



وحیدعظیم‌نیا دبیر گروه اقتصاد

نقش مولد خلق پول شبکه بانکی با محوریت نقش توسعه‌ای بانک مرکزی در زمینه هدایت اعتبارات بانکی اصلی‌ترین بستر برای تحقق توسعه اقتصادی با حاکمیت رسالت است. در این مدل با اعطای تسهیلات به بخش‌های لو کوموتیو اقتصادی نظیر ساخت مسکن و کشاورزی، زمینه رشد اقتصادی و اشتغالزایی فراهم خواهد شد. از طرف دیگر با توجه به رابطه مقداری پول، با هدایت خلق پول به سمت تولید و رشد تولید، شاهد افزایش تورم از محل رشد خلق پول نخواهیم بود. در صفحه پیش‌رو به بررسی نقش شبکه بانکی در ساخت مسکن پرداخته‌ایم.

گفت‌وگو

کارشناس اقتصادی در گفت‌وگو با «جوان» نشریح کرد

اهمیت به رفتار در آوردن بانک‌های خصوصی مخالف با تسهیلات ساخت مسکن

کارشناس اقتصادی معتقد است باید بانک مرکزی در زمینه اعطای تسهیلات ساخت مسکن به طور جدی ورود داشته باشد و با کاهش قدرت تسهیلات دهی بانک‌های متخلف به اعطای تسهیلات ساخت مسکن به بانک‌های متخلف در کنار آن، بانک‌ها موظف به تأمین مالی ساخت مسکن و اعطای تسهیلات خود بخش ساخت مسکن به مردم معادل ۲۰درصد از حجم کل تسهیلات اعطایی هر بانک شده‌اند. بانک مرکزی برای تحقق نقش خود در جهت توسعه‌محور باید با اعمال ابزارهای اصلاحی نظیر کاهش قدرت تسهیلات دهی بانک‌های متخلف در پرداخت تسهیلات ساخت مسکن، جهت به رفتار در آوردن شبکه بانکی در جهت اعطای تسهیلات توسط بانک‌های بانک همراه با هدایت اعتبارات بانکی به سمت تولید اقدام کند.

تداوم اعطای تسهیلات ساخت مسکن به مردم پیرداد.

■ ■ ■

حمید بهزادی بخش کارشناس اقتصادی در گفت‌وگو با «جوان» در رابطه با محوریت و اهمیت اعطای تسهیلات ساخت مسکن اظهار کرد: تبصره پنجم ماده (۴) قانون جهش تولید مسکن می‌گوید که اگر موضوع این ماده از سوی بانک‌ها رعایت نشود، سازمان امور مالیاتی موظف است که در قالب بودجه سنواتی، مالیاتی برابر با ۲۰ درصد تعهدات انجام نشده را از بانک‌ها و مؤسسات اعتباری متخلف دریافت کرده و به خزانه‌داری کل کشور واریز نماید. با یک محاسبه کوتاه می‌توان اعلام کرد که بانک‌های متخلف باید بیش از ۲۵۹ هزار میلیارد تومان را بابت جریمه عدم پرداخت تسهیلات بانکی به سازمان امور مالیاتی بپردازند. تا امروز شواهدی دال بر اخذ این جریمه از بانک‌ها در دست نیست و به نظر نمی‌رسد، این راهکار عملیاتی شود.

وی ادامه داد: دولت با همراهی بانک مرکزی می‌تواند پرداخت تسهیلات هر بانک را منوط به پرداخت تسهیلات بخش مسکن کند و همه عملیات‌های بانکی هر بانک اعم از عملیات با بانک مرکزی، سایر بانک‌ها و مشتریان در صورت عدم پرداخت تسهیلات مسکن صفر شود. همچنین کاهش قدرت تسهیلات دهی بانک‌های متخلف و انتقال این قدرت به بانک‌هایی که عملکرد خوبی در زمینه پرداخت تسهیلات مسکن داشته‌اند نیز از دیگر راهکارهایی است که مطرح می‌شود.

