



وحدت‌عظیم‌نیا
دبیر گروه اقتصاد

ساخت مسکن نقشی حیاتی در رشد اقتصادی، ایجاد شغل و بهبود استانداردهای زندگی دارد. تأمین مالی مناسب برای تضمین اجرای موفق پروژه‌های مسکن بسیار مهم است. در همین رابطه نیز هدایت تسهیلات بانکی به سمت این بخش لوکوموتیو اقتصادی بسیار اهمیت دارد و این موضوع در دولت سیزدهم به طور کامل مورد بررسی قرار گرفته است و ایجاد سازو کار ی برای هدایت خلق پول نظام بانکی و اختصاص بخش قابل توجهی از منابع بانکی به ساخت مسکن به عنوان مهم‌ترین راهکار تأمین مالی ساخت مسکن در دنیا شناخته می‌شود. در صفحه پیش‌رو به بررسی این موضوع پرداخته‌ایم.

ابزارهای در دسترس دولت برای حل مشکل مسکن

باید راهکاری مؤثر در زمینه اعطای تسهیلات ساخت مسکن از طریق متولی اصلی شبکه بانکی یعنی بانک مرکزی در پیش گرفته شود. از همین رو نیز مهم‌ترین رویکرد، رویکرد فعالانه بانک مرکزی نسبت به بانک‌های مختلف از اعطای تسهیلات ساخت مسکن است؛ بانک مرکزی با رویکرد فعالانه باید نسبت به کاهش قدرت تسهیلات‌دهی بانک‌های مختلف اقدام کند که این کار را باید با ابزار نرخ سپرده قانونی و افزایش آن برای بانک‌های مختلف پیگیری کندو سپس میزان نرخ سپرده قانونی افزایش داده شده را به بانک تخصصی مسکن اختصاص دهد تا به طور کامل نیاز بیش از ۷۵درصدواحدهای در انتظار تسهیلات ساخت مسکن را پوشش دهد و این وام مهم و کلیدی را به مردم اعطا کند.

مسکن مناسب یکی از مهم‌ترین نیازهای اساسی است که تأمین آن بخش بزرگی از هزینه‌های هر فرد در طول زندگی را در بر می‌گیرد.

اهمیت این موضوع تا جایی است که داشتن مسکن مناسب حق هر فرد به شمار می‌آید و بر این اساس در ماده ۳۱ قانون اساسی جمهوری اسلامی ایران نیز بر آن تأکید شده است.

از همین رو نیز دولت سیزدهم یکی از اهداف اساسی خود را در زمینه تحقق ساخت یک میلیون مسکن در سال عنوان کرده است که مهم‌ترین وعده دولت محسوب می‌شود. با این حال پیشرفت پروژه‌های نهضت ملی مسکن با کندی روبه‌روست و آستانه دومین سالگرد دولت سیزدهم، نیازمند توجه هر چه بیشتر رئیس‌جمهور و اعضای دولت نسبت به تحقق این وعده است. با این وجود در بسیاری از شهرها مسئله اعطای زمین به مردم حل شده است و در حال حاضر در بخش تأمین مالی و اعطای تسهیلات ساخت مسکن با مشکل روبه‌رو هستند که شبکه بانکی به عنوان مختلف اصلی در این زمینه مطرح است که سهم تسهیلات ساخت مسکن را به کمترین میزان نسبت به سال‌های گذشته رسانده و این نسبت در اردیبهشت ۱۴۰۲ به میزان فاجعه‌بار ۵ درصد از کل تسهیلات رسیده است. بررسی واحدهای ارسال شده به بانک‌ها برای دریافت تسهیلات مسکن نشان می‌دهد از حدود یک میلیون و ۵۰۰ هزار واحد ارسال شده به بانک‌ها، در حال حاضر بیش از یک میلیون واحد نهضت ملی مسکن در صف انتظار در یافت تسهیلات و سوری نظام بانکی قرار دارند. در عبارت دیگر بیش از ۷۵ درصد از واحدهای ارسال شده موفق به دریافت تسهیلات مسکن از نظام بانکی نشده‌اند. در همین رابطه دولت راهکارهای متنوعی را در پیش گرفت که هر کدام با هم به نتیجه نرسید.



