



ابزارها و نهادهای مالی در تأمین مالی مسکن با رویکرد بانکداری اسلامی

محمد هاشم بت شکن

■ وَاللَّهُ جَعَلَ لَكُمْ مِنْ بُيُوتِكُمْ سَكَنًا...

■ خداوند از خانه‌های شما محل سکونت و آرامش
برایتان قرار داد...

نحل، ۸۰

ابعاد بانکداری اسلامی

- مطالعه دقیق تعالیم اسلام نشان می‌دهد، نه تنها دین اسلام، مسلمانان را در چارچوب قراردادهای خاص محصور نکرده و همه قراردادهای عقلایی را با رعایت معیارها و ضوابطی جایز می‌داند بلکه فراتر از این، با ارائه خطوط کلی اندیشمندان را به تفکر و تأمل و طراحی ابزارهای نوین مالی و ابداع قراردادهای متناسب با عصر و زمان خود فرا می‌خواند.

ابعاد بانکداری اسلامی

- افزون بر اهلّیت، قصد و رضایت متعاقدين، بایستی ضوابط زیر در همه قراردادهای رعایت شود.

۱. ممنوعیت اکل مال به باطل

مصدق آیه قرآنی:

يَا أَيُّهَا الَّذِينَ آمَنُوا لَا تَأْكُلُوا أَمْوَالَكُمْ بَيْنَكُمْ بِالْبَاطِلِ إِلَّا أَنْ تَكُونَ تِجَارَةً عَنْ تَرَاضٍ مِنْكُمْ

۲. ممنوعیت ضرر و ضرار

مصدق حدیث پیامبر اکرم(ص): لا ضرر و لا ضرار فی الاسلام

۳. ممنوعیت غرر

مصدق نهی پیامبر اکرم عن بیع الغرر

۴. ممنوعیت ربا

مصدق آیه قرآنی: وَأَحَلَّ اللَّهُ الْبَيْعَ وَحَرَّمَ الرِّبَا

اهمیت بخش مسکن از زاویه کلان

▪ (الف) قانونی اساسی - اصل ۳۱:

- «داشتن مسکن متناسب با نیاز، حق هر فرد و خانواده ایرانی است. دولت موظف است با رعایت اولویت برای آنها که نیازمندترند به خصوص روستانشینان و کارگران زمینه اجرای این اصل را فراهم کند».

▪ (ب) سیاست های کلی بخش مسکن:

- احیای بافت های فرسوده شهری و روستایی از طریق روش های کارآمد
- «برنامه ریزی دولت در جهت تأمین مسکن گروه های کم درآمد و نیازمند و حمایت از ایجاد و تقویت موسسات خیریه و ابتکارهای مردمی برای تأمین مسکن اقشار محروم»

اهمیت بخش مسکن از زاویه کلان

▪ (ج) سیاست های ابلاغی اقتصاد مقاومتی:

- «اصلاح و تقویت همه جانبه نظام مالی کشور با هدف پاسخگویی به نیازهای اقتصاد ملی، ایجاد ثبات در اقتصاد ملی و پیشگامی در تقویت بخش واقعی».

▪ (د) سیاست های ابلاغی جمعیت:

- «رفع موانع ازدواج، تسهیل و ترویج تشکیل خانواده و افزایش فرزند، کاهش سن ازدواج و حمایت از زوج های جوان و توانمندسازی آنان در تأمین هزینه های زندگی و تربیت نسل صالح و کارآمد».

▪ (ه) سیاست های کلی تشویق سرمایه گذاری:

- «تجهیز پس انداز ملی، تقویت نظام پولی و هدایت بازارهای پول و سرمایه در جهت حمایت از سرمایه گذاری».

اهمیت بخش مسکن از زاویه خرد

- مسکن بزرگترین سرمایه گذاری یک خانوار متوسط در طول عمر خودش است.
- در واقع یک خانوار متوسط، **یک عمر پس انداز** و **یک عمر قسط** پرداخت می کند تا صاحب یک خانه شود.

