

شهرسازی و شهرک سازی با استفاده از منابع مالی بدست آمده از تبدیل به اوراق بهادار نمودن

دارائیهای شرکت های لیزینگ¹ برای حل مشکل مسکن کشور

حمید احمدی طالبشیان

دانشجوی کارشناسی ارشد دانشگاه آزاد اسلامی واحد سمنان

Hatcas_2008@yahoo.com

چکیده

در حال حاضر بدلائل گوناگونی که مهمترین آنها افزایش بی رویه جمعیت می باشد مشکل گرانی هزینه مسکن و کمبود آن از اصلی ترین مشکلات مردم کشور می باشد. بی شک در صورت عدم اتخاذ تدابیر موثر، مشکلات مسکن به طور حادتر در آینده نیز وجود خواهد داشت. با استفاده از منابع مالی گرد آوری شده از طریق انتشار و فروش اوراق بهادار به پشتوانه دارائیهای شرکت های لیزینگ، البته اوراق بهاداری که توسط امین معتبری تضمین شده باشد، و با توجه به اینکه بسیاری از زمین های اطراف شهرهای کشور را می توان با تغییر کاربری به مسکونی از سایر انواع کاربری ها و فراهم نمودن تسهیلات مورد نیاز در این زمین ها، به ساخت شهر ها و شهرک های مسکونی در این زمین ها مبادرت نمود. شرکت های لیزینگ می توانند با جمع آوری این منابع علاوه بر تهیه و ساخت و ساز مسکن مورد نیاز جامعه باعث افزایش سود شرکت های خود گردند. **کلمات کلیدی:** مشکلات مسکن - صنعت لیزینگ - تبدیل به اوراق بهادار نمودن دارائیهها - شهرسازی و شهرک سازی.

مقدمه

قیمت و هزینه های مسکن در ایران در حال حاضر به چندین برار از شروع همین دهه رسیده است. رشد قیمت مسکن برخلاف قیمت دیگر کالاها و خدمات و حتی شاخص نرخ تورم که به صورت پیوسته و با رشد معلوم رو به افزایش هستند به صورت پلکانی رو به افزایش است. در بازار مسکن قیمت ها یک دفعه جهش می یابد ولی پس از آن دچار رکود می گردد. این امر در کشور ما دارای سابقه نیز می باشد. بعد از جنگ تحمیلی قیمت مسکن ثابت بود ولی پس از هجده ماه از پایان جنگ رشد شدیدی یافت. از نیمه دوم دهه قبل تا اوایل دهه حاضر بازار قیمت مسکن دچار رکود گردید ولی در دهه حاضر به دلایل زیادی به طور افسار گسیخته ای افزایش یافت. اگر چه در سال های پیش مسئولین طرح اعطاء وام هجده میلیون تومانی برای افزایش توان مردم برای خرید مسکن را ارائه نمودند ولی در شرایط سخت تورمی اقتصاد کشور، این سیاست اقتصادی بسیار بد عمل نمود و موجب وخیم تر شدن اوضاع اقتصادی و افزایش میانگین قیمت و هزینه مسکن در کشور گردیده است. این مقاله راهکاری جدید برای حل مشکل مسکن کشور ارائه می نماید.

¹. Lease Securitization

دلایل افزایش قیمت مسکن در سال های اخیر در کشور

دلایل افزایش قیمت مسکن در سال های اخیر می توان به افزایش نامتناسب جمعیت شهری و توزیع نامتعادل در آمد در بین استانها و شهر های مختلف کشور، ناهماهنگی مابین برنامه های بخش مسکن در سطح ملی و استانی و شهری، کمبود مشارکت عمومی در برنامه ریزی تولید مسکن در کشور، توزیع نامتناسب نرخ رشد صدور جواز ها و پروانه های ساختمانی، افزایش قیمت مصالح و مواد اولیه ساخت و ساز و دستمزدها، عدم توجه به درجه بندی مهارت فنی برای ساخت ساختمان و متناسب با آن درجه بندی دستمزدهای کارگران ساختمانی. ناامنی اقتصادی در سایر حوزه های اقتصادی در کشور و تبدیل مسکن به یک کالای تجاری امن برای سرمایه گذاری و خرید و فروش، عدم هماهنگی ما بین متولیان مسکن و عدم شناسایی تناقض های قانونی موجود و خلا ابتکارات و عملیات دقیق اجرایی بدلیل عدم وجود یک شورای هماهنگ کننده قوی برای حل مسائل مربوط به مسکن در کشور. سیاستهای مالی و اقتصادی نا کارآمد اعمال شده و همچنین بالا رفتن سطح مطالبات ملی مردم بجای مشارکت ملی برای حل مشکل مسکن. برنامه ریزی شهرداری ها برای کسب درآمد هر چه بیشتر از محل فروش تراکم ساختمانی. بالا بودن سطح سرمایه گذاری مسکن برای سکونت نسبت به سطح سرمایه گذاری برای خرید و فروش به علت افزایش بیش از اندازه جمعیت و نیاز زیاد مردم به مسکن، دانست.

