

بازسازی واحدهای آسیب‌دیده تا پایان سال

به‌گفته معاون وزیر صمت، ۳۷ طرح صنعتی، معدنی و زیرساختی به ارزش ۱.۴ میلیارد دلار در هفته دولت افتتاح می‌شود. به گزارش تجارت‌نیوز، رضا فرهادزاده، مدیرکل دفتر پایش طرح‌های مسکن حمایتی، با اشاره به آخرین وضعیت واحدهای باقی‌مانده مسکن مهر گفت: واحدهای تکمیل‌نشده مسکن مهر بسیار محدود هستند و عمدتاً به‌دلیل مسائل حقوقی یا نداشتن متقاضی باقی مانده‌اند؛ بنابراین تمرکز اصلی در حال حاضر بر طرح نهضت ملی مسکن و سایر برنامه‌های جدید حوزه مسکن حمایتی است. وی افزود: در حال حاضر برنامه‌ریزی شده است که ۱۳۴ هزار واحد مسکن شامل حدود ۹۰ هزار واحد شهری و ۴۰ هزار واحد روستایی، همزمان با هفته دولت و حداکثر تا شهریورماه به بهره‌برداری برسد.

مدیرکل دفتر پایش طرح‌های مسکن حمایتی ادامه داد: این واحدها شامل حدود ۳۲ هزار واحد مسکن حمایتی و ۹۹ ساله، ۴۳ هزار واحد مسکن روستایی، ۳۴ هزار واحد خودمالکی شهری و حدود ۸ هزار واحد مسکن نیروهای مسلح است.

فرهادزاده با اشاره به سایر برنامه‌های حوزه مسکن حمایتی اظهار کرد: علاوه بر این واحدها، حدود ۲۶ هزار مورد واگذاری زمین در قالب طرح جوانی جمعیت نیز در برنامه قرار دارد که در مجموع، برنامه‌های پیش‌بینی‌شده در این بخش حدود ۱۶۰ هزار واحد و مورد را شامل می‌شود.

وی با تأکید بر نظارت مستمر بر روند اجرای این طرح‌ها گفت: عملکرد ادارات کل راه و شهرسازی استان‌ها، شهرهای جدید، بنیاد مسکن و سایر مجموعه‌های مرتبط، به صورت هفتگی در وزارت راه و شهرسازی مورد پایش قرار می‌گیرد.

مدیرکل دفتر پایش طرح‌های مسکن حمایتی افزود: این پایش‌ها با حضور وزیر راه و شهرسازی، معاونان وزیر و مدیران مجموعه‌های تابعه انجام می‌شود تا روند اجرای پروژه‌ها به‌طور مستمر بررسی و موانع موجود برای بهره‌برداری از واحدها برطرف شود. فرهادزاده همچنین درباره واحدهای باقی‌مانده مسکن مهر گفت: تعداد این واحدها بسیار محدود است و بیشتر موارد باقی‌مانده، یا با مسائل حقوقی مواجه هستند یا فاقد متقاضی‌اند؛ از این رو بخش عمده تمرکز وزارت راه و شهرسازی در شرایط فعلی بر اجرای طرح نهضت ملی مسکن و برنامه‌های جدید دولت در حوزه مسکن حمایتی قرار دارد.

وام ۴۰۰ میلیونی مسکن به دهک‌های یک تا ۴ پرداخت می‌شود

مدیرعامل شرکت عمران شهرهای جدید از پرداخت تسهیلات قرض‌الحسنه ۴۰۰ میلیون تومانی به بیش از ۲ هزار مشمول دهک‌های یک تا ۴ درآمدی در پروژه‌های بالای ۷۰ درصد پیشرفت فیزیکی خبر داد. به گزارش تجارت نیوز، شهرام ملکی، مدیرعامل شرکت عمران شهرهای جدید از افزایش استفاده دهک‌های کم‌برخوردار از تسهیلات صندوق ملی مسکن خبر داد و گفت: در راستای حمایت از دهک‌های یک تا چهار درآمدی و با استفاده از ظرفیت جدید ایجادشده در بیستمین جلسه شورای عالی مسکن، هم‌اکنون ۲ هزار و ۱۸۸ نفر از دهک‌های کم‌برخوردار در شهرهای جدید، مراحل قانونی دریافت تسهیلات قرض‌الحسنه برای تکمیل واحدهای مسکونی خود را طی کرده و در نوبت پرداخت تسهیلات قرار دارند.

