



بانک مرکزی جمهوری اسلامی ایران

مجموعه پژوهشهای اقتصادی

اداره بررسیها و سیاستهای اقتصادی

شماره ۲۶

نقش بانک مسکن در تامین مالی مسکن

(۸۲-۱۳۶۸)

سال ۱۳۸۴

مؤلف: فخری میرشجاعی

مندرجات این مقاله لزوماً بازگو کننده نظرات بانک مرکزی جمهوری اسلامی ایران نیست.

نقل مطالب این مجموعه با ذکر ماخذ مجاز است.

فهرست مطالب

صفحه	عنوان
۱	پیشگفتار.....
۲	فصل اول: شاخصهای کلان اقتصادی بخش ساختمان و مسکن.....
۲	الف- ارزش افزوده.....
۳	ب- تشکیل سرمایه.....
۵	ج- اشتغال.....
۶	فصل دوم: منابع و روشهای تامین مالی بخش مسکن.....
۶	الف- پس انداز داوطلبانه یا آزاد.....
۷	ب- طرحهای قراردادی پس انداز.....
۷	ج- انتشار اوراق قرضه مسکن.....
۸	د- طرح پس انداز اجباری و صندوقهای ویژه مسکن.....
۸	ه- بازار ثانویه رهن.....
۹	فصل سوم: تاریخچه فعالیتهای رهنی در ایران.....
۹	الف- موسسه رهنی ایران.....
۹	ب- بانک رهنی ایران.....
۱۵	ج- شرکتهای پس انداز و وام مسکن.....
۱۷	د- بانک ساختمان.....
۱۷	ه- بانک فرهنگیان ایران.....
۱۸	د- بانک مسکن.....
۲۷	فصل چهارم: ارزیابی مالی عملکرد بانک مسکن.....
۲۹	الف- معیارها و شاخصهای سودآوری.....
۳۰	ب- تحلیل نسبتهای کارایی و بهره‌وری کارکنان.....
۳۱	ج- شاخصهای مالی - عملیاتی براساس تعداد شعب بانک.....
۳۳	د- شاخصهای مالی - عملیاتی براساس سرانه پرسنلی.....
۳۳	ه- تحلیل نسبتهای ترانزنامه.....
۳۵	و- نسبتهای سود و زیان.....
۳۶	فصل پنجم: عملکرد بانک مسکن در تامین مالی بخش مسکن طی برنامه های توسعه (۸۲-۱۳۶۸).....
۳۶	الف- برنامه اول توسعه اقتصادی، اجتماعی و فرهنگی.....
۳۸	ب- برنامه دوم توسعه اقتصادی، اجتماعی و فرهنگی.....
۴۰	ج- برنامه سوم توسعه اقتصادی، اجتماعی و فرهنگی.....
۴۳	جمع بندی و پیشنهادات.....
۴۵	منابع و مآخذ.....

باسمه تعالی

پیشگفتار

بخش مسکن به دلیل ارتباط پیشین قوی با سایر بخشهای اقتصادی نقش اساسی در رشد اقتصاد دارد. این بخش به دلیل نیاز بالایی که به داده‌های سایر بخشهای اقتصاد دارد می‌تواند به عنوان موتور رشد و قطب توسعه در اقتصاد کشور عمل کند. در دوره قبل از انقلاب موسسات مالی متعددی به منظور تامین مالی بخش مسکن ایجاد گردید که مهمترین آنها بانک رهنی بود. پس از انقلاب و با ملی شدن بانکها، بانک مسکن از ادغام چند بانک از جمله بانک رهنی و چندین موسسه وام و پس‌انداز که در امر مسکن فعالیت داشتند تشکیل گردید. گزارش حاضر ضمن مروری بر شاخصهای کلان این بخش، تاریخچه فعالیتهای رهنی در ایران را بررسی کرده و با محاسبه برخی شاخصها به ارزیابی عملکرد بانک مسکن از بعد مالی پرداخته و در پایان نقش بانک مذکور را در تامین منابع مالی برای بخش مسکن طی برنامه‌های توسعه (۸۲-۱۳۶۸) تشریح می‌نماید.

گزارش حاضر توسط خانم فخری میرشجاعی محقق دایره صنعت و ساختمان تهیه شده است.

اداره بررسیها و سیاستهای اقتصادی

نقش بانک مسکن در تامین مالی مسکن

چکیده

تامین مالی بخش مسکن یکی از اجزای کلیدی استراتژی این بخش به شمار می‌رود. در دوره قبل از انقلاب موسسات مالی متعددی به منظور تامین مالی بخش مسکن ایجاد گردید که مهمترین آنها بانک رهنی بود. پس از انقلاب و با ملی شدن بانکها، بانک مسکن از ادغام چند بانک از جمله بانک رهنی و چندین موسسه وام و پس‌انداز که در امر مسکن فعالیت داشتند تشکیل گردید.

ارزیابی مالی عملکرد بانک مسکن از آغاز شکل‌گیری تا سال ۱۳۸۲ با استفاده از شاخص‌های سودآوری، نسبت‌های کارایی و بهره‌وری، شاخص‌های مالی و عملیاتی، نسبت‌های سود و زیان و نسبت‌های ترازنامه موید بهبود وضعیت سودآوری بانک طی دوره مزبور است. همچنین پایین بودن نسبت سپرده قانونی حساب صندوق پس‌انداز مسکن (۲ درصد) و بالا بودن سهم تسهیلات اعطایی در افزایش سودآوری این بانک موثر بوده است.

عملکرد بانک مسکن در تامین مالی بخش مسکن طی برنامه اول توسعه (۷۲-۱۳۶۸) با استفاده از نسبت تسهیلات مشارکت مدنی به سرمایه‌گذاری بخش خصوصی در ساختمانهای جدید مناطق شهری موید کاهش این سهم است. شاخص مزبور طی سالهای برنامه دوم نیز اگرچه با رشد اندکی روبرو شد ولی در سطح ۵ درصد ثابت ماند. این نسبت در سال ۱۳۸۲ به رقم ۶ درصد رسید.

بنابراین، اگرچه اغلب شاخص‌های مالی حاکی از بهبود وضعیت بانک مسکن می‌باشد ولی به عنوان تنها بانک تخصصی بخش به دلیل سهم پایین تسهیلات پرداختی در تولید مسکن شهری نقش کم‌رنگی ایفا کرده است. / ۴

فصل اول

شاخصهای کلان اقتصادی بخش ساختمان و مسکن

مقدمه

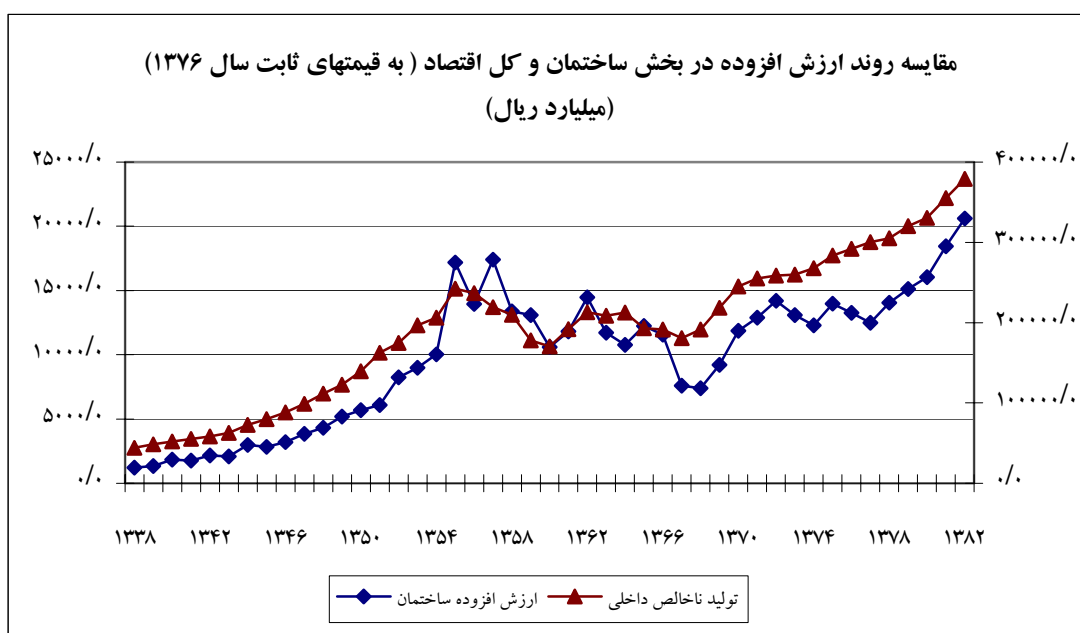
سرمایه‌گذاری در بخش مسکن نقش اساسی در رشد سایر بخشها دارد. براساس تحقیق انجام شده^۱ ضرایب پسین و پیشین این بخش طی مقطع زمانی ۱۳۶۷ و ۱۳۵۱، رتبه اول را بین بخشهای اقتصاد ایران دارا بوده است. بخش مسکن به دلیل نیاز بالایی که به داده‌های سایر بخشهای اقتصاد دارد، می‌تواند به عنوان موتور رشد و قطب توسعه در اقتصاد ایران عمل کند. افزایش تقاضای نهایی در بخش مسکن باعث ایجاد تقاضا برای داده‌های سایر بخشهای اقتصاد می‌گردد به همین علت آثار انگیزشی بیشتری در به حرکت درآوردن سایر بخشها دارا می‌باشد. روند متغیرهای کلان نظیر ارزش افزوده و تشکیل سرمایه و همسویی این روند با روند تغییرات بخش مسکن نشان‌دهنده نقش بخش مسکن در اقتصاد است.

الف- ارزش افزوده

مطابق تقسیم‌بندی سیستم حسابهای ملی (SNA)، فعالیتهای مشتمل بر توسعه و احداث ساختمانهای مسکونی و غیرمسکونی در گروه ساختمان طبقه‌بندی می‌شود و فعالیتهای این گروه به تفکیک در دو بخش خصوصی و عمومی مورد بررسی قرار می‌گیرد. فعالیتهای ساختمانی بخش خصوصی شامل سرمایه‌گذاری بخش خصوصی در ساختمان مناطق شهری و روستایی است. ارزش تولید ساختمانهای بخش خصوصی در مناطق شهری برای ساختمانهای جدیدالاحداث بر اساس نتایج حاصل از آمار فعالیتهای ساختمانی بخش خصوصی اداره آمار بانک مرکزی برآورد می‌شود. از آنجایی که عمده فعالیتهای ساختمانی مزبور مربوط به ساختمانهای مسکونی می‌شود، ارزش افزوده بخش خصوصی در ساختمان می‌تواند به عنوان ارزش افزوده بخش مسکن مد نظر قرار گیرد.

۱- بررسی اهمیت بخش مسکن در توسعه اقتصاد ملی در روش جدول داده- ستانده- محسن نظری، مجموعه مقالات سومین سمینار سیاستهای توسعه مسکن در ایران - ۱۳۷۵.

بررسی آمار ارزش افزوده بخش ساختمان^۲ به قیمتهای جاری نشان می‌دهد که سهم این بخش در کل تولید ناخالص داخلی از ۲/۵ درصد در سال ۱۳۳۸ به حدود ۹/۲ درصد در سال ۱۳۵۷ افزایش یافته لیکن پس از آن و طی سالهای اجرای برنامه های توسعه اقتصادی، اجتماعی و فرهنگی به حدود ۵ درصد محدود شده است. مقایسه متوسط رشد کل ارزش افزوده و ارزش افزوده بخش ساختمان به قیمتهای سال ۱۳۷۶ نشان می‌دهد که در سالهایی که سهم بخش ساختمان در کل ارزش افزوده بالا بوده است نوسانات مربوط به رشد این بخش در رشد کل تولید ناخالص داخلی موثر بوده و در بقیه سالها به واسطه سهم پایین، اثر چندانی بر رشد یا کاهش کل ارزش افزوده نداشته است، ولی رکود یا رونق بخش ساختمان در جهت گیری کل اقتصاد به سمت رکود یا رونق موثر بوده است. در نمودار زیر این ارتباط به خوبی نمایان می‌باشد.



در جدول زیر تغییرات رشد ارزش افزوده در کل اقتصاد و در بخش ساختمان به تفکیک دولتی و خصوصی و همچنین مناطق شهری و روستایی طی سالهای مختلف ارائه شده است.

جدول شماره ۱

مقایسه رشد ارزش افزوده کل اقتصاد و بخش ساختمان به تفکیک اجزای آن (درصد)

دوره	ارزش افزوده کل (GDP)	بخش ساختمان	ساختمان دولتی	ساختمان خصوصی	مناطق شهری	مناطق روستایی
۱۳۳۸-۵۷	۸/۸	۱۵/۱	۱۷/۳	۱۳/۴	۱۲/۹	۱۶/۶
۱۳۵۸-۶۷	-۱/۶	-۶/۱	-۶/۹	-۵/۷	-۶/۷	-۰/۹
۱۳۶۸-۷۲ (برنامه اول)	۷/۸	۱۷/۶	۳۷/۱	۷/۱	۶/۶	۹/۲
۱۳۷۴-۷۸ (برنامه دوم)	۳/۳	۳/۴	۳/۹	۲/۹	۲/۹	۲/۷
۱۳۷۹-۸۲ (برنامه سوم)	۶/۰	۱۱/۱	۰۰	۰۰	۰۰	۰۰

۲- اگرچه بخش ساختمان اعم از بخش مسکن است و شامل ساختمانهای اداری، تجاری، صنعتی و راهها نیز می شود ولی همانطور که در بالا اشاره شد، سهم بیشتر آن به ویژه در مناطق شهری به دلیل سرمایه گذاری بخش خصوصی در ساختمانهای جدید مناطق شهری است.

ب- تشکیل سرمایه

در نظام محاسبات حسابهای ملی ایران، برآورد تشکیل سرمایه ثابت ناخالص به صورت مجزا در زمینه "ماشین‌آلات و لوازم کسب و کار" و "ساختمان" و در هریک از این زمینه‌ها نیز به تفکیک دولتی و خصوصی صورت می‌گیرد. تشکیل سرمایه خصوصی در ساختمان با استفاده از آمار مربوط به سرمایه‌گذاری بخش خصوصی در ساختمانهای مناطق شهری برآورد می‌گردد. بر این اساس آمار مربوط به تشکیل سرمایه در ساختمان خصوصی می‌تواند معیار خوبی از تشکیل سرمایه در بخش مسکن باشد.

بررسی آمار مربوط به تشکیل سرمایه ثابت ناخالص بخش ساختمان به قیمت‌های جاری نشان می‌دهد که طی دوره زمانی ۸۲-۱۳۳۸ این بخش در اغلب سالها بیش از نیمی از کل تشکیل سرمایه را به خود اختصاص داده و به همین دلیل نقش موثری در روندهای رونق و رکود سرمایه‌گذاری در سطح کلان داشته است.

مقایسه متوسط رشد تشکیل سرمایه ثابت ناخالص به قیمت‌های ثابت سال ۱۳۷۶ طی دوره قبل از انقلاب نشان می‌دهد که در فاصله زمانی سالهای ۵۷-۱۳۳۸ تشکیل سرمایه در بخش ساختمان با متوسط رشد ۱۴/۹ درصد از ۴۱۵۹/۴ میلیارد ریال به ۵۸۷۱۲/۲ میلیارد ریال رسیده است. در این دوره متوسط رشد کل تشکیل سرمایه ثابت ناخالص در سطح پایین‌تری به میزان ۱۱/۶ درصد قرار داشته است. تفکیک سرمایه‌گذاری در ساختمان برحسب دو بخش دولتی و خصوصی نشان می‌دهد که طی دوره قبل از انقلاب رشد سرمایه‌گذاری توسط دولت بیش از سرمایه‌گذاری بخش خصوصی بوده است. اجرای اغلب طرحهای عمرانی در قالب برنامه سوم عمرانی و احداث واحدهای مسکونی در سطح شهرها بطور گسترده توسط دولت طی سالهای ۵۵-۱۳۴۸ در رشد بیشتر سرمایه‌گذاری توسط دولت موثر بوده است. مقایسه سهم مناطق شهری و روستایی از سرمایه‌گذاری بخش خصوصی در ساختمان نیز نشان می‌دهد که طی سالهای ۵۷-۱۳۳۸ سرمایه‌گذاری در مناطق شهری با متوسط رشد ۱۲/۶ درصد از ۲۲۹۶/۶ میلیارد ریال در سال ۱۳۳۸ به ۲۲۰۷۷/۶ میلیارد ریال در سال ۱۳۵۷ افزایش یافته است. متوسط رشد سرمایه‌گذاری در مناطق روستایی در سالهای فوق ۱۶/۷ درصد می‌باشد که بیشترین افزایش مربوط به سال ۱۳۵۲ به میزان ۸۲/۴ درصد بوده است.

جدول شماره ۲

(درصد) متوسط رشد تشکیل سرمایه ثابت ناخالص داخلی (به قیمت‌های ثابت سال ۱۳۷۶)

دوره	کل تشکیل سرمایه	تشکیل سرمایه در بخش ساختمان	ساختمان دولتی	ساختمان خصوصی	مناطق شهری	مناطق روستایی
۵۷-۱۳۳۸	۱۱/۶	۱۴/۹	۱۷/۰	۱۳/۲	۱۲/۶	۱۶/۷
۶۷-۱۳۵۸	-۳/۴	-۵/۲	-۶/۷	-۴/۵	-۴/۸	-۳/۰
۷۲-۱۳۶۸ (برنامه اول)	۹/۶	۱۳/۴	۳۲/۷	۱/۳	-۰/۶	۹/۳
۷۸-۱۳۷۴ (برنامه دوم)	۱۱/۳	۳/۳	۴/۱	۲/۳	۲/۳	۲/۱
۸۲-۱۳۷۹ (برنامه سوم)	۱۳/۵	۱۱/۵

چنانچه در جدول فوق ملاحظه می‌شود طی سالهای پس از انقلاب و دوره زمانی جنگ تحمیلی متوسط رشد کل تشکیل سرمایه و سرمایه‌گذاری در بخش ساختمان چه توسط دولت و چه بخش خصوصی منفی بوده است. با اجرای اولین برنامه توسعه اقتصادی، اجتماعی و فرهنگی با توجه به بحث بازسازی مناطق آسیب‌دیده از جنگ و

توجه به مناطق محروم، رشد سرمایه‌گذاری بویژه توسط دولت قابل ملاحظه می‌باشد، اما رشد سرمایه‌گذاری در بخش ساختمان مناطق شهری همچنان روند کاهشی را نشان می‌دهد. لازم به ذکر است که در برنامه اول در مجموع مبلغ ۹۳۳۶/۳ میلیارد ریال سرمایه‌گذاری در بخش مسکن پیش بینی شده بود. از این مبلغ ۱/۵ درصد در قالب بودجه‌های عمرانی به عهده دولت گذاشته شده بود. عملکرد سرمایه‌گذاری و رشد تشکیل سرمایه طی سالهای برنامه اول توسعه حاکی از رشد متوسط ۱۳/۴ درصدی است که عمدتاً تحت تاثیر رشد سرمایه‌گذاری دولت در بخش ساختمان است.

در برنامه دوم توسعه با توجه به سیاستهای مربوط به اصلاحات، متوسط رشد تشکیل سرمایه در بخش ساختمان در سطحی پائین‌تر از برنامه اول توسعه قرار گرفت اما افزایش قیمت‌های معاملاتی مسکن بویژه در سال ۱۳۷۵ باعث رویکرد بخش خصوصی به سرمایه‌گذاری در مسکن شهری شد. بطوریکه متوسط رشد سرمایه‌گذاری (به قیمت‌های ثابت سال ۱۳۷۶) از منفی ۰/۶ درصد در برنامه اول توسعه به رشد ۲/۳ درصد در برنامه دوم توسعه رسید. البته رشد بیشتر کل تشکیل سرمایه در این دوره در مقایسه با تشکیل سرمایه در بخش ساختمان موید اختصاص سهم بیشتری از سرمایه‌گذاری به ماشین‌آلات بوده است. ارقام مربوط به سهم سرمایه‌گذاری در ساختمان از کل تشکیل سرمایه به قیمت‌های جاری طی دوره مذکور موید این مطلب است.

در برنامه سوم توسعه (۸۲-۱۳۷۹) نیز با توجه به اهتمام جدی دولت در تامین مسکن افراد کم درآمد جامعه و اجرای طرح‌های مسکن استیجاری و همچنین سودآوری نسبتاً بالای سرمایه‌گذاری بخش خصوصی در بخش مسکن باعث رشد نسبتاً بالای سرمایه‌گذاری در این بخش شد. البته برخی محدودیتهای ساخت و ساز و فروش تراکم اعمال شده از سوی مدیریت‌های شهری بویژه در شهر تهران باعث شد که روند سرمایه‌گذاری در بخش ساختمان و بویژه مسکن طی سالهای پایانی برنامه افزایش قابل ملاحظه‌ای نداشته باشد، و بعضاً با کاهش مواجه شود.

ج- اشتغال

اشتغالزایی بخش مسکن یکی از مواردی است که همواره در توجیه اهمیت سرمایه‌گذاری در این بخش مدنظر مدیران و برنامه‌ریزان کشور بوده است.

بررسی اشتغال در بخشهای مختلف اقتصادی در کل کشور^۳ نشان می‌دهد که تعداد شاغلان بخش ساختمان از ۳۳۶ هزار نفر در سال ۱۳۳۵ به حدود ۲/۲ میلیون نفر در سال ۱۳۸۰ افزایش یافته است. سهم این بخش از کل اشتغال طی مدت فوق از ۵/۷ درصد در سال ۱۳۳۵ به حدود ۱۳/۷ درصد در سال ۱۳۸۰ بالغ گردیده است. با توجه به اینکه در سه سال اول برنامه سوم توسعه، بطور متوسط سالانه حدود ۴۹۷ هزار فرصت شغلی در کشور ایجاد شده است و با فرض ثابت بودن سهم بخش ساختمان در سطح سال ۱۳۸۰، جمعیت شاغل در بخش ساختمان در پایان سال ۱۳۸۲ حدود ۲/۴ میلیون نفر برآورد می‌شود.

۱- ماخذ: گزارش اقتصادی سازمان مدیریت و برنامه ریزی کشور

فصل دوم

منابع و روشهای تامین مالی در بخش مسکن

مقدمه

تامین مالی بخش مسکن یکی از اجزای کلیدی استراتژی این بخش به شمار می‌رود. دولت‌ها وظیفه دارند در جهت ایجاد محیطی مناسب برای تجهیز منابع مالی بکوشند. توسعه یا اصلاح موسسات مالی مسکن باید جزئی از کوشش کلی در راستای تقویت و توسعه مالی کشور باشد. این تلاشها و کوششها به منظور دستیابی به اهداف زیر صورت می‌پذیرد:

۱- افزایش پس اندازها و تجهیز آن

۲- بهبود کارایی واسطه‌های مالی

۳- تضمین حرکت آزادانه سرمایه در سراسر اقتصاد ملی.

عملکرد موثر بازار مسکن مستلزم دسترسی به منابع مالی درازمدت است. در واقع چون هزینه‌های خرید و احداث مسکن چندین برابر درآمد سالانه خانوارها می‌باشد و معمولاً پس‌انداز آنها جوابگوی این هزینه‌ها نیست، نیاز به استقرار درازمدت برای تامین مالی مسکن ضرورت پیدا می‌کند. البته یک سیستم اعتباری مناسب و کارآ برای تامین مالی مسکن سیستمی است که دسترسی به منابع مالی برای تامین مسکن بویژه برای گروههای درآمدی پایین تر را امکان پذیر ساخته و قادر به تجهیز پس انداز و حمایت از ارزش واقعی آن باشد، ارتباط مالی خوبی با موسسات دیگر برقرار نموده و در ضمن از کمک، حمایت و نظارت دولت برخوردار باشد.

در این فصل به بررسی و ارزیابی روشهای متداول برای تامین منابع مالی بلندمدت در بخش مسکن خواهیم پرداخت.

منابع مالی برای موسسات اعتباری مسکن

الف - پس انداز داوطلبانه یا آزاد

پس انداز خانوارها بزرگترین و گسترده‌ترین بخش از منابع پس‌اندازی موجود در اقتصاد ملی را تشکیل می‌دهد و با ثبات ترین سهم را در فرآیند توسعه داراست. موسسات مالی مسکن در سراسر جهان برای تامین منابع مالی فعالیت‌های خود اتکای ویژه ای به پس‌انداز خانوارها دارند.

حسابهای پس‌اندازهای داوطلبانه شامل دو دسته اصلی از سپرده‌گذاریها هستند. یکی اینکه در هر زمان و به هنگام نیاز می‌توان از آن حساب برداشت نمود (سپرده دیداری) و پس اندازهای مدت دار که سررسید معینی از چند ماه تا چندین سال دارند (سپرده غیردیداری).

بیشتر دارایی موسسات مالی مسکن به صورت وام‌های بلندمدت و با وثیقه هستند که گرچه دوران بازگشت طولانی و آهسته‌ای دارند ولی در عین حال با پشتوانه هستند. البته بسته به ترکیب سپرده‌ها موسسه با خطراتی همانند عدم تطابق سررسید دارایی با بدهی مواجه می‌شود. افزایش سپرده‌های مدت دار منجر به کاهش ریسک مذکور می‌شود.

در سیستم بانکی کشور ما ضمن وجود هر دو نوع این سپرده‌گذاری، در دهه‌های گذشته تحول متفاوتی در ترکیب و روند هر یک مشاهده می‌شود. طی سالهای قبل از انقلاب مانده سپرده‌های بخش غیردولتی نزد سیستم

بانکی از ۳۹ میلیارد ریال در سال ۱۳۴۰ به رقم ۱۷۷۵/۹ میلیارد ریال در سال ۱۳۵۷ افزایش یافت و نسبت سپرده‌های غیردیداری طی همین مدت از رقم ۴۱/۵ درصد به ۷۵/۶ درصد افزایش یافت. پس از آن علیرغم افزایش نسبت سپرده‌های غیردیداری هیچ زمانی این سهم از ۶۵ درصد فراتر نرفت. علت این مهم تعیین دستوری نرخ سود سپرده‌های پس انداز و مدت دار در سطحی پایین‌تر از نرخ تورم بوده است. به عبارت دیگر نرخ واقعی سود سپرده‌ها در این دوره منفی بوده و سپرده‌گذاران نه تنها سود خالصی دریافت ننموده‌اند بلکه ارزش واقعی سپرده‌های آنها به دلیل بالا بودن نرخهای تورم کاهش یافته است.

