

وام‌های مسکن چه میزان کار آیی خود را از دست داده‌اند؟

کاهش شدید حجم تسهیلات بخش مسکن از کل تسهیلات بانکی در کنار جهش قیمت مسکن سبب شده تا تسهیلات بانکی خرید مسکن تأثیری در قدرت خرید مسکن خانوار هانداشته‌باشد. به گزارش مهر، بازار مسکن در ماه‌های اخیر دستخوش تلاطمات و اتفاقات متفاوتی شده که آخرین وضعیت آن، رکود تورمی گزارش شده است. اگرچه نوسانات بازارهای موازی یکی از اصلی ترین و مهم ترین علل و عوامل وقوع این نابسامانی ها خصوصا در بخش تورمی آن و نیز کاهش قدرت خرید خانوار ها(رکود) محسوب می شود، اما بی شک بی توجهی دولت به تقویت نظام بانکی جهت تقویت پرداخت تسهیلات خرید مسکن نیز در عدم خروج از رکود بی تأثیر نیست.

در همین راستا، ابوالقاسم رحیمی انارکی، مدیرعامل بانک عامل بخش مسکن اخیرا در گفت وگو با مهر بایبان اینکه صندوق پس انداز مسکن یکم در شرایط فعلی با مشکل منابع تأمین اعتبار این صندوق روبه روست گفت: با این حال در خصوص تسهیلات خرید مسکن از محل اوراق گواهی حق تقدم تسهیلات مسکن با این مشکل مواجه نیستیم و صندوق سپرده ممتاز به عنوان صندوق پشتیبان این نوع تسهیلات، منابع خوبی در اختیار دارد از همین رو بانک مرکزی به بانک ملی نیز مجوز داده تا از این ابزار برای پرداخت تسهیلات مسکن استفاده کند.

سهم ناچیز بخش مسکن از تسهیلات

اگرچه در ظاهر بانک ملی نیز با استفاده از ابزار اوراق تسهیلات مسکن در بازار تسهیلات دهی به بخش مسکن در کنار بانک تخصصی این بخش ایستاده، اما حجم اوراق تسهیلات مسکن صادره از سوی بانک ملی، تعداد اوراق عرضه شده در بازار سرمایه و نیز میزان تسهیلاتی که تاکنون داده شده به اندازهای نیست که بتواند بازار مسکن را تحت تأثیر خود قرار داده و در خروج از رکود مؤثر باشد. براساس آخرین آمار اعلام شده، سهم بخش مسکن از کل تسهیلات بانکی تنها ۰.۸۴ درصد است این در حالی است که در سال های ۹۰ و ۹۱ و تا پیش از آغاز دوره طولانی رکود مسکن، سهم این بخش اقتصادی از کل تسهیلات بانکی تا ۱۵ درصد هم می رسید؛ به بیان دیگر در سال های اخیر به تدریج سهم مسکن از کل تسهیلات پرداختی، به نصف کاهش یافته است.

باز هم از تقویت وام خبری نیست

بر اساس نظر بسیاری از کارشناسان اقتصادی، اگرچه یکی از بهانه های بانک ها برای افزایش تسهیلات بانرخ سود تعدیل شده، بالا بودن هزینه های تمام شده «پول» از جمله نرخ سود سپرده های بانکی بوده، اما با وجود گذشت یک سال از کاهش سود سپرده ها و نیز کاهش ارزش پول ملی در برابر ارزهای معتبر که قیمت تمام شده پول را برای بانک ها کاهش می دهد، اما خبری از افزایش سقف، سهم و تعداد بانک های عامل تسهیلات مسکن نیست و امکان کاهش بیشتر سود تسهیلات هم وجود ندارد. در حالی است که طی ماه های اخیر ارزش افزوده بخش مسکن ارتقای قابل توجهی داشته و پرداخت تسهیلات با بازپرداخت طولانی مدت به این بازار، برای بانک ها توجیه پذیر است.

