



در میزگرد تخصصی «بازار سرمایه و تأمین مالی مسکن» بررسی شد؛

نقش ابزارهای مالی در تأمین مالی مسکن

دردن میزگرد تخصصی «بازار سرمایه و تأمین مالی مسکن» با مشارکت کمیته تخصصی اقتصاد و مدیریت انجمن فارغ التحصیلان دانشگاه شریف و مرکز مالی ایران در نیمه اسفندماه امسال برگزار شد. در این میزگرد که با حضور دکتر حسین عبده تبریزی، دکتر محمد رضا پورا ابراهیمی و محمد حسین میرمحمدی همراه بود، تأمین مالی مسکن از طریق بازار سرمایه بررسی شد. سید محمد هاشمی نژاد مدیرعامل مرکز مالی ایران که مدیریت این میزگرد را برعهده داشت، موضوع میزگرد را مباحثی دانست که با توسعه بازار سرمایه و آماده سازی برای تأمین سرمایه در همه حوزه ها مرتبط است. ❖

حبیب آراین

انقلاب اسلامی ایران، نظام بانکی ما نمی تواند ۵۰ درصد از قیمت یک واحد ارزان قیمت را تسهیلات بدهد؛ امری که در همه جای جهان معمول است. بنابراین، این هدفی است که باید به طور جدی به سمت آن حرکت کنیم. او با بررسی شرایط مسکن در شهرهای ایران، افزود: در حال حاضر به نظر می رسد در شهرهای بزرگ بین ۱،۶ تا ۱،۷ میلیون واحد اضافه داریم که این واحدها در طول زمان جذب نخواهد شد. در این باره، برنامه ریزی های انجام شده، اشتباه بوده است. چرا که کل پولی که می توانسته صرف حل موضوع مسکن در کشور شود، وارد بازار سفته بازی بازار مسکن شده و این تصور را ایجاد کرده که هرچه واحد تجاری و مسکونی ساخته شود، فروخته می شود.

دکتر عبده تبریزی:

وظیفه هر دولتی بالا بردن موجودی مسکن است

دکتر حسین عبده تبریزی، مشاور وزیر راه و شهرسازی به عنوان نخستین سخنران این میزگرد با اشاره به اهمیت اقتصاد مسکن، محور اصلی صحبت های خود را به بحث مالی مسکن اختصاص داد و گفت: زمانی که درباره تأمین مالی در بخش مسکن سخن می گوئیم، دو حوزه را مورد توجه قرار می دهیم؛ نخست منابع برای ساخت و دیگری اختصاص منابع برای خرید مسکن. آنچه در ایران به عنوان یک مسئله با آن مواجه ایم، موضوع خرید مسکن است؛ به این معنی که مردم باید بتوانند از محل پس اندازهای خود مسکنی را تهیه کنند. در حالی که با گذشت ۳۵ سال از

دردن

بهمن و اسفند ماه ۱۳۹۲
شماره ۱۰۹۱۰۸



به‌عزم دکتر عبده‌تبریزی، اکنون در شرایطی قرار گرفته‌ایم که مردم به خرید اقدام نمی‌کنند و از میان ۲,۳ میلیون واحدی که در شهر تهران وجود دارد، یک میلیون واحد آن توانایی جذب شدن را ندارند. البته این به آن معنی نیست که ما به مسکن نیاز نداریم.

وی ادامه داد: بخشی از مسکن موجود در کشور، مسکن غیررسمی-مسکنی که هنوز سند ملکی ندارد- است که تعداد آن طبق آخرین آمار، ۲,۴ میلیون واحد در کشور است که همه آنها نیازمند بازسازی است. وی سپس با بیان اینکه رشد جمعیت در کشور به ثبات رسیده اما رشد خانوار در کشور رو به افزایش است، گفت: به‌طور کلی، چیزی حدود شش میلیون واحد مسکونی در کشور مورد نیاز است تا بتوانیم موضوع مسکن را در کشور حل کنیم و وظیفه هر دولتی است که تعداد موجودی مسکن را بالا ببرد.

