یادداشت

ابزارهای مداخله دولت در بازار مسکن

فردین یزدانی

آمارها و نشانه‌ها حکایت از آن دارد که بازار مسکن پس از چند سال رکود از نیمه دوم سال گذشته جذاب شده است. قیمت‌ها رشد یافته و مهم‌تر از آن در مقاطعی معاملات هم افزایش پیدا کرده است.

آمار رسمی بانک مرکزی از تحولات آخرین ایستگاه بهار سال جاری نشان می‌دهد: میانگین قیمت هر متر مربع آپارتمان مسکونی، به ۶ میلیون و ۵۱۰ هزار تومان رسیده است که در مقایسه با مدت مشابه سال گذشته ۴۵/۸ درصد جهش را نشان می‌دهد. اما همزمان با رشد پی در پی قیمت‌ها، بخش زیادی از متقاضیان مصرفی از بازار عقب‌نشینی کردند و همین عامل منجر به حرکت خلاف جهت حجم معاملات در مقایسه با قیمت‌ها طی چند ماه اخیر شد. این روند در آمارها نیز نمایان شده است. بررسی‌ها نشان می‌دهد حجم معاملات خرید و فروش مسکن در پایان بهار امسال معادل ۳ درصد نسبت به خرداد ماه سال گذشته و معادل ۲۲ درصد نسبت به نیمه بهار امسال افت پیدا کرد. قرار گرفتن معاملات در شیب نزولی در چند ماهه آغازین دوره رونق جدید، سبب شده تا پیش‌بینی بر این مدار قرار گیرد که بازار مسکن در وضعیت جدیدی قرار خواهد گرفت. در این میان نکته مهم عقب‌نشینی بخش زیادی از متقاضیان مصرفی از بازار به دلیل رشد نامتعارف قیمت‌ها است. متقاضیانی که در سال گذشته به پشتوانه پیش‌بینی کارشناسان از رشد همپای تورم قیمت‌ها در بازار مسکن، امسال را به‌عنوان مقطع زمانی مناسب برای ورود به بازار انتخاب کرده بودند اما اکنون حتی با وجود استفاده از اهرم‌های تسهیلاتی به دلیل کاهش قدرت خرید، امکان حضور در بازار را ندارند. رشد ادامه‌دار و خارج از پیش‌بینی قیمت‌ها در بازار مسکن سبب شده تا گروهی خواهان اتخاذ تدابیر جدید کنترل قیمت از سوی متولی مسکن شوند. برخی تعیین کف و سقف قیمتی را پیشنهاد می‌دهند و برخی دیگر اهرم مالیاتی را چاره کار می‌دانند. در این میان متولی بخش مسکن اخیرا در جلسه‌ای با حضور نمایندگان و اهالی حرفه، صنف‌های مرتبط با مسکن و ساختمان و همچنین صاحب‌نظران فنی و اقتصادی بسته پیشنهادی همکارانش را که با هدف «تعادل‌بخشی به بازار مسکن» تدوین شده بود به بحث و بررسی گذاشت. بسته پیشنهادی ۹ گام تشویقی-تنبیهی برای تحریک عرضه و مهار تقاضای سرمایه‌ای یا همان سوداگرانه ارائه کرده است. حال سوال این است که آیا مداخله مستقیم دولت می‌تواند چاره ایجاد تعادل و تنظیم بازار مسکن باشد؟

