

۸ دستگاه اقتصادی دولتی شفاف سازی کنند

# وام مسکن یک میلیاردی برای کارشناسان خبره؟

فرهیختگان

**فرهیختگان** - اهمیت نظام پولی در خلق و توزیع منافع و نقش مؤثر آن در عملکرد اقتصاد، موجب شده در سطح دنیا توجه ویژه و مطابق آن، قوانین ویژه‌ای برای مقابله با مقوله تعارض منافع صورت بگیرد. تعارض منافع هم در نهادهای درگیر در سیاستگذاری پولی و اعتباری (بانک مرکزی و دولت) و هم در بانک‌ها موضوعیت دارد. گرچه در این میان نهادهای درگیر در سیاستگذاری به جهت قلمروی وسیع‌تر تأثیرگذاری، اهمیتی ویژه دارند اما سایر بازیگران نظام بانکی از قبیل سهامداران، مدیران، سپرده‌گذاران و تسهیلات‌گیرندگان نیز در اغلب اوقات در نبود قوانین ضد تعارض منافع، خود را به منابع بانک‌ها گره می‌زنند. از این رو، مواردی متعدد از تعارض منافع در درون هر یک از این نهادها و در ارتباط آنها با یکدیگر قابل شناسایی است. بخشی از تعارض منافع در نظام بانکی، خود را در قالب دریافت تسهیلات بیشتر با شرایط ساده‌تر و کم‌هزینه‌تر نشان می‌دهد. به عبارتی، در ایران به دلیل تورم‌های بالا که دریافت وام را به نوعی به یک رانت تبدیل می‌کند و به دلیل ساختار نظام بانکی، بخش مهمی از تسهیلات در همه بانک‌ها اعم از دولتی، شبه‌دولتی و خصوصی، با تعارض منافعی که وجود دارد، به تصمیمات سهامداران ارشد و ذی‌نفوذترین بازیگران مؤثر بر بانک گره خورده است. یکی از نمونه‌های قابل تامل در این خصوص، تسهیلاتی است که بانک‌ها و دولت به کارمندان خود می‌دهند. مورد اخیر این موضوع، اسنادی است که به دست «فرهیختگان» رسیده است. براساس این اسناد، دولت مقرر کرده سه بانک تعداد هزار فقره تسهیلات ۲۰ ساله یک میلیارد تومانی را بدون در نظر گرفتن سابقه مالکیت مسکن و بدون میانگین حساب، به افرادی تحت عنوان کارشناسان برجسته حوزه اقتصادی ۸ دستگاه دولتی بدهند. موضوعی که این سوال را در ذهن تداعی می‌کند که آیا برای کارشناسان شاغل بخش خصوصی نیز امکان دریافت این تسهیلات ویژه وجود دارد یا خیر؟

## وام مسکن یک میلیارد تومانی کارشناسان برجسته

براساس سندی که «فرهیختگان» به آن دست یافته، بانک مرکزی ایران طی نامه‌ای به روسای سه بانک مسکن، ملت و تجارت مکلف کرده تا تسهیلات «خرید مسکن» به مبلغ یک میلیارد تومان به کارشناسان برجسته ۸ دستگاه دولتی فعال در حوزه اقتصاد اعطا کنند. این دستگاه‌های اقتصادی دولت که مشمول طرح مذکور شده، عبارتند از سازمان برنامه و بودجه کشور، وزارت امور اقتصادی و دارایی، بانک مرکزی، موسسه عالی آموزش و پژوهش در مدیریت و برنامه‌ریزی، پژوهشکده امور اقتصادی، مرکز آموزش و پژوهش‌های توسعه و آینده‌نگری، پژوهشکده پولی و بانکی و موسسه عالی بانکداری ایران. آن طور که از متن نامه برمی‌آید، این مصوبه دولت به تأیید شورای پول و اعتبار رسیده

## هزار یا ۶ هزار کارشناس برجسته؟

در سندی که «فرهیختگان» به آن دست یافته، طبق دستور بانک مرکزی، سه بانک مسکن، ملت و تجارت مکلف شده‌اند به هزار کارشناس برجسته تسهیلات یک میلیارد تومانی بدهند. البته باز هم مشخص نیست این هزار کارشناس شاغل در هفت دستگاهی که

