

مسکن مهر تأثیری در رشد نقدینگی و افزایش پایه پولی نداشت

مدیرعامل بانک مسکن با بیان اینکه برخلاف برخی صحبت‌ها مسکن مهر در رشد پایه پولی تأثیرگذار نبوده است یادآور شد: تحلیلهای مختلفی بود که مسکن مهر، رشد نقدینگی و رشد پایه پولی را بالا برده است. اما آمار بانک مرکزی، خلاف این صحبت را نشان می‌دهد. رشد نقدینگی از سال ۱۳۵۳ تا سال ۱۳۹۹ به میزان ۲۷ درصد بوده است.

به گزارش سایت خبری پرسون، محمود شایان - مدیرعامل بانک مسکن در هشتمین همایش سالانه اقتصاد مقاومتی «مسکن؛ پیشران تولید» اظهار کرد: حوزه مسکن می‌تواند به عنوان پیشران در صف اول تولید و کمک به حرکت سایر صنایع و اشتغال و نهایتاً رشد اقتصادی کشور مورد توجه قرار گیرد. بخش مسکن شاخصهای پیوند پیشین و پسین بزرگی با صنایع و فعالیتهای دیگر دارد. بنابراین راهکارهای ایجاد رونق بخش مسکن همراه با سیاستهای حمایتی دولت منجر به رونق اقتصادی می‌شود.

مسکن ۱۲ درصد از تولید ناخالص داخلی را در بر می‌گیرد

وی افزود: عدم وابستگی به واردات نهاده‌های بخش مسکن، حرکت این بخش، کمک به توان اقتصادی خانوار و نهایتاً رشد اقتصادی کشور را در پی دارد. مسکن به طور مستقیم ۵ درصد و به طور غیرمستقیم ۱۲ درصد از تولید ناخالص داخلی را تشکیل می‌دهد.

شایان با بیان اینکه ابزارها و روشهای متنوعی برای تامین مالی بخش مسکن وجود دارد گفت: از جمله این ابزارها تجمیع وجوه مردم، وجوه برخی از مانده حسابهای دولتی بخصوص در بانک مسکن، انتشار و فروش اوراق مرابحه به پشتوانه تسهیلات رهنی، تودیع منابع مالی صندوقها، تمرکز بخش قابل توجهی از بودجه سازمانهای مختلف دولتی برای مدت سه سال در بافتهای ناکارآمد شهری به منظور افزایش سرانه است که منجر به افزایش سرمایه گذاری در این مناطق خواهد شد. همچنین تامین مالی از طریق زنجیره تامین، استفاده از صندوق پروژه‌ها و فراهم کردن زمینه پیاده‌سازی منابع خارجی می‌تواند در دستور کار قرار گیرد.

پیشنهاد تشکیل کارگروهی برای بررسی ابزارهای مالی بخش مسکن

مدیرعامل بانک مسکن تأکید کرد: پیشنهاد من این است کارگروهی مرکب از وزارت اقتصاد، وزارت راه و شهرسازی، سازمان بورس، بانک مرکزی و بانک مسکن تشکیل شود تا به بررسی یکایک ابزارهای مالی در بخش مسکن اقدام کنند.

وی با اشاره به اقدامات بانک مسکن در تامین مالی بخش مسکن گفت: انواع حسابهای صندوق پس‌انداز مسکن جوانان، اوراق گواهی حق تقدم، تسهیلات بدون سپرده از محل منابع داخلی و محل انتشار اوراق رهنی از جمله روشهای تامین مالی است.

تامین مالی ساخت ۱۵۰ هزار واحد مسکونی توسط بانک مسکن

شایان همچنین درباره طرح نهضت ملی مسکن اظهار کرد: با توجه به اینکه ساخت سالیانه یک میلیون واحد مسکونی پیش‌بینی شده مجلس یک میلیون و ۲۰۰ هزار واحد را پیش‌بینی کرده که ۴۰۰ هزار واحد روستایی و ۸۰۰ هزار واحد شهری است. تامین مالی ۲۱۰ هزار واحد بر عهده بانک مسکن گذاشته شده که تا امروز بیش از ۱۵۰ هزار واحد تامین مالی شده است.

مدیرعامل بانک مسکن با بیان اینکه ما بایستی تسهیلات را سمت تولید ببریم که بهترین روش، مشارکت مدنی است، افزود: تا پایان سال ۱۴۰۰ بانکها بیش از ۲۲۰۰ هزار میلیارد تومان تسهیلات پرداخت کردند که پیش‌بینی می‌شود تا پایان سال به ۲۷۰۰ هزار میلیارد تومان برسد. از این مبلغ ۱۵۰ هزار میلیارد تومان به بخش مسکن اختصاص داده شده است.

