

گزارش پژوهشی :

وضعیت املاک و مستغلات بانکها و تبیین چالش‌های واگذاری



انديشگه اقتصاد مقاومتی |

گروه پول و بانک |

فرداد ماه ۱۴۰۳

رهبر معظم انقلاب: علاج برون رفت از مشکلات کشور «اقتصاد مقاومتی» است.

معرفی اندیشکده اقتصاد مقاومتی

اندیشکده اقتصاد مقاومتی یک کانون تفکر با مأموریت «تصمیم سازی برای حل مسائل کشور در راستای تحقق اقتصاد مقاومتی» است که در سال ۱۳۹۵ فعالیت رسمی خود را آغاز نمود.

شناسایی شبکه مسائل در هر حوزه موضوعی، طراحی راهکار برای حل مسائل احصاء شده و هم‌اندیشی جهت ارزیابی و تدقیق آن، بررسی تجربیات جهانی، طرح مباحث در فضای نخبگانی و رسانه‌ای و پیگیری راهکارهای ارائه شده از دستگاه‌ها و مسئولین مرتبط به منظور اتخاذ تصمیمات لازم، از جمله فعالیت‌هایی است که در اندیشکده انجام می‌شود.

علاقه‌مندان می‌توانند از طریق سایت Mett.ir با اندیشکده اقتصاد مقاومتی در ارتباط باشند و نظرات، انتقادات و پیشنهادهای خود را در خصوص این گزارش و همچنین سایر فعالیت‌های اندیشکده، مطرح کنند.

وضعیت املاک و مستغلات بانک‌ها و تبیین چالش‌های واگذاری

پول و بانک	گروه موضوعی:
پژوهشی	نوع گزارش:
۱۴۰۳۰۳۲۱۸	شناسه:
۱۴۰۳/۰۳/۰۱	تاریخ انتشار:
مجتبی شهرابی فراهانی	تهیه و تدوین:
سید عباس عباسپور	مدیر مطالعه:
محمد مهدی یزدانی	ناظر علمی:

خلاصه مدیریتی

ترازنامه بانک‌ها از دو بخش کلی دارایی‌ها و تعهدات تشکیل می‌شود. دارایی‌های بانک‌ها که از فعالیت‌های عملیاتی^۱ و غیرعملیاتی^۲ این نهاد مالی به دست می‌آید، انواع مختلفی دارد که می‌توان مهم‌ترین سرفصل آن را مانده تسهیلات اعطایی به اشخاص حقیقی و حقوقی دانست. مانده تسهیلات شبکه بانکی در پایان سال ۱۴۰۱، به رقم ۵۵۸۳ همت (هزار میلیارد تومان) رسیده که معادل ۷۵,۵ درصد از کل دارایی‌های بانک‌ها به میزان ۷۳۹۵ همت، است.

بخش مهم دیگر از دارایی‌های بانک‌ها در ایران، «دارایی‌های ثابت بانکی» است. این اموال عموماً از دو مجرای «نکول تسهیلات» و «سرمایه‌گذاری بانک‌ها در فعالیت‌های اقتصادی» در ترازنامه بانک انباشت می‌شود. سرمایه‌گذاری بانک‌ها معمولاً در قالب مشارکت حقوقی^۳ و سرمایه‌گذاری مستقیم^۴ انجام می‌پذیرد.

طبق صورت وضعیت مالی بانک‌ها، سید دارایی‌های ثابت عموماً متشکل از انواع زمین، ساختمان، وسایل نقلیه، اثاثه و منصوبات، دارایی‌های در دست تکمیل، سفارشات و پیش‌پرداخت‌های سرمایه‌ای در انبار و ... است. در این میان، زمین و ساختمان یا همان املاک و مستغلات بیشترین سهم از سید دارایی‌های ثابت در شبکه بانکی را در بر گرفته است.