ساخت مهم تر از خرید مسکن

مشاور وزیر راه و شهرسازی در امور پولی و بانکی، در شرایط فعلی بازار مسکن تسهیلات ساخت را از تسهیلات خرید مسکن مؤثرتر می داند و می افزاید: در حال حاضر تنها تسهیلاتی که بانرخ سود جذاب در بخش مسکن پرداخت می شود، تسهیلاتی است که از محل صندوق پس انداز مسکن یکم در اختیار مشتریان قرار دارد؛ اما چرا زمانی که نرخ سود تسهیلات صندوق یکم در بافت های فرسوده به ۶ و در سایر بافت های شهری به ۸ درصد کاهش یافت، با حجم انبوه متقاضی ثبت نام در این صندوق روبه رو نشدید؟ محمد هاشم بت شکن، بایبان اینکه همچنان میزان ورودی به صندوق مسکن یکم مانند قبل از کاهش نرخ سود تسهیلات و روزانه ۸۰۰ تا ۹۰۰ نفر است، بر این اعتقاد است که علاوه بر وجود محدودیتی چون قید الزام «خانه اولی های متقاضی خرید آپارتمان در بافت فرسوده»، برای پرداخت تسهیلات ۶ درصدی در عدم استقبال مردم از این صندوق بی تأثیر نیست، اما عامل مهم تر، افزایش ۲۵ تا ۲۷ درصدی قیمت مسکن (به طور میانگین) در ۹ ماه گذشته و نقش کم رنگ این نوع تسهیلات در افزایش قدرت خرید مسکن سپرده گذاران است.



لوايح FATF در پيچ و خم های تصويب

اين گره با دست باز نمی شود؟



امین قلعه‌ای

«در این برهه زمانی ملحق شدن به نهادهی همچون FATF قطعا به ضرر کشور است.» این جمله بخش اصلی بیانه‌ای است که در هفته گذشته توسط دانشجویان دانشگاه امام صادق علیه تلاش های جاری برای پیوستن به FATF صادر شده است. این دانشجویان در بیانیه خود نوشته اند: «فرض کنید در شرایط تحریمی آمریکا ایران به وسیله یک صرافی در ترکیه به کشور ارز وارد کند. کشور ترکیه و یا خود نهاد FATF به این معاملات مشکوک شود، در این صورت دو حالت وجود دارد: ایران باید اطلاعات مالی خود را در این زمینه اعلام کند که در توصیه های FATF این مورد تأکید شده است) و از این طریق راه های ارزآوری و دورزدن تحریم های ایران سوخته می شود، بحران ارزی دوباره به شکل بسیار وخیم تری شکل می گیرد و تحریم ها علیه مردم ایران شدیدتر و مؤثرتر می شود.

«گروه ویژه اقدام مالی» (Financial Action Task Force – FATF) در سال ۱۹۸۹ به ابتکار کشورهای عضو گروه «جی ۷» تشکیل شد تا بررسی هایی درباره وضعیت قوانین مبارزه با پولشویی در بازارهای مختلف مالی را در سراسر جهان انجام دهد و نتیجه آن را در جلسات هر چهار ماه یک بار خود به اطلاع کشورهای عضو برساند تا این کشورها بتوانند ریسک سرمایه گذاری در بازارهای مالی هدف را بررسی و در مورد سرمایه گذاری که به «کشورهای مشکوک» می روند احتیاط کنند.

عواقب نپیوستن به FATF چیست؟

به دنبال دست یابی به توافق هسته ای در سال ۲۰۱۵، انتظار می رفت که روابط بانکی ایران با شبکه بانکی بین المللی از شرایط دوران تحریم خارج شود و مبادلات مالی ایران با سایر کشورها به حالت عادی بازگردد. اما این امر تا حدود زیادی محقق نشد. بسیاری از کارشناسان اقتصادی دلیل اصلی این موضوع را عقب ماندگی نظام

بانکی ایران از قواعد بانک داری بین المللی ارزیابی می کنند. قواعدی که بخشی از آنها در قابل نهاد FATF و در قالب توصیه هایی برای مبارزه با پولشویی و فساد اجرا می شود. مسعود زشکیان نایب رئیس مجلس شورای اسلامی در این مورد می گوید: «اگرچه مزایای الحاق به FATF اهمیت دارد، اما در حال حاضر شرایط به گونه ای است که به دنبال حفظ ارتباط حداقلی با بانک های خارجی هستیم. در صورتی که ایران در لیست سیاه قرار بگیرد مشکلاتمان جدی تر می شود و به لحاظ فنی و قانونی نگرانی های جدی تری در نظام بین المللی پولی ایجاد خواهد شد. ما در حال حاضر به دنبال نگه داشتن روزنه ای هستیم که برای نظام پولی بین المللی حفظ شود.

