

یادداشت | محمد مهدی فردرین | عضو کمیسیون عمران مجلس

واکاوی فاصله گرفتن بانک‌ها از تسهیلات مسکن

مسکن در اقتصاد ایران فقط یک نیاز مصرفی نیست بلکه یکی از مهم‌ترین پیشران‌های تولید، اشتغال و سرمایه‌گذاری به‌شمار می‌رود. با این حال روند تسهیلات‌دهی شبکه بانکی در سال‌های اخیر نشان می‌دهد این بخش برخلاف جایگاه اقتصادی خود، سهم کمتری از منابع بانکی دریافت کرده است به‌گونه‌ای که سهم تسهیلات مسکن از کل تسهیلات بانکی اکنون به حدود ۳درصد رسیده. این رقم در حالی است که قانون جهش تولید مسکن، بانک‌ها را مکلف کرده حداقل ۲۰درصد تسهیلات خود را به بخش مسکن اختصاص دهند. این فاصله بزرگ میان تکلیف قانونی و عملکرد واقعی را نمی‌توان صرفا یک خطای آماری یا ضعف مقطعی در نظام بانکی دانست. مسأله اصلی این است که بانک‌ها در تخصیص منابع،منطق اقتصادی خود را دنبال می‌کنند؛ منطقی که در بسیاری از موارد با اولویت‌های توسعه‌ای کشور هم‌جهت نیست. بانک طبیعتا دنبال آن است که منابع خود را در محلی به‌کار گیرد که بازدهی بالاتر، ریسک کمتر و دوره بازگشت کوتاه‌تری داشته باشد. در چنین شرایطی، برخی فعالیت‌های اقتصادی برای بانک جذاب‌تر از ساخت‌وساز مسکن هستند. پروژه مسکن معمولا به سرمایه‌گذاری سنگین،دوره‌ساخت طولانی،زمین، مصالح وفرآیندهای اداری متعدد نیاز دارد و بازگشت سرمایه آن نیز زمانبر است. بنابراین اگر قرار باشد تخصیص منابع صرفا براساس سودآوری کوتاه‌مدت بانک انجام شود، طبیعی است مسکن در رقابت با برخی بخش‌های دیگر عقب بماند. اما دقیقا به همین دلیل است که قانونگذار برای شبکه بانکی تکلیف تعیین کرده. اگر قرار بود بانک‌ها تنها براساس محاسبات سود و بازدهی خود تصمیم بگیرند، اساسا نیازی به تعیین سهم مشخص برای بخش‌های اولویت‌دار اقتصاد نبود. فلسفه تسهیلات مانند مسکن این است که منابع بانکی، علاوه بر ملاحظات بنگاه‌داری، در خدمت اهداف کلان اقتصادی کشور نیز قرار گیرد.

مسأله مهم‌تر آن است که برای عدم اجرای این تکلیف، ضمانت اجرایی نیز در قانون پیش‌بینی شده. با این حال وقتی با وجود تعیین جریمه مالیاتی، الزام قانونی همچنان به‌طور کامل اجرا نمی‌شود، این سوال مطرح می‌شود که مشکل دقیقا در کجاست؟ قانون وجود دارد، تکلیف مشخص است و حتی ابزار برخورد نیز پیش‌بینی شده اما در عمل، اجرای قانون با فاصله قابل توجهی مواجه است. بررسی این موضوع در نهادهای نظارتی و کمیسیون‌های تخصصی مجلس نشان داده عدم انجام تکالیف قانونی بانک‌ها مسأله‌ای شناخته‌شده است. با وجود ارجاع موضوع به دستگاه‌هایی مانند دیوان محاسبات و سازمان بازرسی هنوز آن‌گونه که باید از ابزارهای قانونی و نظارتی برای وادار کردن بانک‌های متخلف به اجرای قانون استفاده نشده است. البته تعداد معدودی از بانک‌ها در اجرای تکالیف مربوط به بخش مسکن همراهی کرده‌اند و همین منابع نیز آثار خود را در پیشرفت پروژه‌ها نشان داده است. بخشی از پروژه‌های نهضت ملی مسکن با دریافت تسهیلات توانسته‌اند مراحل ساخت را پشت سر بگذارند و به مرحله بهره‌برداری برسند. این تجربه نشان می‌دهد مسأله مسکن صرفا کمبود ظرفیت اجرایی نیست، نمی‌توان هم‌زمان از کمبود مسکن، رشد قیمت‌ها و کاهش ساخت‌وساز گلایه کرد و از طرف دیگر اجازه داد سهم مسکن از منابع بانکی به حدود ۳درصد سقوط کند. رانندازی واقعی نهضت ملی مسکن، پیش از هر چیز به انضباط در نظام تامین مالی نیاز دارد؛ و این انضباط زمانی شکل می‌گیرد که قانون برای همه بانک‌ها بدون استثنا اجرا شود.

