

گزارش نظارتی پرداخت تسهیلات بانکی به بخش مسکن؛ موضوع ماده (۴) قانون جهش تولید مسکن



بِسْمِ اللَّهِ الرَّحْمَنِ الرَّحِيمِ

تاریخ انتشار:

۱۴۰۴/۶/۲۵

شماره مسلسل: ۲۰۹۷۱

کد موضوعی: ۲۲۰



مرکز پژوهش‌های
مجلس شورای اسلامی

عنوان گزارش:

گزارش نظارتی پرداخت تسهیلات بانکی به بخش مسکن؛
موضوع ماده (۴) قانون جهش تولید مسکن

نوع گزارش: طرح/لایحه □ راهبردی □ نظارتی ■ پیش نویس قانونی □

نام دفتر:

دفتر مطالعات اقتصادی (گروه پولی و بانکی)

تهیه و تدوین کنندگان:

محمد جمور، مهدی دارابی (گروه پولی و بانکی)، مهدی ابادری (گروه اقتصاد کلان و مدل سازی)

مدیر مطالعه:

مهدی دارابی

ناظران علمی:

میثم خسروی، سیدمهدی بنی طبا

اظهار نظرکننده:

علی فرنام (گروه عمران و شهرسازی)، (دفتر زیربنایی)

اظهار نظرکنندگان خارج از مرکز:

علی نادری شاهی، سجاد عبدی، احسان راکعی، مهدی اشعری (کارشناس گروه مسکن)

گرافیک و صفحه آرایی:

منیره حاجی محمدی

ویراستار ادبی:

زهرة عطاردی

واژه‌های کلیدی:

۱. قانون جهش تولید مسکن
۲. تأمین مالی مسکن
۳. تسهیلات مسکن

تاریخ شروع مطالعه:

۱۴۰۲/۰۸/۱۵



فهرست مطالب

۷	چکیده
۸	خلاصه مدیریتی
۹	۱. مقدمه
۱۲	۲. وضعیت پرداخت تسهیلات مسکن در ایران و جهان
۱۳	۳. علل عدم پرداخت تسهیلات مسکن توسط نظام بانکی در ایران
۱۴	۳-۱. دستوری بودن نرخ سود و پایین بودن نرخ سود تسهیلات مسکن
۱۴	۳-۲. تغییرات بالای نرخ سود در بلندمدت
۱۴	۳-۳. ریسک نقدینگی و انجماد دارایی‌های بانک
۱۵	۳-۴. استطاعت مالی پایین متقاضیان در بازپرداخت تسهیلات
۱۵	۳-۵. مشکلات مربوط به تملک وثایق تسهیلات
۱۵	۴. ماده (۴) قانون جهش تولید مسکن، وضعیت اجرا، ابهامات قانونی و اشکالات اقتصادی
۱۵	۴-۱. وضعیت اجرای ماده (۴) قانون جهش تولید مسکن
۱۹	۴-۲. ابهامات ماده (۴) قانون جهش تولید مسکن
۲۰	۴-۲-۱. تفکیک مفهوم نظام بانکی و بانک‌ها و مؤسسات اعتباری غیربانکی
۲۰	۴-۲-۲. ابهام در میزان افزایش تسهیلات پرداختی برای دوره‌های بعدی
۲۱	۴-۲-۳. ابهام در نحوه تعامل بین بانک‌ها و وزارت راه و شهرسازی
۲۱	۴-۲-۴. ابهام در مورد «در قالب بودجه سنواتی» در تبصره «۵»
۲۱	۴-۳. اشکالات اقتصادی ماده (۴) قانون جهش تولید مسکن
۲۱	۴-۳-۱. کاهش سهم مانده تسهیلات دیگر بخش‌های اقتصادی
۲۳	۴-۳-۲. مانع بالقوه برای سیاست کنترل مقداری ترازنامه
۲۳	۴-۳-۳. ایجاد تبعیض به ضرر بانک‌های فعال در عرصه تأمین مالی تولید
۲۳	۴-۳-۴. افزایش ریسک نقدینگی در شبکه بانکی
۲۴	۵. نتیجه‌گیری و پیشنهادها
۲۴	۵-۱. رفع ابهامات ناظر به متن ماده قانون
۲۴	۵-۲. هدف‌گذاری تسهیلات بانکی بر مبنای مانده تسهیلات و نه تسهیلات اعطایی
۲۵	۵-۳. ایجاد فرصت‌های جبرانی برای بانک‌هایی که به علت مشکلات سامانه‌ای تنبیه مالیاتی شده‌اند
۲۵	۵-۴. تعریف مکانیسم‌های تشویقی و انگیزشی در قبال ارائه تسهیلات قانون جهش تولید مسکن
۲۵	۵-۵. نرخ‌گذاری متناسب برای تسهیلات مسکن
۲۶	۵-۶. اقساط پلکانی برای بازپرداخت تسهیلات
۲۶	۵-۷. تعریف دیگر روش‌های تأمین مالی تولید مسکن
۲۶	۵-۸. جداسازی و ارائه آمار تفکیکی از تسهیلات مسکن از سایر فعالیت‌های ساختمانی و همچنین تفکیک آمار تسهیلات مسکن حمایتی و عادی برای رصد دقیق‌تر بخش مسکن
۲۹	منابع و مأخذ

فهرست جداول

جدول ۱. نسبت تسهیلات رهنی به کل تسهیلات در کشورهای منتخب	۱۲
جدول ۲. درصد مانده تسهیلات مسکن و ساختمان از کل مانده تسهیلات شبکه بانکی	۱۶
جدول ۳. سهمیه تسهیلات مسکن بنابر ماده (۴) قانون جهش و عملکرد آن	۱۷
جدول ۴. وضعیت تعداد متقاضیان تسهیلات مسکن	۱۹
جدول ۵. محاسبه نسبت مانده تسهیلات مسکن به نقدینگی با فرض رشد ترازنامه معادل ۲۵ درصد (واحد سایر اعداد، همت)	۲۲
جدول ۶. محاسبه نسبت مانده تسهیلات مسکن به نقدینگی با فرض رشد ترازنامه معادل ۲۵ درصد	۲۳
جدول ۱ پیوست. نسبت تسهیلات با وثیقه ملکی به نسبت کل تسهیلات در کشورها	۲۸

فهرست اشکال

شکل ۱. نمودار قیمت مسکن به در آمد سالیانه در گران ترین شهرهای دنیا و تهران	۱۰
شکل ۲. نمودار درصد مانده تسهیلات مسکن و ساختمان از کل تسهیلات بانکها	۱۳
شکل ۳. نمودار حجم تسهیلات اعطایی کل و بخش مسکن و ساختمان (همت)	۱۶
شکل ۴. نمودار درصد مانده تسهیلات مسکن و ساختمان از کل تسهیلات بانکها	۱۷
شکل ۵. نمودار میزان تسهیلات مسکن تکلیف شده و تعهدات ایفا شده در سه سال ابتدایی قانون جهش تولید مسکن به تفکیک بانکها (همت)	۱۸
شکل ۶. نمودار وضعیت بانکها در ایفای تعهدات تکلیفی و میزان مالیات جریمه سال ۱۴۰۱	۱۸



گزارش نظارتی پرداخت تسهیلات بانکی به بخش مسکن؛ موضوع ماده (۴) قانون جهش تولید مسکن

Doi: [10.22034/report.mrc.2025.1404.33.6.20971](https://doi.org/10.22034/report.mrc.2025.1404.33.6.20971)

چکیده



امروزه تأمین مسکن مناسب یکی از مهم‌ترین معضلات اقتصادی کشور است که برای تأمین آن قانون جهش تولید مسکن در سال ۱۴۰۰ به تصویب رسید. تأمین مالی ساخت مسکن نیز همواره به‌عنوان یکی از مهم‌ترین مسائل ساخت مسکن نه‌تنها در ایران بلکه در همه کشورها مطرح بوده است. در این راستا، عملکرد وضعیت پرداخت تسهیلات در قالب ماده (۴) قانون جهش تولید مسکن در کشور بسیار کم بوده به طوری که در سه سال اول اجرای قانون، عملکرد پرداخت تسهیلات در قالب قانون جهش تولید مسکن به نسبت تکلیف قانونی حدود ۳۰ درصد بوده است. این موضوع سبب ایجاد صف شدید حدود یک میلیون نفری برای دریافت تسهیلات مسکن شده است. بررسی‌های کارشناسی نشان می‌دهد که نظام بانکی در کشور به دلایل متعدد رغبت و انگیزه کافی برای پرداخت تسهیلات مسکن را نداشته و قانون جهش تولید مسکن نیز نتوانسته این نقیصه را برطرف کند.



بیان/شرح مسئله

ماده (۴) قانون جهش تولید مسکن مصوب سال ۱۴۰۰، بانک‌ها و مؤسسات اعتباری غیربانکی را موظف کرده است، ۲۰ درصد از تسهیلات اعطایی سالیانه خود را به بخش مسکن اختصاص دهند. بر اساس تبصره «۵» همین ماده، سازمان امور مالیاتی مکلف شده است، مالیاتی معادل ۲۰ درصد از تعهدات انجام نشده را از بانک‌ها و مؤسسات مستنکف دریافت کند. عملکرد شبکه بانکی در سه سال اول اجرای قانون در پرداخت تسهیلات مسکن، بسیار کم بوده و شبکه بانکی تنها به ۳۰ درصد تکالیف خود عمل کرده است. این در حالی است که نزدیک به یک میلیون نفر در صف دریافت تسهیلات مسکن قرار دارند و پرداخت نکردن تسهیلات به آنها قطعاً منجر به ایجاد نارضایتی و عدم ساخت مسکن مورد نیاز کشور خواهد شد.

نقطه نظرات/یافته‌های کلیدی

بررسی‌های کارشناسی نشان می‌دهد که در کشورهای مورد بررسی تسهیلات رهنی (تسهیلات به پشتوانه وثایق ملکی) به صورت متوسط ۱۹ درصد از مانده تسهیلات پرداختی نظام بانکی را تشکیل می‌دهند، اما در نظام بانکی کشور سهم مانده تسهیلات بخش مسکن و ساختمان به کل مانده تسهیلات در سال ۱۴۰۲ حدود ۱۰ درصد است که در صورت کسر تسهیلاتی که به پروژه‌های ساختمانی برخی بانک‌های خصوصی داده شده است، این رقم بسیار کاهش خواهد یافت و تسهیلات پرداختی به بخش ساختمان مسکونی عمدتاً منحصر در بانک مسکن است. لذا بدون تردید به رغم بانک‌محور بودن تأمین مالی در کشور، نظام بانکی کشور تسهیلات کافی و مناسب در مقایسه با سایر کشورها به بخش مسکن پرداخت نکرده است. در این راستا، در شرایطی که کشور نیازمند ساخت مسکن جدید است، لازم است بررسی شود که چرا نظام بانکی در ایران تمایل و انگیزه کافی برای پرداخت تسهیلات به بخش مسکن را ندارد؟ در پاسخ باید گفت اولاً، شبکه بانکی به دلایلی نظیر پایین بودن نرخ سود تسهیلات مسکن، دوره طولانی بازپرداخت تسهیلات مسکن، استطاعت ناکافی دریافت‌کنندگان تسهیلات مسکن و امکان نکول تسهیلات از این محل و مشکلات ناشی از تملک وثایق تسهیلات مسکن، انگیزه کافی برای پرداخت تسهیلات مسکن را ندارد. واضح است که قانون جهش تولید مسکن نیز نتوانسته است این مشکلات را برطرف کرده و انگیزه لازم به منظور پرداخت تسهیلات مسکن را ایجاد کند.

ثانیاً، ماده (۴) قانون جهش تولید نیز فارغ از ابهامات موجود در آن، واجد اشکالاتی است که اجرای کامل آن می‌تواند منجر به ایجاد محدودیت برای تسهیلات‌دهی به سایر بخش‌های اقتصادی شود. گفتنی است؛ بر اساس تکلیف ماده (۴) قانون جهش تولید مسکن، «بانک‌ها و مؤسسات اعتباری غیربانکی مکلفند حداقل بیست درصد (۲۰٪) از تسهیلات پرداختی نظام بانکی در هر سال را بانرخ سود مصوب شورای پول و اعتبار به بخش مسکن اختصاص دهند»؛ با توجه به ماهیت بلندمدت بودن تسهیلات مسکن، در صورت اجرای کامل این حکم، در سال ۱۴۱۰ سهم تسهیلات بخش مسکن از کل مانده تسهیلات شبکه بانکی به بیش از ۴۰ درصد خواهد رسید که به معنی کاهش سهم دیگر بخش‌های اقتصادی از تسهیلات خواهد بود و همچنین این موضوع می‌تواند مانعی بالقوه برای تحقق اهداف رشد نقدینگی نیز باشد. با توجه به اینکه حکم قانون به جای «تغییر در مانده تسهیلات پرداختی» بر «تسهیلات پرداختی» تأکید کرده است و واقعیت نظام بانکی آن است که بخش قابل توجهی از تسهیلات پرداختی کوتاه‌مدت (سررسید زیر یک سال) و با هدف تأمین سرمایه در گردش هستند، مشکل دیگری که ایجاد شده است، تبعیض به ضرر بانک‌های فعال در عرضه تأمین مالی کوتاه‌مدت و افزایش ریسک نقدینگی این بانک‌هاست. همچنین ماده (۴) قانون جهش تولید مسکن در موارد متعددی واجد ابهام بوده که در متن به آنها پرداخته شده و لازم است این ابهامات برطرف شود.

پیشنهاد راهکارهای تقنینی، نظارتی یا سیاستی

- ۱ رفع ابهامات ناظر به متن ماده (۴) قانون جهش تولید مسکن در صدر ماده و تبصره‌های ۵ و ۲.
- ۲ هدف‌گذاری «رسیدن سهم تسهیلات بخش مسکن به ۲۵ درصد از کل مانده تسهیلات پرداختی» به جای «سهم ۲۰ درصد از تسهیلات پرداختی»

۳ ایجاد فرصت‌های جبرانی برای بانک‌هایی که به علت مشکلات سامانه‌ای تنبیه مالیاتی شده‌اند، بدین نحو که مالیات قطعی شده (اخذ شده) از بانک‌ها و مؤسسات اعتباری که در سال‌های بعد معادل رقم تعهد تسهیلات سال‌های قبلی اجرای قانون را جبران کنند، به آنها عودت داده شود.