مسئله ای که روشن است این است که نظام بانکی کشور تحمل فشار بیشتر را نخواهد داشت.» صحبت های پزشکیان در حقیقت اشاره ای دقیق به اصل موضوعی است که بهانه تلاش های دولت برای پیوستن به این نهاد بین المللی بانکی قرار گرفته است. در همین اما اینگونه به نظر می رسد، در حالی که حلقه محاصره مالی کشورمان توسط امریکا هر روز تنگ تر می شود هنوز گفت و گو ها برای خروج از این وضعیت در کشورمان به حد کفایت نرسیده است. انچنان که با وجود درخواست رئیس جمهور برای تصویب فوری لوايح چهار گانه دولت در این خصوص هنوز شاهد نامه نگاری ها میان مسئولین و مانع تراشی در مسیر تصویب این لوايح هستیم. مرکز پژوهش های مجلس پیش تر، در گزارشی مستند و کم سابقه دست کم ریشه همکاری نکردن بانک های دنیا با شبکه بانکی ایران را تحریم ها ندانست و اعلام کرد: «رعایت نکردن ۵ استاندارد مهم بین المللی از جمله وضعیت نامطلوب بانک های ایران در مقابله با پولشویی، مبارزه با تأمین مالی تروریسم، بی توجهی به ایزوهای بانکی، نبود شفافیت در گزارشگری مالی و ضعف بنیادین در شاخص های اصلی نظیر کفایت سرمایه، مدیریت ریسک و حاکمیت

وی افزود: در جلساتی که پیش از این در کمیسیون امنیت داشتیم دغدغه تمام افسران در خصوص CFT شنیدیم و به این نتیجه رسیدیم که باید شروطنی برای الحاق به این کنوانسیون بگذاریم که ۸ شرط نگاشته شد اما صحن علنی مجلس ۲ ماه به تعویق افتاد که هیأت رئیسه به همان شکل، بار دیگر در دستور کار وارد می کند. دهقانی فیروزآبادی درباره پالرمو دیگر لایحه مربوط به FATF عنوان کرد: این لایحه در کمیسیون تخصصی در مجلس است که ساز و کار حقوقی این است که بعد از رد شدن در شورای نگهبان مجدد

مرکز پژوهش های مجلس در گزارشی آورده است که رعایت نکردن استانداردهای مهم بین المللی از جمله وضعیت نامطلوب بانک های ایران در مقابله با پولشویی، مبارزه با تأمین مالی تروریسم، نبود شفافیت در گزارشگری مالی و... باعث شده تا بانک های جهان نتوانند با بانک های ایران همکاری گسترده تری داشته باشند.

به کمیسیون بیاید تا بررسی شود که در این بین شورای نگهبان نظر مجمع تشخیص مصلحت نظام را نیز مستلزم آن است که این لایحه از نظر آنها رد است. وی اضافه کرد: از این رو در حال حاضر کمیسیون حقوقی در حال بررسی این لایحه است تا به صحن بیاید و نمایندگان تصمیم بگیرند که بر آن اصرار کنند یا نظرات شورای نگهبان را اعمال کنند.

دهقانی فیروزآبادی ادامه داد: لایحه سوم تحت عنوان اصلاح قانون مبارزه با تأمین مالی تروریسم نیز که تعیین تکلیف شد و دولت آن را ابلاغ کرد.

نایب رئیس کمیسیون امنیت ملی و سیاست خارجی مجلس شورای اسلامی در پایان خاطر نشان کرد: لایحه اصلاح قانون مبارزه با پولشویی نیز در کمیسیون حقوقی بررسی می شود و کمیسیون امنیت ملی به عنوان فرعی بررسی می کند اما موضوعی که مورد اشکال از سوی شورای نگهبان بود موضوع عدم تناسب مجازات ها با جرم بود که باید خود کمیسیون حقوقی قضایی بررسی و نظر شورای نگهبان را تأمین کند.

