

بانک‌ها کمترین وام ۱۴ سال اخیر را در بخش ساختمان پرداخت کردند

سقوط تاریخی تسهیلات بخش مسکن



فاطمه سادات مرتضوی
سرنگار گروه اقتصاد

«بانک‌ها و مؤسسات اعتباری غیربانکی مکلفند حداقل ۲۰ درصد از تسهیلات پرداختی نظام بانکی در سال را به نرخ سود مصوب شورای پول و اعتبار به بخش مسکن اختصاص دهند.» این جملات تنها بخشی از متن ماده ۴ قانون جهش تولید مسکن مصوب شهر یور سال ۱۴۰۰ است. تحقق سهم ۲۰ درصدی بخش مسکن و ساختمان از کل تسهیلات نظام بانکی موضوعی است که از همان ابتدا مورد تردید اغلب کارشناسان اقتصادی و بانکی بود. گرچه کارشناسان در مورد تحقق عدد ۲۰ درصد تردید داشتند.
باین حال آنها تصور نمی کردند سهم مسکن از تسهیلات نظام بانکی که در اجرای پروژه مسکن مهر ۱۳ هزار و ۱۷۱ تا ۱۳۹۳ تا ۱۳۹۸ بین ۱۲ تا ۱۷ درصد بود، در سال ۱۴۰۳ به ۴٫۷ درصد برسد. براساس داده‌های بانک مرکزی، سهم ۴٫۷ درصدی بخش مسکن و ساختمان از تسهیلات بخش های اقتصادی کشور در سال ۱۴۰۳ کمترین مقدار از سال ۱۳۹۰ تاکنون بوده است.

سقوط وام ساخت‌وساز به کمترین عدد در ۱۴ سال اخیر

براساس داده‌های بانک مرکزی، بانک‌ها در سال ۱۴۰۳ مبلغ ۷۶۶۴ هزار میلیارد تومان (حدوداً هشت‌هشت) وام به مشتریان حقیقی و حقوقی پرداخت کردند که این رقم در مقایسه با سال قبل رقمی معادل هزار و ۶۹۸ هزار میلیارد تومان، معادل ۳۲۰۹ درصد افزایش داشته است.

بررسی‌ها از آمارهای بانک مرکزی حاکی است که ۷۷٫۸ درصد از کل تسهیلات پرداختی بانک‌ها در سال ۱۴۰۳ به تولیدکنندگان رسید و سهم خانوارها از تسهیلات بانکی در سسال ۲۰۲۰، ۱۴۰۳ درصد بود. این در حالی است که بررسی وضعیت پرداخت وام بانکی در سال ۱۴۰۲ حاکی است که سهم بخش تولید و خانوارها از تسهیلات، به ترتیب ۸۱٫۷ درصد و ۱۸٫۳ درصد ثبت شد. به این ترتیب به نظر می رسد احتمالاً مسیر تسهیلات بانکی در سال ۱۴۰۳ به سمت تأمین مالی خانوارها سوق داده شد که بی شک شرایط حاکم بر جامعه، اقدامات بانک مرکزی، دولت و مجلس شورای اسلامی برای پرداخت تسهیلات تکلیفی، نقشی پررنگ را در این موضوع ایفا کرد.
باین حال این نگرانی وجود دارد که تداوم این مسیر و کاهش بیشتر سهم بخش تولید از تسهیلات بانکی سبب ایجاد مشکلاتی برای تولیدکنندگان و تأمین سرمایه آنها شود. براساس داده‌های بانک مرکزی، در سال ۱۴۰۳ سهم بخش مسکن از تسهیلات نظام بانکی از کل ۵۹۶۶ همت تسهیلات بخش های اقتصادی، حدود