تملک املاک و مستغلات توسط بانک‌ها با انگیزه‌های متفاوتی صورت می‌پذیرد. اولین انگیزه بانک‌ها برای تملک املاک و مستغلات، توسعه عملیات و خدمات بانکی و ارائه امکانات رفاهی به کارکنان است. انگیزه ثانویه، سرمایه‌گذاری یا سوداگری است که بانک‌ها، املاک با استفاده‌های غیربانکی و کاربری‌های متنوعی همچون زمین، ساختمان‌های مسکونی، تجاری، اداری و حتی صنعتی (کارخانه) را ایجاد یا تملک می‌کنند. سومین انگیزه، استیفاء مطالبات است که در ازای اعطای تسهیلات به وام‌گیرندگان، بعضاً وثایق غیرمنقول از جمله زمین و ساختمان را به عنوان ضمانت از مشتریان دریافت می‌کنند. لذا در صورت نکول تسهیلات اعطایی، این املاک به تملک بانک در می‌آید. بنابراین اموال غیرمنقول در شبکه بانکی به دو صورت اختیاری یا قهری تحت

^۱ بخش عمده فعالیت‌های عملیاتی با دریافت سود تسهیلات، اخذ کارمزد برای گشایش تعهدات و پرداخت سود سپرده‌ها توسط بانک‌ها انجام می‌شود.

^۲ عموماً فعالیت‌های غیرعملیاتی بانک‌ها به خرید و فروش دارایی‌های ثابت مشهود، سرمایه‌گذاری‌های غیربانکی و فروش وثایق تملیکی اختصاص پیدا می‌کند.

^۳ بر اساس ماده ۲۳ آیین‌نامه فصل سوم قانون عملیات بانکی بدون ربا، مشارکت حقوقی عبارت است از تأمین قسمتی از سرمایه شرکت‌های سهامی جدید و یا خرید قسمتی از سهام شرکت‌های سهامی موجود.

^۴ بر اساس ماده ۲۸ این آیین‌نامه فصل سوم قانون عملیات بانکی بدون ربا، سرمایه‌گذاری مستقیم عبارت است از تأمین سرمایه لازم جهت اجرای طرح‌های تولیدی و طرح‌های عمرانی انتفاعی توسط بانک‌ها.



تملك بانک‌ها قرار می‌گیرد. املاک و مستغلات با دو هدف توسعه عملیات بانکداری یا سرمایه‌گذاری به صورت ارادی خریداری می‌شوند؛ املاک تملیکی یا وثایق غیرمنقول نیز به صورت قهری به تملك بانک‌ها در می‌آیند. طی نیم قرن گذشته، سیاست‌گذاران نگاه‌های متفاوت و متنوعی به مسئله تملك املاک و مستغلات توسط بانک‌ها و تعیین حدود و ضوابط آن داشتند. بر اساس قانون پولی و بانکی کشور مصوب سال ۱۳۵۱، تملك املاک و مستغلات توسط بانک‌ها تنها در شرایطی مجاز است که در راستای استیفای مطالبات یا تامین محل کار و مسکن کارمندان بانکی باشد. در همان سال مصوب شد که نسبت «مانده مستهلک نشده اموال غیرمنقول» به «مجموع سرمایه پرداخت شده» و «اندوخته‌ها» به عنوان معیاری برای تعیین اموال مازاد بانک‌های ایران قرار بگیرد تا منابع این نهادهای مالی در راستای تحصیل و نگهداری دارایی‌های غیرمولد با درجه نقدشوندگی پایین استفاده نشود.

در اسفند ماه سال ۱۳۸۹، نسبت «مانده خالص دارایی‌های ثابت» به علاوه «وثایق تملیکی» به «حقوق صاحبان سهام» پس از کسر «سودانباشته و سود قطعی نشده» به عنوان حد قانونی نگهداشت املاک تعیین شد. حداکثر میزان این نسبت نباید از ۷۰ درصد تجاوز می‌کرد. همچنین در سال ۱۳۹۴ با تصویب قانون رفع موانع تولید رقابت‌پذیر و ارتقای نظامی مالی کشور مقرر شد که بانک‌ها سالیانه حداقل ۳۳ درصد از اموال خود و شرکت‌های تابعه که به تملك آن‌ها درآمده است و به تشخیص بانک مرکزی مازاد بوده را واگذار کنند. پس از آن، بخشنامه‌ها و دستورالعمل‌هایی از سوی وزارت امور اقتصادی و دارایی و شورای پول و اعتبار برای اجرای هدفمندتر ماده‌های ۱۶ و ۱۷ این قانون ابلاغ شد.

