

«فره‌یختگان» گزارش می‌دهد

بانک‌ها ۶۰۰ همت ساختمان اداری دارند

فره‌نخ‌تجان

در سال‌های اخیر جهانی‌سازی بازاریا و نهادهای مالی همراه با حذف قوانین و مقررات دولتی و ابتکارات مالی، انقلاب اطلاعات و کاربرد پیشرفته ارتباطات و فناوری باعث شد که محیط بانکداری رقابتی و فناوری بانک‌ها اصلاح شود. در نتیجه این پیشرفت‌ها و تحولات در حوزه بانکداری مدرن، بانک‌ها تلاش می‌کنند تا به‌منظور ماندن در عرصه رقابت از نظر هزینه و سود کاراتر عمل کنند. این موضوع در ایران گرچه چند وقتی است جدی گرفته شده و بانک‌ها سعی می‌کنند با ارائه خدمات الکترونیکی، هزینه‌های زائد خود را کاهش دهند، اما همچنان صنعت بانکداری در ایران بسا چالش‌های متعددی در مدیریت هزینه‌ها و بهینه‌سازی آن‌ها روبه‌روست. مدیریت هزینه شامل فرایند برنامه‌ریزی، کنترل و کاهش هزینه‌ها با هدف بهبود عملکرد مالی سازمان است. در صنعت بانکداری، این مفهوم به معنای بهینه‌سازی هزینه‌های عملیاتی، کاهش هزینه‌های غیرضروری و افزایش بهره‌وری است. سرمایه‌گذاری کلان در بخش ساختمان و حبس بخش قابل‌توجهی از منابع در این بخش، علاوه بر اینکه هزینه‌های زیادی را به بانک تکمیل می‌کند، با تبدیل بخشی از منابع بانک و حتی بخشی از تسهیلات از طریق شرکت‌های زیرمجموعه به املاک و ساختمان یا خرید و نگهداری شعب، باعث می‌شود در فرایند اصلاحات نظام بانکی نیز هزینه اصلاح برای سیاست‌گذار بانکی بالا برود؛ چراکه املاک لوکس و با مساحت بالا نقدشوندگی پایینی در بازار مسکن و ساختمان داشته و عملاً توانی برای خرید این املاک وجود ندارد. این موضوع به‌خوبی در اطلاعیه‌های بانک در سامانه کدال نیز قابل مشاهده است، به‌طوری‌که نگاهی به اطلاعیه مزایده املاک مازاد بانک‌ها نشان می‌دهد در مزایده‌های چند هزار میلیاردتو مانی، معمولاً بین ۱ تا ۳ درصد از این املاک خریدار پیدا می‌کنند.

بانک‌ها چه هزینه‌هایی دارند؟

بر اساس دستورالعمل‌های ابلاغی بانک مرکزی جمهوری اسلامی ایران‌بعنوان نهاد ناظر، هزینه‌های متعارف در صنعت بانکداری ایران به دو دسته اصلی تقبکی می‌شوند: اولی هزینه‌های مستقیم ودومی هزینه‌های غیر مستقیم است. هزینه‌های سودپرداختی به‌سپرده‌هاو اوراق گواهی سپرده‌مهم‌ترین هزینه‌مستقیم بانک‌هاست. هزینه‌های غیر مستقیم شامل هزینه‌های اداری و عمومی و مطالبات مشکوک‌الوصول است. هزینه‌های اداری و عمومی شامل هزینه‌های کارکنان و سایر هزینه‌های اداری است. هزینه‌های کارکنان شامل هزینه حقوق و دستمزد، عیدی و پاداش، اضافه کاری، بیمه سفر و مأموریت، ایاب‌وذهاب و... است. هزینه‌های اداری شامل هزینه‌های اجاره، انتشارات و تبلیغات، آموزش و تحقیقات، ارتباطات و مخابرات، بیمه، هزینه‌های ثبتی و قانونی، ایاب‌وذهاب، آبدارخانه و پذیرایی، مراسم و تشریفات، تربیت‌بدنی، حق‌المشاوره، حق اشتراک، حسابرسی، پوشاک، تعمیر و نگهداری ساختمان، تعمیر و نگهداری اثاثیه و تجهیزات، بهداشت و درمان، ملزومات مصرفی، حمایت از فعالیت‌های فرهنگی واجتماعی و... است.

