

# اوراق بهادار رهنی؛ ابزاری برای تامین مالی

سرعت بخشیدن به توسعه این طرح، بیش از گذشته شاهد تنوع بازارهای مالی بخش مسکن خواهیم بود.

باید شرایطی را فراهم آوریم که

امکان مشارکت تمامی اقشار جامعه در

این فرایند فراهم شود.

یکی دیگر از سخنرانان این همایش، دکتر حسین قضاوی، قائم مقام بانک مرکزی بود. وی نیز با اشاره به تاریخچه اوراق رهنی گفت: اوراق رهنی، یکی از اقسام اوراق بهادار بدهی است و فرایندی است که طی آن، دارایی‌های موسسه اعتباری از ترازنامه آن جدا و ساختار بندی شده و به فروش می‌رسد و سرمایه‌گذاران بدون مراجعه به وام‌گیرنده نخست، اوراق رهنی را خریداری می‌کنند. وی در ادامه با تاکید بر ساختار و ماهیت مشابه دارایی‌ها برای تبدیل به اوراق رهنی تصریح کرد: لازم است که شرکت‌های واسطه‌ای به وجود بیایند و بر اساس فعالیتی که دارند، دارایی‌ها را دسته‌بندی کرده و در معرض عرضه عموم قرار دهند. قائم مقام بانک مرکزی سپس با بیان این که تسهیلات مسکن، یکی از عینی‌ترین دارایی‌هایی است که می‌تواند در قالب اوراق رهنی عرضه شود، افزود: حتی کارت‌های اعتباری نیز می‌توانند برای انتشار اوراق رهنی به عنوان مبنا قرار گیرند. قضاوی در ادامه سخنان خود به تشریح دلایل و انگیزه‌های بانک مرکزی برای فعال کردن اوراق رهنی

دوره بازپرداخت تسهیلات طولانی‌تر باشد، تجدید منابع بانک برای اعطای تسهیلات جدید کاهش می‌یابد و به همین دلیل، بانک‌ها ترجیح می‌دهند که تسهیلات خود را به بخش بازرگانی و خدمات که از مدت بازپرداخت کوتاه‌تری برخوردار است، اعطا نمایند.

دانش جعفری در بخشی دیگر از سخنان خود اظهار کرد: بانک مسکن دارای منابع محدود برای اعطای تسهیلات در بخش مسکن می‌باشد و به همین دلیل باید راه‌حلی برای تجهیز منابع این بانک ارائه شود.

مهندس سعیدی کیا، وزیر مسکن و شهرسازی از سخنرانان دیگر این همایش بود. وی ساخت واحدهای مسکونی جدید و آماده‌سازی و بازرسی واحدهای مسکونی فرسوده را از انواع ساخت‌وساز در کشور برشمرد و با اشاره به ساخت یک میلیون و پانصد هزار واحد مسکونی در هر سال، افزود: با توجه به وضعیت ساخت‌وساز در کشور، در هفت سال آینده نزدیک به ۱۰ میلیون و پانصد هزار واحد مسکونی برای مردم نیاز داریم. وی زمین، سرمایه، مشخصات فنی ساختمان، مجوزهای ساخت‌وساز، نیروی انسانی و اصول فناوری ساخت را از جمله سرفصل‌های مهم در بخش مسکن اعلام کرد و گفت: افزایش نقدینگی، امکان اعطای تسهیلات جدید، بهبود ساختار بانک‌ها و تقویت بازار سرمایه، از مزایای طرح جدید ایجاد بازار رهن ثانویه می‌باشند که در نهایت به توسعه ساخت‌وساز در کشور منتهی می‌شود. سعیدی کیا در بخش دیگری از سخنان خود اضافه کرد: با

سمینار یک‌روزه اوراق بهادار رهنی با هدف تشریح موضوع اوراق بهادار رهنی، تاثیرات بهره‌گیری از آن در راستای تامین منابع مالی بانک‌ها و توسعه اقتصادی در ایران، توسط بانک مسکن و با مشارکت وزارت امور اقتصادی و دارایی و دانشگاه شهید بهشتی برگزار شد.