نامه هایی که خارج از روال نوشته می شود

در فرایند تصویب لوايح چهار گانه دولت اما اتفاقاتی نادر افتاده است. رئیس مجمع تشخیص مصلحت نظام در دو نوبت خارج از روال مرسوم میان مجلس، شورای نگهبان و

و مجمع تشخیص مصلحت نظام نظر این مجمع در مورد لوايحي که هنوز بررسی آنها در مجلس و شورای نگهبان به پایان نرسیده را طی نامه هایی جداگانه به شورای نگهبان اعلام کرده است. روال جدید اما ناشی از برداشت صریح دبیرخانه مجمع تشخیص مصلحت نظام ناظر بر اجرای سیاست های کلی نظام است. روالی که البته پیش از آغاز دور جدید فعالیت های مجمع تشخیص مصلحت در دستور کار قرار گرفت. در نوبت نخست یعنی در ۱۷ تیرماه سال جاری آیت الله شاهرودی طی نامه ای خطاب به دبیر شورای نگهبان لایحه پیوستن ایران به کنوانسیون پالرمو را خلاف سیاست های کلی نظام ارزیابی کرده بود. در بخشی از این نامه آمده بود: «این کنوانسیون و سایر بندهای مورد درخواست گروه FATF در جهت شناسایی دقیق فعالیت های اقتصادی اشخاص حقیقی و حقوقی صورت می گیرد که در مرحله بعد مورد هدف تحریم و فشار دشمن قرار گیرند در حالی که در شرایط تحریم پذیرش تعهدات مندرج در این کنوانسیون و شروط گروه اقدام FATF به معنای تسلیم شدن در برابر خواست های مغرب نظام سسلطه در حوزه اقتصادی خواهد بود و توان کشور را در دور زدن تحریم ها و کار با اشخاص حقیقی و حقوقی که بایستی کلی به دور از چشم بیگانگان صورت گیر در ادچار خدشه می سازد و از این جهت با بند ۳ حوزه اقتصادی سیاست های کلی امنیت ملی (رعایت تناسب تعهدات خارجی با توانمندی های اقتصادی کشور) مغایر است.» اما در نامه دوم رئیس مجمع تشخیص مصلحت نظام در تاریخ ۴ شهریورماه به آیت الله احمد جنتی، دبیر شورای نگهبان، مغایرت های یکی دیگر از لوايح چهار گانه درخواستی FATF یعنی لایحه اصلاح قانون مبارزه با پولشویی با بندهای ۱۳، ۱۲ و ۲۲ سیاست های کلی اقتصاد مقاومتی، بندهای ۱ و ۱۱ سیاست های کلی تشویق سرمایه گذاری، بند ۱ سیاست کلی امنیت قضایی و بند ۱۴ سیاست کلی امنیت اقتصادی را اعلام کرد.

این همه اما در حالی اتفاق افتاده که پیشتر و در نشست اعضای کمیسیون امنیت ملی مجلس با کم دیران عامل بانک ها جنگ روانی و اقتصادی علیه جمهوری اسلامی ایران ضرورت توجه به این نکته که نباید بهانه به دست آمریکا داد از طرق مختلف از قبیل الحاق به FATF در عین هوشیاری نسبت به ابعاد احتمالی تأثیرات آن، توسعه روابط با همسایگان، حمایت مجلس از فعالیت بانک ها در مواجهه با تحریم ها مورد تصریح قرار گرفته بود.

این همه اما در حالی اتفاق افتاده که پیشتر و در نشست اعضای کمیسیون امنیت ملی مجلس با کم دیران عامل بانک ها جنگ روانی و اقتصادی علیه جمهوری اسلامی ایران ضرورت توجه به این نکته که نباید بهانه به دست آمریکا داد از طرق مختلف از قبیل الحاق به FATF در عین هوشیاری نسبت به ابعاد احتمالی تأثیرات آن، توسعه روابط با همسایگان، حمایت مجلس از فعالیت بانک ها در مواجهه با تحریم ها مورد تصریح قرار گرفته بود.