علی‌رغم وضع قوانین و آیین‌نامه‌ها، شناسایی اموال مازاد بانکی از گذشته تا کنون جزء چالش‌هایی است که در سیستم بانکی کشور مورد بررسی کارشناسی قرار نگرفته است. از سال ۱۳۸۹ به بعد، دستورالعمل نسبت خالص دارایی‌های ثابت موسسات اعتباری هر چند سال یک‌بار با تغییرات چشمگیری همراه بوده که منجر به ایجاد چالش برای مدیران بانکی و عدم امکان برنامه‌ریزی بلندمدت نسبت به تملك یا واگذاری این طبقه از دارایی‌ها شده است. بطور مثال، طی سالیان طولانی املاک و مستغلاتی با بهره‌برداری‌های غیر بانکی توسط بانک‌ها به صورت اختیاری با انگیزه سرمایه‌گذاری یا سوداگری تملك و انباشت شده است اما از سال ۱۴۰۰ با صدور بخشنامه‌ای از سوی شورای پول و اعتبار، خرید و نگهداری این املاک ممنوع شده است. همچنین در بخش وثایق تملیکی، بر اساس آخرین قوانین و استانداردهای صورت‌های مالی بانک‌ها، این اموال غیر منقول بخشی از سرفصل «دارایی‌های غیرجاری نگهداری شده برای فروش» را تشکیل می‌دهند و بانک‌ها موظفند این املاک و مستغلات قهری را حداکثر تا یک سال پس از تاریخ تملك واگذار کنند.

در نهایت بر اساس آخرین تغییرات دستورالعمل خالص دارایی‌های بانکی در سال ۱۴۰۲، بانک‌ها تنها می‌توانند به میزان ۳۰ درصد از حقوق مالکانه خود (پس از کسر سود قطعی نشده) را به عنوان دارایی‌های ثابت مشهود



و نامشهود، مشروط بر ارائه خدمات به کارکنان و استفاده در راستای عملیات بانکی نگهداری کنند. پس از ابلاغ این دستورالعمل مقرر شد در صورتی که نسبت خالص دارایی‌های ثابت برای بانکی بالاتر از ۳۰ درصد قرار گرفت؛ آن بانک باید ظرف مدت دو سال از تاریخ ابلاغ این دستورالعمل، اقدامات لازم برای تطبیق با سقف مجاز نسبت را انجام دهد و تا زمانی که بانک خاطی نسبت خالص دارایی‌های ثابت خود را اصلاح نکند، امکان تحصیل و تملک دارایی‌های ثابت بانکی جدیدی را ندارد.

با توجه موارد ذکر شده و چالش‌های میان بانک و سیاست‌گذار، می‌توان اذعان کرد که برخی بانک‌ها بیشتر از حدود قانونی و متعارف صنعت بانکداری به فعالیت‌های غیرمولدی همچون تملک املاک و مستغلات روی آورده‌اند که منجر به فاصله گرفتن آن‌ها از کارکرد و اهداف اصلی شبکه بانکی شده است. همچنین این رفتار باعث افزایش ریسک‌های بازاری، اعتباری و نقدینگی شبکه بانکی خواهد شد. ادامه این رویکرد بانک‌های متخلف در نهایت منجر به «کاهش بالقوه توان تسهیلات‌دهی» و در پی آن، مختل شدن جریان تولید و کاهش هماهنگی بخش پولی و حقیقی در تحقق رشد اقتصادی کشور می‌شود.

علاوه بر تاثیر ملک‌داری بانک‌ها به عنوان بدیل و رقیبی برای تامین مالی بنگاه‌های مولد، این امکان وجود دارد که بانک‌ها به پشتوانه وثیقه‌گیری املاک و مستغلات و با انگیزه تملک به هدف شناسایی سود غیرعملیاتی ناشی از فروش و همچنین انباشت سود بی‌کیفیت ناشی از تجدید ارزیابی اموال غیرمنقول، اقدام به اعطای تسهیلات به متقاضیان غیراولویت‌دار کنند. در نتیجه این فرآیند، کیفیت پرداخت اعتبارات نیز به مرور زمان کاهش یابد؛ چرا که بانک‌ها دغدغه و نگرانی بابت اعتبارسنجی هدمندتر و هوشمندتر نخواهند داشت. در نتیجه فرآیند رشد کسب‌وکارهای مولد اقتصادی که نیازمند تسهیلات بلندمدت و سرمایه در گردش مستمر هستند مختل خواهد شد. این نوع ملک‌داری بانک‌ها علاوه بر تشدید ناترازی نظام بانکی و اختلال در فرآیند، کمیت و کیفیت تامین مالی بنگاه‌ها، اثر منفی بر بازار مسکن و اقتصاد این بخش نیز می‌گذارد.