۴ تعریف مکانیسم‌های تشویقی و انگیزشی برای ایفای نقش بانک‌ها در حوزه مسکن (به عنوان جایگزین پرداخت تسهیلات) نظیر اجازه به بانک‌ها برای سرمایه‌گذاری مستقیم در ساخت مسکن معرفی شده توسط وزارت راه و شهرسازی و واگذاری آن پس از مدت معین ذیل ماده (۱۲) قانون تأمین مالی تولید و زیرساخت، استفاده از ظرفیت زمین‌های مازاد ترازنامه بانکی به صورتی که اگر بانکی زمینی که خود مالک آن است را بسازد و در مدت معینی واگذار کند، معادل مبلغ ارزش زمین و همچنین تسهیلاتی که برای ساخت و ساز باید پرداخت می‌شد به عنوان عملکرد قانون جهش تولید مسکن لحاظ شود و استفاده از ظرفیت واگذاری املاک و مستغلات مازاد شبکه بانکی به صورتی که اگر هر بانک دارایی‌های مازاد خود به خصوص زمین و مسکن را واگذار کند، نه تنها ترازنامه بانک آزاد شده و ظرفیت تسهیلات دهی ایجاد می‌شود، بلکه معادل رقم واگذاری به عنوان عملکرد قانون جهش تولید مسکن لحاظ شود تا آنکه زمین‌های مازاد بلو که شده در بانک‌ها برای ساخت و ساز مسکن مورد استفاده قرار گرفته و همچنین املاک بلااستفاده بانک‌ها به بازار مسکن تزریق شوند.

۵ تعریف دیگر روش‌های تأمین مالی تولید مسکن از جمله؛ استفاده از ظرفیت‌های بازار سرمایه در مورد اوراق MBS به منظور افزایش نقدشوندگی تسهیلات پرداختی به بخش مسکن و کاهش ریسک نقدینگی شبکه بانکی به عنوان مکمل ابزار بانکی تأمین مالی مسکن، استفاده از ظرفیت انتشار اوراق گام و صکوک برای تأمین مالی تسهیلات مسکن، تشکیل شرکت‌های پروژه و صندوق‌های سرمایه‌گذاری زمین و ساختمان برای ایجاد رغبت به سرمایه‌گذاری مستقیم در ساخت مسکن، فروش متری مسکن و افزایش سهم تأمین مالی از طریق پیش‌فروش با اصلاح ضوابط حقوقی قراردادها و کاهش ریسک ناشی از آن. در انتهای گزارش متن پیشنهادی برای اصلاح ماده (۴) قانون جهش مسکن ارائه شده است.

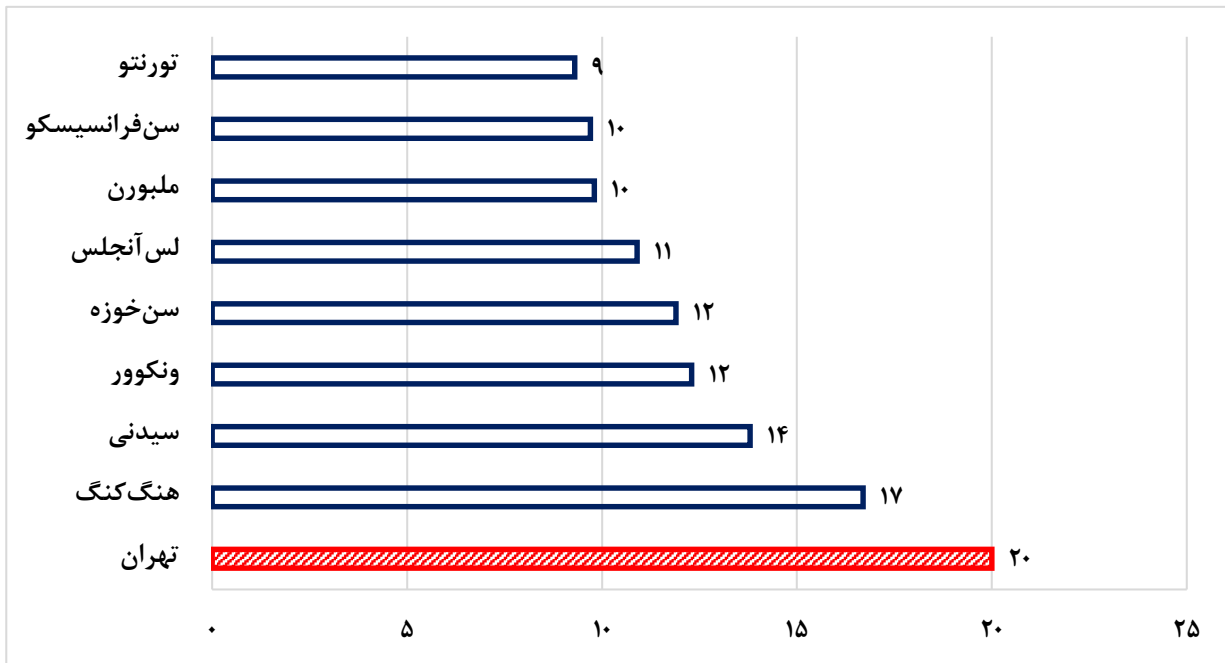
۱. مقدمه

تأمین مسکن و سرپناه از مدت‌ها پیش جزء نیازهای مهم و ضروری^۱ مردم بوده که تأمین آن در قانون اساسی کشور نیز منعکس شده است. ضروری بودن مسکن و سرپناه باعث شده است که آحاد اقتصادی با هر سطحی از درآمد و توان مالی به دنبال تأمین مسکن مورد نیاز خود باشند؛ چرا که زندگی کردن بدون مسکن و سرپناه امکان‌پذیر نیست. به عبارت دیگر، رشد غیر معمول قیمت مسکن و اجاره‌بهای آن می‌تواند تبعات ناگواری بر زندگی خانواده‌ها بر جای گذارد که این موضوع باعث شده است در بیشتر کشورهای دنیا، دولت‌ها به صورت فعالانه در بخش مسکن ورود کنند. یکی از شاخص‌هایی که برای سنجش وضعیت مسکن در کشورها مورد استفاده قرار می‌گیرد، شاخص دسترسی به مسکن است. این شاخص با فرض پس‌انداز ۱۰۰ درصدی یک فرد با درآمد متوسط به بالا در جامعه، تعداد سال‌های لازم برای تهیه یک مسکن با ویژگی‌های تقریباً مشابه را در کشورهای مختلف محاسبه می‌کند. بررسی سال ۲۰۲۴ پایگاه ویزوال کپیتال‌لیست^۲ نشان می‌دهد که در مراکز شهری دنیا به طور متوسط باید حدود ۱۰ سال برای تهیه مسکن پس‌انداز کامل داشت. در این مطالعه شهر هنگ‌کنگ با رقم حدود ۱۷ سال یکی از گران‌ترین شهرهای دنیا در تهیه مسکن به حساب می‌آید؛ اما برآورد خوش‌بینانه همین رقم برای تهران عدد ۲۰ را نشان می‌دهد.^۳ بدیهی است؛ بالاتر بودن این رقم به معنای سخت‌تر بودن تهیه مسکن است که بر این اساس وضعیت مسکن در کشور مناسب ارزیابی نمی‌شود.

1. Necessary
2. Visual Capitalist

۳. در سال ۱۴۰۳ با فرض درآمد متوسط ۲۰ میلیون تومانی و مسکن به قیمت ۵ میلیارد تومان در مرکز تهران محاسبه شده است.

شکل ۱. نمودار قیمت مسکن به درآمد سالیانه در گران‌ترین شهرهای دنیا و تهران [۱]



لازم به ذکر است؛ به طور طبیعی این سؤال پیش می‌آید که مشکل مسکن در کشور و به طور خاص در شهر تهران چگونه ایجاد شده و از چه طریقی قابل رفع شدن است. در پاسخ باید گفت؛ عوامل متعددی در این موضوع نقش داشته‌اند که می‌توان آنها را به دو دسته کلی عوامل سمت عرضه و تقاضای مسکن تقسیم کرد. در سمت تقاضای مسکن نیز عوامل متعددی منجر به معضل مسکن در کشور شده‌اند که به نظر می‌رسد اولین و مهم‌ترین آن پایین بودن سطح درآمد ملی و یا قدرت خرید آحاد اقتصادی است. همان‌طور که گفته شد؛ مسکن کالایی ضروری به حساب می‌آید. بدین نحو که اگر درآمد آحاد اقتصادی کفاف هزینه‌های زندگی را ندهد، در نهایت خانوارها مجبور به کاهش مخارج سایر کالاها و افزایش سهم مخارج برای تأمین مسکن خواهند شد. در این شرایط همواره سهم هزینه‌های مسکن از کل درآمد و مخارج خانوارها افزایش پیدا خواهد کرد. به طور خاص، کاهش نسبی سطح درآمد ملی در طول دهه ۹۰ باعث شده است عموم مردم در هنگام خرید و یا اجاره مسکن با مشکل مواجه شوند. بنابراین به طور طبیعی رفع این مشکل در بخش مسکن تنها از طریق بهبود وضعیت تولید و رفاه اقتصادی حاصل می‌شود که ضرورت توجه به موضوع اقتصاد و معیشت مردم را دوچندان می‌کند.

دومین عامل سمت تقاضا ناشی از شرایط نامناسب اقتصاد کلان در زمینه تورم و عدم ثبات قیمت‌هاست. بدین نحو که در شرایط تورمی مردم همواره به دنبال نگهداری دارایی‌هایی هستند که از آن طریق بتوانند قدرت خرید خود را ثابت نگه داشته و از تأثیر منفی تورم بر کاهش قدرت خرید جلوگیری کنند. یکی از مهم‌ترین دارایی‌ها که در نقش سپر تورمی در کشور از گذشته مورد استفاده قرار می‌گرفته، مسکن است. بنابراین از این منظر حجم تقاضای مسکن افزایش پیدا کرده و منجر به سخت‌تر شدن دسترسی آحاد اقتصادی به مسکن شده است.

سومین دلیل سمت تقاضا، مربوط به انگیزه‌های سفته‌بازانه در بازار مسکن است. به طور دقیق‌تر، نه تنها مردم به سبب تورم از مسکن به عنوان سپر تورمی استفاده می‌کنند، بلکه بخشی از مردم همواره به دلیل فقدان مالیات بر سوداگری مسکن، مالیات بر عائدی سرمایه و ... بازار مسکن را به عنوان محل مناسب تقاضای سفته‌بازانه انتخاب می‌کنند. در این شرایط قیمت مسکن بیشتر از سایر کالاهای موجود در اقتصاد افزایش پیدامی‌کند که در نهایت منجر به عدم کفاف قدرت خرید مردم در تأمین مسکن خواهد شد. البته در سال‌های اخیر حجم تقاضای سوداگرانه مسکن کاهش یافته است.

چهارمین دلیل سمت تقاضا ناشی از انبساط جمعیتی دهه ۶۰ و کاهش شدید جمعیت بعد از آن در کشور است. به عبارت دیگر، جمعیت دهه ۶۰ در کشور بارشد بالایی همراه بوده که این میزان از رشد جمعیت و سرعت شدید کاهش رشد جمعیت بعد از آن در دنیای بی سابقه بوده است. به طور مشابه با همه ضررها و معضلات جدی اقتصادی که کاهش جمعیت دهه‌های اخیر می‌تواند به بار آورد، رشد شدید جمعیت در دهه ۶۰ نیز مشکلاتی را برای کشور به وجود آورده که یکی از آنها تقاضای بیش از پیش مسکن است. چراکه جمعیت دهه ۶۰ در طول سال‌های اخیر به طور عمده تشکیل خانواده داده و متقاضی مؤثر مسکن هستند. بنابراین موضوع روند جمعیت در کشور نیز از عوامل افزایش بیشتر قیمت مسکن و عدم امکان دسترسی به آن است.

پنجمین دلیل سمت تقاضا که در وضعیت نامناسب مسکن در کشور مؤثر بوده، تأمین مالی نامناسب متقاضیان خرید و اجاره مسکن است. تأمین مالی آحاد اقتصادی برای خرید مسکن به دو دسته کلی تأمین مالی بانکی و تأمین مالی غیربانکی تقسیم می‌شود. واضح است که تأمین مالی هم در سمت متقاضیان مسکن و هم در سمت عرضه کنندگان مسکن می‌تواند واجد آثاری باشد. اما از سمت تقاضا، بانک‌ها در پرداخت تسهیلات مسکن به متقاضیان ساخت و اجاره مسکن کوتاهی کرده‌اند که نتیجه آن عدم توان آحاد اقتصادی در خرید و اجاره مسکن است. همچنین وضعیت تأمین مالی غیربانکی نیز در کشور مناسب ارزیابی نمی‌شود. به طور دقیق‌تر تعدادی از مردم که توانایی خرید مسکن را دارند، اما تنها مشکل آنها تأمین مالی است، امکان استفاده از روش‌های تأمین مالی غیربانکی نظیر مشارکت در ساخت، پیش خرید مسکن، مسکن متری، خرید سهام مسکن را ندارند.

در سمت عرضه مسکن نیز به نظر می‌رسد؛ اولین و مهم‌ترین مشکل موجود در کشور افزایش شدید قیمت زمین در طول سال‌های گذشته است. افزایش قیمت زمین نیز خود ناشی از کمبود زمین در محوطه سکونت شهری و همچنین ثابت نگه داشتن کمر بند شهری است. در مجموع این موضوع باعث شده، بخش قابل توجهی از هزینه مسکن مربوط به زمین باشد. البته سیاست تأمین زمین در پروژه‌های مسکن ملی توسط دولت قطعاً می‌تواند مؤثر واقع شود.

دومین مشکل سمت عرضه مسکن، وجود خانه‌های خالی در کشور است که تعداد قابل توجهی از این خانه‌ها نیز در قالب مسکن لوکس ساخته شده‌اند. بنابراین بخشی از سرمایه‌های اقتصاد صرف ساختن خانه‌هایی شده است که در حال حاضر مورد استفاده قرار نمی‌گیرد. بنابراین در این زمینه لازم است سیاست‌های اصلاح وضعیت فعلی و افزایش هزینه ساخت مسکن‌های لوکس مورد توجه قرار گیرد. همچنین سیاست‌های وضع مالیات بر خانه‌های خالی و لوکس می‌تواند مؤثر واقع شود.

سومین مشکل در سمت عرضه مسکن، افزایش قیمت نهاده‌های تولید مسکن نظیر سیمان، میل‌گرد، آهن و ... است که به دلایل مختلفی در کشور رخ داده است. اولاً، ناترازی انرژی در سال‌های اخیر منجر به کاهش ظرفیت تولیدی این صنایع شده است. ثانیاً، قرار گرفتن کشور در شرایط تحریمی منجر به عدم سرمایه‌گذاری کافی در صنایع مرتبط با نهاده‌های تولید ساختمان شده که نتیجه آن در افزایش قیمت نهاده‌ها منعکس شده است. در این زمینه حل معضل ناترازی انرژی و تقویت سرمایه‌گذاری در صنایع مرتبط با ساختمان در سال سرمایه‌گذاری برای تولید می‌تواند مؤثر واقع شود.