بررسی مانده سپرده‌های بخش غیردولتی نزد بانکهای تخصصی نشان می‌دهد که سهم سپرده‌های غیردیداری در این بانکها همواره بالا بوده است. افتتاح حساب صندوق پس‌انداز مسکن در بانک رهنی در دوره قبل از انقلاب و شروع مجدد فعالیت آن از سال ۱۳۶۴ که حجم قابل توجهی از سپرده‌های بانک را به خود اختصاص داده است، در بالاتر بودن نسبت فوق در بانکهای تخصصی موثر بوده است. با این حال کاهش سهم سپرده‌های غیردیداری به مفهوم عدم توانایی نظام بانکی در تجهیز منابع است. در واقع در دوره بعد از انقلاب نسبت پول نقد و سپرده‌های دیداری به حجم نقدینگی افزایش و نسبت سپرده‌های پس انداز و مدت دار نقدینگی کاهش یافته است.

ب - طرحهای قراردادی پس انداز

در طرحهای قراردادی پس‌انداز ضمن پرداخت سود به سپرده‌گذار، در قبال پس‌انداز و شرایط تعیین شده در پایان طرح، تسهیلاتی نیز اعطا می‌شود. پاداش پرداختی علاوه بر ایجاد اطمینان خاطر از دریافت تسهیلات با نرخ بهره پایین‌تر از بازار، موفقیت بزرگی را متوجه طرحهای قراردادی پس‌انداز نموده است. لیکن با موفقیت بیشتر طرح، فشار بیشتری به موسسه وارد خواهد آمد، چرا که همه روزه بر تعداد سپرده‌گذاران واجد شرایط دریافت تسهیلات اضافه شده و به این ترتیب تعهدات موسسه افزایش می‌یابد.

نمونه‌ای از طرحهای قراردادی پس‌انداز در ایران، "صندوق پس‌انداز مسکن" بانک مسکن است که طی دوره فعالیت چه قبل از انقلاب و چه بعد از آن نقش موثری در تامین مالی این بخش داشته است.

ج - انتشار اوراق قرضه مسکن

انتشار اوراق بهادار یکی از ابزارهای سنتی تجهیز منابع مالی بانکهای رهنی (mortgage) است. این اوراق عمدتاً توسط موسسات سرمایه‌گذاری همچون شرکتهای بیمه، صندوقهای بازنشستگی و سرمایه‌گذاران شخصی خریداری می‌شوند. اوراق مذکور معمولاً در بازار بورس ثبت و معامله می‌شوند و سالانه سود قابل پرداختی در بردارند. همچنین قبل از موعد سررسید نیز قابل خریداری می‌باشند. سرمایه‌گذاران این فرصت را دارند که اوراق مزبور را هر زمان که لازم باشد به پول نقد تبدیل نموده و در عین حال وام‌دهندگان رهنی نیز وجوه بلندمدتی را برای وام‌دهی بلندمدت در بخش مسکن دریافت می‌دارند.

پر جاذبه نمودن اوراق قرضه بلندمدت مسکن یکی از راههای تجهیز وجوه برای تامین مالی مسکن است. یکی از روشها، اعمال معافیت مالیاتی بر درآمد است. در این صورت نرخ بهره پیشنهادی این اوراق می‌تواند پایین‌تر از نرخ بازار تعیین شود و در عین حال با احتساب معافیت مالیاتی، نرخ بازده خالص بعد از کسر مالیات آنها بالاتر از نرخ بازده خالص سایر سرمایه‌گذاریهای مالی باشد مزیت دیگر چنین اوراقی این است که می‌توان آنها را در بازار بورس معامله نمود و به عنوان اوراق بهادار اولیه به منظور تجهیز منابع برای اعطای وامهای کوتاه مدت از سوی موسسات مالی قبول نمود. آنچه مهم است این است که این شیوه سهم ناچیزی در تامین مالی بانکها خواهد داشت، چرا که این اوراق باتوجه به چشم پوشی دولت از مالیات بر درآمدی که سرمایه‌گذار در طرحهای سرمایه‌گذاری می‌پردازد، به نوعی یارانه مستقیم دریافت می‌دارند.

مؤسسات مالی مسکن می‌توانند برای تامین وجوه بلندمدت، اوراق قرضه منتشر نمایند. همچنین برای این اوراق می‌توان شاخص پایه نیز در نظر گرفت تا نرخ واقعی بازده نسبت به تورم را تامین نماید. موسساتی که عموماً تعهدات بلندمدت دارند نیز می‌توانند برای تامین نیازهای خود این اوراق را خریداری نمایند. از این قبیل مؤسسات می‌توان شرکت‌های بیمه، صندوق‌های تامین اجتماعی و بازنشستگی را نام برد. به عبارت دیگر بکارگیری این شیوه شرایط سرمایه‌گذاری مؤسسات در بخش مسکن را برای وام‌دهی بیشتر فراهم می‌کند.

د - طرح پس انداز اجباری و صندوق‌های ویژه مسکن

طرح‌های پس انداز اجباری به منظور افزایش منابع و سپس تخصیص این منابع در طرح‌های عمومی همچون مسکن اجرا می‌شود.

این امر در اکثر کشورهایی که دارای توان پس‌اندازی پایین بوده و یا پس‌اندازها در جریان نقدینگی قرار نمی‌گیرند کاربرد دارد. طرح‌های اجباری در این کشورها مقرون به صرفه بوده و به نوعی سبب کاهش هزینه‌های دولت در تامین منابع مالی و تخصیص آنها می‌شود. این گونه طرح‌ها را می‌توان در مورد افراد یا واحدهای اقتصادی یا حتی هر دو اعمال نمود. مزیت اصلی چنین طرح‌هایی تامین وجوه در بلندمدت و جریان با ثبات سرمایه است. معمولاً در این طرح‌ها وجوهی از حقوق ماهانه کارکنان کسر و به حسابی واریز می‌شود و اعضا قادر هستند پس از سپری شدن مدت انتظار مبالغی را جهت خرید مسکن بصورت وام از صندوق یا حساب مزبور دریافت نمایند. البته برای پاسخگویی به تعهدات صندوق می‌بایست وجوه جمع‌آوری شده به منظور کسب درآمد در طرح‌های بازده سرمایه‌گذاری شود. این شیوه علاوه بر سودآوری، قدرت خرید وجوه را در مقابل تورم حفظ می‌نماید.

ه - بازار ثانویه رهن

یکی از روش‌های تجهیز منابع مالی برای مؤسسات اعتباری مسکن و برقراری جریان با ثبات منابع به بخش مسکن ایجاد بازار رهن ثانویه است. دلایل ایجاد چنین بازاری عبارت است از:

۱- در حالی که مؤسسات مالی مسکن با کمبود منابع مالی مواجه هستند مؤسسات مالی دیگر ممکن است با مازاد منابع مالی مواجه باشند.

۲- پس‌اندازکنندگان ممکن است تمایل داشته باشند پول خود را از حساب‌های پس‌انداز خارج کرده و در جاهای دیگر سرمایه‌گذاری کنند و مؤسسات اعتباری مسکن ممکن است برای حفظ موجودی منابع مالی ناگزیر از افزایش نرخ بهره پس‌اندازها شوند.

۳- اغلب مؤسسات مالی مسکن وام رهنی با بازپرداخت طولانی مدت می‌پردازند در حالی که بخشی از منابع آنها کوتاه مدت است.

ایجاد بازار رهن ثانویه که مؤسسات مالی قادر به فروش داراییهای رهنی خود در آن باشند راهکار مناسبی جهت تامین منابع جدید و کاهش ریسک است.

شرکت‌های بیمه، صندوق‌های بازنشستگی، سازمان تامین اجتماعی، سرمایه‌گذاران مستقل (افراد) و سایر مؤسسات مالی که دارای ذخایر مازاد بوده و به دنبال سرمایه‌گذاری در طرح‌های با خطر کمتر هستند خریداران بالقوه اوراق مبتنی بر رهن خواهند بود. بازار رهن ثانویه در کشورهای پیشرفته از اهمیت فراوانی برخوردار است. برای ایجاد بازار ثانویه رهن، خدمات رهن از جمله بیمه از عوامل اساسی می‌باشد.

فصل سوم

تاریخچه فعالیت‌های رهنی در ایران

مقدمه

واژه رهن به معنی "گرو، گروی و آنچه که نزد کسی بگذارند و بقدر ارزش آن پول قرض کنند" آمده است. فصل هیجدهم از باب سوم قانون مدنی مصوب اردیبهشت ماه ۱۳۰۷ ماده ۷۷۱ رهن را اینگونه تعریف کرده است: "رهن عقدی است که به موجب آن مدیون مالی را برای وثیقه به داین می دهد. رهن دهنده را رهن و طرف دیگر را مرتهن می گویند. مورد رهن را مرهونه یا رهینه می نامند".

اگرچه مورد رهن میتواند هر گونه مالی باشد، امروزه بیشترین کاربرد رهن در فعالیت‌های تامین مالی برای املاک و مستغلات می باشد. در قراردادهای وام و تسهیلات که بدین منظور منعقد می گردد، اینگونه دارایی‌ها بصورت وثیقه درآمده و پوششی برای وام دهنده در قبال ریسک عدم پرداخت یا نکول ایجاد می کند. با توجه به اهمیت و نقش رو به تزاید تسهیلات رهنی در تامین مسکن در این فصل تاریخچه فعالیت‌های رهنی در ایران مروری شود.

الف- موسسه رهنی ایران

اولین سازمانی که با عنوان "رهنی" در ایران بوجود آمد، موسسه رهنی ایران بود که در سال ۱۳۰۵ با سرمایه صندوق بازنشستگی کشور و تحت نظارت وزارت دارایی شروع بکار کرد. منظور اصلی از تاسیس این موسسه کارگشایی از طریق وام کوتاه مدت با بهره کم در مقابل وثیقه اموال منقول بود. این موسسه علاوه بر قرض دادن سرمایه خود از سپرده‌های نقدی افراد نیز برای این منظور استفاده می کرد و $\frac{2}{3}$ بهره دریافتی از تسهیلات را به سپرده گذاران می پرداخت. موسسه رهنی ایران پس از تشکیل بانک ملی جزء سازمان بانک مزبور قرار گرفت و از سال ۱۳۱۸ با نام بانک "کارگشایی" به فعالیت خود ادامه داد.

ب- بانک رهنی ایران

دومین موسسه‌ای که بصورت رسمی تاسیس گردید و به عملیات رهنی اشتغال ورزید بانک رهنی ایران بود. این بانک سیزده سال پس از اولین بانک ایرانی (سپه) و ده سال پس از دومین بانک (ملی) بوجود آمد. از اواخر سال ۱۳۱۰ با گسترش شهرنشینی و توسعه فعالیت‌های ساختمانی و خانه‌سازی، نیاز بخش خصوصی به استفاده از اعتبارات دولتی و بانکی رو به فزونی نهاد. امام‌حدودیت بودجه دولت و صرف بخش اعظم آن در بخش‌های تولیدی و زیربنایی و همچنین عدم پیش‌بینی قابل توجه اعتبارات بانکی برای بخش مسکن، پاسخگوی این نیاز روزافزون نبود. اگرچه با اصلاح اساسنامه بانک ملی در مردادماه ۱۳۱۷ این بانک مجاز به پرداخت تسهیلات در قبال دریافت وثیقه ملکی گردید ولی تمرکز منابع بانک در زمینه امور صنعتی و تجاری مانع از توفیق شایان توجه در اعتبارات مسکن و در نتیجه زمینه ساز تشکیل بانک رهنی ایران شد. قانون تاسیس بانک رهنی ایران مشتمل بر ۴ ماده در ۲۵ دی ماه ۱۳۱۷ به تصویب رسید. پس از تهیه و تدوین اساسنامه و تامین سرمایه اولیه، اولین شعبه آن در تهران و در فروردین ۱۳۱۸ شروع به کار نمود. در ماده ۳ اساسنامه بانک، عملیات بانک رهنی در ۸ بند بشرح زیر تشریح شده است:

۱- دادن وام در برابر رهن اموال غیرمنقول به منظور خرید خانه - ساختمان - تعمیر و کارگشایی برای مدتی که از ۱۵ سال تجاوز ننماید.

۲- دادن اعتبار در حسابجاری با تصویب هیات مدیره به منظور انجام امور ساختمانی در برابر رهن اموال غیرمنقول و یا ضمانتنامه های بانکی برای مدتی که از یکسال و مبلغی که حداکثر از میزان وام ساختمان خانه تجاوز ننماید.

۳- قبول بدل به حسابهای جاری، پس انداز و سپرده مدت دار با بهره و یا بدون بهره.

۴- صدور ضمانتنامه به منظور دریافت وام و اعتبار از سایر بانکها فقط در برابر رهن اموال غیرمنقول و صدور ضمانتنامه به منظور شرکت در مناقصه- حسن انجام کار- دریافت پیش پرداخت، استرداد وجه الضمان، تامین کسر ابواب جمعی و نظایر آن به نفع اشخاص حقیقی و یا حقوقی در حدود مقررات و مجوزهای شورای پول و اعتبار با تصویب هیات دولت.

۵- دادن وام در برابر ضمانتنامه های بانکهای معتبر برای مدتی که از دو سال تجاوز ننماید.

۶- انتشار اوراق وام با سود در مواقعی که مقتضی می داند.

۷- اعطای وام و اعتبار به شرکتهای ساختمانی و موسساتی که در امور آبادانی فعالیت دارند. طبق آیین نامه ای که به تصویب مجمع عمومی بانکها رسیده باشد و

۸- مبادرت به سایر عملیات بانکی مجاز.

اساسنامه بانک در طول دوران فعالیت چندین بار دچار تغییرات گردید. عمده ترین این تغییرات که به عملیات رهنی بانک و فعالیت آن در زمینه ساختمان مربوط می شد عبارت بودند از:

۱- افزایش حداکثر مدت وامهای عادی از ۱۰ سال به ۱۵ سال و محدود کردن مدت اعتبار در حسابجاری به حداکثر یکسال در سال ۱۳۲۱.

۲- افزایش مدت وامهای پرداختی از ۱۵ سال به ۲۰ سال برای آن گروه از کارکنان دولت که فاقد مسکن بودند، اعطای مجوز تاسیس شرکتهای و بنگاههای ساختمانی، اعطای اختیار خرید زمین و ساخت خانه و فروش خانههای ساخته شده در سال ۱۳۳۷.

۳- برقراری محدودیت مجدد مدت وام به ۱۵ سال برای عموم مردم، ممنوعیت اعطای وام در برابر اوراق بهادار، اعطای اعتبار در حسابجاری صرفاً در مواردی که اعتبار اعطایی صرف امور ساختمانی گردد و صدور ضمانتنامه فقط در قبال رهن اموال غیرمنقول در سال ۱۳۴۳.

۴- محدود نمودن صدور ضمانتنامه در قبال رهن اموال غیرمنقول به مواردی که ضمانتنامه به منظور دریافت وام و اعتبار از سایر بانکها درخواست و صادر می شود و اجازه اعطای اعتبار در حسابجاری به منظور انجام امور ساختمانی در برابر رهن اموال غیرمنقول و یا ضمانتنامه بانکی در سال ۱۳۴۵.

از ابتدای تاسیس بانک رهنی ایران به این موضوع توجه شده بود که منابع مالی بخش دولتی برای انجام وظایفی که بر دوش این بانک در زمینه تامین اعتبارات مالی بخش مسکن و ساختمان گذارده شده کافی نخواهد بود و به همین دلیل نیز در متن قانون تشکیل بانک رهنی ایران و همچنین اساسنامه آن روشهایی جهت جذب پس اندازهای بخش خصوصی (از جمله فروش تدریجی بخشی از سهام بانک به مردم) پیش بینی شده بود که البته اجرای آنها ممکن نگردید. مشکلات مالی بانک باعث گردید تا مطالعاتی در زمینه تجربیات و اقدامات سایر کشورها در این زمینه انجام گردد. نتیجه این بررسیها به تاسیس تشکیلاتی با نام "صندوق پس انداز مسکن" انجامید. این صندوق که با اقتباس از روش معمول در کشور آلمان ایجاد شده بود از سال ۱۳۳۷ فعالیت خود را شروع نمود.

براساس اولین آیین نامه صندوق پس انداز مسکن، پس انداز کننده وام خواه می بایست ۴۰ درصد مبلغ وامی را که قصد دریافت آن را دارد به حساب پس انداز خود در بانک تودیع نماید، و بانک در مقابل پرداخت ۶۰ درصد باقی مانده وام حداکثر تا ۸۰ درصد ارزش وثیقه راتعهد می نمود. حداقل مدت انتظار برای دریافت وام ۲ سال و حداکثر مدت بازپرداخت ۱۲ سال تعیین شده بود. اینگونه حسابهای پس انداز مشمول بهره ای معادل ۳ درصد در سال می شد. وام صرفاً جهت احداث ساختمان پرداخت می شد و بهره ای معادل ۶ درصد نسبت به مانده اول هر سال

بعلاوه ۲ درصد کارمزد نسبت به اصل وام (فقط برای یکبار)، و نیم درصد کارمزد افتتاح حساب پس انداز، از مشتری اخذ می‌گردید.

آیین نامه صندوق پس انداز مسکن از زمان تاسیس تا پیروزی انقلاب اسلامی در سال ۱۳۵۷ و در ادامه تا سال ۱۳۶۳ که تاریخ شروع اجرای قانون عملیات بانکی بدون رباست، بارها دچار تغییر و اصلاح شد. اصلاحات مزبور عمدتاً در ارتباط با شرایط اعطای وام شامل دوره انتظار، سقف وام و مدت بازپرداخت بود. عمده ترین تغییرات و اصلاحات صورت گرفته در آیین نامه بشرح زیر است:

۱- شهریور ۱۳۳۷ تا فروردین ۱۳۳۸

در این دوره اولین آیین نامه صندوق با ویژگی‌های مذکور به اجرا گذارده شد. از آنجا که عملکرد صندوق موفقیت آمیز ارزیابی نشد از اردیبهشت ماه ۱۳۳۸ تا شهریورماه همان سال بانک از افتتاح حساب جدید خودداری نمود و پس از انجام پاره‌ای تغییرات در آیین نامه، صندوق مجدداً کار خود را از سر گرفت.

۲- شهریور ۱۳۳۸ تا آذر ۱۳۳۹

عمده تغییرات در این دوره شامل تعیین سقف وام معادل ۱/۵ برابر موجودی سال قبل و حداکثر ۶۰ درصد ارزش وثیقه تا مبلغ ۹۰۰۰۰۰ ریال بود. در ضمن اعطای وام به منظور خرید خانه (علاوه بر ساخت) امکان پذیر گردید. باز هم به دلیل عدم توفیق صندوق، از آذرماه ۱۳۳۹ تا آذرماه ۱۳۴۱، به مدت ۲ سال افتتاح حساب جدید در صندوق متوقف گردید.

۳- آذر ۱۳۴۱ تا فروردین ۱۳۴۴

در این دوره برای استفاده از امتیاز وام، برداشت از حساب پس انداز ممنوع گردید. حداقل مدت انتظار از ۲ سال به ۳ سال افزایش یافت. نرخ بهره وام با ۲ درصد افزایش به ۸ درصد رسید اما مدت بازپرداخت به ۸ سال کاهش یافت.

۴- اردیبهشت ۱۳۴۴ تا سال ۱۳۵۱

سالهای اولیه این دوره را می‌توان آغاز دوران رشد فعالیت صندوق پس انداز مسکن دانست. بانک رهنی ایران در سال ۱۳۴۶ با توجه به تجاری‌سازی که در زمینه گردآوری منابع و اعطای وام از طریق صندوق پس انداز مسکن بدست آورده بود، درصدد برآمد تا تسهیلات و شخصیتی قانونی و رسمی برای این حساب تحصیل نماید. بدین لحاظ طرحی را که بعداً "قانون تشویق پس انداز مسکن" نام گرفت پیشنهاد نمود. این طرح مورد توجه دولت واقع گردید و بصورت لایحه‌ای به قوه مقننه ارائه شد که در تاریخ دهم تیر ماه ۱۳۴۶ به تصویب مجلسین شورای ملی و سنا رسید. این قانون مشتمل بر ۸ ماده بود.

در این جا موادی از این قانون که در ارتباط با اهداف صندوق پس انداز مسکن، نوع ارتباط صندوق با بانک رهنی ایران، و نحوه تامین منابع مالی مورد نیاز صندوق است مطرح می‌شود.

براساس ماده اول، به منظور کمک به خانه سازی و تهیه موجبات تامین مسکن از طریق جلب پس اندازهای خصوصی، بانک رهنی ایران و صندوق پس انداز مسکن آن طبق مواد مندرج در این قانون عمل خواهند کرد. ماده دوم به وابسته بودن صندوق به بانک رهنی و مسئولیت این بانک در برابر عملیات صندوق اشاره دارد. ماده سوم اجرای آیین نامه خاصی برای تعیین میزان بهره و جوائز حسابهای صندوق را موکول به پیشنهاد آن توسط بانک و تصویب شورای پول و اعتبار نموده است.

ماده چهارم به بانک رهنی ایران اجازه می‌دهد تا برای تامین احتیاجات صندوق، وامهای کوتاه مدت و بلندمدت از بانک مرکزی دریافت دارد و به بانک مرکزی نیز اجازه می‌دهد تا وامهای مذکور را از منابع خود یا از محل وام و کمکهای خارجی و یا از محل سپرده های بلندمدت که به وسیله سازمان برنامه و بودجه از طریق بانک مرکزی در اختیار بانک رهنی ایران (جهت کمک به صندوق پس انداز مسکن) گذاشته می‌شود، تامین نماید.

ماده هشتم که آخرین ماده این قانون است این امکان را فراهم آورده که موسساتی که به موجب قانون پولی و بانکی کشور موظف به نگهداری وجوه خود نزد بانک مرکزی هستند، در صورت تقاضای بانک رهنی ایران و موافقت بانک مرکزی و وزارت دارایی، بتوانند در بانک رهنی سپرده مدت دار داشته باشند و وجوه سپرده شده در این حساب ممکن است به موجب قرارداد بین بانک رهنی و دارنده حساب به منظور اعطای وام مسکن به کارکنان موسسه دارنده حساب مورد استفاده قرار گیرد.

در ادامه این تغییرات، آیین‌نامه جدیدی نیز جهت صندوق پس‌انداز مسکن تدوین گردید. در مقدمه این آیین‌نامه اهداف صندوق چنین ذکر شده بود: "بانک رهنی ایران به منظور ایفای نقش موثرتری در توسعه و تعمیم عمران و آبادی کشور و جلب سرمایه‌های کوچک به فعالیتهای ساختمانی و کمک به امر تهیه مسکن افراد از راه جلب پس‌انداز برای عموم آیین‌نامه جدید صندوق پس‌انداز مسکن را تنظیم و به موقع به اجرا می‌گذارد."

نکات عمده و مهمی که در آیین‌نامه جدید صندوق پس‌انداز مسکن قید شده بود عبارت بودند از:

۱- حداقل پرداخت اولیه برای افتتاح حساب ۱۰۰۰ ریال و برای پرداختهای بعدی هر بار حداقل ۱۰۰ ریال تعیین شد.
۲- در صورتی که فردی دارای حسابهای متعدد در صندوق بود، فقط از یک حساب جهت دریافت وام مسکن می‌توانست استفاده نماید.

۳- برداشت از حساب پس‌انداز امکان‌پذیر بود و دارنده حساب می‌توانست با دریافت کلیه وجوه پس‌انداز خود همراه با بهره، حساب را بسته و مختومه نماید.

۴- هر وقت موجودی حساب پس‌انداز به میزانی می‌رسید که صاحب حساب با اخذ وام از صندوق می‌توانست خانه موردنظر خود را تهیه نماید، با درخواست کتبی حساب او به مدت هیجده ماه مسدود می‌شد. پس از انقضای این مدت پس‌انداز کننده می‌توانست معادل ۱/۵ برابر پس‌انداز مسدود شده درخواست وام نماید.

۵- حداکثر وام پرداختی از ۷۰ درصد ارزش وثیقه و مبلغ ۹۰۰،۰۰۰ ریال تجاوز نمی‌نمود.

۶- حداکثر مدت بازپرداخت وام ۱۵ سال تعیین شده بود.

۷- پیش‌بینی شده بود که هر سال به دارندگان حساب پس‌انداز مسکن به قید قرعه جوایزی (نوع جوایز، دفعات قرعه‌کشی، و حداقل موجودی برای شرکت در قرعه‌کشی توسط مدیریت بانک تعیین می‌گردید) اهداء گردد.

۸- امکان استفاده از وام صندوق جهت ساخت (به صورت مرحله‌ای و نظارت شده) وجود داشت.

۵- سال ۱۳۵۱ تا ۱۳۵۴

افزایش طول دوره بازپرداخت وام از ۱۵ به ۲۰ سال از تغییرات عمده آیین‌نامه صندوق در این دوره بود. همچنین در ابتدای این دوره حسابهای صندوق پس‌انداز مسکن به پنج نوع تقسیم گردید. شرایط و ویژگیهای هر یک از نظر حداقل مدت انتظار، نسبت وام به متوسط موجودی، حداکثر وام قابل پرداخت، و نرخ کارمزد وام در جدول شماره (۱) منعکس شده است.

در شهریورماه ۱۳۵۲، سپرده‌های صندوق پس‌انداز مسکن که تا آن زمان نام و عنوان "پس‌انداز وامخواه" را داشت به انواع پس‌انداز آزاد، با حداقل مانده، برنامه‌ای، مسدود و مشروط تقسیم گردید. بانک در قبال دونهوع پس‌انداز اول تعهدی برای اعطای وام نداشت، معهداً در صورت وجود منابع کافی در بانک، دارندگان اینگونه حسابها می‌توانستند از وام عادی استفاده نمایند. دارندگان حسابهای پس‌انداز با حداقل مانده در تمام طول سال ملزم به نگهداری یک مبلغ حداقل (در تهران ۲۰۰،۰۰۰ ریال و در سایر شهرها ۱۰۰،۰۰۰ ریال) در حساب خود بودند. به این حسابها ۸ درصد بهره که یک درصد بیش از نرخ معمول سایر بانکها بود پرداخت می‌شد. بانک در قبال دارندگان حسابهای پس‌انداز برنامه‌ای، مسدود و مشروط متعهد به پرداخت وام صندوق پس‌انداز مسکن براساس جدول (۱) بود. دارندگان پس‌اندازهایی که در طول مدت انتظار از حساب خود برداشت ننموده و نوع حساب را "مسدود" اعلام می‌کردند، مشمول دریافت ۱ درصد بهره اضافه می‌شدند.