باتوجه به شرایط نابسامانی که بر بازار مسکن ایران حاکم شده است، ریسک خرید و نگهداری املاک و مستغلات به دلیل رکود حوزه معاملات ملکی برای سیستم بانکی کشور نسبت به گذشته افزایش یافته ولی بازده و سود انتظاری بالا باعث ترغیب بانک‌ها به سرمایه‌گذاری در این حوزه شده است. از طرفی با توجه به افزایش شدید قیمت املاک و مستغلات، کاهش قدرت خرید و عدم عرضه زمین و ساختمان مسکونی متناسب با نیاز مصرف‌کنندگان در سالیان گذشته، حجم معاملات مصرفی در این بازار کاسته شده و بر تعداد معاملات به قصد سرمایه‌گذاری افزوده می‌شود. لذا باتوجه به عمق کم بازار مسکن و معاملات محدودی که سیگنال قیمتی به کل بازار صادر می‌کنند، انباشت املاک و مستغلات در ترازنامه بانک‌ها و یا معاملات سوداگرانه آن‌ها می‌تواند تأثیر قابل توجهی بر تشدید نوسانات بازار املاک و مستغلات بگذارد. به عبارت دیگر، ورود بانک‌ها به بازار مسکن می‌تواند تحرک قیمتی را افزایش دهد. بنابراین اعمال محدودیت در احتکار و تعیین ضوابطی بر معاملات



سوداگرانه املاک و مستغلات توسط بانک‌ها از جنبه مدیریت بازار مسکن، اهمیتی دوچندان برای سیاست‌گذار خواهد داشت.

جهت بررسی دقیق‌تر چالش‌های تملک املاک و مستغلات، وضعیت انباشت و شناسایی میزان اموال مازاد در شبکه بانکی، صورت‌های مالی منتشر شده و اطلاعات اموال غیر منقول پرتال بانک مرکزی برای دو بانک خصوصی تجارت و گردشگری طی سال‌های ۱۳۹۷ الی ۱۴۰۱ مورد مطالعه قرار گرفته است. این دو بانک به عنوان نمونه‌هایی از ملک‌داری شبکه بانکی انتخاب شده‌اند. لذا بررسی وضعیت و نحوه تملک اموال غیرمنقول توسط این دو بانک می‌تواند تا حدودی جزئیات رفتار و نقش این بازیگران را توصیف کند.

بر اساس نتایج به دست آمده، در سال ۱۴۰۱ دارایی‌های ثابت بانک تجارت فقط حدود ۳ درصد از مجموع ۷۶۰ هزار میلیارد تومان دارایی این بانک است. در این سال، مجموع ارزش زمین و ساختمان در سرفصل دارایی‌های ثابت بانک، نزدیک به ۱۸ همت و مجموع ارزش املاک و مستغلات در سرفصل وثایق تملیکی نیز حدود ۱,۳ همت برآورد شده است. البته آخرین تجدید ارزیابی دارایی‌های ثابت بانک تجارت در پایان سال ۱۳۹۷ انجام شده است و به تبع آن، قیمت دفتری اغلب این املاک با ارزش روز فاصله بسیاری دارد. همچنین نسبت قانونی خالص دارایی‌های ثابت بانک تجارت در سال ۱۴۰۱، ۴۷ درصد بوده است.

همچنین طبق صورت‌های مالی حسابرسی شده سال ۱۴۰۱ بانک گردشگری، املاک و مستغلات حدود ۱۰ درصد از مجموع ۱۲۸ هزار میلیارد تومان سبد دارایی‌های بانک را در بر گرفته که میزان قابل توجهی است. ارزش مجموع ارقام مربوط به زمین و ساختمان در سرفصل دارایی‌های ثابت حدود ۳ همت و ارزش مجموع املاک و مستغلات تملیکی این بانک حدود ۹ همت گزارش شده است. نسبت خالص دارایی‌های ثابت بانک گردشگری در سال ۱۴۰۱ بر اساس دستورالعمل نسبت خالص دارایی‌های ثابت موسسات اعتباری مصوب سال ۱۳۹۴، ۹۰ درصد برآورد شده است. در نتیجه بانک گردشگری ۱۵ واحد درصد بیشتر از حدود قانونی، دارایی ثابت و وثایق تملیکی غیرمنقول نگهداری کرده است. در صورتی که تجدید ارزیابی دارایی‌های بانک گردشگری انجام پذیرد، ارزش این املاک و مستغلات در سبد دارایی‌ها بیش از پیش افزایش می‌یابد و به تبع آن، سهم بیشتری از مجموع دارایی‌های ترازنامه بانک گردشگری به انباشت دارایی‌های غیرمولد اختصاص پیدا می‌کند. فارغ از وضعیت موجود حاکم بر اقتصاد کلان کشور، یکی از دلایل عمده تجمیع املاک و مستغلات در سبد دارایی‌های برخی از موسسات اعتباری خصوصی را می‌توان ضعف دستگاه‌هایی نظارتی دانست.