لازم به ذکر است؛ موضوع گزارش حاضر تأمین مالی بانکی در قالب ماده (۴) قانون جهش تولید مسکن مصوب سال ۱۴۰۰ است و سایر مشکلات و معضلات بخش تقاضا و عرضه که در بالا پرداخته شد، در حیطه موضوعی این گزارش جای نمی‌گیرد. اما از آن جهت که حل مشکل و معضل مسکن در کشور تنها از طریق اصلاح سازوکار تأمین مالی بانکی رقم نخواهد خورد، به موضوعات فوق اشاره شد تا آنکه سایر ابعاد این معضل نیز مورد توجه قرار گیرد.

همچنین، بخش‌بندی گزارش این گونه است که ابتدا در بخش بعدی (بخش دوم)، وضعیت تسهیلات پرداختی بخش مسکن در کشور با تعدادی از کشورها مقایسه شده است. نتایج این بخش نشان می‌دهد که نظام بانکی کشور در مقایسه با سایر کشورهای دنیا، سهم بسیار کمی



از تسهیلات را به بخش مسکن اعطا کرده است. بخش سوم به دلایل عدم پرداخت تسهیلات مسکن در کشور اختصاص یافته که در آن تلاش شده است عوامل مؤثر بر عملکرد کم نظام بانکی در پرداخت تسهیلات مسکن مشخص شوند. در بخش چهارم، ماده (۴) قانون جهش تولید مسکن مورد نقد و بررسی قرار گرفته است. بررسی ماده (۴) قانون نشان می‌دهد که اولاً، در موارد متعدد، ماده یاد شده واجد ابهام است و ثانیاً، در صورت کامل اجرا شدن می‌تواند واجد دلالت‌ها و ملاحظات اقتصادی باشد که در متن به آن پرداخته شده است. در نهایت در بخش پنجم، پس از جمع‌بندی گزارش، راهکارهای اصلاح وضعیت تأمین مالی مسکن در کشور ارائه شده است.

۲. وضعیت پرداخت تسهیلات مسکن در ایران و جهان

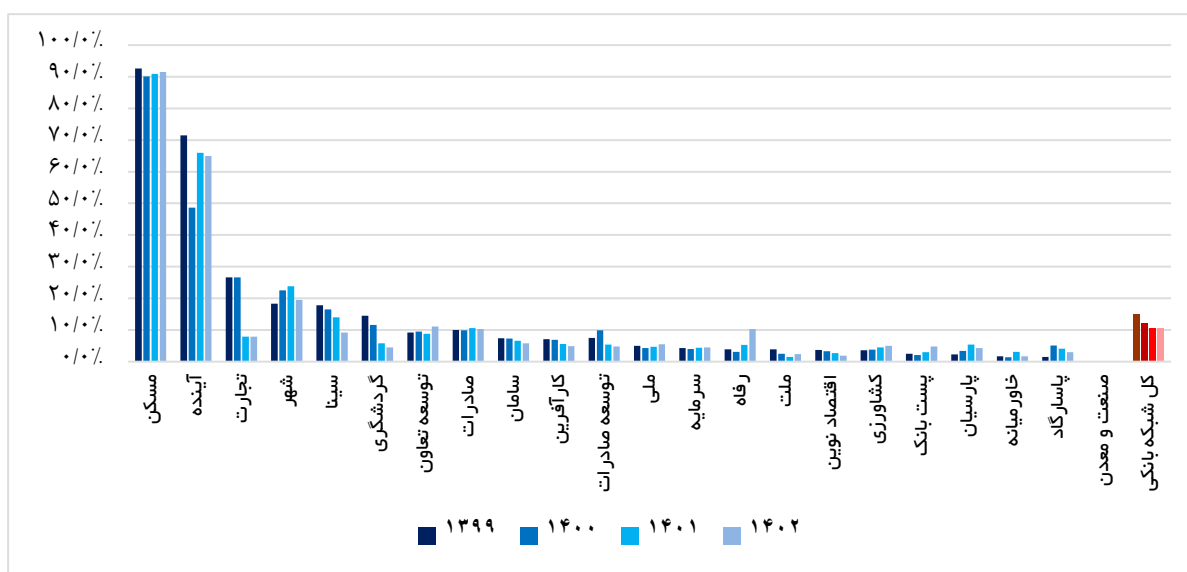
مراجعه به آمارهای مختلف جهانی حاکی از آن است که تسهیلات مسکن در ایران در مقایسه با سایر کشورهای دنیا در سطوح پایینی قرار دارد. یکی از شاخص‌هایی که می‌تواند نشان‌دهنده سطوح پایین تسهیلات مسکن در کشور باشد، نسبت مانده تسهیلات بخش مسکن به کل مانده تسهیلات در نظام بانکی است. داده‌ای که در سطح بین‌الملل تولید می‌شود و می‌تواند به عنوان یک متغیر پروکسی برای استخراج نسبت تسهیلات مسکن به کل تسهیلات عمل کند، شاخص نسبت تسهیلات رهنی به کل تسهیلات است. منظور از تسهیلات رهنی، تسهیلاتی است که وثیقه مورد استفاده در آنها املاک مسکونی است. بر همین اساس، این شاخص از آن نظر که بیشتر وام‌های مسکن با وثیقه خود مسکن پرداخت می‌شوند، می‌تواند در مورد حجم تسهیلات مسکن به کل تسهیلات تقریب خوبی را در اختیار قرار دهد. داده‌های این شاخص که به طور خلاصه در جدول ۱ منعکس شده (داده‌های همه کشورهای در دسترس در جدول ۱ پیوست قرار داده شده است)، نسبت متوسط ۱۹ درصد تسهیلات رهنی به کل تسهیلات را برای همه کشورهای دنیا نشان می‌دهد. این در حالی است که براساس داده‌های ترازنامه، اگر سهم مانده تسهیلات بخش مسکن و ساختمان بانک‌ها و مؤسسات اعتباری را به کل مانده تسهیلات در سال ۱۴۰۲ محاسبه کنیم، به رقم تقریبی ۱۰ درصد خواهیم رسید.

جدول ۱. نسبت تسهیلات رهنی به کل تسهیلات در کشورهای منتخب [۲]

۲۰۲۲	۲۰۲۱	۲۰۲۰	۲۰۱۹	۲۰۱۸	
۶۵	۶۶	۶۶	۶۴	۶۳	استرالیا
۵۶	۷۷	۷۷	۷۶	۷۶	نروژ
۱۶	۱۵	۱۶	۱۷	۱۷	کره
۱۶	۱۶	۱۶	۱۶	۱۶	برزیل
۴۴	۴۷	۳۹	۳۹	۳۹	سوئد
۱۵	۱۵	۱۲	۱۱	۱۰	روسیه
۱۴	۱۵	۱۴	۱۵	۱۰	هند
۳۶	۳۶	۳۴	۳۳	۳۴	کانادا
۲۸	۲۰	۲۰	۲۰	۱۹	آلمان
۴۹	۵۱	۴۶	۵۱	۵۱	انگلیس
۳۴	۲۹	۳۰	۳۳	۳۳	اسپانیا
۲۸	۲۸	۲۸	۲۹	۲۹	آمریکا
۱۱	۱۰	۱۰	۱۱	۹	آرژانتین
۴۶	۴۴	۴۴	۴۲	۴۲	سوئیس

به طور جزئی تر، اعداد نشان می دهند که مطابق شکل ۲ بیشترین تسهیلات مسکن توسط بانک مسکن پرداخت شده است که بخش قابل توجهی از آن را تسهیلات مسکن طرح های دولتی تشکیل می دهند. بالا بودن رقم بخش مسکن و ساختمان در بانک هایی همچون آینده نیز به دلیل سرمایه گذاری در بخش ساختمان (و نه مسکن) همچون ساخت مرکز خرید بزرگ ایران مال بوده است. از این رو، تسهیلات مسکن و ساختمان علاوه بر مسکن فروشگاه ها و مراکز تجاری بزرگ، هر نوع ساختمانی با کاربری غیر مسکونی را نیز در بر می گیرد. در نتیجه نمی توان همه تسهیلات اعطایی بخش مسکن و ساختمان را برای ساخت مسکن در نظر گرفت. لذا با این توضیح می توان گفت که نسبت مانده تسهیلات بخش مسکن (بدون ساختمان) در کشور به نسبت کل مانده تسهیلات کمتر از ۱۰ درصد است.

شکل ۲. نمودار درصد مانده تسهیلات مسکن و ساختمان از کل تسهیلات بانک ها [۳]



مجموعه همه آمارهای فوق نشان می دهد که نظام بانکی به رغم بانک محور بودن تأمین مالی در کشور، تسهیلات کافی و مناسب در مقایسه با سایر کشورهای دنیا به بخش مسکن پرداخت نکرده است. در این راستا، در شرایطی که کشور نیازمند ساخت مسکن جدید است، لازم است بررسی شود که چرا نظام بانکی در ایران تمایل زیادی به پرداخت تسهیلات به بخش مسکن ندارد؟ این موضوع در بخش بعدی به طور اجمالی مورد بررسی قرار گرفته است.

۳. علل عدم پرداخت تسهیلات مسکن توسط نظام بانکی در ایران

همان طور که در بخش قبلی نشان داده شد، در نظام بانکی کشور، بانک ها تمایلی به پرداخت تسهیلات مسکن ندارند. این در حالی است که عموماً وثیقه تسهیلات رهنی مسکن، سند ملکی مسکن است و این مسئله ریسک اعتباری را برای بانک بسیار پایین می آورد، اما همچنان شاهد هستیم که بانک ها انگیزه کافی برای پرداخت تسهیلات مسکن را ندارند. با بررسی دقیق تر این موضوع می توان عللی نظیر دستوری بودن نرخ سود، نوسانات بالای نرخ سود در بلندمدت و عدم امکان پوشش ریسک آن نوسانات در تسهیلات مسکن، انجماد دارایی های بانک از محل عدم امکان تملیک وثایق مسکن و عدم توان بازپرداخت اقساط از سوی متقاضیان را برای عدم تمایل بانک ها بر شمرد که در ادامه به آنها پرداخته شده است.



۳-۱. دستوری بودن نرخ سود و پایین بودن نرخ سود تسهیلات مسکن

در نظام بانکی کشور نرخ سود برای تسهیلات بانکی متناسب با نرخ سود طبیعی و حقیقی اقتصاد تعیین نمی‌شود؛ بلکه با توجه به نرخ سود سپرده به صورت دستوری وضع خواهد شد. در حال حاضر، بنابر مقررات بانک مرکزی سقف نرخ سود تسهیلات بانکی غیر از برخی طرح‌های دولتی در حوزه مسکن و کشاورزی، ۲۳ درصد تعیین شده است و بانک‌ها نمی‌توانند تسهیلات بانکی را با نرخ بالاتر ارائه کنند. با این حال، بانک‌ها از روش‌های مختلف نظیر حبس سپرده، نرخ مؤثر سود تسهیلات اعطایی را افزایش می‌دهند. در این شرایط اگر بانک‌ها و مؤسسات اعتباری امکان افزایش نرخ سود مؤثر تسهیلات مسکن را از روش‌های مختلفی نظیر حبس سپرده نداشته باشند، نتیجه‌اش آن است که تا حد ممکن از اعطای تسهیلات بخش مسکن خودداری می‌کنند.

نکته دیگری که در مورد نرخ سود تسهیلات مسکن قابل توجه است، پایین تر بودن نرخ سود تسهیلات مسکن به نسبت سایر تسهیلات است. در تیرماه سال ۱۴۰۲ شورای پول و اعتبار در جلسه هزار و سیصد و شصت و دوم خود مقرر کرد نرخ سود تسهیلات مسکن که همانند سایر تسهیلات به رقم ۲۳ درصد رسیده بود، به رقم ۱۸ درصد بازگردد. مابه‌التفاوت ۵ درصد در حساب بدهی به دولت ثبت می‌شود که با توجه به انباشت بدهی دولت در ترازنامه بانک‌ها، این عامل نیز باعث ایجاد انگیزه منفی برای پرداخت تسهیلات مسکن شده است. ذکر این نکته حائز اهمیت است که بین مسکن حمایتی و مسکن عادی باید تفاوت قائل شد. در ساخت مسکن حمایتی به خصوص برای اقشار ضعیف جامعه، کاهش نرخ سود تسهیلات می‌تواند به عنوان یکی از سیاست‌های دولت به منظور کاهش هزینه خرید مسکن قلمداد شود؛ که لازم است به صورت مؤثرتر صورت گیرد. اما در صورتی که تفکیک مذکور صورت نگیرد و ساخت مسکن عادی نیز با نرخ پایین تری دستور شود؛ نتیجه‌ای جز کاهش جذابیت تسهیلات بدهی به بخش مذکور را برای شبکه بانکی نخواهد داشت.

۳-۲. تغییرات بالای نرخ سود در بلندمدت

بالا بودن تغییرات نرخ سود در بلندمدت عامل دیگری است که مانع از انعقاد قراردادهای بلندمدت از جمله تسهیلات مسکن در کشور می‌شود. ریسک تغییرات نرخ سود باعث خواهد شد تا در صورت افزایش نرخ سود بانک متضرر شود؛ چرا که نرخ سود در قرارداد تسهیلات، ثابت تعیین می‌شود و اگر نرخ سود بازاری به سطح بالاتری از نرخ سود قرارداد برسد، به میزان اختلاف این دو نرخ بانک منفعت از دست رفته خواهد داشت. در صورت کاهش نرخ سود نیز مشتری متضرر می‌شود؛ زیرا می‌توانست تسهیلاتی با نرخ پایین تر دریافت کند، در حالی که طبق قرارداد باید مبلغ بیشتری بپردازد. این موضوع با توجه به ریسک‌گریز بودن عموم آحاد اقتصادی، باعث کاهش تعداد قراردادهای بلندمدت نظیر قرارداد تسهیلات مسکن در اقتصاد خواهد شد. یکی از دلایل اصلی بالا بودن نرخ سود و نوسانات ناشی از آن در اقتصاد ایران نیز وضعیت نامناسب تورمی بوده که منجر به افزایش نرخ سود اسمی و نوسانات آن شده است.