این کارشناس اقتصادی در رابطه با اهمیت تأمین مالی بانکی پس از تأمین اراضی مورد نیاز برای ساخت مسکن در نهضت ملی مسکن گفت: واقعیت این است که ساخت واحدهای مسکونی نهضت ملی مسکن کاملاً به پرداخت تسهیلات وابسته است. اخیراً نیز معاون وزیر راه و شهرسازی اعلام کرد که در حال حاضر اراضی مورد نیاز برای ساخت بیش از یک میلیون و ۵۰۰ هزار واحد مسکونی در شهرهای مختلف تعیین و اجرای پروژه در بسیاری از شهرهای کشور آغاز شده است. به گفته وی، در حال حاضر روند ساخت و اجرای پروژه‌ها مناسب است، اما تسریع این روند مستلزم تزریق منابع مالی است. همچنین کاهش قدرت وام دهی بانک‌های متخلف تسهیلات ساخت مسکن و انتقال آن به بانک‌هایی مانند سپه، ملی و مسکن و اجرا و تقویت تولید واحدهای مسکونی کمک می‌کند.

وی ادامه داد: واقعیت این است که مسکن به عنوان بزرگ‌ترین دغدغه و نیاز مردم نیاز به حمایت جدی دارد. ساخت مسکن که یکی از وعده‌های دولت مردمی است، جز با تخصیص تسهیلات به این بخش، امکانپذیر نخواهد بود. حال باید منتظر شویم و ببینیم که بانک مرکزی، دولت و مجلس چه اقدامی در مقابل بانک‌های متخلف تسهیلات مسکن انجام می‌دهند. آیا جریمه بانک‌های متخلف عملیاتی می‌شود، آیا کاهش قدرت تسهیلات دهی بانک‌های متخلف را به نفع بانک‌های همسو با سیاست‌های ساخت مسکن شاهد خواهیم بود یا خیر. وی در پایان گفت: در سال ۱۴۰۱، بانک‌های کشور آزادی عمل داشتند و می‌توانستند پرداخت تسهیلات خود را افزایش دهند. به نحوی که تسهیلات پرداختی دهی ۵۰ درصد رشد داشت. اما بررسی‌ها نشان می‌دهد که با وجود افزایش تسهیلات پرداختی، هنوز هم سهم مسکن کم و ناچیز است. آنچه در بالا توضیح داده شد، به روشنی گویای این موضوع است که بانک‌های کشور تمایلی به پرداخت تسهیلات در حوزه مسکن ندارند و قانون نیز نتوانسته است آنها را مجبور به این کار کند. باید بانک مرکزی در زمینه اعطای تسهیلات ساخت مسکن به طور جدی ورود داشته باشد و با کاهش قدرت تسهیلات دهی بانک‌های متخلف به اعطای تسهیلات ساخت توسط بانک‌های همراه با اعطای تسهیلات ساخت به تداوم اعطای تسهیلات ساخت مسکن به مردم بپردازد.

اقتصادسنجی

سرویس اقتصادی ۰۶۰۸۵۲۳۰

«جوان» چگونگی تحقق نقش توسعه‌ای و مولد خلق پول در بانک مرکزی را واکاوی می‌کند

خانه‌هایی که می‌توان ساخت اما شبکه بانکی همراهی نمی‌کند!

درد

بخش بانسک مرکزی در جهت دهی به همکاری‌های شبکه بانکی در زمینه تسهیلات ساخت مسکن در ارتقای رشد اقتصادی و اطمینان از دسترسی به مسکن ارزان قیمت برای مردم نقش اساسی دارد. به‌رغم دستورات قانونی که بانک‌ها را ملزم به تخصیص بخشی از تسهیلات خود به بخش ساخت و ساز مسکن می‌کند، رویکرد انفعالی شبکه بانکی در این زمینه، اقدامات اصلاحی را ایجاب کرده است

مسکن را برجسته می‌کند.

حیبیی در رابطه با نقش رگولانوری بانک مرکزی اظهار کرد: «همکاری ناکافی شبکه بانکی در اعطای تسهیلات به بخش ساخت و ساز مسکن به‌رغم دستورات قانونی، اقدامات اصلاحی را ایجاب می‌کند. بانک مرکزی به عنوان رگولاتور شبکه بانکی، ابزارهای قدرتمندی برای ایجاد انگیزه بر انطباق دارد. در حالی که جریمه‌های مالیاتی معمولاً برای اجرای مقررات مورد استفاده قرار می‌گیرند، راه‌حل مؤثرتر در استفاده از ابزارهای قانونی بانک مرکزی برای تنظیم قدرت وام دهی بانک‌های متخلف است.»