وی با اشاره به اجرای مصوبه حمایت از دهک‌های کم‌برخوردار افزود: در بیستمین جلسه شورای عالی مسکن، ظرفیت استفاده از تسهیلات ۴۰۰ میلیون تومانی برای این گروه ایجاد شد و در شهرهای جدید نیز اقدامات قابل توجهی برای بهره‌مندی مشمولان از این تسهیلات انجام شده است.

ملکی با تأکید بر اینکه مشکلات و موانع تأمین و تکمیل واحدهای مسکونی دهک‌های یک تا چهار درآمدی در جلسات متعدد شرکت عمران شهرهای جدید بررسی و برای رفع آنها اقدام می‌شود، بیان کرد: تعامل مناسبی در سطح استان‌ها وجود دارد و بانک مسکن نیز همراهی خوبی با شرکت عمران شهرهای جدید داشته است که در نتیجه، موانع موجود بر سر راه پرداخت تسهیلات تسریع و تسهیل شده است.

به گفته معاون وزیر راه و شهرسازی، پیش‌ازاین حدود یک‌هزار و ۲۱ نفر در ۶ شهر جدید توانسته بودند از ظرفیت تسهیلات ۴۰۰ میلیون تومانی استفاده کنند، اما این رقم اکنون به ۲ هزار و ۱۸۸ نفر رسیده است و طی سه تا چهار هفته گذشته، جهش مناسبی در عملکرد شهرهای جدید در این زمینه ایجاد شده است.

مدیرعامل شرکت عمران شهرهای جدید با اشاره به برگزاری جلسات مستمر برای رفع موانع فرآیند پرداخت تسهیلات قرض‌الحسنه ۴۰۰ میلیون تومانی بیان کرد: در مجموع تاکنون بیش از ۲ هزار نفر مدیریت و ساماندهی شده‌اند که ارزش تسهیلات مربوط به آنها به حدود ۸۲۸ میلیارد تومان رسیده است.

وی در پایان خاطرنشان کرد: تلاش می‌کنیم شرایط پرداخت تسهیلات به دهک‌های مشمول را در ۶ شهر جدید فراهم کنیم که شامل امیرکبیر، مهاجران، پرند، گلپهار، بهارستان و سهند است.

گروه زیرساخت
editor@smtnews.ir



اگر یک بانک نتوانسته ملک، دارایی و آپارتمان خود را کاهش دهد، باید بابت این موضوع امتیاز منفی دریافت کند



ملکی را کمرنگ کند. اکنون مسئله اصلی این است که آیا ساختار فعلی نظام بانکی، به جای کمک به تأمین مالی ساخت و خرید مسکن، خود به عاملی برای کاهش گردش دارایی و تشدید عدم تعادل در بازار تبدیل شده است؟ این گزارش به بررسی همین چالش و ضرورت بازنگری در نقش بانک‌ها در بازار مسکن می‌پردازد.

جابه‌جایی دارایی میان گروه‌های سرمایه‌گذار منجر شود. بنابراین سیاست‌گذار باید به جای برخورد مقطعی، برای خروج تدریجی و شفاف بانک‌ها از بنگاهداری و املاک مازاد، سازوکاری روشن ایجاد کند.

در نهایت، مسئله اصلی فقط این نیست که بانک‌ها چه میزان ملک در اختیار دارند؛ پرسش مهم‌تر این است که چه مقدار از منابع اقتصاد باید در خدمت خاندان شدن مردم باشد و چه مقدار در دارایی‌های منجمد باقی بماند؟ اگر قرار است بازار مسکن از وضعیت فعلی فاصله بگیرد، اصلاح رفتار بانک‌ها نیز باید بخشی از سیاست مسکن باشد. شفاف شدن فهرست و ارزش املاک مازاد، تعیین تکلیف دارایی‌های راکد، جلوگیری از ایجاد املاک جدید در ترانزنامه بانک‌ها و هدایت منابع به سمت تسهیلات واقعی ساخت و خرید مسکن می‌تواند بخشی از این مسیر باشد. بازار مسکن زمانی به نفع مصرف‌کننده واقعی حرکت خواهد کرد که بانک از جایگاه مالک و رقیب، دوباره به جایگاه تأمین‌کننده مالی بازگردد.