۳-۳. ریسک نقدینگی و انجماد دارایی‌های بانک

طولانی بودن دوره بازپرداخت و پایین بودن نقدشوندگی تسهیلات مسکن، ریسک نقدینگی بانک را افزایش می‌دهد. به عبارت دیگر، با توجه به آنکه مدت زمان بازپرداخت تسهیلات مسکن عموماً طولانی است، ریسک نقدشوندگی بالایی را به ترازنامه بانک‌ها و مؤسسات اعتباری تحمیل می‌کند. در این شرایط بانکی که تسهیلات مسکن بیشتری پرداخت کرده باشد، در صورتی که با شوک منفی منابع مواجه شود، به علت عدم امکان نقدشوندگی دارایی‌ها، با احتمال بیشتری در معرض خطر قرار می‌گیرد. در بسیاری از کشورهای دنیا، این موضوع از طریق اوراق رهنی مسکن تا حدودی حل شده است. در کشور ما سهم اوراق رهنی مسکن بسیار ناچیز و نزدیک به صفر است که بررسی علل ناظر به آن در گزارشی مجزا توسط مرکز پژوهش‌ها^۱ مورد بررسی قرار گرفته است.

۱. تأمین مالی مسکن (۱): ضرورت توسعه بازار اوراق رهنی مسکن؛ از چالش‌ها تا توصیه‌های سیاستی

۴-۳. استطاعت مالی پایین متقاضیان در بازپرداخت تسهیلات

بسیاری از بانک‌ها علت پایین بودن تسهیلات مسکن را در طرف تقاضای آن و ناشی از عدم توان تسهیلات‌گیرندگان در بازپرداخت تسهیلات می‌دانند. به‌طور دقیق‌تر، بزرگی نسبت رقم تسهیلات مسکن در مقایسه با سایر تسهیلات بانکی و پایین بودن درآمد برخی اقشار امکان بازپرداخت تسهیلات برای آنان را سخت می‌کند. این مسئله به‌خصوص زمانی اهمیت بیشتری پیدا می‌کند که عموم طرح‌های دولتی مسکن با هدف خانه‌دار کردن اقشار محروم و کمتر برخوردار اجرایی می‌شود؛ اما عدم امکان خانوارها در بازپرداخت تسهیلات، منجر به کاهش انگیزه شبکه بانکی به اعطای تسهیلات مسکن می‌شود، چراکه انتظار درصد نکول بالاتری را در این نوع تسهیلات دارند. بنابراین همان‌طور که در بالا نیز توضیح داده شد، لازم است موضوع مسکن حمایتی از مسکن عادی تفکیک شده و برای مسکن حمایتی تدابیر بهتر و مناسب‌تری غیر از تسهیلات اندیشیده شود تا آنکه امکان بهره‌مندی عموم مردم از مسکن مناسب فراهم شود.

۴-۳. مشکلات مربوط به تملک و تایق تسهیلات

فرایند طولانی و پیچیده رسیدگی به مشکلات حقوقی ناشی از تملک و تایق بعد از نکول تسهیلات در کنار بقیه عوامل یکی دیگر از مواردی است که باعث کاهش رغبت بانک‌ها در تسهیلات‌دهی به بخش مسکن می‌شود. در صورتی که به هر دلیلی تسهیلات مسکن نکول شود، در عموم قراردادهای مربوطه، مالکیت مسکن در حال ساخت به بانک منتقل می‌شود. تملک این‌گونه ساختمان‌های در حال ساخت و یا نیمه‌تمام به‌همراه محدودیت‌های قانونی که برای سرمایه‌گذاری مستقیم بانک‌ها و تملک‌دارایی‌ها توسط آنها وجود دارد، باعث کاهش رغبت نسبت به پرداخت این‌گونه تسهیلات شده است. همچنین این مسئله سخت‌گیری بانک در اعتبارسنجی مشتریان را برای جلوگیری از مشکلات آتی بیشتر کرده است.

موارد اشاره شده را می‌توان به‌عنوان آسیب‌شناسی عملکرد ضعیف نظام بانکی در پرداخت تسهیلات مسکن در نظر گرفت. اکنون لازم است بررسی شود که آیا قانون جهش تولید مسکن توانسته است این آسیب‌ها را برطرف کرده و منجر به بهبود نسبت تسهیلات مسکن به کل تسهیلات گردد؟ در مجموع، به‌نظر می‌رسد، قانون جهش تولید مسکن سعی کرده است صرفاً با اخذ جریمه مالیاتی و بدون چاره‌اندیشی برای موارد آسیب‌شناسی یاد شده، نسبت به انگیزه‌بخشی به منظور پرداخت تسهیلات مسکن اقدام کند که در این مسیر موفق عمل نکرده است. بخش بعدی به‌طور تفصیلی به این موضوع می‌پردازد.

۴-۴. ماده (۴) قانون جهش تولید مسکن، وضعیت اجراء، ابهامات قانونی و اشکالات اقتصادی

در این بخش ابتدا وضعیت عملکرد ماده (۴) قانون جهش تولید مسکن ارائه شده است. سپس در ادامه به بررسی ابهامات موجود در قانون و همچنین اشکالات اقتصادی که در قانون وجود دارد، پرداخته شده است.

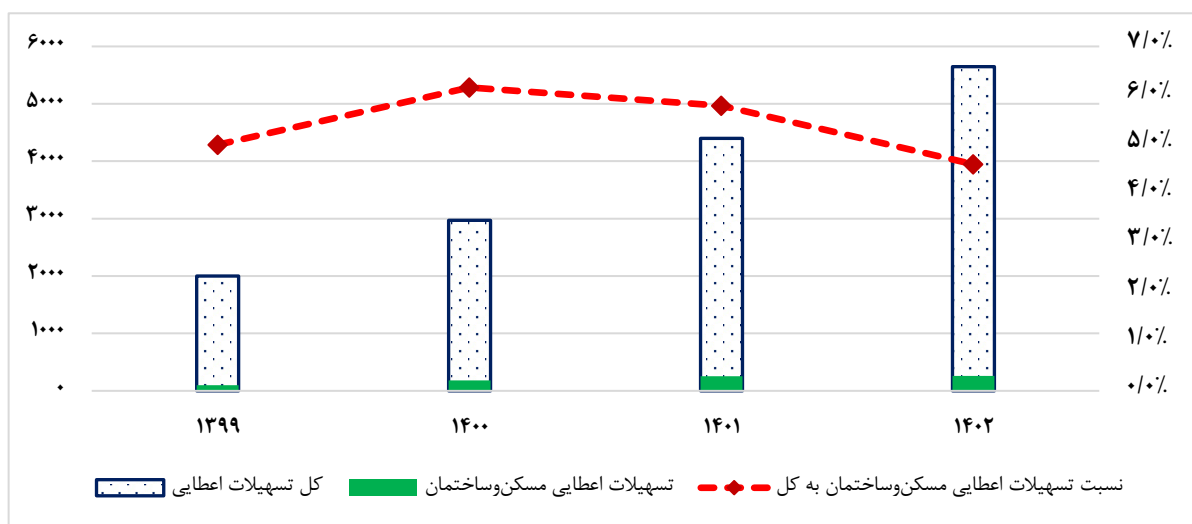
۴-۱. وضعیت اجرای ماده (۴) قانون جهش تولید مسکن

براساس ماده (۴) «قانون جهش تولید مسکن» مصوب ۱۴۰۰/۰۵/۱۷، بانک‌ها و مؤسسات اعتباری غیربانکی مکلف شده‌اند ۲۰ درصد از حجم تسهیلات اعطایی خود را در هر سال به بخش مسکن اختصاص دهند. همچنین در تبصره «۵» همین ماده مقرر شده مالیاتی معادل ۲۰ درصد تعهدات انجام نشده از بانک‌ها و مؤسسات اعتباری غیربانکی به‌عنوان ضمانت اجرای قانون اخذ شود. اما آمار و ارقام تسهیلات پرداخت شده به بخش مسکن بیانگر آن است که عملکرد بانک‌ها و مؤسسات اعتباری غیربانکی فاصله معناداری با قانون داشته که در واقع قانون جهش تولید



مسکن نتوانسته است انگیزه لازم برای پرداخت تسهیلات مسکن توسط شبکه بانکی را ایجاد کند. همان‌طور که در شکل ۳ ملاحظه می‌شود، سهم تسهیلات اعطایی به بخش مسکن و ساختمان از کل تسهیلات پرداختی به بخش‌های اقتصاد نزولی بوده و از ۶.۲ درصد در سال ۱۴۰۰ (اولین سال اجرای قانون جهش تولید مسکن) به ۴.۶ درصد در سال ۱۴۰۲ رسیده است. نکته قابل توجه در مورد ارقام تسهیلات اعطایی در شکل آن است که درصد قابل توجهی از این تسهیلات که در مقایسه با تکلیف قانونی ۲۰ درصد رقم پایینی محسوب می‌شود، در قالب تسهیلات قانون جهش تولید مسکن نبوده است. به عبارت دیگر، تسهیلات مسکن که در قالب قانون جهش تولید مسکن و معرفی وزارت راه و شهرسازی پرداخت شده، بسیار کمتر از ارقام شکل ۳ است.

شکل ۳. نمودار حجم تسهیلات اعطایی کل و بخش مسکن و ساختمان (همت) [۴]

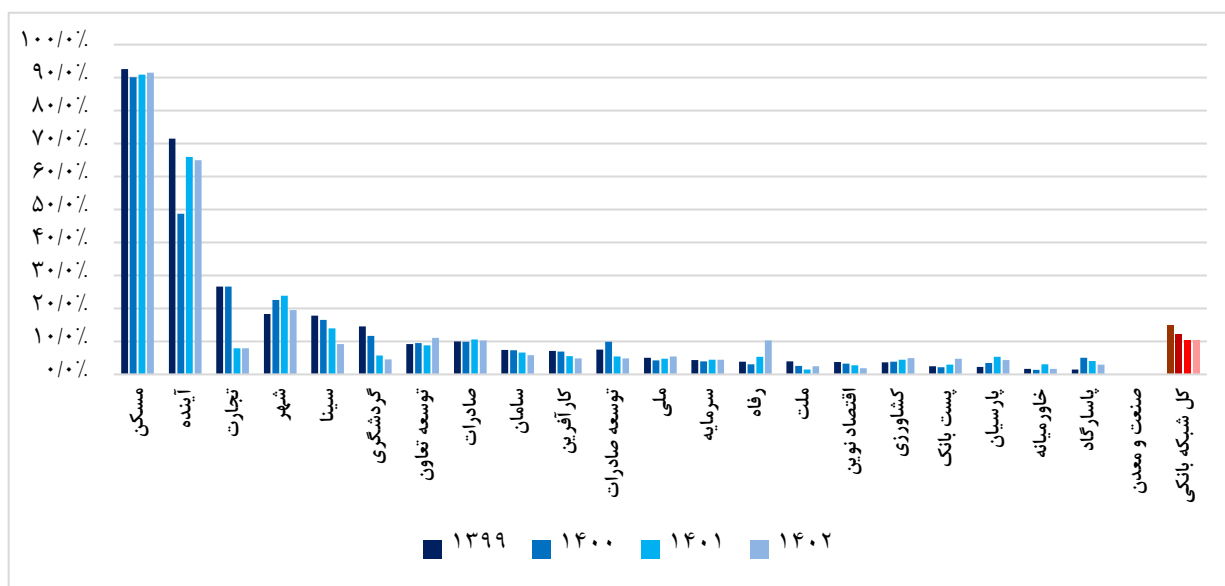


گفتنی است؛ براساس داده‌های جدول ۲ نسبت مانده تسهیلات مسکن به مانده کل تسهیلات اعطایی در سال ۱۴۰۲ رقم تقریبی ۱۰ درصد است که بالاتر بودن این نسبت در مقایسه با نسبت تسهیلات اعطایی ۴.۶ درصدی در سال ۱۴۰۲، ریشه در بلندمدت بودن دوره بازپرداخت تسهیلات مسکن نسبت به دیگر انواع تسهیلات دارد. همچنین براساس داده‌های شکل ۴ می‌توان گفت که غیر از بانک مسکن، نه تنها بانک‌ها به اندازه مطلوب در حوزه مسکن تسهیلات دهی نکرده‌اند؛ بلکه در طول ۴ سال گذشته و به رغم تصویب قانون جهش تولید مسکن، درصد تسهیلات دهی به بخش مسکن رانیز کاهش داده‌اند.

جدول ۲. درصد مانده تسهیلات مسکن و ساختمان از کل مانده تسهیلات شبکه بانکی [۳]

درصد مانده تسهیلات مسکن و ساختمان از کل مانده تسهیلات شبکه بانکی				
سال	۱۳۹۹	۱۴۰۰	۱۴۰۱	۱۴۰۲
درصد	٪۱۴٫۹	٪۱۲٫۳	٪۱۰٫۵	٪۱۰٫۵

شکل ۴. نمودار درصد مانده تسهیلات مسکن و ساختمان از کل تسهیلات بانکها [۳]



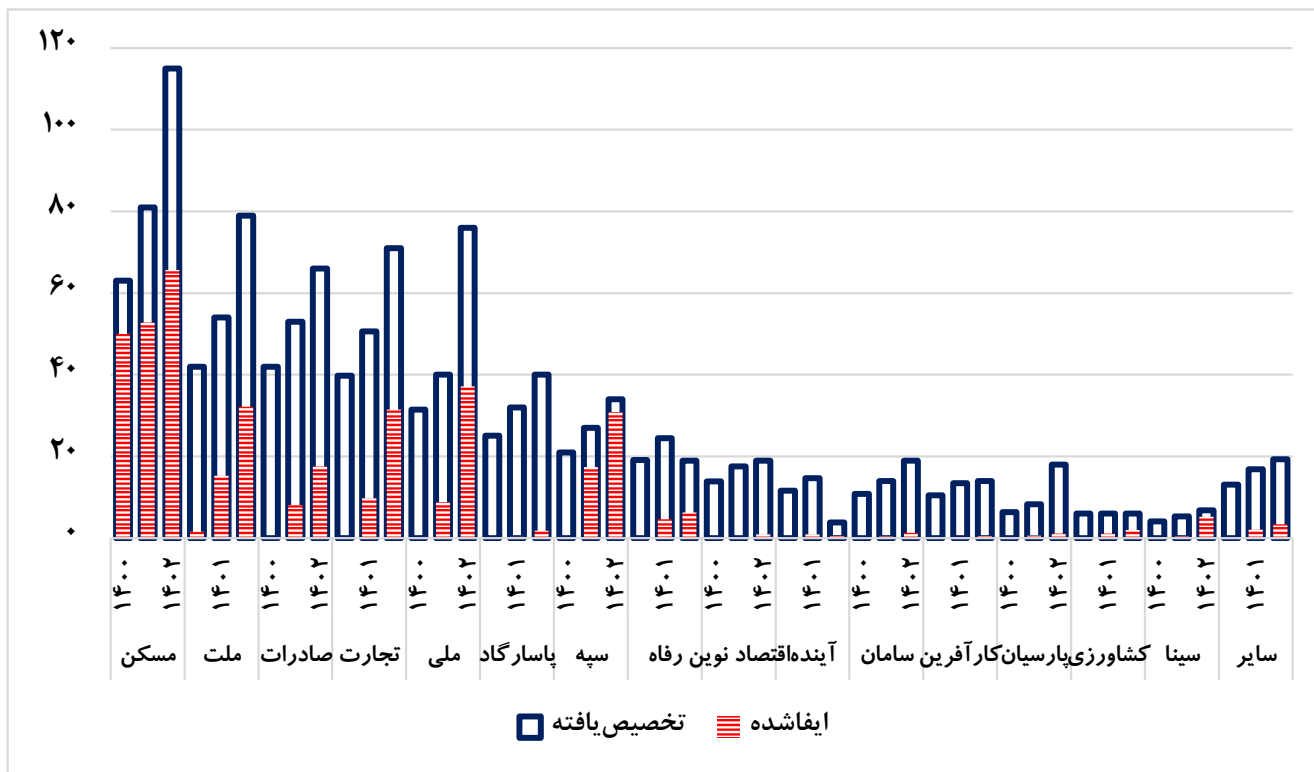
بررسی داده‌های تسهیلات پرداختی در قالب قانون جهش تولید مسکن که در جدول ۳ نشان داده شده است، حاکی از عملکرد بسیار کم نظام بانکی در پرداخت تسهیلات موضوع قانون جهش تولید مسکن است. به طوری که عملکرد شبکه بانکی به نسبت مجموع تکالیف سه سال اول اجرای قانون، حدود ۲۹ درصد بوده است.