جایگاه اقتصاد مسکن



جایگاه اقتصاد مسکن-ادامه

براساس گزارش بودجه خانوار بانک مرکزی، گروه مسکن به ترتیب ۳۰.۹ و ۳۲.۴ درصد از کل هزینه های خانوار در سال ۱۳۹۱ و ۹ ماهه اول سال ۱۳۹۲ را به خود اختصاص داده است.

ضریب اهمیت نسبی گروه مسکن (شخصی و غیرشخصی) در شاخص بهای کالا و خدمات مصرفی اعلامی از سوی بانک مرکزی ($100 = 1390$) معادل ۲۸.۴ درصد می باشد.

در نهایت اینکه ارتباط گسترده پسین و پیشین بخش مسکن با سایر بخش های اقتصادی قابل توجه است به عنوان مثال در ایران، بخش مسکن با ۷۸ بخش اقتصادی دارای رابطه پیشین و با ۵۶ بخش دارای ارتباط پسین اقتصادی است.

تأمین مالی مسکن در بازار اولیه

تأمین مالی طرف عرضه

صندوق پس انداز ساخت مسکن

گواهی سپرده خاص

صندوق زمین و ساختمان

تأمین مالی طرف تقاضا

صندوق پس انداز مسکن و سپرده ممتاز

صندوق سرمایه گذاری مستغلات

صندوق پس انداز مسکن یکم

تأمین مالی مسکن در بازار ثانویه

- اوراق بهادار به پشتوانه تسهیلات رهنی

- صکوک اجاره و استصناع

- گواهی سپرده

- اوراق مشارکت

بستر و ظرفیت قانونی

طبق بند ۱۰۲ ماده ۱۴ قانون سازماندهی و حمایت از تولید و عرضه مسکن مصوب سال ۱۳۸۷ مجلس شورای اسلامی، «وزارت امور اقتصادی و دارایی موظف است با همکاری بانک مرکزی جمهوری اسلامی ایران و وزارت مسکن و شهرسازی از طرق زیر منابع مالی مورد نیاز برای تولید مسکن در کشور را تأمین نماید:

- ایجاد بازار رهن ثانویه و انتشار اوراق مشارکت به پشتوانه تسهیلات رهنی
- راه اندازی شرکتهای تأمین سرمایه در حوزه مسکن
- استفاده از شرکت های واسپاری (لیزینگ) در تأمین منابع مالی تولید مسکن به صورت اجاره و اجاره به شرط تملیک
- انتشار اوراق مشارکت و سایر ابزارهای مالی اسلامی مانند صکوک و استصناع با سررسیدهای مختلف
- جذب مشارکت و سرمایه ی سرمایه گذاران خارجی در تولید انبوه مسکن
- استفاده از صندوقهای سرمایه گذاری مشترک در داخل و یا خارج با هدف جذب منابع برای تولید انبوه مسکن
- همچنین دولت موظف است به طرق تعیین شده نسبت به افزایش سرمایه بانک مسکن اقدام نماید.

بستر و ظرفیت قانونی

▪ ماده ۶ لایحه رفع موانع تولید رقابت پذیر و ارتقاء نظام مالی کشور

- اجازه انتشار اوراق بهادار مبتنی بر دارایی به اتکای مطالبات از اشخاص بابت اعطای تسهیلات
- پرداخت بدهی های دولت و شرکتهای دولتی به اشخاص حقوقی
- انتقال بدهی های شرکتهای دولتی ناشی از تکالیف قانونی یا مصوبات دولت و بدهی های شرکتهای مادر تخصصی ناشی از تعهدات باقیمانده واگذاری شرکتهای زیرمجموعه به پیشنهاد وزارت امور اقتصادی و دارایی و تصویب هیأت وزیران
- بسترسازی اصلاح صورتهای مالی بانکها و تنظیم روابط مالی آنها با بانک مرکزی و ایجاد شرایط لازم برای افزایش توان مالی آنها به منظور بهره گیری از مازاد حاصل از ارزیابی خالص دارایی های خارجی با مجوز بانک مرکزی