چهارشنبه ۲۷ فروردین ۱۴۰۴



شماره ۴۳۸۸



FARHIKHTEGANDAILY.COM



FARHIKHTEGANONLINE



فهرست مطالب

فهرست مطالب

فهرست مطالب

فهرست مطالب

فهرست مطالب

فهرست مطالب

فهرست مطالب

فهرست مطالب

فهرست مطالب

فهرست مطالب

فهرست مطالب

فهرست مطالب

فهرست مطالب

فهرست مطالب

فهرست مطالب

فهرست مطالب

فهرست مطالب

فهرست مطالب

فهرست مطالب

فهرست مطالب

فهرست مطالب

فهرست مطالب

فهرست مطالب

فهرست مطالب

فهرست مطالب

فهرست مطالب

فهرست مطالب

فهرست مطالب

فهرست مطالب

فهرست مطالب

فهرست مطالب

فهرست مطالب

فهرست مطالب

فهرست مطالب

فهرست مطالب

بانک‌ها کمترین وام ۱۴ سال اخیر را در بخش ساختمان پرداخت کردند

سقوط تاریخی تسهیلات بخش مسکن

۲۸۳ همت یا معادل ۴٫۷ درصد است. این مقدار نسبت به سال ۱۴۰۲ تنها ۸٫۸ درصد رشد داشته است، درحالی که کل تسهیلات نظام بانکی رشد ۳۳ درصدی داشته است. همچنین سهم مسکن در سال ۱۴۰۳ کمترین مقدار از سال ۱۳۹۰ تاکنون است، به‌طوری که این سهم از ۱۳ تا ۱۷ تا درصد در زمان ساخت مسکن مهر حالا در زمان اجرای پروژه نهضت ملی مسکن به زیر ۵ درصد سقوط کرده است.

کدام بخش ها وام بیشتری گرفتند؟

براساس داده‌های بانک مرکزی ایران، طی سال ۱۴۰۳ بخش صنعت و معدن با سهم ۳/۴۰ درصدی در رتبه اول با بیشترین سهم از تسهیلات بخش های اقتصادی قرار داشته است. پس از آن، بخش خدمات با سهم ۴/۳۹ درصدی دوم بوده، بخش بازرگانی با سهم ۱/۱۰ درصدی سوم بوده، بخش کشاورزی با سهم ۵/۴ درصدی چهارم و درنهایت، بخش مسکن با سهم ۴/۴ درصدی آخر است.
به عقب‌تر که برگردیم؛ در دهه ۹۰ به مراتب با اعداد بالاتری از تسهیلات مسکن تخصیص یافته و به‌رو خواهیم شد. آمارهای بانک مرکزی می گویند سهم تسهیلات مسکن در سال ۱۳۹۰ حوالی ۱۷ درصد بود و به مراتب تا سال ۹۶ به حدود ۸ درصد کاهش یافت یعنی چیزی حدود ۹ درصد در بازه پنج‌سال که در جای خود قابل تأمل است اما در سال ۹۷ شاهد جهش ۵ درصدی بودیم و پس از آن تا اسسال تسهیلات مسکن دچار کاهش شده است. گفتنی است میزان تسهیلات مسکن در سال ۹۰، معادل ۲۸۲ همت بود و با گذشت ۱۳ سال به ۳۴ همت کاهش یافته، یعنی یک افت ۸۷ درصدی که به‌نوعی خود جای تأمل و واکنوی کارشناسی دارد. از سوی دیگر می بینیم میزان تسهیلات مسکن در سال ۱۴۰۲، کمتر از ۱۴۰۳ است (چیزی حدود ۲۶ همت) اما سهم بالاتری از تسهیلات کل را به خود اختصاص داده است. براساس این داده‌ها، از سال ۱۳۹۰ تاکنون سهم بخش صنعت و معدن از ۳۲ درصد به ۴۰ درصد رسیده و این میزان برای بخش خدمات از ۳۱ تا ۳۴ درصد به ۳۹ درصد افزایش یافته، برای بخش بازرگانی بین ۱۰ تا ۱۲ درصد در نوسان بوده و برای بخش کشاورزی از ۹ درصد به ۵٫۴ درصد در سال گذشته کاهش یافته است.

ساخت‌وساز ۴۰ درصد کمتر از زمان مسکن مهر

گرچه شرایط اقتصاد کلان و سایه و ساخت و بخش مسکن سایه انداخته و در رکود آن نقش مهمی را بازی می کند، اما در پروژه‌های مسکن دولتی سازدپای عدم همراهی بانک‌ها با دولت دیده می شود و این عدم همراهی نقش مهمی در رکود ساخت‌وساز و طولانی شدن این پروژه‌ها بازی می کند.

