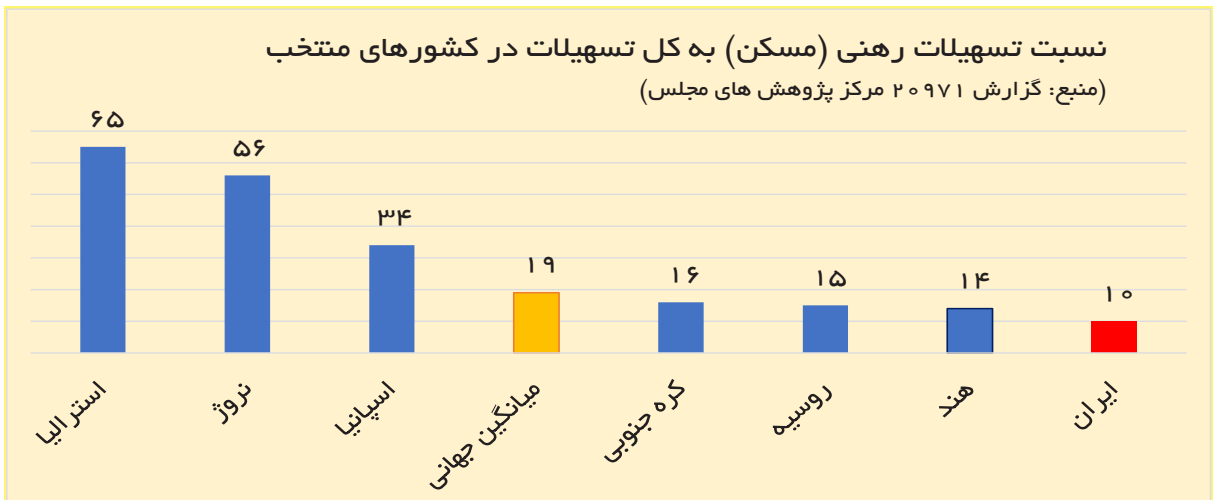


جهش یا خزش تولید مسکن؟

مرکز پژوهش‌های مجلس در چهارمین سالگرد تصویب قانون جهش تولید مسکن از ناکامی نظام بانکی در تأمین مالی ساخت مسکن خبرداد؛ براین اساس ۳ سال پس از اجرای قانون، تنها ۳۰ درصد تعهدات بانکی عملی شده و بیش از یک میلیون متقاضی همچنان در صف وام مانده‌اند



محمد حقگو
economice@khorasannews.com

قانون «جهش تولید مسکن» در شهریور ۱۴۰۰ با هدف ساخت سالانه یک میلیون واحد و الزام بانک‌ها به تخصیص ۲۰ درصد از تسهیلات خود به بخش مسکن ابلاغ شد. این قانون قرار بود مسیر خانه‌دار شدن اقشار مختلف را هموار کند و به بحران بازار مسکن پایان دهد. اما گزارش تازه مرکز پژوهش‌های مجلس که در سالگرد چهارسالگی این قانون منتشر شده، نشان می‌دهد که تا سه سال پس از ابلاغ این قانون، عملکرد شبکه بانکی فاصله زیادی با اهداف تعیین‌شده دارد. تنها حدود ۳۰ درصد تعهدات تسهیلاتی بانک‌ها اجرا شده و نزدیک به یک میلیون نفر همچنان در صف دریافت وام قرار دارند. این وضعیت پرسشی جدی را پیش می‌کشد: چرا نظام بانکی انگیزه و توان کافی برای اجرای تکالیف قانونی در حوزه مسکن ندارد؟

تسهیلات مسکن در ایران نصف میانگین جهانی

مقایسه داده‌های ایران با سایر کشورها نشان می‌دهد که تسهیلات بخش مسکن در کشور به‌طور معناداری کمتر از استانداردهای جهانی است. در کشورهای مختلف، تسهیلات رهنی به‌طور متوسط حدود ۱۹ درصد از کل تسهیلات بانکی را تشکیل می‌دهد، در حالی که در ایران این رقم تنها ۱۰ درصد است که در صورت کسر تسهیلاتی که به پروژه‌های ساختمانی برخی بانک‌های خصوصی داده شده است، این رقم بسیار کاهش خواهد یافت. همچنین این سهم محدود نیز عمدتاً به بانک مسکن اختصاص دارد و بسیاری از بانک‌ها در عمل ورود جدی به حوزه مسکن نداشته‌اند. در مقابل، بخش عمده‌ای از تسهیلات شبکه بانکی به سرمایه در گردش و فعالیت‌های کوتاه‌مدت اختصاص می‌یابد.

