

علاج ناترازی، خودش ناترازی بزرگ‌تری می‌زاید

امیررضا اعتمادی، کارشناس اقتصادی: در سال‌های اخیر، نظام بانکی ایران با بحرانی مزمن به نام «ناترازی» مواجه بوده است؛ بحرانی که نه تنها ترازنامه بسیاری از بانک‌ها را از حالت سلامت خارج کرده، بلکه به یکی از موتورهای اصلی رشد نقدینگی، تورم و بی ثباتی اقتصادی کشور تبدیل شده است. در میان این شبکه ناتراز، بانک آینده به نماد کامل این وضعیت بدل شد؛ بانکی که روزی قرار بود نماد بانکداری خصوصی مدرن باشد، اما حالا به پرچم‌دار زیان انباشته، دارایی‌های سمی و نسبت کفایت سرمایه منفی تبدیل شده است. بر اساس گزارش‌های رسمی، زیان انباشته بانک آینده به بیش از ۵۰۰ تا ۶۰۰ هزار میلیارد تومان رسیده است؛ عددی معادل چند برابر سرمایه ثبتی بسیاری از بانک‌های بزرگ کشور. نسبت کفایت سرمایه آن نیز منفی ۳۶۰ درصد اعلام شده و برآوردها نشان می‌دهد که حدود ۶۰ درصد از کل اضافه‌برداشت‌های شبکه بانکی از بانک مرکزی مربوط به بانک آینده است. این در حالی است که طبق آمارهای موجود، سهم این بانک از کل زیان انباشته نظام بانکی کشور بیش از ۵۰ درصد است. به زبان ساده، نیمی از بحران ناترازی سیستم بانکی در یک بانک خلاصه شده است. در چنین شرایطی، تصمیم اخیر مبنی بر واگذاری بانک آینده به بانک ملی ایران، به ظاهر اقدامی در جهت ساماندهی اوضاع تلقی می‌شود، اما در واقعیت می‌تواند زمینه‌ساز انتقال بحران از یک بانک خصوصی ورشکسته به بزرگ‌ترین بانک دولتی کشور باشد. بر اساس صورت‌های مالی منتشرشده، بانک ملی در پایان سال ۱۴۰۲ تنها ۵۹۳ میلیارد تومان سود خالص داشته، در حالی که زیان عملیاتی آن حدود ۷ هزار میلیارد تومان گزارش شده است. این بانک بخش مهمی از سود خود را از محل سرمایه‌گذاری‌های غیربانکی و بنگاه‌داری به دست آورده، نه از مسیر عملیات بانکی. به بیان دیگر، سودآوری بانک ملی از جنس فعالیت مولد بانکی نیست، بلکه به اتکالی دارایی‌های غیرنقدشونده است. حال در نظر بگیرید که چنین بانکی قرار است بار مالی و زیان انباشته سنگینی معادل چند صد هزار میلیارد تومان را از بانک آینده به دوش بکشد. ارزش کل دارایی‌های بانک ملی حدود ۴۲۰ هزار میلیارد تومان است؛ یعنی اگر زیان بانک آینده واقعاً در محدوده ۵۰۰ تا ۶۰۰ هزار میلیارد تومان باشد، این واگذاری به معنای فروبردن بانک ملی در زبانی بزرگ‌تر از کل دارایی‌هایش خواهد بود. بانک آینده با نسبت بدهی به سپرده حدود ۷۴ درصد، حجم بالایی از دارایی‌های منجمد، املاک غیرمولد و تسهیلات مشکوک الوصول دارد. واگذاری چنین پرتفویی به بانکی که خود درگیر ناترازی‌های ساختاری است، عملاً بانک ملی را از حالت ثبات نسبی خارج می‌کند. از سوی دیگر، چنین تصمیمی تبعات پولی و تورمی قابل توجهی دارد. در شرایطی که دولت و بانک مرکزی تلاش دارند پایه پولی را مهار کنند، انتقال زیان انباشته و کسری نقدینگی بانک آینده به بانک ملی به احتمال زیاد منجر به افزایش استقراض از بانک مرکزی خواهد شد. از منظر اعتماد عمومی نیز این واگذاری می‌تواند پیامد خطرناکی داشته باشد. بانک ملی سال‌هاست به عنوان «پناهگاه امن سپرده‌گذاران» شناخته می‌شود. اگر افکار عمومی احساس کند که این بانک قرار است هزینه شکست بانک آینده را بپردازد، تردیدوبی اعتمادی در بین سپرده‌گذاران شکل می‌گیرد. بی‌اعتمادی به بزرگ‌ترین بانک دولتی، خطری است که می‌تواند به کل شبکه بانکی سرایت کند. مسئله مهم‌تر اما در عمق ماجراست: این تصمیم نشانه‌ای از فقدان سیاست‌گذاری درست در اصلاح نظام بانکی کشور است. به جای شناسایی و حل ریشه‌ای مشکلات بانک‌های ناتراز، از جمله بنگاه‌داری، تسهیلات تکلیفی، مدیریت ناکارآمد و نظارت ضعیف بانک مرکزی - تنها به انتقال بحران از یک بانک به بانک دیگر بسنده شده است. بانک مرکزی اخیراً پنج بانک دیگر را نیز به عنوان «بانک‌های ناتراز» معرفی کرده است. اگر قرار باشد برای هر یک از آن‌ها همین نسخه تکرار شود - یعنی واگذاری به بانک‌های بزرگ‌تر و ظاهرآ سالم‌تر - در آینده نه‌چندان دور، اکثر بانک‌های کشور با وضعیت مشابه بانک آینده مواجه خواهند شد. این یعنی خطر ورشکستگی دومین‌وار در سیستم بانکی و فشار مضاعف بر بانک مرکزی برای چاپ پول بیشتر. برای جلوگیری از چنین فاجعه‌ای، چند اقدام فوری و اصولی ضروری است:

- تفکیک دارایی‌های سمی و انتقال آن‌ها به یک نهاد مستقل (مثلاً صندوق یا شرکت مدیریت دارایی‌های بانکی) تا فشار مستقیم بر بانک ملی وارد نشود. ۲. تزریق سرمایه واقعی و نه اسمی از سوی دولت یا سهامداران عمده برای پوشش زیان انباشته، به جای انتقال صرف ترازنامه‌ها. ۳. محدودسازی بنگاه‌داری بانک‌ها و تمرکز آن‌ها بر بانکداری واقعی و تسهیلات‌دهی مولد. ۴. بازنگری در سیاست نظارت بانک مرکزی و پایان دادن به رویه‌ی سکوت و مصلحت‌اندیشی در برابر بانک‌های متخلف و ناتراز. ۵. شفاف‌سازی عمومی تصمیم واگذاری و ارائه گزارش دقیق به مردم درباره نحوه انتقال دارایی‌ها و تعهدات، تا اعتماد عمومی حفظ شود.



عکس: آپارنا

بایکوت آمار مسکن

نرخ رشد ساختمان در شش ماهه اول ۱۴۰۴ به عنوان سال شروع برنامه، برابر با ۴/۵- درصد است

رسمی، عملکرد این بخش در سال ۱۴۰۳ فقط نیم درصد بوده و سه‌ماهه ابتدایی ۱۴۰۴ چهار دهم درصد توسط مرکز آمار ایران گزارش شده است. اما نکته قابل تأمل پیش‌بینی مرکز پژوهش‌های مجلس است که برای شش ماهه اول ۱۴۰۴ به عنوان سال شروع برنامه، برابر با منفی پنج و چهاردهم درصد است. این سقوط نشان می‌دهد بخش مسکن بالاترین سطح تأثیرپذیری از جنگ ۱۲ روزه در بین بخش‌های دیگر اقتصادی داشته است. فاصله بین هدفگذاری و عملکرد واقعی، نشان‌دهنده ناکامی ساختاری و عدم همراهی ارکان مختلف دولت که بر صنعت ساختمان اثرگذار هستند؛ در تحقق رشد مورد انتظار است. در تحلیل این وضعیت، می‌توان گفت محدودیت منابع مالی دولت و تسهیلات بانکی بخش مسکن، عامل اصلی راکد شدن این بازار است.

از طرف دیگر بر خلاف تصور عمومی، ساخت و ساز محدود به مسکن نیست و تمام فعالیت‌های عمرانی و ساخت و سازهای زیرساختی مثل راه، راه‌آهن، بندر، فرودگاه، سد، نیروگاه، پالایشگاه، کارخانه و ساختمان‌های عمومی را در بر می‌گیرد و عمدتاً رکود نشانه افت عمومی فعالیت‌های عمرانی و کاهش سرمایه‌گذاری در پروژه‌های زیرساختی است. در واقع، بخش ساختمان در ایران ماهیتاً تابع مستقیم بودجه عمرانی و سیاست‌های کلان اقتصادی و مالی و بانکی است. هرگونه اختلال در جریان، زمان‌بندی و شیوه تخصیص منابع عمرانی، همچنین تسهیلات به بخش ساختمان، مستقیماً رشد این بخش را متأثر می‌کند.

