

گزارش نخستین همایش بین‌المللی تامین مالی مسکن

لیلا مهرابی پور

نخستین همایش بین‌المللی تامین مالی مسکن با بررسی رویکرد بحران اقتصادی جهان در روزهای ۲۲ و ۲۳ اردیبهشت ماه با مشارکت سازمان بورس و اوراق بهادار برگزار شد.

مهندس سعیدی کیا مقام عالی وزارت مسکن و شهرسازی، دکتر حسینی مقام عالی وزارت مسکن و شهرسازی، دکتر بمهنی رئیس کل بانک مرکزی جمهوری اسلامی ایران، دکتر پورمحمدی معاون امور بانکی، بیمه و شرکتهای دولتی وزارت امور اقتصادی و دارایی، مهندس خواجه دلویی معاون امور مسکن و ساختمان وزارت مسکن و شهرسازی، دکتر صالح آبادی رئیس سازمان بورس و اوراق بهادار، دکتر سهمانی عضو هیأت مدیره بانک مسکن، دکتر پاشایی فام معاون اقتصادی بانک مرکزی جمهوری اسلامی ایران، دکتر محسنی عضو هیأت مدیره سازمان بورس و اوراق بهادار، دکتر قالیباف اصل مدیرعامل بورس اوراق بهادار تهران، مهندس درویش زاده مدیرعامل سازمان نوسازی شهر تهران، دکتر آرام مدیرعامل شرکت تامین سرمایه امین، دکتر عبده تبریزی مدیرعامل شرکت تامین سرمایه نوین، دکتر آیینی معاون شرکت مادر تخصصی عمران و بهسازی شهری ایران، دکتر وهابی مدیرکل تجهیز منابع مالی و مشارکتهای مردمی شرکت مادر تخصصی عمران و بهسازی شهری ایران و دکتر مجتهد رئیس موسسه مطالعات پولی و بانکی سخنرانان این همایش دوروزه بودند.

در این همایش میزگردها و کارگاه های تخصصی در حوزه نقش بازار سرمایه در تامین مالی مسکن، بحران مالی جهانی، نقش بخش مسکن و بررسی تأثیرات آن در اقتصاد ایران، سیاستها و راهکارهای دولت در حمایت از تولید انبوه مسکن در کشور، آشنایی با شیوه های نوین مشارکتی تامین مالی مسکن در بازار سرمایه ایران، آشنایی با نحوه استفاده از تسهیلات و اعتبارات بانک مسکن، آشنایی با قوانین سرمایه گذاری خارجی در بخش مسکن ایران و چگونگی اخذ وثائق لازم سازی مسکن و غیره برگزار شد.

نخستین همایش بین‌المللی تامین مالی مسکن با محورهای زیر برگزار شد:

۱. سیاستهای دولت در حمایت از تولید انبوه مسکن
- سیاستهای دولت در تامین مالی مسکن بر اساس قانون ساماندهی و حمایت از تولید و عرضه مسکن و بسته سیاستی بانک مرکزی
- بررسی نقش دولت و شهرداری ها در تامین مالی بهسازی و نوسازی بافتهای فرسوده شهری و سکونتگاههای غیر رسمی

• سیاستهای حمایتی دولت جهت ورود بخش خصوصی به سرمایه گذاری در بخش مسکن

• سیاست های حمایتی دولت در طراحی ابزارها و نهادهای تامین مالی مسکن هم راستا با سیاستهای پولی با تأکید بر کنترل تورم

• بررسی قوانین و مقررات مربوط به سرمایه گذاری مسکن

۲. بررسی جایگاه نهادهای پولی و مالی در تامین مالی مسکن

• آشنایی با نهادهای جدید تامین مالی مسکن شامل صندوق های زمین و ساختمان و صندوق های خرید-اجاره یا خرید-فروش (REIT) و شرایط و ضوابط تشکیل آنها توسط بخش خصوصی