ماده (۴) قانون جهش تولید؛ از تکلیف ناتمام تا تناقض

طبق گزارش مذکور، در اقتصاد ایران بانک‌ها به دلایلی نظیر نرخ سود پایین و دستوری، ریسک نقدینگی بالا، استطاعت مالی ضعیف متقاضیان و... تمایل کمتری به ارائه تسهیلات مسکن دارند. با این حال، موضوع مهم تأمین مالی حوزه مسکن در سال‌های اخیر به عقب ماندگی دولت و نظام بانکی در اجرای قانون جهش تولید مسکن بر می‌گردد.

ایجاد می‌شود. همچنین می‌توان مقرر کرد اگر هر بانک زمینی را که خود، مالک آن است بسازد و در مدت معینی واگذار کند، معادل ارزش زمین و تسهیلاتی که برای ساخت و ساز باید پرداخت می‌شد به عنوان عملکرد تسهیلات رهنی به‌عنوان عملکرد در نظر گرفته شود.

سومین مورد نیز استفاده از ظرفیت واگذاری املاک و مستغلات مازاد شبکه بانکی است. به این صورت که اگر هر بانک دارایی‌های مازاد خود به خصوص زمین و مسکن را واگذار کند، نه تنها ترازنامه بانک آزاد شده و ظرفیت تسهیلات دهی آن افزایش خواهد یافت، بلکه معادل رقم واگذاری به عنوان عملکرد قانون جهش تولید مسکن لحاظ خواهد شد.

تنوع بخشی به ابزارهای مالی: بهره‌گیری از ابزارهای بازار سرمایه مانند اوراق MBS، صکوک، اوراق گام و صندوق‌های زمین و ساختمان و توسعه روش‌های نوین تأمین مالی از جمله پیش‌فروش، فروش متری مسکن و مشارکت در ساخت نیز از دیگر راهکارهای پیشنهادی است.

اصلاح نرخ سود تسهیلات مسکن: این مهم که می‌تواند از طریق پیگیری پرداخت بدهی دولت به شبکه بانکی از محل مابه‌التفاوت نرخ سود تسهیلات مسکن و نرخ سود سایر تسهیلات انجام شود، انگیزه بانک‌ها برای تسهیلات دهی را افزایش خواهد داد.

در مجموع باید گفت با گذشت سه سال پس از ابلاغ قانون جهش تولید مسکن، اهداف اصلی آن در حوزه تأمین مالی محقق نشده است. در این راستا ضعف انگیزشی بانک‌ها، اشکالات ساختاری قانون و پیامدهای ناخواسته اقتصادی، مانع تحقق کامل اهداف شده است. بنابر این، اگر اصلاحات پیشنهادی در قانون و سیاست‌های مکمل اجرایی نشود، نه تنها هدف ساخت سالانه یک میلیون واحد مسکونی محقق نخواهد شد، بلکه فشار مضاعفی نیز بر سایر بخش‌های اقتصاد وارد خواهد شد.

تبعیض بین بانک‌ها: در صورت اجرای کامل ماده ۴ قانون جهش تولید مسکن، بانک‌هایی که بیشتر در حوزه سرمایه در گردش فعال هستند، به دلیل نحوه محاسبه «تسهیلات اعطایی» بیش از سایر بانک‌ها تحت فشار تکالیف قرار می‌گیرند.

افزایش ریسک نقدینگی: وابستگی سنگین بانک‌ها به تسهیلات بلندمدت مسکن می‌تواند در شرایط بحران منابع (مثلاً برداشت سپرده‌ها)، آن‌ها را در معرض خطر بیشتری قرار دهد. چرا که امکان نقد کردن دارایی بانک از نوع مطالبات برای تأمین سپرده‌ها، کمتر است.

هراهار

مرکز پژوهش‌های مجلس در ادامه اصلاح قانون و اقدامات اصلاحی دیگر را پیشنهاد کرده که ۵ مورد آن به شرح زیر است:

رفع ابهامات قانونی و شفاف‌سازی متن ماده (۴) و تبصره‌های آن: یک مورد از ابهام قانونی در بالا اشاره شد.