استمرار روند نزولی تشدید اعطای تسهیلات بخش ساختمان و شیوه و زمان‌بندی تخصیص بودجه‌های عمرانی و محدودیت دسترسی به منابع مالی، عملاً پویایی این بخش را تحت تأثیر قرار داده و رشد واقعی آن را از اهداف برنامه هفتم فاصله داده است. بررسی وضعیت اجرای احکام و اهداف کمی فصل یازدهم با عنوان «توسعه مسکن» در سال نخست برنامه، نشان می‌دهد که از مجموع اهداف پیش‌بینی شده در این فصل، پنج هدف یا اقدام کلیدی این فصل عملاً محقق نشده و وضعیت آنها در پایان سال اول در سطح عدم تحقق ارزیابی می‌شود.

تحلیل وضعیت اجرای احکام فصل یازدهم در سال اول برنامه نشان می‌دهد که تحقق کامل اهداف و اقدامات پیش‌بینی شده با موانع متعددی مواجه بوده. عدم پیش‌بینی منابع مالی در بودجه با سهم ۲۱/۳۷ درصد، یکی از مهمترین عوامل تأخیر و ناکامی در اجرای کامل برنامه بوده است. کمبود تخصیص بودجه کافی موجب شده بسیاری از اقدامات برنامه، به‌ویژه در حوزه احداث و نوسازی مسکن، به صورت ناقص یا با تأخیر انجام شود.

▼ بانک‌ها زیر بار پرداخت تسهیلات نمی‌روند

براساس قانون جهش تولید مسکن، بانک‌ها باید ۳۶۰ هزار میلیارد تومان در سال برای ساخت مسکن حمایتی اختصاص دهند. این در حالی است که اصولاً بانک‌ها زیر بار تسهیلات کلان مسکن نمی‌روند. دلیل این موضوع نیز کاملاً مشخص است، وقتی تورم در جامعه رشد جهشی دارد، دولت نمی‌تواند انتظار داشته باشد که بانک‌ها منابع خود را در اختیار بخش مسکن بگذارند.

تازمانی که ضرر هنگفت بانک‌ها برای تأمین مالی پروژه مسکن جبران نشود؛ بانک‌ها زیر بار پرداخت تسهیلات نمی‌روند. یعنی واحد در سال می‌رسد که بخشی از آن در چارچوب طرح‌های حمایتی دولتی و بخش دیگر از مسیر سرمایه‌گذاری بخش خصوصی تأمین می‌شود. طاهر خانی برای توضیح بیشتر به جزئیات دو سال نخست اجرای برنامه اشاره کرد. به گفته او، در سال اول برنامه، ساخت بین ۳۰۰ تا ۴۰۰ هزار واحد حمایتی و حدود ۲۰۰ هزار

سهم‌بندی دقیق سالانه برای انواع طرح‌های مسکنی را مشخص کرده و نقش دولت را در حد سیاست‌گذار و ناظر تعریف کرده است. طبق گفته معاون وزیر، بر اساس قانون برنامه هفتم توسعه، ترکیب سالانه ساخت مسکن به‌صورت دقیق تعیین شده است. بر این اساس، در هر سال باید: ۱۰۰ هزار واحد مسکن حمایتی، ۲۰۰ هزار واحد مسکن روستایی، ۱۰۰ هزار واحد در بافت‌های فرسوده و ۴۰۰ هزار واحد توسط بخش خصوصی ساخته شود. مجموع این اهداف سالانه، به حدود ۸۰۰ هزار واحد در سال می‌رسد که بخشی از آن در چارچوب طرح‌های حمایتی دولتی و بخش دیگر از مسیر سرمایه‌گذاری بخش خصوصی تأمین می‌شود. طاهر خانی برای توضیح بیشتر به جزئیات دو سال نخست اجرای برنامه اشاره کرد. به گفته او، در سال اول برنامه، ساخت بین ۳۰۰ تا ۴۰۰ هزار واحد حمایتی و حدود ۲۰۰ هزار