وی گفت: اینکه بانک مرکزی در ارزیابی خود اعلام کند بانک مورد نظر هزاران میلیارد تومان آپارتمان در مناطق یک و سه تهران دارد، نمی‌تواند به عنوان ارزش‌آفرینی تلقی شود. این بانک با این دارایی‌ها چه کاری انجام می‌دهد جز سوداگری؟ این کارشناس بازار مسکن عنوان کرد: اگر با این دارایی‌ها به صورت معکوس برخورد شود و امتیاز آنها به دلیل حجم بالای املاک و دارایی‌های ملکی منفی شود، بانک‌ها مجبور خواهند شد هر سال بخشی از این املاک را به بازار عرضه کنند؛ در این صورت، ممکن است حتی وضعیت بازار ملک و مسکن نیز تعدیل شود. وی با اشاره به سابقه طرح موضوع آسیب‌های بنگاهداری نظام بانکی افزود: ما بارها درباره آسیب‌های بنگاهداری نظام بانکی صحبت کرده‌ایم و اکنون نیز بر این موضوع تأکید داریم. تا زمانی که بانک‌ها خودشان را از این وضعیت خارج نکنند، مشکل پابرجا خواهد بود. نکته جالب این است که بانک‌ها اساساً علاقه زیادی به کاهش نرخ مسکن ندارند، زیرا احساس می‌کنند با کاهش قیمت، تراز آنها نیز کاهش پیدا می‌کند.

غیبی در پایان خاطرنشان کرد: اگر بانک مرکزی یک سال اعلام کند که بانک مورد نظر حجم مشخصی ملک و دارایی دارد، اما این دارایی‌ها را عرضه نکرده و به همین دلیل امتیاز منفی دریافت می‌کند، آن زمان بانک‌ها متوجه می‌شوند که از سال آینده باید این املاک را به بازار عرضه کنند؛ حتی ممکن است با اجرای چنین سازوکاری، وضعیت بازار ملک و مسکن نیز تعدیل پیدا کند.

سخن پایانی

بدون هدف مشخص و سازوکار شفاف انجام شود، می‌تواند منابع بانکی را از مسیر تأمین مالی تولید و ساخت مسکن دور کند. بنابراین مسئله اصلی، صرفاً فروش چند ملک یا کاهش مقطعی دارایی‌های بانکی نیست؛ بلکه اصلاح رویکردی است که بانک را از یک تأمین‌کننده مالی به یک بازیگر مستقیم بازار ملک تبدیل می‌کند. شفافیت دارایی‌ها، نظارت مؤثر و ایجاد انگیزه برای خروج بانک‌ها از فعالیت‌های غیرمولد می‌تواند بخشی از این اصلاح باشد. در نهایت، بازار مسکن زمانی به تعادل نزدیک‌تر خواهد شد که منابع مالی به جای انباشت در دارایی‌های ملکی، به سمت ساخت، عرضه و خاندان شدن مصرف‌کننده واقعی هدایت شود.

میزان از منابع و دارایی‌های ملکی باید در خدمت تأمین نیاز مصرفی جامعه قرار گیرد و چه میزان از آنها در قالب دارایی‌های سرمایه‌ای باقی مانده است. حضور گسترده نهادهای مالی در بازار ملک، در صورت نبود نظارت مؤثر و سازوکار مشخص برای خروج از دارایی‌های غیرمولد، می‌تواند سرز میان تأمین مالی اقتصاد و فعالیت‌های

بانک‌ها؛ رقیب مردم در بازار مسکن

است، عملاً باید با نهادهای رقابت کند که از دسترسی بیشتری به منابع مالی و دارایی برخوردار است. البته نمی‌توان تمام افزایش نرخ مسکن را به عملکرد بانک‌ها نسبت داد، اما تداوم بنگاهداری و نگهداری حجم بالای املاک می‌تواند به کاهش کارایی بازار و تشدید عدم تعادل میان عرضه و تقاضا منجر شود. این مسئله به‌ویژه در شرایط تورمی اهمیت بیشتری پیدا می‌کند؛ زیرا ملکی برای دارندة آن می‌تواند به ابزاری برای حفظ ارزش دارایی تبدیل شود، در حالی که برای خانوار، مسکن پیش از هر چیز یک نیاز اساسی است.

