



پژوهشکده پولی و بانکی
بانک مرکزی جمهوری اسلامی ایران

(۱۷۹)

شناسایی روش‌های نوین تجهیز منابع در بانک مسکن

با نگرش تخصیص در بخش مسکن

مجری طرح:

دکتر احمد مجتهد

مشاور طرح:

دکتر علی حسن‌زاده

همکاران طرح:

علاءالدین ازوجی - سعید امیریان - سید مهدی ارانی

سرشناسه

: مجتهد، احمد، ۱۳۲۴ -

عنوان و نام پدیدآور

: شناسایی روش‌های نوین تجهیز منابع در بانک مسکن با نگرش تخصیص در بخش مسکن /

مجری طرح احمد مجتهد؛ مشاور طرح علی حسن‌زاده؛ همکاران طرح علاءالدین ازواجی،

سعید امیریان، مهدی ارانی.

مشخصات نشر

: تهران: پژوهشکده پولی و بانکی، ۱۳۸۷.

مشخصات ظاهری

: ۱۶۲ ص: جدول، نمودار.

فروست

: پژوهشکده پولی و بانکی، بانک مرکزی جمهوری اسلامی؛ ۱۷۹.

شابک

: 978-964-8257-63-2

وضعیت فهرست‌نویسی: فیپا

یادداشت

: پشت جلد به انگلیسی Identification of New Methods for Financing in the Maskan

(Housing) Bank (with Allocation Approach in Housing Sector)

یادداشت

: کتابنامه: ص. ۱۶۱-۱۶۲.

موضوع

: بانک مسکن.

موضوع

: مسکن - - ایران - - امور مالی.

شناسه افزوده

: حسن‌زاده، علی، ۱۳۴۶ -

شناسه افزوده

: ازواجی، علاءالدین

شناسه افزوده

: امیریان، سعید

شناسه افزوده

: موضوع با نظر بخش موضوع.

رده‌بندی کنگره

: HG ۳۲۷۰/۲ / ۱۶م ۱۳۸۷

رده‌بندی دیویی

: ۳۳۲/۳۲ ۹۵۵

شماره کتابشناسی ملی

: ۱۳۰۶۶۲۸

ISBN: 978-964-8257-63-2

شابک: ۹۷۸-۹۶۴-۸۲۵۷-۶۳-۲



نام کتاب: شناسایی روش‌های نوین تجهیز منابع در بانک مسکن با نگرش تخصیص در بخش مسکن

مجری طرح: دکتر احمد مجتهد

همکاران طرح: دکتر علی حسن‌زاده، علاءالدین ازواجی، سعید امیریان، سید مهدی ارانی

ناشر: پژوهشکده پولی و بانکی، بانک مرکزی ج.ا.ا.

نوبت چاپ: اول

تاریخ انتشار: تابستان ۱۳۸۷

تیراژ: ۱۰۰۰ جلد

قطع: وزیری

نشانی: تهران، خیابان شریعتی، بعد از خیابان استاد مطهری، کوچه شهید رضا شکرابی، پلاک ۵۶.

کد پستی: ۱۵۶۷۷۱۴۸۱۱

تلفن: ۸۸۴۲۶۵۹۶ - ۸۸۴۱۹۱۸۴

فاکس: ۸۸۴۳۹۳۳۷

پست الکترونیکی: E-mail: info@mbra-cbi.org

(کلیه حقوق برای ناشر محفوظ است)