بستر و ظرفیت قانونی

سیاست های اقتصادی خروج از رکود تورمی

- بند ۱-۳. افزایش سرمایه بانکها از محل درآمدهای مازاد بودجه
- بند ۵-۱. یکسان سازی و کاهش تدریجی نسبت سپرده قانونی بانکها متناسب با تحولات نرخ تورم
- بند ۱۸-۳. استفاده از ظرفیت گواهی سپرده خاص در تأمین منابع مالی طرحهای تولیدی
- بند ۳۲-۳. گسترش زمینه فعالیت صندوق های زمین و ساختمان برای تأمین مالی بخش ساختمان
- بند ۳۳-۳. توسعه صندوق های پروژه برای تأمین مالی پروژههای تولیدی
- بند ۳۶-۳. طراحی اوراق بهادار با پشتوانه وام های رهنی و غیررهنی، به منظور استفاده توسط بانکها و موسسات اعتباری برای آزادسازی منابع خود و اختصاص آنها به اعطای تسهیلات جدید
- بند ۶۱-۴. به منظور تحرک بخشی به فعالیت های بخش مسکن، بانک ها می توانند در راستای اعطای تسهیلات خرید از طریق تأسیس صندوق مستقل پس انداز مسکن یا تشکیل موسسه تسهیلات و پس انداز مسکن اقدام نمایند
- بند ۶۲-۴. بانک مرکزی پس از دریافت تقاضای تأسیس صندوق از سوی بانکها، موارد را مورد بررسی قرار داده و پس از حصول اطمینان از تعادل پایدار منابع و مصارف و عدم تأمین کسری های احتمالی صندوق از منابع بانک مرکزی نسبت به صدور مجوز اقدام خواهند نمود.

ابعاد بانک مسکن

بانکداری تخصصی

- مطابق با ماده ۳ اساسنامه بانک مسکن

بانکداری توسعه ای

- نگاه توسعه ای دولت‌ها جهت اجرای قانون اصل ۴۴ ق.ا

بانکداری سرمایه گذاری

- طبق بند ۱۰۲ ماده ۱۴ قانون سازماندهی و حمایت از تولید و عرضه مسکن

ویژگی های متمایز بانک مسکن در تحقق بانکداری اسلامی

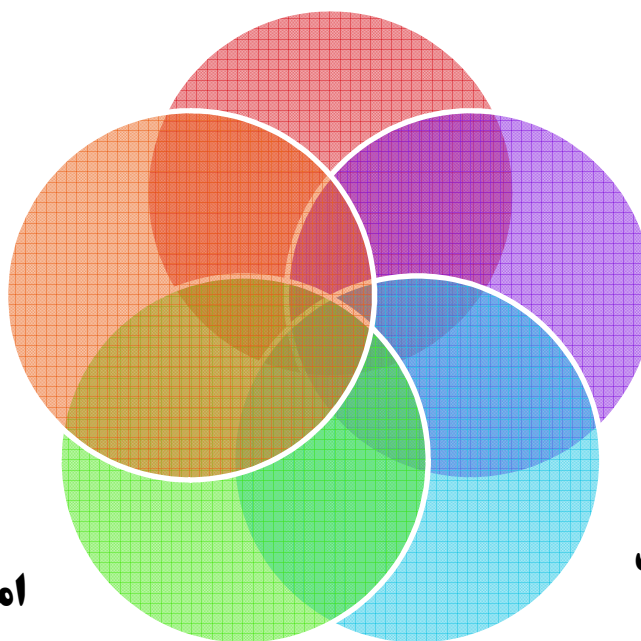
تحقق مشارکت واقعی

تأمین مالی بخش مسکن
به عنوان بخش واقعی و
مولد اقتصادی

اطمینان از مصرف
تسهیلات در موضوع
قرارداد (ساخت / خرید)

