

سراژیر شدن منابع بانکی به سمت «مال سازی»

آمارها نشان می‌دهد، اغلب بانک‌ها منابع خود را در پروژه‌های بزرگ مال‌سازی یا پرداخت تسهیلات به شرکت‌ها و زیرمجموعه‌های مرتبط با خود مصرف کرده‌اند، به همین دلیل سهم تسهیلات برای ساخت‌وساز مسکن مردم بسیار اندک است.

به گزارش سایت خبری پرسون، نهضت ملی مسکن که قرار است در آن با ساخت ۴ میلیون مسکن، بخشی از مشکل مسکن مردم حل شود، اکنون به مانع کم‌کاری بانک‌ها در پرداخت تسهیلات برخورد کرده و سرعت روند آن کند شده است. طبق قانون «جهش تولید مسکن» بانک‌ها موظف هستند ۲۰ درصد تسهیلات پرداختی کل نظام بانکی را به بخش مسکن اختصاص دهند، به طوری که این میزان در سال اول اجرای قانون کمتر از ۳۶۰ هزار میلیارد تومان نباشد.

از همان ابتدای طرح نهضت ملی مسکن، بانک‌ها بنا را بر ناتوانی در پرداخت این میزان قرار دادند و بانک مرکزی نیز همان میزان حداقل ۳۶۰ هزار میلیارد تومان را به بانک‌ها ابلاغ کرد. حال آنکه بانک‌ها در سال اول اجرای قانون و طبق آمار تسهیلات پرداختی شبکه بانکی، ۳۷۶۰ هزار میلیارد تومان وام‌دهی داشتند که باید طبق قانون، تنها ۷۵۲ هزار میلیارد تومان آن در حوزه نهضت ملی مسکن صرف می‌شد، اما بانک‌ها نه تنها میزان قانونی ۲۰ درصد تسهیلات، بلکه همان رقم حداقلی را نیز پرداخت نکردند.

*مردودی اکثر بانک‌ها در پرداخت تسهیلات به بخش مسکن

اعداد و ارقام پرداختی بانک‌ها به بخش مسکن نشان می‌دهد که اکثریت بانک‌ها توجهی به قانون و طرح نهضت ملی مسکن نداشته‌اند؛ چنانکه از بین ۲۷ بانک و موسسه اعتباری، ۱۹ بانک زیر ۵ درصد از سهم تعیین شده توسط بانک مرکزی را پرداخت کرده‌اند و از بین این ۱۹ بانک، عملکرد ۹ بانک نیز صفر بوده است. نمودار زیر، عملکرد بانک‌ها را در دوره‌ی یک ساله منتهی به شهریور ۱۴۰۱ و دوره‌ی از شهریور ۱۴۰۱ تا فروردین ۱۴۰۲ را نشان می‌دهد.

مقدار اندک و سیر نزولی نسبت تسهیلات اعطایی بخش مسکن به کل تسهیلات بانکی نیز مؤید این مطلب است که هیچ‌گاه پرداخت تسهیلات به بخش مسکن جزء اولویت بانک‌ها نبوده است؛ چراکه طبق آمارها از سال ۱۳۷۸ تاکنون این نسبت در اکثر سال‌ها زیر ۶ درصد بوده و بیشترین رقم آن مربوط به سال ۱۳۸۹ با ۱۱.۲ درصد است. در حالی که همین نسبت در کشورهای همچون سوئیس و هلند به ترتیب ۴۸.۸ و ۱۸.۹ درصد است.

*سراژیر شدن منابع بانکی به سمت «مال سازی»

بهانه ناتوانی شبکه بانکی در پرداخت تسهیلات نهضت ملی مسکن و عملکرد ضعیف آن‌ها در این مورد در حالی است که در همین سال‌ها و به ویژه از سال ۱۳۹۵ که تسهیلات پرداختی به بخش مسکن به شدت کاهش یافته است، بخش زیادی از منابع بانک‌ها به سمت مال‌سازی سراژیر شده است؛ به طوری که در همان سال‌ها اسامی بسیاری از این مجتمع‌های تجاری & تفریحی، در سایت رسمی بانک‌ها قابل مشاهده بوده و سال گذشته بار دیگر در برنامه‌ای از صدا و سیما اسامی آن‌ها منتشر شد.

بر اساس اطلاعات مندرج در سایت بانک آینده، به عنوان نمونه یکی از معروف‌ترین این مال‌ها، ایران مال با زیربنای یک میلیون و ۷۰۰ هزار مترمربعی، متعلق به بانک آینده است که با ۵۰ هزار میلیارد تومان منابع این بانک ساخته شده است که عنوان بزرگ‌ترین مال خاورمیانه و پنجمین مال بزرگ دنیا را نیز از آن خود کرده است تا نشان دهد، بانکی که توانایی پرداخت ۱۱ هزار میلیارد تومان سهم سال اول تسهیلات مسکن متعلق به خود را ندارد و از این میزان ریالی پرداخت نکرده است، توانایی خلق چه شگفتی‌هایی را دارد.