فهرست مطالب

صفحه

موضوع

پیشگفتار

ط

۱ فصل اول: بررسی ادبیات موجود در زمینه تأمین منابع در سیستم

اعتباری مسکن در برخی از کشورها

۱-۱. مقدمه ۱

۲-۱. تجربیات کشورهای منتخب در تأمین منابع مالی مسکن ۲

۴-۱-۲. نظام تأمین مالی مسکن در آمریکا ۴

۶-۲-۲. نظام تأمین مالی مسکن در هند ۶

۷-۲-۳. نظام تأمین مالی مسکن در کانادا ۷

۸-۲-۳-۱. انواع وام‌ها و قراردادهای ۸

۹-۲-۳-۲. شرایط اعطای وام و تأمین مالی آن ۹

۱۰-۲-۴. نظام تأمین مالی مسکن در اسلوانی ۱۰

۱۱-۲-۵. نظام تأمین مالی مسکن در ونزوئلا ۱۱

۱۶-۳-۱. شیوه‌های تأمین مالی در نظام اعتباری مسکن ۱۶

۱۶-۳-۱-۱. بازار رهن ۱۶

۱۸-۳-۲. طرح‌های قرارداد پس‌انداز ۱۸

۱۸-۳-۳. اوراق مشارکت مسکن ۱۸

۱۹-۳-۴. طرح‌های پس‌انداز اجباری و صندوق‌های ویژه مسکن ۱۹

۱۹-۳-۵. روش‌های تأمین منابع مالی برای گروه‌های کم‌درآمد جامعه ۱۹

۱۹-۳-۵-۱. اعتبارات خرد ۱۹

۱۹-۳-۵-۲. ارائه وام‌های کم بهره ۱۹

۲۱-۳-۵-۳. روش مشارکتی ۲۱

۲۱-۳-۶. تعاونی‌های اعتبار و پس‌انداز مسکن ۲۱

- ۲۱ ۷-۳-۱. پیش‌فروش و پیش‌خرید واحدهای مسکونی
- ۲۳ ۴-۱. روش‌های تخصیص منابع در نظام اعتباری مسکن
- ۲۴ ۱-۴-۱. سازوکار اعطای وام رهنی
- ۲۷ ۲-۴-۱. روش رشد پلکانی اقساط وام و تسهیلات بلندمدت
- ۲۷ ۳-۴-۱. روش‌های تخصیص اعتبار به اقشار کم درآمد جامعه
- ۲۷ ۱-۳-۴-۱. روش مرحله‌ای تسهیلات و وام‌ها
- ۲۷ ۲-۳-۴-۱. برنامه‌های حمایت از پروژه‌های استیجاری
- ۲۸ ۳-۳-۴-۱. روش سهامی
- ۲۹ ۴-۳-۴-۱. حذف قیمت زمین از قیمت مسکن
- ۲۹ ۵-۱. بررسی امکان استفاده از روش‌های مذکور در ایران
- ۳۷ فصل دوم: تحولات صندوق پس‌انداز مسکن و شناسایی ساختار سپرده‌ها در بانک مسکن
- ۳۷ ۱-۲. مقدمه
- ۳۸ ۲-۲. تاریخچه فعالیت‌های رهنی و بانک مسکن
- ۳۸ ۱-۲-۲. مؤسسه رهنی ایران
- ۳۸ ۲-۲-۲. بانک رهنی ایران
- ۴۸ ۳-۲-۲. شرکت‌های پس‌انداز و وام مسکن
- ۵۱ ۴-۲-۲. بانک ساختمان
- ۵۲ ۵-۲-۲. بانک فرهنگیان ایران
- ۵۳ ۶-۲-۲. بانک مسکن
- ۵۵ ۳-۲. تحولات صندوق پس‌انداز مسکن
- ۵۵ ۱-۳-۲. وضعیت سپرده‌ها قبل از تجدید صندوق پس‌انداز مسکن (قبل از سال ۱۳۶۹)
- ۵۶ ۲-۳-۲. تجدید سازمانی صندوق پس‌انداز مسکن
- ۵۸ ۳-۳-۲. بازنگری مجدد در شیوه‌های سپرده‌گذاری و تسهیلات
- ۶۰ ۴-۳-۲. حساب پس‌انداز مسکن ویژه کارکنان دولت
- ۶۱ ۵-۳-۲. برقراری تسهیلات خرید مسکن برای عموم مردم