امکان حصول نظارت بر
مصرف تسهیلات

اعطای تسهیلات متناسب
با پیشرفت عملیاتی
ساختمانی



نظامات تأمین مالی مسکن از منظر ابزار

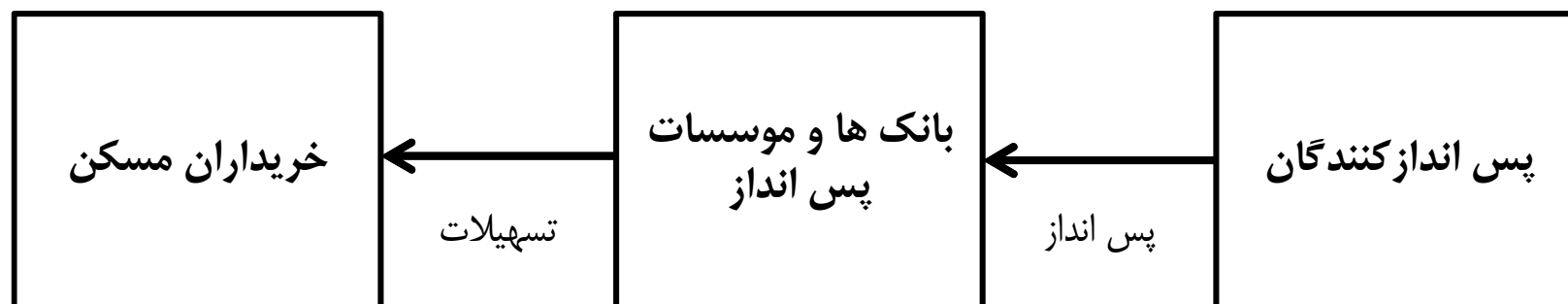


ابزارها و شیوه های تأمین مالی مسکن

- صندوق زمین و ساختمان
- اوراق بهادار با پشتوانه تسهیلات رهنی
- صکوک اجاره
- صکوک استصناع (تأمین مالی ساخت مسکن)
- مالکیت مشترک مسکن

- سپرده های تعهدی
- صندوق پس انداز مسکن
- حساب پس انداز مسکن جوانان
- حساب سپرده ممتاز و اوراق حق تقدم تسهیلات مسکن
- گواهی سپرده عام و خاص

ابزارهای موجود تأمین مالی مسکن



سیر تحول صندوق پس انداز مسکن

ایجاد در سال ۱۳۳۷ با
استفاده از الگوی
آلمانی

فعالیت تا پایان سال
۱۳۶۲ در قالب طرح
های مختلف

جایگزینی آن با حساب
قرض الحسنه پس
انداز مسکن در ابتدای
سال ۱۳۶۳ همزمان با
عملیاتی شدن قانون
عملیات بانکی بدون ربا

ایجاد حساب سپرده
سرمایه گذاری مسکن
با ماهیت سپرده
سرمایه گذاری کوتاه
مدت در خرداد ماه
۱۳۶۸

ایجاد حساب صندوق
پس انداز مسکن با
ماهیت سپرده سرمایه
گذاری کوتاه مدت در
مهر ماه ۱۳۶۹

۱. صندوق پس انداز مسکن (خرید- ساخت)

ابعاد فقهی

- انطباق با بند ج ماده ۶ قانون عملیات بانکی بدون ربا در اعطای تسهیلات به مشتریان
- اعطای تسهیلات در قالب عقود اسلامی (فروش اقساطی) برای خرید و (مشارکت مدنی ساخت) برای ساخت

کارکردهای اصلی

- قابلیت پرداخت تسهیلات برای خرید و احداث
- پرداخت تسهیلات به صورت تعهدی در صورت احراز حداقل شرایط ذیربط
- امکان انتقال امتیاز حساب صندوق پس انداز مسکن به بستگان نزدیک

اهداف صندوق

- توسعه تأمین مالی اقشار مبتنی بر پس اندازهای آینده
- انتظام بخشی به پس انداز خانوار براساس ارایه انواع برنامه های سپرده گذاری با توجه به بودجه خانوار جهت اخذ تسهیلات
- تسهیل دسترسی خانوارهای متوسط به امکان احداث و خرید

۲. حساب سپرده ممتاز

ابعاد فقهی

- انطباق با بند ج ماده ۶ قانون عملیات بانکی بدون ربا در اعطای حق تقدم تسهیلات به مشتریان
- اوراق حق تقدم در قالب عقد وکالت که مفاد حساب سپرده سرمایه گذاری کوتاه مدت است، قابل تحقق شرعی است
- همچنین اوراق گواهی حق تقدم به دلیل داشتن ارزش مالی، قابل معامله در بازار هستند و خرید و فروش آنها از این حیث بلامانع است.