بررسی «فرهیختگان» نشان می دهد تعداد واحدهای مسکونی درج‌شده در پروانه‌های

سهم تسهیلات بخش های مختلف اقتصاد ایران از کل تسهیلات نظام بانکی (درصد)

سال	خدمات	بازرگانی	مسکن و ساختمان	صنعت و معدن	کشاورزی
۱۳۹۰	۳۰/۸	۱۲	۱۷	۳۲	۸/۶
۱۳۹۱	۳۴	۱۱/۷	۱۳/۵	۲۲	۹/۱
۱۳۹۲	۳۵/۵	۱۳	۱۲/۲	۲۱/۹	۹/۴
۱۳۹۳	۳۷/۰	۱۲/۷	۱۱/۹	۲۱/۲	۷/۵
۱۳۹۴	۳۹/۷	۱۳/۲	۹/۱	۲۹/۲	۸/۴
۱۳۹۵	۴۱/۲	۱۳/۹	۸/۴	۲۸/۴	۸
۱۳۹۶	۳۷/۴	۱۴/۶	۱۳/۴	۲۷	۷/۶
۱۳۹۷	۳۳/۷	۱۹	۷/۱	۳۲/۵	۷/۷
۱۳۹۸	۳۹/۲	۱۷/۵	۵/۵	۳۰/۵	۶/۷
۱۳۹۹	۴۱/۸	۱۵/۱	۶/۲	۳۰/۳	۶/۷
۱۴۰۰	۳۹/۹	۸/۸	۶/۸	۲۷	۷/۴
۱۴۰۱	۴۱/۷	۹/۷	۵/۶	۲۶/۳	۶/۶
۱۴۰۲	۳۹/۴	۱۰/۱	۲/۷	۴۰/۳	۵/۴

سهم تسهیلات بخش های مختلف اقتصاد ایران از کل تسهیلات نظام بانکی (درصد)

سهم تسهیلات بخش های مختلف اقتصاد ایران از کل تسهیلات نظام بانکی (درصد)

سهم تسهیلات بخش های مختلف اقتصاد ایران از کل تسهیلات نظام بانکی (درصد)

سهم تسهیلات بخش های مختلف اقتصاد ایران از کل تسهیلات نظام بانکی (درصد)

سهم تسهیلات بخش های مختلف اقتصاد ایران از کل تسهیلات نظام بانکی (درصد)

سهم تسهیلات بخش های مختلف اقتصاد ایران از کل تسهیلات نظام بانکی (درصد)

سهم تسهیلات بخش های مختلف اقتصاد ایران از کل تسهیلات نظام بانکی (درصد)

سهم تسهیلات بخش های مختلف اقتصاد ایران از کل تسهیلات نظام بانکی (درصد)

سهم تسهیلات بخش های مختلف اقتصاد ایران از کل تسهیلات نظام بانکی (درصد)

سهم تسهیلات بخش های مختلف اقتصاد ایران از کل تسهیلات نظام بانکی (درصد)

سهم تسهیلات بخش های مختلف اقتصاد ایران از کل تسهیلات نظام بانکی (درصد)

سهم تسهیلات بخش های مختلف اقتصاد ایران از کل تسهیلات نظام بانکی (درصد)

سهم تسهیلات بخش های مختلف اقتصاد ایران از کل تسهیلات نظام بانکی (درصد)

سهم تسهیلات بخش های مختلف اقتصاد ایران از کل تسهیلات نظام بانکی (درصد)

سهم تسهیلات بخش های مختلف اقتصاد ایران از کل تسهیلات نظام بانکی (درصد)

سهم تسهیلات بخش های مختلف اقتصاد ایران از کل تسهیلات نظام بانکی (درصد)

سهم تسهیلات بخش های مختلف اقتصاد ایران از کل تسهیلات نظام بانکی (درصد)

سهم تسهیلات بخش های مختلف اقتصاد ایران از کل تسهیلات نظام بانکی (درصد)

سهم تسهیلات بخش های مختلف اقتصاد ایران از کل تسهیلات نظام بانکی (درصد)

سهم تسهیلات بخش های مختلف اقتصاد ایران از کل تسهیلات نظام بانکی (درصد)

سهم تسهیلات بخش های مختلف اقتصاد ایران از کل تسهیلات نظام بانکی (درصد)

سهم تسهیلات بخش های مختلف اقتصاد ایران از کل تسهیلات نظام بانکی (درصد)

