

چرخش سهم تسهیلات بانکی به نفع بخش مسکن:

پایان قحطی منابع مسکن

گذشته شد. چهارمین عامل که باعث شد سهم بخش مسکن و ساختمان از تسهیلات بانکی در سال ۹۴ نسبت به اواخر دهه ۸۰ و اوایل دهه ۹۰، کاهش پیدا کند به تزیق گسترده منابع بانک مرکزی به پروژه‌های مسکن‌مهر در آن دو مقطع زمانی برمی‌گردد. پرداخت بیش از ۴۰ هزار میلیارد تومان تسهیلات ساخت به پروژه‌های مسکن‌مهر در فاصله سال‌های ۸۸ تا ۹۲، سهم سالانه بخش مسکن از وام‌های بانکی را در آن دوره افزایش داد و هم‌اکنون به دلیل اتمام این پروژه‌ها و پایان تزیق بانکی به مسکن‌مهر، سهم بانکی کل بخش مسکن تا حدودی از این محل تاثیر گرفته و کاهش یافته است.

سقوط به نقطه کف

هر چند سقوط سهم مسکن از تسهیلات بانکی در یکسال گذشته به تبعیت از سال‌های قبل ادامه پیدا کرد، اما عملکرد تنها بانک عامل بخش مسکن در سال ۹۴ مشخص می‌کند: بازار مسکن در سال ۹۵ به لحاظ برخورداری از تسهیلات بانکی، وضعیت بدتر از سال قبل را نخواهد داشت و جایگاه این بخش در شبکه وام‌دهی طی امسال بهبود پیدا خواهد کرد. بانک عامل بخش مسکن به تنهایی بیش از ۴۰ درصد کل تسهیلات مسکن را در سال‌های اخیر پرداخت کرده و ۶۰ درصد مابقی توسط سایر بانک‌ها به این بخش ارائه شده است، بنابراین تغییرات حجمی در تسهیلات پرداختی توسط بانک مسکن به‌عنوان علامت پیشرو در شناسایی دو وضعیت «سیکل‌های تجاری بخش مسکن» و همچنین «سهم بخش مسکن از کل تسهیلات بانکی» محسوب می‌شود. در حال حاضر کارنامه پرداخت تسهیلات توسط بانک مسکن در ۴ فصل سال گذشته نشان می‌دهد: میزان پرداخت وام خرید مسکن به لحاظ فقره — دامنه پوشش متقاضیان — در زمستان ۹۴ بعد از سه فصل متوالی رشد منفی، با افزایش روبه‌رو شد.

در بهار سال گذشته تعداد تسهیلات خرید مسکن پرداختی توسط بانک مسکن ۳۷ درصد نسبت به بهار ۹۳ کاهش یافت و در تابستان و پاییز ۹۴ نیز حجم این تسهیلات به ترتیب با افت ۲۲/۵ درصدی و ۱۳/۷ درصدی روبه‌رو شد، اما در فصل زمستان به‌خاطر پیش‌رونی معاملات خرید مسکن از یکسو و افزایش سقف وام خرید از ۴۵ میلیون تومان در نیمه اول ۹۴ به ۷۰ میلیون در نیمه دوم، تعداد وام‌های خرید پرداخت شده توسط این بانک ۶ درصد نسبت به زمستان ۹۳ افزایش یافت. همچنین در ماه‌های دی و بهمن سال گذشته، تعداد تسهیلات خرید مسکن پرداختی توسط بانک مسکن حدود ۲۰ درصد نسبت به ماه‌های پاییز رشد کرد. اواخر سال گذشته، روند پرداخت وام ساخت مسکن نیز با رشد مواجه شد. به این ترتیب، با توقف «کاهش حجم پرداخت تسهیلات خرید و ساخت مسکن در اواخر سال گذشته» و همچنین «افزایش سقف تسهیلات خرید مسکن در سال جاری» و راه‌اندازی بازار رهن ثانویه پیش‌بینی می‌شود سهم مسکن از تسهیلات بانکی در سال ۹۵ افزایش پیدا کند. ضمن آنکه انتظار رونق مسکن در سال جدید باعث تقویت درصد تحقق این پیش‌بینی خواهد شد. بانک مسکن در ۱۱ ماه اول سال گذشته بیش از ۹ هزار و ۵۰۰ میلیارد تومان تسهیلات به این بخش پرداخت کرد که ۳۰ درصد آن معادل ۲ هزار و ۸۵۰ میلیارد تومان به‌صورت وام خرید و مابقی به شکل وام ساخت و سایر تسهیلات به فعالان این بخش ارائه شد. حجم تسهیلات خرید مسکن پرداختی توسط بانک مسکن در مدت ۱۱ ماه اول سال گذشته به لحاظ فقره وام، نزدیک ۲۰ درصد نسبت به مدت مشابه سال ۹۳ کاهش پیدا کرد، اما به‌خاطر افزایش سقف ریالی وام، حجم ریالی تسهیلات در این مدت تغییر نکرد. این بانک در ۱۱ ماه اول سال ۹۴ به ۹۳ هزار و ۳۷۶ خریدار آپارتمان مسکونی در شهرهای کشور، تسهیلات خرید مسکن پرداخت کرد، در حالی که سال قبل از آن، ۱۱۶ هزار و ۳۱۳ خریدار مسکن موفق شدند از وام بانکی این بانک بهره ببرند.