وقتی خانه دارایی بانکی می‌شود

یکی از پیامدهای مهم انباشت املاک، کاهش گردش دارایی در بازار است. ملکی که در اختیار بانک قرار دارد و سال‌ها تعیین تکلیف نمی‌شود، نه به سکونت خانوار کمک می‌کند و نه لزوماً به سرمایه‌گذاری جدید در بخش مسکن منجر می‌شود. از سوی دیگر، فروش عجولانه این املاک نیز راه‌حل کاملی نیست؛ زیرا اگر عرضه بدون برنامه و در مقیاس نامناسب انجام شود، ممکن است صرفاً به

گره کور بازار مسکن

و مشخص می‌شود بخشی از سهام آن متعلق به همان بانک است؛ بنابراین، این مجموعه‌ها مسیرهای مختلف را می‌شناسند و می‌دانند چگونه در این ساختار فعالیت کنند. کارشناس بازار مسکن در گفت‌وگو با مهر و سوداگری در حوزه ملک و آپارتمان شکل بگیرد و دست مصرف‌کننده واقعی از بازار کوتاه شود؛ در چنین شرایطی، اگر مصرف‌کننده واقعی بخواهد صاحب مسکن شود، باید آن را با نرخ بسیار بالاتری خریداری کند.

بانک‌ها باید بابت نگهداری املاک مازاد امتیاز منفی بگیرند

وی با اشاره به نحوه ارزیابی دارایی‌های بانکی اظهار کرد: نکته مهم دیگر این است که وقتی نظام بانکداری، پروژه‌های عمرانی یا ملک و آپارتمان را به عنوان دارایی خود محسوب می‌کند، به نظر من این موضوع نشان‌دهنده ضعف ارزیابی بانک مرکزی است؛ بانک مرکزی در فرآیند ارزیابی خود اعلام می‌کند که یک بانک تعداد مشخصی ملک و آپارتمان به ارزش چند هزار میلیارد تومان دارد و در نتیجه، رتبه و تراز آن بانک در ارزیابی نهایی سالانه افزایش پیدا می‌کند. این کارشناس بازار مسکن تأکید کرد: در حالی که باید این روند برعکس باشد. اگر یک بانک نتوانسته ملک، دارایی و آپارتمان خود را کاهش دهد، باید بابت این موضوع امتیاز منفی دریافت کند، نه اینکه داشتن حجم بالای املاک به عنوان یک نکته مثبت در ارزیابی آن بانک لحاظ شود.

غیبی ادامه داد: ارزیابی مثبت باید زمانی صورت بگیرد که یک بانک به واحدهای تولیدی و زیرساخت‌های کشور، کارخانه‌ها، جوانان و شرکت‌های نوپایی که می‌خواهند در حوزه‌های مختلف فعالیت کنند، کمک کرده باشد و از این طریق ارزش‌آفرینی، خلق ثروت و تولید واقعی ایجاد کرده باشد.

بازار مسکن در سال‌های اخیر با چالشی فراتر از افزایش نرخ و کاهش قدرت خرید خانوارها مواجه شده است؛ بخشی از مسئله به نحوه حضور بازیگران بزرگ و نحوه گردش دارایی در این بازار بازمی‌گردد. در شرایطی که خانه‌دار شدن برای بخش بزرگی از خانوارها دشوار شده، این پرسش اهمیت بیشتری پیدا می‌کند که چه

بازار مسکن سال‌هاست با شکاف عمیق میان نرخ خانه و توان خرید خانوار مواجه است، اما در کنار عواملی مانند تورم، کاهش قدرت خرید و کمبود عرضه، یک مسئله کمتر دیده‌شده نیز به این بحران دامن می‌زند: ورود بانک‌ها به بنگاهداری و انباشت املاک. بانک‌هایی که باید منابع خود را در مسیر تأمین مالی تولید اقتصاد قرار دهند، در برخی موارد به مالک دارایی‌های ملکی تبدیل شده‌اند؛ وضعیتی که می‌تواند بخشی از سرمایه موجود در اقتصاد را از مسیر مولد خارج و به سمت دارایی‌های غیرمولد سوق دهد. نتیجه چنین روندی تنها افزایش تعداد املاک تحت تملک بانک‌ها نیست؛ بلکه بخشی از زمین و مسکن از چرخه مصرف واقعی خارج می‌شود و در ترانزنامه بنگاه‌های مالی باقی می‌ماند.

