

هیأت وزیران به ریاست معاون اول رئیس جمهوری – در تاریخ ۲۷ مهرماه سال جاری «دستورالعمل اجرایی خرید و فروش طلا و نقره به صورت برخط» را به وزارتخانه‌های صمت، اطلاعات، دادگستری، امور اقتصادی و دارایی، ستاد هماهنگی مبارزه با مفاسد اقتصادی، دادستانی کل کشور، سازمان تعزیرات حکومتی، فرماندهی انتظامی جمهوری اسلامی ایران، دبیرخانه ستاد مرکزی مبارزه با قاچاق کالا و ارز و بانک مرکزی جمهوری اسلامی، تصویب و در تاریخ ۱۸ آبان ماه آن را ابلاغ کرد که براساس آن مقرر شده تا معاملات و خرید و فروش طلا و نقره در بستر پلتفرم‌های خرید آنلاین، ساماندهی و تنظیم شود و به نهاد‌های ذربط مهلت داده تا بستر اجرایی این دستورالعمل را هرچه زودتر فراهم کنند.

در این رابطه، محمد ششتی آری – عضو هیات رئیسه کمیسیون تخصصی طلا و جواهر اتاق اصناف ایران – در گفت‌وگو با ایسنا، گفت: با توجه به رخدادهایی که طی سال‌های اخیر در این حوزه صورت گرفته و زیان‌هایی که بسیاری از سرمایه‌گذاران متحمل شدند، تصمیم نهاد‌های نظارتی بر آن شد تا فعالیت فروش آنلاین طلا و معاملات مرتبط را ساماندهی کنند و بر همین اساس، بانک مرکزی و سایر دستگاه‌های ذی ربط گرد هم آمدند و آیین‌نامه‌ای تدوین کردند که پس از تصویب توسط هیأت وزیران، برای اجرا ابلاغ شد.

«نقطه قوت دستورالعمل کجاست؟»

وی افزود: بر اساس این آیین‌نامه، مقرر شده تا مرجع صدور مجوز برای فعالان حوزه فروش آنلاین طلا، «اتحادیه کسب وکارهای مجاری» باشد و متقاضیان از طریق درگاه ملی مجوزها، برای دریافت مجوز اقدام کنند که یکی از مهم‌ترین محورهای این قانون، الزام پلتفرم‌ها به اعلام و تطبیق «موجودی طلای قابل فروش در لحظه» است. بدین معنا که هر میزان طلایی که پلتفرم در لحظه می‌فروشد، باید معادل فیزیکی آن را در سیرده خود نزد بانک کارگشایی یا بانک مرکزی داشته باشد و در صورت فروش بیش از حد موجودی، بلافاصله باید نسبت به شارژ آن اقدام کند که این موضوع از مهم‌ترین نقاط قوت این قانون است که بسیاری از فعالان بازار نیز به دنبال تحقق آن بودند.

این عضو هیات رئیسه کمیسیون تخصصی طلا و جواهر اتاق اصناف ایران خاطرنشان کرد: حدود دو تا سه ماه است که امکان دریافت این مجوزها فراهم شده و اتحادیه به کسب وکارهای مجاری نیز مسئول صدور مجوز برای این گروه‌ها است. همچنین، «قانون ملی استاندارد» حداقل عیار مجاز برای فروش طلا در کشور را ۱۸ عیار یا ۷۵۰ و حداکثر را ۲۴ عیار یا ۹۹۵ تعیین کرده است. به همین دلیل، هیئت دولت نیز در مصوبه اخیر خود تنها معامله طلا با عیار ۷۵۰ و نقره با عیار ۹۹۵ را در بستر پلتفرم‌ها مجاز دانسته و انجام معاملات طلا با عیاری غیر از ممنوع اعلام کرده است.

کشتی آری گفت: البته این محدودیت صرفا مربوط به پلتفرم‌های آنلاین یا برخط بوده و شامل بازار فیزیکی نمی‌شود که هدف از این تصمیم، استانداردسازی معاملات و جلوگیری از ترویج معاملات طلا با عیارهای غیرمتعارف مانند عیارهای ۳۲۵ یا ۷۸۸ که پیش‌تر در طلای آب‌شده رواج دارد است.