رماندشمیری | جوان

در سال اول روی کار آمدن مجلس یازدهم، قانون مهم جهش تولید مسکن با دو رویکرد کلیدی عرضه زمین و تأمین مالی بانکی به سرانجام رسید و تصویب شد و حتی از سوی دولت نیز ابلاغ شد. با این وجود با گذشت زمان از ابلاغ قانون، اقدام جدی صورت نگرفت و بانک‌ها تسهیلاتی برای ساخت مسکن در اختیار مردم قرار ندادند.

در همین رابطه در قانون بودجه ۱۴۰۰ برای اولین بار به میزان و الزام شبکه بانکی در جهت پرداخت تسهیلات بانکی اشاره شد که در تیرماه ۱۴۰۶ و ۱۸ قانون بودجه ۱۴۰۰ مربوط به تبصره تسهیلات بانکی و تبصره اشتغال، به مسئله تسهیلات ساخت مسکن اشاره و شبکه بانکی مکلف شد تسهیلات ساخت مسکن را معادل ۳۶۰ هزار میلیارد تومان پرداخت کند اما در شش ماهه اول دولت روحانی میلی به انجام نداشت و در شش ماهه دوم نیز دولت در حال تغییر کابینه و روی کار آمدن تیم جدید در دولت سیزدهم بود و در همین زمینه در سال ۱۴۰۰ نیز اقدام خاصی در زمینه پرداخت تسهیلات ساخت مسکن انجام نشد.

اواسط سال ۱۴۰۱، مسئله جریمه مالیاتی بانک‌های مختلف از پرداخت تسهیلات ساخت مسکن مطرح شد که این رویکرد نیز تاکنون در مرداد ۱۴۰۲ هیچ نتیجه‌ای نداشته است و بانک‌ها به جای پرداخت جریمه مالیاتی با ایجاد دعاوی حقوقی به دنبال پرداخت نکردن جریمه مالیاتی هستند. در این رویکرد ناکارآمد فقط زمان دولت را گرفته است. در همین رابطه باید راهکاری مؤثر در زمینه اعطای تسهیلات ساخت مسکن از طریق متولی اصلی شبکه بانکی یعنی بانک مرکزی در پیش گرفته شود. از همین رو نیز مهم‌ترین رویکرد، رویکرد فعالانه بانک مرکزی نسبت به بانک‌های مختلف از اعطای تسهیلات ساخت مسکن است؛ بانک مرکزی با رویکرد فعالانه باید نسبت به کاهش قدرت تسهیلات‌دهی بانک‌های مختلف اقدام کند که این کار را باید با ابزار نرخ سپرده قانونی و افزایش آن برای بانک‌های مختلف پیگیری کند و سپس میزان نرخ سپرده قانونی افزایش داده شده را به بانک تخصصی مسکن اختصاص دهد تا به طور کامل نیاز بیش از ۷۵ درصدواحدهای در انتظار تسهیلات ساخت مسکن را پوشش دهد و این وام مهم و کلیدی را به مردم اعطا کند.

اقتصادسنجی

سرویس اقتصادی ۶۰.۸۸۵۲۳

«جوان» اهمیت و الزامات مالی ساخت مسکن را واکاوی می‌کند

سریانه مردم در انتظار تأمین مالی

تقویت رشد اقتصادی و اشتغالزایی با فعال سازی بخش ساخت مسکن به عنوان لوکوموتیو اقتصاد از طریق هدایت تسهیلات بانکی میسر است

وی می‌گوید: «تأمین مسکن برای مردم بر اساس قانون اساسی و قانون جهش تولید مسکن پیش‌بینی شده است و دولت نیز وعده داده که این نیاز اساسی مردم را تأمین کند. با توجه به تمامی این مسائل، ضروری است که دولت در راستای تسهیل شرایط برای افزایش عرضه مسکن گام بردارد و تأمین مسکن برای مردم جزو اولویت‌های اول حاکمیت و دولت قرار گیرد.»