• جایگاه بازار رهن ثانویه و اوراق مشارکت به پشتوانه تسهیلات رهنی در تامین مالی مسکن

• نقش بانکها، مؤسسات مالی و اعتباری، تعاونی های اعتبار و سایر مؤسسات مالی در تامین مالی مسکن

• نقش بانک مسکن به عنوان تنها بانک تخصصی تامین مالی مسکن

• نقش تعاونی های مسکن، شرکتهای تامین سرمایه، شرکتهای سرمایه گذاری مسکن و صندوق های سرمایه گذاری مشترک در تامین مالی مسکن

۳. شرایط و ضوابط جذب سرمایه گذاری خارجی در پروژه های انبوه سازی مسکن

• بررسی نحوه و میزان مشارکت سرمایه گذاران خارجی در طرح های انبوه سازی مسکن در قوانین و مقررات مربوط به سرمایه گذاری خارجی

• شناسایی روش ها، الزامات و راهکارهای تامین مالی خارجی و نقش دولت و بخش خصوصی در تسهیل آن

۴. آشنایی با ابزارهای تامین مالی مسکن

• آشنایی با ابزارهای قرضی در تامین مالی مسکن شامل لیزینگ، وام و تسهیلات کوتاه مدت و بلندمدت، اوراق مشارکت و ...

• آشنایی با ابزارهای غیرقرضی در تامین مالی مسکن شامل اوراق رهنی، صکوک، استصناع، مشتقات، اوراق آتی و ...

• مطالعه تطبیقی ابزارهای نوین تامین مالی در کشورهای موفق و امکان سنجی استفاده از این ابزارها در بازار پول و سرمایه کشور



به علاوه ساخت واحدهای مسکونی در مناطق شهری هم در دستور کار قرار دارد، به طوری که ۴۰۰ هزار واحد مسکونی از طریق مسکن مهر، ۴۰۰ هزار واحد برای اقشار متوسط و سایر واحدها نیز توسط بخش خصوصی ساخته می شود. در مجموع ۱۶ هزار میلیارد تومان برای ساخت مسکن در کشور نیاز است که برای تامین آن باید سایر نهادها با وزارت مسکن و شهرسازی همکاری کنند.

بنابراین افزایش سرمایه بانک ها، ایجاد بازار رهن ثانویه، تشکیل صندوق های زمین و ساختمان، انتشار اوراق مشارکت، جذب منابع خارجی، ایجاد خطوط اعتباری توسط بانک مرکزی از مهم ترین راهکارها برای تامین مالی بخش مسکن هستند.

اعطای مجوز نخستین صندوق زمین و ساختمان توسط رییس سازمان بورس و اوراق بهادار

در نخستین همایش تامین مالی مسکن که روز سه شنبه ۲۲ اردیبهشت ماه در محل سالن همایش های صدا و سیما برگزار شد مجوز نخستین صندوق سرمایه داری زمین و ساختمان «چشمه» صادر شد.

رئیس سازمان بورس و اوراق بهادار در این همایش گفت: سرمایه صندوق زمین و ساختمان چشمه ۱۵۰ میلیارد تومان است که ۳۰ میلیارد تومان آن به عرضه عمومی قرار خواهد گرفت.

دکتر علی صالح آبادی با بیان اینکه تاکنون تامین منابع مالی بخش مسکن از طریق نظام بانکی و پیش فروش واحدهای ساختمانی انجام می شد، افزود:

۵. الزامات و راهکارهای تولید انبوه مسکن در کشور

- نقش انبوه سازان، پیمانکاران و شرکتهای مهندسی مشاور در تولید و قیمت تمام شده مسکن
- شناسایی و معرفی تکنولوژی های نوین ساختمانی و بررسی جایگاه آنها در قیمت تمام شده مسکن

سعیدی کیا: بخش مسکن نیاز به تامین مالی سایر نهادها دارد

محمد سعیدی کیا، وزیر مسکن و شهرسازی

برای تامین مالی بخش مسکن نیاز به مشارکت سایر نهادهای مالی داریم. تامین مسکن جوانان، احیای بافت فرسوده، جبران کمبودهای سال های گذشته و مسکن روستایی از مهم ترین برنامه های وزارت مسکن و شهرسازی برای ۱۰ سال آینده است.