وی در رابطه با نحوه ساعت کاری این سکو‌ها و چالش‌های موجود در این رابطه تصریح کرد: موضوع دیگری که در مصوبه به آن اشاره شده، ساعت فعالیت و امکان انجام معاملات برخط است که تعیین دقیق آن به ضوابطی موقوف شده که قرار است بانک مرکزی تدوین کند و دلیل این امر آن است که برخی پلتفرم‌ها، ممکن است مشتریان خارجی داشته باشند و معاملاتشان بر مبنای قیمت جهانی اونس انجام شود و از آنجا که اختلاف زمانی بین کشورها وجود دارد، تعیین یک دامنه زمانی مشخص برای انجام معاملات نیازمند بررسی‌های کارشناسی دقیق‌تر است که این موضوع همچنان در دست بررسی کارشناسی قرار دارد.

«جلوی فرار مالیاتی گرفته می‌شود»

این عضو هیات رئیسه کمیسیون تخصصی طلا و جواهر اتاق اصناف ایران گفت: نکته مهم دیگر، محدودیت در انتقال دارایی از حساب یک کاربر به حساب کاربر دیگر در این پلتفرم‌هاست. طبق قانون، خرید و فروش تنها باید از طریق حساب شخصی انجام شود و امکان انتقال دارایی به حساب فرد دیگر وجود ندارد. این اقدام با هدف جلوگیری از پولشویی و ایجاد شفافیت بیشتر به‌ویژه در ارتباط با اجرای قانون «مالیات بر عایدی سرمایه» صورت گرفته است. چراکه، اختلاف قیمت خرید و فروش طلا برای برخی کاربران که معاملات در حجم‌های بالا انجام می‌دهند، مشمول مالیات خواهد شد و ثبت همه تراکنش‌ها در حساب شخصی برای جلوگیری از سوءاستفاده ضروری است.

کشتی آری در پایان در پاسخ به این پرسش که آیا وضع این مقررات موجب رونق بازار فیزیکی طلا خواهد شد یا خیر؟ توضیح داد: اجرای کامل و نظارت دقیق بر این مقررات احتمالا به زمان بیشتری نیاز دارد اما از دی ماه با الکترونیکی شدن کلیه معاملات، کنترل پذیری بازار بیشتر خواهد شد و تجربه چند سال گذشته، مانند ماجرای معاملات طلا در بورس، نشان داده است که مشتریان پلتفرم‌های آنلاین با مشتریان بازار فیزیکی متفاوت‌اند و معمولاً این دو بازار اثر مستقیم و قابل توجهی بر یکدیگر ندارند. بنابراین سرمایه‌گذاران خاص خود را دارند و انتظار نمی‌رود فعالیت یکی جایگزین یا مزاحم دیگری شود.

«آرمان ملی» از ضرورت اصلاح روند بانک‌ها گزارش می‌دهد

امید به گشایش گره بنگاهداری بانک‌ها



بنگاهداری بانک‌ها یک مسأله سیاسی و ساختاری است. شفافیت بانک‌ها یعنی روشن کردن جریان‌های مالی، ردیابی وام‌های کلان و... طبیعی است که بخش‌هایی از ساختار قدرت و

اقتصاد با چنین شفافیتی مخالفت کنند

که بنگاهداری افسارگسیخته و عدم شفافیت، در کنار ضعف نظارت و بدهی‌های انباشته قرار می‌گیرد، نتیجه چیزی جز مداخله اضطراری دولت و هزینه‌تراشی برای منابع عمومی نخواهد بود. اما آنچه که در حال حاضر مطرح است اینکه، آیا تهدید رئیس کل بانک مرکزی به فروش زیرقیمت دارایی‌های بانک‌های متخلف، می‌تواند ترمز این روند را بکشد؟ یا این نیز مانند بسیاری از سیاست‌های گذشته، صرفاً یک هشدار ظاهری خواهد بود که در عمل به نتیجه نمی‌رسد؟ کارشناسان معتقدند: برای پاسخ به این سوال باید به چند واقعیت توجه کرد. نخست اینکه بانک‌های دو دهه اخیر با تبدیل شدن به بازیگران بزرگ اقتصادی، شبکه‌ای از منافع مشترک با گروهی از شرکت‌ها، مدیران، پیمانکاران و حتی بخش‌هایی از ساختار دولتی ایجاد کرده‌اند. در نتیجه خروج از بنگاهداری برای این شبکه یعنی حذف یک منبع درآمدی مطمئن و پایان دادن به روابطی که سال‌ها بر اساس تبادل منافع شکل گرفته است. علاوه بر این بخشی از بانک‌ها عملاً بدون درآمد‌های حاصل از فعالیت‌های غیر بانکی، امکان بقا ندارند؛ چراکه ترانزاه آن‌ها با حجم غظیمی از مطالبات غیرجاری، بدهی به بانک مرکزی و زیان انباشته روبه‌روست. بر این اساس، در چنین شرایطی، فروش دارایی‌ها با قیمت کمتر از بازار، در ظاهر یک سیاست تنبیهی است، اما در عمل می‌تواند بانک‌ها را با شکاف مالی بیشتری مواجه کند و حتی برخی را به سمت ورشکستگی بکشانند. به خصوص در شرایط اقتصادی کنونی که بازار دارایی‌ها تحت تأثیر تورم، رکود بخش ساختمان و نبود خریدار واقعی قرار دارد، فروش گسترده املاک و شرکت‌های وابسته بانک‌ها با قیمت‌های پایین، عملاً به تضعیف بیشتر نظام بانکی منجر می‌شود.

