

نقش بانک مسکن در تامین مالی بخش مسکن^۱

فخری میر شجاعی^۲

چکیده

تامین مالی مسکن یکی از اجزای کلیدی استراتژی مسکن به شمار می‌رود. بانک رهنی در دوره زمانی قبل از انقلاب و بانک مسکن بعد از انقلاب به عنوان تنها بانک تخصصی مسکن در تامین مالی این بخش نقش داشته‌اند. در این گزارش پس از بررسی اهمیت بخش مسکن و مروری بر تاریخچه فعالیت‌های رهنی در کشور به ارزیابی عملکرد مالی بانک مسکن در دوره زمانی ۸۲-۱۳۶۸ خواهیم پرداخت. در ادامه با ارایه برخی شاخص‌ها نقش بانک مسکن در تامین مالی این بخش طی برنامه‌های توسعه مورد تحلیل قرار خواهد گرفت. نتایج این بررسی نشان می‌دهد که دوره‌های رونق و روکود بخش مسکن بر عملکرد بانک موثر بوده است.

۱- گزارش حاضر خلاصه‌ای از گزارش تحقیقاتی تهیه شده تحت همین عنوان است.

۲- محقق دایره صنعت و ساختمان اداره بررسیها و سیاستهای اقتصادی.

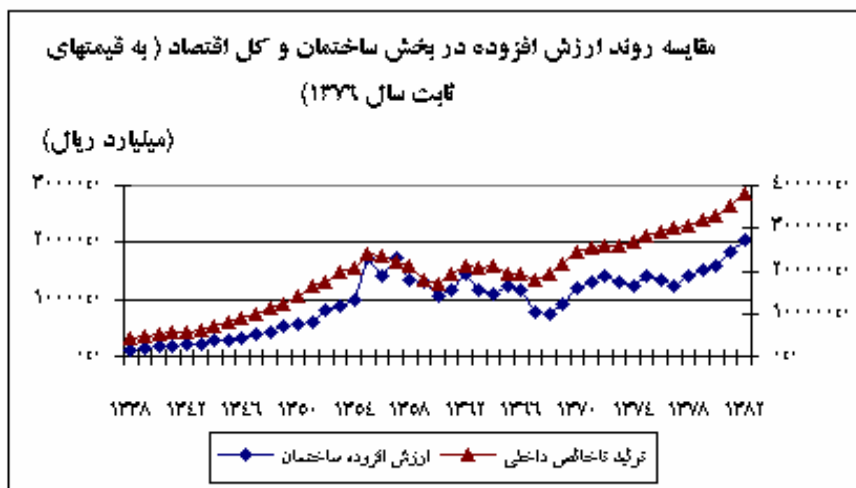
مقدمه

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 توسعه در اقتصاد کشور عمل کند. افزایش تقاضای نهایی در بخش مسکن باعث ایجاد تقاضا برای داده‌های سایر بخش‌های اقتصاد می‌گردد و از این طریق 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 نشان دهنده نقش بخش مسکن در اقتصاد است.

بررسی آمار ارزش افزوده بخش ساختمان^۱ 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 و پس از آن و طی سال‌های اجرای برنامه‌های توسعه اقتصادی، اجتماعی و فرهنگی با توجه به افزایش سهم بخش صنعت طی سال‌های ذکر شده 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 اقتصاد 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 و یا کاهش کل ارزش افزوده نداشته است. ولی روند رکودی یا رونق بخش ساختمان تحت تاثیر سرمایه‌گذاری‌های بخش خصوصی در جهت‌گیری کل اقتصاد به سمت رکود یا رونق موثر بوده است. در نمودار زیر این ارتباط به خوبی نمایان می‌باشد.

۱- فعالیت‌های گروه ساختمان مشتمل است به احداث و توسعه ساختمان‌های مسکونی و غیرمسکونی و نیز احداث و توسعه راه‌ها، تونل‌ها، کانال‌ها، فرودگاه‌ها، بنادر و امور ساختمانی مشابه.



۱- فعالیت‌های گروه ساختمان مشتمل است به احداث و توسعه ساختمان‌های مسکونی و غیر مسکونی و نیز احداث و توسعه راهها، تونل‌ها، کانال‌ها، فرودگاه‌ها، بندر و امور ساختمانی مشابه.

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 است و به همین دلیل نقش موثری در روندهای رونق و رکود سرمایه‌گذاری در سطح کلان دارد.

بررسی اشتغال در بخش‌های مختلف اقتصادی در کل کشور^۱ 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 گفته شده از ۵/۷ درصد در سال ۱۳۳۵ به حدود ۱۳/۷ درصد در سال ۱۳۸۰ بالغ شده است. با توجه به اینکه در سه سال اول برنامه سوم توسعه، به‌طور متوسط سالانه حدود ۴۹۷ هزار فرصت شغلی در کشور ایجاد شده است و با فرض ثابت بودن سهم بخش ساختمان

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

در سطح سال ۱۳۸۰، جمعیت شاغل در بخش ساختمان در پایان سال ۱۳۸۲ حدود ۲/۴ میلیون نفر برآورد می‌شود.

در گزارش حاضر ابتدا تاریخچه فعالیت‌های رهنی در ایران به‌طور خلاصه مرور می‌شود و سپس با محاسبه برخی شاخص‌ها به ارزیابی عملکرد بانک مسکن از بعد مالی پرداخته و در پایان نقش بانک مذکور در تامین منابع مالی برای بخش مسکن طی برنامه‌های توسعه مورد بررسی قرار می‌گیرد.

۱- تاریخچه فعالیت‌های رهنی در ایران

• موسسه رهنی ایران (۱۳۰۵)

اولین سازمانی که با عنوان "رهنی" در ایران به‌وجود آمد، "موسسه رهنی ایران" بود که در سال ۱۳۰۵ با سرمایه‌گذاری صندوق بازنشستگی کشور و تحت نظارت وزارت دارایی شروع به کار 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 می‌کرد و ۲/۳ بهره دریافتی از تسهیلات را به سپرده‌گذاران می‌پرداخت. 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.

• بانک رهنی ایران (۱۳۱۷)

دومین موسسه‌ای که به‌صورت رسمی تاسیس 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) تاسیس 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 به شرح 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 شرکت های ساختمانی و موسساتی که در امور آبادانی فعالیت دارند. طبق آیین نامه ای که به تصویب مجمع عمومی بانکها رسیده باشد.

۸- مبادرت به سایر عملیات بانکی مجاز.

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.

• صندوق پس انداز مسکن (۱۳۳۷)

مشکلات مالی بانک رهنی ایران باعث گردید تامطالعاتی 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 درمقابل 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. این گونه حساب‌های پس انداز مشمول بهره‌ای معادل ۳ درصد در سال می شد. وام صرفاً جهت احداث ساختمان پرداخت می شد و بهره‌ای معادل ۶ درصد نسبت به مانده اول هر سال به علاوه ۲ درصد کارمزد نسبت به اصل وام (فقط برای یکبار)، و نیم درصد کارمزد افتتاح حساب پس انداز، از مشتری اخذ می گردید. 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 ربا است، بارها دچار تغییر و اصلاح شد. اصلاحات مزبور عمدتاً در مورد با شرایط اعطای وام شامل دوره انتظار، سقف وام و مدت بازپرداخت بوده است. جدول زیر مقدار و مبلغ وام‌های اعطایی صندوق پس‌انداز مسکن بانک رهنی ایران را از بدو تأسیس تا پایان سال ۱۳۵۷ نشان می‌دهد.