به‌گفته وی، وزارت راه و شهرسازی تصمیم دارد که دست‌کم ۸ درصد میزان عرضه را از تقاضا بالاتر ببرد تا مشکلات این حوزه برطرف شود. البته این بحث با مصوبه اخیر مجلس مبنی بر مالیات بستن به خانه‌های خالی مغایر است. این مصوبه هم قابلیت اجرایی ندارد و هم رقم حاصل از آن قابل ملاحظه نیست و در نهایت مغایر با نخستین اصل برنامه (بالاتر نگه داشتن عرضه از تقاضا) است.

مشاور وزیر راه و شهرسازی تصریح کرد: به‌طور خلاصه، باید بگوییم که نیاز به مسکن دست‌کم برای پنج تا شش سال آینده می‌تواند موتور برای حرکت دادن به اقتصاد ایران باشد.

دکتر پورا ابراهیمی:

یکی از چالش‌های اصلی کمبود عرضه نسبت به تقاضاست

دکتر محمدرضا پورا ابراهیمی، نایب رئیس عضو کمیسیون اقتصادی مجلس هم با اشاره به برخی از صحبت‌های دکتر عبده‌تبریزی درباره شرایط مسکن، گفت: درباره تعادل در بازار مسکن، باید گفت که ما سالانه نیازمند حدود ۱,۲ میلیون واحد مسکونی در کشور هستیم تا بتوانیم تقاضای کنونی را پاسخ دهیم و طرح مسکن مهر و اقدام‌هایی که در سال‌های گذشته انجام شد، با وجود گستردگی سطح اجرا، نتوانست سالانه بیش از ۳۰۰ هزار واحد را به مجموعه مسکن کشور ارائه کند.

وی افزود: کمبود عرضه نسبت به تقاضایی که در کشور وجود دارد، یکی از چالش‌های اصلی است که در حوزه مسکن با آن مواجه هستیم. البته بخش زیادی از واحدهای مسکونی که در کشور و به‌ویژه در کلان‌شهرها ساخته می‌شود، از نظر نوع، ترکیب و بهای تمام شده، با سطح درآمدهای متقاضیان نیازمند متناسب نیست و به‌شدت نیازمند سرمایه‌گذاری در بخش مسکن برای تعادل بخشیدن به عرضه و تقاضا هستیم.

دکتر پورا ابراهیمی درباره مصوبه مالیات بر منازل مسکونی خالی، گفت: هدف از این مصوبه که به‌تازگی در مجلس تصویب شد، این است که بتوانیم مسکن را به‌عنوان یک بازار موازی از کالایی که قابلیت سرمایه‌گذاری دارد، جدا و به یک بازار واقعی تبدیل کنیم تا بتواند نیاز واقعی کشور را پاسخ دهد. در سال‌های گذشته به‌دلیل گسترش فضای سفته‌بازی در بخش مسکن، شاهد افزایش شدید قیمت مسکن بودیم. قیمت مسکن در ایران به نسبت بسیاری از کشورهای اروپایی بیشتر است در صورتی که اگر عرضه مسکن به میزان لازم و متناسب بود، باید شاهد کاهش قیمت مسکن می‌بودیم.

به‌گفته وی، تصویب این طرح در واقع در پی سامان دادن به تقاضای

دکتر حسین عبده‌تبریزی: در حال حاضر به نظر می‌رسد در شهرهای بزرگ بین ۱,۶ تا ۱,۷ میلیون واحد اضافه داریم که این واحدها در طول زمان جذب نخواهد شد. در این باره، برنامه‌ریزی‌های انجام شده، اشتباه بوده است. چرا که کل پولی که می‌توانسته صرف حل موضوع مسکن در کشور شود، وارد بازار سفته‌بازی بازار مسکن شده و این تصور را ایجاد کرده که هر چه واحد تجاری و مسکونی ساخته شود، فروخته می‌شود.

واقعی در کشور است و مهم‌تر از آن بحث افزایش قیمت در مورد اجاره‌بهاست. وی تأکید کرد: در حال حاضر حدود ۱,۵ میلیون واحد خالی از سکنه در کشور وجود دارد که حدود ۵۰۰ هزار واحد آن در تهران موجود است.