برای پاسخ به این سوال باید ورود و مداخله مستقیم در بازار از سوی دولت تعریف شود. اگر منظور از مداخله مستقیم دولت در بخش مسکن و ساختمان به این معنا است که دولت به حوزه ساخت و ساز ورود پیدا کند، قطعا مداخله متولی بخش مسکن نمی‌تواند بازار را در یک وضعیت تعادل قرار دهد. به تعبیر دیگر ورود دولت به حوزه ساخت و ساز نه تنها نمی‌تواند بازار مسکن را در وضعیت مناسبی قرار دهد، بلکه آثار منفی نیز برجای خواهد گذاشت. از این زاویه به نظر می‌رسد دیدگاه شخص وزیر راه و شهرسازی در مورد نحوه ورود دولت صحیح باشد. چنان که وزیر راه طی هفته گذشته دوبار تکرار کرد: «عدم ورود دولت به حوزه ساخت و ساز، لزوم سیاست‌گذاری در بازار و پایبندی به قانون، سه اصل اساسی و مهم در حوزه اتخاذ سیاست‌های بازار مسکن است، بدون شک در فرآیند اقدامات سیاستی و اجرایی، قانون نباید مورد بی‌مهری قرار بگیرد، چرا که به‌محض زیرپا گذاشتن قانون ریسک در بازار افزایش یافته و آمار عرضه و سرمایه‌گذاری کاهش پیدا می‌کند.»

اما اگر منظور از مداخله دولت در بازار مسکن، استفاده از ابزارها و اهرم‌های در اختیار دولت برای ایجاد تعادل در بازار است می‌توان گفت این روش، شکل صحیح مداخله دولت در بازار ملک است که می‌تواند نوسانات بازار را جهت‌دهی و مدیریت کند و در نهایت کاهش دهد. این ابزارها و اهرم‌ها در سه گروه اصلی قابل دسته‌بندی است. گروه نخست، استفاده از ظرفیت بانک مسکن است که مطابق با جزئیات سند راهبردی ۱۴۰۰ این بانک قرار است به یک بانک توسعه‌ای تبدیل شود. یکی از کارکردهای مهم بانک توسعه‌ای، جهت‌دهی به عملکرد بازار بدون جانشینی است. دومین ابزار در اختیار دولت که می‌تواند در مدیریت بازار مسکن کارآمد باشد استفاده از اراضی و زمین‌های تحت مالکیت و اختیار دولت است. عرضه این اراضی می‌تواند نابسامانی‌های بازار مسکن را محدود کند. سومین ابزار نیز استفاده از بانک اطلاعاتی در اختیار دولت است که بر اساس آن می‌تواند جهت سیاست‌گذاری‌های آتی را مشخص کند.

نگاهی به جزییات تسهیلات پرداختی سه ماهه نخست سال؛

تداوم رکود، کمبود سرمایه در گردش

PDF Compressor Free Version



تسهیلات پرداختی بانک‌ها طی ۳ ماهه سال ۱۳۹۷ و در مقایسه با ۳ ماهه سال ۱۳۹۶، مبلغ ۱۶۵ هزار میلیارد ریال (معادل ۱۶،۳ درصد) افزایش داشته است.

دریافت وام برای تامین سرمایه در گردش

طبقه گزارش بانک مرکزی تسهیلات پرداختی بانک‌ها طی ۳ ماهه سال ۱۳۹۷ به بخش‌های اقتصادی مبلغ ۱۱۷۸،۶ هزار میلیارد ریال می‌باشد که در مقایسه با دوره مشابه سال قبل مبلغ ۱۶۵ هزار میلیارد ریال (معادل ۱۶،۳ درصد) افزایش داشته است.

جدول ۱ بیانگر هدف از دریافت تسهیلات پرداختی در بخش‌های اقتصادی طی ۳ ماهه سال ۱۳۹۷ می‌باشد. سهم تسهیلات پرداختی در قالب سرمایه در گردش در کلیه بخش‌های اقتصادی طی ۳ ماهه سال جاری مبلغ ۷۴۲،۹ هزار میلیارد ریال معادل ۶۳،۰ درصد کل تسهیلات پرداختی می‌باشد که در مقایسه با دوره مشابه سال قبل مبلغ ۸۰،۲ هزار میلیارد ریال معادل ۱۲،۱ درصد افزایش داشته است. سهم تسهیلات پرداختی بابت تأمین سرمایه در گردش بخش صنعت و معدن در ۳ ماهه سال جاری معادل ۲۹۵،۷ هزار میلیارد ریال بوده است که حاکی از تخصیص ۳۹،۸ درصد از منابع تخصیص یافته به سرمایه در گردش تمامی بخش‌های اقتصادی (مبلغ ۷۴۲،۹ هزار میلیارد ریال) می‌باشد.