■ **آرفتن سهم تسهیلات ساخت مسکن**
محمد آرین‌نژاد، کارشناس اقتصادی در رابطه با اهمیت ساخت مسکن در اقتصاد به «جوان» می‌گوید: «یکی از مهم‌ترین بخش‌های مرتبط با بحث تورم، مسئله مربوط به مسکن است که نقشی حیاتی در سید هزینه خانوار دارد و رتبه اول تغییرات تورمی در سید هزینه خانوار را در سال‌های گذشته داشته است. در همین راستا نیز دولت سیزدهم در تغییری پارادایمی و مهم که می‌تواند انقلابی در حوزه مسکن و شهرسازی باشد، قصد دارد به جای ساخت شهرهای بر تراکم و آبار تمان سازی، با واگذاری زمین و تسهیلات، خانه‌های یک طبقه حیاطدار بسازد که ساخت مسکن‌های یک طبقه دارای مزیت‌های فراوانی نسبت به بلند مرتبه‌سازی است که ساخت مسکن به این روش را بسیار مطلوب‌تر می‌کند.»

وی در ادامه با اشاره به موافقت دولت و تأمین بخش مهمی از نیاز مردم در شهرهای کوچک و بزرگ می‌افزاید: «پس از دو سال بحث پیرامون عرضه زمین در بسیاری از شهرهای کوچک و بزرگ کشور مسئله تخصیص زمین نهایی شده است و حالا نیازمند شروع ساخت مسکن هستیم، اما در رابطه با این مسئله تأمین مالی موضوع مهمی است و راهکار اصلی بعد از تأمین زمین مورد نیاز برای توسعه افقی شهرها و همچنین تحقق مهم‌ترین وعده دولت به مردم مبنی بر ساخت کمتری دارد و ما را زودتر به نتیجه می‌رساند. این دوش قدرت عملیاتی بالایی دارد و می‌تواند روش مؤثری در تنبیه بانک‌ها باشد.»

وی در ادامه خاطرنشان می‌کند: «تأمین مالی ساخت مسکن در کشور در قانون جهش تولید مورد توجه قرار گرفته است. تجربه کشور‌های دیگر نیز نشان می‌دهد تأمین مالی برای چنین پروژه‌هایی نمی‌تواند غیر از مسیر تسهیلات بانکی محقق شود. تسهیلات بانکی تورم کنترل کرده است. مهم‌ترین منشا تورم از محل افزایش بدون ضابطه نقدینگی و همچنین هدایت نکردن اعتبارات به سمت بخش‌های مولد اقتصاد است. اصلاح ساختار خلق پول و هدایت اعتبارات، راهکار حل این مضل به شمار می‌رود.»

این کارشناس اقتصادی در ادامه با اشاره به ملزم کردن شبکه بانکی به پرداخت ۲۰ درصد از تسهیلات کل شبکه بانکی به بخش ساخت مسکن و همکاری نکردن شبکه بانکی در این زمینه تأکید می‌کند: «اگرچه بر اساس قانون جهش تولید مسکن بانک‌ها ملزم به تخصیص ۲۰ درصد از اعتبارات خود به ساخت مسکن شده‌اند، اما آنها حاضر نیستند این تکلیف قانونی خود را انجام دهند، زیرا اعطای تسهیلات بازرگانی، خدماتی و... برایشان جذابیت و سود بیشتری دارد. حالا که دولت با مقاومت بانک‌ها در زمینه تخصیص تسهیلات مسکن روبه‌رو شده است، باید تدابیری اتخاذ کند تا بتواند به وعده خود در خصوص افزایش عرضه مسکن عمل کند.»