به تدریج و با گذشت زمان در طول این دوره تنوع حسابها کاهش یافت. در اواخر سال ۱۳۵۳ انواع وامهای صندوق پس‌انداز مسکن مطابق جدول (۲) تغییر نمود.

جدول شماره ۱

انواع و شرایط وامهای صندوق پس انداز مسکن در اوایل دوره ۱۳۵۴-۱۳۵۱

نوع وام	حداقل مدت انتظار (به ماه)	نسبت وام به متوسط موجودی پس انداز	حداکثر مبلغ وام	نرخ بهره وام	نرخ کارمزد
نوع اول	۶	یک برابر	۶۰۰۰۰۰	۷ درصد	ندارد
نوع دوم	۹	۱/۵ برابر	۱۲۰۰۰۰۰	۷ درصد	یک درصد
نوع سوم	۱۲	۲ برابر	۲۰۰۰۰۰۰	۷ درصد	۱/۵ درصد
نوع چهارم	۱۸	۳ برابر	۲۵۰۰۰۰۰	۷ درصد	۲ درصد
نوع پنجم	برنامه‌ای تا ۲۴ ماه	۶ برابر	۳۰۰۰۰۰۰۰	۷ درصد	ندارد

ماخذ: کارنامه چهل سال تلاش بانک رهنی ایران

جدول شماره ۲

انواع وامهای صندوق پس انداز مسکن در اواخر سال ۱۳۵۳

نوع وام	حداقل مدت انتظار به ماه	نسبت وام به متوسط موجودی	حداکثر مبلغ وام (ریال)
اول	۶	یک برابر	۲۵۰۰۰۰۰
دوم	۹	۱/۵ برابر	۲۵۰۰۰۰۰
سوم	۱۲	۲ برابر	۲۵۰۰۰۰۰
برنامه‌ای	۳۶	۶ برابر	۳۰۰۰۰۰۰

ماخذ: کارنامه چهل سال تلاش بانک رهنی ایران

۶- سال ۱۳۵۴ تا ۱۳۵۷

در این دوره حسابهای پس انداز به دو نوع پس انداز برنامه‌ای یا وامخواه و پس انداز آزاد یا غیروامخواه، تبدیل شد. نرخ بهره پرداختی به پس انداز برنامه‌ای ۶ درصد و پس انداز آزاد ۷ درصد در سال بود. دارندگان حساب پس انداز برنامه‌ای به ازای هر ۶ ماه انتظار معادل یک برابر متوسط موجودی پس انداز خود و حداکثر تا ۶ برابر آن از وام استفاده می نمودند. سقف وام پرداختی ۷/۵ میلیون ریال و حداکثر مدت بازپرداخت ۲۰ سال تعیین گردید. نسبت وام به ارزش وثیقه در خلال این دوره از ۷۰ به ۸۰ درصد افزایش یافت.

علاوه بر این در اواخر سال ۱۳۵۵ سه آیین نامه جدید وام کوتاه مدت، وام بلندمدت، و وام عادی نیز به ضوابط وام برنامه‌ای اضافه گردید. خلاصه مفاد سه آیین نامه مذکور به شرح زیر است:

الف - کوتاه مدت

حداقل مدت انتظار ۴ ماه بود و معادل یک برابر متوسط موجودی برای هر واحد تا ۴ میلیون ریال وام پرداخت می شد. نرخ بهره پرداختی به پس انداز ۵ درصد و نرخ بهره وام ۹ درصد بعلاوه ۱/۵ درصد کارمزد تعیین گردیده بود. نسبت وام به ارزش وثیقه ۸۰ درصد و حداکثر مدت بازپرداخت ۲۰ سال در نظر گرفته شده بود.

ب- بلندمدت

حداقل مدت انتظار ۵ سال و میزان وام ۱۰ برابر متوسط موجودی تا سقف ۸ میلیون ریال بود. نرخ بهره پرداختی به این نوع پس انداز ۶ درصد و نرخ بهره وام ۱۰ درصد بعلاوه ۱ درصد کارمزد پیش بینی شده بود. نسبت وام به ارزش وثیقه ۸۵ درصد و حداکثر مدت بازپرداخت ۲۵ سال اعلام گردیده بود.

ج - پس انداز وام عادی

حداقل مدت انتظار یک ماه و به ازای هر ماه یک برابر متوسط موجودی و حداکثر تا ۶ برابر، وام قابل پرداخت بود. از امتیازات این حساب پرداخت حداکثر ۱/۲ میلیون ریال برای واحد مسکونی اول و ۱/۲ میلیون ریال برای واحد مسکونی اضافی بود. بعلاوه شرایطی چون نسبت ۷۰ درصدی وام به ارزش وثیقه، مدت بازپرداخت ۱۰

ساله، و نرخ بهره و کارمزد ۹/۵ درصد (برای تکمیل)، ۱۰ درصد (برای تعمیر)، ۱۰/۵ درصد (برای خرید) برای این وام در نظر گرفته شده بود.

به دلیل اشکالاتی که در تامین منابع مالی اینگونه وامها بروز کرد، از مرداد ماه ۱۳۵۶، افتتاح حساب پس انداز کوتاه مدت وام عادی متوقف گردید.

شروع قیام و اعتراضات مردمی از سال ۱۳۵۶، و اوج گیری آن تا پیروزی انقلاب در سال ۱۳۵۷ و بطور کلی مسائل اقتصادی و اجتماعی خاص این دوران باعث کاهش فعالیتهای صندوق پس انداز مسکن گردید. در تاریخ ۲۱ خرداد ۱۳۵۸ قانون ملی شدن بانکها و سپس در سوم مهرماه همان سال لایحه قانونی اداره امور بانکها به تصویب شورای انقلاب رسید. پس از آن نیز طرح ادغام بانکها توسط مجمع عمومی بانکها تصویب شد و بدین ترتیب تعداد بانکهای کشور از ۳۶ بانک در پایان سال ۱۳۵۷ به ۹ بانک (به استثنای بانکهای استان)، شامل ۳ بانک تخصصی و ۶ بانک تجاری کاهش یافت. بدین ترتیب با تشکیل بانک مسکن (با ادغام بانک رهنی ایران و چند بانک و شرکت پس انداز وام مسکن) پس از ۴۰ سال که از شروع به کار بانک رهنی ایران می گذشت، فعالیتهای آن در قالب جدید و با نام جدید "بانک مسکن" تداوم یافت.

جدول شماره ۳ مقدار و مبلغ وامهای اعطایی صندوق پس انداز مسکن رهنی ایران را از بدو تأسیس تا پایان سال ۱۳۵۷ نشان می دهد:

جدول شماره ۳

تعداد و مبلغ وامهای اعطایی صندوق پس انداز مسکن بانک رهنی ایران ۱۳۳۷-۱۳۵۷ (میلیون ریال)

سال	تعداد وامها	مبلغ وامها
۱۳۳۷	تأسیس و شروع به کار صندوق	
۱۳۳۸	۲	۰/۵
۱۳۳۹	۳۳	۱۶/۴
۱۳۴۰	۲۴۶	۵۹/۹
۱۳۴۱	۱۵۸	۳۵/۴
۱۳۴۲	۱۰۷	۲۶/۲
۱۳۴۳	۸۰	۱۸/۱
۱۳۴۴	۶۲	۱۵/۶
۱۳۴۵	۱۶۸	۵۷/۷
۱۳۴۶	۴۲۷	۱۵۶/۵
۱۳۴۷	۷۶۴	۲۸۰/۴
۱۳۴۸	۴۱۹	۱۱۰۰/۰
۱۳۴۹	۱۲۷۶	۵۳۵/۰
۱۳۵۰	۱۰۱۹	۴۸۷/۰
۱۳۵۱	۱۴۸۹	۷۴۷/۰
۱۳۵۲	۴۷۶۵	۳۳۸۱/۰
۱۳۵۳	۶۵۹۳	۶۰۰۰/۰
۱۳۵۴	۶۷۴۷	۷۷۰۰/۰
۱۳۵۵	۹۶۸۵	۱۵۴۸۰/۰
۱۳۵۶	۲۷۲۰۲	۳۱۹۲۷/۰
۱۳۵۷	۸۱۶۴	۱۴۲۷۰/۰
جمع	۶۹۴۷۸	۸۲۲۹۳/۷

ماخذ: تاریخچه خدمات سی ساله بانک رهنی ایران.

در سالهای اولیه پس از انقلاب به دلیل شرایطی از جمله: (۱) طرح شعارها و برنامه‌هایی که انتظار کاهش بهای مسکن (با واگذاری زمین بصورت مجانی و بلاعوض) را در جامعه ایجاد می نمود. (۲) عدم وضوح و روشنی سیاستهای دولت در مورد مسکن و (۳) مهاجرت افرادی که به دلایلی در ترک کشور تعجیل داشتند، بهای مسکن تا حد زیادی تنزل یافت و شاید همین امر یکی از دلایل افزایش تعداد و مبلغ وامهای پرداختی صندوق طی سالهای

۱۳۵۸ تا ۱۳۶۳ باشد. بطوری که در سال ۱۳۶۳ همزمان با شروع اجرای قانون عملیات بانکی بدون ربا که دارندگان حسابهای پس انداز صندوق مسکن هنوز امکان استفاده از مزایای آن را برای خرید واحد مسکونی داشتند، تعداد و مبلغ وامهای پرداختی به بالاترین حد خود در تمام طول فعالیت صندوق رسید. سال ۱۳۶۴ آخرین سالی بود که دارندگان حساب صندوق پس انداز مسکن امکان استفاده از امتیازات آن را جهت دریافت وام خرید خانه داشتند و از این سال به بعد استفاده از اعتبارات بانکی جهت خرید خانه متوقف گردید. جدول (۴) مقدار و مبلغ وامهای پرداختی صندوق پس انداز مسکن جهت خرید خانه را طی سالهای ۱۳۶۴-۱۳۵۸ نشان می دهد.

جدول شماره ۴

فعالیت صندوق پس انداز مسکن در دوره ۷ ساله (۱۳۶۴-۱۳۵۸)

(میلیون ریال)

وامهای پرداختی جهت خرید خانه		سال
مبلغ	تعداد	
۳۰۸۲۷	۱۵۸۲۹	۱۳۵۸
۳۲۴۰۵	۱۵۷۳۶	۱۳۸۹
۴۶۱۲۱	۲۲۸۱۱	۱۳۶۰
۷۶۳۶۵	۲۹۲۹۴	۱۳۶۱
۹۸۶۷۷	۳۵۹۸۵	۱۳۶۲
۱۳۱۵۹۹	۴۶۹۱۶	۱۳۶۳
۱۲۵۲۱	۴۳۳۵	۱۳۶۴
۴۲۸۵۱۵	۱۷۰۹۰۶	جمع

ماخذ: گزارش فعالیتهای سالیانه بانک مسکن

بررسی فعالیتهای بانک رهنی نشان می دهد که پرداخت وام به منظور تکمیل و احداث ساختمان درصد قابل توجهی از میزان وامهای پرداختی را تشکیل داده است ، تا آنجا که در بسیاری از موارد حجم وامهای پرداختی به منظور احداث و تکمیل بیش از وام پرداختی جهت خرید خانه بوده است. بانک رهنی در چارچوب فعالیتهای خود در بسیاری از موارد رسماً اقدام به ساخت واحدهای مسکونی نمود. طرحهای مزبور در زمان خود از نظر کمیت قابل توجه بودند. طرح احداث مجتمعهای مسکونی آپارتمانی در مناطق مختلف تهران از جمله این طرحهاست.

ج- شرکتهای پس انداز و وام مسکن

چنانچه قبلاً اشاره شد بانک رهنی ایران در سال ۱۳۴۶ طرح تشویق پس انداز مسکن را به دولت پیشنهاد کرد. این طرح در تاریخ ۱۰ تیرماه ۱۳۴۶ به تصویب مجلس شورای ملی و سنا رسید . مواد پنجم، ششم و هفتم قانون مذکور در ارتباط با تشکیل شرکتهای تعاونی مسکن و شرکتهای پس انداز وام مسکن است.

ماده پنجم طرح مذکور به بانک رهنی ایران اختیار داده است که در نقاطی که مقتضی بداند موجبات تأسیس شرکتهای تعاونی مسکن و یا شرکتهای پس انداز و وام مسکن متشکل از پس انداز کنندگان و وام گیرندگان را تشکیل دهد. ماده ششم به بانک مرکزی اجازه می دهد که طبق شرایطی از طریق و با ضمانت بانک رهنی وام بلند مدت در اختیار شرکتهای مذکور بگذارد. ماده هفتم نیز بانک رهنی ایران را مجاز شمرده تا به شرکتهای تعاونی مسکن و شرکتهای پس انداز و وام مسکن اعتبار اعطا نماید.

در اجرای این قانون اساسنامه شرکتهای تعاونی مسکن توسط بانک رهنی ایران تهیه شد و در تیرماه ۱۳۴۷ مورد تصویب شورای عالی تعاون قرار گرفت. اولین شرکت تعاونی مسکن با نام "شرکت تعاونی مسکن معلمان تهران" تشکیل گردید که توانست با وام دریافتی از بانک مجموعه ای آپارتمان در خیابان قصرالدشت تهران در اواخر دهه ۴۰ و اوایل دهه ۵۰ احداث کند.

همچنین آیین نامه ای با عنوان "مقررات شرکتهای پس انداز و وام مسکن" توسط بانک رهنی تدوین گردید که مشتمل بر ۳۴ ماده و ۵ تبصره بود. این طرح در ۲۶ آذر ۱۳۴۷ به تصویب شورای پول و اعتبار رسید. علاوه بر این

اساسنامه‌ای بطور نمونه برای شرکتهای وام و پس‌انداز مسکن شامل ۸۰ ماده و تبصره تهیه شد که در تیرماه ۱۳۵۰ به تصویب شورای پول و اعتبار رسید.

برخی ویژگیهای شرکتهای پس‌انداز و وام مسکن بشرح زیر است:

- ۱- موضوع شرکت جلب پس‌انداز و اعطای وام مسکن می‌باشد.
- ۲- پرداخت وام به اشخاص حقوقی فقط در صورتی که موسسه به منظور فعالیت ساختمان مسکن تأسیس شده و فعالیت عمده آن درمورد ساختمان باشد مجاز است.
- ۳- سهام شرکت به دو نوع تقسیم شده است:
 - الف- سهام با نام و قابل انتقال و غیرقابل تقسیم به قطعات. مطالبه بهای این سهام از شرکت تحت هیچ شرطی ممکن نیست. سرمایه اولیه شرکت مجموع ارزش اسمی سهام الف موسسین می‌باشد.
 - ب- سهام با نام، نقدی و غیرقابل انتقال که در هر زمان قابل مطالبه از شرکت است.
- ۴- هر شخص حقیقی با تابعیت ایرانی که حداقل یک سهم الف و یا یک سهم ب را مالک باشد "عضو" شرکت شناخته می‌شود.
- ۵- شرکت فقط مجاز به قبول دو نوع سپرده است:

سپرده پس‌انداز- این نوع سپرده مختص اعضای شرکت است.

سپرده مدت دار- این نوع سپرده قابل پذیرش از هر شخص حقیقی و یا حقوقی می‌باشد.

- ۶- شرکت می‌تواند برای تأمین مسکن و در چارچوب تعیین شده فقط به اعضای خود وام پرداخت کند.
- ۷- شرکت می‌تواند جهت کمک به منابع مالی خود نسبت به اخذ وام بلندمدت از بانک مرکزی از طریق و با ضمانت بانک رهنی ایران اقدام نماید. دریافت وام و اعتبار کوتاه‌مدت از بانک رهنی و همچنین دریافت وام و اعتبارات از سایر منابع نیز مجاز شناخته شده است.
- ۸- شرکت نمی‌تواند جز در بانک رهنی ایران سپرده مدت‌دار داشته باشد. همچنین کلیه عملیات بانکی شرکت نیز بایستی در بانک رهنی ایران انجام گردد. اولین شرکت وام و پس‌انداز که در این قالب و در سال ۱۳۵۰ تأسیس شد "شرکت پس‌انداز و وام مسکن کوروش بزرگ" بود و تا پیش از پیروزی انقلاب جمعاً ۱۶ شرکت پس‌انداز و وام مسکن تشکیل گردید.

جدول شماره ۵

تاریخ شروع فعالیت و سرمایه شرکتهای پس‌انداز و وام مسکن

(میلیون ریال)

ردیف	نام شرکت	سرمایه اولیه	تاریخ شروع فعالیت	سرمایه در پایان فعالیت
۱	شرکت پس‌انداز و وام مسکن کوروش بزرگ	۳۰۰	۱۳۵۰/۸/۲۲	۲۰,۰۰۰
۲	شرکت پس‌انداز و وام مسکن مشهد	۱۰۰	۱۳۵۲/۳/۱۲	۳۰۰
۳	شرکت پس‌انداز و وام مسکن تبریز	۸۰	۱۳۵۳/۸/۱	۲۰۰
۴	شرکت پس‌انداز و وام مسکن شیراز	۲۰۰	۱۳۵۵/۲/۱۸	۲۰۰
۵	شرکت پس‌انداز و وام مسکن اکباتان	۱,۰۰۰	۱۳۵۵/۳/۱	۵,۰۰۰
۶	شرکت پس‌انداز و وام مسکن اصفهان	۲۰۰	۱۳۵۵/۳/۲	۲۰۰
۷	شرکت پس‌انداز و وام مسکن اهواز	۲۰۰	۱۳۵۵/۷/۱۵	۲۰۰
۸	شرکت پس‌انداز و وام مسکن گیلان	۲۵۰	۱۳۵۵/۸/۹	۲۵۰
۹	شرکت پس‌انداز و وام مسکن همدان	۲۵۰	۱۳۵۵/۹/۲۲	۲۵۰
۱۰	شرکت پس‌انداز و وام مسکن کرمانشاه	۲۰۰	۱۳۵۵/۱۱/۲۳	۲۰۰
۱۱	شرکت پس‌انداز و وام مسکن مازندران	۲۰۰	۱۳۵۵/۱۲/۲۲	۲۰۰
۱۲	شرکت پس‌انداز و وام مسکن گرگان	۱۵۰	۱۳۵۶/۱/۱۶	۱۵۰
۱۳	شرکت پس‌انداز و وام مسکن رضائیه (ارومیه)	۱۰۰	۱۳۵۶/۳/۱۱	۱۰۰
۱۴	شرکت پس‌انداز و وام مسکن سمنان	۲۰۰	۱۳۵۶	۲۰۰
۱۵	شرکت پس‌انداز و وام مسکن آبادان	۲۰۰	۱۳۵۶	۲۰۰

جدول شماره ۶

سپرده‌ها و وام‌های اعطایی شرکت‌های پس‌انداز و وام مسکن از ابتدای تاسیس تا سال ۱۳۵۸ (میلیون ریال)

سال	شرکت‌های در حال فعالیت		وام پرداختی		مانده سپرده مدت دار	مانده سپرده پس‌انداز
	تعداد	سرمايه	تعداد	مبلغ		
۱۳۵۰	۱	۳۰۰	۹۱۱	۵۹۵	۲/۷	۱۸۲/۴
۱۳۵۱	۱	۳۰۰	۱۳۳۶	۹۴۳	۶۰/۷	۴۵۸/۹
۱۳۵۲	۲	۶۰۰	۲۴۰۷	۱۶۸۳	۱۳۱۳	۱۰۲۶
۱۳۵۳	۳	۶۸۰	۳۹۸۵	۳۸۹۶	۲۵۷۰	۲۵۰۵
۱۳۵۴	۳	۶۸۰	۵۹۵۳	۷۰۲۴	۴۵۵۳	۶۵۵۰
۱۳۵۵	۱۱	۳۸۸۰	۱۴۹۵۳	۲۶۹۵۲	۸۹۱۸	۲۳۹۴۴۳
۱۳۵۶	۱۵	۸۶۵۰	۱۲۴۵۲	۲۵۵۳۷	۱۸۲۴۶	۲۴۲۶۴
۱۳۵۷	۱۶	۱۱۱۵۰	۷۶۳۸	۱۳۶۴۴	۱۷۹۵۶	۱۸۱۶۵
۱۳۵۸	۱۶	۱۱۱۵۰	۵۸۶۰	۱۲۲۶۶	۱۰۸۹۹	۱۹۵۸۸

ماخذ: کارنامه چهل سال تلاش بانک رهنی ایران

همانگونه که ملاحظه می‌شود از کل شانزده شرکت با جمع کل سرمایه ۱۱۱۵۰ میلیون ریال فقط ۲ شرکت با جمع سرمایه ۲۵۰۰ میلیون ریال پیش از سال ۱۳۵۰ تاسیس شده‌اند. در سال ۱۳۵۵ این شرکتها توانسته‌اند در حدود ۸/۵ برابر سرمایه خود، سپرده جمع‌آوری کرده و در حدود ۶/۹ برابر سرمایه‌های خود وام پرداخت نمایند. این نسبتها به تدریج کاهش یافته و در سال ۱۳۵۸ به ترتیب به ۲/۷ و ۱/۱ رسید.

با اجرای قانون ملی شدن بانکها مصوب ۵۸/۳/۳۱ و همچنین لایحه تاسیس اداره امور بانکها مصوب ۵۸/۷/۳ کلیه شانزده شرکت پس‌انداز و وام مسکن همراه با بانک ساختمان و شرکت سرمایه‌گذاری ساختمان بانکهای ایران در بانک رهنی ادغام شده و بانک مسکن را بوجود آوردند.

د- بانک ساختمان

بانک ساختمان در سال ۱۳۵۳ با مشارکت بانک توسعه صنعتی و معدنی ایران، بانک ملی ایران، بانک رهنی ایران، بانک رفاه کارگران و بخش خصوصی متشکل از مقاطعه‌کاران ساختمانی به منظور کمک مالی و ایجاد تسهیلات جهت ایجاد واحدهای مسکونی، آپارتمان سازی، ساختمان مرکز تجاری و هتل و سایر امور ساختمانی تاسیس گردید.

سرمایه بانک ۶۰۰۰ میلیون ریال بود که ۵۰ درصد آن نقداً پرداخت شد. مطابق ترازنامه بانک در پایان خرداد ماه ۱۳۵۸ مانده تسهیلات اعطایی بانک به ۲۰۸۰۳/۳ میلیون ریال رسیده بود. چنانچه قبلاً نیز اشاره شد این بانک با ادغام در چند بانک دیگر، بانک مسکن فعلی را بوجود آوردند.

ه- بانک فرهنگیان ایران

این بانک در سال ۱۳۵۶ و بصورت شرکت سهامی عام تاسیس شد. در ماده ۲ اساسنامه بانک، موضوع بانک و فعالیت آن در دوازده بند آمده است. براین اساس موضوع بانک تجهیز و جذب پس‌اندازهای کوچک و پراکنده در سطح کشور بخصوص برای سرمایه‌گذاری در فعالیتهای مربوط به مسکن فرهنگیان و تحقق بخشیدن به سایر اهداف رفاهی آنان از طریق روشهای زیر تعیین شد:

- قبول سپرده‌های دیداری، ثابت، پس‌انداز و مشابه آنها
- افتتاح حساب سپرده مسکن و انواع دیگر سپرده‌های مشابه

- اعطای وام و اعتبار و هرگونه تسهیلات مالی دیگر به مشتریان با اولویت خاص برای سهامداران طبقه (ب)
 - اعطای وام به شرکتهای خانه‌سازی جهت ایجاد وامهای مسکونی با اولویت برای سهامداران طبقه (ب)
 - اعطای وام به شرکتهای تعاونی فرهنگیان
 - انتشار اوراق قرضه و صدور گواهی سپرده.
- سرمایه بانک ۶ میلیارد ریال بود که درسالهای بعد به ۱۲ میلیارد ریال افزایش یافت. سرمایه بانک به دو نوع سهام تقسیم شده بود :

- سهام طبقه الف که از ۴۵ درصد سرمایه بانک تجاوزنموده و منحصراً به وزارت آموزش و پرورش تعلق داشت.

- سهام طبقه (ب) که شامل بقیه سهام بانک بود. این سهام به کارکنان رسمی و آموزشی و سایر کارکنان رسمی آموزش و پرورش و موسسات و واحدهای وابسته به آن اعم از شاغل و بازنشسته تعلق داشت. متأسفانه این بانک در عمل نتوانست به اهدافی که برای آن تعیین شده بود دست یابد و در نهایت با بانک ملت ادغام شد.

و- بانک مسکن

بانک مسکن در سال ۱۳۵۸ بر اساس لایحه قانونی مصوب مجمع عمومی بانکها از ادغام بانکهای رهنی، بانک ساختمان، شرکت سرمایه‌گذاری ساختمانی بانکهای ایران و شرکتهای پس‌انداز و وام مسکن کوروش، اکباتان و پاسارگاد و در شهرستانها، شرکتهای پس‌انداز و وام مسکن مشهد، تبریز، شیراز، اصفهان، اهواز، گیلان، باختران، همدان، مازندران، گرگان، ارومیه، سمنان و آبادان تشکیل گردید. طبق اساسنامه موضوع فعالیت بانک عبارت بود از:

- ۱- پرداخت وام در برابر رهن اموال غیر منقول به منظور خرید و یا واریز بدهی ناشی از خرید واحد مسکونی، احداث، تکمیل و تعمیر ساختمان
- ۲- افتتاح حساب جاری، پس‌انداز و قبول سپرده اعم از دیداری یا مدت‌دار
- ۳- انتشار و فروش اوراق قرضه مسکن بر اساس قوانین و مقررات مربوط
- ۴- اعطای وام و اعتبار به سازندگان واحدهای مسکونی ارزان قیمت و متوسط قیمت
- ۵- دریافت وام و اعتبار از منابع داخلی
- ۶- صدور ضمانت‌نامه به منظور دریافت وام و اعتبار از سایر بانکها در برابر رهن مازاد اموال غیرمنقول سازندگان مجتمع‌های مسکونی
- ۷- اعطای وام مسکن به سازندگان مجتمع‌های مسکونی در برابر ضمانت‌نامه بانکی
- ۸- اعطای وام به واحدهای صنفی سازنده مصالح ساختمانی.