برنامه های دولت برای حل مشکل مسکن در کشور در دورهای گوناگون

برنامه ریزی برای حل مسکن در قرن حاضر شمسی اولین بار در ایران در بین سال های ۱۳۲۴ تا ۱۳۲۷ در برنامه عمرانی انجام گرفت و در آن زمان تحت عنوان "برنامه ریزی فضای شهری و منطقه ای و ترمیم بافت های قدیمی و آماده سازی فضا برای روابط جدید اقتصادی اجتماعی و آمایش سرزمین و طرح ریزی کالبدی ملی و منطقه ای" به صورت جدی مورد پیگیری قرار گرفت. بعد از انقلاب اسلامی نیز در اصل ۳۱ قانون اساسی کشور قانون گذاران محترم فرمودند " داشتن مسکن متناسب با نیاز، حق هر فرد و خانوار ایرانی است و دولت موظف است با رعایت حق اولویت برای آنها که نیازمندترند زمینه اجرای این اصل را فراهم نماید" در سال های اخیر برخلاف شعارهای موفق محوری (پس انداز، انبوه سازی، کوچک سازی) سهم دولت در سرمایه گذاری بخش مسکن از ۴ درصد به ۲ درصد کاهش یافت و هزینه مسکن در شهرها بتدریج از سی درصد هزینه هر خانواده بالاتر رفت و برای خانواده های کم درآمد مشکل تر گردید.

از جمله سیاست هایی که شهرداری ها در پیش گرفتند عدم دادن پروانه ساختمانی برای ساخت و ساز در بیش از چهار طبقه بود که این خود نیز حدود ۴۰ درصد قیمت فروش آپارتمان را افزایش داد و با مجوز پنج طبقه قیمت زمین بالاتر رفت. ارائه طرح شتاب زده وام ۱۸ میلیون تومانی و در برخی موارد وام ۱۰ میلیون تومانی برای اقشار آسیب پذیرنتنها به حل این مشکل کمک ننمود بلکه مشکل اقتصادی را بیشتر نمود. دولت طرح مسکن ۹۹ ساله را پیشنهاد نمود که در قالب

تبصره ۶ بودجه سال ۸۶ این مطلب را گنجانده. بر اساس این طرح تعاونی های مسکن زمین دولتی را به صورت اجاره از دولت دریافت می نمایند، قیمت زمین در این طرح ۲۰ درصد قیمت منطقه ای به تعاونی های مسکن واگذار می گردد. دولت قصد دارد هزینه ساخت مسکن را با کاهش هزینه ساخت کاهش دهد و امید دارد هزینه احداث واحد های مسکونی را کاهش دهد. دولت در لایحه بودجه سال ۱۳۸۷ خود ۵٪ درصد از بودجه برای بخش مسکن را برای واگذاری زمین های ۹۹ ساله تخصیص داد. با استناد به بودجه سال ۱۳۸۷ در می یابیم مبلغ اختصاص یافته به بخش مسکن ۴۵۰ میلیارد تومان است که در مقایسه به سال قبل دو برابر کمتر شده است. از سوی دیگر بخشی از این بودجه باید صرف تکمیل پروژه های در دست ساخت و تکمیل دولت گردد. در بودجه سال ۱۳۸۷ حدود ۴۱ درصد از بودجه اختصاصی به بخش مسکن باید به صرف احداث و تکمیل بیمارستانهای کل کشور و سه درصد نیز صرف تکمیل ورزشگاه ها گردد. بودجه مرکز تحقیقات ساختمان و مسکن در سال ۱۳۸۷ صفر است در حالی که این بودجه در دو سال گذشته یعنی سال های ۱۳۸۵ و ۱۳۸۶ به ترتیب ۹ میلیارد و ۱۰ میلیارد و ۳۰۰ میلیون تومان بوده است و این ارقام قابل قیاس با یکدیگر نیستند.