۶۲	۶-۳-۲. اعطای تسهیلات ویژه به سپرده‌گذاران صندوق پس‌انداز مسکن
۶۳	۷-۳-۲. طرح‌های صندوق پس‌انداز مسکن در سال‌های اخیر
۶۷	۴-۲. تحولات سپرده‌ها و تسهیلات مسکن در بانک مسکن
۶۷	۱-۴-۲. ترکیب انواع سپرده‌های بانک مسکن
۶۸	۲-۴-۲. تحولات سپرده‌های فرض‌الحسنه وام‌خواه
۷۴	۳-۴-۲. تسهیلات با سپرده و بدون سپرده بر حسب نوع قرارداد
۷۸	۴-۴-۲. سرانه جذب سپرده و تسهیلات شعب بانک مسکن
۷۸	۵-۴-۲. سهم سپرده‌ها در شعب استانی و تغییرات آن
۸۱	۶-۴-۲. سهم تسهیلات اعطایی در شعب استانی
۸۴	۷-۴-۲. شاخص تسهیلات به سپرده در شعب استانی
۸۷	۵-۲. جمع‌بندی فصل دوم
۹۱	فصل سوم: بررسی تنگناهای موجود در بانک مسکن از نظر تطابق ویژگی‌های منابع با تسهیلات بخش مسکن
۹۱	۱-۳. مقدمه
۹۲	۲-۳. شاخص‌های ارزیابی سپرده‌ها و تسهیلات بانک مسکن
۹۴	۱-۲-۳. نسبت‌های سودآوری بانک مسکن
۹۶	۲-۲-۳. شاخص‌های کارآیی نیروی انسانی بانک مسکن
۱۰۱	۳-۲-۳. شاخص‌های مالی - عملیاتی بر اساس شعب بانک مسکن
۱۰۵	۴-۲-۳. شاخص‌های مالی - عملیاتی بر اساس سرانه کارکنان بانک مسکن
۱۰۶	۵-۲-۳. نسبت‌های ترازنامه‌ای و اهرمی بانک مسکن
۱۱۱	۶-۲-۳. نسبت‌های سود و زیان بانک مسکن
۱۱۲	۳-۳. مقایسه تورم و سود سپرده و تسهیلات
۱۱۲	۱-۳-۳. مقایسه شاخص بهای مصرف‌کننده و بهای مسکن
۱۱۵	۲-۳-۳. مقایسه سود واقعی سپرده‌ها و تسهیلات بانکی
۱۲۰	۴-۳. بررسی استقبال و عدم استقبال مصرف‌کننده از تسهیلات دریافتی مسکن
۱۲۳	فصل چهارم: جمع‌بندی و ارائه توصیه‌های سیاستی
۱۲۳	۱-۴. جمع‌بندی کلی

- ۱۲۶ ۲-۴. چالش‌ها و توصیه‌های سیاستی
- ۱۲۶ ۲-۴. ۱. چالش‌ها
- ۱۲۸ ۲-۴. ۲. سیاست‌های ارتقاء کارایی نظام تأمین مالی مسکن
- ۱۲۹ ۲-۴. ۳. اقدامات اجرایی ارتقاء کارایی نظام تأمین مالی مسکن
- ۱۳۳ ضمیمه: گزارش شماره ۲۴۱ گروه کاری بانک بین‌المللی تسویه
مؤسسه‌های تأمین مالی مسکن در آسیا
- ۱۶۱ منابع و مآخذ

www.ketab.ir

فهرست جداول

صفحه

موضوع

۹	جدول (۱-۱) شرایط وام و اعطای رهن در کشور کانادا در شرایط کنونی
۲۰	جدول (۲-۱) مشخصات و ویژگی‌های وام‌های رهنی، وام شرکت‌های کوچک، و اعتبارات خرد
۴۴	جدول (۱-۲) انواع و شرایط وام‌های صندوق پس‌انداز مسکن در اوایل دوره ۱۳۵۴ - ۱۳۵۱
۴۴	جدول (۲-۲) انواع وام‌های صندوق پس‌انداز مسکن در اواخر سال ۱۳۵۳
۴۷	جدول (۳-۲) وام‌های اعطایی صندوق پس‌انداز مسکن بانک رهنی ایران ۵۷ - ۱۳۳۷
۴۸	جدول (۴-۲) فعالیت صندوق پس‌انداز مسکن در دوره ۷ ساله (۶۴ - ۱۳۵۸)
۵۰	جدول (۵-۲) تاریخ شروع فعالیت و سرمایه شرکت‌های پس‌انداز و وام مسکن
۵۱	جدول (۶-۲) سپرده‌ها و وام‌های اعطایی شرکت‌های پس‌انداز و وام مسکن از ابتدا تا سال ۱۳۵۸
۵۶	جدول (۷-۲) ویژگی‌های حساب سپرده قرض‌الحسنه تأمین مسکن
۶۶	جدول (۸-۲) شرایط سقف تسهیلات و حداقل موجودی و مدت انتظار بانک مسکن در سال ۱۳۸۲
۶۹	جدول (۹-۲) ترکیب کل سپرده‌های بانک مسکن در طی سال‌های ۸۴ - ۱۳۷۵
۷۲	جدول (۱۰-۲) مانده کل سپرده‌های قرض‌الحسنه و مانده سپرده‌های قرض‌الحسنه پس‌انداز مسکن و تأمین مسکن نزد بانک مسکن
۷۳	جدول (۱۱-۲) مانده کل سپرده‌های قرض‌الحسنه و مانده سپرده‌های قرض‌الحسنه پس‌انداز مسکن و تأمین مسکن به ازای هر حساب نزد بانک مسکن