در سال‌های اولیه پس از انقلاب به دلیل شرایطی از جمله: (۱) طرح شعارها و برنامه‌هایی که انتظار کاهش بهای مسکن (با واگذاری زمین به صورت مجانی و بلاعوض) را در جامعه ایجاد می‌نمود. (۲) عدم وضوح و روشنی سیاست‌های دولت در مورد مسکن و (۳) مهاجرت از سوی عده‌ای که به دلایلی در ترک کشور تعجیل داشتند، باعث گردید که بهای مسکن تا حد زیادی تنزل یابد و شاید همین امر یکی از دلایل افزایش تعداد و مبلغ وام‌های پرداختی صندوق در بین سالهای ۱۳۵۸ تا ۱۳۶۳ باشد. به طوری که در سال ۱۳۶۳ همزمان با شروع اجرای قانون عملیات بانکی بدون ربا که دارندگان حساب‌های پس‌انداز صندوق پس‌انداز 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 پس‌انداز 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 (۲) مقدار و مبلغ وام‌های پرداختی صندوق پس‌انداز مسکن جهت خرید خانه را طی سال‌های ۱۳۶۴-۱۳۵۸ نشان می‌دهد.

بانک رهنی در چارچوب فعالیت‌های خود در بسیاری از موارد راساً 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 طرح‌ها است.

جدول ۱ - تعداد و مبلغ وام‌های اعطایی صندوق پس‌انداز 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 |

مآخذ: تاریخچه خدمات سی ساله بانک رهنی ایران.

جدول ۲- فعالیت صندوق پس انداز مسکن در دوره ۷ ساله (۱۳۶۴-۱۳۵۸)

(میلیون ریال)

| وام های 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 |

مآخذ: گزارش فعالیت های سالیانه بانک مسکن.

• شرکت های وام و پس انداز (۱۳۵۰)

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 شورای مجلس شورای ملی و سنای رسید. مواد پنجم، ششم و هفتم قانون مذکور در خصوص تشکیل شرکت های تعاونی مسکن و شرکت های پس انداز و وام مسکن است. ماده پنجم طرح مذکور به بانک رهنی ایران اختیار داده است که در نقاطی که مقتضی بداند موجبات تأسیس شرکت های تعاونی مسکن و یا شرکت های 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 وام بلند مدت از طریق و با ضمانت بانک رهنی در اختیار شرکت های مذکور بگذارد. ماده هفتم نیز بانک رهنی ایران را مجاز شمرده تا به شرکت های تعاونی مسکن و شرکت های 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 مجموعه‌ای آپارتمان در خیابان قصرالدشت تهران در اواخر دهه ۴۰ و اوایل دهه ۵۰ احداث کند.

همچنین آیین‌نامه‌ای با عنوان "مقررات شرکت‌های پس‌انداز 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 به‌طور 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.

اولین شرکت وام و پس‌انداز که در این قالب و در سال ۱۳۵۰ تاسیس شد "شرکت پس‌انداز و وام مسکن کوروش بزرگ" بود و تا پیش از پیروزی انقلاب جمعاً ۱۶ شرکت پس‌انداز و وام مسکن تشکیل گردید. با اجرای قانون ملی شدن بانک‌ها مصوب ۵۸/۳/۲۱ 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 به‌وجود آوردند.

• بانک ساختمان (۱۳۵۳)

از دیگر موسسات رهنی قبل از انقلاب، بانک ساختمان بود که 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 رقم ۲۰۸۰۳/۳ میلیون ریال رسیده بود. همچنان که قبلاً نیز اشاره شد این بانک با ادغام در چند بانک دیگر، بانک مسکن فعلی را به وجود آوردند.

• بانک فرهنگیان ایران (۱۳۵۶)

یکی دیگر از موسسات رهنی بانک فرهنگیان ایران بود این بانک در سال ۱۳۵۶ و به صورت شرکت سهامی عام تاسیس شد. در ماده ۲ اساسنامه، موضوع بانک و فعالیت آن در دوازده بند آمده است. بر این اساس موضوع بانک تجهیز و جذب پس اندازهای کوچک و پراکنده در سطح کشور به خصوص برای سرمایه گذاری در فعالیتهای مربوط به مسکن فرهنگیان و تحقق بخشیدن به سایر اهداف رفاهی آنان بود. سرمایه بانک ۶ میلیارد ریال بود که در سالهای بعد به ۱۲ میلیارد ریال افزایش یافت. متأسفانه این بانک در عمل نتوانست به اهدافی که برای آن تعیین شده بود دست یابد و در نهایت با بانک ملت ادغام شد.

• بانک مسکن (۱۳۵۸)

بانک مسکن در سال ۱۳۵۸ بر اساس لایحه قانونی مصوب مجمع عمومی بانکها از ادغام بانکهای رهنی، بانک ساختمان، شرکت سرمایه گذاری ساختمانی بانکهای ایران و شرکتهای پس انداز و وام مسکن کوروش، اکباتان و پاسارگاد و در شهرستانها، شرکتهای پس انداز 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 است 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، پس انداز و قبول سپرده اعم از دیداری یا مدت دار.
- ۳- انتشار و فروش اوراق قرضه مسکن بر اساس قوانین و مقررات مربوط .
- ۴- اعطای وام و یا اعتبار به سازندگان واحدهای مسکونی ارزان قیمت و متوسط قیمت .
- ۵- دریافت وام و یا اعتبار از منابع داخلی .
- ۶- صدور ضمانت نامه به منظور دریافت وام و اعتبار از سایر بانکها در برابر رهن مازاد اموال غیرمنقول سازندگان مجتمع های مسکونی.
- ۷- اعطای وام مسکن به سازندگان مجتمع های مسکونی در برابر ضمانت نامه بانکی .
- ۸- اعطای وام به واحدهای صنفی سازنده مصالح ساختمانی.

با تصویب قانون عملیات بانکی بدون ربا، انواع حساب های سپرده بانک مسکن همچون سایر بانکها، دچار تغییر گردید. بر اساس ماده (۳) از فصل دوم این قانون، بانکها مجاز به قبول سپرده تحت هر یک از عناوین سپرده های قرض الحسنه (شامل جاری و پس انداز)، و سپرده های سرمایه گذاری مدت دار بودند. در بانک مسکن به عنوان جایگزین برای حساب های پس انداز وامخواه قبلی نوع دیگری از سپرده قرض الحسنه پس انداز نیز ایجاد گردید. اگر چه این سپرده ها استحقاق دریافت هیچ گونه سودی را نداشتند ، اما بانک علاوه بر تضمین استرداد اصل سپرده های پس انداز ، امتیازاتی به شرح زیر برای دارندگان آنها پیش بینی نمود:

الف- جوایز غیر ثابت نقدی یا جنسی.