«استفاده از ابزارهای عملیاتی»

از سوی دیگر، مقاومت بانک‌ها نشان داده که صرف صدور دستور و تهدید کافی نیست. چراکه وقتی رئیس سازمان بازرسی کشور از مقاومت بانک‌ها برای دسترسی وی به سامانه‌های بانکی سخن می‌گوید و زمانی که نظارت مؤثر وجود ندارد و سامانه‌ها در اختیار نهادهای نظارتی قرار نمی‌گیرد، در کنار فقدان ضمانت اجرایی برای اصلاح ساختاری و هنگامی که بانک‌ها می‌توانند با گردش دارایی، صورت‌های مالی خود را غیر واقعی زیبا نشان دهند، نمی‌توان انتظار داشت که با یک هشدار، رفتار آن‌ها تغییر کند. از سوی دیگر، و مهم‌تر آنکه بنگاهداری بانک‌ها تنها یک مسئله اقتصادی نیست؛ یک مسئله سیاسی و ساختاری است. چون شفاف‌سازی در بانک‌ها یعنی روشن کردن جریان‌های مالی، ردیابی وام‌های کلان، مشخص کردن ذی‌نفعان حقوقی و حقوقی و بررسی قراردادهای بزرگ و در این میان، طبیعی است که بخش‌هایی

پیشنهاد بنیاد مسکن برای افزایش تسهیلات روستایی ارائه شد

وام ارزان برای مسکن محرومان

اشاره به جنگ تحمیلی ۱۲ روزه اسرائیل علیه کشورمان گفت: بنیاد مسکن از ساعات اولیه ۲۳ خرداد و تجاوز ظالمانه رژیم اشغالگر قدس به کشورمان، بر حسب وظیفه ذاتی خود وارد عرصه شد و ماشین آلات خود را برای آواربرداری آماده و از رزایی خسارت‌ها را آغاز کرد.

وی گفت: بنیاد مسکن تجربه بیش از ۴۰ سال در رسیدگی به معیشت محرومان، همچنین تأمین موقت برخی واحدهای مسکونی برای افراد نیازمند، تعمیر و مقاوم سازی و همچنین ساخت مجدد واحدهای مسکونی (در صورت نیاز) دارد، اما در جنگ اخیر به دلیل محدودیت‌های مالی و در مقابل اعلام آمادگی شهرداری، بازسازی تهران به دستور رئیس جمهور به شهرداری واگذار شد. حجت الاسلام روحانی نژاد خاطرنشان کرد: بنیاد مسکن نیز بررسی‌هایی را که تا آن زمان از واحدهای خسارت دیده و آسیب دیده داشت و مشتمل بر بیش از هشت هزار مورد بود را به شهرداری تهران تحویل داد. وی ادامه داد: با این حال در سایر نقاط کشور بنیاد مسکن وارد عمل شد و هر کجا که خرابی‌هایی ناشی از جنگ به وجود آمده

بحران بازار مسکن زیر سایه بانک

طبق گزارش دیوان محاسبات بانک‌ها تکلیف قانونی پرداخت وام نهضت ملی مسکن را اجرا نکرده و ۱۶۰ هزار میلیارد تومان از تعهد خود را در بازار مسکن به تسهیلات مسکن اختصاص نداده‌اند.