در خصوص هزینه‌های استهلاک دارایی‌های ثابت نیز، با گذشت زمان و بر اثر استفاده، دارایی‌های فیزیکی دچار کهنگی و فرسودگی ناشی از استفاده خواهند شد و به‌تدریج فایده خود را از لحاظ انجام‌دادن عملیات از دست می‌دهند. به

هزینه‌ای که سعی می‌کند این کاهش فایده‌رسانی دارایی‌های ثابت را به روش معقول و منطقی مدنظر قرار دهد هزینه استهلاک می‌گویند.

در مورد هزینه‌های مطالبات مشکوک‌الوصول نیز لازم به ذکر است بخشی از تسهیلات بانک‌ها مطالبات غیر جاری است که‌موصول آن‌هابطبق روال تسهیلات جاری و در موعد مقرر انجام نمی‌شود و در بدترین شرایط، بانک به دریافت آن‌ها مشکوک است و لازم است که این هزینه‌ها در سر فصل هزینه مطالبات مشکوک‌الوصول و بر اساس دستورالعمل بانک مرکزی ج.ا.ا شناسایی شود.

۶۰۰ همت ساختمان اداری در مالکیت بانک‌ها

بسیاری از ساختمان‌های اداری و شعب بانک‌ها به دلایل مختلف می‌تواند در ردیف ساختمان‌های لوکس دسته‌بندی شوند. ساختمان‌هایی که نگهداری آنها علاوه بر فریز کردن منابع قابل توجهی در بخش ساختمان، هزینه خرید یا اجاره بسیار بالا، هزینه نگهداری و تعمیرات کلان و هزینه انرژی (برق، گاز) بسیار زیاد را به بانک تحمیل می‌کنند. بر اساس داده‌هایی که در جدول آمده، مجموع ارزش تعداد ۲۳ بانک مؤسسه مالی در پایان شهریور سال ۱۴۰۴ حدود ۴۰۸ هزار میلیارد تومان است. برآوردها نشان‌می‌دهد اگر ارزش شعب و ساختمان‌های اداری سایر بانک‌ها رانیز به این ارقام اضافه‌کنیم، مجموع رقم ارزش شعب و ساختمان‌های اداری به حدود ۶۰۰ هزار میلیارد تومان می‌رسد. در بین بانک‌ها، شعب و ساختمان‌های اداری بانک ملت با بیش از ۱۳۷ همت در رتبه اول قرار دارد. شعب و ساختمان‌های اداری بانک تجارت با حدود ۱۰۵ همت در رتبه دوم قرار دارد، بانک رفاه با حدود ۵۳ همت در رتبه سوم قرار دارد. پس از این بانک‌ها، ارزش شعب بانک مسکن (ارزش دفتری) حدود ۱۹ همت ذکر شده و این مقدار برای بانک گردشگری و اقتصاد نوین حدود ۱۸٫۳ همت است. البته این نکته ناگفته نماند برخی از بانک‌ها که اطلاعات آنها یا منتشر نشده یا ارزش ساختمان‌های اداری و شعب آنها به‌روزرسانی نشده نیز می‌توانند در رتبه‌های بالاتر قرار گیرند.

ساختمان‌هایی به قیمت یک تا ۵ همت!

در بانک تجارت قیمت‌ها متفاوت است. ارزش سه ساختمان اول به ترتیب ۵ هزار و ۱۲۰ میلیارد تومان، نزدیک به ۳ هزار میلیارد تومان و ۲۴۰۰ میلیارد تومان اعلام شده است. دو ساختمان اول شعبه و ساختمان سومی، ساختمان ستادی بانک است. همچنین ارزش ۱۰ ساختمان اول این بانک بیش از ۱۸ همت است. در بانک رفاه قیمت سه ساختمان اول به ترتیب حدود ۲۹۰۰ میلیارد تومان، ۲۲۰۰ و ۱۲۳۳ میلیارد تومان اعلام شده که اولی وسومی شعبه ودومی ساختمان ستادی است.

در بانک ملت قیمت دو ساختمان اول بانک هرکدام ۲۲۰۰ میلیارد تومان و قیمت ساختمان سوم نیز ۲۱۰۰ میلیارد تومان اعلام شده که هر سه، شعبه هستند. ارزش ۱۰ ساختمان اول این بانک حدود ۱۵٫۶ همت برآورد شده است.