ب- تخفیف یا معافیت از پرداخت کارمزد خدمات بانکی.

ج- حق تقدم برای استفاده از تسهیلات اعطایی.

براین اساس دارندگان حساب‌های پس‌انداز مسکن می‌توانستند از امتیاز استفاده از تسهیلات بانک جهت احداث و تکمیل واحدهای مسکونی استفاده نمایند. پس از گذشت یکسال از اجرای قانون عملیات بانکی بدون ربا، در اردیبهشت ماه سال ۱۳۶۴ برای ایجاد هماهنگی در امر واگذاری زمین از سوی سازمان‌های ذی‌ربط، توزیع اعتبارات در بخش مسکن از طریق سیستم بانکی به منظور ایجاد زمینه‌های مناسب ساخت و ساز واحدهای مسکونی در زمین‌های واگذاری با استفاده از منابع مالی بانک‌ها و گردآوری پس‌اندازهای مردم؛ طرحی توسط وزارت مسکن و شهرسازی با هماهنگی بانک مسکن تهیه و تصویب گردید. در این طرح بانک مسکن به عنوان بانک عامل در توزیع اعتبارات بخش مسکن تعیین گردید. بانک مسکن حساب جدیدی علاوه بر حساب سپرده قرض‌الحسنه پس‌انداز مسکن با عنوان سپرده قرض‌الحسنه تأمین مسکن ایجاد نمود. همچنین همزمان با ممنوعیت افتتاح حساب قرض‌الحسنه پس‌انداز مسکن از تاریخ ۱۳۶۸/۳/۱ حساب جدیدی به نام سپرده سرمایه‌گذاری مسکن جایگزین آن گردید. برخلاف حساب قرض‌الحسنه پس‌انداز مسکن، این حساب نوعی سپرده سرمایه‌گذاری (کوتاه مدت با شرایط خاص) تلقی می‌شد. پس از حدود ۲ سال که از احیای مجدد صندوق پس‌انداز 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. تغییرات بعدی در مقررات صندوق پس‌انداز مسکن براساس پیشنهاد‌های بانک مسکن و تصویب شورای پول و اعتبار از حدود اواسط اسفند ما ۱۳۷۲ به مورد اجرا گذاشته شد و کلیه مقررات قبلی که مغایر با آن بود ملغی گردید. 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. علاوه بر تغییرات مذکور از تاریخ اول بهمن ماه سال ۱۳۷۳ حساب جدید و مستقلی با عنوان "حساب پس انداز مسکن ویژه کارکنان دولت" به حساب‌های قبلی صندوق پس انداز مسکن اضافه گردید و همچنین برخی مقررات ناظر بر حساب‌های قبلی صندوق نیز تغییر یافت. علاوه بر این با تغییراتی که در آیین‌نامه فصل سوم قانون عملیات بانکی بدون ربا داده شد، موجب گردید اعطای تسهیلات خرید به کلیه اقشار جامعه امکان پذیر گردد. اصلاحات انجام شده شامل اصلاح ماده ۱۳ و ۶۰ و حذف ماده ۵۵ آیین‌نامه مذکور بود. از سال ۱۳۷۴ تا ۱۳۸۳ عمده تغییرات انجام شده در شرایط صندوق پس انداز مسکن شامل؛ حداقل مبلغ سپرده گذاری، مدت دوره انتظار، ضرایب برابری و سقف تسهیلات بوده است. در دهه اخیر به منظور تقویت منابع مالی حساب صندوق طرح‌های جدیدی از جمله طرح صندوق پس انداز مسکن جوانان و طرح حساب سپرده سرمایه گذاری مسکن به شورای پول و اعتبار پیشنهاد شد و مورد تصویب قرار گرفت.

۱- ارزیابی عملکرد بانک مسکن

• تعداد شعب و نیروی انسانی

همچنان‌که 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 بوده است. در سال ۱۳۶۷ تعداد شعب بانک مذکور به ۲۰۰ شعبه رسید که رشد آن عمدتاً تحت تأثیر افزایش شعب در

شهرهای کوچک و متوسط بوده است. در این سال تعداد شعب در تهران، شهرهای بزرگ و شهرهای کوچک و متوسط به ترتیب ۲۹، ۳۵ و ۱۴۷ شعبه بوده است. 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 به‌ویژه در شهرهای کوچک تأثیر به‌سزایی داشته است.

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

در طول برنامه سوم توسعه 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 آن در تهران قرار دارد. بدین ترتیب حدود ۱۱ درصد از شعب بانک در شهر تهران متمرکز شده است.

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 رقم ۲۶۹۱ نفر افزایش یافت که به‌طور متوسط سالانه ۳/۴ درصد رشد داشته است. بررسی ترکیب کارکنان بانک برحسب جنسیت حاکی از روند کاهشی سهم کارکنان زن است. به‌طوری‌که سهم آنان از حدود ۱۳ درصد در سال‌های اولیه به ۱۰/۶ درصد در سال ۱۳۶۷ کاهش یافته است.

جدول ۳- 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: گزارش های سالیانه بانک مسکن.

در دوره برنامه اول (۷۲-۱۳۶۸) تعداد کارکنان بانک با متوسط رشد سالیانه ۶/۳ درصد از ۳۰۱۷ به ۳۸۵۵ نفر رسید که در مقایسه با متوسط رشد تعداد شعب در همین دوره به میزان ۱۰/۸ درصد حاکی از به کارگیری 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 یافته است. 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 می دهد که حدود ۸۱/۵ درصد از کارکنان (اعم از کارمندان و رده خدمات) دارای مدرک تحصیلی دیپلم و کمتر می باشند. این مهم باتوجه 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.

تعداد کارکنان بانک مسکن

| (نفر) | | | | | |
|-------|------|------|------|------|---------------|
| ۱۳۸۲ | ۱۳۷۸ | ۱۳۷۲ | ۱۳۶۸ | ۱۳۵۸ | |
| ۸۶۵۳ | ۶۸۸۲ | ۳۸۵۵ | ۳۰۱۷ | ۱۹۹۱ | تعداد کارکنان |

ماخذ: گزارش ترازنامه بانک مسکن سال‌های ۸۲-۱۳۵۸

- جذب سپرده

توزیع جغرافیایی کل سپرده های بانک نشان می‌دهد که سهم تهران در مقایسه با سایر مناطق شهری کشور همواره بالا بوده است. به طوری که 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.

