

گزارش سمینار تأمین مالی مسکن، فرصت‌ها و چالش‌ها

سمینار «تأمین مالی مسکن، فرصت‌ها و چالش‌ها» که به همت تأمین سرمایه بانک مسکن، در تاریخ ۲۳ مردادماه در بستر اسکای‌روم و به صورت عمومی برگزار شد، در ابتدا به معرفی و بررسی تأمین مالی جمعی پرداخت و سپس به طور تخصصی در خصوص استفاده از این ابزار در صنعت مسکن پرداخت؛ در ادامه، تأمین مالی مسکن و فرصت‌ها و چالش‌هایی که در این زمینه وجود دارد بیان شد و سعی شد که راهکارهای مناسبی برای استفاده از فرصت‌ها و بسترهای مناسبی برای رفع چالش‌ها ارائه شود.

در ابتدای سمینار معرفی از تأمین مالی جمعی صورت گرفت که خلاصه‌ای از آن به شرح ذیل می‌باشد:
انواع روش‌های تأمین مالی جمعی:

- ۱- تأمین مالی مبتنی بر اهدا (Donation – based): تأمین مالی به صورت خیریه برای حمایت از پروژه؛
- ۲- تأمین مالی مبتنی بر پاداش (Reward – based): تأمین مالی با ارائه پاداش غیر پولی به حامیان؛
- ۳- تأمین مالی مبتنی بر بدهی (Debt – based): تأمین مالی بر اساس قراردادهای مبتنی بر عقود شرعی به انبوه مردم؛
- ۴- تأمین مالی مبتنی بر سهم (Equity – based): تأمین مالی با ارائه یک سهام از شرکت هدف به انبوه مردم.

در گام بعد مختصری از تاریخچه تأمین مالی جمعی به شرح ذیل، ارائه شد:

تأمین مالی جمعی در دنیا تاریخچه بلندی دارد و اولین نمونه‌های آن در قرن ۱۸ میلادی دیده می‌شود. اما شکل مدرن تأمین مالی جمعی از دهه ۹۰ میلادی و با ظهور و گسترش اینترنت ایجاد شد. در سال ۱۹۹۷ میلادی، یک گروه موسیقی بریتانیایی، هزینه برگزاری تور کنسرت خود را از طرف هوادارانشان و از طریق پرداخت آنلاین تأمین کردند. این گروه توانست ۶۰ هزار دلار پول جمع کند. از این اتفاق به عنوان اولین تأمین مالی جمعی مدرن یاد می‌شود.

پلتفرم Artistshare نیز تحت تأثیر همین رویداد در سال ۲۰۰۰ تأسیس شد که اولین پلتفرم تأمین مالی جمعی به شکل نوین در دنیا است. از سال ۲۰۰۹ میلادی به عنوان یکی از نقاط عطف تأمین مالی جمعی یاد می‌شود. در این سال ۵۳۰ میلیون دلار سرمایه از طریق تأمین مالی جمعی در دنیا جذب شد. در سال ۲۰۱۱ میلادی، این رقم سه برابر شد و به ۱.۵ میلیارد دلار رسید و تا سال‌های بعد نیز این رشد خیره‌کننده ادامه داشت. در سال ۲۰۱۲ میلادی، قانون جدیدی در آمریکا به تصویب رسید که در آن اجازه تأمین مالی جمعی مبتنی بر سهام صادر شد.

سپس آماری از تجربیات تأمین مالی جمعی صورت گرفته در بازار سرمایه ایران بیان شد که در مجموع ۱۰،۵۱۱ میلیارد ریال حجم در ۱۸۶ طرح (پروژه) بوده است و ۱۴،۹۵۰ نفر سرمایه‌گذار در آن‌ها مشارکت داشته‌اند و از این میان تنها ۳ پروژه شکست خورده و تنها اصل سرمایه برگشت داده شده و ۷ پروژه ناموفق بوده است و میانگین سود سالانه ناشی از اجرای آن‌ها ۳۶/۵٪ بوده است.

سپس روند تأمین مالی جمعی نمایش داده شد که بر اساس این روند نقطه شروع اوج تأمین مالی جمعی در بازار سرمایه ایران از فصل اول سال ۱۴۰۱ بوده است و استان‌های پیشرو در تأمین مالی جمعی به ترتیب تهران، سمنان و قم بوده‌اند و پروژه‌های تأمین مالی به ترتیب در حوزه‌های مهندسی، سلامت و فناوری اطلاعات بوده‌اند.