کارکردهای اصلی

- کنترل تعهدات حساب توسط بانک با تعیین درصد تخصیص
- عملکرد عکس حساب صندوق پس انداز مسکن در جذب منابع در دوره های رونق و رکود بخش مسکن
- امکان نقل و انتقال امتیاز حساب (در قالب اوراق) به غیر به صورت قانونی و تسریع امکان دسترسی به تسهیلات
- متنوع نمودن و تعمیق روشهای تامین منابع مالی در بخش مسکن و حضور در فرابورس

اهداف انتشار اوراق

- ایجاد بازار رسمی برای عرضه و تقاضای اوراق گواهی حق تقدم و دسترسی متقاضیان و عرضه کنندگان به اطلاعات مربوط به عرضه و تقاضای اوراق.
- فراهم شدن امکان نقل و انتقال اوراق بین متقاضیان و عرضه کنندگان در شهرهای مختلف با سهولت بیشتر به همراه حذف حذف واسطه گران
- یکسان سازی قیمت اوراق در سراسر کشور.

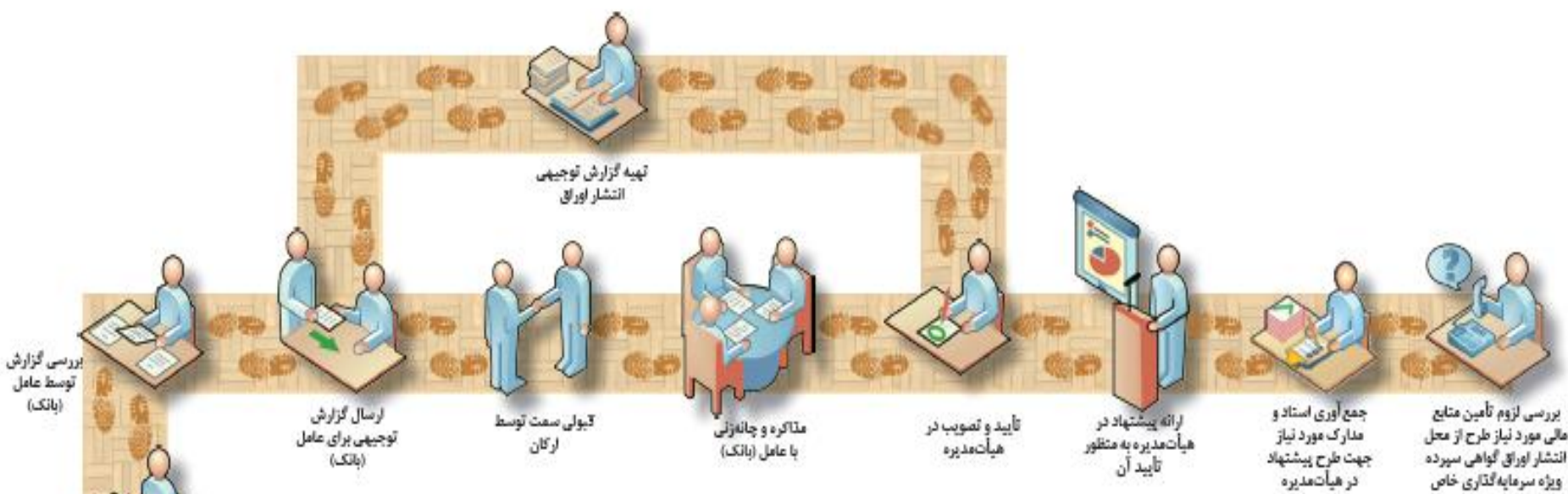
۳. گواهی سپرده خاص

سپرده مدت دار ویژه سرمایه گذاری خاص به سپرده ای اطلاق می شود که بانک به منظور تجهیز منابع برای تأمین مالی طرح های مشخص جدید سودآوری تولیدی، ساختمانی و خدماتی و نیز توسعه و تکمیل طرح های سودآور موجود با سررسید مشخص افتتاح می نماید.