توزیع تسهیلات اعطایی بانک بر حسب 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 ۴- توزیع سپرده های بانک مسکن

(میلیارد ریال)

| کل | سایر مناطق شهری | شهرهای بزرگ | تهران | |
|---------|-----------------|-------------|---------|---------------------------|
| ۴۱۸/۶ | ۶۱/۲ | ۴۸/۲ | ۳۰۹/۲ | ۱۳۶۸ |
| (۱۰۰/۰) | (۱۴/۶) | (۱۱/۵) | (۷۳/۹) | (ابتدای برنامه اول توسعه) |
| ۷۱۴ | ۲۲۴ | ۲۰۸ | ۲۸۲ | ۱۳۷۲ |
| (۱۰۰/۰) | (۳۱/۴) | (۲۹/۱) | (۳۹/۵) | (انتهای برنامه اول توسعه) |
| ۱۰۱۹۹ | ۳۱۷۲ | ۲۹۰۰ | ۴۱۲۷ | ۱۳۷۸ |
| (۱۰۰/۰) | (۳۱/۱) | (۲۸/۴) | (۴۰/۵) | (انتهای برنامه دوم توسعه) |
| ۳۱۶۰۸/۸ | ۹۱۶۹/۵ | ۸۸۴۵/۹ | ۱۳۵۹۳/۴ | ۱۳۸۲ |
| (۱۰۰/۰) | (۲۹/۰) | (۲۸/۰) | (۴۳/۰) | |

(ارقام داخل پرانتز بیانگر سهم هریک می باشد.)

ماخذ: گزارش های سالیانه بانک مسکن.

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

الف - معیارها و شاخص های سودآوری

۱- نسبت بازده دارایی؛ این نسبت از تقسیم سودخالص (پس از کسر مالیات) بر کل دارایی هابه دست می آید. تا سال ۱۳۷۷ نسبت مزبور کمتر از ۰/۵ درصد بوده و 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.

جدول ۵- 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 می‌باشد).
 ماخذ: خلاصه گزارش فعالیت‌های بانک مسکن.

۲- **نسبت بازده سرمایه؛** نسبت بازده سرمایه عبارت است از تقسیم سود خالص (پس از کسر مالیات) بر سرمایه (پرداخت شده). افزایش سرمایه بانک در سال ۱۳۷۱ طبق مصوبه مجمع عمومی فوق العاده بانک‌ها و به هدف افزایش توان بانک در اعطای تسهیلات و همچنین در سال ۱۳۷۹ در راستای قانون برنامه سوم توسعه اقتصادی، اجتماعی و فرهنگی باعث شد که نسبت مزبور در دو سال مورد اشاره با اندکی کاهش مواجه شود. به دلیل سودآوری نسبتاً بالای بانک طی سال‌های اخیر نسبت مزبور از ۱۲۲/۵ درصد در سال ۱۳۸۰ به ۲۴۷/۷ درصد در سال ۱۳۸۲ رسید. خاطر نشان می‌نماید طبق بند ۷ مصوبه ۱۳۸۱/۶/۵ مجمع عمومی بانک‌ها، بانک مسکن مجاز می‌باشد با تصویب هیات مدیره، از محل سود سالانه خود نسبت به افزایش سرمایه اقدام نماید.

۳- **حاشیه سود؛** این نسبت حاصل تقسیم سودقبل از مالیات بر درآمد (ناخالص) می باشد. یکی از شاخص های ارزیابی موفقیت موسسه در این زمینه اختلاف بین متوسط بازده دارایی های دارای درآمد (وامها و سرمایه گذاری ها) و هزینه تجهیز منابع است. بررسی نسبت مورد اشاره نشان می دهد که این شاخص طی سال های اخیر از روند صعودی نسبتاً خوبی برخوردار بوده است، و از ۳۸/۷ درصد در سال ۱۳۷۸ به ۵۳/۸ درصد در سال ۱۳۸۱ و نهایتاً به رقم ۴۷/۹ درصد در پایان سال ۱۳۸۲ افزایش یافته است. برخورداری از منابع ارزان قیمت صندوق پس انداز مسکن و پایان بودن نسبت ذخیره قانونی این بانک (به عنوان بانک تخصصی)، از دیگر دلایل رشد صعودی شاخص بالا می باشد

شاخص های سودآوری بانک

| 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 سال های مختلف بانک مسکن .

ب- تحلیل نسبت های کارایی و بهره وری کارکنان

۱- **کارایی کارکنان به طور مطلق؛** نسبت مذکور از تقسیم هزینه های پرسنلی بر کل سپرده های بانک به دست می آید و بیانگر هزینه لازم برای جذب یک واحد سپرده می باشد. این رقم در سال ۱۳۶۸ معادل ۱/۰ درصد بوده که تا سال ۱۳۷۲ روند صعودی داشته و به

رقم ۲/۵ درصد 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 بوده است.

۲- **نسبت کارایی عملیاتی کارکنان**؛ نسبت فوق از تقسیم کل سپرده‌ها بر تعداد کارکنان به دست می‌آید و نشان‌دهنده کارایی کارکنان در جذب سپرده می‌باشد. رشد سپرده‌ها به‌ویژه سپرده‌های مدت‌دار بانک به واسطه پرداخت نرخ‌های بالای قطعی سود باعث شده است که نسبت یادشده از رقم ۱۲۹۴/۸ میلیون ریال در سال ۱۳۷۷ به ۳۹۳۵/۴ میلیون ریال در سال ۱۳۸۲ افزایش یابد.

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

۴- **نسبت درآمد خالص به هزینه کارکنان**؛ نسبت مورد اشاره از تقسیم درآمد خالص (درآمد پس از کسر مالیات) بر هزینه کارکنان به دست می‌آید. این نسبت طی سال‌های اخیر رشد قابل ملاحظه‌ای در بانک مسکن داشته است. به طوری که 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 این نسبت بوده است.

۵- **نسبت هزینه پرسنلی به درآمد ناخالص بانک**؛ این نسبت نشان‌دهنده این است که هزینه‌های پرسنلی چند درصد از درآمدهای بانک را شامل می‌شود. نسبت فوق بانوساناتی از حدود ۵۰ درصد در سال ۱۳۶۹ به ۲۱/۷ درصد در سال ۱۳۷۸ و مجدداً به رقم ۴۵/۶ درصد در سال ۱۳۸۲ افزایش یافته است. افزایش قابل ملاحظه درآمد بانک از

سال ۱۳۷۸ از علل پایین بودن نسبت مزبور در آن سال است. براساس معیارهای بین المللی، نسبت هزینه های پرسنلی به درآمد ناخالص بانک برای بانک های 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 می دهد. شاخص ذکر شده 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 فزاینده به ۱۴۵/۲ میلیون ریال تا پایان سال ۱۳۸۲ افزایش یافت.

۷- **نسبت هزینه پرسنلی به ازای هر کارمند؛** نسبت مزبور مؤید بهره وری کارکنان در سازمان می باشد. علی رغم اجرای طرح های مکانیزاسیون بانک طی سال های اخیر و به ویژه در برنامه سوم توسعه، نسبت یادشده از رقم ۱۹/۱ میلیون ریال در سال ۱۳۷۸ به رقم ۶۶/۲ میلیون ریال در سال ۱۳۸۲ افزایش یافته است. به طوری که سهم این گروه از هزینه ها در مقایسه با کل هزینه های بانک از حدود ۱۱ درصد در سال ۱۳۶۸ به ۴۰ درصد در سال ۱۳۸۲ افزایش یافته است. خروج از نظام هماهنگ پرداخت شبکه بانکی از سال ۱۳۷۹ از دلایل رشد شاخص به ویژه طی سال های اخیر می باشد.