لیزینگ^۱

لیزینگ توافق نامه و قراردادی است بین صاحب تجهیزات (موجر)^۲ و فردی که از تجهیزات استفاده می کند (مستاجر)^۳ که با شرایط معین و برای مدت زمان معلوم در ازاء دریافت مبالغ مشخص به عنوان مال الاجاره متناوب تنظیم می شود. این توافق نامه قراردادی است مکتوب که بخش های مختلفی دارد و شرایط انجام عملیات لیزینگ مانند طول دوره قرارداد و مبلغ و سررسید اقساط و مال الاجاره و مشخصات تجهیزات مورد اجاره و در نهایت شرایط و تاریخ انقضای قرارداد و در مورد مالکیت دارایی پس از اتمام قرارداد، که موجر یا مستاجر کدامیک حق مالکیت بر دارایی در اتمام قرارداد را دارند، در آن به طور دقیق معلوم است. در فرهنگ لغات اصطلاح لیزینگ به معنی اجاره و اجاره دادن می باشد که امروزه از آن تحت عنوان اجاره اعتباری در زبان فارسی بحث می گردد. این قرارداد ما بین چند شخصیت حقیقی و حقوقی به منظور بهره برداری از منفعت کالای سرمایه ای یا مصرفی با دوام که قابلیت اجاره دادن را داشته باشند، منعقد می گردد.

تبدیل به اوراق بهادار نمودن دارائیه^۴ راه حلی ایده آل برای تامین مالی شرکت ها

این نوآوری بر نقش واسطه های مالی در بازار سرمایه به طور جدی تاثیر گذاشت. واسطه های مالی بنگاه هایی هستند که با صدور حق مالی به نفع مشارکت کنندگان در بازار به گردآوری وجوه

1. Leasing

2. Leassor

3. Leasee

4. Asset Securitization

می پردازند و از این وجوه برای خرید داراییهای مالی استفاده می کنند یعنی این بنگاه ها وجوه گرد آوری شده را به داراییهایی که برای عامه مردم خوشایند تر است تبدیل می نمایند. فرآیند تبدیل به اوراق بهادار نمودن داراییها شامل یک کاسه کردن یا تجمیع وام ها و انتشار و فروش اوراق بهاداری با ضمانت و پشتوانه این وام ها می باشد. این فرآیند بدان معناست که بیش از یک موسسه در اعطاء وام نقش دارد. این نظام بکلی با نظام سنتی که در آن واسطه مالی وام را می داد و با نگهداشتن وام در بدنه دارایی خود خطر اعتباری وام را می پذیرفت و با جمع آوری اقساط وام و دادن اطلاعات مالیاتی و غیره به ذینفعان به ارائه خدمات می پرداخت و با اخذ منابع مالی از عامه مردم تامین مالی می نمود تفاوت های اساسی دارد.

فرآیند تبدیل به اوراق بهادار نمودن داراییهای شرکت های لیزینگ

پس از تاسیس شرکت لیزینگ و کسب منابع مالی از انجام عملیات لیزینگ با مشتریان مختلف با قراردادهای معین در ابتدا باید به تاسیس یک شرکت بنام "شرکت با هدف ویژه" (SPE)¹ مبادرت ورزید. این شرکت بنام شرکت چرخه ی ویژه پروژه نیز مشهور است. شرکت لیزینگ کلیه جریانات نقدی آتی خود را به شرکت با هدف ویژه می فروشد و سپس شرکت با هدف اقدام به انتشار اوراق بهادار به پشتوانه داراییهای شرکت لیزینگ می نماید. سپس شرکت با هدف ویژه منابع دریافتی از فروش اوراق بهادار را به شرکت لیزینگ تحویل می نماید و شرکت لیزینگ نیز این منابع را در طرح های خود مانند افزایش حجم معاملات لیزینگ و یا ورود به سایر صنایع دیگر مانند ورود به بخش مسکن و حتی جهت حذف عملیات خرید دارایی قابل لیزینگ از شرکت های اولیه به کار می گیرد تا علاوه بر کسب سود لازم بتواند سود اوراق بهادار را در زمان های مشخص به خریداران انواع اوراق بهادار به پشتوانه داراییهای شرکت لیزینگ بپردازد.