کارشناسان اقتصادی چه می گویند؟

گره خوردن موضوع تصویب لوايح چهار گانه مربوط به FATF اما از سوی بسیاری از کارشناسان اقتصادی با انتقاد مواجه شده است. مهدی پازوکی کارشناس اقتصادی در این خصوص گفت: ما برای رساندن نظر و صدا یمان به جامعه جهانی نیازمند عضویت در «گروه ویژه اقدام مالی» یا همان «اف ای تی اف» هستیم.

پازوکی با تحلیل وضعیت اقتصادی کشور و اینکه ایران بهشت دلان و واسطه گران است گفت: تاکنون اگر دست فسادهای بزرگ اقتصادی در ایران شفاف سازی و

یک کارشناس اقتصادی:

تاکنون اگر فسادهای بزرگ اقتصادی در ایران شفاف سازی و مشخص شده نتیجه گزارش همین «اف ای تی اف» است. پیوستن به «اف ای تی اف» به نفع اقتصاد ایران است. به نظر من وزارت امور خارجه ایران نیز در اطلاع رسانی در مورد «اف ای تی اف» کم کاری کرده است. اف ای تی اف مخالف قانون اساسی کشور ما نیست. کسانی که قرار مالیاتی دارند یا سیاسیونی که دغدغه قطع ارتباط با نهاد های مخالف «اف ای تی اف» هستند. وی افزود: مشکل اقتصاد ایران مشکل مدیریتی است نه قبول یا رد «اف ای تی اف» ما هر چه از جامعه جهانی فاصله بگیریم منزوی تر می شویم.

در همین حال معصومه آقاپور علیشاهی، نماینده مجلس در واکنش تلویحی به بیانیه دانشجویان دانشگاه امام صادق و انتشار اخباری مبنی بر ارائه اطلاعات صرافی ها به FATF، اظهار داشت: FATF مربوط به روابط بانکی بین کشورها و موسسات مالی آنها است و ربطی به صرافی ها ندارد. نایب رئیس کمیسیون اقتصادی مجلس شورای اسلامی، بایبان اینکه صرافی ها بخش خصوصی هستند، افزود: حتی بانک هایی که صرافی دارند در واقع کار بخش خصوصی را انجام می دهند، بنابراین FATF هیچ ربطی به موضوع صرافی ها و ارائه اطلاعات آن ها ندارد. وی با اشاره به اینکه FATF در واقع در موضوع اصلاح ساختار بانکی و روابط بانکی بین بانک های جهان و بهبود روابط مالی آنها اقدام می کند، ادامه داد:

FATF سازمان پولی و مالی بین المللی است و در حوزه روابط بانک ها و موسسات مالی فعالیت می کند و اطلاعات صرافی ها به هیچ عنوان در اختیار این سازمان قرار نمی گیرد. این نماینده مجلس، بایبان اینکه کارمزد هزینه های جابه جایی پول در برخی موارد بسیار زیاد است، اظهار داشت: یک کشور از ایران برای نقل و انتقال پول ۱۱ درصد کارمزد می گیرد، در حالی که اگر ایران به FATF بپیوندد براساس قوانین جهانی این هزینه نیم درصد می شود که قابل مقایسه با ۱۱ درصد نیست. تفاوت کارمزد ۱۱ درصدی و ۰.۵ درصدی در ارقام میلیارد دلاری و میلیون دلاری بسیار بالاست و ی افزود: تفاوت کارمزد ۱۱ درصدی و ۰.۵ درصدی در ارقام میلیارد دلاری و میلیون دلاری رقم بسیار بالایی است که در حال حاضر ایران این هزینه اقتصادی را پرداخت می کند. نایب رئیس کمیسیون اقتصادی مجلس شورای اسلامی، با بیان اینکه عدم جابه جایی پول و تهاثر کالا با مواد نفتی از آسیب های

پیوستن به FATF است، تصریح کرد: پیوستن ایران به FATF می تواند مجوز وفرکانسی از سوی ایران برای اروپا باشد که ایران به توافقات پایبند است.