اگر چه پس از پیروزی انقلاب لازم بود که سیستم بانکی بر اساس نیازها و اهداف توسعه‌پیزی شود، اما سیستم بانکی که پس از ادغام جایگزین گردید ترکیبی بود از اکثریتی از بانکهای تجاری به اضافه اقلیتی از بانکهای تخصصی. این تفاوت از نقطه‌نظرهای وسعت، پرسنل و سرمایه به خوبی پیدا بود و در نهایت موجب گردید که بانکهای تخصصی خصوصاً بانک مسکن از توان کافی در جهت انجام رسالت خود برخوردار نباشند. اگر چه انتظار می‌رفت که بانک مسکن در مقابل وظایف اساسی منطبق بر نیازها و اهداف قرار گیرد، اما وظایفی که برای بانک مسکن تعیین شد دقیقاً همان وظایفی بود که در سال ۱۳۱۷ برای بانک رهنی تعیین شده بود. همانطور که قبلاً ذکر شد صندوق پس‌انداز مسکن تا سال ۱۳۶۴ مطابق ضوابط قبلی اقدام به اعطای وام و تسهیلات به سپرده‌گذاران می‌نمود. با تصویب قانون عملیات بانکی بدون ربا، انواع حسابهای سپرده بانک مسکن همچون سایر بانکها، دچار تغییر گردید. بر اساس ماده (۳) از فصل دوم این قانون، بانکها مجاز به قبول سپرده تحت هریک از عناوین سپرده قرض‌الحسنه (شامل جاری و پس‌انداز)، و سپرده سرمایه‌گذاری مدت‌دار بودند. در بانک مسکن به عنوان جایگزین برای حسابهای پس‌انداز و امخوای قبلی نوع دیگری از سپرده قرض‌الحسنه پس‌انداز نیز ایجاد گردید و حسابهای پس‌انداز به دو نوع تقسیم گردید:

۱- حساب پس انداز قرض الحسنه : حسابی است که اشخاص به قصد خیر و کمک به افراد نیازمند اقدام به افتتاح آن می نمایند.

۲- حساب پس انداز مسکن : حساب قرض الحسنه ای است که دارنده آن پس از احراز شرایط لازم، طبق مقررات مربوطه از تسهیلات اعطایی بانک استفاده می نماید.

از جمله موارد دیگری که در آیین نامه های اولیه قید شده بود ، تضمین بانک در مورد استرداد اصل سپرده های پس انداز بود. اگر چه این سپرده ها مشمول دریافت سود نمی گردید ، اما بانک امکان اعطای امتیازاتی بشرح زیر برای دارندگان آن دارا بود:

الف- جوایز غیر ثابت نقدی یا جنسی.

ب- تخفیف یا معافیت از پرداخت کارمزد خدمات بانکی.

ج- حق تقدم برای استفاده از تسهیلات اعطایی.

علاوه بر آن دارندگان حسابهای پس انداز مسکن می توانستند از امتیاز استفاده از تسهیلات بانک جهت احداث و تکمیل واحدهای مسکونی استفاده نمایند. حداقل مدت انتظار در تهران و شهرهای بزرگ (اصفهان، اهواز، کرمانشاه، تبریز، رشت، شیراز، قم، کرج و مشهد) ۹ ماه و در شهرهای کوچک ۶ ماه و ضرایب برابری نسبت به متوسط موجودی در تهران و شهرهای بزرگ ۹ ماه یک برابر و در شهرهای کوچک ۶ ماه یک برابر بود و حداکثر تا ۶ برابر متوسط موجودی (متناسب با تعداد افراد خانوار) تسهیلات پرداخت می شد.

سقف تسهیلات برای خانوارهای یک و دونفره حداکثر ۳ میلیون ریال، خانوارهای ۳ و ۴ نفره ۳/۵ میلیون ریال، و خانوارهای ۵ نفره و بیشتر ۴ میلیون ریال بود، و حداکثر مدت بازپرداخت ۱۵ سال تعیین شده بود. علاوه بر این، برای اشخاص حقیقی دارنده حساب پس انداز مسکن در واگذاری واحدهای مسکونی ساخته شده توسط بانک، حق تقدم قائل شده بود.

از شرایط دیگر ممنوعیت انتقال حساب پس انداز مسکن به استان تهران بود (مگر اینکه دارنده حساب کارمند بوده و خود یا همسرش با حکم رسمی به یکی از شهرهای استان تهران منتقل می گردید). بعلاوه در داخل استان تهران هم انتقال حساب و مزایای آن به شهرستانهای تهران، ری، و شمیرانات ممنوع گردیده بود. در دستورالعمل های بعدی نحوه رفتار با حسابهای قدیم صندوق پس انداز مسکن (حسابهای پس انداز وامخواه) به این ترتیب روشن گردید که:

۱- دریافت وجه از حسابهای پس انداز وامخواه ممنوع گردید.

۲- حسابهای پس انداز وامخواه که طی سال ۱۳۶۳ به یکی از انواع سپرده قرض الحسنه یا سرمایه گذاری مدت دار تبدیل نشده بود در ابتدای سال ۱۳۶۴ توسط شعبه مربوطه به حساب پس انداز مسکن تبدیل و امتیاز متعلق به اینگونه حساب ها تا پایان سال ۱۳۶۵ به ازای هر ۶ ماه یک برابر متوسط موجودی محاسبه می گردید.

۳- امتیاز متعلق به حسابهای پس انداز وامخواه که طی سال ۱۳۶۳ به درخواست صاحب حساب به پس انداز مسکن تبدیل می شد، تا تاریخ تبدیل طبق شرایط سابق (۶ ماه یک برابر) و پس از آن طبق شرایط جاری (۹ ماه یک برابر) محاسبه می گردید. بدین ترتیب دارندگان حسابهای پس انداز وامخواه (قدیم) و حساب قرض الحسنه پس انداز مسکن در چارچوب روشهای جدید منطبق با قانون عملیات بانکی بدون ربا (مشارکت مدنی) از تسهیلات بانک جهت احداث و تکمیل واحدهای مسکونی برخوردار می شدند.

انواع حسابهای پس انداز تا زمان تجدید سازمان صندوق پس انداز مسکن (قبل از سال ۱۳۶۹)

۱- سپرده قرض الحسنه تأمین مسکن

پس از گذشت یکسال از اجرای قانون عملیات بانکی بدون ربا، در اردیبهشت ماه سال ۱۳۶۴ برای ایجاد هماهنگی در امر واگذاری زمین و توزیع اعتبارات در بخش مسکن، طرحی توسط وزارت مسکن و شهرسازی با هماهنگی بانک مسکن تهیه و تصویب گردید که بر اساس آن، بانک مسکن بانک عامل در توزیع اعتبارات بخش

مسکن گردید و حساب جدیدی علاوه بر حساب سپرده قرض الحسنه پس انداز مسکن با عنوان سپرده قرض الحسنه تأمین مسکن ایجاد شد. شرایط و نحوه استفاده از امتیازات این حساب بشرح جدول (۷) تعیین شد. با معرفی و جایگزینی حسابهای جدید، مانده حساب قرض الحسنه تأمین مسکن رو به کاهش نهاد و در سال ۱۳۷۱، متوقف شد.

جدول شماره ۷

ویژگیهای حساب سپرده قرض الحسنه تأمین مسکن

مناطق شهری	حداقل مدت انتظار	ضریب برابری نسبت به متوسط موجودی	حداقل متوسط موجودی در زمان استفاده	حداکثر تسهیلات	حداکثر مدت بازپرداخت
شهرهای کوچک	۶ ماه	هر ۶ ماه یک برابر حداکثر ۴ برابر	۵۰۰,۰۰۰ ریال	۴,۰۰۰,۰۰۰ ریال	۲۰ سال
شهرهای بزرگ	۱۲ ماه	هر ۱۲ ماه ۱/۵ برابر حداکثر ۳ برابر	۷۵۰,۰۰۰ ریال	حداکثر ۸۰٪	متناسب با
تهران	۱۸ ماه	هر ۱۸ ماه یک برابر حداکثر ۲ برابر	۱,۰۰۰,۰۰۰ ریال	هزینه ساختمان	درآمد خانوار

ماخذ: حمیدرضا خطیبی، بررسی کارایی بازار رهن در ایران، مطالعه موردی بخش مسکن

۲- سپرده سرمایه گذاری مسکن

همزمان با ممنوعیت افتتاح حساب قرض الحسنه پس انداز مسکن از تاریخ ۱۳۶۸/۳/۱ حساب جدیدی به نام "سپرده سرمایه گذاری مسکن" جایگزین آن گردید. برخلاف قرض الحسنه پس انداز مسکن، این حساب نوعی سپرده سرمایه گذاری (کوتاه مدت با شرایط خاص) تلقی می شد. بدین معنی که علاوه بر اینکه در صورت عدم استفاده از امتیاز آن، این حساب مشمول سود (به نرخ سود سپرده سرمایه گذاری کوتاه مدت) می گردید دارای مدت و سررسید نیز بود. حداقل مدت این نوع از سپرده ها یکسال و حداکثر مدت با نظر سپرده گذار تعیین می گردید. این حساب قبل از سررسید فقط برای یکسال قابل تمدید بود. برای استفاده از اولویت در دریافت تسهیلات افتتاح حساب به دو شکل امکان پذیر بود:

الف - افتتاح حساب با حداقل مبلغ ۵۰۰,۰۰۰ ریال موجودی.

ب - افتتاح حساب با حداقل مبلغ ۲,۰۰۰ ریال بشرط افزایش تدریجی تا رسیدن متوسط موجودی به ۵۰۰,۰۰۰ ریال. حداقل مدت انتظار یکسال و مازاد آن ضرایبی از ۳ ماه در نظر گرفته شده بود.

تجدید سازمان صندوق پس انداز مسکن

در سال ۱۳۶۹ صندوق پس انداز مسکن مجدداً احیا گردید و سپرده سرمایه گذاری مسکن به عنوان حساب خاص این صندوق در نظر گرفته شد. همزمان تغییراتی نیز در شرایط و نحوه امتیازگیری این حساب داده شد که مهم ترین این تغییرات امکان استفاده کارکنان دولت از امتیاز این حساب جهت خرید واحد مسکونی بود. مزایای این حساب عبارت بودند از:

۱- استفاده از تسهیلات اعتباری برای احداث، تکمیل و تعمیر واحدهای مسکونی.

۲- استفاده از اولویت واگذاری واحدهای مسکونی که مستقیماً از طرف بانک احداث می شود.

۳- استفاده از تسهیلات واگذاری واحد مسکونی به افراد واجد شرایط زمین شهری.

۴- استفاده از تسهیلات اعتباری برای خرید مسکن توسط کارکنان دولت.

۵- پرداخت سود.

تسهیلات برای احداث، تکمیل و تعمیر واحدهای مسکونی از طریق مشارکت مدنی، فروش اقساطی و جعاله به کلیه اقشار جامعه قابل پرداخت بود. حداقل مدت انتظار ۹ ماه و ضریب برابری برای ۹ ماهه اول تا ۹ ماهه پنجم (۴۵ ماه) به ترتیب ۱، ۲/۲، ۳/۷، ۵/۵ و ۷/۵ برابر متوسط موجودی، حداکثر تسهیلات اعطایی و حداکثر مدت بازپرداخت برای تسهیلات احداث و تکمیل واحد مسکونی ۱۵ میلیون ریال و ۲۰ سال و برای تسهیلات تعمیر مسکن ۲ میلیون ریال و ۷ سال در نظر گرفته شده بود.

در مناطقی که بانک از طریق سرمایه‌گذاری مستقیماً اقدام به احداث واحد مسکونی می‌نمود، تعدادی از واحدها به دارندگان این حسابها واگذار می‌گردید. برای استفاده از این امتیاز حداقل متوسط موجودی حساب در تهران ۲ میلیون ریال، در شهرهای بزرگ ۱/۵ میلیون ریال و در شهرهای کوچک یک میلیون ریال تعیین شد. شهرهای بزرگ عبارت بودند از: اردبیل، ارومیه، اصفهان، اهواز، کرمانشاه (باخران)، تبریز، دزفول، رشت، شیراز، قزوین، قم، کرج، مشهد، همدان، یزد و کرمان.

سهام بانک از واحدهای مسکونی که در قالب ماده ۶۷ آیین نامه اجرایی قانون زمین شهری، چه مستقیماً توسط بانک و چه از طریق بخش خصوصی با مشارکت بانک ساخته می‌شد، فقط به آن عده از واجدان شرایط زمین شهری که در صندوق پس انداز مسکن دارای حساب بودند واگذار می‌گردید.

کارکنان دولت که دارای حساب سپرده سرمایه‌گذاری مسکن بودند با حداقل مدت انتظار یکسال و ضرایب برابری سال اول تا پنجم به ترتیب ۱، ۳/۲، ۳/۷، ۵/۵ و ۷/۵ برابر متوسط موجودی می‌توانستند از تسهیلات خرید واحد مسکونی بهره‌مند شوند. حداکثر تسهیلات اعطایی ۱۵ میلیون ریال و حداکثر مدت بازپرداخت ۱۵ سال تعیین شده بود.

دارندگان حسابهای پس انداز مسکن و برنامه‌ای قدیم و سپرده‌های قرض الحسنه تامین مسکن در صورت احراز حداقل امتیازها می‌توانستند از مزایای صندوق پس انداز مسکن در ارتباط با واگذاری واحد مسکونی استفاده نمایند. حداقل مبلغ سپرده برای استفاده از مزایای این حساب ۵۰۰،۰۰۰ ریال بود و مدت توسط سپرده‌گذار تعیین می‌گردید. تمدید سررسید حداکثر تا انقضای ۵ سال از تاریخ افتتاح حساب بلامانع بود و پس از آن این حساب به سپرده قرض الحسنه تبدیل می‌گردید.

لازم به توضیح است که در سال ۱۳۷۲ ضوابط و مقررات جدیدی برای صندوق پس انداز مسکن تهیه و به بانک مرکزی جمهوری اسلامی ایران پیشنهاد گردید. شورای پول و اعتبار در هشتصد و دوازدهمین جلسه مورخ ۱۳۷۲/۱۰/۱۸ خود موضوع را بررسی نمود، اما اقدام بانک مسکن (تبدیل سپرده سرمایه‌گذاری به سپرده قرض الحسنه) را مورد تایید قرار نداد و اعلام کرد: "سپرده تا هر زمان که نزد بانک باقی باشد تابع ضوابط ناظر بر سپرده‌های سرمایه‌گذاری کوتاه مدت بوده و نمی‌تواند به سپرده قرض الحسنه پس انداز تبدیل گردد. عمل گذشته بانک در این خصوص تایید نمی‌شود."

بازنگری مجدد در شیوه‌های سپرده‌گذاری و اعطای تسهیلات در صندوق پس انداز مسکن

پس از حدود ۲ سال که از احیای مجدد صندوق پس انداز مسکن می‌گذشت، در اوایل سال ۱۳۷۱ ترتیبات و شرایط حساب، نحوه امتیازگیری و اعطای تسهیلات مورد بازنگری قرار گرفت و تغییراتی در شیوه‌های قبلی داده شد. در مقدمه دستورالعملی که به همین منظور به واحدهای اجرایی بانک مسکن ابلاغ گردیده بود، هدف صندوق پس انداز مسکن با این عبارات بیان شده بود:

"صندوق پس انداز مسکن به منظور تجهیز سپرده‌های سرمایه‌گذاری مسکن، اعطای تسهیلات مسکن و تولید مسکن در سطح وسیع جهت اشخاص حقیقی و حقوقی ایجاد می‌گردد."

این دستورالعمل حسابهای سپرده سرمایه‌گذاری مسکن (سابق) را نیز از نظر ماهیت، همانند حساب صندوق پس انداز مسکن و مشمول مزایای آن دانسته بود. از نظر حداقل موجودی برای افتتاح حساب و حداکثر مدت تغییری در شرایط قبلی داده نشده بود. مزایای حساب صندوق پس انداز مسکن به چهار مورد زیر منحصر گردید:

- ۱- استفاده از تسهیلات اعتباری با سپرده بانک.
- ۲- استفاده از اولویت واگذاری واحدهای مسکونی که مستقیماً از طرف بانک ساخته می‌شود.
- ۳- استفاده از اولویت واگذاری واحدهای مسکونی ایجاد شده با مشارکت بانک.
- ۴- استفاده از سود سپرده با رعایت ضوابط خاص.

تسهیلات اعتباری با سپرده به منظور احداث، تکمیل و تعمیر مسکن، انتقال سهم‌الشرکه بانک در مشارکت مدنی مسکن، اجاره بشرط تملیک واحدهای ساخته شده توسط بانک و خرید مسکن (فقط کارکنان دولت) پرداخت می‌گردید.

حداقل مدت انتظار، حداقل موجودی حساب در تهران، شهرهای بزرگ و شهرهای کوچک برای استفاده از اولویت در واگذاری واحدهای احداثی بانک، حداکثر تسهیلات اعطایی و ضرایب برابری نیز بدون تغییر باقی ماند. همچنین براساس دستورالعمل مزبوردارندگان حساب‌های پس‌انداز مسکن و برنامه‌های قدیم و سپرده‌های قرض‌الحسنه تامین مسکن (که افتتاح حساب جدید یا افزایش مانده حساب قبلی آن کماکان ممنوع اعلام شده بود) هم می‌توانستند تحت شرایطی از مزایای تسهیلات حساب صندوق پس‌انداز مسکن تا سقف ۴ میلیون ریال و از مزایای انتقال سهم‌الشرکه بانک، اولویت در واگذاری واحدهای مسکونی و خرید (فقط کارکنان دولت) و تعمیرات استفاده نمایند.

تغییرات بعدی در مقررات صندوق پس‌انداز مسکن براساس پیشنهادات بانک مسکن و تصویب شورای پول و اعتبار حدوداً از اواسط اسفند ماه ۱۳۷۲ به مورد اجرا گذاشته شد و کلیه مقررات قبلی که مغایر با آن بود ملغی گردید. یکی از نکات برجسته مقررات جدید همانطور که قبلاً نیز به آن اشاره شد لغو تبدیل سپرده‌های صندوق پس‌انداز مسکن پس از انقضای مدت به سپرده قرض‌الحسنه بود. این سپرده‌ها تا هر زمان که نزد بانک باقی می‌ماند تابع ضوابط ناظر بر سپرده‌های سرمایه‌گذاری کوتاه‌مدت شناخته شد و در صورت انصراف دارنده آن از استفاده از امتیاز، مشمول سودی معادل نرخ سود پرداختی به سپرده‌های سرمایه‌گذاری کوتاه‌مدت می‌گردید. سایر نکات مهم در مقررات جدید عبارت بودند از:

۱- حداکثر مبلغ تسهیلات احداث و تکمیل هر واحد مسکونی (در مرحله مشارکت مدنی و فروش اقساطی) و تسهیلات خرید (فقط برای کارکنان دولت) به ۲۵ میلیون ریال افزایش یافت.

۲- حداقل مدت انتظار برای احداث و تکمیل ۶ ماه و برای خرید و تعمیر ۹ ماه تعیین شد.

۳- اعطای تخفیف در سود تسهیلات اعطایی بین ۱ تا ۴ درصد براساس مدت انتظار و محاسبه سود براساس متراژ زیربنا حذف گردید.

۴- تسهیلات برای احداث و تکمیل برای ۶ ماه اول یک برابر و سپس به ازای هر ۳ ماه اضافه، ۰/۵ برابر تا حداکثر ۴۵ ماه و برای ۷/۵ برابر متوسط موجودی پس‌انداز قابل پرداخت بود.

۵- تسهیلات برای خرید و تعمیر برای ۹ ماه اول یک برابر و پس از آن بطور متناوب (با دوره‌های ۴ ماهه و ۵ ماهه) اضافه بر ۹ ماهه اول حداکثر تا ۶۰ ماه و برای هر دوره ۰/۵ برابر حداکثر تا ۷ برابر متوسط موجودی پس‌انداز قابل پرداخت بود.

۶- حداکثر تسهیلات جعاله برای تعمیر و تکمیل واحد مسکونی در حد ۴ میلیون ریال قبلی ثابت ماند. در اواسط سال ۱۳۷۳ برای بهبود بخشیدن به نحوه استفاده اشخاص حقوقی از مزایای صندوق تغییراتی در مقررات مربوط به آن داده شد. اشخاص حقوقی فقط پس از ۳ سال توقف سپرده می‌توانستند از یک برابر متوسط موجودی حساب، از تسهیلات صندوق برای کارکنان خود استفاده نمایند. براساس مقررات جدید حداقل مدت انتظار به ۹ ماه تقلیل یافت به این ترتیب که اشخاص حقوقی قادر شدند در ۹ ماه اول از ۱۰ درصد، ۹ ماه دوم از ۲۰ درصد (جمعاً ۳۰ درصد)، ۹ ماه سوم از ۳۰ درصد (جمعاً ۶۰ درصد) و ۹ ماه چهارم از ۴۰ درصد (جمعاً ۱۰۰ درصد) امتیاز حساب مساوی یک برابر متوسط موجودی از تسهیلات صندوق جهت معرفی شدگان خود (در چهارچوب سقف‌های مقرر) استفاده نمایند.

حساب پس‌انداز مسکن ویژه کارکنان دولت

از اول بهمن ماه سال ۱۳۷۳ حساب جدید و مستقلی با عنوان "حساب پس‌انداز مسکن ویژه کارکنان دولت" به حساب‌های قبلی صندوق پس‌انداز مسکن اضافه گردید که همراه با اعلام شرایط و امتیازات خاص این

حساب، برخی مقررات ناظر بر حسابهای قبلی صندوق نیز تغییر یافت. دستورالعملی که به این منظور ابلاغ گردید کارکنان مشمول را باین عبارت تعریف کرد: "کلیه کارکنان رسمی و پیمانی و قراردادی و سایر عناوین مشابه با ۲ سال سابقه کار در وزارتخانه‌ها، موسسات و شرکتهای دولتی و واحدهای تابعه آنها که بموجب قانون ایجاد شده‌اند و بودجه سالانه آنها در بودجه کل کشور یا ضmann آن درج می‌گردد، همچنین کادر نیروهای نظامی (ارتش و سپاه پاسداران) و نیروهای انتظامی". بدین ترتیب بازنشستگان و مستمری بگیران در شمول این تعریف قرار نگرفتند.

حداقل مبلغ افتتاح حساب ۲۰ هزارریال تعیین شد (در سال ۱۳۷۵ این رقم به ۵۰ هزارریال افزایش یافت که به سایر حسابهای صندوق پس‌انداز مسکن نیز که قبل از آن ۵۰۰،۰۰۰ ریال بود، تسری داده شد). حداقل مدت انتظار برای حساب جدید ۶ ماه و ضریب برابری هر ۶ ماه معادل یک برابر متوسط موجودی تا حداکثر ۷/۵ برابر تا مبلغ ۲۵ میلیون ریال تعیین گردید. برای دارندگان حسابهای قبلی صندوق نیز حداقل مدت انتظار و ضرایب برابری از ۹ ماه به ۶ ماه (بجز در مورد تسهیلات جعاله تعمیر مسکن) کاهش یافت. کارکنان دولت با توجه به طول مدت افتتاح حساب از ۱ تا ۴ درصد تخفیف سود در تسهیلات اعطایی استفاده می‌نمودند و در صورت انصراف از امتیازات حساب، سپرده آنان مشمول سود سپرده‌های کوتاه‌مدت می‌شد.

امتیاز ویژه کارکنان دولت (در صورت تاهل و فاقد مسکن بودن) بشرط رعایت الگوی مصرف مسکن (حداکثر متراژ زیربنای مفید در تهران و شهرهای بزرگ- شهرهایی با جمعیت بیش از ۲۰۰ هزار نفر- ۷۵ متر مربع و در سایر نقاط ۱۰۰ متر مربع) بشرح زیر بود:

۱- حداقل مدت انتظار ۵ ماه، به ازای هر ۵ ماه یک برابر متوسط موجودی و حداکثر ۱۰ برابر تا سقف ۲۵ میلیون ریال تسهیلات.

۲- در صورت احراز شرایط فوق، دولت نیز معادل ۵۰ درصد سپرده متقاضی (مشروط بر آنکه مانده حساب از ۲ میلیون ریال کمتر نباشد) به عنوان سرانه در حساب منظور می‌کرد و امتیاز آن به متقاضی تعلق می‌گرفت. حداکثر کمک سرانه دولت به میزان ۲،۵۰۰،۰۰۰ ریال محدود گردیده بود.

برقراری تسهیلات خرید مسکن برای عموم مردم

تغییراتی که در آئین‌نامه فصل سوم قانون عملیات بانکی بدون ربا داده شده موجب گردید تا اعطای تسهیلات خرید مسکن به کلیه اقشار جامعه امکان‌پذیر شود. اصلاحات انجام شده که براساس پیشنهاد بانک مرکزی جمهوری اسلامی ایران در جلسه مورخ ۷۳/۱۰/۷ هیات وزیران تأیید و بموجب تصویب‌نامه شماره ۱۴۸۷۴/ت/۳۷۶ هـ مورخ ۱۳۷۳/۱۰/۱۳ ابلاغ گردید شامل اصلاح ماده ۱۳ و ۶۰ و حذف ماده ۵۵ آئین‌نامه مذکور بشرح ذیل بود:

ماده ۱۳:

قبل از اصلاح: "بانکها می‌توانند به منظور ایجاد تسهیلات لازم جهت گسترش امر مسکن، واحدهای مسکونی ارزان قیمت احداث نمایند".

پس از اصلاح: "بانکها می‌توانند به منظور ایجاد تسهیلات لازم جهت گسترش امر مسکن، با هماهنگی وزارت مسکن و شهرسازی واحدهای مسکونی ارزان قیمت را احداث یا خریداری کنند و به صورت فروش اقساطی یا اجاره به شرط تملیک به متقاضیان خرید اینگونه واحدها واگذار کنند".

ماده ۶۰:

قبل از اصلاح: "بانکها می‌توانند واحدهای مسکونی احداث یا خریداری شده، موضوع ماده ۱۳ را به صورت اجاره بشرط تملیک واگذار نمایند".