عناصر عملیات تبدیل به اوراق بهادار کردن به پشتوانه دارایی های شرکت های لیزینگ

۱- شرکت های لیزینگ که نقش موسس را برای انتشار این نوع اوراق بهادار ایفا می نمایند و با انجام عملیات لیزینگ کلیه هزینه های انتشار را تامین می نمایند. پرداخت کلیه هزینه های آشکار مانند هزینه مبادلات و حق الزحمه بانک های سرمایه گذاری و وکلا، هزینه چاپ و هزینه های غیر آشکار مانند هزینه زمان بر عهده موسسان که همان ناشران اوراق هستند، برعهده شرکت های لیزینگ که نقش موسس را ایفا می نمایند می باشد.

۲- شرکت با اهداف ویژه (SPE) که وظیفه انتشار و جمع آوری منابع مالی پس از انتشار را برای شرکت های لیزینگ برعهده دارند. به علاوه این نهاد ها مسئولیت پرداخت سود دارندگان اوراق بهادار به پشتوانه داراییهای شرکت های لیزینگ را برعهده دارند.

۳- موسسات امین که طرف ثالثی در انتشار این اوراق بهادار هستند که با دریافت حق الزحمه حافظ منافع طرفین می باشند و بر روند انجام کار نظارت می نمایند. موسسه امین باید کلیه

¹ . Special Purpose Entity

اسناد مربوط به انتشار و نحوه پرداخت سود را کنترل نماید و گزارشاتی را از نحوه انجام کار به شرکت های لیزینگ ارائه نماید. بدیهی است در صورت عدم پرداخت سود به دارندگان اوراق بهادار موسسه امین مسئول پرداخت سود به دارندگان اوراق بهادار به پشتوانه داراییهای شرکت لیزینگ در زمان سررسید می باشد.

۴- موسسه خدماتی که در صورت لزوم به کمک سایر عناصر فر آیند تبدیل به اوراق بهادار نمودن داراییهای شرکت های لیزینگ مانند شرکت با اهداف ویژه می پردازد.

۵- موسسات اعتباری که هم در درون و بیرون سازمان قرار دارند و برای انجام کلیه مراحل تبدیل به اوراق نمودن داراییهای شرکت های لیزینگ به موسس کمک می نمایند. اتحادیه های اعتباری سازمانی متشکل از افراد با پیوند های مشترک هستند، که پس اندازها و سپرده های آنها را می پذیرد و به آنها برای خرید کالاهای مصرفی وام می دهد.

مزایا و منافع حاصل از تبدیل به اوراق کردن به کمک داراییهای شرکت لیزینگ

تبدیل اوراق بهادار نمودن دارایی ها باعث می شود تا انتشار دهندگان با صرف هزینه کمتر و جوه مورد نظر را بدست آورند و با استفاده آسان تر از اهرم مالی باعث کارآمدی سرمایه می گردد و همچنین شرکت های لیزینگ می توانند این اوراق بهادار را برای امور مختلف مالی مانند اخذ وام به وثیقه بگذارند. به کمک این روش سرعت جمع آوری منابع مالی برای شرکت های لیزینگ افزایش می یابد و از به هدر رفتن زمان جلوگیری می نماید. این امر موجب انتقال خطر اعتباری از وام دهنده به شخص ثالث که خریدار اوراق بهادار می باشد می گردد و از خطر ریسک اعتباری را برای شرکت لیزینگ کم می نماید. این امر برای شرکت لیزینگ باعث رشد سریع مجموعه دارایی می گردد و باعث بهبودیت عملکرد مالی و تنوع بخشی به منابع گردآوری و جوه می گردد. این اوراق پشتوانه محکمی از سبد متنوع وام مختلف دارد و باعث اعتبار ناشر (شرکت لیزینگ) می گردد. و باعث افزایش دارایی های قابل فروش برای خریداران اوراق می گردد تا این شرکت ها راحت تر بتوانند در بازار های پولی و مالی کشور فعالیت نمایند. در ضمن شرکت لیزینگ می توانند از بانک ها و موسسات مالی مختلف مانند بانک مسکن جهت امین اوراق استفاده نمایند. شرکت های لیزینگ می توانند خود نقش موسس را داشته باشند و سایر عناصر فر آیند تبدیل به اوراق بهادار نمودن داراییهای خود را به یک موسسه مالی معتبر مانند بانک مسکن واگذار نمایند.

