



عکس: ایران

فرشید ایلاتی کارشناس مسکن در گفت‌وگو با «ایران اقتصادی» مطرح کرد

نهیضت ملی مسکن؛ موتور رشد اقتصادی ایران می‌شود

گفت‌وگو

افزایش دهند تا قدرت اقتصادی افراد برای ساخت یا خرید مسکن در حد قابل قبولی برسد اما در این خصوص نیز شبکه بانکی کارنامه قابل دفاعی ندارد.

فرشید ایلاتی، کارشناس حوزه مسکن در خصوص سهم بانک‌ها در نهضت ملی مسکن و راهکار پای کار کشاندن آنها به این حوزه توضیحاتی ارائه کرد.

• عملکرد بانک‌ها در نهضت ملی مسکن را چگونه ارزیابی می‌کنید؟

آمار منتشرشده نشان می‌دهد که همکاری بانک‌ها برای پرداخت تسهیلات به نهضت ملی مسکن بسیار پایین بوده و عملاً به جز بانک مسکن مابقی بانک‌ها در این رابطه عملکردی نداشته‌اند که نشان از دهن کجی نظام بانکداری به قوانین بالاسری است.

اعتنا نکردن بانک‌ها به طرح نهضت ملی در حالی است که طبق جریه (۱۰) بند (الف) تبصره (۱۸) قانون بودجه سال ۱۴۰۰ و ماده (۴) قانون جهش تولید مسکن، بانک‌ها باید ۲۰ درصد از منابع خود را برای پرداخت تسهیلات ساخت مسکن اختصاص بدهند.

مقایسه سرجمع تسهیلات بانک‌ها نشان می‌دهد بیش از ۹۸ درصد پرداخت تسهیلات از سوی بانک مسکن بوده و مابقی بانک‌ها در این بخش نقش زیادی نداشته‌اند و به بیانه‌های مختلف از جمله نداشتن اعتبار، امروز میزان مشارکت بانک‌ها در نهضت ملی مسکن حتی ۵ درصد هم نیست، بدین معنی که تمایل بانک‌ها بیشتر به این سمت است که تسهیلات خود را برای خرید، تجارت و یا مشارکت که دوره بازپرداخت آن بلندمدت نیست، پرداخت کنند و خیلی به طرح‌های بلندمدت مانند

این در حالی است که کم‌کاری بانک‌ها در پرداخت تسهیلات بر اساس قانون جهش تولید مسکن به طرح نهضت ملی مسکن از جمله موانعی بوده که به عنوان یکی از مشکلات اصلی بر سر راه محقق شدن هر چه پیشتر این ابرپروژه مطرح شده است. از سوی دیگر، قیمت مسکن در چند سال اخیر روند صعودی داشته است. اقدام معوقانه آن بود که بانک‌ها مقدار تسهیلات اعطایی به هر فرد

با توجه به بی‌اعتنایی شبکه بانکی نسبت به قانون و عدم تبعیت از آن و همچنین بن‌بنایت به اینکه بخشی از وظیفه تأمین مالی مهمترین وعده دولت که ساخت سالیانه یک میلیون مسکن است، بر دوش بانک‌هاست، نمی‌توان تا زمانی که بانک‌ها نسبت به این مهم بی‌توجه هستند، انتظار داشت که این وعده عملی شود. البته وام نهضت ملی مسکن تنها تسهیلاتی نیست که بانک‌ها تمایلی به پرداخت آن ندارند بلکه این نهادها در مجموع وام‌های مربوط به بخش مسکن را بار اضافی بردوش خود می‌دانند. بانک‌ها ترجیح می‌دهند به جای سرمایه‌گذاری در بخشی که بازپرداخت بلندمدت و سود کمی دارد، سرمایه خود را در بخشی درگیر کنند که در زمان کوتاه بتوانند برای آنها سودآوری بالایی داشته باشد.