پس از اصلاح: "بانکها می‌توانند واحدهای مسکونی احداث یا خریداری شده، موضوع ماده ۱۳ را به صورت اجاره به شرط تملیک واگذار نمایند".

ماده ۵۵ که حذف گردید:

"بانکها می‌توانند واحدهای مسکونی احداث شده موضوع ماده ۱۳ را به صورت فروش اقساطی به فروش برسانند." به دنبال این تغییر و تحول، در مردادماه سال ۱۳۷۴ آیین نامه نحوه استفاده دارندگان حساب صندوق پس انداز مسکن از تسهیلات خرید واحد مسکونی ابلاغ گردید؛ براساس این:

۱- کلیه اقشار جامعه می‌توانستند با حداقل مبلغ ۲۰ هزارریال (درسال ۱۳۷۵ به ۵۰ هزار میلیارد افزایش یافت) افتتاح حساب نمایند و در صورت رسیدن متوسط موجودی حساب به ۲ میلیون ریال از تسهیلات خرید استفاده نمایند.

۲- حداکثر مبلغ تسهیلات اعطایی برای خرید واحد مسکونی ۲۵ میلیون ریال و حداکثر مدت بازپرداخت ۱۵ سال تعیین گردید.

۳- حداقل مدت انتظار ۹ ماه و ضرایب برابری برای هر دوره ۹ ماهه یک برابر متوسط موجودی تا ۷/۵ برابر در نظر گرفته شد. برای کسر ۹ ماه (حداقل معادل نیم دوره) نیم برابر ضریب محاسبه می‌گردید.

۴- تخفیف نرخ سود تسهیلات از ۱ تا حداکثر ۴ درصد براساس مدت انتظار قابل اعمال بود.

۵- در صورت انصراف از استفاده از امتیاز حساب (که پس از فوت قابل انتقال به وارث قانونی بود) سودی معادل نرخ سود سپرده های سرمایه‌گذاری کوتاه مدت به این حساب تعلق می‌گرفت.

تمامی امتیازات فوق مشروط به آن بود که واحد مسکونی خریداری شده "نوساز و دست اول" باشد، و تعریف واحد مسکونی نوساز و دست اول با تغییراتی که بعداً در آن داده شد عبارت بود از:

"آپارتمان نوساز و دست اول به آپارتمانی اطلاق می‌شود که بیش از هفت سال از تاریخ صدور پروانه ساختمانی و بیش از دو سال از تاریخ صدور صورت مجلس تفکیکی آن نگذشته و از زمان صدور سند، مالکیت اعیانی مورد نقل و انتقال به غیر از مالک اولیه واقع نشده باشد. واحد مسکونی ویلایی نوساز و دست اول: بیش از هفت سال از تاریخ صدور پروانه ساختمانی و بیش از دو سال از تاریخ پایان کار ساختمانی آن نگذشته باشد و پس از صدور سند مالکیت اعیانی مورد نقل و انتقال به غیر از مالک اولیه واقع نشده باشد."

در صورتی که دارندگان حساب صندوق پس انداز مسکن متقاضی خرید واحد مسکونی (با شرط نوساز و دست اول) از انبوه سازان (سازندگان بیش از ۳۰ واحد مسکونی) بودند، حداقل مدت انتظار به ۶ ماه تقلیل یافته و ضریب برابری نیز به ازای هر ۶ ماه یک برابر محاسبه می‌گردید.

اعطای تسهیلات ویژه به سپرده‌گذاران صندوق پس انداز مسکن

شورای پول و اعتبار در مهرماه ۱۳۷۴، پرداخت تسهیلات ویژه‌ای را برای سپرده‌گذاران صندوق پس‌انداز مسکن به تصویب رساند. براساس دستور العمل ذیربط مقرر شد مزایای در نظر گرفته شده فقط برای دوره‌ای که از مهرماه ۱۳۷۴ آغاز شده و تا پایان سال ۱۳۷۵ خاتمه می‌یابد به دارندگان حساب صندوق پس‌انداز مسکن تعلق گیرد. اما این مدت تا پایان سال ۱۳۷۸ تمدید شد.

به موجب طرح جدید حداقل مدت انتظار ۴ ماه و ضریب برابری به ازای هر ۴ ماه یک برابر تا ۱۰ برابر متوسط موجودی و حداکثر تا ۳۵ میلیون ریال تسهیلات برای خرید واحد مسکونی قابل پرداخت بود. مشروط بر آنکه متوسط موجودی طی دوره یا دوره‌ها حداقل ۳ میلیون ریال باشد (این رقم از ابتدای سال ۱۳۷۷ به ۵ میلیون ریال افزایش یافت). در غیراینصورت تسهیلات براساس شرایط عمومی صندوق پرداخت می‌گردید. شرط نوساز و دست اول بودن واحد مسکونی در این نوع تسهیلات نیز ادامه یافت، اما حداکثر مدت بازپرداخت ۲۵ سال تعیین شد. امتیاز طرح جدید در ابتدا به بستگان نزدیک (پدر، مادر، همسر، فرزندان، خواهر و برادر) قابل انتقال نبود که بعداً این ممنوعیت لغو گردید. سود نیز کماکان در صورت انصراف از دریافت تسهیلات برابر نرخ سود سپرده کوتاه مدت قابل پرداخت بود.

امتیاز دیگری که اگرچه مستقیماً به حسابهای صندوق پس انداز مسکن مربوط نمی‌گردد لیکن به نوعی دارندگان این حسابها را که از امتیاز حساب خود صرفنظر می‌کردند تحت تاثیر قرار می‌داد، موافقت شورای پول و اعتبار با افزایش ۱ درصدی نرخ سود سپرده‌های کوتاه مدت و بلندمدت یکساله بانک مسکن نسبت به سایر بانکها بود که از تاریخ ۱۳۷۶/۴/۱ به اجرا درآمد.

طرح سال ۱۳۷۷ صندوق پس انداز مسکن

در شهریورماه ۱۳۷۷ مزایای جدیدی برای کلیه دارندگان حساب صندوق پس انداز مسکن (اعم از کارکنان دولت، شاغلان بخش خصوصی و ...) تصویب و ابلاغ گردید که برای احداث، تکمیل یا خرید واحدهای مسکونی نوساز و دست اول قابل اعمال بود.

در این طرح جدید که با عنوان "تسهیلات ویژه" خوانده می‌شد براساس مصوبه مورخ ۱۳۷۷/۵/۱۱ شورای پول و اعتبار سقف فردی تسهیلات صندوق پس انداز مسکن از ۳۵ میلیون ریال به ۵۰ میلیون ریال افزایش یافت. ضریب برابری در تسهیلات ویژه هر ۶ ماه یک برابر و حداکثر تا ۷ برابر متوسط موجودی حساب تاسقف ۵۰ میلیون ریال تسهیلات تعیین شد، حداقل متوسط موجودی و حداقل مدت انتظار به ترتیب برای استفاده از تسهیلات تا مبلغ ۳۵ میلیون ریال برابر ۵ میلیون ریال و یک دوره شش ماهه، و برای استفاده از بیش از ۳۵ میلیون ریال تسهیلات (تا حداکثر ۵۰ میلیون ریال) برابر ۷ میلیون ریال و دو دوره شش ماهه تعیین گردید. نرخ سود تسهیلات در زمان شروع اجرای طرح ۱۶ درصد تعیین شد. که در صورت رعایت الگوی مصرف مسکن این نرخ به ۱۵ درصد کاهش پیدا می‌کرد. مدت بازپرداخت براساس دوران انتظار ۱۲، ۱۵ و ۱۸ سال بود. سپرده‌گذاران انصرافی از دریافت تسهیلات، مشمول سود سپرده سرمایه‌گذاری کوتاه مدت (عادی) می‌شدند.

طرح سال ۱۳۷۸ و افتتاح صندوق پس انداز تامین مسکن جوانان

هدف از اجرای طرح "فراهم نمودن تمهیداتی برای خانوارها، خصوصاً اقشار جوان است تا با استفاده از یک برنامه پس انداز بلندمدت امکان تجهیز منابع مالی را جهت تامین مسکن در آینده داشته باشند". ضوابط ناظر بر طرح "ایجاد صندوق پس انداز تامین مسکن جوانان" در جلسه ۹۳۵ شورای پول و اعتبار مورخ ۱۳۷۸/۱۲/۱۵ به شرح زیر به تصویب رسید:

- ۱- شروع سپرده‌گذاری در سال اول اجرای طرح با حداقل متوسط مبلغ ماهانه ۵۰ هزار ریال و حداقل افزایش سالانه آن به بانک مرکزی محول شد.
- ۲- حداقل مدت انتظار برای استفاده سپرده‌گذاران از مزایای طرح پنج سال و تغییر حداقل مذکور منوط به موافقت بانک مرکزی گردید.
- ۳- سپرده‌های این حساب از نظر سود مشمول نرخ سپرده‌های کوتاه مدت بوده و در صورت انصراف سپرده‌گذار از استفاده از مزایای طرح، سود متعلقه به وی پرداخت می‌شد.
- ۴- سود سپرده‌گذاری کوتاه مدت به عنوان امتیاز در محاسبه تسهیلات اعطایی جهت تعیین سقف تسهیلات منظور می‌گردید.
- ۵- ضرایب برابری ۶ ماه یک برابر و حداکثر تا ۳۰ برابر متوسط مانده سپرده، جهت تعیین میزان تسهیلات متعلقه با توجه به سقف تعیین شده برای تسهیلات اعمال می‌شد.
- ۶- حداکثر تسهیلات اعطایی در قالب تقسیم بندی جغرافیایی شهر تهران، شهرهای بزرگ و سایر مناطق شهری برمبنای موجودی سپرده‌گذار و دوره های انتظار در پایان سال ششم برای سپرده‌گذاران سال اول به ترتیب معادل ۱۴۰،۱۱۰ و ۹۰ میلیون ریال و در پایان سال پانزدهم به ترتیب معادل ۴۱۰،۳۲۰ و ۳۰۰ میلیون ریال تعیین شد. برای سپرده‌گذاران سالهای بعد تعیین سقف‌های مزبور به بانک مرکزی واگذار شد.

- ۷- حداکثر مدت بازپرداخت تسهیلات ۲۰ سال تعیین شد.
- ۸- نرخ سود تسهیلات اعطایی مشمول مصوبات شورای پول و اعتبار در زمان استفاده از تسهیلات با در نظر گرفتن حداقل تخفیفی معادل ۲ درصد نسبت به تسهیلات بخش مسکن خواهد بود.
- ۹- چنانچه سپرده گذار قبل از پنج سال سپرده گذاری را متوقف نموده و درخواست استفاده از تسهیلات را نماید، مشمول شرایط حساب غیر برنامه‌ای موجود صندوق پس انداز مسکن خواهد بود.
- ۱۰- چنانچه پس از انقضای زمان پانزده سال، سپرده گذاری تداوم یابد و در حد حداقل متوسط موجودی ذریبط متوقف شود به نسبت هرسال، سالانه ۴ درصد و حداکثر تا بیست درصد برای طول کل دوره به سقف تسهیلات اضافه خواهد شد.
- ۱۱- مقرر گردید بانک مسکن با استفاده از منابع تجهیز شده در قالب این طرح در زمینه اعطای تسهیلات احداث مسکن به ترتیبی عمل نماید تا تعادل مناسب در عرضه و تقاضای مسکن ایجاد شود.
- ۱۲- سایر موارد پیش بینی نشده در طرح فوق تابع شرایط عمومی حساب صندوق پس انداز مسکن بود.

طرح سال ۱۳۸۱ صندوق پس انداز مسکن

در سال ۱۳۸۱ شورای محترم پول و اعتبار سقف فردی تسهیلات اعطایی صندوق پس انداز مسکن را از ۵۰ میلیون ریال به ۷۰ میلیون ریال افزایش داد. براساس این طرح طول دوره انتظار از ۶ ماه به ۹ ماه برای خرید واحد مسکونی افزایش یافت و حداقل مدت انتظار جهت اخذ تسهیلات ۱۸ ماه تعیین گردید (حداقل مدت انتظار در تسهیلات تکمیل و احداث ۷۰ میلیون ریالی ۱۲ ماه تعیین شد). حداقل متوسط موجودی ۱۰ میلیون ریال و براساس ضریب برابری حداکثر ۷ دوره تعیین شد. حداکثر دوره بازپرداخت در این طرح از ۱۸ سال به ۱۵ سال کاهش یافت.

طرح سال ۱۳۸۲ صندوق پس انداز مسکن

در سال ۱۳۸۲ براساس مصوبه شورای پول و اعتبار سقف تسهیلات فردی صندوق پس انداز مسکن از ۷۰ میلیون ریال به ۱۲۰ میلیون ریال افزایش یافت و شرایط اعطای تسهیلات بیش از ۵۰ میلیون ریالی قبلی صندوق نیز به منظور هماهنگ سازی شرایط، مطابق جدول زیر تعدیل شد:

جدول شماره ۸

سقف تسهیلات (میلیون ریال)	ضرایب برابری	حداکثر ضرایب برابری	حداقل مدت ^(۱و۲) انتظار (ماه)	حداقل متوسط موجودی (میلیون ریال)
۳۵	۶ماه یک برابر	۷دوره	۶	۵
۵۰	۶ماه یک برابر	۷دوره	۶	۷
۶۰	۶ماه یک برابر	۷دوره	۶	۹
۷۰	۶ماه یک برابر	۷دوره	۱۲	۱۰
۸۰	۶ماه یک برابر	۷دوره	۱۲	۱۲
۱۰۰	۶ماه یک برابر	۷دوره	۱۲	۱۴
۱۲۰	۶ماه یک برابر	۷دوره	۱۲	۱۷

۱- دارندگان حساب از تاریخ اجرای طرح مشروط به گذشت حداقل شش ماه از تاریخ افتتاح حساب می‌توانند با استفاده از ضریب برابری ۰/۵ از تسهیلات ۶۰ تا ۱۲۰ میلیون ریالی برخوردار شوند.

۲- حداکثر مدت بازپرداخت تسهیلات تا دو دوره انتظار ۱۲ سال، تا ۳ و ۴ دوره ۱۵ سال و پنج دوره انتظار و بیشتر ۱۸ سال می‌باشد.

فصل چهارم

ارزیابی مالی عملکرد بانک مسکن

مقدمه

چنانچه قبلاً نیز بیان شد بانک مسکن در سال ۱۳۵۸ از ادغام چند بانک و چندین شرکت که در امر مسکن فعالیت داشتند تشکیل گردید.

تعداد شعب بانک در سال ۱۳۵۸، ۱۶۳ واحد بود. از این تعداد ۲۶ شعبه در تهران، ۴۷ شعبه در شهرهای بزرگ و ۹۰ شعبه در شهرهای کوچک و متوسط قرار داشت. در دوره زمانی جنگ تحمیلی، تعداد شعب این بانک از گسترش چندانی برخوردار نبوده و در بعضی از سالها با کاهش همراه بود. در سال ۱۳۶۷ تعداد شعب بانک مذکور به ۲۰۰ شعبه رسید که رشد آن عمدتاً تحت تأثیر افزایش شعب در شهرهای کوچک و متوسط بود. در این سال تعداد شعب در تهران، شهرهای بزرگ و شهرهای کوچک و متوسط به ترتیب ۲۹، ۳۵ و ۱۴۷ شعبه بود. در طول برنامه اول توسعه (۷۲-۱۳۶۸) تعداد شعب بانک به ۳۵۳ شعبه رسید. اهداف تعیین شده در برنامه اول در خصوص تأمین مسکن اقشار نیازمند و واگذاری واحدهای مسکونی احدائی شرکت سرمایه‌گذاری مسکن از طریق حساب صندوق پس‌انداز مسکن در افزایش شعب این بانک بویژه در شهرهای کوچک تأثیر به‌سزایی داشته است.

در برنامه دوم توسعه (۷۸-۱۳۷۳) با اتخاذ سیاست "پاک" (پس‌انداز، انبوه‌سازی و کوچک‌سازی) به‌منظور جذب سپرده و افزایش توان بانک در اعطای تسهیلات به اقشار هدف، تعداد شعب بانک از ۳۵۳ شعبه در سال پایانی برنامه اول (۱۳۷۲) به ۶۵۰ شعبه در سال پایانی برنامه دوم (۱۳۷۸) افزایش یافت. طی همین دوره تعداد شعب در تهران از ۳۴ شعبه به ۷۲ شعبه افزایش یافت.

در طول برنامه سوم توسعه (۸۲-۱۳۷۹) نیز تعداد شعب بانک با رشد متوسط سالیانه ۷ درصد از ۷۰۲ شعبه در سال ۱۳۷۹ به ۸۶۰ شعبه در سال ۱۳۸۲ افزایش یافت. براساس آمار موجود در سال ۱۳۸۲ از کل شعب بانک ۱۲۹ واحد در تهران بود. بدین ترتیب حدود ۱۱ درصد از شعب بانک در شهر تهران متمرکز شده است.

جدول شماره ۱

تعداد شعب بانک مسکن

سال	تهران	شهرهای بزرگ	سایر شهرها	کل
۱۳۵۸	۲۶	۴۷	۹۰	۱۶۳
۱۳۶۸	۳۰	۳۸	۱۶۶	۲۳۴
۱۳۷۲	۳۴	۶۱	۲۵۸	۳۵۳
۱۳۷۸	۷۲	۱۷۶	۴۰۲	۶۵۰
۱۳۸۲	۱۲۹	۲۶۶	۴۶۵	۸۶۰

ماخذ: گزارش‌های سالیانه بانک مسکن

تعداد کارکنان بانک در سال ۱۳۵۸ پس از ادغام بانکها و تشکیل بانک مسکن ۱۹۹۱ نفر بود که این تعداد در پایان سال ۱۳۶۷ به ۲۶۹۱ نفر افزایش یافت که بطور متوسط سالانه ۳/۴ درصد رشد داشته است. بررسی ترکیب

کارکنان بانک برحسب جنسیت حاکی از روند کاهشی سهم کارکنان زن است، بطوریکه سهم آنان از حدود ۱۳ درصد در سالهای اولیه به ۱۰/۶ درصد در سال ۱۳۶۷ کاهش یافته است.

در دوره برنامه اول (۷۲-۱۳۶۸) تعداد کارکنان بانک با متوسط رشد سالیانه ۶/۳ درصد از ۳۰۱۷ نفر به ۳۸۵۵ نفر رسید که در مقایسه با متوسط رشد تعداد شعب در همین دوره به میزان ۱۰/۸ درصد حاکی از بکارگیری نیروی کار کمتر در شعب جدید می باشد. البته یکی از دلایل رشد تعداد شعب بانک در برنامه اول ایجاد شعب سرپرستی از سال ۱۳۶۹ بود. تعداد کارکنان این گروه از شعب از ۴۲ نفر در سال ۱۳۶۹ به ۲۱۴ نفر در سال ۱۳۷۲ افزایش یافت. در برنامه دوم (۷۸-۱۳۷۳) متوسط رشد سالیانه تعداد کارکنان ۱۱/۲ درصد بود که عمدتاً به دلیل افزایش شعب بانک بوده است. براساس گزارش ترازنامه سال ۱۳۸۲ تعداد کارکنان بانک ۸۶۵۳ نفر می باشد که از این تعداد ۱۰۹۷ نفر زن و مابقی مرد هستند. بررسی تعداد شاغلان بانک برحسب مدرک تحصیلی نشان میدهد که حدود ۸۱/۵ درصد از کارکنان (اعم از کارمندان و رده خدمات) دارای مدرک تحصیلی دیپلم و کمتر می باشند. با توجه به نیاز به اصلاح ساختار بانک و استفاده از نیروهای تحصیل کرده به منظور افزایش بهره وری و استفاده از سیستم های نوین بانکداری، اصلاح ساختار نیروی انسانی ضرورت بسیار دارد.

جدول شماره ۲

تعداد کارکنان بانک مسکن

(نفر)

۱۳۵۸	۱۳۶۸	۱۳۷۲	۱۳۶۸	۱۳۸۲
۱۹۹۱	۳۰۱۷	۳۸۵۵	۶۸۸۲	۸۶۵۳

ماخذ: گزارش ترازنامه بانک مسکن سالهای ۸۲-۱۳۵۸

جذب سپرده

توزیع جغرافیایی کل سپرده های بانک نشان می دهد که سهم تهران در مقایسه با سایر مناطق شهری کشور همواره بالا بوده است. بطوریکه متوسط سپرده گذاری در هر شعبه در شهر تهران در سال ۱۳۸۲ برابر ۱۰۵/۴ میلیارد ریال بوده است. این شاخص برای شهرهای بزرگ و سایر مناطق شهری به ترتیب معادل ۳۳/۳ و ۱۹/۷ میلیارد ریال بوده که حکایت از پایین بودن جذب سپرده در هر شعبه در آن مناطق دارد. پایین تر بودن سطوح درآمدی در سایر شهرها از علل پایین بودن سطح سپرده ها در مناطق شهری کوچک و متوسط به شمار می رود. در جدول زیر توزیع سپرده های بانک در مقاطع مختلف آمده است. گسترش شبکه بانک در شهرهای بزرگ و کوچک باعث افزایش سهم این مناطق از کل سپرده های بانک شده است.

جدول شماره ۳

توزیع سپرده های بانک مسکن

(میلیارد ریال)

تهران	شهرهای بزرگ	سایر مناطق شهری	کل
۳۰۹/۲	۴۸/۲	۶۱/۲	۴۱۸/۶
(۷۳/۹)	(۱۱/۵)	(۱۴/۶)	(۱۰۰/۰)
۲۸۲	۲۰۸	۲۲۴	۷۱۴
(۳۹/۵)	(۲۹/۱)	(۳۱/۴)	(۱۰۰/۰)
۴۱۲۷	۲۹۰۰	۳۱۷۲	۱۰۱۹۹
(۴۰/۵)	(۲۸/۴)	(۳۱/۱)	(۱۰۰/۰)
۱۳۵۹۳/۴	۸۸۴۵/۹	۹۱۶۹/۵	۳۱۶۰۸/۸
(۴۳/۰)	(۲۸/۰)	(۲۹/۰)	(۱۰۰/۰)

ارقام داخل پرانتز بیانگر سهم هریک می باشد.

ماخذ: گزارشهای سالیانه بانک مسکن

توزیع تسهیلات اعطایی بانک برحسب مناطق شهری حاکی از اختصاص سهم بیشتر به شهرهای کوچک و متوسط می باشد. رکود بخش مسکن طی سالهای اخیر در شهر تهران و پوشش نسبتاً بالای تسهیلات اعطایی در این مناطق از علل افزایش سهم مزبور است.

جدول شماره ۴

توزیع تسهیلات اعطایی بانک برحسب مناطق شهری

(میلیارد ریال)

کل	سایر مناطق شهری	شهرهای بزرگ	تهران	
۳۶۰/۴	۱۵۷/۲	۱۰۰/۲	۱۰۳	۱۳۶۸
(۱۰۰/۰)	(۴۳/۶)	(۲۷/۸)	(۲۸/۶)	(ابتدای برنامه اول توسعه)
۶۱۷/۵	۱۹۰/۶	۱۴۲/۲	۲۸۴/۷	۱۳۷۲
(۱۰۰/۰)	(۳۰/۹)	(۲۳/۰)	(۴۶/۱)	(انتهای برنامه اول توسعه)
۹۴۵۲	۳۷۷۴	۲۷۴۵	۲۹۳۳	۱۳۷۸
(۱۰۰/۰)	(۳۹/۹)	(۲۹/۰)	(۳۱/۰)	(انتهای برنامه دوم توسعه)
۱۴۴۸۹	۵۷۰۷	۴۱۳۷	۴۶۴۵	۱۳۸۲
(۱۰۰/۰)	(۳۹/۴)	(۲۸/۶)	(۳۲/۱)	

۱- با احتساب سود و درآمد سالهای آتی. (ارقام داخل پرانتز بیانگر سهم هر یک می باشد).
 ماخذ: محاسبات نگارنده با استفاده از ترازنامه سالهای مختلف بانک مسکن

در ادامه برای بررسی دقیق تر عملکرد بانک مسکن برخی شاخصهای که در ارزیابی فعالیت هربنگاه مالی مورد استفاده قرار می گیرد، محاسبه و عملکرد بانک طی چندسال اخیر ارزیابی می شود.

الف - معیارها و شاخصهای سودآوری

۱- **نسبت بازده دارایی** - این نسبت از تقسیم سود خالص (پس از کسر مالیات) بر کل داراییها بدست می آید. همچنانچه ملاحظه می شود کاهش سود و یا افزایش داراییها در کاهش شاخص کل موثر است. تا سال ۱۳۷۷ نسبت مزبور کمتر از ۰/۵ درصد بوده است. از سال ۱۳۷۸ نسبت فوق با روند صعودی از ۰/۳۴ در سال ۱۳۷۷ به ۱/۶ در سال ۱۳۷۸، ۱/۵ در سال ۱۳۷۹ و نهایتاً به رقم ۲/۸ در سال ۱۳۸۲ افزایش یافته است. بازده دارایی معیاری برای برآورد کارایی است. این نسبت بیان می کند که آیا منابع موسسه برای ایجاد درآمد بخوبی مورد استفاده قرار گرفته است یا نه؟ هر چه موسسات مالی بصورت کاراتری مدیریت شوند نسبت بازده دارایی بالاتری دارند.

۲- **نسبت بازده سرمایه** - نسبت بازده سرمایه عبارت است از تقسیم سود خالص (پس از کسر مالیات) بر سرمایه. افزایش سرمایه بانک در سال ۱۳۷۱ و همچنین در سال ۱۳۷۹ در راستای قانون برنامه سوم توسعه اقتصادی، اجتماعی و فرهنگی باعث شده که نسبت مزبور در دو سال مورد اشاره با اندکی کاهش مواجه شود. سودآوری نسبتاً بالای بانک طی سالهای اخیر باعث شده که نسبت مزبور از ۱۲۲/۵ درصد در سال ۱۳۸۰ به ۲۴۷/۷ درصد در سال ۱۳۸۲ برسد. البته پایین بودن رقم سرمایه بانک با توجه به نسبت کفایت سرمایه که در حدود ۸ درصد می باشد، عامل دیگری است که در افزایش شاخص فوق موثر بوده است، به همین دلیل ریسک سرمایه گذاری سپرده گذاران با افزایش مواجه شده است. خاطر نشان می نماید طبق مصوبه کمیسیون اعتباری بانک مسکن مجاز می باشد از محل سود سالانه خود نسبت به افزایش سرمایه اقدام نماید.