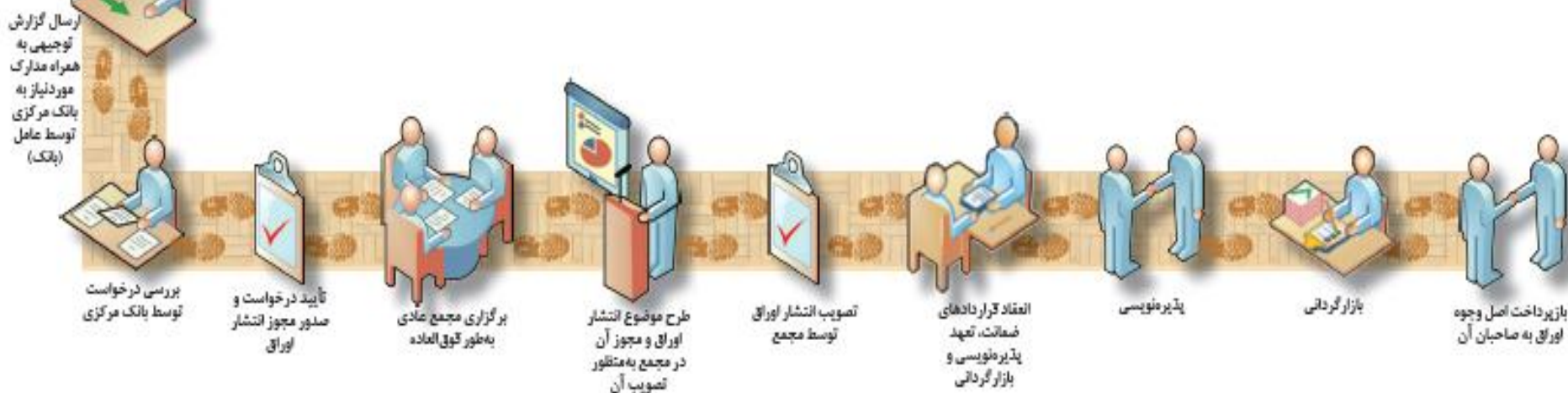
مزایای سرمایه گذار: گواهی سپرده مدت دار ویژه سرمایه گذاری خاص قابل انتقال به غیر بوده و سپرده گذاران می توانند این گواهی را بدون فسخ عقد وکالت و تحمل جریمه صلح نمایند.

مزایای ناشر: تأمین مالی طرح سبد طرح های بانک و یا یک طرح خاص

انطباق شرعی: انطباق با ماهیت حقوقی و فقهی عقد شرکت



جریان عملیاتی اخذ مجوز تأمین مالی از طریق انتشار گواهی سپرد خدمات دارویی و سرمایه گذاری



۴. مشارکت واقعی

• طبق دستورالعمل اجرایی قانون عملیات بانکی بدون ربا عبارتست از: «در آمیختن سهم الشرکه نقدی و یا غیر نقدی متعلق به اشخاص حقیقی و یا حقوقی متعدد، به نحو مشاع، به منظور انتفاع، طبق قرارداد».

تعریف

• ماده ۷ قانون عملیات بانکی بدون ربا
• امام خمینی (ره) در جواز تعهد احتمالی در قرارداد شرکت: اگر قرار بگذارند که همه استفاده را یک نفر ببرد صحیح نیست ولی اگر قرار بگذارند که تمام ضرر یا بیشتر آن را یکی از آنان بدهد شرکت و قرارداد هر دو صحیح است. توضیح المسائل - ۲۱۴۷

بستر حقوقی و فقهی

• سود (زیان) مشارکت، از کسر سرمایه‌گذاری‌های انجام‌شده، از منافع حاصله ناشی از عملیات مشارکت در طول دوره مشارکت به دست می‌آید.
• نرخ سود پیش‌بینی شده در ابتدای شراکت و در مرحله بررسی طرح بر اساس برآورد هزینه‌های احداث و تکمیل ساختمان، برآورد قیمت فروش واحدها، پیش‌بینی وضعیت رکود و رونق بخش مسکن و ... توسط شریک به بانک اعلام می‌گردد.