سهم تسهیلات بخش های مختلف اقتصاد ایران از کل تسهیلات نظام بانکی (درصد)

سهم تسهیلات بخش های مختلف اقتصاد ایران از کل تسهیلات نظام بانکی (درصد)

سهم تسهیلات بخش های مختلف اقتصاد ایران از کل تسهیلات نظام بانکی (درصد)

سهم تسهیلات بخش های مختلف اقتصاد ایران از کل تسهیلات نظام بانکی (درصد)

سهم تسهیلات بخش های مختلف اقتصاد ایران از کل تسهیلات نظام بانکی (درصد)

سهم تسهیلات بخش های مختلف اقتصاد ایران از کل تسهیلات نظام بانکی (درصد)

سهم تسهیلات بخش های مختلف اقتصاد ایران از کل تسهیلات نظام بانکی (درصد)

ساختمانی مناطق شهری کشور، از سال ۹۰ تا نیمه ابتدایی سال ۱۴۰۳، تقریباً ۴۴/۵ درصد کاهش یافته و از ۱۹۵ هزار و ۲۹۹ واحد مسکونی به ۱۰۸ هزار و ۹۷۴ واحد رسیده است. این داده‌ها نشان می دهد درحالی که قانون جهش مسکن دولت را مکلف کرده سالانه زمینه ساخت یک میلیون مسکن را در کشور فراهم کند، طی سالال ۱۴۰۱، ۴۱۷ هزار واحد، در سال ۱۴۰۲، ۴۷۰ هزار واحد و در نیمه اول سال ۱۴۰۳، ۲۳۹ هزار واحد مسکن ساخته شده است. این درحالی است که در زمان اجرای طرح مسکن مهر، برای مثال در سال ۱۳۹۲ تعداد واحدهای مسکونی درج‌شده در پروانه‌های ساختمانی به ۷۷ هزار واحد رسیده بود.

این تعداد در سال ۱۳۹۱، ۷۳۰ هزار واحد، در سال ۱۳۹۰، ۷۶۵ هزار واحد و در سال ۱۳۸۹ تعداد ۸۲۴ هزار واحد بوده، یعنی در زمان اجرای طرح مسکن مهر سالانه به‌طور میانگین ۷۷۲ هزار واحد مسکن ساخته شده که ۳۹ درصد بالاتر از عدد ساخت‌وساز سال ۱۴۰۲ و به احتمال زیاد ۴۰ درصد بالاتر از عدد ساخت‌وساز سال ۱۴۰۳ خواهد بود که داده‌های نیمه‌دوم آن هنوز منتشر نشده است.

تلاش دولت برای تسهیلات مستأجری

در روزهای اخیر، وزارت راه و شهرسازی نیز از بسته حمایتی مستأجران، رونمایی کرد طی آن وزارت راه و شهرسازی قصد دارد یک وام قرض‌الحسنه به گروه‌های یک تا چهار در آمدی تا سقف ۴۰۰ میلیون تومان پرداخت می‌شود؛ گویا این اقدام با این هدف انجام‌شد تا میزان تسهیلات حمایتی مسکن در شرایطی که نزدیک به یک‌سال است بازگردد در بازار مسکن مواجهیم به بازه هدف گذاری‌شده در برنامه دولت برسد.
پرواضح است این بسته حمایتی دولت کمک خوبی به مستأجران خواهد بود اما در سمت دیگر، عقب‌ماندگی تکمیل پروژه‌های نهضت ملی مسکن موضوعی است که به عطف کمبود عرضه مسکن در بازار دامن می‌زند.

بانک‌ها تمایلی

برای پرداخت تسهیلات مسکن ندارند

میشم حقیقی، کارشناس نظام‌بانکی در گفت‌وگو با «فرهیختگان»، با اشاره به بلندمدت بودن عمده تسهیلات در حوزه مسکن، اظهار داشت: «بانک‌ها به دلیل افزایش ناترازی در منابع و مصارف خود، انگیزه‌ای برای اعطای تسهیلات در این بخش ندارند؛ چراکه منابع کوتاه‌مدتی که جذب کردند را باید صرف تسهیلات بلندمدتی کنند که بازپرداخت آن زمان‌بر است. موضوع بعدی این است که به دلیل وجود بانک تخصصی مسکن، عملاً مشتریان بخش مسکن به حسب شناخت بانک به آن مراجعه می‌کنند و بانک‌های غیرتخصصی در این حوزه عملاً انگیزه‌ای تا توجه به