وی در پایان خاطرنشان می‌کند: «مهم‌ترین پیشنهاد با قابلیت اجرا در این بخش، کاهش قدرت تسهیلات دهی بانک‌های مختلف ازسوی بانک مرکزی است که به تازگی مورد توجه قرار گرفته و سازوکار این ابزار کلیدی تعما را در اختیار دولت و بانک مرکزی است و نسبت به اخذ جریمه مالیاتی بسیار کارآمدتر و کارسازتر است تا شبکه بانکی ملزم به پرداخت سهم خود باشد. از این رو علاوه بر کاهش قدرت تسهیلات‌دهی بانک مختلف، میزان کاهش قدرت تسهیلات‌دهی به بانک مسکن انتقال داده خواهد شد تا تسهیلات ساخت مسکن به مردم داده شود

و در اختیار آنها قرار گیرد.»

جمع‌بندی

بنظر می‌رسد دولت باید مصمتر و جدی‌تر نسبت به تأمین مالی ساخت مسکن در کشور رود کند چه آنکه برخی بانک‌های مختلف با بخشنامه و بفرما حاضر به همکاری نیستند و باید با استفاده از ابزارهای الزام‌آور آنها را مکلف به تمکین از قانون کرد.



رماندشمیری | جوان

بانک‌های متخلف نسبت به جریمه‌هایی که برای بانک‌های متخلف در نظر گرفته شده است، بروکر اسی کمتری دارد و ما را زودتر به نتیجه می‌رساند. این دوش قدرت عملیاتی بالایی دارد و می‌تواند روش مؤثری در تنبیه بانک‌ها باشد.»

وی در ادامه خاطرنشان می‌کند: «تأمین مالی ساخت مسکن در کشور در قانون جهش تولید مورد توجه قرار گرفته است. تجربه کشور‌های دیگر نیز نشان می‌دهد تأمین مالی برای چنین پروژه‌هایی نمی‌تواند غیر از مسیر تسهیلات بانکی محقق شود. تسهیلات بانکی تورم کنترل کرده است. مهم‌ترین منشا تورم از محل افزایش بدون ضابطه نقدینگی و همچنین هدایت نکردن اعتبارات به سمت بخش‌های مولد اقتصاد است. اصلاح ساختار خلق پول و هدایت اعتبارات، راهکار حل این مضل به شمار می‌رود.»

این کارشناس اقتصادی یادآوری می‌کند: «مسکن یک

تأمین مالی مناسب ساخت مسکن بر ای رشد و توسعه اقتصادی ضروری است. بخش بانکی نقش محوری در تخصیص منابع به این بخش حیاتی دارد. در مورد ایران، تلاش دولت برای ارتقای ساخت مسکن به دلیل بی‌توجهی بانک‌ها به ارائه تسهیلات لازم با چالش‌هایی مواجه شده است. برای پرداختن به این موضوع، تغییر از جریمه‌های مالیاتی به تعدیل نرخ سپرده قانونی

بانک‌های متخلف پیشنهاد شده است. این راهکار بانک‌ها را به تخصیص منابع به ساخت مسکن تشویق و قدرت وام دهی بانک‌های متعهد را تقویت می‌کند. ایجاد بانک تخصصی مسکن تضمین کننده تخصیص بهینه اعتبارات برای پروژه‌های مسکن و حمایت از رشد اقتصادی است. راحل پیشنهادی با تسهیل مالکیت خانه و کاهش فشارهای تورمی به رفاه افسراد و ثبات کلی اقتصاد کمک می‌کند. اولویت دادن به تأمین مالی ساخت مسکن، همکاری با بخش بانکی و اجرای اقدامات مؤثر برای تقویت رشد و توسعه اقتصادی برای دولت‌ها ضروری است.