وی با اشاره به اهمیت کاهش قدرت تسهیلات دهی بانک‌های متخلف از طریق افزایش نرخ سپرده قانونی اظهار کرد: «بانک مرکزی با افزایش نرخ سپرده قانونی بانک‌های متخلف می‌تواند به طور مؤثری از توانایی آنها در اعطای تسهیلات نسبت به سایر بانک‌ها بکاهد. سپس مبلغ کاهش یافته را می‌توان به یک بانک تخصصی مسکن منتقل کرد که به طور خاص برای ارائه تسهیلات ساخت مسکن برای عموم تعیین شده است. این رویکرد نه تنها منابع بانکی را به سمت بخش تولیدی و لو کوموتیو اقتصاد هدایت می‌کند، بلکه فرصت‌هایی را برای افراد ایجاد می‌کند تا صاحب خانه شوند. این استراتژی با تزویج ساخت و ساز مسکن و رونق اقتصاد می‌تواند به کاهش تورم در بخش مسکن و در نتیجه تأثیرگذاری بر تورم کل اقتصاد کمک کند.»

حیبیی ادامه داد: «سیاست تشویق و تنبیه همزمان برای حل چالش اعطای تسهیلات ساخت مسکن حیاتی است. بانک مرکزی می‌تواند با نسبت دادن پیامدهای عدم رعایت، جمله کاهش قدرت اعطای تسهیلات، انگیزه قانع‌کننده‌ای برای بانک‌ها برای انجام تعهدات خود در خصوص پروژه‌های ساخت مسکن ایجاد کند. این رویکرد به منظور ترویج ساخت مسکن و ساز و کار تسهیلات ساخت مسکن طراحی شده است. همچنین در بودجه ۱۴۰۳ مجوز افزایش سرمایه برای بانک‌ها در کنار تسهیلات ساخت مسکن اعطا شده است. این مجوز بانک‌ها را قادر می‌سازد تا سرمایه خود را افزایش داده و به آنها امکان اعطای تسهیلات بیشتر ساخت مسکن را بدهد. این اقدام با حمایت از بانک‌ها در گسترش ظرفیت خود برای ارائه تسهیلات ساخت مسکن، با تعهد دولت برای تقویت توسعه مسکن و تضمین دسترسی گسترده‌تر به تسکن ارزان قیمت برای جمعیت همسو می‌شود.»

وی در خاتمه اظهار نظر کرد: «اصلاح رویکرد انفعالی بانک مرکزی نسبت به همکاری شبکه بانکی در زمینه تسهیلات ساخت مسکن نیازمند یک چارچوب سیاستی جامع و پویاست. بانک مرکزی با استفاده از ابزارهای قانونی برای تعدیل قدرت وام دهی، ترویج سیاست تشویق و تنبیه و اعطای مجوز افزایش سرمایه به بانک‌ها، می‌تواند به طور مؤثر تمرکز شبکه بانکی را به سمت بخش ساخت و ساز مسکن هدایت کند. اجرای دستورات قانونی و تقویت همکاری بین بانک مرکزی و شبکه بانکی برای پیشبرد اقدامات تعهدات ساخت مسکن و ارتقای توسعه اقتصادی ازاد بسیار مهم است.



رماندهشیری اجوان

پول توسط بانک مرکزی فراتر از عملکرد سنتی آن یعنی کنترل تورم است. بانک مرکزی با هدایت فعال جریان اعتبار به سمت بخش‌های مولد، می‌تواند به رشد اقتصادی، اشتغالزایی و تشکیل سرمایه کمک کند. این امر مستلزم نظارت فعال و اقدامات اصلاحی و همچنین همکاری نزدیک با سایر ذینفعان است. با اتخاذ این رویکرد، بانک مرکزی می‌تواند با حفظ ثبات قیمت‌ها، نقشی محوری در تحقق توسعه اقتصادی پایدار داشته باشد. حمایت قانونی و هماهنگی کارآمد با دولت برای تضمین موفقیت بانک مرکزی در انجام مأموریت توسعه‌ای خود بسیار مهم است.»

