

بانک ها نمی توانند املاک مازاد خود را بفروشند یا نمی خواهند؟

ماجرای ملکداری بانکها از کجا نشأت می‌گیرد؟ چرا این اموال خریدار ندارد؟

به گزارش سایت خبری پرسون، مزایده می‌گذارند؛ نه یکبار که چندبار اما خریداری برای املاکشان پیدا نمی‌کنند یا اینکه به‌گونه‌ای قیمت‌گذاری می‌شوند که خریداری برای آنها پیدا نشود. راز املاکداری بانکها چیست؟ آیا برخی از این مسیر پولشویی نمی‌کنند؟ مهم‌تر اینکه ارزش این املاک چگونه تعیین می‌شود؟ شکاف بین قیمت واقعی و قیمت مورد انتظار بانکها چگونه قابل پر شدن است؟

بانک مرکزی اطلاعات اموال غیرمنقول یا همان املاک و مستغلات ۲۲بانک و یک مؤسسه اعتباری منحل شده را تا پایان آذرماه امسال منتشر کرد که شامل اطلاعات ملکی بانکهای آینده، اقتصاد نوین، ایران زمین، ایران ونزوئلا، پارسیان، پاسارگاد، پست بانک، توسعه تعاون، توسعه صادرات، خاورمیانه، دی، رسالت، سامان، سرمایه، سینا، صادرات، مهر ایران، کشاورزی، مسکن، ملت، ملی و نور می‌شود.

بررسی این داده‌های خام و شاید غیردقیق نشان می‌دهد که تعداد املاک مسکونی در تملک این بانکها ۲۱۶۱هزار واحد بوده که ارزش روز آنها براساس آخرین تخمین‌های انجام شده توسط خود بانکها بالغ بر ۱۹۰هزارو۳۸۱میلیارد و ۳۷۶میلیون ریال برآورد شده است.

آشفته‌گی آماری یا راز مگو؟

اطلاعاتی که بانکها روی سایت بانک مرکزی بارگذاری کرده‌اند بسیار آشفته است؛ به‌گونه‌ای که ارزش روز برآوردی برخی املاک از ارزش دفتری آنها کمتر است یا اینکه بین این آمار با روایت دولت همخوانی‌ای وجود ندارد؛ به طوری که وزارت اقتصاد در مرداد امسال تعداد املاک مسکونی بانک ملت را ۷۲۶ واحد، بانک سپه را ۱۴۶۷ واحد و بانک مسکن را ۷۳۵ واحد اعلام کرده اما اطلاعاتی که روی سایت بانک مرکزی منتشر شده نشان می‌دهد که تعداد املاک مسکونی بانک ملت ۲۴۵ واحد، بانک مسکن ۵۸ واحد است و بانک سپه هم اصلاً آمار خود را منتشر نکرده است. چنین آشفته‌گی آماری در شبکه بانکی عجیب است و باید دید واکنش بانک مرکزی و وزارت اقتصاد به این معما چیست و به‌طور دقیق ارزش روز املاک مسکونی بانکها و تعداد واقعی آنها چه میزان است؟

معمای ارزش واقعی املاک بانکها

یکی از رازهای نهفته در املاک بانکها در ارزش‌گذاری آنهاست؛ به‌گونه‌ای که برخی افراد در طول سالها با رانت و سوءاستفاده و زد و بند با کارشناسان، ارزش ملک خود را چند برابر برآورد کرده و با سند آن از بانکها وام گرفته‌اند و حالا بانکها متوجه شده‌اند که با گذشت چند سال، ارزش واقعی املاک وثیقه‌گذاری شده بسیار پایین‌تر بوده است. براساس تازه‌ترین داده‌های منتشر شده، از جمع کل ۱۵هزارو۱۲۰ املاک در اختیار بانکهای یادشده، تنها ۲۱۶۱ واحد ماهیت مسکونی و آپارتمانی دارد؛ اما آیا این اطلاعات تصویری دقیق از وضعیت املاکداری بانکها را نشان می‌دهد؟

قانون جدید گره را باز می‌کند؟

نمایندگان مجلس بانکها را موظف به واگذاری دارایی‌های مازاد خود حداکثر تا پایان سال دوم برنامه کردند و به بانک مرکزی ماموریت دادند تا ظرف یک‌ماه پس از اجرای قانون سامانه املاک و مستغلات شبکه بانکی را راه‌اندازی کند. با این حکم قانونی، مسئولیت درج دقیق اطلاعات خواسته‌شده و به‌روزرسانی آن برعهده هیأت عامل بانک بوده و کتمان عامدانه دارایی‌هایی که بی‌واسطه یا باواسطه متعلق به بانک یا ثبت اطلاعات غلط با هدف پنهان کردن ویژگی‌های دارایی‌های مزبور باشد، موجب انفصال تا ۳سال از خدمت در دولت و شبکه بانکی است.

نمی‌خرند یا نمی‌فروشند؟

آگهی مزایده بانکها هرزگامی منتشر می‌شود اما پس از مدتی اعلام می‌شود که خریداری پیدا نشده است. آیا این عدم‌تقاضا ناشی از قیمت‌گذاری بالای املاک بانکهاست و یا اینکه برخی ترجیح می‌دهند در بازارهای دیگر سرمایه‌گذاری کنند؟

پولشویی با وثیقه کردن ملک مشکوک!

یک احتمال این است که برخی‌ها از مسیر وثیقه‌گذاری املاک نزد بانکها، اقدام به پولشویی می‌کنند؛ به این شیوه که با پولی که از راه‌های غیرقانونی به‌دست آورده‌اند، املاکی را خریداری می‌کنند و آن را نزد بانکها به وثیقه می‌گذارند و به اتکالی آن وام می‌گیرند و پس از گذشت چندسال، ردپای خود را پاک می‌کنند و پول کثیف‌شان را از مسیر بانکها شست‌وشو می‌دهند. هرچند که ضعف نظارت بانکها هم بر شدت وخامت این وضعیت دامن زده است؛ به‌گونه‌ای که هنوز این پرسش مطرح می‌شود که چگونه می‌توان یک ملک مثلاً ۱۰میلیارد تومانی را چندبرابر ارزش‌گذاری و به بانکها قالب کرد و با اتکالی آن وام گرفت؟

املاک در اختیار بانکها

بارها گفته شده که مقاومتی درون بانکها برای نفروختن املاک وجود دارد و عدم شفافیت در فرایند دریافت پاکت‌ها مزایده و نحوه بررسی آنها هم از دیگر معماهای پیچیده احتکار املاک در راسته بانکی‌هاست. آیا گره پیچیده در ۵ سال آینده باز می‌شود و بانکها از بازار املاک و مستغلات اخراج می‌شوند؟