مزایای استفاده از تأمین مالی جمعی برای سرمایه‌پذیر بدین صورت بیان شد:

۱- امکان جذب سرمایه مورد نیاز در مدت زمان کوتاه؛

۲- معاف از مالیات؛

۳- امکان تأمین مالی پروژه‌های کوتاه‌مدت و بلندمدت؛

۴- معرفی و برندینگ غیرمستقیم کسب‌وکار.

مزایای استفاده از تأمین مالی جمعی برای سرمایه‌گذار بدین صورت بیان شد:

۱- دریافت گواهی شراکت سرمایه‌گذاری در طرح‌ها از فرابورس؛

۲- امکان سرمایه‌گذاری با مبالغ خرد؛

۳- دریافت سود بیش از سود بانکی؛

۴- معاف از مالیات؛

۵- سرمایه‌گذاری در پروژه‌های ارزیابی شده توسط متخصصین سکو و مورد تأیید فرابورس؛

۵- سرمایه‌گذاری در حوزه‌های متنوع با توجه به علاقه‌مندی؛

۶- امکان سرمایه‌گذاری در پروژه‌های کوتاه‌مدت و بلندمدت.

یکی دیگر از مزایای کلی برای رونق تأمین مالی جمعی که به‌تازگی جذابیت زیادی پیدا کرده است، استعلام طرح‌ها می‌باشد. بدین شکل که تمام سکوها به‌وسیله وب‌سرویس یا سامانه فرابورس در حال تبادل اطلاعاتی هستند که شامل دریافت اطلاعات فراخوان طرح‌ها، ارسال نماد طرح و وضعیت طرح به سکوها، دریافت اطلاعات تأمین‌کنندگان طرح، ارسال کد رهگیری به ازای هر طرح و ارسال گواهی شراکت به تأمین‌کنندگان می‌باشد. همچنین دو صفحه «استعلام کد رهگیری تأمین‌کنندگان» و «استعلام طرح‌های تأمین مالی جمعی» برای کمک به کسب تأییدیه تأمین‌کنندگان ایجاد شده است.

تأمین سرمایه مسکن، در راستای تحقق اهداف خود جهت تأمین مالی بنگاه‌های اقتصادی، از خرداد ماه ۱۴۰۲ موافقت اصولی تأسیس سکوی تأمین مالی جمعی را نیز جهت رفع نیاز صنعت، از شرکت فرابورس دریافت نموده است. در این سکوی تأمین مالی جمعی، تأمین مالی مبتنی بر بدهی در حوزه‌های تخصصی صنعت ساختمان، حمل‌ونقل و راه و شهرسازی صورت می‌گیرد، تأمین سرمایه بانک مسکن همچنین از سال ۱۳۹۹ به‌عنوان نهاد ناظر سکوهایی تأمین مالی جمعی فعالیت می‌کند. تأمین مالی جمعی در حیطه مسکن در سه قالب کلی صورت می‌گیرد که شامل تأمین منابع موردنیاز

جهت خریداری املاک یا کاربردهای مختلف، دریافت اجاره‌بها و سایر منافع و یا در جهت فروش ملک در زمان سررسید و بازگشت سرمایه به قیمت روز می‌باشد.

پس از معرفی اولیه در مور تأمین مالی جمعی به بررسی تأمین مالی مسکن و بیان فرصت‌ها و تهدیدها در این زمینه پرداخته شد که در این بخش صاحب‌نظرانی از جمله حجت‌الاسلام‌والمسلمین مصباحی مقدم (عضو مجمع تشخیص مصلحت نظام و رئیس کمیته فقهی سازمان بورس و اوراق بهادار)، آقای دکتر فاضلیان (عضو هیئت‌مدیره بانک مسکن)، آقای دکتر شیرزادی (مدیرعامل گره مالی بانک مسکن)، آقای دکتر جواهری (مدیرعامل شرکت سرمایه‌گذاری مسکن) و آقای دکتر شمس (مدیرعامل تأمین سرمایه بانک مسکن) حضور داشتند که نظرات آنها بدین شرح می‌باشد:

حجت‌الاسلام‌والمسلمین مصباحی مقدم (عضو مجمع تشخیص مصلحت نظام و رئیس کمیته فقهی سازمان بورس):

صنعت مسکن مجموعه بزرگی از مشاغل را شامل می‌شود که این موضوع به معنای مجموعه گسترده‌ای از فعالیت‌های اقتصادی است که پیشرفت در این زمینه معادل یک جهش بزرگ در اقتصاد کشور می‌باشد.