ج- شاخص های مالی- عملیاتی براساس تعداد شعب بانک

۱- **نسبت درآمد بانک به تعداد شعب؛** نسبت فوق از رقم ۱۶۹/۱ میلیون ریال در سال ۱۳۶۸ به ۵۱۸/۴ در سال ۱۳۷۲ افزایش یافت. علی رغم رشد تعداد شعب بانک، نسبت فوق در سال ۱۳۷۸ به رقم ۲۴۰۳/۳ میلیون ریال و با روند رو به رشد به رقم ۳۰۴۸/۸ میلیون ریال در سال ۱۳۸۲ بالغ گردید. بدین ترتیب رشد درآمدهای بانک به ویژه طی سال های اخیر همراه با شعب بانک و مآلاً گسترش عملیات آن بوده است.

نسبت‌های کارایی و بهره‌وری کارکنان

(میلیون ریال)

| شاخص | ۱۳۶۸ | ۱۳۷۲ | ۱۳۷۸ | ۱۳۷۹ | ۱۳۸۰ | ۱۳۸۱ | ۱۳۸۲ |
|---|--------|-------|--------|--------|--------|--------|--------|
| کارایی کارکنان به‌طور مطلق (درصد) | ۱/۰ | ۲/۵ | ۱/۲ | ۱/۴ | ۱/۷ | ۱/۷ | ۱/۷ |
| کارایی عملیاتی کارکنان | 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 به‌ازای 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.

۲- **نسبت هزینه به تعداد شعب**؛ این نسبت از تقسیم کل هزینه‌های بانک به تعداد شعب به دست می‌آید. نسبت ذکر شده علی‌رغم گسترش شبکه بانک از رشد نسبتاً پایینی برخوردار بوده 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 بازیان انباشته قابل ملاحظه‌ای مواجه بوده، در بقیه سال‌ها از روند روبه رشدی برخوردار است. به طوری که 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 ذکر شده موثر بوده است. این نسبت در سال ۱۳۸۲ به رقم ۱۴۶۱/۵ میلیون ریال رسید که در مقایسه با ابتدای برنامه به طور 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 می باشد.

۴- **نسبت هزینه پرسنلی به شعب**: نسبت مزبور از رقم ۲۱/۴ میلیون ریال در سال ۱۳۶۸ با سیر فزاینده به رقم ۲۰۱/۹ میلیون ریال در سال ۱۳۷۸ رسیده است. نسبت گفته شده در سال ۱۳۸۲ معادل ۶۶۵/۹ میلیون ریال می باشد که درمقایسه با سال ۱۳۷۸ به طور 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 آمار کارکنان بانک شامل کارکنان اجرایی در شعب و کارکنان ستادی است نمی توان در مورد افزایش کارکنان شعب با استفاده از این نسبت ارزیابی دقیقی انجام داد. این نسبت (تعداد کارکنان بانک به تعداد شعب) از ۱۳/۱ نفر در سال ۱۳۷۰ به ۱۰/۶ نفر در سال ۱۳۷۷ کاهش یافته است. البته نسبت فوق برای سال های ۱۳۸۱ و ۱۳۸۲ به ترتیب معادل ۹/۵ و ۱۰/۱ نفر به ازای هر شعبه بوده است. یکی از دلایل کاهش متوسط تعداد کارکنان در شعب افزایش قابل توجه تعداد شعب است.

۶- **نسبت سپرده ها به شعب**: مبلغ سپرده ها به شعب از ۱/۸ میلیارد ریال در سال ۱۳۶۸ به ۲/۰ میلیارد ریال در سال ۱۳۷۲ و 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 می دهد. بررسی نسبت مزبور بر حسب 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 بر حسب مناطق شهری کشور آمده است:

نسبت سپرده به تعداد شعب برحسب مناطق شهری

(میلیارد ریال)

| | | | | | | |
|-----------------|------|------|------|------|------|------|
| ۱۳۶۸ | ۱۳۷۲ | ۱۳۷۸ | ۱۳۷۹ | ۱۳۸۰ | ۱۳۸۱ | ۱۳۸۲ |
| تهران | ۱۰/۳ | ۸/۳ | ۵۷/۳ | ۵۹/۴ | ۸۷/۷ | ۱۰۱ |
| شهرهای بزرگ | ۱/۳ | ۳/۴ | ۱۶/۵ | ۱۸/۳ | ۲۵/۷ | ۳۰/۲ |
| سایر مناطق شهری | ۰/۴ | ۰/۹ | ۷/۹ | ۹/۹ | ۱۴/۵ | ۱۸/۲ |
| کل | ۱/۸ | ۲/۰ | ۱۵/۷ | ۱۸/۳ | ۲۷/۲ | ۳۳/۴ |
| | | | | | | ۳۶/۸ |

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

۷ - نسبت تسهیلات اعطایی به شعب؛ نسبت مزبور از رقم ۲۸۲۹/۳ میلیون ریال در سال ۱۳۶۸ به رقم ۳۲۴۵/۹ در سال ۱۳۷۲ و ۱۹۴۱۸/۲ میلیون ریال در سال ۱۳۷۸ افزایش یافته و با روند صعودی به رقم ۴۰۷۸۹/۹ میلیون ریال در سال ۱۳۸۲ رسیده است. 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.

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 کارمند به ۳۰۳ میلیون ریال در سال ۱۳۸۲ افزایش یافته است 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 رقم ۱۵۷/۸ میلیون ریال در سال ۱۳۸۲ افزایش یافته است که رشدی معادل ۱۴/۸ درصد در هر سال را نشان می‌دهد.

شاخص‌های مالی - عملیاتی براساس تعداد شعب

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

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

۳ - نسبت سودآوری سرانه (قبل از کسر مالیات)؛ این نسبت مابه‌التفاوت درآمد

سرانه و نسبت هزینه سرانه است و متوسط سود به ازای هر نفر را نشان می‌دهد. این رقم از منفی ۲/۹ میلیون ریال در سال ۱۳۶۸ به رقم ۱۴۵/۳ میلیون ریال در سال ۱۳۸۲ افزایش یافته است. البته همچنان که 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 ۳۳۲/۰ میلیون ریال در سال ۱۳۶۸ با متوسط رشد سالانه ۱۹/۵ درصد به رقم ۴۰۵۴/۰ در سال ۱۳۸۲ افزایش یافته است.

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 درآمد سال‌های 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 ذکر شده 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 رسیده است. طی سال‌های ۸۲-۱۳۸۰ نسبت فوق در حد ۱۰۰ درصد ثابت مانده است. بالاتر بودن نسبت ذکر شده از میزان متعارف صنعت به دلیل پایین بودن نسبت ذخیره قانونی در مقایسه با بانک‌های تجاری است. لازم به ذکر است نسبت ذخیره قانونی برای بانک مسکن ۱۰ درصد و برای سپرده‌های صندوق

۱- فصلنامه بانک تجارت، شماره ۱۵ صفحه ۶۱ (۱۳۷۹).

