

مقاله

صندوق‌های زمین و ساختمان پیوند بازار سرمایه و مسکن

دکتر احمد احمدپور

رشد بی‌رویه مسکن در سال گذشته، توجه اقتصاددانان و دولتمردان و حتی ورود رئیس‌جمهور محترم را به عرصه بازار مسکن خوشامد گفت. بدین منظور با سازوکار تهیه شده توسط سازمان بورس و اوراق بهادار (تأسیس صندوق‌های زمین و ساختمان) به عنوان ابزار نوین مالی در این بخش و تصویب آن توسط شورای عالی بورس و اوراق بهادار، امکان ورود سرمایه‌گذاری خرد را در پروژه‌های کلان مسکن فراهم نمود. از یکطرف سازندگان پروژه‌های ساختمانی برای تأمین مالی پروژه‌ها علاوه بر پیش‌فروش واحدها و تسهیلات بانکی، از این ابزار مالی نوین نیز برای کمبود سرمایه بهره خواهند جست و از طرف دیگر با ورود واحدهای سرمایه‌گذاری صندوق‌های زمین و ساختمان بر حجم معاملات و رونق دادوستد افزوده خواهد شد. نکته حائز اهمیت این جاست که تاکنون بورس اوراق بهادار عموماً با رکود بخش مسکن و فراز بازار ساختمان با نشیب شاخص‌های بازار سرمایه همراه بوده است؛ لکن

این نهاد مالی جدید می‌تواند رونق بخش مسکن را به بازار اوراق بهادار مستقر کند و در رکود ساختمان‌سازی، بازار سرمایه را یاری رسان سازندگان کند، بدین ترتیب صندوق زمین و ساختمان این ظرفیت را دارد که گسست دو بازار مهم در اقتصاد ایران را کاهش دهد.

سازندگان معتبر عرصه ساختمان هم‌اکنون می‌توانند، از ابزار مالی نوین صندوق بهره بگیرند. بدین منظور آنچه پیش از هر چیز مورد نظر و تأکید سازمان بورس و اوراق بهادار است، سودآوری، شفافیت و سلامت اقتصادی، ابزاری است که عامه مردم را به خود فراخواهد خواند. بدین منظور مقرراتی در سازمان بورس و اوراق بهادار در حال تهیه و تدوین است تا اطمینان مناسبی از سودآوری پروژه ساختمانی صندوق زمین و ساختمان را، برانگیزد. از دیگر الزامات سختگیرانه‌ای نیز بر چگونگی هزینه کردن وجوه در اختیار صندوق حاکم خواهد بود که با برخورداری از ساختار درون نظارتی و نهادهای ناظر، اطمینان از سلامت مالی صندوق را، به نحو درخوری افزایش خواهد داد. اطلاع‌رسانی و افشای به‌هنگام نیز از دیگر شروط فعالیت صندوق‌های زمین و ساختمان خواهد بود که شفافیت این نهادهای مالی را در مقایسه با سازوکارهای دیگر در عرصه ساخت و ساز غیرقابل مقایسه خواهد کرد.

امید است که راه‌اندازی نهاد مالی جدید زمینه‌ساز، راه‌اندازی ابزار و نهاد مالی جدید در بخش مسکن باشد و در آینده نزدیک شاهد بکارگیری دیگر ابزارهای مالی (اوراق مشارکت رهنی و اوراق سفارش ساخت و...) در بازار سرمایه و مسکن باشیم.