

بررسی سهم و راهکارهای واگذاری املاک بانکها^۱

املاک و مستغلات یکی از اجزای مهم دارایی‌های بانک‌ها محسوب می‌شود. این اموال با سه هدف توسعه عملیات بانکداری، سرمایه‌گذاری و استیفاء مطالبات توسط بانک‌ها مورد تملک قرار می‌گیرند. املاکی که در راستای ارائه خدمات یا سرمایه‌گذاری خریداری می‌شوند، در سرفصل «دارایی‌های ثابت مشهود» و املاک و مستغلاتی که در اثر نکول تسهیلات و در جهت جبران زیان وارده ناشی از آن تملک می‌شوند، در سرفصل «دارایی‌های غیرجاری نگهداری شده برای فروش» درج می‌شوند. این اموال غیرمنقول تا زمانی که به فروش نرسیده و از ترازنامه بانک به طور کامل خارج نشوند، به صورت یک دارایی منجمد، غیرجاری و با نقدشوندگی پایین در ترازنامه بانک باقی می‌مانند.

بیان مسأله

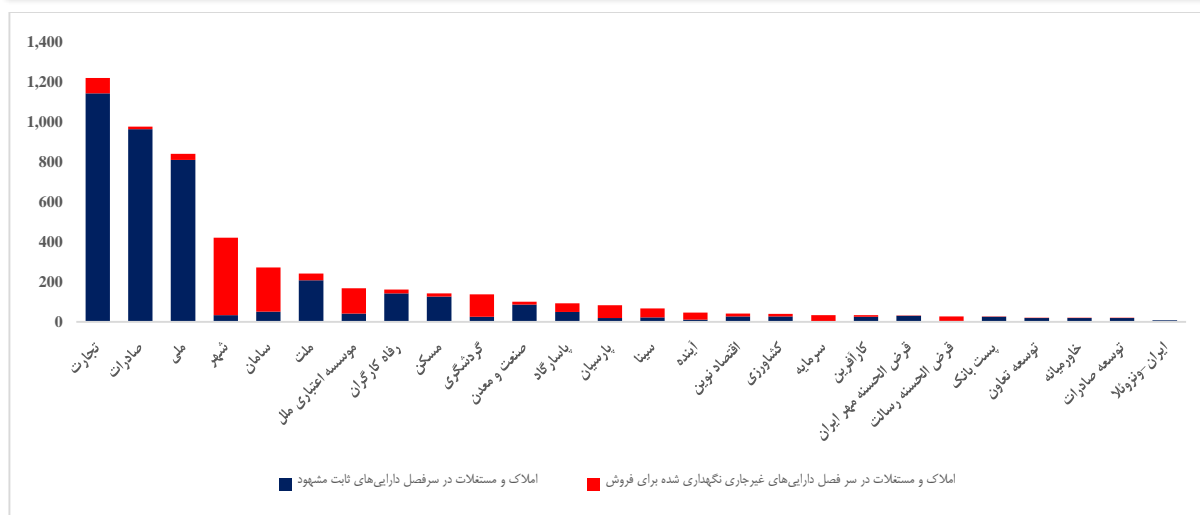
بر اساس قوانین، بانک‌ها مجازند بخش محدودی از دارایی‌های خود را به املاک و مستغلاتی اختصاص دهند که به‌طور مستقیم یا غیرمستقیم «در جریان فعالیت‌های بانکداری» مورد استفاده واقع می‌شود.^۲ با این حال، بررسی‌ها نشان می‌دهد که برخی بانک‌ها از حدود تعیین شده فراتر رفته‌اند و بخشی از تمرکز خود را به سرمایه‌گذاری و خرید و فروش در بخش املاک و مستغلات معطوف کرده‌اند. این رویکرد یکی از عواملی است که بانک‌ها را از هدف اصلی خود یعنی «رشد و توسعه اقتصادی از طریق تسهیلات‌دهی و سرمایه‌گذاری‌های مولد» منحرف کرده است. تکیه بر سودآوری از بازار املاک و مستغلات در سال‌های گذشته نه تنها چالش‌هایی را برای سیستم بانکی به همراه داشته، بلکه تأثیراتی بر بازار مسکن ایران نیز بر جای گذاشته است.

تحلیل

انباشت املاک و مستغلات در ترازنامه‌های بانک‌ها، علاوه بر افزایش ریسک‌های مختلف برای این نهادهای مالی، در شرایط فعال بودن سیاست کنترل مقداری ترازنامه، به کاهش توان تسهیلات‌دهی آن‌ها منجر شده و جریان تولید و رشد اقتصادی کشور را مختل کرده است. همچنین بانک‌ها با اعطای تسهیلات بر پایه وثیقه‌گیری املاک قیمتی، کیفیت اعتبارسنجی و هدفمندی تسهیلات را کاهش داده و مانع رشد پایدار کسب‌وکارهای مولد می‌شوند. در نتیجه، این رفتارها به کاهش سرمایه‌گذاری‌های مولد، تشدید ناترازی و کاهش کارآمدی نظام بانکی انجامیده است. مطابق با آخرین آمارها، ارزش دفتری املاک و مستغلات بانک‌ها^۳ حدود ۵۲۶ همت است که این مقدار مجموعاً حدود ۵ درصد از کل دارایی‌های شبکه بانکی را شامل می‌شود. از این میزان، سهم املاک و مستغلاتی که در سرفصل دارایی‌های ثابت مشهود قرار دارند، حدود ۷۴٫۸ درصد و حجم املاک و مستغلاتی که در سرفصل دارایی‌های غیرجاری نگهداری شده برای فروش جای گرفته‌اند، حدود ۲۵٫۲ درصد است.