رفتار و الگوی ملک‌داری بانک‌ها نشان می‌دهد تسهیلاتی بدون اعتبارسنجی صحیح و هدفمند به متقاضیان اعطاء و پس از نکول، وثایق مشتریان تملیک شده است. در نهایت این وثایق به دلیل عدم انجام اقدامات موثر توسط بانک برای فروش و واگذاری، طی سال‌ها در سبد دارایی‌های موسسات اعتباری تجمیع و انباشت شده است. بنابراین باید سیاست‌هایی اتخاذ شود تا ضمن مدیریت این دارایی‌ها و اعمال روش‌هایی برای فروش اموال



مازاد، از تجمیع این طبقه از دارایی‌ها در ترازنامه بانک‌ها جلوگیری به عمل آید. همچنین باید در اعمال قوانین و مقررات به شرایط اقتصادی به ویژه وضعیت بازار مسکن نیز توجه داشت.

به همین جهت لازم است که در ابتدا تصمیم‌سازان حوزه اقتصادی و بانک‌داری، تسلط جامعی بر وضعیت کنونی بازارهای اقتصادی به ویژه بازار املاک و مستغلات و ظرفیت‌های دارایی ثابت شبکه بانکی کشور داشته باشند تا بتوانند تجزیه و تحلیل منطقی مبتنی بر واقعیت‌های موجود انجام دهند. در مرقومه پیش‌رو، صورت‌های مالی بانک‌ها و همچنین قوانین، مقالات و گزارش‌های مرتبط با حوزه دارایی‌های ثابت شبکه بانکی مورد بررسی قرار گرفته و در کنار این موارد، در تنظیم گزارش از تجربیات و نظرات حداقل ده نفر از مدیران بانکی و کارشناسان اقتصادی نیز استفاده شده است.

در نهایت بر اساس مطالعات صورت گرفته، املاک و مستغلات شبکه بانکی به سه گروه دارایی‌های ثابت بانکی (در جریان عملیات بانکداری)، دارایی‌های ثابت غیر بانکی (خارج از عملیات بانکداری) و وثایق تملیکی غیرمنقول (اموال قهری) تقسیم‌بندی می‌شود. در هر کدام از این گروه‌ها، انواع مختلفی از دارایی‌ها وجود دارد که برای مدیریت و واگذاری آن‌ها، راهکارها و روش‌های متفاوتی پیش روی بانک‌ها و تصمیم‌گیران قرار گرفته است.

۱. دارایی‌های ثابت بانکی: برای مدیریت، جلوگیری از انباشت و فروش املاک و مستغلاتی که در

راستای استفاده‌های بانکی خریداری شده است، ابتدا باید ارزش روز این اموال به صورت دقیق و اصولی برآورد شود. همچنین بانک مرکزی می‌بایست با تخصصی کردن عملیات بانکداری و ایجاد بستری مناسب برای تبادل شعب فیزیکی در شبکه بانکی، شرایط را برای کاهش این نوع املاک و مستغلات فراهم کند. علاوه بر آن، بانک‌ها می‌توانند ساختمان‌ها و املاک اداری مازاد خود را با استفاده روش‌هایی همچون تاسیس صندوق املاک و مستغلات و توکن‌سازی املاک واگذار نمایند.