دکتر دانش جعفری، وزیر امور اقتصادی و دارایی در ابتدای این همایش گفت: حل یکی از مشکلات اساسی بخش مسکن، هدف اصلی این همایش است و امیدوارم که با بحث و تبادل نظر در خصوص راهکارهای موجود در این زمینه، راه‌حل مفید و موثری برای رفع مشکل این بخش ارائه شود.

وزیر امور اقتصادی و دارایی در ادامه گفت: بانک‌ها تامین‌کننده منابع مورد نیاز برای اعطای تسهیلات در بخش مسکن می‌باشند و منابع بانک‌ها از طریق سپرده‌گذاری مردم، بازپرداخت اقساط تسهیلات اعطاشده در سال‌های گذشته و وجوه اداره شده که از سوی دولت در اختیار بانک‌ها قرار می‌گیرد، تجهیز می‌شود و به صورت تسهیلات به متقاضیان اعطا می‌شود.

وی سپس ضمن اشاره به طولانی بودن مدت بازپرداخت تسهیلات در بخش مسکن، افزود: هرچه

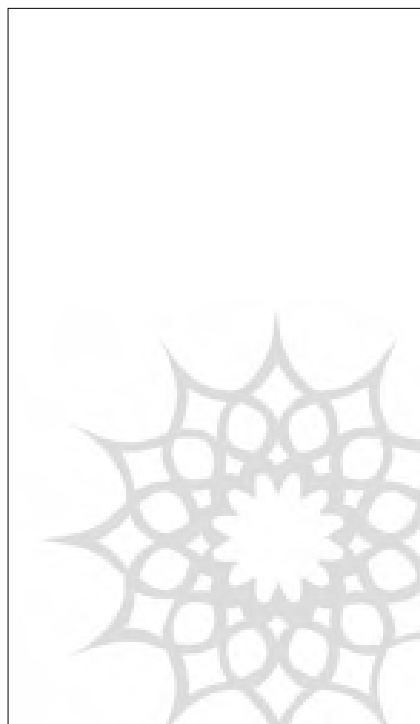
هر زمان که تقاضای سرمایه‌ای در

بخش مسکن افزایش می‌یابد،

نوسانات قابل ملاحظه‌ای در این بخش

مشاهده می‌شود.

مشکل این بخش را یکی از مسایل مهم جامعه قلمداد کرد. وی سپس اعطای تسهیلات خرید مسکن توسط بانک مسکن را یکی از راهکارهای حل این مشکل بشمار آورد و گفت: استمرار حرکت روبه‌رشد بانک در اعطای تسهیلات مسکن به مردم، با توجه به محدودیت منابع مالی، بانک را به بهره‌گیری از ابزارهای نوین تجهیز منابع در چارچوب مقررات و ضوابط مالی کشور واداشته است.



② از طریق اوراق رهنی، می‌توان منابع بیشتری را برای تامین مالی بخش مسکن فراهم آورد.

عضو هیات‌مدیره بانک مسکن در ادامه افزود: رشد بیش‌از حد نقدینگی در جامعه، تقاضای سرمایه‌ای مسکن را تشدید کرده و ایجاد نوسان‌های مضاعف در این بخش را باعث شده است. وی اضافه کرد: هر زمان که تقاضای سرمایه‌ای در بخش مسکن افزایش می‌یابد، نوسانات قابل‌ملاحظه‌ای در این بخش مشاهده می‌شود و به همین دلیل، بخش قابل‌ملاحظه‌ای از برنامه‌های ساماندهی دولت در طرح جامع مسکن، به ساماندهی منابع مالی موردنیاز

در بازار مالی پرداخت و گفت: یکی از دلایل مهم، محدودیت منابع در بخش مسکن است و از طریق اوراق رهنی، می‌توان منابع بیشتری را برای تامین مالی فراهم آورد.

وی جهت‌گیری مطلوب‌تر نقدینگی، افزایش تقاضای مسکن و قیمت بالای آن و رفع مشکل تسهیلات معوق بانک‌ها را از دیگر دلایل و انگیزه‌های بانک مرکزی برای فعال‌کردن اوراق رهنی برشمرد و افزود: فایده اساسی این اوراق برای بنگاه‌های اعتباری این است که این بنگاه‌ها از اوراق به‌عنوان اهرم مالی استفاده می‌کنند و از سویی، به‌وسیله آنها دارایی‌های خود را کاهش داده و از سویی دیگر، منابع مالی مطلوبی را به‌دست می‌آورند.