این فعال بازار سرمایه با معرفی بخش مسکن به‌عنوان محرک مناسب اقتصادی در تمام جهان افزود: با توجه به شرایط رکودی که ما در اقتصاد با آن مواجهیم، حوزه مسکن می‌تواند محرک مناسبی در کشور ایجاد کند. مشکلی که در سال‌های اخیر به‌ویژه در دو سال گذشته ایجاد شده، بحث تأمین مالی است که از محل نظام بانکی محقق شده است، چراکه مجموعه سپرده‌ها و منابع مالی در اختیار ما در مجموعه اقتصاد آن قدر نبود که حدود ۵۰ تا ۶۰ درصد از آن را در بخش مسکن هزینه کنیم و همین موضوع، مشکلات زیادی را ایجاد کرد.

دکتر پورا ابراهیمی ادامه داد: خوشبختانه اتفاق خوبی که در وزارت راه و شهرسازی با پیشنهاد دکتر عبده‌تبریزی ایجاد شد، امکان معامله و واگذاری واحدهای مسکن مهر است. به هر ترتیب، اتفاقی که در چند سال اخیر رخ داد، بخش عمده‌ای از منابع بانکی را به سمت بخش مسکن برد و هزینه‌هایی را به بخش‌های دیگر وارد کرد و در نتیجه تعادل منابع و مصارف بانکی کشور را به هم ریخت.

وی تصریح کرد: آن چیزی که ما باید مورد توجه قرار دهیم، ایجاد تعادل در بخش‌های مختلف اقتصادی است و البته باید این موضوع را خاطر نشان کرد که امروز وضعیت منابع مالی بانک‌های ما متناسب با نیاز توسعه اقتصادی در کشور نیست.

وی در بخش دیگری از سخنان خود گفت: پس از شوک ارزی سال ۹۱ که ارزش پول ملی تقریباً به یک سوم کاهش پیدا کرد، برای حفظ تأمین مالی در سطح سال ۹۰، میزان منابع باید سه برابر می‌شد. بنابراین این ساختار و منابع موجود بانکی، نمی‌تواند نقش مناسبی را ایفا کند و آن



لزوم تقویت بازار مسکن رهنی

در ادامه این میزگرد، دکتر عبده تبریزی با اشاره به نوع نگاه میرمحمدی و تقسیم مسکن به دو بخش حداقلی و سرمایه‌گذاری، گفت: طرح جامع مسکن شامل سه بخش است؛ یکی از آنها مسکن آزاد است که نیازی به دخالت دولت نیست. تنها موضوعی که در این بخش دولت‌ها حق دخالت را در آن دارند، کنترل سفته‌بازی است. دولت‌ها علاقه‌ای ندارند که مسکن به‌عنوان کالایی برای پس‌انداز مردم شود. بخش دوم شامل تامین مسکن برای کسانی است که به هیچ‌وجه توانایی پرداخت قسط را ندارند و نام آن مسکن اجتماعی است. مسکن اجتماعی شامل آن افرادی از مردم می‌شود که توان پرداخت اقساط خود را ندارند و متأسفانه جمعیت این افراد در هشت سال گذشته به شدت افزایش یافته است و به این افراد باید کمک شود. البته نه تنها دولت بلکه شهرداری‌ها و خیریه‌ها نیز در این باره وظایفی دارند.

مشاور وزیر راه و شهرسازی افزود: اما درباره بدنه اصلی مردم، ما وظیفه داریم که بازار رهن را برای آنان تقویت کنیم. بازار رهن به معنی بازار خرید بلندمدت مسکن است. مسکن به‌عنوان بزرگترین خرید یک خانوار مطرح است. باید اقدام‌هایی فراهم شود که یک خانه توسط پس‌انداز گذشته و آینده و نه تنها گذشته افراد خریداری شود. بازار رهن در کشور ما بسیار کوچک و بدین معنی است که افراد بتوانند با اقساط مناسب و پیش‌قسط کم، توانایی خرید یک منزل را داشته باشند. یعنی کاری که بانک مسکن انجام می‌داد و درخواست ما این بود که محدودیت اعمال شده از سوی بانک مرکزی بر دیگر بانک‌ها برداشته شود.