نتیجه گیری

برای حل بحران مسکن با نتیجه گیری از مطالب فوق نتیجه گیری می نمایم که، شرکت های لیزینگ پس از انتشار و فروش اوراق بهادار به پشتوانه دارائیهای خود که از طریق لیزینگ بدست آورده اند، البته اوراق بهاداری با ضمانت یک ضامن معتبر مانند بانک مسکن، با انجام مذاکرات با وزارت خانه جهاد کشاورزی و سازمان منابع طبیعی و وزارت کشور زمین های موجود در اطراف شهرها به مسکونی تغییر کاربری دهند. پس از اتمام مراحل فوق به ساخت و ساز واحد های مسکونی در آن ها و ایجاد شهرک های مسکونی و تسهیلات لازم مانند مغازه ها و غیره برای اهالی شهرک ها مبادرت ورزند و سپس با عقد قرارداد های لیزینگ، مسکن را به مردم واگذار نمایند. وزارت کشور نیز می تواند با ادغام این شهرک ها به شهر ها قدیمی تر باعث بهبود شهر سازی گردد. این فرآیند دارای مزایای زیادی از قبیل واگذاری حل مشکل مسکن به بخش خصوصی، کاهش دادن حضور واسطه ها و دلالتان در بازار مسکن و جلوگیری از افزایش قیمت ناشی از حضور دلالتان، از بین بردن مخاطرات زیادی که برای ساخت مسکن در شهرها وجود دارد از جمله زمان مصرف شده برای امور اداری، جلوگیری از بی مصرف ماندن بسیاری از زمین ها در اطراف شهرها است. جالب اینکه شرکت های لیزینگ با فروش اوراق خود نقش مستاجر برای بانک عامل و با فروش مسکن پس از شهرک سازی نقش موجر را برای مردم ایفا می نمایند. زمین های تغییر کاربری شده و یا ساختمان های ساخته شده نیز می تواند به عنوان وثیقه در اختیار بانک عامل قرار بگیرد تا از خطرات موجود برای بانک عامل و موسسات مالی نیز کاسته شود. شرکت های لیزینگ می توانند با عقد قراردادهای لیزینگ آسان تر به تهیه مواد اولیه جهت ساخت مسکن مانند آهن و سیمان با تولید کنندگان آنها برای ساخت مسکن پردازند. اینگونه هم بخشی از مسکن مورد نیاز کشور تامین می گردد و هم شرکت های لیزینگ به سود دست می یابند.

فهرست منابع

- ۱- سالنامه آماری پژوهشگاه ساختمان و مسکن سال ۱۳۸۶، پژوهشگاه ساختمان و مسکن، ۱۳۸۷.
- ۲- سالنامه آماری وزارت مسکن و شهر سازی سال ۱۳۸۶، وزارت مسکن و شهر سازی، ۱۳۸۷.
- ۳- فبوزی، فرانک، فرانکو مودیلیانی، مایکل فری، بازارها و نهادهای مالی، ترجمه دکتر حسین عبده تبریزی، انتشارات آگه.
- ۴- کاردگر مطلق، احمد، آشنایی با فرآیند مالی تبدیل به اوراق بهار کردن دارایی ها، بانک توسعه صادرات ایران.
- ۵- مجموعه روزنامه های منتشر شده روزنامه سرمایه در سال ۱۳۸۶، مرکز اسناد انقلاب اسلامی.
- ۶- نتایج سرشماری عمومی سال ۱۳۸۵ کل کشور، انتشارات مرکز آمار ایران، ۱۳۸۶.