تشریح سود مشارکت

مولفه های تحقق مشارکت واقعی

قواعد شناسایی سود مشارکت

شناسایی سود پروژه بر اساس عملکرد واقعی لزوم استفاده از فرمول نرخ ساده برای شناسایی سود (عدم امکان شناسایی سود بانک متناسب با سهم تعیین شده در قرارداد) وحدت رویه در شناسایی سود بانک و شریک (سهم سود شریک از انجام مشارکت نیز باید طبق همان فرمول محاسبه شود). شناسایی آورده شرکا به تفکیک سهم هر یک دخالت دادن عامل زمان در محاسبات (منظور نمودن مدت زمان حضور سهم شرکا در مورد مشارکت)

قواعد سهم شرکت کارکن

سهم شرکت پرداختی و هزینه شده هر مرحله از زمان واریز تا سررسید قرارداد تسهیلات منظور می گردد. آورده غیرنقدی شریک با احتساب ارزش افزوده از تاریخ انعقاد قرارداد تا سررسید قرارداد تسهیلات منظور می گردد.

تحقق سود واقعی

با توجه به پرداخت تدریجی سهم بانک، تمام سهم شرکت های بانک، به تناسب ایامی که در اختیار شریک قرار گرفته با استفاده از فرمول نرخ ساده (به صورت روزشمار از زمان واریز تا سررسید قرارداد تسهیلات) یا مقطع محاسبه قبل از سررسید)) مشمول سود (با نرخ سود قطعی) می گردد.