- ۷۶ جدول (۱۲-۲) مبلغ و سرانه تسهیلات اعطایی بانک مسکن بر حسب نوع قرارداد
- ۷۷ جدول (۱۳-۲) مقایسه رشد تسهیلات اعطایی و کل سپرده‌های قرض‌الحسنه و سپرده‌گذاری در قالب پس‌انداز مسکن بانک مسکن در دوره ۸۴ - ۱۳۷۵
- ۷۹ جدول (۱۴-۲) نسبت تسهیلات و مانده کل سپرده‌های قرض‌الحسنه پس‌انداز مسکن به تعداد شعب بانک مسکن
- ۸۲ جدول (۱۵-۲) تغییرات مانده سپرده‌های غیردولتی در بانک مسکن به تفکیک مدیریت شعب
- ۸۳ جدول (۱۶-۲) تغییرات مانده سپرده‌های غیردولتی در بانک مسکن به تفکیک مدیریت شعب
- ۸۵ جدول (۱۷-۲) نسبت تسهیلات اعطایی به مانده کل سپرده‌ها در بانک مسکن به تفکیک مدیریت شعب
- ۸۶ جدول (۱۸-۲) نسبت تسهیلات اعطایی به مانده کل سپرده‌ها در بانک مسکن به تفکیک مدیریت شعب
- ۹۶ جدول (۱۹-۳) روند تحولات شاخص‌های سودآوری بانک مسکن طی سال‌های ۸۳ - ۱۳۶۸
- ۱۰۱ جدول (۲۰-۳) تغییرات شاخص‌های مرتبط با کارآیی نیروی انسانی در بانک مسکن در طی سال‌های ۸۳ - ۱۳۶۸
- ۱۰۴ جدول (۲۱-۳) روند تحولات شاخص‌های مالی - عملیاتی براساس تعداد شعب بانک مسکن در طی سال‌های ۸۴ - ۱۳۶۸
- ۱۰۴ جدول (۲۲-۳) روند تحولات نسبت سپرده به تعداد شعب بر حسب مناطق شهری بانک مسکن در طی سال‌های ۸۴ - ۱۳۶۸
- ۱۰۵ جدول (۲۳-۵) تغییرات شاخص‌های مالی - عملیاتی بر اساس تعداد کارکنان در بانک مسکن در طی سال‌های ۸۴ - ۱۳۶۸
- ۱۱۱ جدول (۲۴-۶) تغییرات نسبت‌های ترازنامه و اهرمی بانک مسکن در طی سال‌های ۸۳ - ۱۳۶۸
- ۱۱۴ جدول (۲۵-۷) تغییرات شاخص‌های بهای مصرف‌کننده و بهای مسکن سال‌های ۸۵ - ۱۳۶۸

- جدول (۸-۳) روند نرخ سود سپرده‌ها در نظام بانکی کشور به تفکیک دوره زمانی ۱۱۶
- جدول (۹-۳) تغییرات سود تسهیلات در نظام بانکی (تخصصی و تجاری) ایران ۱۱۸
- جدول (۱۰-۳) نرخ سود واقعی سپرده‌ها و تسهیلات بانکی بر اساس شاخص CPI ۱۱۹
- جدول (۱۱-۳) نرخ سود قراردادهای تسهیلات (اعطایی) به جز مشارکت مدنی ۱۲۰
- طی دوره ۸۳ - ۸۵ در بانک مسکن
- جدول (۱۲-۳) میزان و ترکیب تسهیلات اعطایی بانک مسکن بر حسب نوع قراردادهای ۱۲۲

www.ketab.ir

فهرست نمودار

صفحه

موضوع

۱۴۰ نمودار (۱) اوراق منتشره داخلی با پشتوانه رهنی

۱۴۷ نمودار (۲) ریسک مدیریت شده توسط مؤسسات تأمین مالی مسکن

www.ketab.ir

مراکز پژوهشی و مؤسسات تحقیق و توسعه نقش قابل توجهی را در بررسی مسائل مهم علمی در عرصه برنامه‌های رشد و توسعه اقتصادی کشورها ایفا می‌نمایند. این گونه مؤسسات با معرفی ابداعات و نوآوری‌های علمی، بسترهای لازم را برای افزایش کارایی و بهره‌وری در بخش‌های تولیدی کشور، و نهایتاً افزایش توان و استعدادها بالقوه و بالفعل اقتصادی فراهم می‌آورند.