۲ درصد می باشد. بالا بودن نسبت مورد محاسبه (نسبت مانده تسهیلات اعطایی به مانده سپرده‌های دریافتی) باعث افزایش میزان مطالبات بانک و به تبع آن افزایش مطالبات معوق و هزینه مطالبات مشکوک الوصول و در نهایت افزایش میزان ریسک سرمایه بانک خواهد بود. البته به دلیل استفاده از وثایق معتبر نسبت مطالبات معوق در این بانک پایین است.

۲- **نسبت سرمایه پرداخت شده به کل دارایی‌ها**؛ نسبت سرمایه ثبت شده به جمع دارایی‌ها از ۴۰٪ درصد در سال ۱۳۶۸ به ۷۱٪ 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 داشته که در سال ۱۳۷۸ به ۰/۹۸ درصد رسیده است. در سال ۱۳۷۹ و در چارچوب برنامه سوم که سرمایه بانک‌ها افزایش پیدا کرد نسبت مزبور به رقم ۲/۵ درصد رسید ولی پس از آن نیز دوباره روند نزولی داشته و در سال ۱۳۸۲ به ۱/۱ درصد کاهش یافته است.

۳- **نسبت حقوق صاحبان سهام به دارایی‌ها**؛ این نسبت از تقسیم حقوق صاحبان سهام (شامل سرمایه، اندوخته‌ها، سود (زیان) انباشته، اندوخته سرمایه ای 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 به طوری که در سال ۱۳۸۲ به رقم ۷/۵۷ درصد رسیده است.

۴- **نسبت کفایت سرمایه**؛ نسبت کفایت سرمایه عبارت است از نسبت سرمایه بانک به دارایی‌های همراه 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 می گیرند و میزان آن توسط کمیته بال، حداقل ۸ درصد تعیین شده است. کاربرد کامل این نسبت مستلزم ضریب گذاری برای هر طبقه از دارایی‌ها از نظر ریسک، حذف اقلام نامشهود و قابل دریافت از شرکت های 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 بین المللی اقدام نماید. افزایش سرمایه بانک‌ها در برنامه سوم نیز بدین خاطر 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 و پس از آن روند نزولی داشته که به ۴ درصد در سال ۱۳۷۷ کاهش یافته است. با تمهیداتی که در قالب برنامه سوم توسعه اندیشیده شد و اینکه با نظر مجمع عمومی بانک‌ها و تصویب هیات مدیره بانک مسکن بخشی از سود سالیانه بانک 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 در سال ۱۳۸۲ از نظر نسبت کفایت سرمایه در سطح ۸ درصد قرار دارد.

۵- **نسبت اهرمی**؛ این نسبت از تقسیم مجموع بدهی‌ها بر حقوق صاحبان سهام به دست می آید و بیانگر درصدی از بدهی‌ها است که با حقوق صاحبان سهام پوشش داده می شود. نسبت فوق در سال ۱۳۷۰، ۲۱۳/۵ درصد می باشد که در سال ۱۳۷۲ به ۱۷ درصد کاهش یافته است. علت آن افزایش سرمایه بانک در سال ۱۳۷۱ به دلیل تجدید ارزیابی دارایی‌ها می باشد. پس از آن با یک روند صعودی به رقم ۷۶/۴ درصد در سال ۱۳۷۵ افزایش یافته است رشد چشمگیر سپرده های بانک در افزایش نسبت فوق

موثر بوده است. البته از سال ۱۳۷۸ به بعد روند نزولی داشته و در سال ۱۳۸۲ به کمترین حد خود به میزان ۱۲/۲ رسیده است.

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

و) نسبت‌های سود و زیان

۱- **نسبت سودخالص به دارایی‌های سودآور؛** این نسبت در سال ۱۳۶۸ به دلیل زیان دهی بانک منفی بود، ولی در سال ۱۳۷۰ معادل ۱/۲ درصد بوده است و پس از آن روند کاهشی داشته است. در سال‌های اخیر نسبت بیان شده 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 دارایی‌های بانک و نتیجتاً افزایش سرمایه بانک با کاهش روبرو بوده است. این نسبت در سال ۱۳۷۸ به ۶۷/۸ و در سال ۱۳۸۲ به ۳۶/۵ درصد رسید.

نسبت‌های ترازنامه

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

۱- ماخذ: اداره نظارت بر موقعیت مالی بانک‌ها.

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

بررسی روند شاخص‌های ارزیابی نشان می‌دهد که بانک در اغلب شاخص‌ها روند رو به بهبودی داشته و می‌توان نتیجه‌گیری کرد که فعالیت بانک به‌ویژه در طول برنامه‌های دوم و سوم توسعه با توجه به اصلاح قانون عملیات بانکی بدون ربا وامکان اعطای تسهیلات برای خرید خانه گسترش یافته به طوری که ، هم منابع سپرده‌ای در قالب صندوق پس انداز بانک رشد داشت و هم تسهیلات اعطایی بانک و نهایتاً سودآوری آن با افزایش قابل ملاحظه‌ای روبرو بود.

۳- نقش بانک مسکن در تامین مالی مسکن

مطابق ماده (۳) اساسنامه بانک مسکن، وظایف تخصصی بانک که به بخش مسکن مربوط می‌شود عبارت است از: ۱- پرداخت وام در برابر رهن اموال غیرمنقول به منظور خرید و یا واریز بدهی ناشی از خرید واحد مسکونی ، احداث ، تکمیل و تعمیر ساختمان ۲- انتشار و فروش اوراق قرضه مسکن بر اساس قانون 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 مجتمع‌های مسکونی ۵- اعطای وام مسکن به سازندگان مجتمع‌های مسکونی در برابر ضمانت‌نامه‌های بانکی ۶- اعطای وام به واحدهای صنعتی سازنده مصالح ساختمانی.

بررسی عملکرد بانک مسکن از ابتدای تاسیس نشان می‌دهد که برخی از وظایف تعیین شده، از جمله انتشار و فروش اوراق قرضه مسکن با توجه به شبهه ربوی بودن آن هیچ‌گاه انجام نشده است. البته بانک مسکن برای تحقق احداث واحدهای ارزان قیمت و متوسط قیمت اقدام به تاسیس شرکت سرمایه‌گذاری مسکن نموده تا از این طریق به مسئولیت خود در این خصوص عمل نموده باشد. عملکرد شرکت سرمایه‌گذاری مسکن طی سال‌های فعالیت (۸۲-۱۳۶۹) می‌تواند 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 به‌ویژه 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 سال‌های ۱۳۷۵ و ۱۳۸۱ باعث شد میزان پوشش تسهیلات اعطایی در مقایسه با ارزش واحدهای مسکونی روند کاهشی داشته باشد که به تبع آن موجب کاهش تقاضا برای تسهیلات و یا تحمل دوره‌های انتظار طولانی جهت استفاده از سقف‌های جدید تسهیلات بوده است. البته در مقاطعی که قیمت مسکن با افزایش