جدول ۳. سهمیه تسهیلات مسکن بنابر ماده (۴) قانون جهش و عملکرد آن [۵]

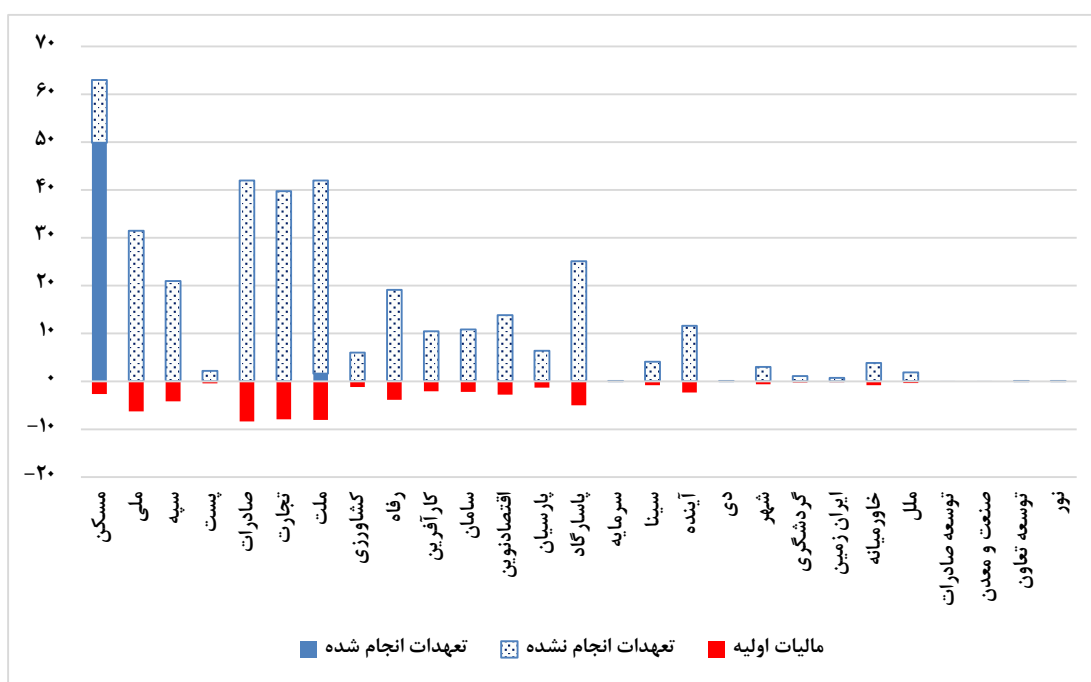
درصد تعهدات ایفا نشده	تعهدات ایفا شده	سهمیه تخصیصی	همت / درصد
٪۸۶	۵۱,۶	۳۶۰	سال اول اجرای قانون (شهریور ۱۴۰۰ تا شهریور ۱۴۰۱)
٪۷۳	۱۲۳,۱	۴۵۸	سال دوم اجرای قانون (شهریور ۱۴۰۱ تا شهریور ۱۴۰۲)
٪۶۱	۲۳۸	۶۰۶	سال سوم اجرای قانون (شهریور ۱۴۰۲ تا شهریور ۱۴۰۳)
٪۷۱	۴۱۲,۷	۱۴۲۴	مجموع



شکل ۵. نمودار میزان تسهیلات مسکن تکلیف شده و تعهدات ایفا شده در سه سال ابتدایی قانون جهش تولید مسکن به تفکیک بانک‌ها (همت) [۵]



شکل ۶. نمودار وضعیت بانک‌ها در ایفای تعهدات تکلیفی و میزان مالیات جریمه سال ۱۴۰۱ [۶]



وضعیت نامناسب پرداخت تسهیلات قانون جهش تولید مسکن در حالی رقم می خورد که براساس داده های جدول ۴ حدود یک میلیون نفر در صف دریافت تسهیلات مسکن قرار دارند که هیچ قراردادی با آنها منعقد نشده است. واضح است که تعداد زیادی از متقاضیانی که با بانک های عامل نیز قرارداد بسته اند، هنوز در صف دریافت اقساط پرداخت نشده تسهیلات هستند.

جدول ۴. وضعیت تعداد متقاضیان تسهیلات مسکن [۵]

واحدهای در صف انتظار تسهیلات	واحدهای انعقاد قرارداد شده	واحدهای معرفی شده	
۲۲۱۶۵۹	۲۱۳۴۴۹	۴۳۵۱۰۸	خودمالکی شهری
۱۳۸۲۶۶	۳۳۱۶۴۱	۴۶۹۹۰۷	خودمالکی روستایی
۶۳۷۳۸۵	۳۹۵۷۵۱	۱۰۳۳۱۳۶	اجاره ۹۹ ساله
۹۹۷۳۱۰	۹۴۰۸۴۱	۱۹۳۸۱۵۱	مجموع

در مجموع همان طور که در قسمت های قبلی نیز بیان شد، تسهیلات پرداختی به بخش مسکن و به طور خاص تسهیلات پرداختی در قالب ماده (۴) قانون جهش تولید مسکن ارقام پایینی دارد که در نتیجه آن و با توجه به تکلیف قانونی ساخت متوسط یک میلیون واحد مسکن در سال، صف طولانی و شدید برای متقاضیان تسهیلات ایجاد شده است. این موضوع ضمن آنکه دستیابی به اهداف ساخت مسکن را در کشور با مشکل مواجه می کند، منجر به نارضایتی عمومی ناشی از عدم امکان دریافت تسهیلات نیز شده است. در ادامه تلاش شده، اشکالات قانون و همچنین دلالت های اقتصادی آن مورد بررسی قرار بگیرد.

۴-۲. ابهامات ماده (۴) قانون جهش تولید مسکن

در این بخش تلاش شده است متن ماده (۴) قانون مورد ارزیابی قرار گیرد و پیشنهادهای اصلاحی برای ارتقای قانون و نیل به اهداف آن که تسهیل تأمین مالی مسکن است، ارائه شود. متن ماده (۴) قانون جهش تولید مسکن که در ارتباط با تکلیف بانک ها و مؤسسات اعتباری به اعطای تسهیلات و مالیات تعهدات انجام نشده به شرح زیر است:



ماده (۴) - بانک‌ها و مؤسسات اعتباری غیربانکی مکلفند حداقل بیست درصد (۲۰٪) از تسهیلات پرداختی نظام بانکی در هر سال را با نرخ سود مصوب شورای پول و اعتبار به بخش مسکن اختصاص دهند، به‌صورتی که در سال اول اجرای قانون از حداقل سه میلیون و ششصد هزار میلیارد (۳/۶۰۰/۰۰۰/۰۰۰/۰۰۰/۰۰۰) ریال تسهیلات برای واحدهای موضوع این قانون کمتر نباشد و برای سال‌های آینده نیز حداقل منابع تسهیلاتی مذکور با افزایش درصد صدرالذکر مطابق با نرخ تورم سالیانه افزایش یابد.

تبصره «۱» - بانک‌های تخصصی به تشخیص بانک مرکزی، به‌غیر از بانک مسکن از شمول احکام این ماده مستثنا هستند.

تبصره «۲» - تسهیلات فوق براساس نیاز سالیانه مسکن در طرح‌ها و برنامه‌های اعلام شده وزارت راه و شهرسازی پرداخت می‌شود. در صورت ترکیب منابع بانک عامل با منابع صندوق ملی مسکن، نرخ سود تسهیلات براساس نسبت مشارکت منابع صندوق ملی مسکن با بانک عامل و براساس نرخ سود مصوب شورای پول و اعتبار، محاسبه می‌شود.

تبصره «۳» - تسهیلات مربوط به ساخت واحدهای این قانون پس از دوره مشارکت به فروش اقساطی تبدیل و تعهدات آن به خریدار منتقل می‌شود. مجموع دوران مشارکت و فروش اقساطی، بیست‌ساله می‌باشد. در صورتی که افزایش طول دوره ساخت ناشی از قصور و کوتاهی سازنده باشد، سود دوران مشارکت مدت زمان افزایش یافته با تأیید وزارت راه و شهرسازی برعهده سازنده می‌باشد.

تبصره «۴» - بانک‌ها و مؤسسات اعتباری در صورت پرداخت تسهیلات موضوع این ماده مجاز به انتشار اوراق رهنی موضوع ماده (۱۴) قانون ساماندهی و حمایت از تولید و عرضه مسکن در چارچوب مقررات بانک مرکزی و سازمان بورس و اوراق بهادار هستند. تبصره «۵» - سازمان امور مالیاتی کشور موظف است در صورت عدم رعایت موضوع این ماده، در قالب بودجه سنواتی، مالیاتی برابر بیست درصد (۲۰٪) تعهد انجام نشده را از بانک‌ها و مؤسسات اعتباری مستنکف، اخذ و به خزانه‌داری کل کشور واریز کند. این مبلغ صد درصد (۱۰۰٪) تخصیص یافته تلقی و به حساب صندوق ملی مسکن واریز می‌شود.

متن قانون در قسمت‌های مختلف دارای ابهاماتی است که به شرح ذیل است؛

۴-۲-۱. تفکیک مفهوم نظام بانکی و بانک‌ها و مؤسسات اعتباری غیربانکی

بانک‌ها و مؤسسات اعتباری مکلف شده‌اند ۲۰ درصد از تسهیلات پرداختی «نظام بانکی» را به مسکن اختصاص دهند. در حالی که نمی‌توان بانک‌ها و مؤسسات اعتباری غیربانکی را به پرداخت تسهیلاتی معادل ۲۰ درصد تسهیلات نظام بانکی تکلیف کرد. به نظر می‌رسد؛ منظور قانونگذار این بوده است که بانک‌ها و مؤسسات اعتباری غیربانکی مکلفند حداقل بیست درصد (۲۰٪) از تسهیلات پرداختی خود در هر سال را به بخش مسکن اختصاص دهند.

۴-۲-۲. ابهام در میزان افزایش تسهیلات پرداختنی برای دوره‌های بعدی

عبارت «... و برای سال‌های آینده نیز حداقل منابع تسهیلاتی مذکور با افزایش درصد صدرالذکر مطابق با نرخ تورم سالیانه افزایش یابد» نیز با ابهام روبه‌رو است که بانک مرکزی را ناگزیر به تفسیر کرده است. به‌طور دقیق‌تر در صدر ماده بانک‌ها و مؤسسات اعتباری مکلف شده‌اند ۲۰ درصد از تسهیلات اعطایی خود را در هر سال به بخش مسکن اختصاص دهند، اما این مبلغ نباید از ۳۶۰ (همت) برای سال اول کمتر شود. در پایان ماده گفته شده است که حداقل منابع تسهیلاتی مذکور با افزایش درصد صدرالذکر مطابق با نرخ تورم سالیانه افزایش می‌یابد. بنابراین مشخص نیست که آیا ۳۶۰ (همت) با نرخ تورم افزایش می‌یابد یا اینکه ۲۰ درصد تسهیلات پرداختی بانک‌ها مبناست؟ بر همین اساس، بانک

مرکزی میزان تعهد سالیانه بانک‌ها را از طریق تعدیل رقم ۳۶۰ هزار میلیارد تومانی مصرح در قانون با تورم مسکن اعلامی مرکز آمار به دست آورده که برای سال‌های دوم، سوم و چهارم اجرای قانون به ترتیب برابر، ۴۵۸ و ۶۰۵ و ۷۹۷ هزار میلیارد تومان شده است. این در حالی است که قانون بر سهم ۲۰ درصدی تصریح دارد.

۳-۲-۴. ابهام در نحوه تعامل بین بانک‌ها و وزارت راه و شهرسازی

ابهام دیگر در این ماده قانونی مربوط به تبصره‌های «۲» و «۵» است. براساس تبصره «۲» مقرر شده است «این تسهیلات براساس نیاز سالیانه مسکن در طرح‌ها و برنامه‌های اعلام شده وزارت راه و شهرسازی پرداخت شود» که در مورد طرح‌ها و برنامه‌های اعلام شده وزارت راه و شهرسازی ابهام وجود دارد. در حال حاضر تعدادی زیادی از بانک‌ها ادعا دارند تقاضای تسهیلات مسکن موضوع قانون جهش تولید از طریق سامانه وزارت راه و شهرسازی به آنها ابلاغ نشده و جریمه آنها براساس تکلیف انجام نشده، عقاب بلا بیان است. بنابراین لازم است در این مورد رفع ابهام شود. همچنین این ابهام وجود دارد که اگر تقاضای تسهیلات مسکن از طرف این وزارتخانه کمتر از تکلیف اعلامی بانک مرکزی به بانک یا مؤسسه اعتباری باشد، آیا این اختلاف به عنوان تعهدات انجام نشده تبصره «۵» قلمداد می‌شود یا اینکه از شمول آن خارج است؟ به‌طور مشابه سازوکار اجاع پرونده‌های تسهیلات مسکن به بانک‌ها و مؤسسات اعتباری از طرف وزارت راه و شهرسازی نیز شفاف نشده است. بنابراین ممکن است تعداد پرونده‌های اجاعی متناسب با تکلیف تسهیلات اعلامی توسط بانک مرکزی نبوده و در اجرای تبصره «۵» در رابطه با مالیات‌ستانی، اختلاف ایجاد شود.