• پرداخت منابع و تسهیلات بانکی چگونه باید تقسیم‌بندی شود؟

جریه بانک‌هایی که در طول دو سال گذشته به این قانون تمکین نکردند، حدود ۱۶۰ هزار میلیارد تومان است که عدد قابل توجهی است و اگر این مبلغ در دولت اخذ کند، به طور قطع در کنار اینکه کمکی به طرح نهضت ملی است، می‌تواند موجب این شود که بانک‌ها را برای کار کشاندن تا همراهی لازم را برای اجرایی کردن این طرح داشته باشند.

در خصوص ۲۰ درصد و منطقی که در این رابطه وجود دارد، باید گفت که بانک‌ها بخش‌های مختلف اقتصادی را تأمین مالی می‌کنند و به همین منظور باید بخش‌های اقتصادی که رقم‌های بسیار بالایی را برای تسهیلات درخواست می‌کنند، اینها را به این سمت هدایت کنیم که از بورس و یا روش‌های دیگر تأمین مالی استفاده کنند و بانک‌ها را برای موضوعاتی از جمله اشتغال، مسکن به خصوص بنگاه‌های کوچک و متوسط و مشخصاً در خصوص مسکن، ۲۰ درصد از تسهیلات به این بخش اختصاص دهیم.

در واقع باید به این سمت برویم که دیگر بانک‌ها حق نداشته باشند

چه به عنوان مشارکت و چه تأمین مالی به طرح‌های کلان ورود کرده و منابع مالی خود را به صورت هدفمند در اختیار بخش‌هایی از اقتصاد قرار بدهند که در آن حوزه‌ها مانند مسکن عقب‌ماندگی داریم که با همین اقدام بتوانیم این عقب‌ماندگی را جبران کنیم. وضعیت کنونی اقتصاد ما ناشی از هدایت نکردن اعتبار بانک‌هاست، زیرا این تسهیلات وارد فعالیت‌های تولیدی نمی‌شود؛ یعنی تسهیلات به سمت فعالیت‌های واسطه‌گری و سوداگری می‌رود و بخش مولد اقتصاد سهمی از تسهیلات بانکی ندارد.

• آیا ضرورتی در اصلاح عملکرد بانک‌ها می‌بینید؟

بله؛ با توجه به مواردی که در بالا گفته شد، در خصوص ملزم کردن بانک‌ها به ورود برای پرداخت تسهیلات به بخش‌هایی که دارای عقب‌ماندگی هستیم از این جهت عملکرد و ساختار بانک‌ها نیاز به بازنگری و اصلاح دارد، در واقع عملکرد، بنگاه‌داری و املاکی زیرمجموعه بانک‌ها است، باید واگذار شود.

• انتظار شما از دولت در این رابطه چیست؟

مسکن کالایی است که رشد آن

خیلی از صنایع دیگر را تحریک می‌کند و هرچقدر ساخت مسکن در کشور رونق بگیرد، به‌طور غیرمستقیم خیلی از صنایع سبک و سنگین فعال می‌شود. بنابراین هرچقدر از تولید مسکن حمایت بشود مثل این است که از صنایع فولاد، سیمان، مصالح ساختمانی، شیرالات و... به‌طور غیرمستقیم حمایت شده است.

بر همین اساس، انتظار ما از دولت این است که در دو سال باقیمانده از این است که برای اجرای اقتصادی از آن سایر بخش‌های اقتصادی دنبال کند، این جراحی را روی بانک‌ها و عملکرد آنها متمرکز کرده و به این سمت برویم که خیلی از بانک‌های خصوصی را با هم ادغام کرده تا یک بانک خوب و شفاف در بخش خصوصی داشته باشیم.

همچنین در خصوص بانک‌های دولتی می‌توانیم روشی را که به صورت مشخص، توسعه‌گرا و هدفمند در پروژه‌هایی که مدنظر دولت است، به کار بگیریم که مجموع این فعالیت‌ها می‌تواند کمک کند که در بازار مسکن، وضعیت خوبی را در آینده داشته باشیم.

از سوی دیگر، دولت باید در سرعت دادن به ساخت‌وساز و اجرای طرح نهضت ملی مسکن جدیت داشته باشد و تا زمانی که این جریه و قانون اجرا نشود، بانک‌ها تمایلی

به وام‌دهی نخواهند داشت و به تکالیفشان قطعاً عمل نخواهند کرد.