آن ندارند؛ چراکه منابع کوتاه‌مدتی که جذب کردند را باید صرف تسهیلات بلندمدتی کنند که بازپرداخت آن زمان‌بر است. موضوع بعدی این است که به دلیل وجود

بانک تخصصی مسکن، عملاً مشتریان بخش مسکن به حسب شناخت بانک به آن مراجعه می‌کنند و بانک‌های غیرتخصصی در این حوزه عملاً انگیزه‌ای تا توجه به

آن ندارند؛ چراکه منابع کوتاه‌مدتی که جذب کردند را باید صرف تسهیلات بلندمدتی کنند که بازپرداخت آن زمان‌بر است. موضوع بعدی این است که به دلیل وجود

بانک تخصصی مسکن، عملاً مشتریان بخش مسکن به حسب شناخت بانک به آن مراجعه می‌کنند و بانک‌های غیرتخصصی در این حوزه عملاً انگیزه‌ای تا توجه به

آن ندارند؛ چراکه منابع کوتاه‌مدتی که جذب کردند را باید صرف تسهیلات بلندمدتی کنند که بازپرداخت آن زمان‌بر است. موضوع بعدی این است که به دلیل وجود

بانک تخصصی مسکن، عملاً مشتریان بخش مسکن به حسب شناخت بانک به آن مراجعه می‌کنند و بانک‌های غیرتخصصی در این حوزه عملاً انگیزه‌ای تا توجه به

آن ندارند؛ چراکه منابع کوتاه‌مدتی که جذب کردند را باید صرف تسهیلات بلندمدتی کنند که بازپرداخت آن زمان‌بر است. موضوع بعدی این است که به دلیل وجود

بانک تخصصی مسکن، عملاً مشتریان بخش مسکن به حسب شناخت بانک به آن مراجعه می‌کنند و بانک‌های غیرتخصصی در این حوزه عملاً انگیزه‌ای تا توجه به

آن ندارند؛ چراکه منابع کوتاه‌مدتی که جذب کردند را باید صرف تسهیلات بلندمدتی کنند که بازپرداخت آن زمان‌بر است. موضوع بعدی این است که به دلیل وجود

بانک تخصصی مسکن، عملاً مشتریان بخش مسکن به حسب شناخت بانک به آن مراجعه می‌کنند و بانک‌های غیرتخصصی در این حوزه عملاً انگیزه‌ای تا توجه به

آن ندارند؛ چراکه منابع کوتاه‌مدتی که جذب کردند را باید صرف تسهیلات بلندمدتی کنند که بازپرداخت آن زمان‌بر است. موضوع بعدی این است که به دلیل وجود

بانک تخصصی مسکن، عملاً مشتریان بخش مسکن به حسب شناخت بانک به آن مراجعه می‌کنند و بانک‌های غیرتخصصی در این حوزه عملاً انگیزه‌ای تا توجه به

آن ندارند؛ چراکه منابع کوتاه‌مدتی که جذب کردند را باید صرف تسهیلات بلندمدتی کنند که بازپرداخت آن زمان‌بر است. موضوع بعدی این است که به دلیل وجود

بانک تخصصی مسکن، عملاً مشتریان بخش مسکن به حسب شناخت بانک به آن مراجعه می‌کنند و بانک‌های غیرتخصصی در این حوزه عملاً انگیزه‌ای تا توجه به

آن ندارند؛ چراکه منابع کوتاه‌مدتی که جذب کردند را باید صرف تسهیلات بلندمدتی کنند که بازپرداخت آن زمان‌بر است. موضوع بعدی این است که به دلیل وجود

بانک تخصصی مسکن، عملاً مشتریان بخش مسکن به حسب شناخت بانک به آن مراجعه می‌کنند و بانک‌های غیرتخصصی در این حوزه عملاً انگیزه‌ای تا توجه به

آن ندارند؛ چراکه منابع کوتاه‌مدتی که جذب کردند را باید صرف تسهیلات بلندمدتی کنند که بازپرداخت آن زمان‌بر است. موضوع بعدی این است که به دلیل وجود