مسئله زمانی جدی‌تر می‌شود که بانک، به جای آنکه نقش تأمین‌کننده مالی خرید مسکن را برای خانوار ایفا کند، خود به یکی از بازیگران بازار ملک تبدیل شود. در چنین شرایطی، مصرف‌کننده‌ای که برای خرید یک واحد مسکونی با محدودیت شدید منابع مواجه

به گفته یک کارشناس بازار مسکن، بنگاهداری و انباشت املاک توسط بانک‌ها، آنها را به رقیب مردم در بازار مسکن تبدیل کرده و دست مصرف‌کننده واقعی را در بازار فعلی، از خرید خانه کوتاه کرده است. منصور غیبی، کارشناس بازار مسکن در گفت‌وگو با مهر با اشاره به بنگاهداری نظام بانکی در حوزه مسکن و در واکنش به آمار حدود ۶ هزار و ۸۰۰ واحد ملکی در اختیار بانک‌ها، اظهار کرد: قانونی در انتهای سال ۱۳۹۳ تصویب شد که اجرای آن از سال ۱۳۹۴ آغاز شد و برای یک دوره چهار ساله در نظر گرفته شده بود؛ بنابراین باید در سال ۱۳۹۸ آنچه در قانون به تصویب رسیده و به تأیید شورای نگهبان و مجمع تشخیص مصلحت نظام رسیده بود، اجرای می‌شد.

وی افزود: بر اساس این قانون، بانک‌ها باید مازاد دارایی‌های خود را عرضه می‌کردند و این دارایی‌ها را به بازار تزریق می‌کردند، اما این اتفاق رخ نداد.

این کارشناس بازار مسکن ادامه داد: از میان حدود ۲۲ بانکی که با عناوین مختلف مالی در کشور فعالیت می‌کنند، شاید ۱۰ درصد و نهایتاً ۲۰ درصد آنها نتوانستند یا نتوانستند این دارایی‌ها را عرضه کنند یا آنچه به عنوان املاک مازاد ارائه کردند، املاک قابل استفاده و مورد استقبال بازار نبود؛ در واقع، بخشی از این فایل‌ها به گونه‌ای بود که شاید همچنان در اختیار خود بانک‌ها باقی مانده باشد و بازار نیز از آنها استقبال نکرده است.

وی با اشاره به جرایم مالیاتی مربوط به املاک بانک‌ها ادامه داد: اگر موضوع را بررسی کنید، می‌بینید که جرایم مهمی نیز در این حوزه مطرح بوده است. فکر می‌کنم حدود ۲۵ درصد جرایم مربوط به املاک و آپارتمان‌های خالی بوده که بانک‌ها باید بابت آنها مالیات و جریمه پرداخت می‌کردند، اما این اتفاق رخ نداده است؛ حتی موضوع تا جایی پیش رفته بود که بحث عزل و ابطال مدیریت عاملی برخی بانک‌ها نیز مطرح شد، اما در عمل اتفاق خاصی که انتظار می‌رفت، رخ نداد.

این کارشناس بازار مسکن با انتقاد از ساختار بنگاهداری نظام بانکی تصریح کرد: یک کلونی بسیار محکم از نظر نظام بانکداری شکل گرفته است؛ به‌گونه‌ای که گویی مانند وایت‌بان عمل می‌کند و شرکت‌های مختلفی را تحت عناوینی مانند شرکت‌های اجرایی و بهره‌برداری ایجاد کرده‌اند؛ عناوینی که گاهی آن‌قدر مبهم است که وقتی درباره آنها سؤال می‌کنید، پاسخ روشنی دریافت نمی‌کنید.

وی یادآور شد: ممکن است وقتی به بانک مرکزی مراجعه می‌کنید، گفته شود که بانک مورد نظر اصلاً چنین شرکتی ندارد یا بانک مرکزی آن شرکت را تأیید نکرده است، اما بعد مشاهده می‌کنیم که همان شرکت در پروژه‌های مشارکت در ساخت فعالیت می‌کند