۳- **حاشیه سود** - این نسبت حاصل تقسیم سود قبل از مالیات بر درآمد می باشد. در بررسی معیارهای مختلف سنجش درآمد یک موسسه مالی باید این نکته را در نظر داشته باشیم که یک موسسه مالی به تجهیز و تخصیص وجوه اقدام می نماید. به عبارت دیگر از واحدهایی که دارای وجوه مازاد بر مصرف (پس انداز کنندگان نهایی) می باشند وجوه را قرض گرفته سپس این وجوه را به واحدهایی که دارای کسری منابع هستند (قرض گیرندگان

نهایی) به صورت وام اعطا می‌نماید. یکی از عوامل کلیدی موفقیت در این زمینه اختلاف بین متوسط بازده دارایی‌های دارای درآمد (وامها و سرمایه‌گذاریها) و هزینه بهره منابع است.

بررسی نسبت مورد اشاره نشان می‌دهد که این شاخص طی سالهای اخیر روند صعودی نسبتاً خوبی را طی کرده است بطوریکه از حدود ۲۱/۱ درصد در سال ۱۳۷۶ به ۵۳/۸ درصد در سال ۱۳۸۱ و نهایتاً به ۴۷/۹ درصد در پایان سال ۱۳۸۲ افزایش یافته است.

برخورداری از منابع ارزان قیمت صندوق پس‌انداز مسکن و پایین بودن نسبت ذخیره قانونی از دیگر دلایل رشد صعودی شاخص فوق می باشد.

جدول شماره ۵

شاخص‌های سودآوری بانک

(درصد)

شاخص	۱۳۶۸	۱۳۷۲	۱۳۷۸	۱۳۷۹	۱۳۸۰	۱۳۸۱	۱۳۸۲
بازده دارایی	-۰/۶	۰/۵	۱/۶	۱/۵	۲/۲	۲/۷	۲/۸
بازده سرمایه	-۱۴/۴	۷/۳	۱۶۶/۳	۵۹/۳	۱۲۲/۵	۱۹۷/۷	۲۴۷/۷
حاشیه سود	-۱۴/۲	۲۲/۵	۳۸/۷	۲۱/۷	۴۱/۵	۵۳/۸	۴۷/۹

ماخذ: محاسبات نگارنده با استفاده از ترازنامه سالهای مختلف بانک مسکن

ب- تحلیل نسبت‌های کارایی و بهره‌وری کارکنان

۱- **کارایی پرسنل بطور مطلق** - نسبت فوق از تقسیم هزینه‌های پرسنلی بر کل سپرده‌های بانک بدست می‌آید و بیانگر هزینه لازم برای جذب یک واحد سپرده می‌باشد. این رقم در سال ۱۳۶۸ معادل ۱/۰ درصد بود که تا سال ۱۳۷۲ روند صعودی داشته و پس از آن به ۱/۲ درصد در سال ۱۳۷۸ کاهش یافته است. طی سه سال پایانی دوره مورد بررسی رقم مورد نظر ثابت و در سطح ۱/۷ درصد باقی ماند.

۲- **نسبت کارایی عملیاتی پرسنل** - نسبت فوق از تقسیم کل سپرده‌ها بر تعداد پرسنل به دست می‌آید و نشان‌دهنده کارایی پرسنل در جذب سپرده می‌باشد. به عبارت دیگر این نسبت مشخص می‌سازد که به ازای هر یک از پرسنل به طور متوسط چه میزان سپرده جذب شده است. رشد سپرده‌ها بویژه سپرده‌های مدت‌دار بانک بواسطه پرداخت نرخهای بالای قطعی سود باعث شده است که شاخص فوق از ۱۲۹۴/۸ میلیون ریال در سال ۱۳۷۷ به ۳۹۳۵/۴ میلیون ریال در سال ۱۳۸۲ افزایش یابد.

۳- **نسبت خالص درآمد به تعداد کارکنان** - این نسبت از تقسیم خالص درآمد پس از کسر مالیات بر تعداد کل کارکنان بدست می‌آید و نشان‌دهنده بازده متوسط درآمدی است که هر کارمند ایجاد می‌کند. خالص درآمد به ازای هر کارمند طی سالهای اخیر با رشد قابل‌ملاحظه‌ای مواجه بوده و از ۳۳/۹ میلیون ریال در سال ۱۳۷۸ به ۱۳۵/۵ میلیون ریال در سال ۱۳۸۲ افزایش یافته است.

۴- **نسبت خالص درآمد به هزینه کارکنان** - نسبت مورد اشاره از تقسیم خالص درآمد پس از کسر مالیات بر هزینه کارکنان بدست می‌آید. این نسبت بازده سرمایه‌گذاری را نسبت به هزینه‌های پرسنلی ارزیابی می‌نماید و امکان مقایسه بانکهای مختلف از جمله بانکهای تجاری و تخصصی را ممکن می‌سازد. این نسبت طی سالهای اخیر رشد قابل‌ملاحظه‌ای در بانک مسکن داشته است. بطوریکه رقم آن از ۱۷۷/۴ درصد در سال ۱۳۷۸ به ۲۰۴/۷ درصد در سال ۱۳۸۲ افزایش یافته است. سودآوری بالای بانک طی سالهای اخیر از علل رشد شاخص فوق بوده است.

۵- **نسبت هزینه پرسنلی به درآمد بانک** - این نسبت نشان‌دهنده این است که هزینه‌های پرسنلی چند درصد از درآمدهای بانک را شامل می‌شود. براساس نتایج حاصل، نسبت فوق با نوساناتی از حدود ۵۰ درصد در سال ۱۳۶۹ به ۲۱/۷ درصد در سال ۱۳۷۸ و مجدداً به ۴۵/۶ درصد در سال ۱۳۸۲ افزایش یافته است. افزایش قابل‌ملاحظه درآمد بانک از سال ۱۳۷۸ از علل پایین بودن نسبت مزبور در آن سال است. براساس معیارهای بین‌المللی، نسبت هزینه‌های پرسنلی به درآمد ناخالص بانک برای بانکهای کارآمد ۳۰ درصد تعیین شده است.

۶- **نسبت سود قبل از مالیات به ازای هر کارمند**- نسبت مزبور سهم هر کارمند را در سود حاصله نشان می‌دهد. شاخص فوق با روند صعودی از ۵/۹ میلیون ریال در سال ۱۳۶۹ به ۸۸/۲ میلیون ریال در سال ۱۳۷۸ رسید. در سال ۱۳۷۹ رقم فوق ۶۲/۵ میلیون ریال بود که با رشد فزاینده‌ای به ۱۴۵/۲ میلیون ریال تا پایان سال ۱۳۸۲ افزایش یافت. همچنانچه از شاخص موردنظر ملاحظه می‌شود، سودآوری بالای بانک طی سالهای اخیر باعث رشد چشمگیر شاخص فوق شده است.

۷- **نسبت هزینه پرسنلی به ازای هر کارمند**- نسبت مزبور مؤید بهره‌وری کارکنان در سازمان می‌باشد. هرچه این نسبت پائین‌تر باشد بهره‌وری کارکنان بالاتر است و البته میزان استفاده بانک از سیستمهای مکانیزه و میزان استفاده از نیروی انسانی بر نسبت فوق موثر هستند. علیرغم اجرای طرحهای مکانیزاسیون بانک طی سالهای اخیر و بویژه در برنامه سوم توسعه، شاخص فوق از ۱۹/۱ میلیون ریال در سال ۱۳۷۸ به ۶۶/۲ میلیون ریال در سال ۱۳۸۲ افزایش یافته است. خروج از نظام هماهنگ پرداخت شبکه بانکی از سال ۱۳۷۹ از دلایل رشد این شاخص بویژه طی سالهای اخیر می‌باشد.

از مجموع نسبتهای مورد بررسی که کارائی و بهره‌وری کارکنان را ارزیابی می‌نماید می‌توان نتیجه‌گرفت که اگرچه ظاهراً ارقام در بعضی از نسبتها نشان‌دهنده روند صعودی و مطلوب می‌باشد، اما شرایط حاکم بر نظام بانکی همانند سایر بخشهای اقتصادی کشور مؤید بهره‌وری پایین نیروی کار است.

جدول شماره ۶

نسبتهای کارایی و بهره‌وری کارکنان

(میلیون ریال)

شاخص	۱۳۶۸	۱۳۷۲	۱۳۷۸	۱۳۷۹	۱۳۸۰	۱۳۸۱	۱۳۸۲
کارایی پرسنل بطور مطلق (درصد)	۱/۰	۲/۵	۱/۲	۱/۴	۱/۷	۱/۷	۱/۷
کارایی عملیاتی پرسنل	۲۴۸/۳	۱۹۱/۷	۱۵۴۰/۷	۱۹۶۶/۳	۲۷۷۵/۰	۳۷۹۲/۵	۳۹۳۵/۴
خالص درآمد به ازای هر کارمند	-۳/۱	۲/۶	۳۳/۹	۳۹/۴	۷۵/۸	۱۲۳/۵	۱۳۵/۵
خالص سود به هزینه کارکنان (درصد)	-۰/۱۲۲	۵۴/۲	۱۷۷/۴	۱۴۳/۵	۱۶۴/۰	۱۸۸/۲	۲۰۴/۷
هزینه پرسنلی به درآمد (درصد)	-۸۹/۴	۴۵/۹	۲۱/۷	۴۲/۹	۴۵/۲	۴۰/۶	۴۵/۶
سود قبل از مالیات به ازای هر کارمند	-۲/۸	۱۰/۵	۸۸/۲	۶۲/۵	۱۰۲/۴	۱۶۱/۶	۱۴۵/۲
نسبت هزینه‌های پرسنلی به ازای هر کارمند	۲/۵	۴/۸	۱۹/۱	۲۷/۴	۴۶/۲	۶۵/۶	۶۶/۲

ماخذ: محاسبات نگارنده با استفاده از ترازنامه سالهای مختلف بانک مسکن

ج- شاخصهای مالی- عملیاتی براساس تعداد شعب بانک

۱- **نسبت درآمد بانک به تعداد شعب**- نسبت فوق از ۱۶۹/۱ میلیون ریال در سال ۱۳۶۸ به ۵۱۸/۴ میلیون ریال در سال ۱۳۷۲ افزایش یافت. علیرغم رشد تعداد شعب بانک شاخص فوق در سال ۱۳۷۸ به ۲۴۰۳/۳ میلیون ریال و با روند رو به رشد به ۳۰۴۸/۸ میلیون ریال در سال ۱۳۸۲ بالغ گردید. بدین ترتیب رشد درآمدهای بانک بویژه طی سالهای اخیر علیرغم گسترش شعب بانک قابل توجه بوده است.

۲- **نسبت هزینه به تعداد شعب**- این نسبت از تقسیم کل هزینه‌های بانک بر تعداد شعب بدست می‌آید. نسبت فوق به دلیل گسترش شبکه بانک رشد نسبتاً پایین و حتی روند کاهشی داشته است.

۳- **نسبت سود به شعب** - نسبت مزبور به عنوان شاخص سودآوری متوسط هر شعبه است. نسبت مزبور به استثنای سال ۱۳۶۸ که بانک با زیان انباشته قابل ملاحظه‌ای مواجه بوده در بقیه سالها از روند رو به رشدی برخوردار بوده است. بطوریکه از منفی ۲۴ میلیون ریال در سال ۱۳۶۸ به ۱۱۶/۸ میلیون ریال در سال ۱۳۷۲ و ۹۳۱/۲ میلیون ریال در سال ۱۳۷۸ رسیده است. سودآوری نسبتاً بالای سال ۱۳۷۸ به دنبال رونق فعالیت‌های بخش مسکن در افزایش نسبت فوق موثر بوده است. این نسبت در سال ۱۳۸۲ به ۱۴۶۱/۵ میلیون ریال رسید که درمقایسه با ابتدای برنامه بطور متوسط سالانه ۳۱/۸ درصد رشد داشته و درمقایسه با متوسط رشد تعداد شعب طی این دوره به میزان ۶/۶ درصد حاکی از رشد بیشتر سودآوری بانک می‌باشد.

۴- نسبت هزینه پرسنلی به شعب- نسبت مزبور از ۲۱/۴ میلیون ریال در سال ۱۳۶۸ با سیر فزاینده به ۲۰۱/۹ میلیون ریال در سال ۱۳۷۸ رسید. نسبت فوق در سال ۱۳۸۲ معادل ۶۶۵/۹ میلیون ریال می‌باشد که در مقایسه با سال ۱۳۷۸ بطور متوسط سالانه ۴۸/۸ درصد رشد یافته، که عمدتاً تحت تاثیر افزایش حقوق و مزایای پرسنلی است. متوسط رشد شاخص تورم در این دوره ۱۴/۵ درصد است.

۵- نسبت کارکنان به تعداد شعب- با توجه به اینکه پرسنل بانک شامل پرسنل اجرایی در شعب و پرسنل ستادی است نمی‌توان در مورد افزایش پرسنل شعب با استفاده از این نسبت ارزیابی دقیقی انجام داد. این نسبت از ۱۳/۱ نفر در سال ۱۳۷۰ به ۱۰/۶ نفر در سال ۱۳۷۷ کاهش یافت. البته نسبت فوق برای سالهای ۱۳۸۱ و ۱۳۸۲ به ترتیب معادل ۹/۵ و ۱۰/۱ نفر به ازای هر شعبه بوده است. یکی از دلایل کاهش متوسط تعداد پرسنل در شعب افزایش قابل توجه تعداد شعب است.

۶- نسبت سپرده‌ها به شعب- نسبت سپرده‌ها به شعب از ۱/۸ میلیارد ریال در سال ۱۳۶۸ به ۲/۰ میلیارد ریال در سال ۱۳۷۲، ۱۵/۷ میلیارد ریال در سال ۱۳۷۸ و نهایتاً ۳۶/۷ میلیارد ریال در سال ۱۳۸۲ افزایش یافته است. نسبت مزبور توانایی هر شعبه را به طور متوسط در جذب سپرده نشان می‌دهد. بررسی نسبت مزبور برحسب مناطق شهری کشور نشان دهنده سهم بالای شهر تهران در جذب سپرده های بانک مسکن است. در جدول زیر نسبت حجم سپرده به تعداد شعب برحسب مناطق شهری کشور آمده است.

جدول شماره ۷

نسبت سپرده به تعداد شعب برحسب مناطق شهری							(میلیون ریال)
۱۳۸۲	۱۳۸۱	۱۳۸۰	۱۳۷۹	۱۳۷۸	۱۳۷۲	۱۳۶۸	
۱۰۵/۴	۱۰۱	۸۷/۷	۵۹/۴	۵۷/۳	۸/۳	۱۰/۳	تهران
۳۳/۳	۳۰/۲	۲۵/۷	۱۸/۳	۱۶/۵	۳/۴	۱/۳	شهرهای بزرگ
۱۹/۷	۱۸/۲	۱۴/۵	۹/۹	۷/۹	۰/۹	۰/۴	سایر مناطق شهری
۳۶/۸	۳۳/۴	۲۷/۲	۱۸/۳	۱۵/۷	۲/۰	۱/۸	کل

ماخذ: محاسبات نگارنده با استفاده از ترازنامه سالهای مختلف بانک مسکن

۷- نسبت تسهیلات اعطایی به شعب- نسبت مزبور از ۲۸۲۹/۳ میلیون ریال در سال ۱۳۶۸ به ۳۲۴۵/۹ میلیون ریال در سال ۱۳۷۲ و ۱۹۴۱۸/۲ میلیون ریال در سال ۱۳۷۸ افزایش یافت و با روند صعودی به ۴۰۷۸۹/۹ میلیون ریال در سال ۱۳۸۲ رسید. مقایسه متوسط رشد سالانه نسبت جذب سپرده (۲۴/۱ درصد) و نسبت تسهیلات اعطایی پرداخت شده (۲۱/۰ درصد) در هر شعبه نشان می‌دهد که میزان جذب سپرده از رشد بیشتری برخوردار بوده است.

جدول شماره ۸

شاخصهای مالی - عملیاتی براساس تعداد شعب								(میلیون ریال)
متوسط رشد سالانه	۱۳۸۲	۱۳۸۱	۱۳۸۰	۱۳۷۹	۱۳۷۸	۱۳۷۲	۱۳۶۸	شاخص
۲۲/۹	۳۰۴۸/۸	۲۸۵۴/۵	۲۵۸۶/۷	۲۹۴۰/۵	۲۴۰۳/۱	۵۱۸/۴	۱۶۹/۱	نسبت درآمدها به شعب
۱۶/۲	۱۵۸۷/۳	۱۳۱۸/۴	۱۵۱۴/۲	۲۳۰۲/۰	۱۴۷۱/۹	۴۰۱/۶	۱۹۳/۱	نسبت هزینه‌ها به شعب
۶۸/۵	۱۴۶۱/۵	۱۵۳۶/۱	۱۰۷۲/۵	۶۳۸/۵	۹۳۱/۲	۱۱۶/۸	-۲۴/۰	نسبت سود به شعب
۲۷/۸	۶۶۵/۹	۶۲۴/۰	۴۸۴/۳	۲۸۰/۴	۲۰۱/۹	۵۳/۷	۲۱/۴	نسبت هزینه پرسنلی به شعب
۱/۲	۱۰/۱	۹/۵	۱۰/۵	۱۰/۲	۱۰/۶	۱۱/۱	۸/۵	نسبت پرسنل به شعب (نفر)
۲۴/۱	۳۶۷۵۴/۴	۳۳۳۵۸/۷	۲۷۱۹۴/۵	۱۸۲۶۲/۱	۱۵۶۹۰/۸	۲۰۲۲/۷	۱۷۸۸/۹	نسبت سپرده‌ها به شعب
۲۱/۰	۴۰۷۸۹/۹	۳۶۷۱۱/۰	۲۹۷۲۰/۳	۲۴۰۳۸/۱	۱۹۴۱۸/۲	۳۲۴۵/۹	۲۸۲۹/۳	نسبت تسهیلات اعطایی به شعب

د - شاخصهای مالی - عملیاتی براساس سرانه پرسنلی

- ۱ - نسبت درآمد سرانه - این نسبت بهره‌وری مالی متوسط هر فرد شاغل را در بانک نشان می‌دهد. این نسبت از ۱۹/۸ میلیون ریال در سال ۱۳۶۸ به ازای هر نفر از کارکنان به ۳۰۳ میلیون ریال در سال ۱۳۸۲ افزایش یافت که متوسط رشدی معادل ۲۱/۵ درصد را نشان می‌دهد.
- ۲ - نسبت هزینه (کل هزینه‌ها) سرانه - نسبت مزبور نشان دهنده متوسط هزینه به ازای هر نفر می‌باشد. نسبت فوق از ۲۲/۷ میلیون ریال در سال ۱۳۶۸ به ۱۵۷/۸ میلیون ریال در سال ۱۳۸۲ افزایش یافت که رشدی معادل ۱۴/۸ درصد در هر سال را نشان می‌دهد.
- ۳ - نسبت سودآوری سرانه (قبل از کسرمالیات) - این نسبت مابه‌التفاوت درآمد سرانه و نسبت هزینه سرانه است و متوسط سود به ازای هر نفر را نشان می‌دهد. این ازمندی ۲/۹ میلیون ریال در سال ۱۳۶۸ به ۱۴۵/۳ میلیون ریال در سال ۱۳۸۲ افزایش یافت. البته چنانچه از عنوان شاخص مشخص است با مقایسه دو نسبت قبلی نیز می‌توان روند مثبت سودآوری سرانه بانک را پیش‌بینی نمود.
- ۴ - نسبت تسهیلات اعطایی بانک به تعداد شاغلان - این نسبت نشان دهنده توانایی اعطای تسهیلات بانک برحسب هر فرد شاغل یا متوسط تسهیلات اعطایی به ازای هر نفر از کارکنان بانک می‌باشد. نسبت مزبور از ۲۷۴/۶ میلیون ریال در سال ۱۳۷۰ با متوسط رشد سالانه ۱۹/۵ درصد به ۴۰۵۴/۰ میلیون ریال در سال ۱۳۸۲ افزایش یافت.

جدول شماره ۹

شاخصهای مالی - عملیاتی براساس تعداد کارکنان

(میلیون ریال)

شاخص	۱۳۶۸	۱۳۷۲	۱۳۷۸	۱۳۷۹	۱۳۸۰	۱۳۸۱	۱۳۸۲	متوسط رشد سالانه
درآمد سرانه	۱۹/۸	۴۶/۶	۲۲۷/۶	۲۸۷/۸	۲۴۷/۰	۳۰۰/۳	۳۰۳	۲۱/۵
هزینه سرانه	۲۲/۷	۳۶/۱	۱۳۹/۴	۲۲۵/۳	۱۴۴/۶	۱۳۸/۷	۱۵۷/۸	۱۴/۸
سودآوری سرانه	-۲/۹	۱۰/۵	۸۸/۲	۶۲/۵	۱۰/۴	۱۶۱/۶	۱۴۵/۳	۴۳/۰
تسهیلات اعطایی سرانه	۳۳۲/۰	۲۹۲/۱	۱۸۳۹/۴	۲۳۵۲/۹	۲۸۳۷/۵	۳۸۶۱/۵	۴۰۵۴/۰	۱۹/۵

ماخذ: محاسبات نگارنده با استفاده از ترازنامه سالهای مختلف بانک مسکن

ه - تحلیل نسبتهای ترازنامه

- ۱ - نسبت مانده تسهیلات اعطایی (بدون سود و درآمدسالهای آتی) به مانده سپرده‌های دریافتی - این نسبت بیانگر میزان استفاده از سپرده‌های دریافتی بانک در جهت پرداخت تسهیلات به منظور کسب سود و ایجاد درآمد می‌باشد. بانک جهانی رقم ۷۰-۸۰ درصد را برای این نسبت مناسب می‌داند^۱. نسبت فوق جهت مقایسه بانکها و میزان ریسک‌پذیری بانکها دارای اهمیت زیادی است. هرچه این نسبت بالاتر باشد ریسک‌پذیری بانک بالاتر است، و پایین بودن این نسبت بیانگر عدم استفاده از منابع بانک در عملیات سودآور است. این نسبت در بانک مسکن از ۱۳۰ درصد در سال ۱۳۶۸ به ۱۵۰ درصد در سال ۱۳۷۲ رسید. طی سالهای ۸۲-۱۳۸۰ نسبت فوق در حد ۱۰۰ درصد ثابت ماند. بالاتر بودن نسبت فوق از میزان متعارف صنعت حاکی از استفاده بانک از سایر منابع نظیر اعتبارات دریافتی از بانک مرکزی و یا سایر بانکهاست. بالا بودن این نسبت باعث افزایش میزان مطالبات بانک و به تبع آن افزایش مطالبات معوق و هزینه مطالبات مشکوک‌الوصول و در نهایت افزایش میزان ریسک سرمایه بانک خواهد بود. البته به دلیل استفاده از وثایق معتبر نسبت مطالبات معوق در این بانک پائین است.

۲- **نسبت سرمایه پرداخت شده به کل داراییها** - نسبت سرمایه ثبت شده به جمع داراییها از ۴/۰ درصد در سال ۱۳۶۸ به ۷/۱ درصد در سال ۱۳۷۱ افزایش یافت که علت اصلی آن تجدید ارزیابی داراییها و افزایش سرمایه بانک بود. مجدداً پس از سال ۱۳۷۲ با افزایش داراییهای بانک و ثابت بودن سرمایه، نسبت فوق روند نزولی یافت و در سال ۱۳۷۸ به ۰/۹۸ درصد رسید. در سال ۱۳۷۹ و در چارچوب برنامه سوم که سرمایه بانکها افزایش پیدا کرد نسبت مزبور به ۲/۵ درصد رسید ولی پس از آن نیز دوباره روند نزولی داشته و در سال ۱۳۸۲ به ۱/۱ درصد کاهش یافت.

۳- **نسبت حقوق صاحبان سهام به داراییها** - این نسبت از تقسیم حقوق صاحبان سهام (شامل سرمایه، اندوخته‌ها، سود (زیان) انباشته، اندوخته سرمایه‌ای و ذخیره ناشی از تسعیر نرخ ارز) به جمع داراییها به دست می‌آید. این نسبت در سال ۱۳۶۸ به دلیل زیانهای انباشته بانک رقم منفی ۰/۳۸ درصد را نشان می‌دهد که در سالهای بعد با توجه به سود آوری و افزایش سرمایه بانک روند صعودی داشته است بطوریکه در سال ۱۳۸۲ به ۷/۵۷ درصد رسید.

۴- **نسبت کفایت سرمایه** - نسبت کفایت سرمایه عبارت است از نسبت سرمایه بانک به داراییهای توام با ریسک که سرمایه و دارایی هر دو باید پس از کسر ذخایر لازم برای پوشش زیان ناشی از وام و داراییهای نامشهود تعیین شوند. نسبت فوق توسط قانونگذاران بانکی و تحلیلگران اعتباری به عنوان یک شاخص کلیدی موقعیت مالی بانک مورد بررسی قرار می‌گیرد و میزان آن توسط کمیته بال حداقل ۸ درصد تعیین شده است. کاربرد کامل این نسبت مستلزم ضریب‌گذاری برای هر طبقه از داراییها از نظر ریسک، حذف اقلام نامشهود و قابل دریافت از شرکت‌های مربوطه و کسر کردن اقلام مذکور از داراییها و سرمایه و افزودن بدهیهای احتمالی به داراییهای مخاطره آمیز است. در طرح ساماندهی اقتصادی، بانک مرکزی موظف گردید در زمینه اصلاح و سالم سازی ساختارهای مالی بانکها و به ویژه در حدود کفایت سرمایه در حد استانداردهای بین‌المللی اقدام نماید. افزایش سرمایه بانکها در برنامه سوم نیز در همین راستا صورت گرفت.

نسبت کفایت سرمایه بانک مسکن از ۱/۸۴ درصد در سال ۱۳۷۰ با روند صعودی به ۵/۶ درصد در سال ۱۳۷۴ افزایش یافت و پس از آن با یک روند نزولی به ۴ درصد در سال ۱۳۷۷ رسید. با تمهیداتی که در قالب برنامه سوم توسعه اندیشیده شد و اینکه با نظر مجمع عمومی بانک بخشی از سود سالیانه بانکها به حساب سرمایه آنها اختصاص یابد نسبت فوق بهبود یافت. با توجه به آخرین آمار دریافتی از اداره نظارت بر موقعیت مالی بانکها، بانک مسکن از نظر نسبت کفایت سرمایه در سطح ۸ درصد قرار دارد.