در بانک خاورمیانه قیمت اولین ساختمان ۱۸۵ میلیارد تومان، دومی ۱۱۷ وسومی ۸۹ میلیارد تومان است که هر سه ساختمان ستادی هستند. در بانک سامان بالاترین قیمت مربوط به ساختمان ستادی بانک به ارزش ۳۱۰۰ میلیارد تومان است. دو ساختمان دیگری نیز ستادی بوده و ارزش آنها به ترتیب ۶۰۰ و ۳۳۱ میلیارد تومان عنوان شده است.

در بانک اقتصاد نوین بالاترین قیمت مربوط به ساختمان ستادی بانک به ارزش حدود ۱۳۰۰ میلیارد تومان بوده و دو ساختمان دیگر که بالاترین قیمت را دارند، دو شعبه به ارزش ۴۸۰ و ۴۰۰ میلیارد تومان هستند.

ایران ۲۰۲۶ در آیینۀ اکونومیست

می‌دهند که تحریم‌های ثانویه احتمالاً سخت‌تر از نسخه ۲۰۱۸ خواهد بود. گزارش تأکید می‌کند سیاست «فشار حداکثری» قرار نیست صرفاً تکرار شود؛ بلکه نسخه جدید آن شامل: تحریم‌های ثانویه سخت‌تر، هدف‌گیری شبکه‌های غیر رسمی فروش نفت، محدودیت‌های مالی ویژه برای شرکای آسیایی ایران و مقابله با مسیرهای رمزآزاری دورزنده تحریم‌ها خواهد بود.

ب) تنش‌های محدود اما ادامه‌دار با رژیم صهیونیستی

طبیعتاً در بخشی از این تحلیل، نگاه‌ها به سمت سطح تنش ایران و اسرائیل می‌رود؛ هیچ سناریوی جنگ تمام‌عیار در تحلیل دیده نمی‌شود؛ اما «تنش‌های پرآکنده»، «درگیری‌های موضعی» و «چرخه‌های بحران‌زایی متناوب» میان ایران و اسرائیل، محتمل‌ترین وضعیت سال آینده ارزیابی شده است. به زبان ساده‌تر؛ نه جنگ بزرگ در راه است، نه صلح معنادار؛ منطقه وارد دوره «بی‌ثباتی قابل مدیریت» می‌شود. حمله‌های سایبری، درگیری‌های نقطه‌ای در سوریه و لبنان و فشارهای سیاسی در آمریکا، همه بخشی از سناریوی ۲۰۲۶ هستند.

ج) تگ‌تر شدن پنجره دیپلماسی با آمریکا؛ چرخش عمیق‌تر به شرق
در بخشی از این سناریوی پیش‌بینی آمده است: «فضای مذاکره میان تهران و واشنگتن، از همیشه پرابک‌تر خواهد بود.» اما هم‌زمان اضافه می‌کند که ایران در حال محکم‌تر کردن پل‌های ارتباطی خود با چین و روسیه است؛ پلی که در ۲۰۲۶ نقش «تنفس‌گاه اقتصادی» پیدا می‌کند. در بیانی آمده است: «سال ۲۰۲۶ سالی است که فاصله اقتصادی ایران از غرب تثبیت می‌شود.» اما این سناریو برای ایران چه معنایی دارد؟ شاید از دو بعد هزینه-فرصت بتوان به آن نگاه کرد:

۱. فرصت‌هایی مانند پروژه‌های انرژی مشترک با شرق.
۲. هزینه‌هایی مانند کاهش قدرت چانه‌زنی و وابستگی بیشتر به شرق.

پس‌اغاز؛ لحظه بازچینش قدرت در خاورمیانه

اکونومیست در بخش «خاورمیانه پس از غزه» صراحتاً می‌گوید: «نظم منطقه‌ای از نو نوشته می‌شود.» و در این بازنویسی، طبیعتاً سه کشور در مرکز صحنه قرار دارند: ایران، ترکیه و عربستان. این بار نه آمریکا نقش اصلی را دارد، نه اتحادیه اروپا؛ بلکه بازیگران منطقه‌ای تعیین‌کننده مسیر تحولات هستند.