مواجهه بوده به دلیل بالارفتن تقاضا برای واحدهای احداثی شرکت سرمایه گذاری مسکن و واگذاری سهم شرکت مسکن در قالب عقد مشارکت مدنی، حجم تسهیلات بانک به این شرکت نیز افزایش داشته است. برای تحلیل دقیقتر روند پیش گفته، 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 وموسسات 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 یافته است. طی همین دوره مانده تسهیلات بانک مسکن با متوسط رشد سالانه ۲۱/۶ درصد از ۱۱۳۶/۵ میلیارد ریال به ۲۴۸۵/۶ میلیارد ریال رسیده است 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 سرمایه گذاری 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 سرمایه گذاری مسکن معطوف شد. به گونه ای که براساس مصوبات شورای پول و اعتبار سقف تسهیلات اعطایی به شرکت فوق طی سالهای برنامه اول از ۱۰ 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 می دهد 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 یافته است. 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 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. به طوری که سهم این عقد از ۱۹/۵ درصد در سال ۱۳۶۹ به ۲۸/۷ درصد در سال ۱۳۷۲ افزایش یافته است. تجدید سازمان صندوق پس انداز مسکن از سال ۱۳۶۹ در افزایش تسهیلات در قالب عقد مزبور از علل این افزایش می‌باشد.

در برنامه اول توسعه جمعاً ۱۳۹۴۹/۸ میلیارد ریال توسط بخش خصوصی در ساختمان‌های جدید مناطق شهری سرمایه‌گذاری شده است. 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 به سرمایه

گذاری بخش خصوصی در ساختمان‌های جدید مناطق شهری از ۱۵/۷ درصد در سال ۱۳۶۹ به ۲/۹ درصد در سال ۱۳۷۲ کاهش یافته است. به عبارت دیگر چنانچه تسهیلات مشارکت مدنی پرداختی به شرکت سرمایه گذاری 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 به‌طور متوسط سالانه ۴۵۴/۰ درصد رشد نشان می‌دهد. لذا ملاحظه می‌شود بخش عمده تسهیلات اعطایی در قالب عقد مزبور به شرکت سرمایه گذاری مسکن که صد درصد سهام آن به بانک مسکن به عنوان یک بانک دولتی تعلق دارد، پرداخت شده است. رشد متوسط سرمایه گذاری 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 مبادله 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 سرمایه گذاری مسکن احداث ۱۱۳۶۳ واحد را آغاز که از این تعداد ۳۱۴۷ واحد تکمیل و به واجدین شرایط دارنده حساب صندوق پس انداز بانک مسکن واگذار شد. مجموع تسهیلات اعطایی به شرکت مزبور طی سال‌های یاد شده ۱۶۵ میلیارد ریال بوده است.

جدول ۷- نقش بانک مسکن در تامین مالی بخش برنامه اول توسعه (۷۲-۱۳۶۸) (میلیارد ریال - درصد)

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

۱- بدون سود و درآمد سال های آتی.

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

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

در همین دوره جذب منابع بانک (مانده سپرده های 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 سپرده های بانک طی این دوره نشان می دهد که جذب بالای سپرده

در قالب حساب صندوق پس انداز مسکن در رشد کل سپرده های بانک موثر بوده است.

بررسی روند سرمایه گذاری بخش خصوصی در برنامه اول و میزان تسهیلات اعطایی بانک نیز ارتباط معنی داری بین این دو متغیر نشان نمی دهد. بنابراین می توان نتیجه گیری نمود که بانک مسکن در برنامه اول به دنبال تجدید ساختار در صندوق پس انداز مسکن تاسیس شرکت سرمایه گذاری مسکن و احداث واحدهای مسکونی و واگذاری آن از طریق حساب صندوق پس انداز مسکن بوده است.

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

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

مانده تسهیلات اعطایی بانک ها 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 بانک ها در اعطای تسهیلات به این بخش نشان می دهد که در مقایسه با برنامه اول توسعه میزان مشارکت بانک های تجاری در مقایسه با بانک مسکن از رشد کمتری برخوردار بوده است. به طوری که سهم بانک مسکن از مانده تسهیلات اعطایی از ۲۶/۲ درصد در سال ۱۳۷۳ به ۳۹/۵ درصد در سال ۱۳۷۸ افزایش یافته است. بررسی عملکرد تسهیلات اعطایی بانک مسکن طی سال های برنامه دوم حاکی از متوسط رشد سالانه ۵۷/۰ درصد می باشد 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 آیین‌نامه 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 سپرده‌گذاری 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 ارزان‌قیمت و پرداخت یارانه به افرادی بود که الگوی مصرف مسکن (در تهران و شهرهای بزرگ ۷۵ مترمربع و در سایر شهرها با زیربنای ۱۰۰ مترمربع) را رعایت می‌کردند. مجوز اعطای تسهیلات جهت خرید واحد مسکونی از طریق صندوق پس‌انداز مسکن همراه با افزایش قیمت واحدهای مسکونی در سال ۱۳۷۵ در افزایش تمایل استفاده از تسهیلات بانکی در قالب حساب صندوق پس‌انداز مسکن موثر بوده است. رشد سهم تسهیلات اعطایی در قالب عقد فروش اقساطی که ناظر بر تسهیلات پرداختی از طریق حساب مزبور و واگذاری سهم‌الشرکه بانک که به صورت مشارکت مدنی پرداخت شده، تأییدی 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 به طوری که تسهیلات بانک در سال ۱۳۷۸ با رشد قابل ملاحظه‌ای روبرو بوده است. همچنین بر اساس مصوبه شماره ۸۶۵/۳ شورای پول و اعتبار میزان سرمایه شرکت سرمایه‌گذاری مسکن از ۵۰ به ۱۰۰ 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.

دردوره 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 بانک در سرمایه‌گذاری بخش خصوصی موثر بوده است.

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 خصوصی در مقایسه با برنامه اول توسعه می‌باشد. 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 می‌شود. 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 سرمایه‌گذاری مسکن و در قالب حساب صندوق پس انداز مسکن به واجدان شرایط واگذار شد.

جدول ۸- نقش بانک مسکن در تامین مالی بخش 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 بانک‌های 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 سرمایه گذاری مسکن |
| ۳۰/۷ | ۲۲۰۶۹/۱ | ۱۷۹۴۹/۸ | ۱۷۷۷۹/۱ | ۱۲۸۳۲/۴ | ۷۵۵۵/۴ | سرمایه گذاری بخش خصوصی در مناطق شهری |
| - | ۵/۲ | ۴/۱ | ۳/۱ | ۵/۷ | ۵/۳ | سهم تسهیلات مشارکت مدنی به سرمایه گذاری (۲) |
| ۳۷/۰ | ۱۳۶/۵ | ۹۷/۸ | ۶۵/۲ | ۴۷/۵ | ۳۸/۸ | تعداد تسهیلات فروش اقساطی (هزار فقره) |
| ۸/۵ | ۲۹۱ | ۲۱۱ | ۱۵۳/۷ | ۲۰۴/۷ | ۲۰۹/۹ | واحدهای مسکونی تکمیل شده در مناطق شهری کشور (هزار واحد) |
| - | ۴۶/۹ | ۴۶/۴ | ۴۲/۴ | ۲۲/۲ | ۱۸/۵ | سهم تعداد وام‌های فروش اقساطی بانک نسبت به واحدهای تکمیل شده در مناطق شهری کشور |

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

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 قرارداد داشته است. با توجه به رشد بیشتر تسهیلات اعطایی کسری منابع از طریق ایجاد بدهی به بانک مرکزی تامین شده، به طوری که 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 یافته است. 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 سال‌های (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 مرحله‌ای مسکن گروه‌های کم‌درآمد، 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 می‌باشد.