^۱ تهیه شده توسط مجتبی شهری فرآهانی کارشناس گروه پول و بانک اندیشکده اقتصاد مقاومتی؛ آذرماه ۱۴۰۳ (دارای منابع و تحقیقات پشتیبان)
^۲ بر اساس بند ۲ و تبصره ماده ۳۴ قانون پولی و بانکی کشور، بانک‌ها فقط می‌توانند در راستای تأمین محل کار یا مسکن کارمندان خود و استیفاء مطالبات به تملک املاک و مستغلات در چارچوب‌های اعلامی از سوی بانک مرکزی مبادرت ورزند. طبق دستورالعمل نحوه محاسبه نسبت خالص دارایی‌های ثابت بانکی موسسات اعتباری (مصوب سال ۱۴۰۲)، بانک‌ها تنها می‌توانند معادل ۳۰ درصد حقوق مالکانه پس از کسر سود قطعی نشده، املاک و مستغلات با استفاده بانکی داشته باشند. همچنین بر اساس دستورالعمل نحوه واگذاری اموال مازاد موسسات اعتباری (مصوب سال ۱۴۰۱)، بانک‌ها باید املاک و مستغلات تملیکی را حداکثر تا یک سال پس از تاریخ تملک واگذار نمایند.

^۳ املاک ثبت‌شده در ترازنامه بانک بر اساس ارزش دفتری گزارش می‌شوند. ارزش دفتری نیز معادل قیمت خرید ملک در زمان معامله است، مگر آنکه در دوره‌هایی، تجدید ارزیابی انجام شود و ارزش ملک بر اساس قیمت روز گزارش شود.



نمودار: میزان املاک و مستغلات شبکه بانکی بر اساس داده‌های صورت مالی در پایان سال ۱۴۰۲ (هزار میلیارد ریال)^۱

بازار مسکن ایران نیز با مشکلاتی همچون افزایش قیمت‌ها، کاهش قدرت خرید عموم مردم و رشد معاملات سوداگرانه روبرو است. در چنین شرایطی، سرمایه‌گذاری بانک‌ها در بازار مسکن به دلیل بازده بالای انتظاری و عمق کم، نوسانات قیمتی را تشدید کرده و حجم محدود معاملات نیز این تأثیرات را برجسته‌تر کرده است. علاوه بر ایجاد اختلال در عرضه مسکن متناسب با تقاضای مصرفی، انباشت املاک در ترانزنامه بانک‌ها موجب ناترازی شبکه بانکی شده و ضرورت وضع محدودیت‌هایی بر معاملات سوداگرانه بانک‌ها را نمایان می‌سازد.

پیشنهادها

در راستای کاهش میزان ملک‌داری بانک‌ها و کنترل اثرات آن بر ناترازی شبکه بانکی و اختلال قیمتی در بازار مسکن، پیشنهادها زیر مطرح می‌شود:

- تخصصی کردن عملیات بانک‌داری و توسعه بانک‌داری دیجیتال در راستای کاهش شعب فیزیکی
- ایجاد بستری برای انتقال شعب در شبکه بانکی
- تسهیل و توسعه صندوق‌های املاک و مستغلات و صندوق‌های زمین و ساختمان
- توکن‌سازی املاک و مستغلات بر بستر بلاکچین با رعایت ملاحظات حقوقی و اقتصاد مسکن
- طراحی سامانه یکپارچه جهت برآورد ارزش واقعی دارایی‌های ثابت و شناسایی ظرفیت بانک‌ها در بخش املاک و مستغلات
- اتخاذ سیاست‌های انگیزشی و ابزارهای تنبیهی اثرگذار در سیاست‌ها و قوانین جهت واگذاری املاک
- برنامه‌ریزی هدفمند برای استفاده از منابع حاصل از فروش اموال مازاد
- پیاده‌سازی نظام اعتبارسنجی یکپارچه در شبکه بانکی
- استقرار سازوکارهای وثیقه‌گیری متناسب با بخش‌های مختلف اقتصادی
- افزایش ریسک توثیق املاک و مستغلات در آیین نامه کفایت سرمایه از سوی بانک مرکزی
- برطرف کردن چالش‌های اقاله املاک تملیکی در دستورالعمل نحوه واگذاری اموال مازاد موسسات اعتباری

^۱ داده‌های این نمودار بر اساس صورت‌های مالی ۲۶ بانک در دوره مالی منتهی به ۲۹ اسفند ۱۴۰۲ است. میزان املاک و مستغلات بانک ایران زمین به دلیل عدم انتشار یادداشت‌های مربوطه در صورت مالی و بانک دی به دلیل عدم انتشار صورت مالی دوره مالی منتهی به ۲۹ اسفند ۱۴۰۲، در محاسبات لحاظ نشده است.