وی با بیان اینکه ایجاد صندوق پس‌انداز مسکن نشان‌دهنده ضعف این بازار است، چون بازار رهن ضعیف است؛ افزود: پیشنهاد وزارت راه و شهرسازی به بانک مرکزی این است که اجازه بدهند همه بانک‌ها صندوق پس‌انداز بانک مسکن را تشکیل دهند؛ به این ترتیب که افراد مدتی پول‌هایی را پس‌انداز کنند و پس از آن وام‌ها اختصاص داده شود. در صورتی که وام‌ها به اندازه کافی وجود داشت، دیگر صندوق پس‌انداز مسکن توصیه نمی‌شد.

رکود مسکن عمیق است

وی افزود: به‌طور کلی، ما به بیش از یک میلیون واحد مسکونی در سال نیاز داریم و در نتیجه نیازمند مسکن ارزان‌قیمت، با مشخصات خاصی هستیم. آمار موجود نشان‌دهنده کاهش ۶۵ درصدی معامله‌ها در حوزه مسکن رکود عمیق در این بازار است.

به گفته وی، در سال ۸۳ میزان وامی که بانک مسکن پرداخت می‌کرد، ۳۰ درصد ارزش یک خانه ۱۰۰ متری در مناطق حاشیه‌ای تهران بود، اما این میزان در حال حاضر تنها پنج درصد است و در این شرایط و با تضعیف بازار رهن، نمی‌توان کمکی به مردم کرد.

دکتر عبده‌تبریزی اضافه کرد: مهم‌ترین موضوع در برابر ما تقویت بازار مالی مسکن است و ما باید توانایی وام‌دهی به مردم را داشته باشیم و در صورتی که بتوانیم منابع آن را تامین کنیم، بسیاری از مسایل را حل خواهیم کرد.

مشاور وزیر راه و شهرسازی درباره تامین منابع مالی برای وام‌ها، افزود: به‌طور کلی، باید مسکن‌هایی که موردنظر طبقه متوسط است، ساخته شود زیرا بیشترین معامله‌ها نیز در این بخش‌ها انجام می‌شود. اما اینکه تسهیلات با چه نرخ‌ی ارائه شوند، مورد پرسش است. در حال حاضر، نرخ فعال بانک‌ها ۲۷ تا ۲۸ درصد است، بنابراین باید به‌عنوان دولت در این

دکتر محمدرضا پورابراهیمی: ما سالانه نیازمند حدود ۱،۲ میلیون واحد مسکونی در کشور هستیم تا بتوانیم تقاضای کنونی را پاسخ دهیم و طرح مسکن مهر و اقدام‌هایی که در سال‌های گذشته انجام شد، با وجود گستردگی سطح اجرا، نتوانست سالانه بیش از ۳۰۰ هزار واحد را به مجموعه مسکن کشور ارائه کند.

چیزی که می‌تواند نقش مناسبی را در این فضا داشته باشد، ابزارهای مالی است که در حوزه بازار سرمایه خلق شده‌اند. به‌گفته او، روی برخی از این ابزارها در حال مطالعه و فکر هستیم که برخی از آنها اجرایی و عملیاتی شده است و بخش دیگری از آنها نیز به‌زودی اجرایی خواهد شد.

عضو کمیسیون اقتصادی مجلس:

دولت در بخش نگاه حداقلی، موظف به حمایت و تامین مالی است

محمدرحسین میرمحمدی، عضو کمیسیون اقتصادی مجلس، سخنران بعدی این میزگرد بود. او با اشاره به اهمیت حوزه مسکن و ضرورت توسعه و توجه به آن گفت: دغدغه تامین مسکن و روش‌های آن برای مردم همواره برای حاکمان مطرح بوده و پس از انقلاب اسلامی نیز این دغدغه همواره وجود داشته است هر چند روش‌ها متفاوت بوده و در نقاطی نیز اشتراک‌هایی داشته است.

وی گفت: مسکن را در کشور می‌توان به دو بخش تقسیم کرد؛ بخش نخست که به‌طور حتم از نگاه حاکمیتی باید به آن توجه داشت این است که دولت موظف است حداقلی از مسکن را برای شهروندان تهیه کند و این موضوع باید مورد حمایت قرار گیرد. بخش دوم زمانی است که مسکن در بخش سرمایه‌گذاری قرار می‌گیرد. در این حوزه، دولت‌ها تکلیفی برای حمایت ندارند و مسکن به‌عنوان کالایی که می‌توان روی آن سرمایه‌گذاری کرد، شناسایی می‌شود.