هیچ‌گونه کمبودی در تامین مواد اولیه پتروشیمی وجود ندارد

وزیر صنعت، معدن و تجارت بر بی‌اثر شدن تحریم‌ها در سایه مقاومت همه‌جانبه کشور اعلام کرد؛ بیش از ۶۰درصد ظرفیت پتروشیمی‌های آسیب‌دیده در جنگ اخیر به چرخه تولید بازگشته و در حال حاضر هیچ‌گونه کمبودی در تامین مواد اولیه پتروشیمی وجود ندارد. محمد اتابک افزود: هم‌اکنون مجموعه‌ای از صنعتگران در عسلویه با همراهی متخصصان و کارشناسان شرکت



طبق قانون بانک‌ها باید ۲۰ درصد تسهیلات‌شان را به مسکن پرداخت کنند اما این امار به ۳درصد رسیده است

این انحراف در سال ۱۴۰۵، بر ضرورت اقدام انضباطی به‌موقع و مؤثر بانک مرکزی نسبت به بانک‌های متخلف تأکید کرده است.

جریمه‌ای که باید اخذ شود

قانون جهش تولید مسکن برای عدم پایبندی بانک‌ها، ضمانت اجرا نیز پیش‌بینی کرده است. طبق تبصره ۴ ماده ۴ این قانون، در صورت عدم اجرای تعهدات، سازمان امور مالیاتی مکلف است ۲۰درصد میزان تکلیف بانکی عمل نکرده را از بانک یا مؤسسه اعتباری مستنکف اخذ و به خزانه‌داری کل کشور واریز کند. گزارش دیوان محاسبات درباره دوره چهارساله اجرای قانون نشان می‌دهد با عدم ایفای ۱۶۲۰ همت از تسهیلات تکلیفی، باید ۳۲۴ هزار میلیارد تومان مالیات از بانک‌ها دریافت و به حساب صندوق ملی مسکن واریز شود. بنابراین سؤال این نیست که آیا قانون ابزار برخورد دارد یا خیر؟ و چرا این ابزار با قدرت و استمرار کافی اجرا نشده است؟ این دقیقا همان نقطه‌ای است که باید مورد توجه قرار گیرد؛ اگر بانک مرکزی که صرفا آمار عملکرد بانک‌ها را دریافت و منتشر می‌کند، ضمانت اجرایی مؤثری در مورد انحراف آشکار از قانون اعمال نکند، قانون عملا به توصیه تبدیل خواهد شد.

نهضت ملی مسکن: قربانی کمبود نقدینگی

نمونه روشن این وضعیت، نهضت ملی مسکن است. تا پایان مرداد امسال، ۱۷۵۲ پروژه نهضت ملی مسکن در کشور دارای قرارداد بوده‌اند که ۳۹۷ هزار و ۶۵۳ واحد را شامل می‌شود. از این تعداد، ۱۹۷ هزار و ۹۵۲ واحد تعیین تکلیف شده و مبلغ تسهیلات آنها حدود ۱۹۶ هزار و ۲۸۵ میلیارد تومان بوده است. سهم‌الشرکه پرداخت شده (آورده متقاضیان) نیز حدود ۱۵۵ هزار و ۷۱۴ میلیارد تومان اعلام شده است. بانک مسکن در این میان نقش اصلی را بر عهده داشته است، به‌طوری‌که از ابتدای اجرای طرح تا ردیه‌بشت امسال، قرارداد‌های امضا شده حدود ۱۹۱ هزار میلیارد تومان بوده و بیش از ۱۵۱ هزار میلیارد تومان تسهیلات، یعنی حدود ۷۹ درصد تعهدات مربوط، پرداخت شده است. در مجموع نیز سهم بانک مسکن از تسهیلات پرداختی کل شبکه

نفت و گاز مستقر شده‌اند تا با پیش مستمر، به بازسازی خطوط آسیب‌دیده اقدام کنند و از بروز ناترازی در ماه‌های پیش‌رو جلوگیری کنند. وزیر صمت در ادامه، صنعت فولاد را یکی از شاخصه‌های اصلی پیشرفت کشورها توصیف کرد و گفت: رسیدن به رتبه دهم تولید فولاد جهان کار آسانی نبود و هرچند با نقصان پیش‌آمده در جنگ تحمیلی اخیر، این جایگاه به‌طور موقت تحت تأثیر قرار گرفت اما با