## کارشناس باش: چند خانه بخر

یک نکته قابل تامل در تسهیلات یک میلیارد تومانی کارشناسان برجسته حوزه اقتصادی دولت، این است که احتمالاً دولت استحقاق سنجی نیز برای اعطای این وام‌ها انجام نخواهد داد؛ چراکه در سندی که به دست «فرهیختگان» رسیده، آمده است که نتوجه به عدم اختصاص یارانه دولتی به تسهیلات مزبور، اخذ استعالم از سازمان مسکن و شهرسازی در فرآیند اعطای آن، الزامی نمی‌باشد. همچنین در این بخشنامه آمده است: «رعایت الگوی مصرف مسکن در ارتباط با تسهیلات مسکن موصوف الزامی نیست، درخصوص معرفی نیز مقرر شده معرفی افراد واجد شرایط صرفاً از طرف معاونت توسعه مدیریت و منابع سازمان برنامه و بودجه کشور

## گزارش

**محمدحسین معتمدی** پژوهشگر اقتصاد

استفاده از بافت شهری و زمین‌های بلااستفاده در داخل شهر را مطرح می‌کنند. این درحالی است که هر دو گزینه با روش فعلی از معایب خاص خود برخوردار هستند و در عمل نمی‌توانند پاسخ کاملی برای مساله مسکن تلقی شوند. در عین حال کارشناسان معتقدند گرچه نوسازی بافت‌های فرسوده و توجه به توسعه درونی می‌تواند به افزایش تولید مسکن کمک کند، اما معمولاً سرعت ساخت‌وساز در توسعه درونی و احیای بافت‌های فرسوده به دلایل کالبدی (درخواست‌های غیرواقعی مالکان برای سهم‌بری و عدم مشارکت برخی ساکنان، مسائل و چالش‌های حقوقی (محدودیت‌های ورژه و... برای تجمیع)، مسائل فرهنگی (عدم توافق مالکان برای تجمیع) بسیار پایین بوده و نمی‌تواند پاسخ کاملی به مساله فعلی کشور بدهد، بنابراین علاوه‌بر پیگیری توسعه درونی، درحال حاضر اولویت‌دارترین راه‌حل برای تسریع در ساخت‌وساز، الحاق زمین به محدوده شهری است.

### به دنبال پاسخ مسکن

وضعیت نامطلوب حوزه مسکن در تأمین زمین مورد نیاز برای ساخت خانه سبب شده تا دولت‌مردان به تمامی گزینه‌های ممکن فکر کنند. یکی از مواردی که در این زمینه مطرح می‌شود، استفاده از ظرفیت بافت فرسوده است. «وقتی بافت فرسوده هستت چرا در بیابان مسکن بسازیم؟ بخشی از صحت‌های محمد آئینی، معاون وزیر راه و شهرسازی است. آئینی در جایی دیگر نیز چنین استدلال می‌کند: «به دنبال رساندن بازار مسکن به تعادل هستیم و تلاش می‌کنیم عرضه سریع‌تری داشته باشیم. بافت فرسوده بهترین گزینه است؛ چراکه در این بافت هزینه‌های کمتری بر مردم و دولت تحمیل می‌شود. بدین معنی که برخلاف جاهای دیگر نیاز به الحاق زمین نیست و علاوه‌بر آن در موضوع خدمات نیز به حداقل امکانات نیاز داریم.» از دیگر سو، استفاده از زمین‌های بلااستفاده در داخل محدوده شهر که از آن با

# پاسخ‌های اشتباه به مساله مسکن

بر پیچیده بودن کالبد شهری و فرهنگی بافت فرسوده ادمه داد: «وقتی دولت بافت فرسوده را در سبد تأمین مسکن قرار می‌دهد، راه‌حل را اشتباه انتخاب کرده است. به عبارتی وقتی تأمین مسکن مورد نیاز را وصل می‌کنید به بافت فرسوده عملاً شما خودتان را وصل کردید به یک‌سری مسائل دیگری که حل‌وفصل آن بسیار پیچیده و سخت است. این کار بسیار غلطی بوده به دلیل اینکه با مسائل حقوقی، اجتماعی، فرهنگی، زیرساخت و... مواجه خواهد شد. هرچند اصلاح بافت فرسوده الزامی است اما این موضوع ارتباطی با نیاز فعلی به تولید مسکن جدید پیدا نمی‌کند. بلکه باید کیفیت در این بافت‌ها مورد توجه و تأکید قرار گیرد.»