قائم‌مقام بانک مرکزی سپس تاکید کرد: البته استفاده از این اوراق در ایران با توجه به این که در حال حاضر با آزادسازی بازار پول فاصله داریم، با محدودیت‌هایی مواجه است و اگر مداخله دولت نباشد و دارایی‌ها در بازار سرمایه در قالب اوراق رهنی به فروش برسند، باید با نرخ بهره‌وری پایین‌تری به فروش برسند تا هزینه عملیاتی آنها تامین شود و به این ترتیب، انگیزه کافی برای خرید اوراق رهنی وجود نخواهد داشت.

**اوراق رهنی، یکی از اقسام اوراق بهادار بدهی است و فرایندی است که طی آن، دارایی‌های موسسه اعتباری از ترازنامه آن جدا و ساختار بندی شده و به فروش می‌رسد و سرمایه‌گذاران بدون مراجعه به وام‌گیرنده نخست، اوراق رهنی را خریداری می‌کنند.**

یکی دیگر از سخنرانان این همایش، دکتر محمدعلی سهامانی اصل، عضو هیات‌مدیره بانک مسکن بود. وی طی سخنانی به تشریح شرایط بخش مسکن در جامعه و مشکلات این بخش، وضعیت منابع و مصارف بانک و ضرورت انتشار اوراق رهنی پرداخت و با اشاره به نیاز مردم به تامین مسکن، رفع

برای بخش مسکن اختصاص یافته است. وی علل ناکامی دولت در برطرف‌کردن مشکل بخش مسکن را ضعف منابع مالی موردنیاز بخش مسکن، فقدان ابزارهای متنوع مالی در این بخش و نبود بازار سرمایه در بخش مسکن عنوان کرد و در ادامه تعهدی‌بودن نیمی از منابع مالی بانک، طولانی‌بودن دوره وصول اقساط تسهیلات رهنی و تطابق سررسید دارایی‌ها و بدهی‌ها در بانک را بخشی از مشکلات بانک مسکن برشمرد و گفت: سررسید تعهدات بانک کمتر از دو سال می‌باشد، درحالی که سررسید دارایی‌های بانک در حدود ۱۱ سال است و همین عدم تطابق باعث می‌شود که بانک مسکن در ایفای تعهدات خود در دوره‌های فشار با مشکلات مالی مواجه شود.

عضو هیات‌مدیره بانک مسکن در مورد چگونگی قیمت‌گذاری اوراق بهادار رهنی نیز گفت: توانایی رقابت این اوراق در دو بُعد نقدشوندگی و بازدهی، از عوامل موثر در تعیین نرخ اوراق رهنی بهادار می‌باشد و قیمت‌گذاری باید به‌گونه‌ای انجام شود که این اوراق نسبت به اوراق مشارکت جذابیت بیشتری داشته باشند.

دکتر قاسم امیرهمایی‌فر، استاد دانشگاه نیز از سخنرانان دیگر این همایش بود. وی به جنبه‌های فنی مکانیزم و ساختار انتشار اوراق بهادار رهنی و مدل‌های مشابه در آمریکا پرداخت و گفت: با بحث و تبادل نظر کارشناسان و صاحب‌نظران، می‌توان به‌گونه‌ای بازار رهنی ثانویه برای شرایط کشور ایران دست یافت. وی سپس با بیان دلایل علمی انتشار اوراق مشارکت با سررسیدهای مختلف و ایجاد امکان تهیه آن از سوی افراد حقیقی و حقوقی، به نقد و بررسی درخصوص مدل پیشنهادی انتشار اوراق بهادار رهنی پرداخت.

همایی‌فر در پایان با اشاره به شکست اولیه این تجربه در آمریکا، گفت: برای موفقیت این جریان در ایران، باید با بررسی دلایل این شکست، شرایطی را فراهم آوریم که امکان مشارکت تمامی اقشار جامعه در این فرایند فراهم شود. ■

**مطالب خودتان را برای درج در نشریه ارسال فرمایید.**