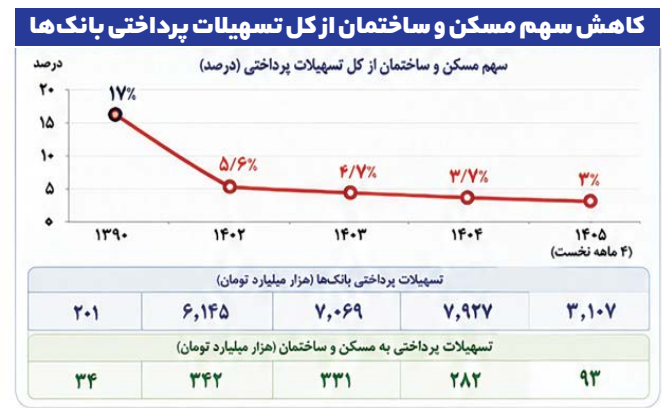
همت مجموعه‌هایی نظیر فولاد مبارکه و فولاد خوزستان، بسیاری از واحدهایی که از بین رفته بودند، مجددا به مدار تولید بازگشتند. اتابک تأکید کرد: در صورت رفع ناترازی‌ها، صنعت فولاد به زودی به ظرفیت‌های پیش‌بینی شده در سند چشم‌انداز ۱۴۰۴ باز خواهد گشت و با همت صنعتگران پیش‌بینی می‌شود ناترازی گاز در ماه‌های پیش‌رو بیشتر از میزان سال گذشته نباشد.

وام‌هایی که به مسکن نمی‌رسد

چرا بانک‌ها از مسکن فاصله گرفته‌اند؟

تسهیلات ساخت مسکن معمولا بلندمدت و دوره بازگشت آن طولانی مدت است و پروژه‌ها نیز با ریسک‌های متعدد از جمله افزایش قیمت مصالح، تأخیر در صدور مجوز، مشکلات زمین و نوسان هزینه ساخت مواجه‌اند. به‌همین دلیل بانک‌ها تمایل ندارند تسهیلات را به این بخش اختصاص دهند اما این استدلال تا زمانی پذیرفتنی است که قانون وجود نداشته باشد. وقتی مجلس صراحتا بانک‌ها را مکلف به اختصاص ۲۰درصد تسهیلات به مسکن کرده، مسأله دیگر صرفا انتخاب اقتصادی بانک نیست بلکه اجرای قانون است.

در این میان، پرسش اصلی متوجه بانک مرکزی است. اگر بانک‌ها قانون را اجرا نکنند، چه نهادهی باید آنها را وادار به اجرای قانون کند؟ دیوان محاسبات کشور دقیقا بر همین نقطه دست گذاشت و با استناد به مواد ۳ و ۲۳ قانون بانک مرکزی، بر ضرورت اقدام انضباطی به‌موقع و مؤثر بانک مرکزی نسبت به بانک‌های دارای انحراف تأکید کرد. از سوی دیگر بحران مسکن تنها یک مسأله اقتصادی نیست. مسکن مستقیما با تشکیل خانواده و آینده جمعیتی کشور پیوند دارد. براساس آمارها حدود ۱۴ میلیون جوان در سن ازدواج قرار دارند که هزینه تامین مسکن و اجاره‌نشینی یکی از موانع مهم تشکیل زندگی مشترک معرفی شده است. در چنین شرایطی، اگر بانک‌ها منابع را به سمت تولید مسکن نبرند، عرضه محدود می‌ماند؛ وقتی عرضه محدود بماند، فشار بر قیمت و اجاره افزایش پیدا می‌کند؛ و وقتی قیمت واجاره را قدرت درآمد خانوار فاصله بگیرد، حتی افزایش سقف وام نیز اثرگذاری خود را از دست می‌دهد. باین وجود نمی‌توان تمام مشکلات مسکن را به بانک‌ها نسبت داد. تورم، قیمت زمین، هزینه مصالح، ضعف سرمایه‌گذاری، محدودیت زیرساخت‌ها و مشکلات صدور مجوز نیز در وضعیت بازار مؤثرند اما از این واقعیت نمی‌توان نتیجه گرفت که بانک‌ها می‌توانند تکلیف صریح قانون را نادیده بگیرند. در مقابل، بانک مرکزی باید با رتبه‌بندی عملکرد بانک‌ها، اعلام میزان تحقق تکالیف، اعمال ضمانت‌های قانونی، برخورد با بانک‌های متخلف و تقویت ابزارهای تامین مالی بلندمدت، مسیر را اصلاح کند.