نکته مهم این است که در طرح پیشنهادی برنامه هفتم توسعه، دولت با ماده ۱۲۱ پیشنهاد قابل توجهی را برای بافت‌های فرسوده مطرح می‌کند. که در صورت اجرا از آسیب‌های عنوان شده جلوگیری می‌شود. ماده ۱۲۱ بیان می‌دارد: «جهت تشویق مالکان به مشارکت در نوسازی بافت‌های فرسوده، وزارت راه و شهرسازی مجاز است در فرآیند معاوضه کالبد به کلید واحدهای بافت فرسوده با واحدهای نوساز یا اراضی تحت مالکیت خود در قیمت کارشناسی واحدهای نوساز یا اراضی معوض مزبور، تا سقف ۴۰ درصد تخفیف اعمال نماید یا اراضی یا واحدهای مسکونی واقع در بافت فرسوده را تا سقف ۴۰ درصد بیش از قیمت کارشناسی قیمت‌گذاری کند.» همان‌طور که کارشناسان بارها هشدار داده‌اند، بارگذاری تراکم در تهران و مخصوصاً در بافت‌های فرسوده که از لحاظ کالبد شهری به‌هیچ‌وجه ظرفیت تحمل آن را ندارند، فاجعه جدید زیستی، اقتصادی و شهری را به بار خواهد آورد. اما مساله مهم دیگر، سرعت‌لاک‌پشتی ساخت‌وساز در بافت‌های فرسوده است، به‌طوری‌که براساس آمارهای شهرداری تهران، طی سال‌های ۱۳۸۰ تا ۱۳۹۹ت ۱۳۹مجموع ۵۸ هزار و ۶۱۰ پروانه ساختمانی در مناطق بافت فرسوده پایتخت صادر شده است که به معنی صدور سالانه ۳۱۰۰ پروانه در پایتخت است. مفهوم این عدد این است که سرعت تأمین مسکن در

یکی از چالش‌های قدیمی اقتصاد ایران این بوده است که چرا بانک‌ها نقش مؤثری در تأمین مالی توسعه و رشد اقتصادی ایفا نمی‌کنند. چرا با وجود حجم بالای خلق نقدینگی توسط نظام بانکی باز هم بنگاه‌های تولیدی از کمبود نقدینگی گله دارند. برای نمونه در سال ۱۴۰۱، نظام بانکی در ایران تقریباً ۴۴۰۰ هزار میلیارد تومان تسهیلات داده است. برای فهم بزرگی این عدد لازم است بدانیم بودجه عمومی در این سال نزدیک ۱۳۰۰ هزار میلیارد تومان بوده است. یعنی بانک‌ها سه برابر کل بودجه عمومی در یک سال خلق پول داشتند و تقریباً با کم و زیادش، بانک‌ها به همین نسبت در سال‌های گذشته خلق پول می‌کردند. با وجود این حجم خلق پول در نظام بانکی، بازهم میانگین نرخ تشکیل سرمایه در دو سال اخیر تقریباً نزدیک به صفر بوده است.

مهم‌ترین سوالی که پیش می‌آید این است که پس این حجم از خلق پول کجا می‌رود؟ چطور توزیع می‌شود؟ در گزارش‌های مختلفی که پیش‌تر در روزنامه «فرهیختگان» منتشر کردیم، اشاره داشتیم چندین عامل وجود دارد که سبب می‌شود تسهیلات بانکی به سوی بخش مولد نرود. یکی از اینها تسهیلات بانک‌ها به خودشان و سرمایه‌گذاری در بخش‌های لوکس و غیرمولد نظیر مال‌سازی است. یکی دیگر از

## شیرینی یک وام ۲۰ ساله

واقعیت این است که وام‌های تکلیفی در شرایطی که قاطبه مردم در دسترسی به وام‌های ۲۰ تا ۵۰ میلیون تومان با مشکلات عدیده‌ای در تأمین ضامن و وثایق و... روبه‌رو هستند و در شرایط تورمی فعلی، به نوعی یک رانت بسیار شیرین به حساب می‌آید، به‌ویژه اینکه مدت زمان بازپرداخت وام بلندمدت باشد. در این