۲. دارایی‌های ثابت غیر بانکی: املاک و مستغلاتی که به انگیزه سرمایه‌گذاری و برای استفاده‌های غیر

بانکی تملک شده‌اند باید در معرض فروش و واگذاری قرار بگیرند. پیشنهاد می‌شود که برای مدیریت این نوع از دارایی‌ها ابتدا بستری اطلاعاتی و مدیریتی طراحی شود تا ظرفیت‌های موجود انواع املاک و مستغلات شبکه بانکی در آن جمع‌آوری شود. در گام بعدی، برای مولدسازی و فروش آسان‌تر این دسته از املاک و مستغلات، استفاده از ظرفیت‌هایی همچون تاسیس صندوق زمین و ساختمان و شرکت مدیریت دارایی‌ها توصیه می‌شود. بانک مرکزی و وزارت امور اقتصاد و دارایی نیز می‌بایست قوانین، سیاست‌های انگیزشی و ابزارهای مجازاتی مناسبی اتخاذ کنند و برنامه‌ریزی‌هایی هدفمند برای استفاده از منابع حاصل از فروش این املاک داشته باشند تا منافع کشور و موسسات اعتباری در حد امکان به صورت توأمان تامین شود.

۳. **وثایق تملیکی غیرمنقول:** جهت جلوگیری از انباشت این نوع املاک در شبکه بانکی، ابتدا باید نظام اعتبارسنجی یکپارچه‌ای پیاده سازی شود تا ریسک و احتمال نکول تسهیلات به حداقل برسد. همچنین با افزایش ریسک توثیق املاک و مستغلات در آیین نامه کفایت سرمایه و در نظرگرفتن میزان فروش اموال تملیکی غیرمنقول در تخصیص سهمیه اعتباری بانک‌ها ذیل برنامه کنترل مقداری ترازنامه توسط بانک مرکزی و در بانک‌ها نیز با استقرار سازوکارهای وثیقه‌گیری متناسب و ترهین دارایی‌های سهل‌البیع، انباشت این دارایی‌ها به حداقل برسد. در کنار این اقدامات باید چالش‌های حقوقی اقاله املاک تملیکی نیز برطرف شود.



- ۳۸-۵-۹-۲ لزوم توجه به راهبردهای انگیزشی و تنبیهی در تدوین قوانین.....
- ۳۹-۶-۹-۲ کثرت نهادهای بالاسری و دستگاه‌های نظارتی بر بانک‌ها.....
- فصل ۳. وضعیت اموال غیرمنقول مازاد شبکه بانکی**.....
- ۳-۱-۱-۳ انواع دسته‌بندی اموال غیرمنقول در بانک‌ها.....
- ۳-۱-۱-۳-۱-۱-۳ دارایی‌های ثابت مشهود غیرمنقول.....
- ۳-۱-۲-۳ وثایق تملیکی غیرمنقول.....
- ۳-۲-۲-۳ بررسی وضعیت اموال غیرمنقول بانک تجارت.....
- ۳-۱-۲-۳ میزان دارایی ثابت مشهود، نامشهود و وثایق تملیکی غیرمنقول.....
- ۳-۲-۲-۳ میزان اموال غیرمنقول از کل دارایی‌های ثابت.....
- ۳-۲-۳-۳ انواع املاک و مستغلات تملک شده.....
- ۳-۲-۳-۴ روند انباشت وثایق تملیکی غیرمنقول.....
- ۳-۲-۳-۵ نسبت خالص دارایی‌های ثابت بر اساس دستورالعمل سال ۱۳۹۴.....
- ۳-۲-۳-۶ نسبت خالص دارایی‌های ثابت بر اساس دستورالعمل سال ۱۴۰۲.....
- ۳-۲-۳-۷ تعداد شعب.....
- ۳-۲-۳-۸ میزان اموال غیرمنقول مازاد.....
- ۳-۲-۳-۹ میزان فروش و واگذاری اموال غیرمنقول.....
- ۳-۲-۳-۱۰ اقدامات انجام شده در راستای واگذاری اموال مازاد.....
- ۳-۲-۳-۱۱ چالش‌های فروش املاک و مستغلات.....
- ۳-۱-۳-۱-۳-۱-۳ وضعیت اموال غیرمنقول بانک گردشگری.....
- ۳-۱-۳-۱-۳-۱-۳-۱-۳ میزان دارایی ثابت مشهود، نامشهود و وثایق تملیکی غیرمنقول.....
- ۳-۱-۳-۲-۳ میزان اموال غیرمنقول از کل دارایی‌های ثابت.....
- ۳-۱-۳-۳-۳ انواع املاک و مستغلات تملک شده.....
- ۳-۱-۳-۴-۳ روند انباشت وثایق تملیکی غیرمنقول.....
- ۳-۱-۳-۵-۳ نسبت خالص دارایی‌های ثابت بر اساس دستورالعمل سال ۱۳۹۴.....
- ۳-۱-۳-۶-۳ نسبت خالص دارایی‌های ثابت بر اساس دستورالعمل سال ۱۴۰۲.....
- ۳-۱-۳-۷-۳ تعداد شعب.....
- ۳-۱-۳-۸-۳ میزان اموال غیرمنقول مازاد.....
- ۳-۱-۳-۹-۳ میزان فروش و واگذاری اموال غیرمنقول.....
- ۳-۱-۳-۱۰-۳ اقدامات انجام شده در راستای واگذاری اموال مازاد.....
- ۳-۱-۳-۱۱-۳ چالش‌های فروش املاک و مستغلات.....
- فصل ۴. تاثیر تملک دارایی‌های ثابت بر نظام اقتصادی و ناترازی بانکی**.....