ملاحظه می‌شود از ۳۴۵،۷ هزار میلیارد ریال تسهیلات پرداختی در بخش صنعت و معدن معادل ۸۵،۵ درصد آن (مبلغ ۲۹۵،۷ هزار میلیارد ریال) در تأمین سرمایه در گردش پرداخت شده است که بیانگر توجه و اولویت‌دهی به تأمین منابع برای این بخش توسط بانک‌ها در سال جاری می‌باشد.

تسهیلات پرداختی به تفکیک بخش‌ها

در جدول شماره ۲ مشاهده می‌شود تعداد ۵۱۰۱۵ فقره تسهیلات به بخش صنعت و معدن با میانگین پرداختی هر فقره ۶،۸ میلیارد ریال پرداخت شده که بیشتر از میانگین پرداختی سایر بخش‌ها می‌باشد.

به دلیل ناتوانی بنگاه‌ها در بازپرداخت تسهیلات دریافتی، مقدار مطالبات معوق این بانک‌ها بیش از گذشته خواهد شد. نباید فراموش کرد که بحران مطالبات معوق، هم اکنون یکی از بحران‌های نظام بانکی است

درضمن در بخش خدمات تعداد ۹۱۷۵۴۴ فقره تسهیلات با میانگین پرداخت هر فقره ۰،۵ میلیارد ریال پرداخت شده است. شایان ذکر است که همچنان باید در تداوم مسیر جاری ملاحظات مربوط به کنترل تورم را نیز در نظر گرفت و همواره مراقب قدرت گرفتن پتانسیل تورمی ناشی از فشار تقاضای کل در اقتصاد نیز بود. بر این اساس ضروری است به افزایش توان مالی بانک‌ها از طریق افزایش سرمایه و بهبود کفایت سرمایه بانک‌ها، کاهش تسهیلات غیرجاری و بازگرداندن آنها به مسیر صحیح اعتبار دهی بانک‌ها، افزایش بهره‌وری بانک‌ها در تامین سرمایه در گردش تولیدی، پرهیز از فشارهای مضاعف بر دارایی بانک‌ها و ترغیب بنگاه‌های تولیدی به سمت بازار سرمایه به عنوان یک ابزار مهم در تامین مالی طرح‌های اقتصادی (ایجادی) توجه ویژه‌ای کرد.

کمبود نقدینگی برای تامین سرمایه در گردش

گزارش بانک مرکزی از میزان تسهیلات پرداختی بانک‌ها به تفکیک بخش‌های گوناگون اقتصادی نشان می‌دهد در مجموع بانک‌ها تنها ۷ درصد از منابع بانک‌ها برای ایجاد یک بنگاه جدید اقتصادی، تسهیلات پرداخت شده است. تنها ۵،۵ درصد از منابع بانک‌ها برای توسعه بنگاه‌های اقتصادی بوده است. در این میان تقاضا برای تامین سرمایه در گردش، ۶۳ درصد از تقاضای شرکت‌ها و بنگاه‌های اقتصادی برای دریافت تسهیلات را تشکیل می‌دهد. جزییات تسهیلات پرداختی نشان می‌دهد ۶۷،۲ درصد تسهیلات پرداختی در بخش کشاورزی بابت تامین سرمایه در گردش بوده است. در بخش صنعت و معدن ۸۵،۵ ، در بخش مسکن و ساختمان ۷۲ درصد ، در بخش خدمات ۵۲ درصد و در سایر بخش ۴۲،۳ درصد تسهیلات پرداختی صرفا برای تامین سرمایه در گردش بنگاه‌ها و موسسات اقتصادی پرداخت شده است. از سوی دیگر سهم تسهیلات پرداختی برای ایجاد یا توسعه بنگاه‌ها بسیار نازل است.