در طول این برنامه به دنبال 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 است. اما عملکرد بانک مسکن در مقایسه با دوره برنامه دوم کاهش چشمگیری نشان می‌دهد. 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 می‌باشد.

مانده تسهیلات اعطایی بانک‌ها به بخش غیر دولتی ساختمان و مسکن در چهار سال اول برنامه سوم به‌طور متوسط ۳۱/۰ درصد بوده است. 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 بالاترکل مانده تسهیلات درمقایسه با بانک مسکن موثر بوده است، به طوری که سهم مانده بانک مسکن از کل مانده، روند نزولی داشته و به ۳۴/۶ درصد در پایان سال ۱۳۸۲ رسیده که در سطحی پایین تراز سال ۱۳۶۸ می باشد. این درحالی است که براساس مصوبات شورای پول و اعتبار نسبت نرخ ذخیره قانونی برای بانک مسکن ۱۰ درصد که پایین تراز بانک‌های تجاری می باشد. (این نسبت برای سپرده های صندوق پس انداز مسکن معادل ۲ درصد است)

بررسی تسهیلات پرداختی بانک برحسب عقود نشان می دهد تسهیلات در قالب عقد مشارکت مدنی ۵۶/۷ درصد رشد داشته که در مقایسه با دوبرنامه 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 ذکر شده در رشد بالای تسهیلات مشارکت مدنی موثر بوده است. در این دوره تسهیلات اعطایی بانک به شرکت سرمایه گذاری مسکن به دلیل عدم موافقت شورای پول و اعتبار برای افزایش سقف تسهیلات پرداختی به شرکت فوق (از ۵۰۰ به ۸۰۰ میلیارد ریال) کاهش یافت. در مقابل اجرای سیاست‌های اعتباری در قالب طرح های 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 سرمایه گذاری مسکن می توان 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 سرمایه گذاری مسکن حدود ۶۳۸/۵ میلیارد ریال است که در مقایسه با کل تسهیلات مشارکت مدنی بانک حدود ۷/۰ درصد می باشد. این رقم در مقایسه با رقم برنامه دوم توسعه کاهش چشمگیری نشان می دهد. در این دوره علی رغم افزایش سقف تسهیلات از ۵۰ به ۷۰ میلیون ریال، به دلیل افزایش قابل ملاحظه قیمت ها 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 سال های 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 می شود. نسبت مذکور در مقایسه با عملکرد برنامه اول افزایش و در مقایسه با برنامه دوم توسعه کاهش نشان می دهد. در این دوره عمده فعالیت بانک به اعطای تسهیلات در قالب عقد مشارکت مدنی معطوف شده است. همچنان که 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 سرمایه گذاری 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 می دهد. 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.

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

جدول ۹- نقش بانک مسکن در تامین مالی بخش برنامه سوم توسعه (۸۲-۱۳۷۹)

(میلیارد ریال - درصد)

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

۱- بدون سود و درآمد سالهای آتی.

۲- پس از کسر تسهیلات مشارکت مدنی به شرکت سرمایه گذاری مسکن. ماخذ: بانک مرکزی جمهوری اسلامی ایران، گزارش سالیانه بانک مسکن و محاسبات نگارنده.

۴- جمع بندی و نتیجه گیری

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 سرمایه گذاری 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. بالا بودن نسبت دارایی‌های سودآور به کل دارایی‌های بانک نیز از جمله دلایل سودآوری بانک به شمار می رود. در سال‌های اخیر نیز به دنبال اعلام نرخ قطعی سود با رشد بالای جذب سپرده های سرمایه گذاری مواجه بوده که جهت تامین سود علاوه بر سرمایه گذاری 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 می رود.

۳- بررسی سهم تسهیلات پرداختی پس از حذف تسهیلات پرداختی به شرکت سرمایه گذاری مسکن در قالب عقد مشارکت مدنی حاکی از کاهش سهم بانک مسکن در تامین مالی سرمایه گذاری 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 بررسی (۸۲-۱۳۶۹) این سهم ناچیز و حداکثر به میزان ۶/۰ درصد بوده است. بنابراین به نظر می رسد ارتباط معنی داری بین سرمایه گذاری 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 سرمایه گذاری و یا خروج سرمایه از بخش می نماید.

۴- بررسی روند سرمایه گذاری بخش خصوصی و میزان تسهیلات اعطایی بانک نیز ارتباط معنی داری بین این دو متغیر نشان نمی دهد بنابراین بانک مسکن با ایجاد شرکت سرمایه گذاری با توجه به دسترسی آسان تر 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 ملاحظه ای 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 سپرده های مدت دار بویژه سپرده سرمایه گذاری بلند مدت است. اعلام نرخهای قطعی سود از سال ۱۳۷۹ در رشد جذب این سپرده ها موثر بوده است. اگرچه اعمال این شیوه یکی از راه‌های جذب منابع به‌شمار می رود 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 می گیرد و علاوه براین 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 بلند مدت می باشد، بانک با مشکلات جدی مواجه خواهد شد.

فهرست 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 داراییها و بدهیهای بانکهای تخصصی، سالهای مختلف.
- ۷- مومنی روچی، شجاع، (۱۳۸۱)، مجموعه بخشنامه های مدیریت نظارت و امور بانکهای بانک مرکزی جمهوری اسلامی ایران، پژوهشکده پولی و بانکی، ویرایش دوم .
- ۸- بانک مسکن، اداره برنامه ریزی و تشکیلات بانک مسکن ، گزارش عملکردبانک مسکن، سالهای مختلف.
- ۹- ضیایی ، منوچهر ، (۱۳۷۳)، مجموعه اساسنامه های 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 ، محمد 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- باوندی پور ، یداله، (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.
- ۱۸- صادقی نیا ، 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 در خصوص بانک مسکن، سالهای مختلف.
- ۲۲- رحیمی انارکی، ابوالقاسم،(۱۳۷۷)، بررسی عملکرد بخش مسکن در برنامه دوم توسعه اقتصادی ، اجتماعی و فرهنگی جمهوری اسلامی ایران(۷۶-۱۳۷۴)، 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 ایران، چاپ پنجم.
- ۲۵- بانک رهنی ایران، اساسنامه شرکت های پس انداز و وام مسکن، (بدون تاریخ).
- ۲۶- بانک رهنی ایران ، مقررات شرکت های پس انداز و وام مسکن، (بدون تاریخ).