میرمحمدی افزود: ما بحث مسکن اجتماعی را در دولت ششم و بحث مسکن مهر را در دولت نهم و دهم داشتیم که هرکدام از آنان با یک شیوه و نگرش خاص فعالیت کردند. دولت در بخش نگاه حداقلی، موظف به حمایت و تامین مالی است. بحث مهمی که وجود دارد، متوازن نگه داشتن بازارهاست. حرکت‌های سینوسی در بازار مسکن، بازار سرمایه و طلا است که باید به آن توجه داشت و آنها را متوازن در کنار یکدیگر قرار داد.

به نحوه واگذاری آنها وجود دارد که نیاز به بازنگری و اصلاح را در این زمینه الزامی می‌سازد.

این فعال بازار سرمایه در بخش دیگری از سخنان خود افزود: کارکرد اوراق مشارکت براساس ضوابطی که ما تعریف کرده بودیم، متناسب با آنچه عملیاتی به آن نگاه می‌کنیم، نیست. من از سال ۷۶ هیچ طرحی را ندیده‌ام که توانسته باشیم نرخ واقعی آن را محاسبه کرده و تفاوت آن را بپردازیم. اگر این اتفاق می‌افتاد، اثر خود را در بازار ثانویه به‌طور کامل نشان می‌داد. بنابراین یکی از ابزارهایی که می‌تواند در بخش مسکن موثر باشد، اوراق مشارکت است.

اسناد خزانه در راه بورس

پورا بر ایمی ادامه داد: اسناد خزانه نیز به‌عنوان یک ابزار جدید در قانون بودجه لحاظ شده است. کمیته شورای فقهی بورس با این موضوع موافقت کرده و نهایی شده است و امیدواریم از سال آینده به‌عنوان ابزاری در دست دولت منتشر شود. صندوق‌های سرمایه‌گذاری قابل معامله (ETF)ها نیز می‌توانند در تامین مالی توسط بازار سرمایه ایفای نقش کنند. همچنین صندوق‌های پروژه‌ای که تعریف شده است، می‌توانند به‌عنوان یک ابزاری مالی جدید موثر باشند ضمن آنکه صندوق‌های زمین و ساختمان و شرکت‌های سرمایه‌گذاری در بخش مسکن نیز عوامل تاثیرگذاری در تامین منابع در این حوزه هستند.

وی تصریح کرد: مجموع این ابزارها فضای مثبتی است که می‌توان به‌وسیله آن رویکرد فضای اقتصاد کشور را از رویکرد بانک‌محور به سمت بازار سرمایه‌محور حرکت داد و با توجه به محدودیت‌های موجود به‌ویژه در بخش ساختاری بانک‌ها، راهی جز این را در پیش روی خود نداریم.

محمدحسین میرمحمدی: مسکن را در کشور می‌توان به دو بخش تقسیم کرد؛ بخش نخست که به‌طور حتم از نگاه حاکمیتی باید به آن توجه داشت اینکه دولت موظف است حداقلی از مسکن را برای شهروندان تهیه کند و این موضوع باید مورد حمایت قرار گیرد. بخش دوم زمانی است که مسکن در بخش سرمایه‌گذاری قرار می‌گیرد. در این حوزه، دولت‌ها تکلیفی برای حمایت ندارند و مسکن به‌عنوان کلابی که می‌توان روی آن سرمایه‌گذاری کرد، شناسایی می‌شود.



موارد مداخله‌ای داشته باشیم. آن هم به این صورت که دولت موظف به پرداخت تفاوت سود شود. این تفاوت سود برای افرادی است که در پی خرید نخستین خانه خود هستند. این طرحی است که در وزارت راه و شهرسازی طراحی شده است و تلاش دارد با مبالغی که از مسکن مهر باز می‌گردد، بتواند بازار رهن را تقویت کند. تقویت بازار رهن، مهم‌ترین اقدامی است که دولت باید انجام دهد.