در همین راستا و پیرامون اهمیت تقویت رشد اقتصادی و اشتغالزایی با فعال‌سازی بخش ساخت مسکن به عنوان لوکوموتیو اقتصاد از طریق هدایت تسهیلات بانکی نظرات دو نفر از کارشناسان اقتصادی را جویا شدیم که در ادامه می‌خوانید.

بانک‌های متخلف باید تنبیه شوند

علی نادرشاهی، کارشناس اقتصادی با اشاره به این موضوع که بانک‌ها بر اساس قانون تکلیف دارند ۲۰درصد از تسهیلات خود را به ساخت مسکن اختصاص دهند و در این زمینه مرتکب تخلف شده‌اند، به «جوان» می‌گوید: «در شرایطی که بانک‌ها به تکلیف قانونی خود عمل نمی‌کنند و حاضر نیستند تسهیلات‌شان را به ساخت مسکن اختصاص دهند، ناهادهای نظارتی همچون بانک مرکزی ووزارت اقتصاد می‌توانند تنبیهاتی برایشان در نظر بگیرند.»

وی می‌افزاید: «یکی از بهترین جریمه‌هایی که می‌توانیم برای بانک‌ها در نظر بگیریم و در گیر و دار فرآیندهای اداری پیچیده هم گیر نمی‌کنیم، کاهش قدرت تسهیلات دهی آنهاست. به این ترتیب، سقف تراز نامه

برای بانک‌های متخلف کم می‌شود و در مقابل این قدرت تسهیلات دهی به بانک مسکن و هر بانکی که همکاری بیشتری در حوزه ارائه تسهیلات ساخت مسکن داشته است، انتقال داده می‌شود.»

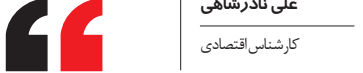
این کارشناس اقتصادی تصریح می‌کند: «از آنجایی که بانک مرکزی خودش سقف تراز نامه را برای بانک‌ها گذاشته است، روش کاهش قدرت تسهیلات دهی

کوتاهی کرده‌اند. همکاری مناسبی در اعطای تسهیلات بانکی برای ساخت مسکن نداشته و مانع تحقق اهداف دولت شده‌اند. در ابتدا، جریمه‌های مالیاتی برای جلوگیری از رعایت نکردن بانک‌ها پیشنهاد شد. با این حال، این رویکرد در اجرای قانون واخذ جریمه از بانک‌های متخلف ناکارآمد بوده است.

نقش بانک مرکزی در بهبود روند پرداخت تسهیلات

بانک مرکزی به عنوان تنظیم کننده شبکه بانکی، این اختیار را دارد که رعایت نکردن الزامات تأمین مالی ساخت مسکن را به طور مؤثر بر طرف کند. همچنین با تکیه بر تغییر رویکرد از مجازات‌های مالیاتی به افزایش نرخ سپرده قانونی به جای تکیه بر جریمه‌های مالیاتی،

کوتاهی کرده‌اند. همکاری مناسبی در اعطای تسهیلات بانکی برای ساخت مسکن نداشته و مانع تحقق اهداف دولت شده‌اند. در ابتدا، جریمه‌های مالیاتی برای جلوگیری از رعایت نکردن بانک‌ها پیشنهاد شد. با این حال، این رویکرد در اجرای قانون واخذ جریمه از بانک‌های متخلف ناکارآمد بوده است.