اعمال نقش رگولانوری بانک مرکزی در توسعه اقتصادی کشور

محمد حیبیی کارشناس اقتصادی پیرامون اهمیت ورود بانک مرکزی جهت تحقق نقش اصلاحی خود گفت: «نقش بانک مرکزی در جهت دهی به همکاری‌های شبکه بانکی در زمینه تسهیلات ساخت مسکن در ارتقای رشد اقتصادی و اطمینان از دسترسی به مسکن ارزان قیمت برای مردم نقش اساسی دارد. به‌رغم دستورات قانونی که بانک‌ها را ملزم به تخصیص بخشی از تسهیلات خود به بخش ساخت و ساز مسکن می‌کند، رویکرد انفعالی شبکه بانکی در این زمینه، اقدامات اصلاحی را ایجاب کرده است. نقش محوری مسکن و ساخت مسکن در اقتصاد کشور قابل انکار نیست؛ بیش از ۱۲۰ رشته صنعتی با بخش ساخت مسکن ارتباط دارند و محوریت ساخت مسکن در تحقق رشد اقتصادی بسیار مهم و کلیدی است. علاوه بر ساخت مسکن و رونق بخشی به اقتصاد و هدایت منابع بانکی به سمت بخش مولد و لو کوموتیو اقتصاد، زمینه‌خانه‌دار شدن مردم و کاهش تورم بخش مسکن و در نتیجه تورم کل اقتصاد فراهم شود.»

وی در رابطه با لزوم اتخاذ سیاست جدید در جهت تشویق و تنبیه شبکه بانکی گفت: «تشویق و تنبیه شبکه بانکی از طریق چارچوب سیاستی بانک مرکزی برای اصلاح عملکرد و هدایت اعتبارات بانکی به سمت بخش مولد ضروری است. تعهد دولت سیزدهم به ساخت ۴ میلیون مسکن اهمیت هدایت اعتبارات بانکی به سمت تولید مسکن را نشان می‌دهد. علاوه بر این، قانونی که مقرر می‌دارد ۲۰درصد از کل مبلغ تسهیلات اعطایی هر بانک باید به بخش ساخت و ساز مسکن تخصیص یابد، تعهد دولت به اولویت توسعه

خلق پول به سمت بخش‌های مولد، رشد اقتصادی را بدون ایجاد فشارهای تورمی تحریک کند. این استراتژی شامل نظارت بر جریان اعتبار و حصول اطمینان از هدایت پول تازه ایجاد شده به سمت فعالیت‌هایی است که به تولید و بهره‌وری کمک می‌کنند. بانک مرکزی با حمایت از سرمایه‌گذاری در زیرساخت‌ها، فناوری، تحقیق و توسعه و سرمایه انسانی، می‌تواند توسعه اقتصادی پایدار را تقویت کند.»

این کارشناس اقتصاد توسعه با اشاره به اهمیت لوکوموتیو اقتصادی گفت: «توانایی بانک مرکزی در هدایت اعتبارات بانکی برای تحقق نقش توسعه‌ای آن ضروری است. بانک مرکزی با ایجاد دستورالعمل‌ها و مقررات می‌تواند شیوه‌های وام دهی بانک‌های تجاری را شکل دهد و اطمینان حاصل کند که اعتبارات به سمت بخش‌هایی با پتانسیل سرمایه‌گذاری مولد و بی‌تفاوت بودن می‌تواند به آن نظارت داشته باشد که آیا این پول صرف تشکیل سرمایه می‌شود یا خیر؟ و اینجاست که بانک مرکزی می‌تواند نقش توسعه‌ای داشته باشد و هیچ لزومی هم ندارد که چیزی حتی یک ریال روی رشد پایه پولی و نقدینگی گذاشته شود و فقط باید به جریان که وجود دارد نظارت کند و آن را تصحیح کند.

از همین رو است که نقش بانک مرکزی در هدایت اعتبارات بانکی بسیار پررنگ خواهد شد. نقش مولد خلق پول شبکه بانکی با محوریت نقش توسعه‌ای بانک مرکزی در زمینه هدایت اعتبارات بانکی اصلی‌ترین بستر برای تحقق توسعه اقتصادی با حاکمیت رسالت است. در این مدل با اعطای تسهیلات به بخش‌های لوکوموتیو اقتصادی نظیر ساخت مسکن و کشاورزی، زمینه رشد اقتصادی و اشتغالزایی فراهم خواهد شد. از طرف دیگر با توجه به رابطه مقداری پول، با هدایت خلق پول به سمت تولید و رشد تولید، دیگر شاهد افزایش تورم از محل رشد خلق پول نخواهیم بود.