۶۵	۱-۴- اثر تملک اموال غیرمنقول بر ناترازی شبکه بانکی.....
۶۷	۱-۱-۴ عوامل موثر بر تجمیع اموال غیرمنقول بانک‌ها.....
۶۷	۲-۱-۴ نقش انباشت املاک و مستغلات در کاهش جریان نقدی بانک.....
۶۹	۳-۱-۴ ارتباط مستقیم بین ریسک نقدینگی و ارزش املاک و مستغلات.....
۶۹	۴-۱-۴ کاهش ظرفیت تسهیلات‌دهی در پی افزایش سهم املاک و مستغلات بانک‌ها.....
۷۰	۵-۱-۴ پوشش ناکارآمدی عملیات بانکی با فعالیت‌های غیربانکی.....
۷۱	۲-۴ اثر تملک اموال غیرمنقول توسط موسسات اعتباری بر نظام اقتصادی.....
۷۱	۱-۲-۴ سهم بخش مسکن از تولید ناخالص داخلی.....
۷۱	۲-۲-۴ وضعیت کلی بازار املاک و مستغلات در ایران.....
۷۲	۳-۲-۴ رفتار بانک‌ها در بازار مسکن.....
۷۲	۴-۲-۴ تاثیرپذیری فعالیت‌های تولیدی از ملک‌داری موسسات اعتباری.....
۷۴	فصل ۵. نتیجه‌گیری و پیشنهادها.....
۷۵	۱-۵ نحوه مدیریت و واگذاری دارایی‌های ثابت بانکی.....
۷۷	۲-۵ نحوه مدیریت و واگذاری دارایی‌های ثابت غیربانکی.....
۷۹	۳-۵ نحوه مدیریت و واگذاری وثایق تملیکی غیرمنقول.....
۸۰	منابع.....

فهرست جداول

۱۴	جدول ۱. ترانزنامه بانک تجاری.....
	جدول ۲. اجزای تشکیل دهنده صورت نسبت خالص دارایی‌های ثابت بانک تجارت طی سال‌های ۱۳۹۷-۱۴۰۱ (هزار میلیارد ریال).....
۴۸	جدول ۳. اجزای تشکیل دهنده مخرج نسبت خالص دارایی‌های ثابت بانک تجارت طی سال‌های ۱۳۹۷-۱۴۰۱ (هزار میلیارد ریال).....
۴۹	جدول ۴. نسبت نهایی خالص دارایی‌های ثابت بانک تجارت طی بازه سال‌های ۱۳۹۷-۱۴۰۱.....
	جدول ۵. اجزای تشکیل دهنده صورت نسبت خالص دارایی‌های ثابت بانک تجارت تا شش ماهه ابتدایی سال ۱۴۰۲ (هزار میلیارد ریال).....
۵۰	جدول ۶. اجزای تشکیل دهنده مخرج نسبت خالص دارایی‌های ثابت بانک تجارت تا شش ماهه ابتدایی سال ۱۴۰۲ (هزار میلیارد ریال).....
۵۰	جدول ۷. نسبت نهایی خالص دارایی‌های ثابت بانک تجارت تا شش ماهه ابتدایی سال ۱۴۰۲ (هزار میلیارد ریال).....
۵۲	جدول ۸. میزان واگذاری اموال غیرمنقول بانک تجارت طی سال‌های ۱۳۹۷-۱۴۰۱ (هزار میلیارد ریال).....



