسکن، تسهیلات، زمین و سایر امکاناتی که مورد نیاز است را در اختیار مردم قرار دهند یا برای سرمایه‌گذاران در بخش مسکن زیرساخت‌های لازم را ایجاد کنند تا آنها وارد شوند و مسکن‌ها ساخته شود.

وی می‌افزاید: دولت باید اگر زمین هست کمک کند که این زمین در اختیار متقاضیان مسکنی که صاحب خانه نیستند قرار گیرد. ناچاریم به سراغ بافت‌های فرسوده برویم و با تخریب این بافت‌ها بخشی از زمین مورد نیاز را تأمین و در اختیار متقاضیان قرار دهیم. بخشی از زمین مورد نیاز را نیز می‌توانیم از طریق زمین‌های منابع طبیعی تأمین کنیم. برای تأمین مالی نیز روش‌های متنوعی وجود دارد یا ساز طریق بورس، یا بانک‌های زمین‌محور که وام‌های کوتاه‌مدت با بازپرداخت تسهیلات مالی رفع کرد.

این نماینده مجلس، خاطر نشان می‌کند: امسال که سال جهش تولید با مشارکت مردم است باید تلاش کنیم که مردم را در بحث مسکن مشارکت‌دهیم تا شاهد جهش تولید در این بخش باشیم تجربه نشان داده است که هرچا مردم ورود کرده‌اند ما شاهد تحول و تغییر اساسی بودیم.

قوامی در ادامه با اشاره به رویکرد مهمی که باید در جهت به کارگیری مشارکت مردم در زمینه ساخت مسکن در دولت آینده به کار گرفته شود؛ تأکید می‌کند: مردم اصل اساسی در توسعه کشور هستند و ساخت مسکن نیز باید با مشارکت مردم رقم بخورد و دولت تسهیل شرایط ساخت مسکن را داشته باشد یعنی زمین عرضه کند و در بحث تأمین مالی نیز با تسهیلات ساخت مسکن باید کمک کند.



جلیل میرمحمدی
عضو هیئت‌رئیس مجلس

یکی از ضروریاتی که امروز مردم به خصوص ثبت‌نام‌کنندگان در طرح نهضت ملی مسکن به آن نیاز دارند؛ مسئله مربوط به پرداخت تسهیلات ساخت مسکن است که در قانون برنامه هفتم نیز به این مسئله اشاره شده است و باید به طور ویژه مسئله پرداخت تسهیلات با اختیارات اعطایی به دولت جهت حل معضل همراهی نداشتن شبکه بانکی، اصلاح شود



هادی قوامی
نماینده مجلس

دولت باید اگر زمین هست کمک کند که این زمین در اختیار متقاضیان مسکنی که صاحب خانه نیستند قرار گیرد. ناچاریم به سراغ بافت‌های فرسوده برویم و با تخریب این بافت‌ها بخشی از زمین مورد نیاز را تأمین و در اختیار متقاضیان قرار دهیم. بخشی از زمین مورد نیاز را نیز می‌توانیم از طریق زمین‌های منابع طبیعی تأمین کنیم

وسيله ابزار زیرنظر بانک مرکزی ایران با محدودیت در اعطای وام جدید روبه‌رو شوند و از طرف دیگر فضا برای بانک‌های فعال در زمینه اعطای تسهیلات ساخت مسکن بازتر شود و بتوانند بیشتر از وضعیت فعلی تسهیلات ساخت مسکن را پرداخت کنند. سهم پایین تسهیلات پرداختی بانک‌های خصوصی چالش مهمی است که باید از سوی دولت چهاردهم ایران برطرف شود. لازم است بانک مرکزی ایران نقش مؤثرتری در تنظیم شبکه بانکی و بانک‌های خصوصی برای رعایت قانون و اعطای تسهیلات ساخت مسکن به افراد ایفا کند. برای دستیابی به این هدف، بانک مرکزی باید به مشکل خلق پول غیرمولد از سوی بانک‌های خصوصی رسیدگی کند و آنها را تشویق به وام‌دادن به بخش‌های مولد مانند ساخت‌وساز مسکن کند. اهمیت حل معضل تسهیلات ساخت مسکن به پشتوانه قانون برنامه هفتم توسعه و حالا پس از ابلاغ رسمی آن برای اجرا در پنج سال آینده، از سوی سرپرست ریاست جمهوری مورد توجه کنشگران است.

ابزارهای قانونی مصوب بر خورد با بانک‌های متخلف در حوزه پرداخت تسهیلات ساخت مسکن

محمد رشیدی، عضو هیئت‌رئیس مجلس شورای اسلامی در مورد سیاست دولت‌ها برای ساخت مسکن به «جوان» می‌گوید: دولت می‌تواند موانع را برای ساختن خانه‌های تک واحدی و دو طبقه در مناطقی از شهرهای کوچک بردارد و حتی امکان ساخت خانه‌هایی با طبقات بیشتر را در کلان‌شهرها فراهم کند. البته باید وزارت راه و شهرسازی دقت کند که نظم و انتظام شهرسازی آسیب نبیند و اینها در قوانین شهرسازی صورت پذیرد.