این کارشناس اقتصاد توسعه با اشاره به محوریت کاهش قدرت تسهیلات دهی بانک‌های متخلف در زمینه تسهیلات ساخت مسکن اظهار کرد: «قانونگذار در مجلس نیز نقش حیاتی در حمایت از برنامه توسعه بانک مرکزی دارد. به عنوان مثال، قانون جهش تولید مسکن که براساس آن بانک‌ها باید تأمین مالی ساخت مسکن و ارائه تسهیلات خود در این بخش را انجام دهند، به تصویب مجلس شورای اسلامی رسیده است. این اقدام قانونی بانک‌ها را موظف می‌کند تا درصد مشخصی از تسهیلات خود را به ساخت مسکن اختصاص دهند. همچنین اقدامات اصلاحی از جمله کاهش قدرت وام دهی بانک‌های متخلف در پرداخت تسهیلات ساخت مسکن برای هدایت شبکه بانکی به سمت اعطای تسهیلات و هدایت اعتبارات بانکی به سمت تولید قابل اجراست.»

وی در پایان گفت: «نقش توسعه‌ای و مولد خلق پول به سمت بخش‌های مولد، رشد اقتصادی را بدون ایجاد فشارهای تورمی تحریک کند. این استراتژی شامل نظارت بر جریان اعتبار و حصول اطمینان از هدایت پول تازه ایجاد شده به سمت فعالیت‌هایی است که به تولید و بهره‌وری کمک می‌کنند. بانک مرکزی با حمایت از سرمایه‌گذاری در زیرساخت‌ها، فناوری، تحقیق و توسعه و سرمایه انسانی، می‌تواند توسعه اقتصادی پایدار را تقویت کند.»

به جای تمرکز صرف بر کنترل تورم از طریق تعدیل نرخ بهره، بانک مرکزی می‌تواند به طور فعال نظارت کند و پول‌های تازه ایجاد شده را به سمت اهداف مولد هدایت کند. با این کار می‌تواند بدون تکیه بر گسترش پایه پولی با نقدینگی، توسعه اقتصادی را تقاددهد.»

این کارشناس اقتصاد توسعه با اشاره به اهمیت هدایت اعتبارات بانکی به سمت بخش‌های مولد و ایجاد بشود ولی بحث ما در مورد اینکه بانک مرکزی می‌تواند نقش توسعه‌ای ایفا کند این است که پول توسط سیستم بانکی به صورت روال و روتین ایجاد می‌شود حال بانک مرکزی می‌تواند نسبت به آن بی‌تفاوت باشد و فقط با نرخ بهره باری کند تا جلوی تورم گرفته بشود یا می‌تواند به آن نظارت داشته باشد که آیا این پول صرف تشکیل سرمایه می‌شود یا خیر؟ و اینجاست که بانک مرکزی می‌تواند نقش توسعه‌ای داشته باشد و هیچ لزومی هم ندارد که چیزی حتی یک ریال روی رشد پایه پولی و نقدینگی گذاشته شود و فقط باید به جریان که وجود دارد نظارت کند و آن را تصحیح کند.

از همین رو است که نقش بانک مرکزی در هدایت اعتبارات بانکی بسیار پررنگ خواهد شد. نقش مولد خلق پول شبکه بانکی با محوریت نقش توسعه‌ای بانک مرکزی در زمینه هدایت اعتبارات بانکی اصلی‌ترین بستر برای تحقق توسعه اقتصادی با حاکمیت رسالت است. در این مدل با اعطای تسهیلات به بخش‌های لوکوموتیو اقتصادی نظیر ساخت مسکن و کشاورزی، زمینه رشد اقتصادی و اشتغالزایی فراهم خواهد شد. از طرف دیگر با توجه به رابطه مقداری پول، با هدایت خلق پول به سمت تولید و رشد تولید، دیگر شاهد افزایش تورم از محل رشد خلق پول نخواهیم بود.