علی نادرشاهی
کارشناس اقتصادی

یکی از بهترین جریمه‌هایی که می‌توانیم برای بانک‌ها در نظر بگیریم و در گیر و دار فرآیندهای اداری پیچیده هم گیر نمی‌کنیم، کاهش قدرت تسهیلات دهی آنهاست. به این ترتیب، سقف تراز نامه برای بانک‌های متخلف کم می‌شود و در مقابل این قدرت تسهیلات دهی به بانک مسکن و هر بانکی که همکاری بیشتری در حوزه ارائه تسهیلات ساخت مسکن داشته است، انتقال داده می‌شود

یکی از بهترین جریمه‌هایی که می‌توانیم برای بانک‌ها در نظر بگیریم و در گیر و دار فرآیندهای اداری پیچیده هم گیر نمی‌کنیم، کاهش قدرت تسهیلات دهی آنهاست. به این ترتیب، سقف تراز نامه برای بانک‌های متخلف کم می‌شود و در مقابل این قدرت تسهیلات دهی به بانک مسکن و هر بانکی که همکاری بیشتری در حوزه ارائه تسهیلات ساخت مسکن داشته است، انتقال داده می‌شود

ابزار قدرتمندتری که در اختیار بانک مرکزی قرار دارد، تغییر نرخ سپرده قانونی بانک‌های بانساز کار است. با افزایش نرخ سپرده قانونی برای بانک‌های معوق، قدرت وام دهی آنها در مقایسه با بانک‌های متعهد کاهش می‌یابد. سپس مبلغ کاهش یافته به یک بانک تخصصی مسکن که به طور خاص برای ارائه تسهیلات ساخت مسکن به مردم تأسیس شده است، منتقل می‌شود.

کرده است. با این حال پیشرفت پروژه‌های نهضت ملی مسکن کند نمی‌کنند، موضع‌گیری کند. بانک مرکزی باید با کاهش قدرت وام دهی بانک‌هایی که تعهدات خود را ناپدید می‌گیرند، رویکردی فعال به کار گیرد. این امر با اقداماتی مانند تغییر نرخ سپرده قانونی با توجه به میزان عدم انطباق بانک‌ها قابل تحقق است. بانک مرکزی می‌تواند با افزایش نرخ سپرده قانونی بانک‌های غیر متعهد، بانک‌ها را برای ایفای وظایف خود در ارائه تسهیلات ساخت مسکن تشویق کند و همچنین قدرت تسهیلات‌دهی بانک‌های متخلف را نیز به بانک مسکن انتقال دهد

تفت و گو

علی صالحی، کارشناس اقتصادی در گفت‌وگو با «جوان» در رابطه با اهمیت ساخت مسکن گفت: دولت سیزدهم با تأکید بر تعهد خود به پرداختن به این جنبه حیاتی از زندگی مردم، هدف بلندپروازانه ساخت یک میلیون خانه در سال را تعیین

کارشناس اقتصادی در گفت‌وگو با «جوان»:

افزایش توان بانک مسکن و کاهش قدرت بانک‌های متخلف راهکار پرداخت تسهیلات است



علی صالحی
کارشناس اقتصادی

عموماً غیر مولد است. بیشترین میزان تسهیلات را دریافت کرده است. این امر نشان از نداشتن عزم جدی برای هدایت نقدینگی به سمت و سوی تولید است و باید منابع بانکی برای توسعه اقتصادی کشور و رفع نیازهای اساسی مردم مانند تأمین مسکن استفاده شوند.

صالحی با اشاره به اینکه بانک مسکن به منظور پرداخت بخش قابل توجهی از این تسهیلات اعلام آمادگی کرده است و باید این بانک از نظر قدرت تسهیلات‌دهی توانمند شود، ادامه داد: با توجه به موارد فوق، به نظر می‌رسد ساخت یک میلیون واحد مسکونی در بازه زمانی فعلی ضرورتی اساسی است که باید با استفاده از مدل‌های مختلف ساخت مسکن، منابع مالی آن تأمین شود. این پروژه باید بدون وابستگی به منابع بودجه دولتی قابل اجرا باشد.

وی تصریح کرد: استفاده از منابع بانکی برای توسعه اقتصادی کشور

و تأمین نیازهای اساسی مردم، به ویژه در زمینه مسکن، ضروری است، اما در حال حاضر وضعیت به این شکل نیست. بررسی ابهامات