تهران در این ساختار جدید سه نقش هم‌زمان دارد:

نقش اول: ستون اصلی محور مقاومت

ایران با محور مقاومت نه فقط در میدان، بلکه در سطح بازدارندگی نقش‌آفرین خواهد بود. در بخشی این تحلیل اشاره می‌کند: «در سال ۲۰۲۶، موازنه قدرت در برابر اسرائیل بدون ایران قابل فهم نیست.»

نقش دوم: دیپلماسی فعال در پرندۀ فلسطین

اگر سال‌های ۲۰۲۴ و ۲۰۲۵ سال جنگ بود، ۲۰۲۶ از نگاه اکونومیست سال «بازسازی سیاست» است. ایران در این فضای جدید می‌تواند وزن

در بانک ایران و ونزوئلا همه ساختمان‌های اداری مربوط به ساختمان‌های ستادی هستند که اولی به قیمت ۶۲۲ میلیارد تومان و دومین و سومین ساختمان با ارزش به قیمت ۴۱۵ و ۳۳۶ میلیارد تومان بوده است.

در بانک پارسیان قیمت سه ملک با ارزش به ترتیب ۵۲، ۵۲، ۴۱۸ میلیارد تومان عنوان شده که اولی ساختمان ستادی بانک و دو ساختمان بعدی، شعب هستند. در بانک رسالت که فاقد شعبه است، ارزش سه ساختمان اول ستادی این بانک به ترتیب ۸۳۶، ۴۱۳ و ۳۳۰ میلیارد تومان اعلام شده است.

در بانک سینا ارزش سه ساختمان اول بانک به ترتیب ۲۲۷، ۹۵۰ و ۱۰۲ میلیارد تومان اعلام شده که اولی ودومی ساختمان ستادی وسومی شعبه است. در بانک قرض الحسنه مهر نیز ارزش سه ساختمان اول به ترتیب ۱۳۰۰ میلیارد تومان، ۳۷۲ و ۱۹۴ میلیارد تومان اعلام شده که اولی ساختمان ستادی ودومی شعبه است. در بانک کارآفرین قیمت سه ساختمان اول به ترتیب ۷۲۲، ۹۷۶ و ۵۶۷ میلیارد تومان اعلام شده که اولی وسومی ساختمان ستادی ودومی شعبه است. در مؤسسه ملل نیز که علاقه خاصی نسبت به بخش ساختمان داشته و بخش قابل توجهی از سرمایه‌گذاری‌ها و دارایی‌های این مؤسسه در بخش ساختمان بوده، ارزش سه ساختمان اول به ترتیب ۲۱۸، ۷۷۰ و ۲۱۱ میلیارد تومان برآورد شده که هر سه ساختمان شعبه هستند.

در بانک مسکن ارزش دفتری سه ساختمان اول به ترتیب ۳۷۷، ۲۲۰ و ۱۷۵ میلیارد تومان اعلام شده است که هر سه ساختمان، شعبه هستند. در بانک ایران زمین سه ساختمان اول بانک به لحاظ ارزش به ترتیب ۲۶۱، ۴۹۲ و ۱۴۸ میلیارد تومان قیمت گذاری شده‌اند.

در بانک دی سهه ساختمان اول به ترتیب ۱۳۸، ۱۷۰ و ۸۲ میلیارد تومان ارزش گذاری شده‌اند که ساختمان یک وسه شعبه ودومی ستادی است.

در بانک آینده قیمت با ارزش‌ترین ساختمان‌ها به ترتیب ۶۰، ۱۰۱ و ۵۸ میلیارد تومان اعلام شده است.

در بانک پاسارگاد قیمت گران‌ترین شعب به ترتیب ۱۴۴، ۲۰۲ و ۴۳ میلیارد تومان اعلام شده است.

در پست بانک بالاترین قیمت برای سه ساختمان اول به ترتیب ۱۴۰، ۱۳۰ و ۱۱۴ میلیارد تومان اعلام شده که هر سه مربوط به ساختمان‌های ستادی بانک است. در بانک دولتی توسعه تعاون قیمت سه ساختمان اول به ترتیب ۹۸، ۷۹ و ۵۷ میلیارد تومان اعلام شده که اولی ودومی ساختمان ستادی وسومی شعبه است.