در سال های اخیر شاهد تعداد بالای ازدواج بودیم به گونه ای که ۸۸۰ هزار ازدواج سال گذشته به ثبت رسید که با توجه به جامعه جوان کشور این رقم در سال های آینده افزایش خواهد یافت.

از همین رو باید هر ساله ۳۰۰ هزار واحد مسکونی برای مسکن روستایی و ۱۲۰۰ هزار واحد در مناطق شهری ساخته شود که از برنامه های ۱۰ سال آینده وزارت مسکن و شهرسازی است. همچنین ۲۵ درصد واحدهای مسکونی روستایی با مشارکت بخش غیر دولتی و ۷۵ درصد آن توسط دولت تامین خواهد شد.

وزیر امور اقتصادی و دارایی: بازار سرمایه می تواند بخشی از نیاز مالی مسکن را تامین کند

سید شمس الدین حسینی، وزیر امور اقتصادی و دارایی بازار سرمایه می تواند بخشی از نیاز ۲۸ هزار میلیارد تومان بخش مسکن را تامین کند. مسکن پنج درصد از ارزش افزوده بخش های اقتصادی را به خود اختصاص داده در حالی که تنها ۲۰ درصد از مانده تسهیلات متعلق به این بخش است. آمارها نشان می دهد نسبت تسهیلاتی که به واحد های مسکونی به طور متوسط ارایه شده ۲۰ درصد از قیمت واحد های مسکونی است که باید این رقم افزایش یابد. برای ایجاد تعادل در بخش مسکن باید بازار سرمایه را گسترش داد و بر همین اساس اقدامات مناسبی در این بخش انجام شده است.

در این بین گسترش نهادها و ابزارها در بازار سرمایه به منظور بهبود وضعیت مسکن مناسب ارزیابی می شود و صندوق های زمین و ساختمان از موارد موثر در این بخش هستند.

این در حالی است که ۱۲۰ صنعت وابسته به بخش مسکن هستند که این امر نشان دهنده اهمیت بالای مسکن در رشد اقتصادی کشورهاست. سیاست گذاری نامناسب در تامین مالی بخش مسکن در آمریکا سبب برهم خوردن توازن در بخش های مختلف اقتصادی شد و تجربه ایران نیز حکایت از آن دارد که در صورتی که مراقبت ها و نظارت های مناسبی از این بخش نشود، مشکلات زیادی ایجاد می شود.

البته بسیاری از مشکلات ایجاد شده در اقتصاد کشور در سال های گذشته ناشی از سیاست گذاری نامناسب در بخش مسکن است. به طوری که در سال های ۸۵ و ۸۶ شاهد رشد بالای نرخ مسکن بودیم که تدابیر سال گذشته باعث شد تا قیمت مسکن در کشور کاهش یابد. در سال های ۸۵ و ۸۶ حدود ۱۱۰ درصد قیمت مسکن افزایش یافت اما با تدابیر انجام شده قیمت مسکن حدود ۳۰ درصد در سال گذشته کاهش پیدا کرد. بنابراین تضمین رشد پایدار بخش مسکن از مهمترین اهداف این بخش است و در صورتی که گسترش بخش مسکن همراه با ثبات نسبی نباشد، مشکلاتی در کشور به وجود می آید.