۴-۲-۴. ابهام در مورد «در قالب بودجه سنواتی» در تبصره «۵»

براساس تبصره «۵»، سازمان امور مالیاتی کشور موظف شده است در صورت عدم رعایت موضوع این ماده، در قالب بودجه سنواتی، مالیاتی برابر بیست درصد (۲۰٪) تعهد انجام نشده را از بانک‌ها و مؤسسات اعتباری مستنکف، اخذ و به خزانه‌داری کل کشور واریز کند. در مورد قید «در قالب بودجه سنواتی» ابهام وجود دارد. به‌طور دقیق، مشخص نیست که آیا برای دریافت جریمه مالیاتی موضوع این تبصره، لحاظ جریمه در قانون بودجه ضرورت دارد یا آنکه بدون درج در قانون بودجه نیز، سازمان امور مالیاتی امکان دریافت مالیات را دارد؟

۳-۴. اشکالات اقتصادی ماده (۴) قانون جهش تولید مسکن

ماده (۴) قانون جهش تولید مسکن علاوه بر اینکه ابهامات قانونی دارد اجرای کامل آن ممکن است باعث رخ دادن برخی مشکلات اقتصادی شود که در ادامه به آن اشاره می‌شود:

۳-۳-۴. کاهش سهم مانده تسهیلات دیگر بخش‌های اقتصادی

مهم‌ترین مسئله در صورت اجرای کامل ماده (۴) قانون جهش تولید مسکن که به‌نوعی مربوط به طرف عرضه تسهیلات است، کاهش سهم سایر بخش‌های اقتصادی از تسهیلات نظام بانکی است. در صورت اجرای قانون و در نظر گرفتن برخی فروض، این امکان وجود دارد که تسهیلات موضوع قانون جهش تولید مسکن، بیش از ۴۰ درصد از مانده تسهیلات شبکه بانکی را به خود اختصاص دهد که معادل ۲ برابر درصد تکلیف قانونی ۲۰ درصد تسهیلات اعطایی مسکن به کل تسهیلات است. ممکن است این سؤال ایجاد شود که چگونه پرداخت ۲۰ درصد از تسهیلات به بخش مسکن منجر به نسبت ۴۰ درصدی مانده تسهیلات مسکن به نقدینگی (یا کل تسهیلات) خواهد شد؟ به‌طور ساده پاسخ آن است که عموماً تسهیلات مسکن به‌صورت بلندمدت پرداخت می‌شود و در مقایسه با سایر انواع تسهیلات، دیرتر بازپرداخت می‌شوند، بنابراین اختصاص ۲۰ درصد از تسهیلات اعطایی سالیانه شبکه بانکی به بخش مسکن، منجر به افزایش نسبت مانده تسهیلات مسکن به کل مانده تسهیلات در حدود ۴۰ درصد خواهد شد که محاسبات آن در ادامه بیان شده است. بدیهی است که این امر موجب می‌شود سهم نسبی بخش مسکن از مانده تسهیلات و نقدینگی شبکه بانکی افزایش فزاینده‌ای داشته باشد که به معنای آسیب به دیگر



بخش‌های اقتصادی از منظر تأمین وام سرمایه در گردش است. به نظر می‌رسد؛ چنین برنامه‌ای برای کاهش سهم دیگر بخش‌های اقتصادی از جمله تسهیلات سرمایه در گردش مورد نظر قانونگذار نبوده باشد. ضمن آنکه شدت این تغییر در مورد سهم تسهیلات بخش مسکن در صورت اجرا به حدی است که اجرای قانون را در عمل غیرممکن می‌سازد.

جدول ۵ نسبت مانده تسهیلات مسکن از حجم نقدینگی را با فرض اجرای قانون جهش تولید مسکن برای سال‌های آتی تخمین زده است.^۱ در ستون دوم مانده نقدینگی برای سال‌های ۱۴۰۰ و ۱۴۰۱ براساس ارقام اعلامی بانک مرکزی گزارش شده و برای سال‌های آتی نیز با فرض رشد ۲۵ درصدی نقدینگی که توسط بانک مرکزی هدف گذاری شده، تخمین زده شده است.^۲ به‌طور مشابه داده‌های حجم تسهیلات اعطایی کل و حجم تسهیلات مسکن برای سال‌های ۱۴۰۰ و ۱۴۰۱ براساس داده‌های اعلامی بانک مرکزی در نظر گرفته شده (که البته در بالا بیان شد که این مبالغ اعم از تکلیف قانون جهش تولید مسکن است) و برای بقیه سال‌ها تخمین زده شده است. حجم کل تسهیلات اعطایی تخمین زده شده برای سال‌های آتی به‌طور ساده با فرض حفظ نسبت‌های سال‌های ۱۴۰۰ و ۱۴۰۱ و همچنین افزایش نسبت مانده تسهیلات مسکن و کاهش نسبت تسهیلات به نقدینگی از آن محل به دست آمده است.^۳

حجم تسهیلات اعطایی مسکن در ستون چهارم برای سال‌های ۱۴۰۲ به بعد براساس فرض پایبندی به قانون مبنی بر پرداخت ۲۰ درصد تسهیلات به بخش مسکن در نظر گرفته شده است. در نهایت در ستون پنجم مانده تسهیلات بخش مسکن با فرض بازپرداخت بیست‌ساله تسهیلات اعطایی (در جدول ۶ دوره بازپرداخت تسهیلات تغییر کرده و این نتایج بازتولید شده است) و یا به عبارت بهتر با فرض بازگشت ۵ درصد از مانده تسهیلات مسکن در هر سال محاسبه شده است. ستون ششم نیز نسبت مانده تسهیلات مسکن در کل نقدینگی شبکه بانکی را با فروض یاد شده نشان می‌دهد. ملاحظه می‌شود که درصد تسهیلات مسکن به نقدینگی افزایشی بوده و در سال ۱۴۱۰ به رقم ۴۲ درصد از کل مانده نقدینگی میل می‌کند. به عبارت دیگر، در صورت اجرای قانون جهش تولید مسکن و برقراری سایر فروض، مانده تسهیلات بخش مسکن به رقمی معادل ۴۲ درصد از نقدینگی خواهد رسید.

جدول ۵. محاسبه نسبت مانده تسهیلات مسکن به نقدینگی با فرض رشد ترازنامه معادل ۲۵ درصد (واحد سایر اعداد، همت)

سال	مانده نقدینگی با فرض رشد ۲۵ درصد	تسهیلات اعطایی کل	تسهیلات اعطایی مسکن	مانده تسهیلات مسکن	مانده تسهیلات مسکن به نقدینگی
۱۴۰۰	۴۸۳۲	۲۹۶۸	۱۸۳	۱۸۳	٪۴
۱۴۰۱	۶۳۳۷	۴۴۴۸	۲۵۵	۴۲۹	٪۷
۱۴۰۲	۷۹۲۱	۵۴۴۶	۱۰۸۹	۱۴۹۷	٪۱۹
۱۴۰۳	۹۹۰۲	۶۲۳۱	۱۲۴۶	۲۶۶۸	٪۲۷
۱۴۰۴	۱۲۳۷۷	۷۳۱۱	۱۴۶۲	۳۹۹۷	٪۳۲
۱۴۰۵	۱۵۴۷۱	۸۷۴۱	۱۷۴۸	۵۵۴۵	٪۳۶
۱۴۰۶	۱۹۳۳۹	۱۰۵۹۷	۲۱۱۹	۷۳۸۷	٪۳۸
۱۴۰۷	۲۴۱۷۴	۱۲۹۷۳	۲۵۹۵	۹۶۱۲	٪۴۰
۱۴۰۸	۳۰۲۱۷	۱۵۹۸۹	۳۱۹۸	۱۲۳۳۰	٪۴۱
۱۴۰۹	۳۷۷۷۱	۱۹۷۹۸	۳۹۶۰	۱۵۶۷۳	٪۴۱
۱۴۱۰	۴۷۲۱۴	۲۴۵۹۱	۴۹۱۸	۱۹۸۰۷	٪۴۲

مأخذ: محاسبات گزارش.

۱. دلیل آنکه به جای نسبت مانده تسهیلات مسکن به کل مانده تسهیلات از شاخص نسبت مانده تسهیلات مسکن به نقدینگی استفاده شده است، در نظر گرفتن فرض رشد نقدینگی معادل هدف گذاری سال ۱۴۰۲ بلک مرکزی در نرخ ۲۵ درصد است. البته در صورت لحاظ نسبت مانده تسهیلات مسکن به کل مانده تسهیلات نیز این نتایج تغییر پیدا نخواهد کرد.
۲. اعداد سال ۱۴۰۲ براساس تخمین به دست آمده است تا آنکه صحت روش مورد استفاده برای تخمین تسهیلات کل مشخص گردد.

$$3. Loan_t = 0.25 * Liquidity_{t-1} + (Liquidity_{t-1} - Housing Loan Outstanding_{t-1}) * 0.65 + 0.05 * Housing Loan Outstanding_{t-1}$$

در این رابطه، میزان وام اعطایی سال جدید معادل: ۱. حدود ۲۵ درصد رشد نقدینگی به نسبت سال گذشته، ۲. حدود ۶۵ درصد نسبت نقدینگی منهای مانده تسهیلات مسکن که عدد ۶۵ درصد براساس نسبت تسهیلات اعطایی سال ۱۴۰۱ به نقدینگی سال ۱۴۰۰ به دست آمده است، ۳. حدود ۵ درصد مانده تسهیلات مسکن که در آن فرض شده است، سالیانه ۵ درصد تسهیلات مسکن بازپرداخت شده و تسهیلات جدید از آن محل پرداخت شود. واضح است که عدد ۵ درصد متناسب با دوره بیست‌ساله بازپرداخت تسهیلات مسکن به دست آمده است.

همچنین در جدول ۶ نسبت مانده تسهیلات مسکن به نقدینگی با تغییر دوره بازپرداخت تسهیلات مسکن محاسبه شده است. همان طور که مشاهده می شود هر چه مدت بازپرداخت تسهیلات مسکن کمتر شود، نسبت مانده تسهیلات مسکن به نقدینگی کمتر خواهد شد.

جدول ۶. محاسبه نسبت مانده تسهیلات مسکن به نقدینگی با فرض رشد تراز نامه معادل ۲۵ درصد

۲۰	۱۵	۱۰	۵	۲	۱	دوره بازپرداخت تسهیلات مسکن (سال)
%۴۲	%۴۱	%۳۹	%۳۳	%۲۳	%۱۵	نسبت مانده تسهیلات مسکن به نقدینگی در سال ۱۴۱۰

مأخذ: همان.

با توجه به نکات یاد شده، به طور خلاصه می توان گفت که اجرایی شدن قانون با فرض ثابت بودن رشد نقدینگی و کاهش معنادار سهم مانده تسهیلات دیگر بخش های اقتصادی می تواند تا حدودی تأمین مالی سایر بخش های اقتصاد را با محدودیت مواجه کند.

۲-۳-۴. مانع بالقوه برای سیاست کنترل مقداری تراز نامه

همان طور که گفته شد، افزایش سهم مانده تسهیلات مسکن از کل تسهیلات، با فرض ثابت بودن رشد نقدینگی در مقادیر هدف گذاری شده توسط بانک مرکزی، باعث تشدید مشکل تأمین سرمایه در گردش واحدهای تولیدی می شود. برای جلوگیری از این اتفاق در صورتی که قانون اصلاح نشود و بر اساس مانده تسهیلات (و نه تسهیلات اعطایی) سیاستگذاری صورت نگیرد، یا باید دوره بازپرداخت تسهیلات مسکن (موضوع جدول ۶) را کاهش داد و یا آنکه از ابتدا هدف رشد نقدینگی معادل ۲۵ درصد را کنار گذاشت. کاهش دوره بازپرداخت تسهیلات مسکن باعث نقض غرض سیاستگذار در اعطای تسهیلات بلندمدت برای مسکن خواهد شد که در نتیجه عملیاتی نخواهد بود. در این شرایط به نظر می رسد، پایبندی به پرداخت ۲۰ درصد تسهیلات اعطایی به بخش مسکن در کنار حمایت از کسب و کارها و تأمین سرمایه در گردش آنها می تواند منجر به فشار بیشتر بر سیاست کنترل مقداری تراز نامه شده و پایبندی به آن را با مشکل مواجه کند. در این شرایط، رشد بیشتر نقدینگی اتفاق خواهد افتاد که نتیجه آن در افق بلندمدت تورم بیشتر در اقتصاد است.

۳-۳-۴. ایجاد تبعیض به ضرر بانک های فعال در عرصه تأمین مالی تولید

با توجه به آنکه قاعده گذاری به جای مانده تسهیلات به حجم تسهیلات اعطایی ورود کرده است، منجر به ایجاد تبعیض در برخورد با بانک های مختلف خواهد شد. برای توضیح مطلب دو بانک را تصور کنید که حجم مانده تسهیلات آنها در پایان سال با یکدیگر برابر است، اما در بانک الف میزان گردش تسهیلات دهی کوتاه مدت بوده و در بانک ب این گردش طولانی تر است. به عبارت دیگر، بانک الف تسهیلات زیادی را در طول سال برای سرمایه در گردش پرداخت می کند و برای بازه زمانی چند ماه این تسهیلات را تسویه می کند. در مقابل بانک ب چون صرفاً تسهیلات بلندمدت پرداخت می کند، امکان پرداخت تسهیلات کمتری را دارد. با توجه به فروض در نظر گرفته شده، حجم مانده تسهیلات هر دو بانک با یکدیگر برابر است، اما میزان تسهیلات اعطایی در بانک الف بیشتر از بانک ب است. حال ماده قانون مزبور به نحوی نوشته شده که بانک الف مکلف به اعطای تسهیلات مسکن بیشتر و در صورت تخلف مکلف به پرداخت جریمه بیشتر است که به نظر می رسد از حیث تکلیف به پرداخت تسهیلات مسکن نباید تفاوتی بین دو بانک نمونه فوق قائل شد.