این وضعیت بی‌تردید در آینده‌ای نزدیک هم بنگاه‌های اقتصادی و هم وام بانکی را دچار بحران‌های بزرگ‌تری خواهد کرد. از یک سو به دلیل وضعیت آشفته در بازارهای مختلف و رشد رکود، این وضعیت صرفا بر میزان بدهی و معوقات بانکی بنگاه‌ها خواهد افزود. از سوی دیگر به دلیل ناتوانی شرکت‌ها و بنگاه‌ها در باز پرداخت تسهیلات پرداختی، بر میزان مطالبات معوق بانک‌ها افزوده خواهد شد.

بحران دوسویه

حال ناخوش اقتصاد ایران از آنجا نمایان می شود که وضعیت بازار ارز و نرخ تورم هیچ چشم انداز با ثباتی ندارد و تمام پیش‌بینی‌ها بر شدت گرفتن آشفتگی‌ها و رشد قیمت‌ها تاکید دارد و از سوی دیگر به دلیل تورم فزاینده و رکود، قدرت خرید خانوارها به سرعت در حال کاهش است. گوناگون اقتصاد ایران در حال نمایان شدن است. مثلا مصرف شیر و لبنیات روند کاهش دارد. کاهش عرضه در بخش‌های مختلف در حال وقوع است. نتیجه این است که با کاهش فروش و افزایش موجودی انبار، نه تنها مشکل تامین سرمایه در گردش بنگاه‌ها ادامه‌دار خواهد بود که به دلیل فرارسیدن موعد پرداخت وام‌ها ، بحران بدهی بانکی نیز به مشکلات شان افزوده خواهد شد.

حال ناخوش اقتصاد ایران از آنجا نمایان می‌شود که وضعیت بازار ارز و نرخ تورم هیچ چشم‌انداز با ثباتی ندارد و تمام پیش‌بینی‌ها بر شدت گرفتن آشفتگی‌ها و رشد قیمت‌ها تاکید دارد و از سوی دیگر به دلیل تورم فزاینده و رکود، قدرت خرید خانوارها به سرعت در حال کاهش است

از سوی دیگر این بحران دامن گیر نظام بانکی نیز خواهد شد. زیرا به دلیل ناتوانی بنگاه‌ها در بازپرداخت تسهیلات دریافتی، مقدار مطالبات معوق این بانک‌ها بیش از گذشته خواهد شد.

نباید فراموش کرد که بحران مطالبات معوق، هم اکنون یکی از بحران‌های نظام بانکی است. بانک‌ها اگر برای وصول این مطالبات وثیقه شرکت‌ها را به اجرا بگذارند از یک سو موجبات تعطیلی بنگاه‌ها را فراهم کرده‌اند و از سوی دیگر صرفا بر املاک عملا نقد ناشدنی خود افزوده‌اند و اگر با درخواست استمهال بنگاه‌ها موافقت کنند، دچار کمبود شدید نقدینگی می‌شوند. تداوم این وضعیت هم بخش مالی اقتصاد ایران (بازار پول و نظام بانکی) و هم بخش واقعی اقتصاد ایران (تولید و خدمات) را درگیر بحران خواهد ساخت.

اداره اقتصادی بانکی
دایره تهیه و تنظیم آمارها و گزارشهای تحلیلی خاص

تسهیلات پرداختی به تفکیک بخش های اقتصادی و هدف از دریافت طی ۳ ماهه ابتدای سال ۱۳۹۷