بانک تخصصی مسکن، عملاً مشتریان بخش مسکن به حسب شناخت بانک به آن مراجعه می‌کنند و بانک‌های غیرتخصصی در این حوزه عملاً انگیزه‌ای تا توجه به

آن ندارند؛ چراکه منابع کوتاه‌مدتی که جذب کردند را باید صرف تسهیلات بلندمدتی کنند که بازپرداخت آن زمان‌بر است. موضوع بعدی این است که به دلیل وجود

بانک تخصصی مسکن، عملاً مشتریان بخش مسکن به حسب شناخت بانک به آن مراجعه می‌کنند و بانک‌های غیرتخصصی در این حوزه عملاً انگیزه‌ای تا توجه به

آن ندارند؛ چراکه منابع کوتاه‌مدتی که جذب کردند را باید صرف تسهیلات بلندمدتی کنند که بازپرداخت آن زمان‌بر است. موضوع بعدی این است که به دلیل وجود

بانک تخصصی مسکن، عملاً مشتریان بخش مسکن به حسب شناخت بانک به آن مراجعه می‌کنند و بانک‌های غیرتخصصی در این حوزه عملاً انگیزه‌ای تا توجه به

آن ندارند؛ چراکه منابع کوتاه‌مدتی که جذب کردند را باید صرف تسهیلات بلندمدتی کنند که بازپرداخت آن زمان‌بر است. موضوع بعدی این است که به دلیل وجود

بانک تخصصی مسکن، عملاً مشتریان بخش مسکن به حسب شناخت بانک به آن مراجعه می‌کنند و بانک‌های غیرتخصصی در این حوزه عملاً انگیزه‌ای تا توجه به

آن ندارند؛ چراکه منابع کوتاه‌مدتی که جذب کردند را باید صرف تسهیلات بلندمدتی کنند که بازپرداخت آن زمان‌بر است. موضوع بعدی این است که به دلیل وجود

بانک تخصصی مسکن، عملاً مشتریان بخش مسکن به حسب شناخت بانک به آن مراجعه می‌کنند و بانک‌های غیرتخصصی در این حوزه عملاً انگیزه‌ای تا توجه به

آن ندارند؛ چراکه منابع کوتاه‌مدتی که جذب کردند را باید صرف تسهیلات بلندمدتی کنند که بازپرداخت آن زمان‌بر است. موضوع بعدی این است که به دلیل وجود

بانک تخصصی مسکن، عملاً مشتریان بخش مسکن به حسب شناخت بانک به آن مراجعه می‌کنند و بانک‌های غیرتخصصی در این حوزه عملاً انگیزه‌ای تا توجه به

آن ندارند؛ چراکه منابع کوتاه‌مدتی که جذب کردند را باید صرف تسهیلات بلندمدتی کنند که بازپرداخت آن زمان‌بر است. موضوع بعدی این است که به دلیل وجود

بانک تخصصی مسکن، عملاً مشتریان بخش مسکن به حسب شناخت بانک به آن مراجعه می‌کنند و بانک‌های غیرتخصصی در این حوزه عملاً انگیزه‌ای تا توجه به

آن ندارند؛ چراکه منابع کوتاه‌مدتی که جذب کردند را باید صرف تسهیلات بلندمدتی کنند که بازپرداخت آن زمان‌بر است. موضوع بعدی این است که به دلیل وجود

بانک تخصصی مسکن، عملاً مشتریان بخش مسکن به حسب شناخت بانک به آن مراجعه می‌کنند و بانک‌های غیرتخصصی در این حوزه عملاً انگیزه‌ای تا توجه به

آن ندارند؛ چراکه منابع کوتاه‌مدتی که جذب کردند را باید صرف تسهیلات بلندمدتی کنند که بازپرداخت آن زمان‌بر است. موضوع بعدی این است که به دلیل وجود

بانک تخصصی مسکن، عملاً مشتریان بخش مسکن به حسب شناخت بانک به آن مراجعه می‌کنند و بانک‌های غیرتخصصی در این حوزه عملاً انگیزه‌ای تا توجه به

آن ندارند؛ چراکه منابع کوتاه‌مدتی که جذب کردند را باید صرف تسهیلات بلندمدتی کنند که بازپرداخت آن زمان‌بر است. موضوع بعدی این است که به دلیل وجود