چرا باید هزینه‌ها مدیریت شود؟

یکی از شاخص‌های مهم در نظام بانکی دنیا، شاخص کارایی هزینه‌ای است. این شاخص، مهم‌ترین معیار سنجش بهره‌وری در بانک‌هاست. هرچه این نسبت پایین‌تر باشد، نشان می‌دهد بانک‌ها به هزینه کمتری، درآمد بیشتری ایجاد کرده است.

مدیریت هزینه‌ای بانک‌ها در همه بخش‌های هزینه‌ای مطرح بوده که در گزارش حاضر صرفاً به بخشی از هن هزینه‌ای اداری و عمومی یعنی موضوع ساختمان‌های اداری و شعب بانک‌ها پرداخته می‌شود. در متون اقتصادی در سطح دنیا گفته می‌شود هزینه‌های اداری و عمومی بانک‌ها باید از یک منطق مشخصی که منطق شرکتی نیز است، پیروی کند.

منطق شرکتی حکم می‌کند هر هزینه‌ای اداری بنگاه به‌عنوان بخشی از هزینه‌های عملیاتی، مستقیماً بر بازدهی بانک و سودآوری آن تأثیر منفی بگذارد. نه به‌عبارتی، فرض این است که با ثابت‌بودن درآمد‌ها، هرگونه افزایش در هزینه‌های اداری،

مستقیماً از سود خالص می‌کاهد.

براین اساس، هزینه‌های اداری در توان رقابتی بانک‌ک اثر قابل توجهی دارد، به‌طوری‌که بانک‌هایی که هزینه‌های عمومی بالایی دارند، مجبورند کارمزدهای بالاتری از مشتریان دریافت کنند. سود کمتری به سپرده‌گذاران پرداخت کنند. در نهایت، در رقابت با بانک‌های کارآمد، مشتریان خود را از دست می‌دهند. از آنجایی‌که منطق شرکتی بر نظام بانکی ایران حاکم نبوده و معمولاً زبان‌ها از جیب همه مردم جبران می‌شود، بانک‌ها در ایران توجه چندانی به مدیریت هزینه‌های اداری-عمومی ندارند؛ چراکه در نهایت اثر این هزینه‌ها بر زیان بانک و کاهش حاشیه‌سودان چندان دیده‌نمی‌شود و مدیر بانک با خیالی آسوده می‌تواند بی حساب و کتاب در بخش‌های غیر مرتبط نیز هزینه کند. درمجموع از آنجایی‌که بانک‌ها در ایران مسئولیت زیان‌دهی خود را نمی‌پذیرند، افزایش هزینه‌های اداری-عمومی همچون مورد خرید و نگهداری ساختمان‌های لوکس و نگهداری دارایی‌های غیر نقدشونده به امر عادی برای مدیران تبدیل می‌شود. این موضوع به‌عمد یا ناخواسته، جلوی بسیاری از اقدامات سیاست‌گذار پولی را نیزسز در اصلاح نظام بانکی می‌گیرد. برای مثال در اجرای فرایند گیر یکر ی از سؤالاتی که برای بانک مرکزی پیش می‌آید، این است که حالا بااین همه دارایی غیر نقدشونده بانکی که وارد فرایند گیر می‌شود، باید چه کنند. این موضوع ریسک انحلال و اعلام ورشکستگی در نظام بانکی را نیز برای سیاست‌گذار پولی بالا می‌برد و به اصطلاح عامیانه موجب می‌شود بعضاً سیاست‌گذار پولی از ورود به فرایند خاتمه یک بانک واهمه داشته باشد.