پژوهشکده پولی و بانکی - بانک مرکزی جمهوری اسلامی ایران، به عنوان یکی از مراکز تخصصی اقتصادی در سال‌های اخیر از جایگاه ویژه‌ای در عرصه معرفی نوآوری‌ها و ابداعات مالی و پولی در نظام بانکی و اقتصادی کشور برخوردار گردیده است. این مرکز با اتکاء بر تجربه نسبتاً بلندمدت خود، بیش از ۱۸ سال فعالیت در عرصه‌های تحقیقاتی، از قبیل: برگزاری کنفرانس‌های سالانه و ماهانه، برپایی کارگاه‌های پژوهشی، انتشار بیش از ۲۰۰ عنوان کتاب، انتشار دو فصلنامه تخصصی اقتصادی به زبان‌های فارسی و انگلیسی، و انتشار منظم بولتن پیش‌بینی‌های فصلی اقتصادی، و همچنین تأمین نیازهای آماری و اطلاعاتی پژوهشگران، استادان، و دانشجویان از طریق توسعه کتابخانه تخصصی خود و مرکز اطلاع‌رسانی، سهم بسزایی را در تحقق اهداف اقتصادی کشور، خصوصاً در بخش‌های پولی و بازار سرمایه، داشته است. بسیاری از سیاست‌گذاری‌ها و تصمیمات مهم اقتصادی کشور، خصوصاً در بخش‌های پولی و سرمایه، ثمره مباحث ارائه شده در سمینارها و مطالعات انجام شده در این پژوهشکده بوده است.

کتاب حاضر محصول نهایی مطالعه‌ای در زمینه آشنایی با شیوه‌های تأمین مالی برای بخش مسکن به عنوان یکی از مهمترین بخش‌های اقتصادی - عمرانی در کشور می‌باشد. این مطالعه در پنج فصل طراحی گردیده است. در فصل اول به بررسی ادبیات نوین و تجربی در زمینه تأمین مالی سیستم‌های اعتباری مسکن در کشورهای آمریکا، هند، کانادا، اسلوانی، و ونزوئلا پرداخته؛ و اشاره‌ای به روش‌های تأمین مالی برای گروه‌های کم درآمد جامعه شده است. فصل دوم به بررسی تحولات صندوق پس‌انداز مسکن و شناسایی ساختار سپرده‌ها در بانک مسکن اختصاص یافته است. فصل سوم با اتکاء به شاخص‌های ارزیابی سپرده‌ها، تسهیلات، سودآوری، نیروی انسانی، مالی، عملیاتی، به بررسی و تحلیل عملکرد این بانک با مشارکت در زمینه جذب منابع مالی، و تنگناهای آن

برای تجهیز منابع پرداخته است. و نهایتاً در فصل چهارم با توجه به چالش‌های موجود بخش مسکن برای تأمین مالی، توصیه‌های سیاستی در اقتصادهای پیشنهادی برای ارتقاء کارایی نظام تأمین مالی در بخش مسکن کشور معرفی گردیده است. در قسمت ضمیمه، گزارش گروه کاری بانک بین‌المللی تسویه در رابطه با مؤسسه‌های تأمین مالی مسکن دولتی در آسیا، درباره هفت کشور آسیایی جهت آشنایی خوانندگان ترجمه گردیده است. در ضمن لازم است که از بانک مسکن به خاطر حمایت مالی جهت این پروژه سپاسگزاری به عمل آید.

پژوهشکده پولی و بانکی امیدوار است که انتشار این کتاب مورد استفاده علاقه‌مندان، مسئولین، و کارشناسان قرار گیرد؛ و نقطه شروعی برای پژوهش‌های تکمیلی در این زمینه باشد.

دکتر احمد مجتهد

مشاور رئیس کل بانک مرکزی ج.ا.ا.

و

رئیس پژوهشکده پولی و بانکی