پنجره ایرانیان: سه علامت روشن در حوزه تامین مالی مسکن، از پایان قحطی منابع در این بخش طی سال جدید حکایت دارد و نشان می‌دهد «سهم مسکن از تسهیلات بانکی» که طی سال‌های اخیر با شیب تند و پیوسته، کاهش یافته بود، در سال ۹۵ بهبود می‌یابد.

به گزارش دنیای اقتصاد، نسبت تسهیلات بخش مسکن و ساختمان به کل تسهیلات بانکی در ۱۱ ماه اول سال ۹۴ به کمترین حد ۱۵ سال گذشته رسید و از ۲۵ درصد اوایل دهه ۸۰ به ۱۰۴ درصد — مرز تک رقمی شدن — سقوط کرد. خشکسالی ۹۴ بازار تسهیلات مسکن از چهار عامل نشأت گرفت که مهم‌ترین آنها «ممنوعیت افزایش سقف وام مسکن متناسب با تورم» در سال‌های قبل بود، علاوه بر این، حبس منابع برخی بانک‌ها در ساختمان‌های لوکس ساخته شده توسط شرکت‌های وابسته، توان شبکه بانکی را برای پرداخت تسهیلات بلندمدت (وام خرید مسکن) محدود کرد. با این حال، در سال ۹۵ با ورود تسهیلات سه رقمی خرید مسکن (وام بالای ۱۰۰ میلیون) و همچنین راه‌اندازی بازار رهن ثانویه (تبدیل تسهیلات پرداخت شده به وام جدید)، شارژ مالی هر دو سمت عرضه و تقاضای مسکن تقویت می‌شود. سومین نشانه تحقق این پیش‌بینی، چرخشی است که زمستان پارسال در پروسه پرداخت تسهیلات مسکن به‌وجود آمد و تعداد وام‌های پرداختی بعد از حداقل سه فصل رشد منفی افزایش یافت. سهم بخش مسکن و ساختمان از کل تسهیلات پرداختی شبکه بانکی کشور طی سال ۹۴، به کمترین حد ۱۵ سال گذشته رسید. بررسی‌های انجام شده درباره آخرین وضعیت شارژ پولی بخش مسکن نشان می‌دهد: در ۱۱ ماه اول سال گذشته، فقط ۱۰۴ درصد از کل تسهیلات بانکی نصیب این بخش شد در حالی که این سهم در سال‌های دهه ۸۰، حدود دو برابر مقدار فعلی و به‌طور متوسط ۲۰ درصد بود به این معنا که تا پیش از دهه ۹۰، عملاً یک پنجم وام‌های بانکی در قالب تسهیلات ساخت و خرید مسکن به بخش ساختمان تزیق می‌شد.

در فاصله سال‌های ۸۰ تا ۸۶ تحت تاثیر هماهنگی نسبی قدرت تسهیلات مسکن با قیمت ملک و هزینه ساخت — که ناشی از افزایش سالانه سقف وام به تناسب تورم مسکن بود — سهم بخش ساختمان از تسهیلات بانکی به بالاترین حد یعنی معادل ۲۵ درصد کل وام‌های پرداختی بانک‌ها رسید، اما بعد از آن به تدریج و به‌صورت پیوسته، این سهم افت کرد طوری که در سال‌های ۸۶ تا ۹۱ به ۱۹ درصد کاهش یافت و در ۲ سال ۹۲ و ۹۳ نیز سهم بانکی بخش مسکن به ترتیب به ۱۲/۷ و ۱۱/۸ درصد رسید. نزول این سهم ناچیز در سال ۹۴ نیز تا مرز تک رقمی شدن، پیش رفت و به پایین‌ترین حد سقوط کرد. آمار بانک مرکزی از عملکرد شبکه بانکی کشور در پرداخت انواع تسهیلات به بخش‌های مختلف طی ۱۱ ماه اول سال ۹۴ حاکی است: سال گذشته از کل ۳۴۸ هزار و ۲۴۳ میلیارد تومان تسهیلات پرداختی، ۳۶ هزار و ۳۰۰ میلیارد تومان وام به بخش مسکن ارائه شد. در این میان ۳۸/۵ درصد از تسهیلات مسکن، به‌صورت وام بلندمدت به متقاضیان خرید مسکن تعلق گرفت و بیش از ۶۰ درصد از وام‌های بخش مسکن در قالب تسهیلات ساخت به سازنده‌ها پرداخت شد.

درباره سقوط سهم مسکن از تسهیلات بانکی در سال ۹۴ نقش چهار عامل کلیدی مطرح است که مهم‌ترین آن، ضعف شدید قدرت وام خرید در نیمه اول سال ۹۴ بود که در کنار عامل ثانویه رکود سنگین معاملات خرید آپارتمان در طول سال گذشته، سبب شد تقاضای موثر برای دریافت تسهیلات مسکن از سمت تقاضای مصرفی کاهش پیدا کند. عامل سوم این سقوط به حبس منابع بانک‌های فعال در بازار ساختمان‌سازی، در املاک مسکونی و تجاری لوکس فاقد مشتری مربوط است که تبعات آن باعث ناتوانی بیشتر شبکه بانکی در ارائه تسهیلات بلندمدت از جمله وام خرید مسکن در سال