۵- **نسبت اهرمی** - این نسبت از تقسیم مجموع بدهیها بر حقوق صاحبان سهام بدست می‌آید و بیانگر درصدی از بدهیهاست که با حقوق صاحبان سهام پوشش داده می‌شود. نسبت فوق در سال ۱۳۷۰، ۱۳۳/۵ درصد بود که در سال ۱۳۷۲ به ۱۷ درصد کاهش یافت؛ علت آن افزایش سرمایه بانک در سال ۱۳۷۱ به دلیل تجدید ارزیابی داراییها می‌باشد؛ پس از آن با یک روند صعودی به رقم ۷۶/۴ درصد در سال ۱۳۷۵ افزایش یافت؛ رشد چشمگیر سپرده‌های بانک در افزایش نسبت فوق موثر بوده است. البته از سال ۱۳۷۸ به بعد این نسبت روند نزولی داشته و در سال ۱۳۸۲ به کمترین حد خود به میزان ۱۲/۲ رسید.

۶- **نسبت داراییهای سودآور** - این نسبت از تقسیم داراییهای سودآور بانک که همان تسهیلات اعطایی می‌باشد بر کل داراییهای بانک بدست می‌آید. نسبت مزبور از ۶۲/۸ درصد در سال ۱۳۶۸ به ۵۳/۴ درصد در سال ۱۳۷۲ رسید و پس از آن افزایش چشمگیری داشت؛ البته پس از سال ۱۳۷۲ به دلیل تجدید ارزیابی داراییهای ثابت نسبت مزبور تاحدی کاهش یافت ولی از سال ۱۳۷۴ به بعد کمتر از ۸۰ درصد نبوده است. این نسبت در سال ۱۳۸۲ معادل ۸۲/۵ درصد بود. با وجود افزایش داراییهای بانک در بخش داراییهای غیر سودآور (اموال غیر منقول و اموال منقول بانک) به دلیل گسترش شبکه بانک، افزایش چشمگیر تسهیلات اعطایی طی دوره مزبور باعث رشد نسبت فوق شده است. بنابراین یکی از دلایل سودآوری بانک در مقایسه با سایر بانکها بالا بودن نسبت مزبور می‌باشد.

جدول شماره ۱۰
نسبتهای ترازنامه

شاخص	۱۳۶۸	۱۳۷۲	۱۳۷۸	۱۳۷۹	۱۳۸۰	۱۳۸۱	۱۳۸۲
تسهیلات اعطایی به سپرده‌های دریافتی	۱/۳	۱/۵	۱/۲	۱/۲	۱/۰	۱/۰	۱/۰
سرمایه ثبت شده به جمع دارائیهها	۴/۰	۶/۵۲	۰/۹۸	۲/۵۰	۱/۸۳	۱/۳۷	۱/۱۱
حقوق صاحبان سهام به دارائیهها	-۰/۳۸	۵/۶۵	۲/۴۱	۲/۵۶	۴/۲۵	۵/۷۱	۷/۵۷
کفایت سرمایه	۰۰	۳/۲۲	۰۰	۰۰	۵/۷۵	۷/۰	۰۰
اهرمی	-۲۹۶/۲	۱۶/۷	۴۰/۵	۳۸/۱	۲۲/۵	۱۶/۵	۱۲/۲
دارائیههای سودآور	۶۲/۸	۵۳/۴	۸۸/۵	۸۸/۵	۸۳/۷	۸۴/۴	۸۲/۵

ماخذ: محاسبات نگارنده با استفاده از ترازنامه سالهای مختلف بانک مسکن

و- نسبت‌های سود و زیان

۱- نسبت سودخالص به دارائیههای سودآور- این نسبت در سال ۱۳۶۸ به دلیل زیان دهی بانک منفی بود، ولی در سال ۱۳۷۰ معادل ۱/۲ درصد بوده و پس از آن روند کاهشی داشته است. در سال‌های اخیر نسبت فوق روند صعودی پیدا کرده و به رقم ۳/۳ درصد در سال ۱۳۸۲ افزایش یافته است.

۲- نسبت سود خالص به حقوق صاحبان سهام - نسبت فوق در سال ۱۳۶۸ معادل ۱۵۴/۱ درصد بود. در سالهای بعد به علت افزایش حقوق صاحبان سهام به دنبال تجدید ارزیابی دارائیههای بانک و نتیجتاً افزایش سرمایه بانک این نسبت با کاهش روبرو بوده است. این نسبت در سال ۱۳۷۸ به ۶۷/۸ و در سال ۱۳۸۲ به ۳۶/۵ درصد رسید. بررسی روند شاخصهای ارزیابی نشان می‌دهد که اغلب شاخصها روند رو به بهبود داشته و می‌توان نتیجه‌گیری کرد که بویژه در طول برنامه‌های دوم و سوم توسعه با توجه به اصلاح قانون عملیات بانکی بدون ربا و اعطای مجوز در ارائه تسهیلات برای خرید خانه، هم منابع سپرده‌ای بانک در قالب صندوق پس‌انداز رشد داشته و هم تسهیلات اعطایی و نهایتاً سودآوری آن با افزایش قابل ملاحظه‌ای روبرو بوده است. با این حال روند برخی از شاخصها و فاصله آنها با استانداردهای موجود اصلاح ساختار را بویژه در خصوص نیروی انسانی ضروری می‌نماید. علاوه بر این نسبت تسهیلات اعطایی بانک به سپرده‌ها خیلی بالاتر از استانداردهای موجود بوده و لازم است جهت کاهش ریسک بانک تمهیداتی در این خصوص اتخاذ گردد. ایجاد بازار رهن ثانویه و فروش اسناد مربوط به تسهیلات اعطایی و آزاد نمودن منابع بانک می‌تواند در کاهش نسبت مزبور مفید باشد.

فصل پنجم

عملکرد بانک مسکن در تامین مالی بخش مسکن طی برنامه های توسعه (۸۲-۱۳۶۸)

مقدمه

مطابق ماده (۳) اساسنامه بانک مسکن، وظایف تخصصی بانک که به بخش مسکن مربوط می شود عبارت است از: ۱- پرداخت وام در برابر رهن اموال غیرمنقول به منظور خرید یا واریز بدهی ناشی از خرید واحد مسکونی، احداث، تکمیل و تعمیر ساختمان، ۲- انتشار و فروش اوراق قرضه مسکن، براساس قوانین و مقررات مربوط، ۳- اعطای وام به سازندگان واحدهای مسکونی ارزان قیمت و متوسط قیمت، ۴- صدور ضمانتنامه به منظور دریافت وام و اعتبار از سایر بانکها، در برابر رهن مازاد اموال غیر منقول سازندگان مجتمع های مسکونی، ۵- اعطای وام مسکن به سازندگان مجتمع های مسکونی در برابر ضمانتنامه های بانکی و ۶- اعطای وام به واحدهای صنعتی سازنده مصالح ساختمانی. بررسی عملکرد بانک مسکن از ابتدای تاسیس نشان می دهد که برخی از وظایف تعیین شده، از جمله انتشار و فروش اوراق قرضه مسکن هیچ گاه انجام نشده است. البته بانک مسکن برای تحقق احداث واحدهای ارزان قیمت و متوسط قیمت اقدام به تاسیس شرکت سرمایه گذاری مسکن نموده تا از این طریق به مسئولیت خود در این خصوص عمل نموده باشد. عملکرد شرکت سرمایه گذاری مسکن طی سالهای فعالیت (۸۲-۱۳۶۹) می تواند مبین عملکرد بانک در این خصوص باشد

عملکرد بانک مسکن به عنوان تنها بانک تخصصی این بخش، که مجموعه فعالیتهای آن در جهت تامین مالی مسکن برای اقشار مختلف جامعه و بویژه نیازمندان متمرکز شده، طی سالهای مورد بررسی (۸۲-۱۳۶۸) با نوسان همراه بوده است. طی سالهای برنامه اول توسعه و قبل از اصلاح قانون عملیات بانکی بدون ربا، عمده تسهیلات بانک در قالب عقد مشارکت مدنی و پس از اصلاح قانون مزبور در قالب عقد فروش اقساطی و برای خرید خانه پرداخت شده است. رشد قابل ملاحظه قیمت مسکن در دو مقطع زمانی ۱۳۷۵ و ۱۳۸۱ باعث شد میزان پوشش تسهیلات اعطایی در مقایسه با ارزش واحدهای مسکونی روند کاهشی داشته باشد و این امر موجب کاهش تقاضا برای تسهیلات و یا تحمل دوره های انتظار طولانی جهت استفاده از سقف های جدید تسهیلات شد. البته در مقاطعی که قیمت مسکن با افزایش مواجه بوده به دلیل بالا رفتن تقاضا برای واحدهای احداثی شرکت سرمایه گذاری مسکن و واگذاری سهم الشرکه بانک در قالب عقد مشارکت مدنی، حجم تسهیلات بانک به این شرکت نیز افزایش داشته است. برای تحلیل دقیقتر روند فوق، عملکرد بانک در طول برنامه های توسعه در پی می آید.

الف- برنامه اول توسعه اقتصادی، اجتماعی و فرهنگی (۷۲-۱۳۶۸)

بررسی مانده تسهیلات اعطایی بانکها و موسسات اعتباری غیربانکی به بخش غیردولتی ساختمان و مسکن نشان می دهد که مانده مزبور با متوسط رشد سالانه ۲۸/۷ درصد در طول برنامه اول از ۳۲۱۹/۶ میلیارد ریال در سال ۱۳۶۸ به ۸۸۳۱/۹ میلیارد ریال در سال ۱۳۷۲ افزایش یافت. طی همین دوره مانده تسهیلات بانک مسکن با متوسط رشد سالانه ۲۱/۶ درصد از ۱۱۳۶/۵ میلیارد ریال به ۲۴۸۵/۶ میلیارد ریال رسید که نشان دهنده رشد کمتر مانده تسهیلات اعطایی بانک مسکن است. البته لازم به ذکر است که در این دوره صندوق پس انداز مسکن تجدید

سازمان یافت و شرکت سرمایه‌گذاری مسکن با ۱۰ میلیارد ریال سرمایه به منظور احداث واحدهای مسکونی، توسط بانک مسکن تاسیس شد و عمده فعالیت بانک به احداث واحدهای مسکونی از طریق شرکت سرمایه‌گذاری مسکن معطوف شد، به گونه‌ای که براساس مصوبات شورای پول و اعتبار سقف تسهیلات اعطایی به شرکت فوق طی سالهای برنامه اول از ۱۰ میلیارد ریال به ۵۰ و نهایتاً تا ۲۰۰ میلیارد ریال افزایش یافت. مقایسه سقف مذکور و میزان تسهیلاتی که بانک در قالب عقد مشارکت مدنی برای احداث واحدهای مسکونی پرداخت نموده است نشان می‌دهد که حجم عمده تسهیلات به شرکت فوق اختصاص یافته است. علاوه بر این سرمایه شرکت نیز در این دوره به ۵۰ میلیارد ریال افزایش یافت.

بررسی نسبت مانده تسهیلات اعطایی بانک مسکن به کل مانده تسهیلات اعطایی بانکها به بخش غیردولتی ساختمان و مسکن نشان می‌دهد که نسبت مانده تسهیلات بانک مسکن به کل مانده تسهیلات بخش ساختمان و مسکن از حدود ۳۵/۳ درصد در سال ۱۳۶۸ به ۲۸/۱ درصد در سال ۱۳۷۲ کاهش یافت. با توجه به اینکه مانده مزبور شامل هر دو بخش ساختمان و مسکن می‌باشد، اجرای طرحهای زیربنایی در بخش ساختمان که عموماً توسط سایر بانکها تامین مالی شده در کاهش سهم بانک مسکن از کل مانده تسهیلات موثر بوده است. تسهیلات اعطایی بانک طی برنامه اول توسعه نشان می‌دهد که در طول برنامه مذکور این بانک جمعاً ۲۰۸۳/۲ میلیارد ریال تسهیلات (بدون سود سالهای آتی) پرداخت نموده است. از این مبلغ ۱۲۷۵/۳ میلیارد ریال در قالب عقد مشارکت مدنی و مابقی در قالب سایر عقود از قبیل فروش اقساطی، جعاله و... پرداخت شده است. متوسط رشد تسهیلات اعطایی بانک در این دوره ۲۱/۲ درصد است که عمدتاً ناشی از رشد تسهیلات اعطایی بانک در قالب عقد فروش اقساطی است. بطوریکه سهم این عقد از ۱۹/۵ درصد در سال ۱۳۶۹ به ۲۸/۷ درصد در سال ۱۳۷۲ افزایش یافت. تجدید سازمان صندوق پس انداز مسکن از سال ۱۳۶۹ در افزایش تسهیلات در قالب عقد مزبور از علل این افزایش می‌باشد.

جدول شماره ۱

نقش بانک مسکن در تامین مالی بخش مسکن در برنامه اول توسعه (۷۲-۱۳۶۸) (میلیارد ریال - درصد)

متوسط رشد	۱۳۷۲	۱۳۷۱	۱۳۷۰	۱۳۶۹	۱۳۶۸	
						مانده تسهیلات اعطایی بانکها به
۲۸/۷	۸۸۳۱/۹	۶۹۵۲/۲	۵۵۷۲/۶	۴۰۳۶/۸	۳۲۱۹/۶	بخش غیردولتی ساختمان و مسکن (۱)
۲۱/۶	۲۴۸۵/۶	۲۲۳۹/۰	۱۹۶۰/۰	۱۵۶۴/۵	۱۱۳۶/۵	مانده تسهیلات اعطایی بانک مسکن (۱)
						نسبت مانده تسهیلات اعطایی بانک مسکن
-	۲۸/۱	۳۲/۲	۳۵/۲	۳۸/۸	۳۵/۳	به کل مانده
۷/۳	۲۴۰	۲۳۸	۳۱۰	۳۰۶	۱۸۱/۳	کل تسهیلات مشارکت مدنی بانک (۱)
						تسهیلات مشارکت مدنی به شرکت
۴۵۴/۰	۱۱۹/۰	۳۷/۶	۷/۷	۰/۷	۰۰	سرمایه گذاری مسکن (۱)
۴۰/۶	۴۱۷۳/۳	۳۸۱۳/۸	۲۹۴۴/۸	۱۹۵۰/۱	۱۰۶۷/۸	سرمایه گذاری بخش خصوصی در مناطق شهری
-	۲/۹	۵/۳	۱۰/۳	۱۵/۷	۰	سهم تسهیلات مشارکت مدنی به سرمایه گذاری (۲)
۴/۹	۲۵/۴	۲۸/۹	۳۵/۱	۳۲/۵	۲۱	تعداد تسهیلات فروش اقساطی (هزار فقره)
						واحدهای مسکونی تکمیل شده در
۱۴/۰	۱۹۳/۷	۱۸۲/۲	۱۴۸/۷	۹۳/۳	۱۱۴/۶	مناطق شهری کشور (هزار واحد)
						سهم تعداد وامهای فروش اقساطی بانک نسبت به
-	۱۳/۱	۱۵/۹	۲۳/۶	۳۴/۸	۱۸/۳	واحدهای تکمیل شده در مناطق شهری کشور

۱- بدون سود و درآمدسالهای آتی
 ۲- پس از کسر تسهیلات مشارکت مدنی به شرکت سرمایه‌گذاری مسکن
 ماخذ: بانک مرکزی جمهوری اسلامی ایران، گزارش سالیانه بانک مسکن و محاسبات نگارنده

در برنامه اول توسعه جمعاً ۱۳۹۴۹/۸ میلیارد ریال توسط بخش خصوصی در ساختمانهای جدید مناطق شهری سرمایه‌گذاری شد. با توجه به اینکه بخشی از تسهیلات مشارکت مدنی بانک به شرکت سرمایه‌گذاری و به منظور احداث واحدهای مسکونی پرداخت شده، چنانچه حجم تسهیلات پرداختی به این شرکت از کل تسهیلات مشارکت مدنی کسر گردد، سهم تسهیلات مشارکت مدنی بانک مسکن از سرمایه‌گذاری بخش خصوصی در

ساختمانهای جدید مناطق شهری از ۱۵/۷ درصد در سال ۱۳۶۹ به ۲/۹ درصد در سال ۱۳۷۲ کاهش یافت. به عبارت دیگر چنانچه تسهیلات مشارکت مدنی پرداختی به شرکت سرمایه‌گذاری از کل تسهیلات بانک مسکن در قالب عقد مشارکت مدنی کسر گردد تسهیلات مشارکت مدنی پرداختی به بخش خصوصی دارای ۲۶/۵ درصد رشد منفی است و تسهیلات مشارکت مدنی شرکت طی سالهای ۷۲-۱۳۶۹ بطور متوسط سالانه ۴۵۴/۰ درصد رشد نشان می‌دهد. لذا ملاحظه می‌شود بخش عمده تسهیلات اعطایی در قالب عقد مزبور به شرکت سرمایه‌گذاری مسکن که صد درصد سهام آن به بانک مسکن به عنوان یک بانک دولتی تعلق دارد، پرداخت شده است. رشد متوسط سرمایه‌گذاری بخش خصوصی در ساختمانهای جدید مناطق شهری در این برنامه ۴۰/۶ درصد بوده است که در مقایسه با رشد کل تسهیلات بانک مسکن در قالب عقد مشارکت مدنی به میزان ۷/۳ درصد در سطح بسیار بالاتری قرار دارد.

مقایسه تسهیلات بانک مسکن در قالب عقد فروش اقساطی که عمدتاً برای واحدهای تکمیل شده و نوساز پرداخت می‌شود با تعداد واحدهای مسکونی تکمیل شده توسط بخش خصوصی در مناطق شهری کشور نیز نشان دهنده سهم پایین بانک در تامین مالی بخش می‌باشد. در این برنامه در مجموع تعداد ۱۴۲/۹ هزار واحد مسکونی از طریق تسهیلات بانک مسکن مورد مداخله قرار گرفت. واحدهای مذکور ۱۹/۵ درصد از واحدهای مسکونی تکمیل شده توسط بخش خصوصی در مناطق شهری را شامل می‌شود. علاوه بر این طی برنامه اول شرکت سرمایه‌گذاری مسکن احداث ۱۱۳۶۳ واحد را آغاز نمود که از این تعداد ۳۱۴۷ واحد تکمیل و به واجدان شرایط دارنده حساب صندوق پس انداز بانک مسکن واگذار شد. مجموع تسهیلات اعطایی به شرکت مزبور طی سالهای فوق ۱۶۵ میلیارد ریال بوده است.

در همین دوره جذب منابع بانک (مانده سپرده‌های بانک) با ۱۴/۳ درصد رشد متوسط سالانه در سطح کمتری نسبت به رشد مانده تسهیلات اعطایی (به میزان ۲۱/۶ درصد) قرار داشته است. بررسی ترکیب سپرده‌های بانک طی این دوره نشان می‌دهد که جذب بالای سپرده در قالب حساب صندوق پس انداز مسکن در رشد کل سپرده‌های بانک موثر بوده است.

بررسی روند سرمایه‌گذاری بخش خصوصی در برنامه اول و میزان تسهیلات اعطایی بانک نیز ارتباط معنی داری بین این دو متغیر نشان نمی‌دهد. بنابراین می‌توان نتیجه‌گیری نمود که بانک مسکن در برنامه اول بدنبال تجدید ساختار صندوق پس انداز مسکن، تاسیس شرکت سرمایه‌گذاری مسکن، احداث واحدهای مسکونی و واگذاری آن از طریق حساب صندوق پس انداز مسکن بوده است.

ب- برنامه دوم توسعه اقتصادی، اجتماعی و فرهنگی (۷۸-۱۳۷۴)

روند فعالیتهای بخش ساختمان و مسکن طی برنامه دوم بانوسانات نسبتاً شدیدی مواجه بوده است، بطوریکه از سال ۱۳۷۳ رونق بخش مذکور آغاز شد و روند جهشی قیمت آن تا نیمه دوم سال ۱۳۷۵ تداوم داشت و پس از آن به دلیل رکود معاملات و کاهش تقاضای موثر سرمایه‌گذاری در این بخش کاهش یافت که نهایتاً به کاهش تولید مسکن در سالهای پایانی برنامه منجر گردید.

مانده تسهیلات اعطایی بانکها به بخش غیردولتی ساختمان و مسکن با رشد متوسط سالانه ۲۹/۴ درصد از ۱۱۷۰۵/۴ میلیارد ریال در سال شروع برنامه به ۳۲۸۱۹/۴ میلیارد ریال در سال پایانی آن رسید. عملکرد بانکها در اعطای تسهیلات به این بخش نشان می‌دهد که در مقایسه با برنامه اول توسعه میزان مشارکت بانکهای تجاری در مقایسه با بانک مسکن از رشد کمتری برخوردار بوده است. بطوریکه سهم بانک مسکن از مانده تسهیلات اعطایی از ۲۶/۲ درصد در سال ۱۳۷۳ به ۳۹/۵ درصد در سال ۱۳۷۸ افزایش یافت. بررسی عملکرد تسهیلات اعطایی بانک مسکن طی سالهای برنامه دوم حاکی از متوسط رشد سالانه ۵۷/۰ درصد می‌باشد و میزان تسهیلات اعطایی بانک مذکور از حدود ۱/۹ هزار میلیارد ریال در سال ۱۳۷۴ به ۹/۵ هزار میلیارد ریال در سال ۱۳۷۸ افزایش یافت. رشد مزبور عمدتاً ناشی از اقداماتی مانند تصویب مقررات ناظر بر تامین اعتبارات مسکن، اصلاح ماده ۱۳ و ۶۰ و حذف ماده ۵۵ آئین‌نامه قانون عملیات بانکی بدون ربا، افتتاح حساب ویژه کارکنان دولت، کاهش دوره انتظار به ۴ ماه در قالب این

حساب، تعمیم شرایط استفاده از امتیازات و شرایط صندوق به عموم مردم با توجه به میزان سپرده گذاری و دوره انتظار، اجرای برنامه‌های خاص اعتباری مسکن مانند طرح اسکان ۱۳۷۷ و ادامه آن در سال ۱۳۷۸، بوده است.

از جمله سیاستهای محوری بخش مسکن در برنامه دوم توسعه تأمین تسهیلات ارزان قیمت و پرداخت یارانه به افرادی بود که الگوی مصرف مسکن (در تهران و شهرهای بزرگ ۷۵ مترمربع و در سایر شهرها زیربنای ۱۰۰ مترمربع) را رعایت می‌کردند. مجوز اعطای تسهیلات جهت خرید واحد مسکونی از طریق صندوق پس انداز مسکن همراه با افزایش قیمت واحدهای مسکونی در سال ۱۳۷۵ در افزایش تمایل استفاده از تسهیلات بانکی در قالب حساب صندوق پس انداز مسکن موثر بوده است. رشد سهم تسهیلات اعطایی در قالب عقد فروش اقساطی که ناظر بر تسهیلات پرداختی از طریق حساب مزبور و واگذاری سهم شرکت بانکی که بصورت مشارکت مدنی پرداخت شده می‌باشد، تاییدی بر این مطلب است. علاوه بر این اجرای طرح اسکان در سال ۱۳۷۷ که عاملیت عمده آن به عهده بانک مسکن گذاشته شده بود در این خصوص تاثیرگذار بوده بطوریکه تسهیلات بانک در سال ۱۳۷۸ با رشد قابل ملاحظه ای روبرو بوده است. همچنین بر اساس مصوبه شماره ۸۶۵/۳ شورای پول و اعتبار میزان سرمایه شرکت سرمایه گذاری مسکن از ۵۰ به ۱۰۰ میلیارد ریال و سقف تسهیلات اعطایی به شرکت سرمایه‌گذاری مسکن از ۲۰۰ به ۵۰۰ میلیارد ریال (مصوبه شماره ۸۶۵/۳ شورای پول و اعتبار) افزایش یافت و رشد تسهیلات پرداختی به این شرکت در این دوره در سطح بالاتری قرار دارد.

در دوره برنامه دوم بخش خصوصی جمعاً ۷۸۱۸۵/۸ میلیارد ریال در ساختمانهای جدید مناطق شهری سرمایه‌گذاری نمود. در این دوره کل تسهیلات اعطایی بانک مسکن در قالب عقد مشارکت مدنی ۴۵۳۴ میلیارد ریال بود که حدود ۵/۸ درصد از کل سرمایه‌گذاری را شامل می‌شود. چنانچه تسهیلات پرداختی به شرکت سرمایه‌گذاری (به میزان ۹۶۵/۲ میلیارد ریال) از کل تسهیلات مشارکت مدنی کسر گردد سهم تسهیلات مزبور در سرمایه‌گذاری بخش خصوصی در دوره مذکور به ۴/۶ درصد کاهش می‌یابد. افزایش سقف تسهیلات شرکت سرمایه‌گذاری در کاهش سهم مشارکت بانکی در سرمایه‌گذاری بخش خصوصی موثر بوده است.