■ **نقش بانک مرکزی در هدایت اعتبارات به سمت ساخت مسکن**

سپهر مهربانی کارشناس اقتصاد توسعه در رابطه با لزوم تحقق نقش توسعه‌ای و مولد خلق پول توسط بانک مرکزی اظهار کرد: «این امر و همچنین همکاری نزدیک با سایر ذینفعان است. با اتخاذ این رویکرد، بانک مرکزی می‌تواند با حفظ ثبات قیمت‌ها، نقشی محوری در تحقق توسعه اقتصادی پایدار داشته باشد

■ ■ ■

سیدابراهیم رئیسی در تاریخ ۲۴ شهریور ۱۴۰۰، قانون مصوب مجلس با عنوان «قانون جهش تولید مسکن» را ابلاغ کرد. بر اساس ماده (۴) این قانون، بانک‌ها و مؤسسات اعتباری غیربانکی مکلف شدند حداقل ۲۰درصد از تسهیلات سالانه خود را به بخش اختصاص دهند. این مصوبه مجلس بانک‌ها را مکلف می‌کرد در سال اول ۳۶۰ همت و در سال دوم با احتساب نرخ تورم، رقمی بیش از ۳۶۰ همت را به تسهیلات مسکن اختصاص دهند.



سپهر مهربانی

کارشناس اقتصاد توسعه

درد

بانسک مرکزی با هدایت فعال جریان اعتبار به سمت بخش‌های مولد، می‌تواند به رشد اقتصادی، اشتغالزایی و تشکیل سرمایه کمک کند. این امر مستلزم نظارت فعال و اقدامات اصلاحی و همچنین همکاری نزدیک با سایر ذینفعان است. با اتخاذ این رویکرد، بانک مرکزی می‌تواند با حفظ ثبات قیمت‌ها، نقشی محوری در تحقق توسعه اقتصادی پایدار داشته باشد

گفت‌وگو

تسهیلات شهری روستایی و خودمالکی)، ودیعه مسکن و حوادث غیرمترقبه از مهرماه ۱۴۰۰ تا انتهای مهرماه ۱۴۰۲ حدود ۱۲۵ هزار میلیارد تومان بوده است.

با توجه به آماري که در بالا ارائه شد، در حالی که نمایندگان مجلس برای دو سال اجرای قانون جهش تولید مسکن سهم این پروژه عظیم را ۷۲۰ هزار میلیارد تومان (سالانه ۳۶۰ همت) تعیین کرده بودند، طی این مدت تنها ۱۷۴ درصد از آن پرداخت شد. به این ترتیب، عملاً نزدیک به ۸۲درصد از تسهیلات تکلیفی مجلس به بانک‌ها برای پرداخت به بخش مسکن محقق نشده است.

جالب اینجاست که براساس اطلاعات منتشر شده در سایت بانک مرکزی، مجموع تسهیلات پرداختی توسط چهار بانک پاسارگاد، خاورمیانه، سامان و اقتصاد نوین در سه ماهه نخست سال ۱۴۰۲ از ۲۰۰ هزار میلیارد تومان فراتر رفته است که معادل ۲۰درصد از کل تسهیلات پرداختی بانک‌های کشور در این مدت به حساب می‌آید. با این که حجم بالای آن کل تسهیلات پرداختی نظام بانکی کشور توسط این چهار بانک خصوصی پرداخت شده، همکاری این بانک‌ها در پرداخت تسهیلات نهضت ملی مسکن نزدیک به صفر است.



در شش‌ماهه نخست سال ۱۴۰۰ که هنوز قانون جهش تولید مسکن ابلاغ نشده بود، سهم بخش مسکن از تسهیلات نظام بانکی ۵۸درصد بود که این میزان در شش‌ماهه نخست سال ۱۴۰۱ به ۵/۴درصد و در نیمه نخست سال ۱۴۰۲ نیز به ۵/۵درصد رسید. آمار دیگری که بانک مرکزی با عنوان «مملکرد جز: (۱۰) بند (الف) تبصره (۱۸) قانون بودجه سال ۱۴۰۰ و ماده(۴) قانون جهش تولید مسکن» منتشر کرد، نشان می‌دهد که مجموع تسهیلات اعطایی به نهضت ملی مسکن (اعم