۴-۳-۴. افزایش ریسک نقدینگی در شبکه بانکی

بازه زمانی بازپرداخت تسهیلات مسکن بلندمدت است؛ در حالی که برداشت سپرده و مواجه شدن بانک با کمبود نقدینگی متناسب با شرایط خاص آن بانک می تواند در این مدت به وقوع بپیوندد. به همین دلیل، اختصاص بخش نسبتاً بزرگی از تراز نامه بانک ها به تسهیلات مسکن



بدون امکان استفاده از ابزارهای مدیریت آن، با افزایش ریسک نقدینگی بانک‌ها همراه خواهد بود. به‌طور دقیق‌تر ریسک نقدینگی زمانی ایجاد می‌شود که برای یک بانک خاص شرایط خاصی پیش آمده و منجر به خروج سپرده‌ها شود؛ در حالی که امکان نقد شدن دارایی‌های آن تا حدی فراهم نباشد. با این توضیح اولاً می‌دانیم که قانون جهش تولید مسکن به‌صورت یکسان توسط همه بانک‌ها اجرا نمی‌شود و لذا برخی بانک‌ها تسهیلات بلندمدت مسکن بیشتری را پرداخت کرده‌اند؛ ثانیاً، با فرض عملکرد یکسان همه بانک‌ها با توجه به آنکه بخش بیشتری از دارایی بانک‌ها بلندمدت و غیر نقد شده است، در صورت وقوع شوک به یکی از بانک‌ها، بحران نقدینگی با احتمال بیشتری رخ خواهد داد. بنابراین این موضوع می‌تواند منجر به تشدید بحران نقدینگی شبکه بانکی شود. البته همان‌طور که گفته شد، این مشکل از آن جهت نشئت می‌گیرد که ابزارهای لازم برای مدیریت ریسک نقدشوندگی تسهیلات بانکی در کشور تکامل پیدا نکرده است و گرنه می‌توان با تکامل این ابزارها از مشکل یاد شده جلوگیری کرد.

۵. نتیجه‌گیری و پیشنهادها



با توجه به ملاحظات ذکر شده، تأمین مالی مسکن از طریق نظام بانکی در کشور دچار مشکل است. عدم انگیزه نظام بانکی برای پرداخت تسهیلات مسکن دلایل زیادی دارد که در این گزارش به برخی از آنها اشاره شد. این موضوع باعث شده است که عملکرد ماده (۴) قانون جهش تولید مسکن در طول سه سال اول اجرای قانون کمتر از ۳۰ درصد باشد. از طرف دیگر، قانون جهش تولید مسکن و به‌طور خاص ماده (۴) نیز واجد ابهامات و اشکالاتی است که نتوانسته است انگیزه لازم برای اعطای تسهیلات به بخش مسکن را برای بانک‌ها و مؤسسات اعتباری ایجاد کند. لازم به توجه و تأکید است که عملکرد شبکه بانکی در مورد پرداخت تسهیلات مسکن بسیار کم بوده و نکات بیان شده در مورد ابهامات و اشکالات موجود در ماده (۴) قانون جهش تولید مسکن، به هیچ‌عنوان رافع عملکرد نامناسب شبکه بانکی در پرداخت تسهیلات مسکن نیست. در ادامه، پیشنهادهایی برای افزایش انگیزه و تمایل تسهیلات‌دهی شبکه بانکی به بخش مسکن و همچنین اصلاح متن ماده (۴) قانون جهش ارائه شده است.

۵-۱. رفع ابهامات ناظر به متن ماده قانون

رفع ابهامات باید به‌گونه‌ای باشد تمام ابهامات بیان شده در قسمت قبل مرتفع شده و میزان تکلیف هر بانک به پرداخت تسهیلات مسکن با توجه به متن صریح قانون، بخشنامه بانک مرکزی و میزان تقاضا در سامانه وزارت راه و شهرسازی دقیقاً مشخص باشد. در این صورت هنگام دریافت جریمه مالیاتی موضوع تبصره «۵» هیچ‌گونه اعتراضی وجود نداشته و عملکرد قانون بهبود می‌یابد. همچنین به‌منظور رفع ابهام «در قالب بودجه سنواتی»، الحاق عبارت زیر به قانون بودجه سال ۱۴۰۴ پیشنهاد می‌شود:

«سازمان امور مالیاتی براساس تبصره «۵» ماده (۴) قانون جهش تولید مسکن مکلف است، براساس سهمیه اعلامی بانک مرکزی، معادل ۲۰ درصد از مجموع تعهدات انجام نشده سه سال اول اجرای قانون (شهریور ۱۴۰۰ تا شهریور ۱۴۰۳) تا سقف ۲۰۰ هزار میلیارد تومان را از بانک‌ها و مؤسسات اعتباری متخلف دریافت و به خزانه‌داری کل کشور واریز کند. این مبلغ صد درصد (۱۰۰٪) تخصیص یافته تلقی و به حساب صندوق ملی مسکن واریز می‌شود.»

۵-۲. هدف‌گذاری تسهیلات بانکی بر مبنای مانده تسهیلات و نه تسهیلات اعطایی

با توجه به نکاتی که در بخش عرضه تسهیلات بیان شد، سیاستگذاری بر مبنای درصدی از تسهیلات اعطایی می‌تواند سهم تسهیلات مسکن از نقدینگی را در شرایط اقتصاد ایران به رقم‌های بالای ۴۰ درصد برساند که به‌نظر خواسته قانونگذار نبوده است. بنابراین توصیه می‌شود؛ سهم

مانده تسهیلات مسکن از نقدینگی هدف گذاری شده و اجرا شود. به طور دقیق تر، پیشنهاد این است که مانده تسهیلات شبکه بانکی به بخش مسکن برای رسیدن به رقم ۲۵ درصد هدف گذاری گردد.

رساندن مانده تسهیلات بخش مسکن به کل تسهیلات به رقم ۲۵ درصد از آن جهت پیشنهاد شده است که اولاً به نظر می رسد مانده ۴۰ درصد (مانده تسهیلات مسکن در صورت اجرای کامل قانون جهش) خارج از توان نظام بانکی است و می تواند برای تسهیلات سایر بخش ها مشکل ایجاد کند. ثانیاً نگهداشتن رقم مانده تسهیلات مسکن به کل تسهیلات زیر ارقام ۲۵ درصد نیز چون باعث طولانی شدن صف دریافت تسهیلات مسکن می شود پیشنهاد نشده است.

۳-۵. ایجاد فرصت های جبرانی برای بانک هایی که به علت مشکلات سامانه ای تنبیه مالیاتی شده اند

پیشنهاد می شود به منظور رفع مشکلات ناشی از عدم اتصال بانک ها و مؤسسات اعتباری به سامانه وزارت راه در سال اول اجرای قانون، مالیات قطعی شده (اخذ شده) از بانک ها و مؤسسات اعتباری که در سال های بعد معادل رقم تعهد تسهیلات سال های قبلی اجرای قانون را جبران کنند، به آنها عودت داده شود. به طور مثال، اگر بانکی مکلف به پرداخت ۶ همت تسهیلات در سال اول اجرای قانون بوده و هیچ گونه عملکردی در این زمینه نداشته که منجر به پرداخت ۱.۲ همت مالیات شده است، در صورتی که در سال های بعد مبلغ ۶ همت تسهیلات را علاوه بر سهمیه همان سال خود پرداخت کند، به نسبت به اندازه مالیات معادل آن از دولت طلبکار شود. از طریق این ساز و کار آن دسته از بانک هایی که در واقعیت به دلیل مشکل عدم اتصال به سامانه عملکرد نداشته اند، قادر خواهند بود وضعیت گذشته را جبران کنند.

۴-۵. تعریف مکانیسم های تشویقی و انگیزشی در قبال ارائه تسهیلات قانون جهش تولید مسکن

اولین مورد اجازه به بانک ها برای سرمایه گذاری مستقیم در ساخت مسکن معرفی شده توسط وزارت راه و شهرسازی و واگذاری آن پس از مدت معین است. در این صورت با توجه به سودآور بودن ساخت و ساز مسکن برای تعدادی از بانک هایی که تخصص لازم را در این زمینه دارند، انگیزه سرمایه گذاری و ساخت مسکن ایجاد می شود.

استفاده از ظرفیت زمین های مازاد تراز نامه بانکی به صورتی که اگر هر بانک زمینی که خود مالک آن است را بسازد و در مدت معینی واگذار کند، معادل مبلغ ارزش زمین و همچنین تسهیلاتی که برای ساخت و ساز باید پرداخت می شد به عنوان عملکرد قانون جهش تولید مسکن لحاظ شود. همچنین اگر بانک زمین هم نداشته باشد، اما به منظور ساخت و ساز مسکن زمین را خریداری کرده و در مدت معین پس از ساخت آن را واگذار نماید به طور مشابه به عنوان عملکرد قانون لحاظ شود.

استفاده از ظرفیت واگذاری املاک و مستغلات مازاد شبکه بانکی به صورتی که اگر هر بانک دارایی های مازاد خود به خصوص زمین و مسکن را واگذار کند، نه تنها تراز نامه بانک آزاد شده و ظرفیت تسهیلات دهی ایجاد می شود، بلکه معادل رقم واگذاری به عنوان عملکرد قانون جهش تولید مسکن لحاظ شود تا زمین های مازاد بلو که شده در بانک ها برای ساخت و ساز مسکن مورد استفاده قرار گرفته و همچنین املاک بلا استفاده بانک ها به بازار مسکن تزریق شوند. به طور کلی، در دو پیشنهاد اخیر تلاش شد انگیزه ساخت و ساز زمین ایجاد شود. حال اگر بانکی انگیزه ساخت و ساز دارد می تواند از زمین های خود و یا حتی خریداری زمین این عمل را انجام دهد. اگر هم هیچ انگیزه ای برای ساخت و ساز زمین مازاد خود ندارد با واگذاری آن به دیگران سهمی در افزایش ساخت و ساز مسکن داشته باشد.

۵-۵. نرخ گذاری متناسب برای تسهیلات مسکن

در صورتی که بانک مرکزی برای ایجاد تعادل بین سایر فرصت های تسهیلات دهی بانکی و تسهیلات مسکن اقدام به تنظیم نرخ های برابر یا



رقابتهی کند، امکان افزایش تسهیلات دهی به مسکن وجود دارد. این مهم می‌تواند از طریق پیگیری پرداخت بدهی دولت به شبکه بانکی از محل مابه‌التفاوت نرخ سود تسهیلات مسکن و نرخ سود سایر تسهیلات انجام گیرد. همچنین ایجاد بستر شفاف و رسمی برای سازوکارهای تعیین نرخ بازاری همچون خرید و فروش اوراق حق تقدم نیز نگرانی بانک‌ها در مورد مؤاخذه از سوی بانک مرکزی را کاهش داده و انگیزه پرداخت تسهیلات مسکن را افزایش می‌دهد.

۵-۶. اقساط پلکانی برای بازپرداخت تسهیلات

استفاده از اقساط پلکانی برای بازپرداخت تسهیلات مسکن بار مالی بازپرداخت تسهیلات مسکن در سال‌های ابتدایی را به سال‌های بعد منتقل می‌کند و شرط مؤثر واقع شدن آن افزایش درآمد افراد در طول سال‌های آینده است. این موضوع برای وضعیت تورمی اقتصاد ایران راه‌حلی مناسب به‌منظور کمک به تسهیلات‌گیری خانواده‌های کم‌درآمد به حساب می‌آید که می‌تواند ریسک ناشی از عدم بازپرداخت تسهیلات مسکن را برای بانک کاهش داده و انگیزه پرداخت تسهیلات مسکن را افزایش دهد.

۵-۷. تعریف دیگر روش‌های تأمین مالی تولید مسکن

با توجه به مطالبی که در گزارش در مورد عدم تمایل پرداخت تسهیلات مسکن و نیاز شدید بخش مسکن به تأمین مالی بیان شد، لازم است روش‌های دیگر تأمین مالی مسکن رونق پیدا کند. در زیر به چند نمونه اشاره می‌شود:

پیشنهاد می‌شود استفاده از ظرفیت‌های بازار سرمایه در مورد اوراق MBS به‌منظور افزایش نقدشوندگی تسهیلات پرداختی به بخش مسکن و کاهش ریسک نقدینگی شبکه بانکی به‌عنوان مکمل ابزار بانکی تأمین مالی مسکن مورد توجه قرار گیرد. همان‌طور که گفته شد اوراق MBS در حال حاضر در کشور وجود دارد، اما حجم آن بسیار اندک و ناچیز است. بنابراین می‌توان با توسعه و تعمیق این ابزار و ابزارهای مشابه کاهش ریسک تسهیلات مسکن در رونق آن نقش داشت. استفاده از ظرفیت انتشار اوراق گام و صکوک برای تأمین مالی تسهیلات مسکن می‌تواند منجر به کاهش تقاضای تسهیلات شده و در عین حال تأمین مالی لازم را در بخش‌های مختلف به انجام رساند. همچنین، تشکیل شرکت‌های پروژه و صندوق‌های سرمایه‌گذاری زمین و ساختمان برای ایجاد رغبت به سرمایه‌گذاری مستقیم در ساخت مسکن می‌تواند مؤثر واقع شود. لازم به ذکر است؛ فروش متری مسکن و افزایش سهم تأمین مالی از طریق پیش‌فروش با اصلاح ضوابط حقوقی قراردادها و کاهش ریسک ناشی از آن می‌تواند مؤثر واقع شود. به‌منظور توضیح بیشتر می‌توان گفت همواره هزینه ساخت و ساز مسکن در مقایسه با قیمت مسکن‌های آماده فروش واجد اختلافی است که این انگیزه را برای متقاضیان مسکن ایجاد می‌کند که خود به‌طور مستقیم مسکن بسازند تا آنکه هزینه کمتری بابت خانه‌دار شدن پرداخت کنند. اما مشکل عمده این‌گونه از افراد خرد بودن سرمایه‌های آنهاست. در این شرایط افراد تنها می‌توانند با شرکت‌هایی که در زمینه ساخت و ساز هستند همکاری کرده و با پرداخت قسطی بعد از مدتی مالک مسکن شوند. مهم‌ترین مشکل از جایی نشئت می‌گیرد که ریسک عدم دریافت مسکن در سال‌های آتی و یا دریافت مسکن با تأخیر زمانی طولانی و یا با کیفیت نامناسب بسیار در کشور شایع شده است. در این شرایط اگر به‌صورت حقوقی تضمین‌های لازم از سازنده دریافت شود، سرمایه‌های خرد بسیاری در این زمینه سرمایه‌گذاری شده و موجب رشد و توسعه مسکن فراهم خواهد کرد. به‌طور دقیق‌تر این کار می‌تواند از طریق انتشار و استفاده از ابزار ضمانت نامه‌های حسن انجام کار و طراحی ضمانت نامه جدید با استفاده از صندوق تضمین قانون تأمین مالی تولید و زیرساخت‌ها انجام پذیرد.