جدول شماره ۲

نقش بانک مسکن در تامین مالی بخش مسکن در برنامه دوم توسعه (۷۸-۱۳۷۴)

(میلیارد ریال - درصد)

متوسط رشد	۱۳۷۸	۱۳۷۷	۱۳۷۶	۱۳۷۵	۱۳۷۴	
۲۹/۴	۳۲۸۱۹/۴	۲۳۵۳۴/۶	۱۷۳۳۱/۷	۱۴۰۶۵/۸	۱۱۷۰۵/۴	مانده تسهیلات اعطایی بانکها به بخش غیردولتی ساختمان و مسکن (۱)
۴۳/۴	۱۲۹۶۱/۳	۸۶۶۵/۵	۵۵۹۹/۵	۴۰۷۱/۸	۳۰۶۱	مانده تسهیلات اعطایی بانک مسکن (۱)
-	۳۹/۵	۳۶/۸	۳۲/۳	۲۸/۹	۲۶/۲	نسبت مانده تسهیلات اعطایی بانک مسکن به کل مانده
۲۵/۰	۱۳۴۳/۱	۹۹۲/۷	۷۶۵/۱	۸۸۲/۱	۵۵۱	کل تسهیلات مشارکت مدنی بانک (۱)
۳۴/۱	۱۹۳/۳	۲۵۵/۵	۲۲۲/۷	۱۴۶/۴	۱۴۷/۰	تسهیلات مشارکت مدنی به شرکت سرمایه‌گذاری مسکن
۳۰/۷	۲۲۰۶۹/۱	۱۷۹۴۹/۸	۱۷۷۷۹/۱	۱۲۸۳۲/۴	۷۵۵۵/۴	سرمایه‌گذاری بخش خصوصی در مناطق شهری
-	۵/۲	۴/۱	۳/۱	۵/۷	۵/۳	سهم تسهیلات مشارکت مدنی به سرمایه‌گذاری (۲)
۳۷/۰	۱۳۶/۵	۹۷/۸	۶۵/۲	۴۷/۵	۳۸/۸	تعداد تسهیلات فروش اقساطی (هزار فقره) واحدهای مسکونی تکمیل شده در مناطق شهری کشور (هزار واحد)
۸/۵	۲۹۱	۲۱۱	۱۵۳/۷	۲۰۴/۷	۲۰۹/۹	سهم تعداد وامهای فروش اقساطی بانک نسبت به واحدهای تکمیل شده در مناطق شهری کشور

۱- بدون سود و درآمدسالیهای آتی

۲- پس از کسر تسهیلات مشارکت مدنی به شرکت سرمایه‌گذاری مسکن

ماخذ: بانک مرکزی جمهوری اسلامی ایران، گزارش سالیانه بانک مسکن و محاسبات نگارنده

مقایسه تسهیلات بانک مسکن در قالب عقد فروش اقساطی با تعداد واحدهای مسکونی تکمیل شده توسط بخش خصوصی در مناطق شهری کشور نشان دهنده افزایش سهم بانک در تامین مالی بخش در مقایسه با برنامه اول توسعه می باشد. در این برنامه مجموعاً تعداد ۳۵۸/۸ هزار واحد مسکونی با تسهیلات بانک مسکن مورد مبادله قرار گرفته است که این تعداد ۳۶/۰ درصد از کل واحدهای مسکونی تکمیل شده توسط بخش خصوصی در مناطق شهری را شامل می شود. تصویب مجوز اعطای تسهیلات جهت خرید واحد مسکونی و اعمال شرط نوساز بودن واحد مسکونی برای دریافت تسهیلات علاوه بر رشد فعالیتهای ساخت و ساز در این دوره در رشد تقاضا برای استفاده از تسهیلات بانک مسکن برای خرید خانه نیز موثر بوده است. طی سالهای ۷۸-۱۳۷۴ تعداد ۲۸۲۴ واحد مسکونی نیز توسط شرکت سرمایه گذاری مسکن و در قالب حساب صندوق پس انداز مسکن به واجدان شرایط واگذار شد.

در همین دوره جذب منابع بانک (مانده سپرده های بانک) با ۴۹/۴ درصد رشد متوسط سالانه در سطح کمتری نسبت به رشد مانده تسهیلات اعطایی قرار داشته است. با توجه به رشد بیشتر تسهیلات اعطایی کسری منابع از طریق ایجاد بدهی به بانک مرکزی تامین شده، بطوریکه مانده حساب جاری آن بانک نزد بانک مرکزی از ۹۸/۶ میلیون ریال در سال ۱۳۷۴ به ۱۲۶۱/۵ میلیون ریال در سال ۱۳۷۸ افزایش یافت. بررسی ترکیب سپرده های بانک طی این دوره نشان می دهد که جذب بالای سپرده سرمایه گذاری و سپرده در قالب حساب صندوق پس انداز مسکن در رشد کل سپرده های بانک موثر بوده است.

ج- برنامه سوم توسعه اقتصادی، اجتماعی و فرهنگی (۸۲-۱۳۷۹)

در برنامه سوم توسعه ضمن تعیین اهداف در خصوص ایجاد واحدهای مسکونی در مناطق مختلف کشور، راهکارهایی نیز جهت تنظیم بازار مسکن و اصلاح ساختار بخش در نظر گرفته شد. ایجاد بازار ثانویه رهن، پلکانی کردن اقساط تسهیلات، پرداخت تدریجی تسهیلات بانکی برای ساخت مرحله ای مسکن گروه های کم درآمد، تسهیل صدور مجوز تأسیس موسسات اعتباری غیربانکی غیردولتی ساختمان در جهت حمایت و توسعه آن، تفکیک بخش ساختمان و مسکن در ارائه عملکرد و اطلاعات توسط سیستم بانکی کشور از جمله این راهکارها می باشد.

در طول این برنامه بدنبال افزایش سقف تسهیلات از ۵۰ به ۷۰ میلیون ریال در جلسه ۹۷۶ شورای پول و اعتبار، بانک مسکن مکلف گردید نسبت به ارائه طرح جامع در خصوص بهبود ساختار مالی و تعادل پایدار منابع و مصارف مالی خود براساس یک الگوی مالی پویا اقدام نماید. علاوه بر این طرح افتتاح صندوق مسکن جوانان که در سال ۱۳۷۸ به تصویب رسید مراحل اجرایی و شروع جذب سپرده را آغاز نمود.

در طول سالهای برنامه سوم عملکرد سیستم بانکی در مقایسه با سالهای دو برنامه قبلی توسعه از رشد نسبتاً بالایی برخوردار بود. اما عملکرد بانک مسکن در مقایسه با دوره برنامه دوم کاهش چشمگیری نشان داد. رکود فعالیتهای بخش ساختمان و مسکن پس از افزایش شدید قیمتهای مسکن در سال ۱۳۸۰ علیرغم افزایش سقف تسهیلات حساب صندوق پس انداز مسکن، دلایل عمده کاهش عملکرد بانک مسکن می باشد.

مانده تسهیلات اعطایی بانکها به بخش غیر دولتی ساختمان و مسکن در چهار سال اول برنامه سوم بطور متوسط ۳۱/۰ درصد بود. در همین دوره متوسط رشد تسهیلات اعطایی بانک مسکن ۲۴/۴ درصد بود. اجازه به سایر بانکها در مشارکت تامین بخشی از منابع لازم برای احداث واحدهای مسکونی از طریق انعقاد قراردادهای سه جانبه (بین خریدار، انبوه ساز و بانکها) در رشد بالاتر کل مانده تسهیلات در مقایسه با بانک مسکن موثر بوده است، بطوریکه سهم مانده بانک مسکن از کل مانده، روند نزولی داشته و به ۳۴/۶ درصد در پایان سال ۱۳۸۲ رسیده، که در سطحی پایین تر از سال ۱۳۶۸ می باشد. البته این در حالی است که براساس مصوبات شورای پول و اعتبار بانک مسکن به عنوان بانک تخصصی بخش از نرخ ذخیره قانونی پایین تری در مقایسه با بانکهای تجاری برخوردار است (۲ درصد برای صندوق پس انداز مسکن).

بررسی تسهیلات پرداختی بانک برحسب عقود نشان می دهد تسهیلات در قالب عقد مشارکت مدنی ۵۶/۷ درصد رشد داشته که در مقایسه با دو برنامه قبلی رشد قابل ملاحظه ای نشان می دهد. سودآوری تسهیلات فوق

در مقایسه با تسهیلات فروش اقساطی و کوتاه بودن دوره بازپرداخت آن از دلایل اصلی این رویکرد است. همچنین کاهش تسهیلات اعطایی از محل صندوق پس انداز مسکن در قالب فروش اقساطی به دنبال رشد قیمت واحدهای مسکونی در سال ۱۳۸۱ و در نتیجه کاهش تمایل به استفاده از تسهیلات فوق در رشد بالای تسهیلات مشارکت مدنی موثر بوده است.

در این دوره تسهیلات اعطایی به شرکت سرمایه‌گذاری مسکن به دلیل عدم موافقت شورای پول و اعتبار برای افزایش سقف تسهیلات پرداختی به شرکت فوق از ۵۰۰ به ۸۰۰ میلیارد ریال افزایش و اجرای سیاستهای اعتباری در قالب طرح‌های اسکان در حمایت از بخش عرضه مسکن باعث شد تا سهم بخش خصوصی از میزان تسهیلات مشارکت مدنی از حدود ۳/۰ درصد در سال ۱۳۷۹ به ۶/۰ درصد در سال ۱۳۸۲ افزایش یابد. بنابراین با توجه به ثابت بودن سقف تسهیلات پرداختی به شرکت سرمایه‌گذاری مسکن می‌توان ادعا نمود که در چهار سال اول برنامه سوم بیشتر تسهیلات اعطایی در قالب عقد مشارکت مدنی به بخش خصوصی پرداخت شده و میزان مشارکت بانک در تامین منابع مالی تولید مسکن افزایش یافته است. کل تسهیلات اعطایی به شرکت سرمایه‌گذاری مسکن حدود ۶۳۸/۵ میلیارد ریال است که در مقایسه با کل تسهیلات مشارکت مدنی بانک حدود ۷/۰ درصد می‌باشد. این رقم در مقایسه با رقم برنامه دوم توسعه کاهش چشمگیری نشان می‌دهد. در این دوره علیرغم افزایش سقف تسهیلات از ۵۰ به ۷۰ میلیون ریال، به دلیل افزایش قابل ملاحظه قیمت‌ها در سال ۱۳۸۱، سهم تعداد تسهیلات بانک در قالب عقد فروش اقساطی در مقایسه با واحدهای مسکونی تکمیل شده در مناطق شهری توسط بخش خصوصی از ۴۲/۷ درصد در سال ۱۳۷۹ با روند کاهشی به ۲۲/۷ درصد رسید. پوشش پایین تسهیلات در مقایسه با قیمت واحدهای مسکونی در کاهش این سهم موثر بوده است. در سالهای ۸۲-۱۳۷۹ در مجموع ۵۵۱ هزار واحد مسکونی از طریق تسهیلات بانک مسکن مبادله شده است که ۳۴/۰ درصد از واحدهای مسکونی تکمیل شده توسط بخش خصوصی را شامل می‌شود. نسبت مذکور در مقایسه با عملکرد برنامه اول افزایش و در مقایسه با برنامه دوم توسعه کاهش نشان می‌دهد. در این دوره عمده فعالیت بانک به اعطای تسهیلات در قالب عقد مشارکت مدنی معطوف شده است.

چنانچه در بالا اشاره شد بالاتر بودن نرخ سود تسهیلات مزبور و کوتاه بودن دوره بازگشت آن از دلایل رشد مزبور است. در چهار سال اول برنامه سوم توسعه تعداد ۶۱۱۶ واحد نیز توسط شرکت سرمایه‌گذاری مسکن و از طریق حساب صندوق پس انداز مسکن به متقاضیان واگذار گردید که در مقایسه با برنامه دوم توسعه ۱۱۶/۶ درصد رشد نشان می‌دهد. البته لازم به ذکر است که در سال ۱۳۸۲ جهت افزایش سرمایه شرکت مذکور از ۲۰۰ به ۴۰۰ میلیارد ریال بخشی از سهام شرکت از طریق بورس به عموم واگذار شد.

جدول شماره ۳

نقش بانک مسکن در تامین مالی بخش مسکن در برنامه سوم توسعه (۸۲-۱۳۷۹) (میلیارد ریال - درصد)

متوسط رشد	۱۳۸۲	۱۳۸۱	۱۳۸۰	۱۳۷۹	
					مانده تسهیلات اعطایی بانکها به بخش غیردولتی
۳۱/۰	۹۵۰۹۹/۴	۷۵۴۶۱/۴	۵۴۵۹۱/۰	۴۲۲۶۶/۹	ساختمان و مسکن (۱)
۲۴/۴	۳۲۹۰۳/۳	۲۸۰۶۲/۶	۲۱۹۵۴/۴	۱۷۰۸۳/۵	مانده تسهیلات اعطایی بانک مسکن (۱)
-	۳۴/۶	۳۷/۲	۴۰/۲	۴۰/۴	نسبت مانده بانک مسکن به کل مانده
۵۶/۷	۳۸۶۳/۷	۳۰۷۱/۲	۱۱۲۳/۱	۱۰۰۳/۵	تسهیلات مشارکت مدنی بانک (۱)
۲۵/۱	۲۸۱	۱۴۱/۷	۷۲/۲	۱۴۳/۶	تسهیلات مشارکت مدنی به شرکت سرمایه‌گذاری مسکن
۲۷/۶	۵۹۷۶۴/۴	۵۲۹۳۱	۳۷۲۹۲/۶	۲۸۷۸۲/۲	سرمایه‌گذاری بخش خصوصی در مناطق شهری
-	۶/۰	۵/۶	۲/۸	۳/۰	سهم تسهیلات مشارکت مدنی به سرمایه‌گذاری (۲)
-۱۰/۱	۱۰۵/۵	۱۵۱/۲	۱۴۹/۱	۱۴۵/۲	تعداد تسهیلات فروش اقساطی (هزار فقره)
۱۱/۱	۴۶۵/۳	۴۴۶	۳۷۰/۷	۳۳۹/۷	واحدهای مسکونی تکمیل شده در مناطق شهری کشور (هزار واحد)

۱- بدون سود و درآمدسالهای آتی
ماخذ: بانک مرکزی جمهوری اسلامی ایران ، گزارش سالیانه بانک مسکن و محاسبات نگارنده

۲- پس از کسر تسهیلات مشارکت مدنی به شرکت سرمایه گذاری مسکن

در همین دوره جذب منابع بانک (مانده سپرده‌های بانک) با ۳۳/۶ درصد رشد متوسط سالانه در سطح بالاتری نسبت به رشد مانده تسهیلات اعطایی قرار داشت و بخشی از مازاد منابع بانک طی این سالها صرف بازپرداخت بدهی به بانک مرکزی شد. بررسی ترکیب سپرده‌های بانک طی این دوره نشان می دهد که جذب بالای سپرده سرمایه‌گذاری مدت دار در رشد کل سپرده های بانک موثر بوده است . بطوریکه سهم سپرده‌های سرمایه‌گذاری بانک طی چهارسال اول برنامه سوم تقریباً دوبرابر شده است. باتوجه به اینکه جذب سپرده در قالب سپرده‌های سرمایه‌گذاری بلندمدت باعث افزایش هزینه‌های تامین مالی بانک و نهایتاً کاهش سودآوری آن می شود، در بلند مدت مشکلاتی را برای بانک به دنبال خواهد داشت.

جمع بندی و پیشنهادات

۱- اگرچه اغلب شاخصهای مالی حاکی از بهبود وضعیت بانک است ولی به عنوان تنها بانک تخصصی بخش به دلیل سهم پایین تسهیلات پرداختی در تولید مسکن شهری نقش موثری نداشته و عمده فعالیت‌های آن در قالب شرکت سرمایه‌گذاری مسکن متبلور شده است.

۲- در برنامه اول و دوم میزان رشد تسهیلات در مقایسه با جذب منابع در سطح بالاتری قرار داشته و به همین دلیل کسری منابع از محل استقراض از بانک مرکزی و یا سایر بانکها تامین شده است. با لایحه بودن نسبت دارائیهای سودآور به کل دارائیهای بانک نیز از جمله دلایل سودآوری بانک به شمار می‌رود. در سالهای اخیر نیز به دنبال اعلام نرخ قطعی سود بانک با رشد بالای جذب سپرده های سرمایه گذاری مواجه بوده که جهت تامین سود علاوه بر سرمایه‌گذاری در سایر بازارها از جمله بازار سرمایه، میزان تسهیلات مشارکت مدنی را افزایش داده است. بالاتر بودن نرخ سود تسهیلات مزبور و کوتاه بودن دوره بازپرداخت آنها از دلایل رویکرد فوق به شمار می‌رود.

۳- بررسی سهم تسهیلات پرداختی پس از حذف تسهیلات پرداختی به شرکت سرمایه‌گذاری مسکن در قالب عقد مشارکت مدنی حاکی از کاهش سهم بانک مسکن در تامین مالی سرمایه‌گذاری بخش خصوصی بوده است. البته در سالهای برنامه سوم به دلیل ثابت بودن سقف تسهیلات پرداختی به شرکت مزبور این سهم روند افزایشی داشته، ولی در کل دوره مورد بررسی (۸۲-۱۳۶۹) این سهم ناچیز و حداکثر به میزان ۶/۰ درصد بوده است. بنابراین به نظر می‌رسد ارتباط معنی داری بین سرمایه‌گذاری بخش خصوصی و میزان تسهیلات اعطایی وجود نداشته باشد و بخش خصوصی با توجه به سودآوری بخش و متاثر از سیاستهای مدیریت شهری و سایر متغیرهای کلان از جمله حجم نقدینگی در جامعه اقدام به سرمایه‌گذاری و یا خروج سرمایه از بخش می‌نماید.

۴- بررسی روند سرمایه‌گذاری بخش خصوصی و میزان تسهیلات اعطایی بانک نیز ارتباط معنی داری بین این دو متغیر نشان نمی‌دهد بنابراین بانک مسکن با ایجاد شرکت سرمایه‌گذاری با توجه به دسترسی آسان‌تر به منابع به عنوان رقیب بخش خصوصی عمل نموده است.

۵- سهم تعداد تسهیلات اعطایی بانک در قالب عقد فروش اقساطی نیز در مقایسه با تعداد واحدهای مسکونی تکمیل شده توسط بخش خصوصی در مناطق شهری کشور در طول برنامه دوم رشد قابل ملاحظه‌ای داشته است ولی در سالهای اخیر به دلیل رشد بیشتر قیمت واحدهای مسکونی در مقایسه با سقف تسهیلات اعطایی کاهش داشته است.

۶- بررسی ترکیب سپرده های بانک حاکی از افزایش سپرده‌های مدت دار بویژه سپرده سرمایه‌گذاری بلند مدت است. اعلام نرخهای قطعی سود از سال ۱۳۷۹ در رشد جذب این سپرده‌ها موثر بوده است. اگرچه اعمال این شیوه یکی از راههای جذب منابع بشمار می‌رود ولی با توجه به نرخ تامین مالی آنها، هزینه تامین وجوه بانک را افزایش داده است. با توجه به این که بخشی از این منابع جهت ایفای تعهدات حساب صندوق پس انداز مسکن مورد استفاده قرار می‌گیرد و علاوه بر این در طول سالهای آتی تعهدات جدید این بانک در قالب حساب پس انداز مسکن جوانان رو به افزایش است و همچنین نرخ تسهیلات اعطایی کمتر از نرخ سود پرداختی به سپرده‌های بلندمدت می‌باشد، بانک با مشکلات جدی مواجه خواهد شد. با توجه به ملاحظات فوق پیشنهادات زیر قابل طرح است:

۱- با توجه به سهم بالای دارائیهای بلندمدت در ترکیب دارایی‌های بانک و افزایش حجم تعهدات بانک در قبال سپرده گذاران، لازم است نسبت کفایت سرمایه بانک با توجه به ترکیب مذکور و استانداردهای بانکداری بهبود یابد. در این راستا لازم است مجمع عمومی با توجه به اساسنامه تمهیدات لازم را پیش بینی نماید.

۲- بررسی تسهیلات پرداختی بانک طی برنامه سوم توسعه نشان می‌دهد که تسهیلات بانک در قالب عقد مشارکت مدنی افزایش قابل توجهی داشته است. در شرایط رکود قیمتی و کاهش ساخت

وسازهای جدید ، بانک با دوریسک اساسی: ریسک اعتباری و ریسک نرخ بهره مواجه است . از یک طرف تکیه بر تسهیلات مشارکت مدنی احتمال مواجه شدن بانک باریسک اعتباری را افزایش می دهد و از طرف دیگر کاهش نرخ سود تسهیلات بانکی موجب کاهش نرخ Spread گردیده و بانک را با ریسک نرخ بهره روبرو می نماید. ضرورت دارد بانک مسکن در بخش مدیریت ریسک، راهبردهای لازم را برای کاهش ریسک دنبال نماید.

۳- تعهدات فزاینده بانک مسکن به دلیل افزایش سپرده های وامخواه و همچنین افزایش تامین هزینه با رویکرد تجهیز منابع از طریق سپرده های بلند مدت، شرایط دشواری را در صورت رونق بخش مسکن موجب خواهد شد و ممکن است بانک را باریسک عدم ایفای تعهدات (Solvency Risk) مواجه نماید. ضرورت دارد بانک مسکن برای کنترل تعهدات صندوق با حرکت به سمت طرح های غیر تعهدی علاوه بر افزایش سهم خود در بخش تامین مالی مسکن، مدیریت مناسبی جهت تعادل منابع و مصارف خود اتخاذ نماید. مصوبه شماره ۹۷۶ شورای محترم پول و اعتبار در سال ۱۳۸۱ تأیید و تأکیدی بر این موضوع است.

۴- در پایان ، چنانچه بارها نیز در گزارش تصریح و تأکید شده است ، شرکت سرمایه گذاری مسکن وابسته به بانک مسکن از عوامل اساسی قفل شدن بخشی از منابع بانک و اختلال در مدیریت منابع و مصارف بانک به شمار می رود. پیشنهاد می شود بانک به عنوان یک موسسه مالی تخصصی با واگذاری کامل شرکت مذکور به بخش خصوصی به امر بانکداری صرف پرداخته و نقش موثری در جهت ایجاد بازار ثانویه رهن ایفا نماید و به عنوان عامل اصلی این بازار سهم خود را از تامین مالی بخش مسکن افزایش دهد.

منابع و مآخذ

- ۱- بانک مرکزی جمهوری اسلامی ایران، اداره بررسیها و سیاستهای اقتصادی، گزارش اقتصادی و ترازنامه، سالهای مختلف
- ۲- بانک مرکزی جمهوری اسلامی ایران، اداره آماراقتصادی، گزارش فعالیت بخش خصوصی در ساختمانهای جدید مناطق شهری کشور، سالهای مختلف
- ۳- بانک مرکزی جمهوری اسلامی ایران، اداره اطلاعات بانکی - آمار مانده تسهیلات اعطایی بانکها و موسسات اعتباری، سالهای مختلف
- ۴- بانک مرکزی جمهوری اسلامی ایران، دبیرخانه شورای عالی بانکها، صورتهای مالی بانک مسکن سالهای مختلف
- ۵- بانک مرکزی جمهوری اسلامی ایران، اداره حسابهای اقتصادی، گزارش ارقام نهایی مربوط به ارزش افزوده و تشکیل سرمایه سالهای ۷۹-۱۳۳۸
- ۶- بانک مرکزی جمهوری اسلامی ایران، اداره اطلاعات بانکی، گزارش وضعیت خلاصه دارائیهها و بدهیهای بانکهای تخصصی سالهای مختلف
- ۷- مومنی روچی، شجاع، (۱۳۸۱)، مجموعه بخشنامههای مدیریت نظارت و امور بانکهای بانک مرکزی جمهوری اسلامی ایران - پژوهشکده پولی و بانکی، ویرایش دوم
- ۸- بانک مسکن، اداره برنامه‌ریزی و تشکیلات بانک مسکن، گزارش عملکرد بانک مسکن، سالهای مختلف
- ۹- ضیایی، منوچهر، (۱۳۷۳)، مجموعه اساسنامه‌های بانکها و موسسات اعتباری، جلد دوم، تهران، بانک مرکزی جمهوری اسلامی ایران، موسسه تحقیقات پولی و بانکی
- ۱۰- بانک مسکن، ۵۲ سال فعالیت در زمینه مسکن، نشریه داخلی بانک مسکن زمستان ۱۳۶۹ شماره ۱۶
- ۱۱- بانک رهنی ایران، چهل سال تلاش بانک رهنی ایران، ۱۳۵۶
- ۱۲- خطیبی، حمید رضا، (۱۳۷۵)، بررسی کارایی بازار رهن در ایران، مطالعه موردی بخش مسکن، پایان نامه کارشناسی ارشد، موسسه عالی بانکداری
- ۱۳- بانک رهنی ایران، تاریخچه خدمات سی ساله بانک رهنی ایران، ۱۳۴۸
- ۱۴- مهرگان، شیرین، (۱۳۷۳)، بررسی عملکرد نظام بانکی در برنامه اول توسعه اقتصادی، اجتماعی و فرهنگی، پایان نامه کارشناسی ارشد، موسسه عالی بانکداری
- ۱۵- باوندی‌پور، یدالله، (۱۳۶۷)، پویا کردن بانک مسکن در راستای مشکل مسکن، پایان نامه کارشناسی ارشد، موسسه عالی بانکداری
- ۱۶- جهانی، محمود، (۱۳۷۳)، تجهیز منابع برای تامین مالی مسکن، مجموعه مقالات سمینار سیاستهای توسعه مسکن در ایران
- ۱۷- بزرگمنش فرد، غلامحسین، (۱۳۷۸)، ارزیابی عملکرد صندوق پس انداز بانک مسکن طی سالهای ۷۷-۱۳۶۹، پایان نامه کارشناسی ارشد، موسسه عالی بانکداری، ۱۳۷۸
- ۱۸- صادقی‌نیا، حمید، (۱۳۷۹)، بررسی تحلیلی صورتهای مالی بانک مسکن، پایان نامه کارشناسی ارشد، موسسه عالی بانکداری
- ۱۹- کیوانشاهی، همایون، (۱۳۷۹)، نسبتهای مالی، ابزاری کارآمد برای تصمیمات مقامهای پولی و مالی، فصلنامه بانک تجارت، شماره ۱۵، صفحه ۶۱
- ۲۰- مجموعه قوانین و مقررات، دادگستری جمهوری اسلامی ایران، روزنامه رسمی کشور، سالهای مختلف
- ۲۱- بانک مرکزی جمهوری اسلامی ایران، مصوبات شورای پول و اعتبار درخصوص بانک مسکن، سالهای مختلف
- ۲۲- رحیمی انارکی، ابوالقاسم، (۱۳۷۷)، بررسی عملکرد بخش مسکن در برنامه دوم توسعه اقتصادی، اجتماعی و فرهنگی جمهوری اسلامی ایران (۷۸-۱۳۷۴)، پایان نامه کارشناسی ارشد، موسسه عالی بانکداری
- ۲۳- هدایتی، علی اصغر، علی اصغرسفری و حسن کلهر، (۱۳۷۳)، عملیات بانکی داخلی ۲ (تخصیص منابع)، تهران، موسسه عالی بانکداری، چاپ پنجم
- ۲۴- بانک رهنی ایران، اساسنامه شرکتهای پس انداز و وام مسکن، (بدون تاریخ)
- ۲۵- بانک رهنی ایران، مقررات شرکتهای پس انداز و وام مسکن، (بدون تاریخ)