در حال حاضر یکی از شیوه‌های جذاب و مزیت برتر در زمینه ساخت مسکن، ساخت مسکن به‌صورت ویلایی می‌باشد که این موضوع نیازمند فراهم‌آوردن زمین‌های بیشتر توسط دولت و در اختیار عامه مردم گذاشتن است. وی نتیجه سفرهای کاری خود به واشنگتن و شرکت در سمینارها و نشست‌های مختلف را این‌گونه بیان کرد که ساخت مسکن در ایران باید با سرعت بیشتری و متریکال ساده‌تری صورت گیرد. همچنین از نظر ایشان زیرساخت تأمین مالی جمعی برای ساخت مسکن قبلاً ایجاد شده است و همچنین از طریق صندوق‌های پروژه نیز در این زمینه اقداماتی صورت گرفته است. ایشان اعتقاد داشتند یکی از راهکارهای مهم در جهت رشد صنعت مسکن انتشار اوراق توسط بانک و افزایش نقدینگی بانک‌ها و امکان دادن وام به اشخاص از طریق بانک‌ها می‌باشد. بنا بر گفته ایشان ذخیره طلا در بین مردم از نظر سرمایه‌گذاری بسیار زیاد شده است بنابراین نیاز است که این مورد صرف ساخت مسکن شود.

در ادامه ایشان به مبحث مالیات بر خانه‌های خالی اشاره کرده‌اند و تأکید زیادی بر جدی‌گرفتن این موضوع داشتند چرا که خانه‌های خالی را به‌عنوان سرمایه ملی تلقی می‌کردند و اعتقاد داشتند اگر مبحث مالیات بر خانه‌های خالی با جدیت کامل پیگیری شود عرضه مسکن بسیار افزایش خواهد یافت. در انتها نیز ایشان تأکید زیادی بر افزایش ایجاد صندوق‌های املاک و مستغلات داشتند.

آقای دکتر فاضلیان (عضو هیئت‌مدیره بانک مسکن):

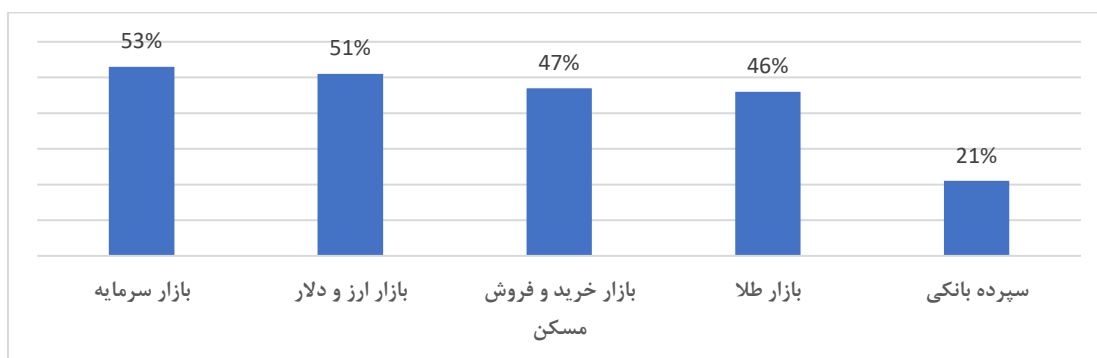
ایشان در ابتدای بیان نظریات خود به بیان آمار و ارقامی پرداختند. ایشان بیان کردند که در حال حاضر اگر سالیانه بین پانصد هزار تا ششصد هزار تولید مسکن چه در بخش دولتی و چه در بخش خصوصی داشته باشیم احتمالاً در افق سال ۱۴۱۵ بین هشت هزار تا نه هزار عرضه واحد مسکونی خواهیم داشت که این موضوع با توجه به تقاضای موجود مانند زوج‌های جوان، بافت‌های فرسوده موجود و تقاضاهای جدید مثل زندگی تجردی به نقطه تعادلی در این زمینه خواهیم رسید و هرچقدر این عرضه را عقب بیندازیم و یا کمتر تولید کنیم ما دیرتر به نقطه تعادلی خواهیم رسید. برای

این سیاست‌گذاری دو راهبرد مشخص شده است که اولین راهبرد تمامی مواردی است که برای افزایش تولید مسکن ایجاد شده است بسیج شده باشند مثل ساخت مسکن مهر و دومین راهبرد اجرای سیاست ساخت چهار میلیون مسکن در مقطع زمانی بین ۶ تا ۷ ساله می‌باشد که برای اجرای آن ۴ هزار همت نیاز است؛ یعنی تقریباً میانگین سالیانه ۸۰۰ همت که طی دو سال اخیر سالیانه تنها ۱۱۰ همت از این ۸۰۰ همت تأمین مالی شده است؛ یعنی تقریباً ۱۵٪ از مبلغی که باید تأمین مالی شود؛ بنابراین باید راهکارهای مکمل برای اجرای این موضوع عملی شود.