نمونه‌های دیگری از برج‌های تجاری که در سال‌های متعدد و با تسهیلات کلان بانکی ساخته شده‌اند و مانع رسیدن این تسهیلات به بخش‌های با اولویت همچون مسکن شده‌اند و شامل مجموعه‌هایی مجتمع تجاری & اداری پیروزی متعلق به بانک پارسیان، مجتمع تجاری & اداری امید و مجتمع تجاری پارمیس و مجتمع تجاری پردیس شرق متعلق به بانک سپه، اطلس پلازا پروژه مال‌سازی بانک انصار و ادغام شده در بانک سپه، برج جام ساخته شده با منابع بانک ملت، مجتمع اصفهان سیتی سنتر و سرزمین ایرانیان در استان مرکزی حاصل مال‌سازی بانک گردشگری است.

*منابع بانکی در خدمت بانک یا مردم؟

این موارد تنها بخش اندکی از ده‌ها مجتمع بزرگ، با زیربنای بالای ۵۰ هزار مترمربع هستند که بانک‌ها در طول سالیان متمادی به ساخت آن‌ها سرگرم شده و سپرده‌های بانکی و منابع خلق شده را به آن‌ها تزریق کرده‌اند.

همچنین آمار تسهیلات و تعهدات کلان و اشخاص مرتبط بانک‌ها نیز نشان می‌دهد که بانک‌ها تمایل بیشتری به اعطا تسهیلات به برخی اشخاص خاص و شرکت‌های زیر مجموعه خود و کارکنانشان دارند.

کمیسیون اصل ۹۰ مجلس نیز سال گذشته گزارشی منتشر کرد که نشان می‌داد، بانک‌ها تخلفات گسترده‌ای در این زمینه داشته‌اند؛ چنانکه برخی از بانک‌ها تا ۸۰ برابر سقف مجاز، به اشخاص مرتبط با خود تسهیلات پرداخت کرده‌اند.

همچنین طبق گزارش بانک مرکزی در پایان شهریور سال ۱۴۰۱، مانده تسهیلات و تعهدات اشخاص مرتبط بانک‌ها ۲۰۰ هزار میلیارد تومان بوده است که این رقم ۳ برابر تسهیلاتی است که به بخش مسکن پرداخت شده است.

پرداخت این میزان تسهیلات خارج از چارچوب در حالی است که بسیاری از مردم برای تأمین سرپناه خود نیاز به این منابع دارند، چراکه هزینه‌های مسکن در حال بلعیدن درآمد آن‌هاست و آن‌ها مجبورند برای تأمین مسکن از بسیاری نیازهای خود چشم‌پوشی کنند.

***پول مردم به مردم باز نمی‌گردد!**

علاوه بر این، رشد سرسام آور قیمت مسکن در چند سال اخیر نیز باعث شده که خرید این کالای بادوام برای بسیاری از دهک‌ها به آرزو تبدیل شود؛ به طوری که به گفته مجتبی یوسفی، عضو کمیسیون عمران مجلس، رشد قیمت مسکن و زمین باعث شده تا اگر سه دهک اول جامعه بخواهند اقدام به خریداری مسکن با این درآمدها و نرخ تورم کنند باید ۱۲۰ سال صبر کنند یا به عبارتی می‌توان گفت ۱۲۰ سال طول می‌کشد تا صاحب مسکن شوند.

با وجود شرایط سخت پیش آمده، بانک‌ها حاضر به انجام وظیفه و مسئولیت خود در برابر مردم نیستند. در همین زمینه بهزاد رحیمی، عضو کمیسیون عمران مجلس گفت: «متأسفانه بانک‌ها در طرح نهضت ملی مسکن اصلاً همکاری ندارند و حتی برخی از بانک‌ها وام‌های مسکن را با سود ۱۸ تا ۲۳ درصد به مردم تخصیص می‌دهند که خودش به نوعی یک مشکل است.»

رحیمی افزود: «متأسفانه بانک‌ها نمی‌توانند با موضوع اعطای وام با سود پایین کنار بیایند، اما اگر تسهیلات در نظر گرفته شده به موقع در دسترس مردم قرار بگیرد، می‌توانیم بخش عمده‌ای از مشکلات بر سر راه ساخت‌وساز و تحویل مسکن را برطرف کنیم.»

به نظر می‌رسد، بانک‌ها همچنان تمایل دارند تا منابع خود را به پروژه‌هایی اختصاص دهند که آورده چندانی برای مردم به‌ویژه طبقات پایین جامعه ندارد، به علاوه با مظلوم‌نمایی قصد دارند که عدم پرداخت تسهیلات به بخش مسکن را ناشی از نداشتن توان پرداخت و زیاد بودن بار این تسهیلات جا بیندازند، حال آنکه عملکرد آن‌ها خلاف این موضوع را نشان می‌دهد.

لذا وزارت راه و شهرسازی و دیگر نهادهای مرتبط با این جریان باید به جد پیگیر حق قانونی مردم و مسئله اولویت‌دار کشور شوند و به هیچ عنوان از این حق کوتاه نیایند.

منبع: الف