## وام‌های خاص؛ عدالت یا بی‌عدالتی؟

بین کارشناسان شاغل در بخش خصوصی و دولتی نیز یک شکاف دستمزدی و معیشتی شکل می‌دهد. مورد بعدی اینکه دولت بخشی از این بذل و بخشش‌ها را از جیب صندوق‌های بازنشستگی، بیمه‌ها و بانک‌ها برمی‌دارد بدون اینکه به عواقب آن که دامنگیر همه مردم می‌شود، توجهی داشته باشد. همچنین منتقدان می‌گویند کمک‌ها و مزایای دولت معمولاً بخش زیادی از کارکنان دولت را در بر می‌گیرد و منحصر افراد معدود پرتلاش و متخصص (برجسته) نیست و همین مشمول شدن تعداد افراد زیاد، نشان می‌دهد که دولت با دغدغه حفظ نیروها و کارشناسان نخبه و خبره، سعی می‌کند تعداد زیادی از کارکنانش را راضی نگه دارد، بدون اینکه این اقدام منجر به بهبود بهره‌وری، حفظ نیروهای متخصص و خوش فکر و صاحب ایده شود.

## صف بلند تسهیلات تکلیفی

عوامل تسهیلات بانک‌ها به اعضای هیات‌مدیره با بهره‌های بسیاری کم و مدت زمان بازپرداخت بسیار بالاست. نکته مهم در این خصوص آن است که تقریباً قریب به اتفاق این دو عامل در بانک‌های خصوصی رخ می‌دهد. برای نمونه پیش‌تر در گزارش «هیات‌مدیره بانک‌ها، صف اول دریافت وام» به وام‌های ۱۵ تا ۲۲ ساله بانک‌ها با نرخ‌های ۵،۴، ۷ و ۱۰ درصدی به اعضای هیات‌مدیره خودشان اشاره کردیم. اما در کنار بانک‌های خصوصی، دولت هم بعضاً با تسهیلات تکلیفی این‌چنینی تکمیل‌کننده پازل بانک‌های خصوصی است. در همین راستا می‌توان اقدام دولت در اعطای وام‌های ۲۰ ساله به کارشناسان خود را هم‌ردیف رانتی که بانک‌های خصوصی برای خودشان قائلند دانست. این دست از تسهیلات را نیز می‌توان نقطه مقابل سیاست هدایت اعتبار به سوی بخش مولد دانست که رهبر انقلاب بارها بر اجرای آن تأکید نمودند. سیاستی که به‌عنوان یکی از عوامل پیشران توسعه صنعتی کشورهای موفق شرق آسیا معرفی می‌شود. نکته قابل تامل اینکه تعداد تسهیلات تکلیفی در بخش‌های مختلف اقتصاد یکی دو تا نیست و صف‌های طولی در اقتصاد ایران برای دریافت وام شکل گرفته که بلندای این صفا‌ها معمولاً در شرایط تورمی جالب توجه و چشمگیر است.

بافت‌های فرسوده بسیار پایین و لاک‌پشتی است و صرف اتکا به بافت‌های فرسوده نمی‌تواند پاسخ کاملی به مساله کمبود مسکن در کشور باشد.

### مقاومت محکمان برای ساخت مسکن

یکی دیگر از گزینه‌هایی که مسئولان راه و شهرسازی به‌عنوان مسیری برای تأمین مسکن مطرح می‌کنند، استفاده از زمین‌های احتکار شده در داخل بافت شهری است. در این خصوص بهژاد عمران زاده، رئیس اندیشکده شهر اسلامی-ایرانی می‌گوید: «مایک تعداد کاربری‌های مسکونی در داخل بافت فرسوده داریم که اینها طبق قانون باید زیر ساخت‌وساز بروند و قبلاً هم خیلی از این زمین‌ها توسط دولت واگذاری شده است.» وی افزود: «اما درصد قابل توجهی از این زمین‌ها به دلایل حقوقی یا اینکه مالک به دنبال انتفاع مالی از رشد و تورم زمین بوده، زیر ساخت‌وساز نرفته و به عبارتی احتکار شده است. این مساله یک واقعیت شهری است که داخل شهرهای ما اتفاق افتاده است. در همین راستا شورای عالی معماری و شهرسازی یک قانونی را گذاشته‌اند که طبق این قانون، ابلاغیه‌ای به‌منظور الزام مالک برای ساخت این زمین‌ها صادر شده و به‌عنوان ضمانت اجرایی آن اخذ مالیات از مالکان متخلف پیش‌بینی شده است.»