۸-۵. جداسازی و ارائه آمار تفکیکی از تسهیلات مسکن از سایر فعالیت‌های ساختمانی و همچنین تفکیک آمار تسهیلات مسکن حمایتی و عادی برای رصد دقیق تر بخش مسکن

بر اساس مباحث مطرح شده پیشنهاد اصلاح قانون به شرح ذیل ارائه می‌شود:

ماده (۴) - بانک‌ها و مؤسسات اعتباری غیربانکی مکلفند حداقل بیست درصد (۲۰٪) از تسهیلات پرداختی نظام بانکی در هر سال را با نرخ سود مصوب شورای پول و اعتبار به بخش مسکن اختصاص دهند، به‌صورتی که در سال اول اجرای قانون از حداقل سه میلیون و ششصد هزار میلیارد ریال (۳/۶۰۰/۰۰۰/۰۰۰/۰۰۰/۰۰۰) برای واحدهای موضوع این قانون کمتر نباشد و برای سال‌های آینده نیز حداقل منابع تسهیلاتی مذکور با افزایش درصد صدرالذکر مطابق با نرخ تورم سالیانه افزایش یابد. بانک مرکزی مکلف است به‌نحوی برنامه‌ریزی نماید تا مادامی که سهم مانده تسهیلات بخش مسکن از کل مانده تسهیلات نظام بانکی به حداقل ۲۵ درصد نرسیده است، سالانه این نسبت را حداقل ۵ واحد درصد افزایش دهد. این بانک مکلف است ظرف مدت سه ماه دستورالعمل این قانون را به تصویب هیئت عالی بانک مرکزی برساند و قبل از شروع هر سال تکلیف هریک از بانک‌ها و مؤسسات اعتباری غیربانکی در حوزه تسهیلات مسکن را به آنها و رونوشت آن را به سازمان امور مالیاتی ابلاغ نماید.

تبصره «۱» - بانک‌های تخصصی به تشخیص بانک مرکزی، به‌غیر از بانک مسکن از شمول احکام این ماده مستثنا هستند.
تبصره «۲» - در صورتی که وزارت راه و شهرسازی برنامه‌ای در حوزه مسکن داشته باشد اعم از تکلیف موضوع ماده (۱) این قانون، بانک‌ها و مؤسسات اعتباری موظف هستند در صورت معرفی متقاضی توسط وزارت مسکن و شهرسازی، این متقاضیان را در اولویت دریافت تسهیلات قرار دهند، همچنین تسهیلات فوق براساس نیاز سالیانه مسکن در طرح‌ها و برنامه‌های اعلام شده وزارت راه و شهرسازی پرداخت می‌شود. در صورت ترکیب منابع بانک عامل با منابع صندوق ملی مسکن، نرخ سود تسهیلات براساس نسبت مشارکت منابع صندوق ملی مسکن با بانک عامل و براساس نرخ سود مصوب شورای پول و اعتبار، محاسبه می‌شود.

تبصره «۳» - تسهیلات مربوط به ساخت واحدهای این قانون پس از دوره مشارکت به فروش اقساطی تبدیل و تعهدات آن به خریدار منتقل می‌شود. مجموع دوران مشارکت و فروش اقساطی، بیست‌ساله می‌باشد. به تصویب هیئت عالی بانک مرکزی خواهد رسید در صورتی که افزایش طول دوره ساخت ناشی از قصور و کوتاهی سازنده باشد، سود دوران مشارکت مدت زمان افزایش یافته با تأیید وزارت راه و شهرسازی برعهده سازنده می‌باشد.

تبصره «۴» - بانک‌ها و مؤسسات اعتباری در صورت پرداخت تسهیلات موضوع این ماده مجاز به انتشار اوراق رهنی موضوع ماده (۱۴) قانون ساماندهی و حمایت از تولید و عرضه مسکن در چارچوب مقررات بانک مرکزی و سازمان بورس و اوراق بهادار هستند.

تبصره «۵» - سازمان امور مالیاتی کشور موظف است در صورت عدم رعایت موضوع این ماده، در قالب بودجه سنواتی، مالیاتی برابر بیست درصد (۲۰٪) تعهد انجام نشده را از بانک‌ها و مؤسسات اعتباری مستنکف، اخذ و به خزانه‌داری کل کشور واریز کند. این مبلغ صد درصد (۱۰۰٪) تخصیص یافته تلقی و به حساب صندوق ملی مسکن واریز می‌شود. سازمان امور مالیاتی موظف است ردیف درآمدی مربوطه را در قوانین بودجه سنواتی لحاظ نماید. به‌منظور ارائه فرصت جبرانی برای آن دسته از بانک‌هایی که در سال‌های اول تا سوم اجرای قانون به تعهدات خود عمل نکرده‌اند در صورتی که در سال‌های ۱۴۰۴ و ۱۴۰۵ بیشتر از تکلیف خود در سال‌های ۱۴۰۴ و ۱۴۰۵ تسهیلات موضوع این ماده را پرداخت کنند، متناسب با میزان پرداخت و مالیات معادل آن در سه سال اول اجرای قانون، اعتبار مالیاتی دریافت خواهند کرد.

تبصره «۶» - بانک‌ها و مؤسسات اعتباری غیربانکی در چارچوب مصوباتی که ظرف مدت سه ماه از لازم‌الاجرا شدن این قانون به تصویب هیئت عالی بانک مرکزی می‌رسد، مجاز هستند از جمله از طریق مولدسازی املاک مازاد خود در حوزه ساخت مسکن در استطاعت عموم جامعه سرمایه‌گذاری نموده و پس از مدت معین آن را واگذار نمایند، بانک مرکزی موظف است متناسب با میزان سرمایه‌گذاری بانک‌ها و واگذاری مسکن‌های ساخته شده، از تکالیف آنها در خصوص این ماده کسر نماید.



جدول ۱ پیوست. نسبت تسهیلات با وثیقه ملکی به نسبت کل تسهیلات در کشورها

کشور	۲۰۱۸	۲۰۱۹	۲۰۲۰	۲۰۲۱	۲۰۲۲	کشور	۲۰۱۸	۲۰۱۹	۲۰۲۰	۲۰۲۱	۲۰۲۲
استرالیا	۶۳	۶۴	۶۶	۶۶	۶۵	مجارستان	۱۶	۱۶	۱۶	۱۶	۱۶
نروژ	۷۶	۷۶	۷۷	۷۷	۵۶	برونئی	۱۴	۱۳	۱۴	۱۶	۱۶
جمهوری اسلواکی	۴۴	۴۶	۴۷	۴۹	۵۰	جمهوری کره	۱۷	۱۷	۱۶	۱۵	۱۶
انگلیس	۵۱	۵۱	۴۶	۵۱	۴۹	لیتوانی	۲۸	۲۰	۱۹	۱۸	۱۶
فنلاند	۲۹	۳۳	۳۷	۴۴	۴۷	تایلند	۱۶	۱۶	۱۶	۱۶	۱۶
ساموا	۳۸	۳۹	۴۱	۴۱	۴۷	برزیل	۱۶	۱۶	۱۶	۱۶	۱۶
سوئیس	۴۲	۴۲	۴۴	۴۴	۴۶	گینه‌نو	۱۰	۱۲	۱۴	۱۴	۱۵
ایسلند	۳۴	۳۵	۴۰	۴۶	۴۵	بلیز	۴	۵	۵	۵	۱۵
سوئد	۳۹	۳۹	۳۹	۴۷	۴۴	بلاروس	۱۳	۱۴	۱۴	۱۵	۱۵
هلند	۲۴	۳۸	۳۶	۴۳	۴۴	موتهن‌گرو	۱۳	۱۴	۱۴	۱۴	۱۵
بلژیک	۳۲	۳۲	۳۱	۳۹	۴۰	لوکز امبورگ	۷	۷	۸	۱۳	۱۵
استونی	۳۷	۴۱	۴۲	۴۲	۴۰	فدراسیون روسیه	۱۰	۱۱	۱۲	۱۵	۱۵
آنگولا	۴۰	۲۷	۱۹	۱۸	۳۸	رواندا	۱۴	۱۴	۱۳	۱۵	۱۵
مالزی					۳۷	بوتسوانا	۱۶	۱۶	۱۵	۱۵	۱۵
باربادوس	۳۰	۳۰	۳۹	۳۵	۳۶	هند	۱۰	۱۵	۱۴	۱۵	۱۴
کانادا	۳۴	۳۳	۳۴	۳۶	۳۶	نیکاراگونه	۱۴	۱۷	۱۷	۱۵	۱۳
دانمارک	۳۸	۳۷	۳۸	۳۷	۳۵	اندونزی	۱۱	۱۲	۱۱	۱۲	۱۳
اسپانیا	۳۳	۳۳	۳۰	۲۹	۳۴	اردن	۱۱		۱۱	۱۲	۱۲
قبرس	۲۱	۲۱	۲۸	۲۸	۳۲	موریس	۱۰	۱۱	۱۱	۱۲	۱۲
هلند	۳۱	۳۲	۳۱	۳۲	۳۲	فرانسه	۱۳	۱۲	۱۲	۱۳	۱۲
گرجستان	۳۲	۳۲	۳۳	۳۲	۳۱	ازبکستان	۹	۹	۱۰	۱۱	۱۲
آلمان	۱۹	۲۰	۲۰	۲۰	۲۸	جمهوری قرقیزستان	۹	۱۰	۱۰	۱۱	۱۲
لتونی	۲۳	۲۳	۲۳	۲۳	۲۸	کرانه باختری و غزه	۱۲	۱۲	۱۲	۱۱	۱۱
آمریکا	۲۹	۲۹	۲۸	۲۸	۲۸	آرژانتین	۹	۱۱	۱۰	۱۰	۱۱
مقدونیه شمالی	۲۶	۲۸	۲۸	۲۸	۲۸	لسوتو	۱۷	۱۶	۱۷	۱۸	۱۰
جمهوری چک					۲۷	جمهوری آذربایجان					۱۰
سنت لوسیا	۳۸	۳۱	۲۶	۲۶	۲۶	گوآتمالا	۹	۱۰	۱۰	۱۰	۱۰
کاستاریکا	۲۵	۲۶	۲۷	۲۶	۲۶	کامبوج	۸	۹	۹	۱۰	۱۰
لهستان	۲۷	۲۷	۲۹	۲۷	۲۵	نپال	۸	۸	۸	۸	۸
آفریقای جنوبی	۲۴	۲۴	۲۴	۲۴	۲۴	فیلیپین	۷	۷	۸	۸	۸
آلبانی	۲۲	۲۳	۲۳	۲۴	۲۴	جیبوتی	۱۳	۱۶	۸	۷	۷
بولیوی	۲۴	۲۵	۲۴	۲۴	۲۴	اکوادور	۷	۷	۷	۶	۶
فیجی	۲۱	۲۲	۲۳	۲۳	۲۳	اوگاندا	۶	۶	۵	۵	۵
عربستان سعودی	۹	۱۲	۱۷	۲۱	۲۳	بنگلادش	۳	۲	۲	۵	۵
ایتالیا	۱۹	۱۹	۱۸	۱۷	۲۲	امارات	۴	۴	۴	۵	۵
رومانی	۲۶	۲۶	۲۵	۲۴	۲۲	ترکیه	۷	۷	۷	۶	۴
ترینیداد و توباگو	۲۰	۲۱	۲۲	۲۲	۲۲	کنیا	۵	۴	۴	۴	۳
کرواسی	۲۲	۲۲	۲۳	۲۰	۲۱	جمهوری کنگو	۱	۱	۱	۲	۳
دومینیکا	۳۲	۲۹	۲۱	۱۹	۲۰	اکراین	۴	۳	۳	۳	۳
قزاقستان	۱۱	۱۳	۱۶	۱۷	۲۰	مالاوی	۱	۲	۳	۲	۲
یونان	۳۱	۳۱	۲۷	۲۱	۲۰	پاکستان	۳	۳	۵	۲	۲
مکزیک	۱۶	۱۷	۱۹	۲۰	۲۰	چاد	۲	۱	۱	۱	۲
اتریش	۱۷	۱۷	۱۹	۱۹	۱۹	تانزانیا	۳	۲	۲	۲	۲
اسواتینی (سوازیلند)	۲۶	۶	۱۲	۲۶	۱۹	گینه استوایی	۱	۱	۱	۱	۱
بلغارستان				۱۹	۱۹	ماداگاسکار	۱	۱	۱	۱	۱
ایرلند	۳۴	۳۲	۲۷	۲۲	۱۹	آمریکای مرکزی	۷	۵	۴	۳	۱
هنگ‌کنگ	۱۴	۱۴	۱۵	۱۶	۱۹	گوئیه	۱				۱
مراکش	۲۰	۲۰	۱۹	۱۹	۱۸	گابن	۱	۱	۱	۱	۱
چین	۲۱	۲۰	۱۸	۱۷	۱۸	کامرون					۱
جمهوری ارمنستان	۸	۱۰	۱۲	۱۶	۱۷	اسلوونی	۱۷	۱۷	۱۷	۱۶	۱۷
مالدیو	۲۲	۲۱	۲۱	۱۷	۱۷						۱۷
میانگین کل	۱۹	۱۹	۱۹	۱۹	۱۹						

Source: Financial Soundness Indicators (FSI), IMF.



[1] “visualcapitalist, ‘Mapped: The World’s Least Affordable Housing Markets in 2024,’ 24 June 2024. [Online]. Available: <https://www.visualcapitalist.com/mapped-the-worlds-least-affordable-housing-markets-in-2024/>.”

[2] “financial soundness indicators (FSI), IMF.”

[۳] «صورت‌های مالی بانک‌ها و مؤسسات اعتباری»، ۱۴۰۲.

[۴] «سایت بانک مرکزی، بخش آمار تسهیلات اعطایی».

[۵] «آمار ارائه شده توسط وزارت راه و شهرسازی در کمیسیون عمران مجلس».

[۶] «نامه‌نگاری با سازمان امور مالیاتی».

گزیده سیاستی

وضعیت مسکن در کشور به دلایل متعددی نظیر کاهش سطح درآمد ملی، شرایط تورمی و افزایش تقاضای مسکن، سفته‌بازی در بازار مسکن، کمبود عرضه زمین و افزایش قیمت آن، خانه‌های لوکس و خالی و در نهایت تأمین مالی نامناسب بانکی و غیربانکی رقم خورده است.



مرکز پژوهش‌های مجلس شورای اسلامی

تهران، خیابان پاسداران، روبروی پارک نیاوران (ضلع جنوبی، پلاک ۸۰۲)

تلفن: ۷۵۱۸۳۰۰۰ صندوق پستی: ۱۵۸۷۵-۵۸۵۵ پست الکترونیک: mrc@majles.ir

وبسایت: rc.majles.ir