کل بانکها

میلیارد ریال / درصد

بخش اقتصادی / هدف از دریافت	کشاورزی		صنعت و معدن		مسکن و ساختمان		بازرگانی		خدمات		متفرقه		کل بخش ها	
	مبلغ	سهم از کل	مبلغ	سهم از کل	مبلغ	سهم از کل	مبلغ	سهم از کل	مبلغ	سهم از کل	مبلغ	سهم از کل	مبلغ	سهم از کل
ایجاد	۱۵،۱۳۲	۱۷.۰	۱۳،۶۹۹	۴.۰	۸،۹۶۴	۹.۱	۶،۱۱۳	۳.۷	۴۶،۷۶۹	۹.۸	۲۷	۲.۷	۹۰،۷۰۴	۷.۷
تامین سرمایه در گردش	۵۹،۸۶۳	۶۷.۲	۲۹۵،۷۳۴	۸۵.۵	۱۸،۱۷۶	۱۸.۴	۱۱۸،۵۱۱	۷۲.۰	۲۵۰،۲۴۱	۵۲.۲	۴۲۱	۴۲.۳	۷۴۲،۹۴۷	۶۳.۰
تعمیر	۱۷۹	۰.۲	۳۶۹	۰.۱	۹،۹۰۳	۱۰.۰	۵۸۰	۰.۴	۵،۵۸۵	۱.۲	۵	۰.۵	۱۶،۶۱۹	۱.۴
توسعه	۵،۰۰۷	۵.۶	۲۳،۸۹۷	۶.۹	۷،۴۲۳	۷.۵	۶،۲۷۰	۳.۸	۲۱،۲۶۰	۴.۴	۳۸۵	۳۸.۶	۶۴،۲۴۱	۵.۵
خرید کالای شخصی	۲،۳۲۴	۲.۶	۲،۲۱۴	۰.۶	۱،۷۶۴	۱.۸	۹،۲۲۵	۵.۶	۶۲،۹۵۰	۱۳.۱	۶۲	۶.۲	۷۸،۵۳۹	۶.۷
خرید مسکن	۲۸۳	۰.۳	۸۱۵	۰.۲	۴۸،۰۴۰	۴۸.۶	۲،۴۰۶	۱.۵	۷،۴۴۲	۱.۶	۷۵	۷.۵	۵۹،۰۶۰	۵.۰
سایر	۶،۲۷۲	۷.۰	۸،۹۷۰	۲.۶	۴،۶۳۶	۴.۷	۲۱،۴۷۴	۱۳.۰	۸۵،۰۹۲	۱۷.۸	۲۲	۲.۳	۱۲۶،۴۶۷	۱۰.۷
جمع	۸۹،۰۶۰	۱۰۰.۰	۳۴۵،۶۹۸	۱۰۰.۰	۹۸،۹۰۶	۱۰۰.۰	۱۶۴،۵۷۸	۱۰۰.۰	۴۷۹،۳۳۹	۱۰۰.۰	۹۹۶	۱۰۰.۰	۱،۱۷۸،۵۷۷	۱۰۰.۰

آمار از سامانه تسهیلات و تعهدات بر اساس اطلاعات ارسالی بانک ها استخراج شده و بر گرفته از طبقه بندی ISIC می باشد

جدول ۲- تسهیلات پرداختی بانک‌ها و مؤسسات اعتباری به تفکیک بخش های اقتصادی

طی ۳ ماهه سال ۱۳۹۷

مبلغ به میلیارد ریال

بانک / بخش اقتصادی	کشاورزی		صنعت و معدن		مسکن و ساختمان		بازرگانی		خدمات		متفرقه		کل بخش ها	
	تعداد	مبلغ	تعداد	مبلغ	تعداد	مبلغ	تعداد	مبلغ	تعداد	مبلغ	تعداد	مبلغ	تعداد	مبلغ
کل بانک‌ها و موسسات اعتباری	۲۵۸،۱۲۲	۸۹،۰۶۰	۵۱،۰۱۵	۳۴۵،۶۹۸	۲۲۲،۶۲۴	۹۸،۹۰۶	۲۱۲،۲۸۶	۱۶۴،۵۷۸	۹۱۷،۵۴۴	۴۷۹،۳۳۹	۵۶۲	۹۹۶	۱،۶۶۲،۱۵۳	۱،۱۷۸،۵۷۷

آمار از سامانه تسهیلات و تعهدات بر اساس اطلاعات ارسالی بانک‌ها استخراج شده و بر گرفته از طبقه بندی ISIC می‌باشد.