آقای دکتر شیرزادی (مدیرعامل گره مالی بانک مسکن):

ایشان در ابتدای نظراتشان به اعلام آمار بازدهی مرکب طی پنج سال اخیر بین بازارهای مختلف اشاره کرده‌اند که

بدین شکل می‌باشد:



ایشان در ادامه مطرح کرد که اختلاف بازدهی مرکب بین بازار سرمایه و بازار خرید و فروش مسکن اندک می‌باشد و همچنان بسیاری از مردم اعتقاد دارند که بازار مسکن در شرایط مختلف پایدارتر از بازار سرمایه می‌باشد چرا که در شرایط نامناسب اقتصادی صرفاً بازار مسکن رکود پیدا می‌کند؛ ولی کاهش قیمتی صورت نمی‌گیرد و همچنین بیان کردند که بازار مسکن بازار دیداری است و امکان تأمین نقدینگی بالاتری دارد. هم چنین ایشان گفتند که بازار مسکن بازار جذاب و مردمی است و مردم علاقه زیادی به سرمایه‌گذاری در بازار مسکن دارند؛ ولی چون منابع کافی در این زمینه وجود ندارد، مجبورند که برای حفظ ارزش پولشان به سرمایه‌گذاری در بازارهای موازی رو بیاورند؛ بنابراین باید ابزارهایی در این زمینه طراحی شود که مردم بتوانند مسکن را به صورت متری خریداری کنند. هم چنین ایشان در نهایت اظهار کردند که فعالان بازار مسکن باید قبول کنند که مسکن یک کالای مصرفی می‌باشد و همچنین فعالان بازار سرمایه نیز باید بپذیرند که در این بازار سرمایه‌گذاری کند.

آقای دکتر جواهری (مدیرعامل شرکت سرمایه‌گذاری مسکن):

ایشان در ابتدای صحبتشان گفتند که در ۶ سال گذشته تنها ۴ صندوق زمین و ساختمان تأسیس شده است که بسیار کم است و این ۴ صندوق نیز با زحمت و سختی زیاد تأسیس شده است به اعتقاد ایشان یکی از مشکلات اصلی این پدیده این است که مدیر ساخت به منزله یک پیمانکار دیده می‌شود. از سوی دیگر نوسان قیمتی که برای خرید متریال و نیروی کار اتفاق می‌افتد، باعث می‌شود که تمایل برای سرمایه‌گذاری در این بخش کاهش جدی پیدا کند و همچنین ابزارهایی در بازار سرمایه وجود ندارد که این نوسانات را برطرف نماید.

بنابراین، می‌توان مشکلات تأسیس صندوق املاک و مستغلات را در سه مورد کلی خلاصه کرد که عبارت‌اند از

- ۱- وجود تورم
- ۲- زمان بررسی و پرداخت
- ۳- نگاه به مدیر ساخت به منزله پیمانکار

همچنین ایشان بیان کردند که تولیدات بازار مسکن در حال حاضر کاهش یافته است و علت آن این است که میزان پیش فروش و تهاتر کاهش چشمگیری داشته است، به پیشنهاد ایشان، در این راستا اوراق سلف موازی و یا اوراق فروش متری از ابزارهای جدید بازار سرمایه هستند که می‌تواند به بهبود شرایط کمک شایانی کند.

آقای دکتر شمس (مدیرعامل تأمین سرمایه بانک مسکن):

در انتها آقای دکتر شمس به شرح زیر به جمع‌بندی مباحث پرداخت:
در کل تأمین مالی جمعی در زمینه مسکن از طریق بازار سرمایه تنها ۳/۵٪ می‌باشد که این رقم باید افزایش زیادی پیدا کند و علت اصلی عدم افزایش نیز، می‌توان به نبود ابزار لازم در این زمینه اشاره کرد، و علت اصلی نبود ابزار لازم نیز به دلیل نبود قوانین و مقررات خاص در این زمینه می‌باشد. هدف ما طراحی ۱۰ الی ۱۵ ابزار در این زمینه می‌باشد که جذابیت آن را برای سرمایه‌گذاران زیاد کند.