جدول ۹. اجزای تشکیل دهنده صورت نسبت خالص دارایی‌های ثابت بانک گردشگری طی سال‌های ۱۴۰۱-۱۴۰۰ (هزار میلیارد ریال).....	۵۹
جدول ۱۰. اجزای تشکیل دهنده مخرج نسبت خالص دارایی‌های ثابت بانک گردشگری طی سال‌های ۱۴۰۱-۱۴۰۰ (هزار میلیارد ریال).....	۵۹
جدول ۱۱. نسبت نهایی خالص دارایی‌های ثابت بانک گردشگری طی بازه سال‌های ۱۴۰۱-۱۴۰۰.....	۵۹
جدول ۱۲. اجزای تشکیل دهنده صورت نسبت خالص دارایی‌های ثابت بانک گردشگری تا نه ماهه ابتدایی سال ۱۴۰۲ (هزار میلیارد ریال).....	۶۰
جدول ۱۳. اجزای تشکیل دهنده مخرج نسبت خالص دارایی‌های ثابت بانک گردشگری تا نه ماهه ابتدایی سال ۱۴۰۲ (هزار میلیارد ریال).....	۶۱
جدول ۱۴. نسبت نهایی خالص دارایی‌های ثابت بانک گردشگری تا نه ماهه ابتدایی سال ۱۴۰۲ (هزار میلیارد ریال).....	۶۱
جدول ۱۵. میزان واگذاری اموال غیرمنقول بانک گردشگری طی سال‌های ۱۴۰۱-۱۳۹۷ (هزار میلیارد ریال).....	۶۳
جدول ۱۶. فعالیت‌های عملیاتی و غیرعملیاتی موسسات اعتباری در ایران.....	۶۶

فهرست نمودارها

نمودار ۱. درصد نرخ رشد موجودی سرمایه خالص کل (به قیمت‌های ثابت سال ۱۳۹۵).....	۱۶
نمودار ۲. سبد دارایی‌های شبکه بانکی.....	۲۵
نمودار ۳. مقایسه میزان واگذاری‌های اموال مازاد بین دولت یازدهم و دوازدهم و دولت سیزدهم (میلیارد ریال).....	۳۳
نمودار ۴. متوسط قیمت هر متر مربع معاملات انجام شده در شهر تهران در سال‌های ۱۴۰۱-۱۳۹۴ (میلیون ریال).....	۳۳
نمودار ۵. اموال منقول، غیرمنقول و دارایی‌های نامشهود بانک تجارت طی سال‌های ۱۴۰۱-۱۳۹۷ (هزار میلیارد ریال).....	۴۴
نمودار ۶. تفکیک انواع دارایی ثابت بانک تجارت طی سال‌های ۱۴۰۱-۱۳۹۷ (هزار میلیارد ریال).....	۴۵
نمودار ۷. سهم انواع املاک و مستغلات از کل وثایق تملیکی بانک تجارت طی سال‌های ۱۳۹۷-۱۴۰۱ (هزار میلیارد ریال).....	۴۶
نمودار ۸. تفکیک زمانی انباشت وثایق تملیکی غیرمنقول بانک تجارت طی سال‌های ۱۴۰۱-۱۳۹۷ (هزار میلیارد ریال).....	۴۷
نمودار ۹. تعداد شعب بانک تجارت طی سال‌های ۱۴۰۱-۱۳۹۷.....	۵۲
نمودار ۱۰. اموال غیرمنقول و دارایی‌های نامشهود بانک گردشگری در بازه سال‌های ۱۴۰۱-۱۳۹۷ (هزار میلیارد ریال).....	۵۵
نمودار ۱۱. تفکیک انواع دارایی ثابت بانک گردشگری در بازه سال‌های ۱۴۰۱-۱۳۹۷ (هزار میلیارد ریال).....	۵۶
نمودار ۱۲. تفکیک انواع وثایق تملیکی غیرمنقول بانک گردشگری در بازه سال‌های ۱۴۰۱-۱۳۹۷ (هزار میلیارد ریال).....	۵۷
نمودار ۱۳. تفکیک زمانی انباشت وثایق تملیکی غیرمنقول بانک گردشگری طی سال‌های ۱۴۰۱ (هزار میلیارد ریال).....	۵۸
نمودار ۱۴. تعداد شعب بانک گردشگری طی سال‌های ۱۴۰۱-۱۳۹۷.....	۶۲
نمودار ۱۵. ارزش افزوده بخش مسکن نسبت به کل تولید ناخالص داخلی کشور در طی سال‌های ۱۳۹۸-۱۳۸۰.....	۷۱