بحران تأمین مسکن، در حالی سفره خانوارهای ایرانی را تحت فشار قرار داده که مطابق تکالیف قانونی، شبکه بانکی باید به عنوان موتور محرک تأمین مالی نهضت ملی مسکن عمل می‌کرد؛ اما بررسی نهاد‌های نظارتی نشان می‌دهد بخش قابل توجهی از منابع بانکی به جای هدایت به تسهیلات ساخت و حمایت از مستأجران، صرف فعالیت‌های غیرمورد از جمله خرید ملک، انباشت دارایی و سرمایه‌گذاری در بازارهای موزای شده است. این انحراف، شکاف تأمین مالی طرح‌های مسکن را تعمیق کرده و روند تحقق اهداف جهش تولید مسکن را با تأخیر جدی روبه‌رو ساخته است.

گزارش رسمی دیوان محاسبات کشور تأیید می‌کند که شبکه بانکی طی چهار سال منتهی به شهریور سال جاری، طبق ماده چهار قانون جهش تولید مسکن، مکلف به اجرای ۲،۲۲۱ هزار میلیارد تومان تعهد مالی بوده است؛ اما از این رقم، ۱،۶۲۰ هزار میلیارد تومان هنوز ایفا نشده و به چرخه تأمین مسکن مستأجران وارد نشده است.

مطابق قانون، سازمان امور مالیاتی کشور موظف است ۲۰ درصد از تعهدات انجام‌نشده را، معادل ۳۲۴ هزار میلیارد تومان، از بانک‌ها و مؤسسات اعتباری متخلف وصول و به خزانه‌داری کل کشور واریز کند؛ موضوعی که دیوان محاسبات بر اجرای فوری آن تأکید داشته و هشدار داده است که پس از پایان مهلت قانونی، با متخلفان برخورد قاطع صورت خواهد گرفت.

در این راستا، حسام عقابایی رئیس پیشین اتحادیه املاک در گفتگو با مهر با تأکید بر لزوم جلوگیری از ورود بانک‌ها به فعالیت‌های سوداگرانه در حوزه مسکن، گفت: بر اساس قانون بانکداری، ورود بانک‌ها به حوزه ساخت‌وساز، خرید و فروش املاک و به‌طور کلی بنگاه‌داری اقتصادی ممنوع است. به عبارتی دیگر بانک‌ها حق ندارند در تولید یا خرید و فروش مسکن ورود کنند و هرگونه فعالیت در این زمینه‌ها تخلف از قانون بانکداری محسوب می‌شود.

وی افزود: متأسفانه بسیاری از بانک‌های کشور، چه خصوصی و چه دولتی، برخلاف نص صریح قانون، وارد عرصه بنگاه‌داری در حوزه مسکن و املاک شده‌اند. این اقدام، تخلف آشکار از قوانین مالی و بانکی کشور است و لازم است دستگاه‌های نظارتی با جدیت با آن برخورد کنند. وظیفه نهاد‌های نظارتی از جمله سازمان بازرسی کل کشور و همچنین بانک مرکزی است که به این موضوع ورود کنند و از به‌کارگیری سرمایه‌ها و اندوخته‌های بانکی در حوزه ساخت‌وساز، خرید و فروش و سوداگری مسکن جلوگیری کنند.

عقابایی ادامه داد: این ودن نوعاً وظیفه قانونی دارند و با نظارت مؤثر، مانع تبدیل شدن بانک‌ها به بازیگران اصلی بازار املاک شوند. از آنجایی که بانک‌ها نقش پررنگی در اقتصاد کشور دارند، هیئت دولت نیز باید در این زمینه ورود کرده و نظارت خود را به صورت جدی و مؤثر افزایش دهد. امروز شاهدان هستیم که برخی بانک‌های خصوصی و حتی دولتی، به‌صورت رسمی اقدام به ایجاد هلدینگ‌های ساختمانی کرده‌اند؛ شرکت‌هایی که کار اصلی‌شان تولید، خرید و فروش ملک است.

این کارشناس ارشد بازار مسکن با اشاره به تخلفات برخی از بانک‌ها اظهار کرد: برخی از این بانک‌ها حتی چندین شرکت زیرمجموعه در حوزه ساختمان سازی و خرید و فروش املاک دارند که در ابعاد مختلف وارد فعالیت‌های تجاری مسکن شده‌اند. این روند سال‌هاست که ادامه دارد و موجب اخلال در بازار مسکن شده است.