اجرای تکالیف برخی بانک‌ها صفر بوده است

علیرضا سلیمی، عضو هیات رئیسه مجلس: متأسفانه بعضی از بانک‌ها در عمل به تعهدات تکلیفی خود، چه در حوزه وام اشتغال و چه در حوزه مسکن، عملکرد قابل قبولی نداشته‌اند و میزان اجرای این تکالیف در برخی موارد نزدیک به صفر بوده است. قانون، وظایف مشخصی را بر عهده بانک‌ها گذاشته است و انتظار می‌رود این تکالیف بدون کم‌وکاست اجرا شود. این‌که بانک‌ها از اجرای قانون سر باز بزنند، قابل قبول نیست.

بانک مرکزی باید مطابق قانون، بانک‌هایی را که از اجرای تکالیف قانونی خودداری می‌کنند، جریمه کند. این موضوع در قوانین پیش‌بینی شده و نباید صفراروی کاغذ باقی بماند.



محمد رضا رضایی کوچی، رئیس کمیسیون عمران مجلس: طبق قانون جهش تولید مسکن، بانک‌ها مکلف هستند ۲۰ درصد از کل تسهیلات خود را به بخش مسکن اختصاص دهند. درحالی‌که عملکرد سیستم بانکی به‌مراتب کمتر از این میزان بوده است. حل مسأله مسکن نیازمند نگاه هماهنگ دستگاه‌هاست. بانک‌ها کمتر از ۲۰درصد تکالیف خود را انجام داده‌اند و تامین مالی پروژه‌های مسکن بدون استفاده از ظرفیت نظام بانکی با مشکل جدی روبه‌رو خواهد شد.

انتقاد از عملکرد بانک‌ها

گزارش

۲۰۸۳ پروژه در انتظار تامین مالی با انتخاب مالیات‌دهندگان

ملی و ۰۸۷ پروژه در سطح استانی قرار دارند.

رئیس‌کل سازمان امور مالیاتی کشور با اشاره به ترکیب پروژه‌های مشمول طرح در سال جاری گفت: حوزه آموزش و پرورش با ۹۰۹ پروژه، معادل ۴۳ درصد کل پروژه‌ها، بیشترین سهم را به خود اختصاص داده است. پس از آن، حوزه آب، کشاورزی و محیط زیست با ۳۴۶ پروژه، فرهنگ، ورزش و گردشگری با ۲۲۲ پروژه، سلامت و رفاه اجتماعی با ۲۰۵ پروژه و حمل‌ونقل، عمران شهری و روستایی با ۱۹۴ پروژه در رتبه‌های بعدی قرار دارند.

پروژه در حوزه همچنین ۱۱۷ پروژه در حوزه عمومی، قضایی، دفاعی و امنیتی و ۳۶ پروژه در بخش انرژی در فهرست پروژه‌های امسال قرار گرفته‌اند. پروژه‌هایی در حوزه‌های صنعت، معدن و بازرگانی و همچنین فناوری اطلاعات و ارتباطات نیز مشمول این طرح شده‌اند. وی افزود، مودیان مشمول تبصره ماده ۱۰۰۰ قانون مالیات‌های مستقیم هنگام پذیرش مالیات مقطوع موضوع این تبصره می‌توانند محل هزینه‌کرد مالیات پرداختی خود را

رئیس‌کل سازمان امور مالیاتی کشور گفت: در سال ۱۴۰۵، مودیان مشمول می‌توانند محل هزینه‌کرد مالیات خود را از میان ۲۰۸۳ پروژه اولویت‌دار ملی و استانی انتخاب کنند و در چارچوب این طرح، ۲۸۲ هزار میلیارد ریال از درآمد‌های مالیاتی به تامین مالی و تکمیل این پروژه‌ها اختصاص خواهد یافت.

سید محمد هادی سبحانیان، معاون وزیر امور اقتصادی و دارایی با اشاره به تداوم حرکت نظام مالیاتی در مسیر مردمی‌سازی اقتصاد و تقویت مشارکت مودیان در تامین مالی طرح‌های توسعه‌ای و عمرانی، اظهار داشت: برای سومین سال متوالی، مودیان مشمول تبصره ماده ۱۰۰۰ قانون مالیات‌های مستقیم می‌توانند محل هزینه‌کرد مالیات خود را از میان ۲۰۸۳ پروژه زیربنایی ملی و استانی انتخاب کنند.