البته سطح عمومی قیمت ها در زمان حاضر کاهش یافته است و با توجه به اینکه بازار سرمایه کشور در روز های اخیر از نشاط مناسبی برخوردار است می توان وضعیت مناسبی را در بخش های مختلف اقتصادی ایجاد کرد. با وجودی که بخش مسکن از ظرفیت بالایی برخوردار است اما علاوه بر افزایش جمعیت جوان کشور، بافت های مسکونی نیز فرسوده شده اند. بر اساس آخرین گزارش ها، ایران نیازمند سالانه بیش از یک میلیون و ۳۰۰ هزار واحد مسکونی است که این رقم در سال ۱۳۹۱ به یک میلیون و ۶۸۵ هزار واحد مسکونی افزایش می یابد. رشد واحد های مسکونی در این سال

با توجه به مشکلاتی که در این بخش در سال های اخیر شاهد آن بودیم راهکارهایی برای تامین منابع مالی این بخش انجام شده است.

وی به تصویب قانون جدید بازار اوراق بهادار در سال ۸۴ و مصوبه سال گذشته ساماندهی تولید و عرضه مسکن اشاره کرد و افزود: سازمان بورس و اوراق بهادار با استفاده از ظرفیت های این دو قانون ابزارهای جدید مالی را برای تامین بخش مسکن طراحی کرد.

دکتر صالح آبادی به همکاری سازمان بورس و اوراق بهادار و وزارت مسکن و شهرسازی اشاره کرد و افزود: چارچوب صندوق های زمین و ساختمان طراحی و به تصویب رسید که امروز مجوز نهایی نخستین صندوق صادر شد.

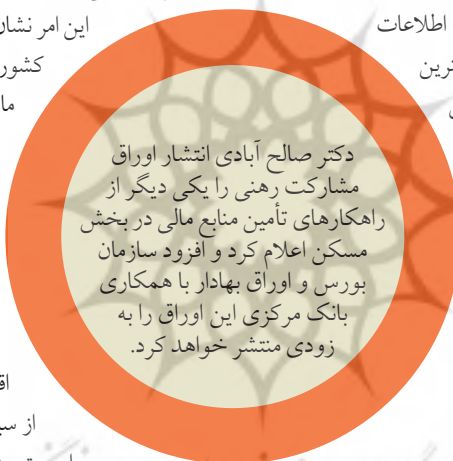
رئیس سازمان بورس و اوراق بهادار مشارکت بخش خصوصی و عموم مردم در سودآوری ساخت مسکن کاهش ریسک سرمایه گذاران، مشارکت مردم در تورم ناشی از ساخت و ساز، شفافیت اطلاعات در پروژه های ساختمانی و نقدشوندگی را مهمترین عوامل در طراحی و تصویب صندوق های زمین و ساختمان برشمرد.

سخنگوی سازمان بورس و اوراق بهادار در ادامه ساختار کلی صندوق های زمین و ساختمان را برای حاضران تشریح کرد و افزود: این صندوق ها به گونه ای طراحی شده اند تا با کنترل های داخلی دامنه ریسک سرمایه گذاران کاهش یابد.

دکتر صالح آبادی انتشار اوراق مشارکت رهنی را یکی دیگر از راهکارهای تامین منابع مالی در بخش مسکن اعلام کرد و افزود سازمان بورس و اوراق بهادار با همکاری بانک مرکزی این اوراق را به زودی منتشر خواهد کرد. وی با بیان اینکه در انتشار اوراق مشارکت رهنی از تجربیات سایر کشورها استفاده شده است گفت: این اوراق نقش مهمی در تامین مالی مسکن خواهد داشت.

دکتر صالح آبادی به طراحی صکوک اجاره و استصناع در سازمان بورس و اوراق بهادار اشاره کرد و گفت: مشکل مالیات ابزارهای جدید مالی در لایحه ای که به زودی تقدیم مجلس شورای اسلامی می شود برطرف خواهد شد تا این ابزارها نیز بتواند بخشی از تامین مالی بخش مسکن را انجام دهد.

رئیس سازمان بورس و اوراق بهادار اظهار امیدواری کرد با صدور مجوز ابزارهای جدید مالی بازار سرمایه نقش پررنگی را در تامین مالی بخش مسکن ایفا کند.