عمران زاده ادامه داد: «اما اخیراً با تأخیری دوساله این ابلاغیه صادر شده است. لذا نکته مهم این است که با توجه به اینکه این زمین‌ها مدت مدیدی دست اینن افراد بوده، آیا با یک ابلاغیه و دستورالعمل این زمین‌ها وارد چرخه ساخت‌وساز می‌شود؟ مگر ابلاغیه قانون جهش تولید مسکن و تکالیف مختلف آن اجرایی شده است؟» رئیس اندیشکده شهر ایرانی اسلامی افزود: «می‌خواهم بگویم بله چنین زمین‌هایی وجود دارد ولی در حال حاضر ابزار لازم برای وارد کردن این زمین‌ها به چرخه ساخت‌وساز را داریم؟ اگر داریم پس چرا تا به حال در مرتبه عمل محقق نشده است. واقعیت این است که تکالیف قانونی برای اجرایی شدن با موانعی مواجه

هستند که عملیاتی شدن آن را به تأخیر می‌اندازد.» وی با تأکید بر لزوم به کارگیری راه‌حل‌های دیگر گفت: «این دست طرح‌ها، مطرح‌های مطلوبی بوده و کار خوبی است که قوانین مناسب گذاشته شود، مالیات گرفته شود و این زمین‌ها به چرخه ساخت‌وساز برگردد ولی ما مطمئن نیستیم که با یک دستورالعمل بتوان وارد چرخه ساخت‌وساز کرد. لذا با این تفاسیر راهبرد استفاده از زمین‌های بایر دولتی موجود در کنار شهرها و شکستن انحصار زمین در اولویت قرار دارد تا حل مشکل مسکن و تولید آن سرعت گیرد. با شرایط فعلی اگر مطلق بازگشت زمین‌های داخل شهر به چرخه ساخت مسکن باشیم، خیلی عاقلانه نیست.»

### لزوم توجه به الحاق زمین به بافت شهری

شرایط فوق‌بحرانی مسکن از یک سو و وجود موانع متعدد در اجرای بخشنامه و دستورالعمل‌ها از دیگر سو، اتکفا به زمین‌های احتکارشده برای تأمین مسکن را غیرمطمئن می‌کند. سعادت‌طلب، کارشناس حوزه مسکن درخصوص راه‌برون رفت گفت: «راه اصلی دولت برای برون‌رفت از این شرایط این است که آن ریل‌ها و محدودیت‌های قدیمی و کهنه محدوده شهری را کنار بگذارد. زمین هدیه خداوند به انسان است و ما بدون هیچ دلیلی با ایجاد محدودیت شهری از استفاده آن جلوگیری می‌کنیم.» همان‌طور که کارشناسان تأکید می‌کنند برای رفع نیاز بحرانی مسکن در کشور درست‌ترین راه، الحاق زمین به بافت شهری است. بنابراین انتظار می‌رود تا به جای طرح پاسخ‌های فرعی که حاصلی جز هدررفت زمان و سرمایه کشور ندارد، دولت راه‌حل اصلی یعنی الحاق زمین به شهر و واگذاری آن به مردم را در اولویت پیگیری قرار دارد. البته بازم تأکید می‌شود منظور گزارش این نیست که دولت از ظرفیت‌های نوسازی شهری و توسعه درونی غافل شود، بلکه منظور این است که با توجه به سرعت لاک‌پشتی فرآیند نوسازی و محدودیت‌های توسعه درونی، شرایط فعلی ایجاب می‌کند دولت ایده اصلی خود را روی توسعه پیوسته شهری برداشتن بخشی از محدودیت‌های زمین‌های اطراف شهرها پیگیری کند.