بانک تخصصی مسکن، عملاً مشتریان بخش مسکن به حسب شناخت بانک به آن مراجعه می‌کنند و بانک‌های غیرتخصصی در این حوزه عملاً انگیزه‌ای تا توجه به

آن ندارند؛ چراکه منابع کوتاه‌مدتی که جذب کردند را باید صرف تسهیلات بلندمدتی کنند که بازپرداخت آن زمان‌بر است. موضوع بعدی این است که به دلیل وجود

بانک تخصصی مسکن، عملاً مشتریان بخش مسکن به حسب شناخت بانک به آن مراجعه می‌کنند و بانک‌های غیرتخصصی در این حوزه عملاً انگیزه‌ای تا توجه به

آن ندارند؛ چراکه منابع کوتاه‌مدتی که جذب کردند را باید صرف تسهیلات بلندمدتی کنند که بازپرداخت آن زمان‌بر است. موضوع بعدی این است که به دلیل وجود

شرایط از پیش تعریف شده، ندارند. درنهایت همه این عوامل تشکیل دهنده بخشی از عدم تمایل بانک‌ها به این بخش است.»

تصمیمات متناقض نهادهای دولتی علیه مسکن

حقیقی تأکید کرد تصمیمات متناقض که شورای عالی مسکن یا شورای هیت عالی بانک مرکزی اتخاذ می کند باعث می شود عملاً بانک‌ها دچار سردرگمی برای ورود به این بخش شوند که عامل مهمی است. وی افزود: «زمانی شورای عالی مسکن تصمیم به افزایش وام مسکن می‌گیرد، در حالی که این تصمیم در حیطه وظایف هیت عالی بانک مرکزی بوده که همین موضوع نیز باعث شد رئیس بانک مرکزی در مکاتباتی با وزیر راه و شهرسازی، نسبت به بدعت ایجاد شده هشدار دهد. این تصمیم شورای عالی مسکن گرچه متوقف ماند، اما همین موضوع هم نشان می دهد تصمیمات دولت در این حوزه یا چالش‌های زیادی رویه‌روست. باین رفت و برگشت‌ها، بعدها مجدداً سقف مبلغ تسهیلات مسکن کاهش یافت که همگی باعث اختلال در بازار مسکن می‌شود.»

لزوم ۲ تغییر برای نجات بازار مسکن

حقیقی به نقش دولت در این زمینه اشاره کرد و گفت: «در گام اول دولت باید سیاست‌گذاری اصولی داشته باشد. اصلاح سیاست‌های فعلی به ویژه اصلاحات مالیاتی ضروری است، همچنین دولت باید همکاری خود را با انبوه‌سازان و بخش خصوصی تقویت کند و از قوانینی که در این حوزه وجود دارد، نهایت استفاده را ببرد.» وی در خصوص سایر شیوه‌های تأمین مالی مسکن دولت باید از ظرفیت بازار سرمایه و ابزارها و نهادهای بازار استفاده کند. صندوق پروژه‌های موجود در بازار سرمایه، صندوق‌های سرمایه‌گذاری زمین و ساختمان، صندوق‌های املاک و مستغلات ابزارهای خوبی برای تأمین مالی مسکن به شمار می‌روند.

وی در پایان به دلایل کاهش تسهیلات و حجم تسهیلات بانکی اشاره کرد و گفت: «میزان تأثیرات و سقف مبلغ آن عملاً دردی را از خریدار مسکن یا سازنده مسکن دوانمی‌کند، به همین دلیل در گام اول آن‌ها تمایلی برای افزایش تسهیلات ندارند. در گام دوم بخشی از مشتریانی که متقاضیان تسهیلات دنگ‌های پایین درآمدی هستند و عملاً توانایی بازپرداخت تسهیلات را با توجه به نرخ سود آن ندارند، همه و همه این موارد باعث می‌شود مردم نیز تمایلی برای ورود به بخش مسکن نداشته باشند. براین اساس، ضروری است دولت درخصوص شیوه‌های ساخت (دولتی‌ساز یا شخصی‌ساز، اعطای زمین و تأمین زیر ساخت، تسهیل مجوزدهی و کاهش زمان آن) و شیوه‌های تأمین مالی ساخت‌وساز تجدیدنظرهایی انجام دهد.»