همچنین، اگر به جای حمایت مستقیم از صنعت فولاد، از بخش مسکن حمایت کنیم، این خودبه‌خود علاوه بر ایجاد زنجیره ارزش، از انحراف منابع نیز جلوگیری می‌کند؛ چون مسکن انتهای زنجیره است و فولاد تولید شده، وارد ساخت مسکن شده و مصرف می‌شود.

• چه موانع دیگری در اجرای

نهضت ملی مسکن وجود دارد؟

ضعف مهم دیگر در طرح ملی نهضت مسکن دخالت و مشارکت دادن بخش خصوصی در این طرح است، یعنی دولت نباید به بخش خصوصی به چشم یک پیمانکار نگاه کند بلکه باید زمین‌های بزرگی را در اختیار بخش خصوصی قرار دهد تا بخش خصوصی بتواند به صورت شهرکی و بلوکی شروع به ساخت‌وساز مسکن کند.

در فرایند ساخت مسکن در کشور، بخش خصوصی به تنهایی توانایی ساخت ۵۰۰ هزار واحد مسکن در سال را دارد که باید به این پتانسیل ارزشمند توجه ویژه‌ای شود.

• نرخ ارز چقدر بر کاهش قیمت

مسکن مؤثر بوده است؟

امروز شاهد ثبات در بازارهای موازی از جمله طلا و ارز هستیم که در بازارهای دیگر نیز خود را نشان داده است، موضوع ارز یکی از تکانه‌های اصلی

اقتصاد ایران است که اگر بتوانیم لنگر ارز با اقداماتی از جمله تنوع بخشی به ارزهایی که معاملات بین‌المللی در حال استفاده هستیم و یا با بخش‌هایی مانند تهاو و یا مبادله کالا با ارزهای ملی دو کشور و یا چند جانبه را به یک ثبات برسانیم و باید این روند ثبات را حفظ کنیم.

اما اگر بدون هیچ برنامه‌ای که بخواهیم این مسیرهای تنوع بخشی را مانند تبادل با ارزهای ملی، پیاده‌سازی کرده و حرکت کنیم، به نظر می‌رسد که بعد از این ثبات شاهد اتفاقات خوبی نباشیم و از این جهت لازم است که از این فرصت ثبات ارزی استفاده کرده و به این سمت برویم که این تکانه را کنترل کرده و این لنگر ارزی را با سیاست‌های خوب به یک نقطه‌ای برسانیم که اثر خود را در بازارهای موازی همچنان به صورت ثبات قیمت داشته باشد.

بنابراین به نظر می‌رسد شرایط عمومی اقتصاد کشور در کنار کم‌کاری دولت قبل در ساخت مسکن و سهم اندک تسهیلات مسکن باعث شده تا تأمین یکی از اساسی‌ترین نیازهای مردم با مشکل مواجه شود و فشار بیش از اندازه‌ای به خانواده‌ها وارد کند. در این بین طرح نهضت ملی مسکن قرار است با افزایش ساخت مسکن، فشار این هزینه‌گرا را از دوش مردم بردارد که یکی از اصلی‌ترین پیش‌نیازهای آن، تأمین مالی طرح است. به همین دلیل بانک‌ها باید وظیفه‌ای را که قانون بر عهده آنها قرار داده است، انجام دهند و سهم خود در کمک به مردم در شرایط بد اقتصادی را بپردازند.



در نیمه دوم سال آرامش بازار مسکن حفظ می‌شود؟

بازار مسکن در حال حاضر چشم‌انتظار همکاری بیشتر دستگاه‌ها است و اگر این همکاری بهبود یابد، به‌طور قطع همزمان با افزایش تولید، بازار مسکن هم رنگ‌بوی بهتری خواهد گرفت. بازار مسکن در ابتدا باید با پرداخت تسهیلات ساخت از طریق همکاری تمامی بانک‌ها از لحاظ تولید تأمین و اشباع شود و پس از آن دولت زمینه را برای پرداخت تسهیلات خرید فراهم کند. همچنین در صورت همکاری تمامی بخش‌ها بویژه بانک‌ها این بازار به آرامش نسبی دست خواهد یافت.

بیش