در دو سال گذشته در وزارت امور اقتصادی و دارایی نهادها و ابزارهای جدید پولی ایجاد شد که برخی از آنها در حال پیگیری است که امیدواریم به زودی استفاده شود.

یه علاوه با توجه به وقوع بحران مالی جهانی، همزمان با بروز آثار بحران مالی در سراسر دنیا، وزارت اقتصاد تمام سعی خود را به کار گرفت تا آثار بحران را شناسایی کرده و کشور را از این بحران مصون نگه دارد و آسیب‌های آن را کاهش دهد. با وقوع بحران در کشور همایش‌هایی در این خصوص برگزار و تعداد زیادی پیشنهاد، کتب و مقالات در اختیار همگان قرار گرفت و کارگروه‌های فراوانی در حوزه‌های مختلف تلاش کردند آثار بحران را شناسایی کنند. بازار سرمایه و وضع موجود تامین کننده بخش مسکن نیست و عمده بار مسوولیت به عهده بازار پول است بنابراین بازار سرمایه باید بتواند نقش مهمی در این خصوص ایفا کند.

در بازار سرمایه و حوزه تامین مالی مسکن ارزشهای جدیدی از جمله انواع صکوک و اوراق مشارکت رهنی طراحی و همچنین شرکت‌های تامین سرمایه و شرکت‌های املاک و مستغلات و فعال شدن لیزینگ‌های تخصصی نیز فعال شده است.

در بازار پول نیز به تعادل جدید و بازنگری در روشهای تامین مالی مسکن نیاز است. در بازار پول برای تامین مالی مسکن اوراق مشارکت، گواهی سپرده و صندوق پس‌انداز مسکن ایجاد شد ولی این ابزارها کفایت نمی‌کند تا بتوانیم نیازهای مالی بخش مسکن را تامین کنیم. عقود که می‌تواند در این زمینه کمک کند عقد استثناء و مراوه به عنوان ابزارهای مورد استفاده در دنیای اسلام است که باید در کشور مورد استفاده قرار گیرد.

ها چهار درصد بوده در حالی که رشد تعداد خانوار ها حدود ۳/۶ درصد بوده که این امر نشان دهنده کاهش تراکم در این بخش است.

بنابراین برای کمک به تنظیم بازار مسکن باید از ابزارهای تنظیمی استفاده کرد که مصوبه‌ای در خصوص اخذ مالیات بر خرید و مسکن با استفاده از ظرفیت قانونی موجود بین تقاضای انسانی مسکن به عنوان نیاز اساسی و سفته بازی ایجاد شده است.

در عرصه بین‌المللی شرایط برای جذب سرمایه خارجی به خصوص در بخش مسکن بیش از پیش فراهم شده است. رشد اقتصادی جهان منفی شده و برآوردهای اولیه در سال ۲۰۰۹ نشان می‌دهد که اقتصاد جهان ۲/۵ درصد کوچکتر خواهد شد.

آن دسته از اقتصادهایی که ادغام مالی بیشتری در بازارهای جهانی (مانند آلمان و ژاپن) داشتند با بحران اقتصادی بیشتری روبرو هستند. در چنین شرایطی اقتصادهایی که می‌خواهند از تبعات رکود مصون بمانند باید ظرفیت‌های ملی را که برای آنها تقاضا وجود دارد به خوبی استفاده کنند. هم اکنون بخش مسکن با تقاضای بالقوه روبرو است، که امیدواریم با ارائه راهکارهای مناسب تقاضاهای بالقوه به بالفعل تبدیل شود.

پورمحمدی در همایش بین‌المللی تامین مالی مسکن:

بازنگری در روشهای تامین مالی مسکن ضروری است

دکتر حمید پورمحمدی - معاون امور بانک، بیمه و شرکت‌های دولتی

وزارت امور اقتصادی و دارایی