هدف‌گذاری بر مبنای مانده تسهیلات به جای «تسهیلات اعطایی» سالانه: همان‌طور که اشاره شد، محاسبات نشان می‌دهد سیاست گذاری بر مبنای درصدی از تسهیلات اعطایی می‌تواند سهم تسهیلات مسکن را از نقدینگی راتا بالای ۴۰ درصد نیز برساند. بنابر این می‌بایست سهم مانده تسهیلات مسکن از نقدینگی تا فشار نامتوازن بر بانک‌ها کاهش یابد. این کار با تغییر قانون و استفاده از هدف گذاری بر مبنای مانده تسهیلات به جای اصل تسهیلات می‌تواند انجام شود.

تعریف مشوق‌ها به جای صرفاً جریمه: مرکز پژوهش‌ها در این باره به سه مورد مهم اشاره کرده است از جمله: اجازه به بانک‌ها برای سرمایه‌گذاری مستقیم در ساخت مسکن معرفی شده توسط وزارت راه و واگذاری آن پس از مدت معین. در این صورت با توجه به سودآور بودن ساخت و ساز برای تعدادی از بانک‌هایی که تخصص لازم در این زمینه دارند، انگیزه سرمایه‌گذاری

سالانه تسهیلات، عدد ۳۶۰ هزار میلیارد تومان است یا نسبت ۲۰ درصدی. همچنین تعامل وزارت راه و شهرسازی با بانک‌ها در معرفی پروژه‌ها شفاف نیست. در حال حاضر تعداد زیادی از بانک‌ها مدعی هستند که تقاضای تسهیلات موضوع قانون، از طریق سامانه وزارت راه و شهرسازی به آن‌ها ابلاغ نشده و جریمه آن‌ها بر اساس تکلیف انجام نشده، درست نیست.

فاجعه ناخواسته در صورت اجرای کامل ماده ۴ قانون جهش تولید مسکن!

مرکز پژوهش‌ها در بخش دیگری از گزارش خود، به این پرسش پرداخته که در صورت اجرای کامل ماده ۴ قانون جهش تولید مسکن، چه اتفاقی در نظام بانکی رخ می‌داد؟ نکاتی که در پاسخ به این سوال مطرح کرده، قابل توجه و یا حتی شگفت‌آور است:

کاهش سهم سایر بخش‌ها: برآوردها نشان می‌دهد در صورت اجرای کامل، سهم مانده تسهیلات مسکن از کل تسهیلات تا سال ۱۴۱۰ به بیش از ۴۰ درصد خواهد رسید که معادل دو برابر در صد تکلیف قانونی ۲۰ درصد تسهیلات اعطایی مسکن است. این یعنی محدودیت جدی برای تأمین مالی سایر بخش‌های اقتصادی.

سخت‌تر شدن اجرای سیاست‌های کنترل نقدینگی: الزام بانک‌ها به تخصیص بلندمدت منابع می‌تواند کنترل ترازنامه بانک‌ها و در نتیجه کنترل رشد نقدینگی را دشوارتر کند و به تورم بیشتر بینجامد.

یازدهمین سالگرد درگذشت

مادر عزیزمان



مرحومه حاجیه خانم مریم لطیف

و نیز یاد و خاطره پدرمهر بانمان

مرحوم حاج محمد علیزاده مقدم

را گرامی می‌داریم، روحشان شاد و یادشان جاوید باد.

خانواده علیزاده مقدم

صبر و شکیبایی کنجی
از کنجهای بهشت است

به نام ذات هستی بخش

در چهارمین سالگرد پرواز آسمانی

مهربان مادر عزیزمان

هنرمند فرهیخته، فرهنگی گرانقدر زنده یاد

حاجیه خانم مینا نیک بخت

یاد و خاطره همیشه جاویدش را گرامی میداریم

فرشاد و فرنوش محمودی

در آستانه سومین سال درگذشت

پدر عزیزم



غلامحسین عطار جعفری

پدرم دیده به سویت نگران است هنوز

غم نادیدن تو بار گران هست هنوز

انقدر مهر و وفا بر همگان کردی تو

نام نیک ات همه جا ورد زبان است هنوز

فرزند ارشد تو، دخترت، فرشته عطار جعفری

شادروان مهندس کامران بینا

پنج سال گذشت

بودنت آنقدر قشنگ بود

که رفتنت را باور نمی‌کنیم

مادر همیشه داغدار – برادرت



۱۴۴۶۹۶

احسان جان

یازده سال می‌گذرد و ما همچنان می‌سوزیم

دست تقدیر تو را از ما جدا کرد،

به هر جا می‌نگریم خاطره‌ای از تو

در خیال ما شکل می‌گیرد.

چه سخت است فراق کسی که

یادش همیشه با ماست و خودش نیست.

پدر و مادر همیشه داغدارت (میرزیدی)



۱۴۲۹۳۳