وی یادآور شد: در سال ۱۴۰۰ باید ۳۶۰ هزار میلیارد تومان تسهیلات به بخش مسکن پرداخت می‌شد که سیستم بانکی شروع به اعطای این تسهیلات کرده و آنطور که من اطلاع دارم تمام بانکها تسهیلات مشارکت مدنی را آغاز کرده‌اند. یکی از مشکلاتی که به وجود آمده عدم تناسب تسهیلات پرداختی با تسهیلات اختصاص یافته به بخش مسکن است. قبل از سال ۱۳۹۰ سیاستهای بانک مرکزی سهم را مشخص می‌کرد که بخش مسکن ۲۰ درصد تسهیلات را به خود اختصاص می‌داد.

شایان خاطرنشان کرد: از سال ۱۳۹۰ به بعد سیاست تغییر کرد و به سمت عقود مبادله‌ای و تجاری رفت که با نرخهای ۲۲ تا ۲۷ درصد تسهیلات پرداخت شد. اما در بخش مسکن علیرغم اینکه نرخ سود تسهیلات بالا بود، به این دلیل که وامها بلندمدت بود بانکها تمایلی برای پرداخت آن نداشتند. به همین دلیل تسهیلات بخش مسکن به ۵.۵ درصد کاهش یافته باید به ۲۰ درصد افزایش پیدا کند. در جلساتی که در شورای هماهنگی بانکها با دوستان داشتیم این نگرانی تا حدودی رفع شده و قرار است سهم بخشها را جابه‌جا کنند که به تامین نقدینگی بخش مسکن کمک شود.

مدیرعامل بانک مسکن با بیان اینکه برخلاف برخی صحبتها مسکن مهر در رشد پایه پولی تاثیرگذار نبوده است یادآور شد: تحلیلهای مختلفی بود که مسکن مهر، رشد نقدینگی و رشد پایه پولی را بالا برده است. اما آمار بانک مرکزی، خلاف این صحبت را نشان می‌دهد. رشد نقدینگی از سال ۱۳۵۳ تا سال ۱۳۹۹ به میزان ۲۷ درصد بوده است. متوسط رشد نقدینگی در زمان اجرای طرح مسکن مهر بین سالهای ۱۳۸۶ تا ۱۳۹۲ به میزان ۲۸ درصد بود که از ۱۳۹۳ تا ۱۳۹۹ به ۲۷ درصد رسید. یعنی مسکن مهر تاثیر چندانی در رشد نقدینگی به وجود نیاورده است.

وی همچنین با اشاره به رشد پایه پولی در زمان اجرای طرح مسکن مهر گفت: با وجود استفاده از خط اعتباری بانک مرکزی در دوره اجرای مسکن مهر، رشد پایه پولی نسبت به دوره قبل و بعد کاهش یافت که نشان می‌دهد تسهیلات مسکن رشد نقدینگی را افزایش نخواهد داد.

شایان تاکید کرد: فقط از محل برگشت اقساط تسهیلات ۳۴ هزار میلیارد تومان تامین شده که امسال پیش‌بینی کردیم این عدد به ۴۲ هزار میلیارد تومان برسد که تامین کننده منابع بخش مسکن خواهد بود. سیستم بانکی باید به این سمت برود که در بلندمدت تامین مالی به راحتی از محل آورده مشتری باشد. کل تسهیلات خط اعتباری مسکن مهر حدود ۵۵ هزار میلیارد تومان بود که امسال پیش‌بینی می‌کنیم از محل برگشت اقساط مسکن مهر به ۴۲ هزار میلیارد تومان نقدینگی دست پیدا کنیم.

مدیرعامل بانک مسکن، بازگشت تسهیلات در بخش مسکن را آسانتر از بخشهای تجاری و صنعتی دانست و گفت: تفاوت بخش مسکن با بخش تجاری در این است که اگر تسهیلات مثلا ۵۰۰۰ میلیارد تومانی به بخش صنعت پرداخت شود بعد از شش ماه، امکان اینکه محصول به فروش برسد و شرایط پرداخت اقساط فراهم شود وجود ندارد. بنابراین سیستم بانکی مجبور است سود تسهیلات را افزایش دهد و به طور اتوماتیک بعد از پنج سال بدهی ۵۰۰۰ میلیارد تومانی بخش صنعت به سیستم بانکی بیش از ۱۰ هزار میلیارد تومان می‌شود. یعنی عملا منابع بلوکه می‌شود ولی در بخش مسکن اصلا بلوکه نمی‌شود و بعد از دوره مشارکت، برگشت تسهیلات شروع می‌شود.