رئیس پیشین اتحادیه املاک یادآور شد: متأسفانه برخی بانک‌ها باهدف کسب سود بیشتر، اقدام به خرید املاک خاص با قیمت‌های بالاتر از نرخ متعارف می‌کنند و حتی واحدهایی را که خود می‌سازند، با قیمتی بیش از نرخ منطقه‌ای به فروش می‌رسانند. تحلیل این بانک‌ها آن است که چون فروشنده، یک نهاد حقوقی هستند و دارای پشتوانه بانکی است، می‌تواند ملک را با قیمت بالاتری عرضه کند.

«بانک‌ها عامل گرانی مسکن»

وی تصریح کرد: این رفتارها نه تنها تخلف از قانون بانکداری است، بلکه در افزایش قیمت مسکن و زمین نیز نقش مؤثری دارد. بانک‌ها با ورود به این حوزه و بازنگر افزایش سرمایه‌های، عملاً به یکی از عوامل اصلی سوداگری و گرانی مسکن تبدیل شده‌اند. عقابایی ادامه داد: اساساً بانک‌ها تکلیفی برای فعالیت در بخش مسکن و ساخت‌وساز ندارند و ورود آن‌ها به این حوزه موجب برهم خوردن تعادل بازار و افزایش حبابی واقعی قیمت‌ها شده است. لازم است نهادهای نظارتی و دولت، برخورد قاطع‌تری با این تخلفات داشته باشند تا سرمایه‌های بانکی به جای ورود به بازارهای سوداگرانه، در مسیر تولید و رونق اقتصادی کشور هدایت شوند. وی با اشاره به تخلف بانک‌ها از اجرای تکالیف قانونی در حوزه تأمین مالی مسکن، گفت: در شرایط کنونی، بانک مرکزی صراحتاً تکلیف کرده است که بانک‌ها باید ۲۰ درصد از تسهیلات خود را به حوزه خرید و ساخت مسکن اختصاص دهند، اما متأسفانه شاهد آن هستیم که نه تنها بانک‌ها در عرصه بنگاه‌داری فعال شده‌اند و هلدینگ‌های ساختمانی ایجاد کرده‌اند، بلکه از ارائه تسهیلات مصوب نیز به مردم خودداری می‌کنند.

رئیس پیشین اتحادیه املاک افزود: دلیل امتناع بانک‌ها از پرداخت وام‌های مسکن، رویکرد سوداگرانه آن‌هاست؛ به این معنا که تمایلشان برای پرداخت تسهیلات به پیش‌هایی مانند خرید لوازم خانگی، خودرو و سایر کالاها بسیار بیشتر از پرداخت تسهیلات در بخش مسکن است. بانک‌ها ترجیح می‌دهند منابع خود را به حوزه‌هایی اختصاص دهند که بازپرداخت تسهیلات در آن‌ها کوتاه‌مدت‌تر و سود دریافتی بیشتر است.

وی تأکید کرد: بانک‌ها به همین دلیل، از اجرای تکلیف ۲۰ درصدی خود سر باز می‌زنند، زیرا تمایلی ندارند منابعشان را در بخش‌هایی سرمایه‌گذاری کنند که با رگشت سرمایه در آن طولانی و سود کمتر است. این رفتار بانک‌ها تخلفی آشکار در برابر سیاست‌های کلان اقتصادی کشور و مصوبات بانک مرکزی است. رئیس پیشین اتحادیه املاک در پایان خاطرنشان کرد: بانک‌ها موظف‌اند تسهیلات مسکن را در اختیار مردم قرار دهند، اما عملاً از انجام این وظیفه قانونی شانه خالی می‌کنند و همین موضوع، روند خانه‌دار شدن اقشار مختلف را با مشکل جدی مواجه کرده است. بانک‌ها تنها وام‌ها را خرده‌برد مسکن را به مردم پرداخت نمی‌کنند که می‌تواند به‌ویژه در شهرهای کوچک تأثیر مثبتی در خانه‌دار شدن خانواده‌ها داشته باشد، بلکه از ارائه تسهیلات به شرکت‌های انبوه‌ساز و تولیدکنندگان بزرگ مسکن نیز خودداری می‌کنند.