او با تشریح تفاوت‌های موجود میان اوراق رهنی و بازار رهنی، گفت: بازار رهنی که درباره کارکردهای آن توضیح دادم، بازار رهن اولیه است و آنچه به‌عنوان اوراق رهنی می‌شناسیم، رهن ثانویه است. اوراق رهنی در این فرایند می‌تواند کمک‌کننده باشد. در واقع بازار سرمایه می‌تواند به کمک بیاید به این صورت که با مراجعه به بانک مسکن که در واقع به نوعی خرده فروش است و وام‌های جداگانه‌ای داده است، به طور مثال ۲۰ هزار وام خود را به‌صورت عقد خرید بیع بفروشد. در این میان نهادی واسط این ۲۰ هزار فقره وام را خریداری می‌کند و از طرفی به پشتوانه جریان نقدی این ۲۰ هزار وام، اوراقی را منتشر می‌کند و در بازار می‌فروشد. بازار سرمایه با خرید مقداری از تسهیلات، به این بانک کمک کرده است که ترازنامه آن اصلاح شود و توانایی جذب وام بیشتری را بگیرد. اما مسئله اصلی ما در حال حاضر همان بازار رهن اولیه است. طراحی اولیه وزارت راه و شهرسازی این است که بانک مسکن بتواند در کنار خرده‌فروشی، به عمده‌فروشی دست بزند و حوزه اوراق رهنی را گسترش دهد.

ابزارهای بازار سرمایه؛ حامی بازار مسکن

پورا بر ایمی در بخش دوم سخنرانی خود با تاکید بر ضرورت تحول در حوزه تامین مالی مسکن، گفت: من گمان می‌کنم حتی اگر اصلاح‌هایی دربار به بهره بانکی صورت گیرد، منابع مالی ما توانایی پاسخ دادن به این نیازها را ندارد. البته راهکارهایی وجود دارد و باید به آن ابزارها توجه کرد. باید نظام بانکی در کشور تقویت شود. در شرایط کنونی، بیشتر بانک‌های ما با ترازهایی منفی روبه‌رو هستند، اما کماکان بخشی زیادی از تامین مالی را بانک‌ها انجام می‌دهند. وی افزود: در مجلس شورای اسلامی نیز تصمیم‌هایی در این باره گرفته شده است که می‌تواند به این موضوع کمک کند. صندوق توسعه ملی از ظرفیت‌های بزرگی بوده که می‌توانستیم در بخش اقتصادی از آن استفاده کنیم، اما متأسفانه فرصت هزینه‌های این صندوق به‌مراتب بیش از استفاده ما از آن بوده است. وی اظهار داشت:

امسال ۲۹ درصد از منابع نفت را به صندوق توسعه می‌بریم، اما این انتقال با توجه به محدودیت‌های موجود با شرایط خاصی انجام می‌گیرد. یکی از مصوبه‌های مجلس شورای اسلامی این است که بخشی از منابع صندوق توسعه ملی را در قالب منابع به حوزه‌های مختلف اقتصادی اختصاص دهیم. این فرایند مجموع بانک‌ها را در تامین منابع مالی تقویت می‌کند. به‌زعم دکتر پورا بر ایمی، بازار سرمایه ما ظرفیت مناسبی دارد. وی ادامه داد: انتشار اوراق وقفی فرصتی است که امکان استفاده از منابع خرد را ایجاد می‌کند. ابزارهای زیادی مانند صندوق‌های نیکوکاری نیز می‌توانند همین کار کردها را داشته باشند. جدای از این‌ها، اوراقی در بازار سرمایه طراحی و برخی از آنها نیز عملیاتی شده است. اوراق صکوک یکی از ابزارهای مهم ماست که در بخش‌های متفاوتی آغاز شده است. اوراق صکوک اجاره نخستین اوراقی بود که در کشور منتشر شد. صکوک استصناع نیز می‌تواند ابزار مناسبی باشد که رویکردی جدید برای تامین مالی در بخش مسکن ایجاد کند و اوراق مشارکت نیز یکی از ابزارهای مالی قدیمی است که از سال ۱۳۷۴ وجود داشته است و البته اشکال‌هایی