نام بانک	تعداد (فقره)	ارزش (میلیارد تومان)
ملت	۱,۳۵۶	۱۳۷,۴۲۶
تجارت	۱,۱۵۳	۱۰۴,۸۱۶
رفاه	۱,۴۳۱	۵۲,۷۵۵
مسکن (ارزش دفتری)	۹۴۵	۱۹,۱۹۳
گردشگری	۱۱۱	۱۸,۲۸۰
اقتصاد نوین	۳۰۱	۱۸,۲۳۵
کارآفرین	۱۱۲	۱۴,۶۰۵
سامان	۱۰۷	۹,۴۲۳
مؤسسه ملل	۶۱	۴,۶۰۴
قرض الحسنه مهر	۳۵۷	۴,۴۲۷
سینا	۳۹۷	۳,۷۰۴
پارسیان	۲۲۱	۳,۵۳۵
ایران زمین	۱۴۲	۲,۶۱۶
رسالت (ساختمان‌های ستادی)	۱۰	۲,۴۸۸
آینده	۱۰۵	۲,۱۸۰
توسعه تعاون	۵۷	۱,۶۹۰
خاورمیانه	۱۴	۱,۶۷۷
پست بانک	۴۹	۱,۶۵۳
ایران و ونزوئلا	۴	۱,۵۹۷
پاسارگاد	۱۴۲	۱,۰۱۶
دی	۶۹	۱,۰۰۱
صنعت و معدن	۶۲	۶۰۵
سرمایه	۹۲	۵۲۴
مجموع	۷,۳۹۸	۴۰۸,۰۵۰
تعداد و ارزش شعب بانک‌ها در جدول شامل شعب استیجاری نمی‌شود		

تشدید تورم کالاهای اساسی

افزایش قیمت جهانیان غذا، غلات، نهاده‌ها و مواد اولیه صنعتی فشار مضاعفی بر اقتصاد ایران وارد خواهد کرد. در واقع، حتی اگر تحریم‌ها تغییری نکنند، اقتصاد جهانی خودش تحریم دیگری برای ایران می‌سازد.

فرصت انرژی پس از جنگ اوکراین

خلأ انرژی اروپا و فشار بر بازار گاز جهانی، مجالی برای ایران فراهم کرده که حتی بدون سرمایه‌گذاری کلان، از کانال‌های غیر رسمی صادراتی استفاده کند. این وضعیت «فرصت محدود، اما واقعی» است.

انرژی پاک؛ جایی که ایران هنوز عقب است؛ اما می‌تواند بازی را عوض کند

ایران، با وجود ذخایر عظیم گاز، در نقشه جهانی انرژی پاک نقش پررنگی ندارد؛ اما خلأ انرژی پس از جنگ اوکراین، فرصتی است که ایران می‌تواند از آن بهره‌برد؛ اگر مسیرهای مالی و تحریمی اجازه دهد، چراکه اروپا مشتاق تنوع بخشی است. آسیا مشتاق انرژی ارزان و کشورهای مانند چین و هند نیز به دنبال قراردادهای بلندمدت هستند. از همین‌رو، احتمالاً ایران ممکن است در ۲۰۲۶ شاهد «فعال شدن پروژه‌های مشترک انرژی با چین و روسیه» باشد؛ اما با سهم اقتصادی کمتر از ظرفیت واقعی.

چین و روسیه؛ تکیه‌گاه‌های اقتصادی ایران در دوره ترامپ

در بخش «فرصت‌های چین»، آمده است؛ یکن خلأ حضور آمریکا را در برخی مناطق پر می‌کند و ایران یکی از مهم‌ترین مقصد هاست. این رابطه پیامد دوگانه دارد:

مزیت: ایران به بازارهای شرقی دسترسی تضمین‌شده‌تری پیدا می‌کند و می‌تواند بخشی از فشار تحریم‌ها را دور بزند.

چالش: وابستگی بیشتر به اقتصاد چین می‌تواند قدرت چانه‌زنی ایران را کاهش دهد و ساختار تجارت خارجی را تک‌قطبی کند. شاید بتوان این وضعیت را «هم فرصت، هم اجبار» خواند.

ایران در مرکز صحنه، حتی اگر روی جلد نباشد

در پایان این سناریوی پیش‌بینی سه حکم کلی می‌توان در باره ایران صادر کرد:

- ایران یکی از سهه قدرت اصلی خاورمیانه پس‌اغازه است. نه بازیگر فرعی، نه همراه؛ بلکه یکی از مراکز اصلی توازن منطقه.
- دولت ترامپ فشار اقتصادی را افزایش می‌دهد؛ اما نمی‌تواند ایران را از صحنه حذف کند. نقش ایران در منطقه ساختاری است، نه ناشی از شرایط مقطعی.
- اقتصاد جهانی برای ایران هم تهدید می‌سازد هم فرصت؛ تهدید در تورم واردات، فرصت در بازار انرژی.