وی افزود: در چارچوب این طرح بیش از ۲۸ هزار میلیارد تومان از درآمد‌های مالیاتی برای تامین مالی و تکمیل این پروژه‌ها اختصاص خواهد یافت که از مجموع پروژه‌های تعریف‌شده، ۹۹۶ پروژه در سطح

انرژی

افزایش بیش از ۲۰۰ هزار بشکه‌ای تولید نفت

یارانه‌ای در اختیار مصرف‌کنندگان قرار می‌گیرد. مدیرعامل شرکت ملی نفت ایران با اشاره به شرایط ویژه سال جاری و آسیب‌دیدگی برخی پالایشگاه‌ها و تأسیسات کشور گفت: امسال بیش از هر زمان دیگری نیازمند مدیریت مصرف انرژی هستیم و از مردم شریف ایران درخواست می‌کنیم مصرف خود را در حوزه‌های مختلف انرژی کنترل کنند.
بورد افزود: اگر بتوانیم در سال جاری ۱۵ تا ۱۸ درصد در مصرف انرژی صرفه‌جویی کنیم، کمک بزرگی به پایداری شبکه انرژی کشور خواهد بود.
صرفه‌جویی ۱۰ درصدی در حوزه‌هایی مانند برق، گاز و بنزین عدد بزرگی نیست اما اگر همه مردم در این زمینه همراه شوند اثر قابل توجهی در سطح ملی خواهد داشت. وی بیان کرد: همان‌طور که مردم ایران در میدان‌های مختلف در کنار یکدیگر ایستادند، در دوران جنگ مقاومت کردند و برای عبور از شرایط دشوار با هم همراه شدند، امروز نیز می‌توانند با مدیریت مصرف انرژی در یک اقدام ملی مشارکت کنند.

تولید گاز اشاره کرد و افزود: در حوزه تولید گاز نیز طی دوسال گذشته، رکورد چند سال اخیر شکسته شده به‌گونه‌ای که در زمستان سال گذشته، تولید روزانه گاز کشور به بیش از یک میلیارد و ۱۰۰ میلیون متر مکعب رسید.
بورد با بیان آن‌که این میزان تولید گاز حجم بسیار قابل توجهی است، افزود: تولید روزانه بیش از یک میلیارد و ۱۰۰ میلیون متر مکعب گاز، ظرفیتی بسیار بزرگ در مقیاس جهانی به‌شمار می‌رود و می‌تواند با مصرف گاز یک کشور یا بخشی از یک منطقه بزرگ مقایسه شود.

وی تأکید کرد: حفظ این سطح از تولید و تامین پایدار انرژی مستلزم مدیریت صحیح مصرف است و مردم شریف ایران می‌توانند با مصرف بهینه انرژی، نقش مهمی در عبور از شرایط پیش‌رو ایفا کنند.

مدیرعامل شرکت ملی نفت ایران با اشاره به هزینه‌های سنگین تولید گاز بیان کرد: بخش قابل توجهی از هزینه‌های تولید گاز در کشور از سوی دولت و مجموعه صنعت نفت تامین می‌شود در حالی که بخش عمده این گاز با سازوکارهای

مدیرعامل شرکت ملی نفت ایران با اشاره به عملکرد دولت چهاردهم در حوزه تولید نفت و گاز گفت: طی دوسال گذشته تولید نفت کشور به رکورد هشت سال گذشته رسیده و بیش از ۲۰۰ هزار بشکه به ظرفیت تولید نفت افزوده شده است. حمید بورد با اشاره به تأثیر شرایط جنگی بر روند اجرای برخی طرح‌ها تصریح کرد: متأسفانه وقوع جنگ سبب شد بخشی از عملیات اجرایی و توسعه‌ای صنعت نفت برای مدتی متوقف یا با وقفه مواجه شود اما این فعالیت‌ها مجددا در حال پیگیری است و طرح‌های مرتبط با افزایش تولید با جدیت دنبال می‌شوند.

وی با بیان این‌که درآمد‌های صنعت نفت تحت تأثیر شرایط موجود قرار گرفته است، گفت: با وجود این شرایط، مجموعه شرکت ملی نفت ایران برنامه‌های توسعه و نگهداشت تولید را در حوزه نفت به نحو مقتضی پیش می‌برد و تلاش می‌کنیم ظرفیت‌های تولیدی کشور حفظ و تقویت شود. مدیرعامل شرکت ملی نفت ایران در ادامه به افزایش