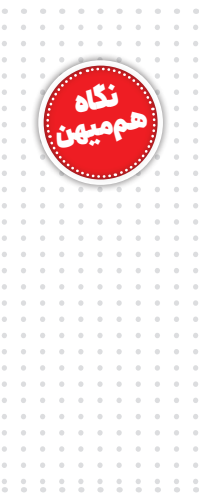
به تورم عمومی، حفظ و تقویت کنند. تورم مسکن برای گروه دیگر یعنی بسازنفرش‌ها، نقش ترمز (سرعت‌گیر قوی) را بازی کرد. این تورم ملکی چون قدرت خرید مسکن را هدف گرفت، باعث ضربه به بازار فروش سازنده‌ها شد. با این حال تورم مسکن همه‌نیروی رکودساز بازار ساختمان‌سازی نبوده و نیست. نیروی دوم از سمت بالادست این بازار یعنی نهاده‌های تولید مسکن، باعث خروج بسازنفرش‌ها از صحنه شد. روند رشد قیمت مصالح ساختمانی از سال ۱۳۹۶ تاکنون مشخص می‌کند، تورم تولید مسکن بیش از تورم عمومی بوده است. همچنین تورم زمین از تورم مسکن نیز بیشتر بوده است. زمین سهم اصلی در نهاده‌های تولید مسکن را دارد و هر اندازه رشد قیمت آن اثر معکوس بر نبض تولید می‌گذارد، طی نیم‌دهه گذشته، متوسط رشد سالانه قیمت مسکن حدود ۶۰ درصد اما متوسط رشد سالانه قیمت زمین نزدیک به ۹۰ درصد گزارش شده است. این رشد سنگین هزینه تولید مسکن، بر حاشیه سود بسازنفرش‌ها اثر کاهشی و بازدارنده سرمایه‌گذاری گذاشت. در این وضعیت، باید بررسی شود که سال جاری برای سازندگان و تولیدکنندگان خانه، چگونه خواهد بود؟

هر زمان بازار معاملات مسکن از فاز رکود تورمی خارج شود، سازنده‌های دارای خانه‌های نوساز، در لحظه احیای نبض معاملات فروش، از شانس «فروش راحت با قیمت بالا» منتفع می‌شوند. در جریان تغییر فاز بازار مسکن، هر چقدر زمان پیش‌برود، سطح کاهنده قیمت مسکن نیز بیشتر می‌شود و در واقع، هر اندازه ساختمان‌های در حال ساخت در پسارکود، دیرتر آماده عرضه و فروش شوند، با قیمت پایین‌تر از محاسبات اولیه سازنده، احتمالاً معامله خواهند شد. هر چند زمان احتمالی خروج از این رکود سنگین، نامشخص است اما وقوع آن، دور از انتظار نیست به‌خصوص اگر ریسک غیراقتصادی حل شود.

در دهه ۹۰ تولید مسکن از اوج تاریخی خودش فاصله گرفت و در حالی که جمعیت شهری، نرخ ازدواج، مهاجرت‌های درون‌کشوری و تقاضای مصرفی افزایش پیدا کرد، ظرفیت ساخت و ساز نزولی شد. این روند هم‌زمان با تورم عمومی، جهش نرخ ارز و سرمایه‌ای شدن بازار مسکن، موجب شکل‌گیری طولانی‌ترین موج تورم قیمتی در این بازار از سال ۱۳۹۷ تا ۱۴۰۲ شد. نتیجه این تحولات، کاهش شدید توان خانوارها برای خرید مسکن، کاهش سهم تقاضای مصرفی و رشد تقاضای استیجاری به‌ویژه در شهرهای بزرگ بود. بخش عمده‌ای از زوج‌های جوان، کارگران، مهاجران شغلی و تحصیلی، امکان ورود به بازار خرید مسکن را ندارند و از سر اجبار به بازار اجاره سوق داده شده‌اند.

▼ برنامه ناموفق هفتم

در ماده ۲ قانون برنامه هفتم پیشرفت، برای بخش ساختمان نرخ رشد در ۹۰ درصدی هدفگذاری شده، با این حال، طبق گزارش‌های



تحلیل وضعیت

اجرای احکام فصل یازدهم در سال اول برنامه نشان می‌دهد که تحقق کامل اهداف و اقدامات پیش‌بینی شده با موانع متعددی مواجه بوده. عدم پیش‌بینی منابع مالی در بودجه با سهم ۳۱/۳۷ درصد، یکی از مهمترین عوامل تأخیر و ناکامی در اجرای کامل برنامه بوده است. کمبود تخصیص بودجه کافی موجب شده بسیاری از اقدامات برنامه، به‌ویژه در حوزه احداث و نوسازی مسکن، به صورت ناقص یا با تأخیر انجام شود

فرزانه طهرانی

دبیر گروه اقتصاد



آمار مربوط به ساخت، معاملات و قیمت مسکن از تابستان سال گذشته اعلام نشده است. آخرین اعلام از سوی بانک مرکزی در بخش قیمت مربوط به مرداد ۱۴۰۳ و در بخش ساخت و سرمایه‌گذاری مربوط به ۶ ماهه اول سال گذشته است.

قیمت مسکن که از سوی بانک مرکزی اعلام می‌شود از سال ۱۳۹۵ به بعد موجود است و قیمت‌های یک سال گذشته اعلام نشده است. آخرین قیمت اعلامی مسکن ۸۸ میلیون و ۵۰۰ هزار تومان در هر مترمربع در مرداد ۱۴۰۳ بوده و رشدی که در ۱۴ ماه گذشته با وجود رکود شدید در این بخش، اتفاق افتاده گزارش نشده است.

بررسی قیمت‌ها در تهران از طریق بنگاه‌های معاملات ملکی و سایت‌های درج آگهی نشان می‌دهد به‌طور متوسط قیمت هر مترمربع مسکن در تهران تا نزدیک ۱۵۰ میلیون تومان بالا رفته است. آن هم در شرایطی که معاملات مسکن در رکود است و ساخت و ساز در سراسریبی. از سال ۱۳۹۶ تاکنون، تیراژ تولید سالانه مسکن در کشور به نصف نیمه اول دهه ۹۰ سقوط کرده است. کارشناسان معتقدند که بازار مسکن برای رسیدن به تعادل به سالی نزدیک به یک میلیون واحد مسکونی برای تعادل نسبی میان عرضه و تقاضا نیازمند است. با این حال کارنامه سرمایه‌گذاری ساختمانی در سال‌های اخیر از ساخت میانگین حدود ۳۵۰ هزار واحد در سال حکایت دارد. در تهران هم نیاز به ساخت سالی حداقل ۹۰ هزار واحد مسکونی وجود دارد، در حالی که متوسط تیراژ تولید سالانه حدود ۶۰ هزار واحد گزارش شده است.

بررسی‌ها درباره رکود تاریخی ساخت‌وساز نشان می‌دهد، تورم تاریخی مسکن ضربه‌های سنگین اقتصادی به بسازنفرش‌ها وارد کرده و باعث شده بر خلاف تصور رایج در میان عموم، بسازنفرش‌ها از کمترین حاشیه سود بوداردهی تولید در مقایسه با فعالیت‌های دیگر اقتصادی برخوردار شوند. رونق معاملات مسکن توأم با رشد قیمت اگر تا سطح مشخصی از توان بازار باشد، سبب رونق ساخت‌وساز و جذابیت سرمایه‌گذاری برای بسازنفرش‌ها می‌شود. همه این شرایط عجیب و غریب، بسازنفرش‌ها را در سراسریبی سقوط سرمایه‌گذاری قرار داد. در سال‌های اخیر، بازار مسکن از بابت «قیمت بالا و روبه رشد»، ظاهرآ مناسب سرمایه‌گذاران بوده اما در واقعیت، این بازار برای سرمایه‌گذاران ملکی (نوع غیرمولد)، بهشت سرمایه‌گذاری و برای سرمایه‌گذاران ساختمانی (نوع مولد)، جهنم شد. گروهی از تورم تاریخی ملک نفع بردند که با خرید و فروش ملک یا خرید و فروش قلاب برنامه هفتم توسعه خبر داد. او با اشاره به اصلاحات انجام‌شده در قانون برنامه هفتم توسعه، اعلام کرد که این قانون برداشت‌های نادرست از قانون جهش تولید مسکن را برطرف کرده است. حبیب‌الله طاهرخانی



حبیب‌الله طاهرخانی، معاون مسکن و ساختمان وزارت راه و شهرسازی با تأکید بر این که دولت سازنده مستقیم مسکن نیست، از اصلاح برداشت‌های نادرست قانون جهش تولید در قالب برنامه هفتم توسعه خبر داد. او با اشاره به اصلاحات انجام‌شده در قانون برنامه هفتم توسعه، اعلام کرد که این قانون برداشت‌های نادرست از قانون جهش تولید مسکن را برطرف کرده است. حبیب‌الله طاهرخانی