ابزارهای نوین تأمین مالی مسکن

مشوق های انتشار اوراق مشارکت به پشتوانه تسهیلات رهنی و انواع صکوک

ماده ۹ و ۱۰ و ۱۱ و ۱۲
لایحه رفع موانع تولید
رقابت پذیر و ارتقاء
نظام مالی کشور

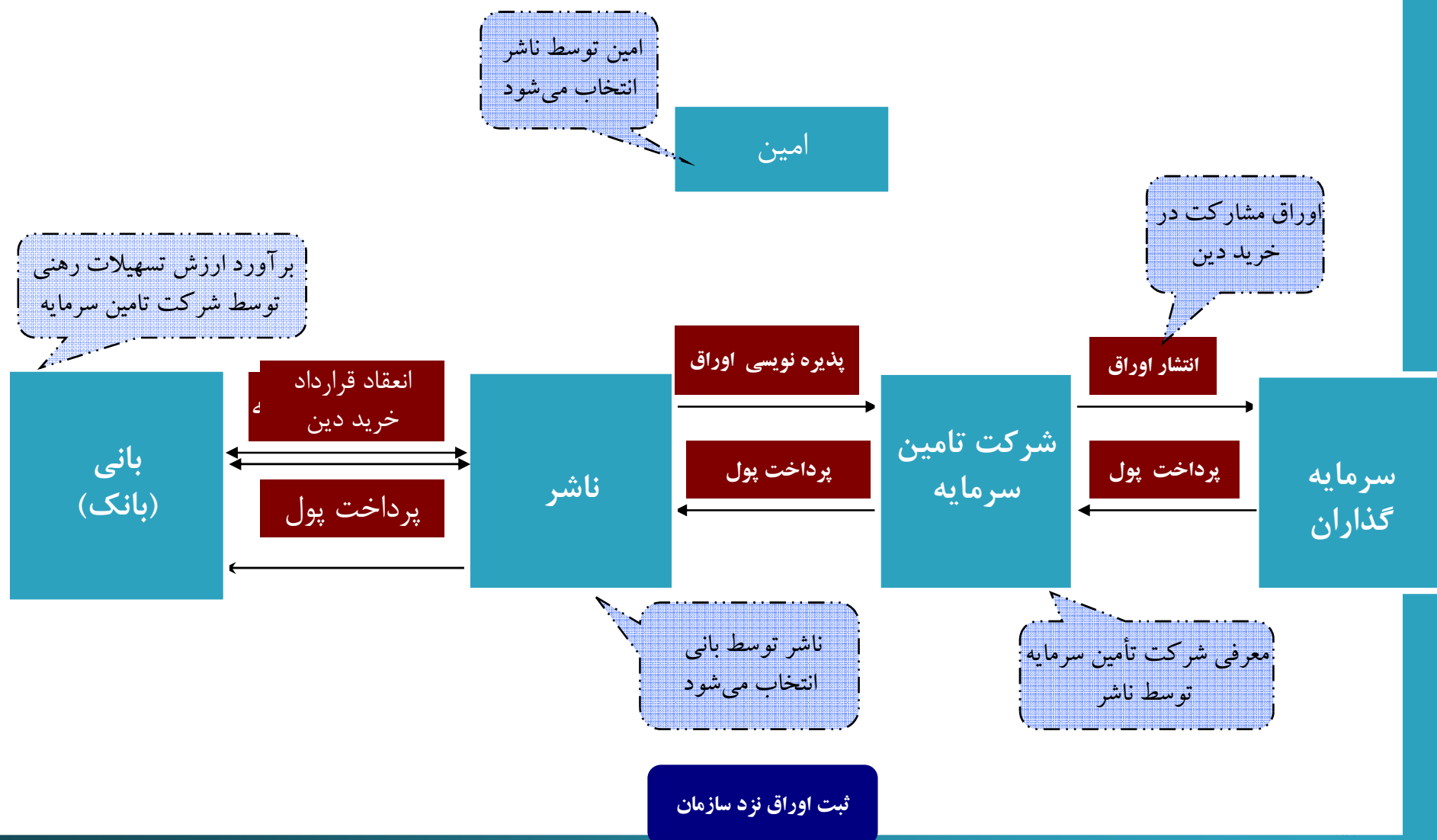
بخش ۴-۴ سیاستهای
اقتصادی دولت برای
خروج غیرتورمی از
رکود طی سالهای
۱۳۹۳ و ۱۳۹۴

ماده ۱۴ قانون
سازماندهی و حمایت از
تولید و عرضه مسکن
مصوب سال ۱۳۸۷
مجلس شورای اسلامی

۱. اوراق مشارکت به پشتوانه تسهیلات رهنی

- طبق دستورالعمل انتشار اوراق رهنی مسکن، اوراق رهنی اوراق بهادار با نام است که به منظور خرید تسهیلات رهنی توسط ناشر منتشر می شود.
- وجود محدودیت‌هایی از قبیل سقف تسهیلات، نرخ ثابت، مدت بازپرداخت محدود و عدم تناسب تسهیلات با وثیقه سبب ایجاد نارسایی‌هایی در زمینه تامین مالی مسکن شده است. از طرف دیگر الزام بانک مرکزی به اعطای تسهیلات ساخت مسکن به انبوه سازان در قالب عقود مشارکتی و ممانعت از اعطای تسهیلات رهنی خرید مسکن بر مشکلات افزوده است.
- اوراق مشارکت رهنی سبب می‌شود توان بانک‌ها جهت اعطای تسهیلات جدید افزایش یابد. اوراق مشارکت رهنی، اوراق مشارکتی است که به منظور مشارکت در خرید تسهیلات رهنی توسط ناشر منتشر می‌شود.

فرآیند انتشار اوراق مشارکت به پشتوانه تسهیلات رهنی



۲. صندوق زمین و ساختمان [Construction fund]

نهاد مالی است که با اخذ مجوز از سازمان بورس و اوراق بهادار تأسیس شده و به جمع آوری سرمایه از عموم و تخصیص آن به سرمایه‌گذاری در ساخت پروژه ساختمانی مشخص و فروش واحدهای ساختمانی آن می‌پردازد. درحقیقت این دسته از صندوق‌ها از نوع **Project Fund** ها می‌باشند.

در واقع صندوق‌های زمین و ساختمان وجوه گردآوری شده را به ساخت پروژه تخصیص داده و سوی عرضه را تقویت می‌کنند؛ از این رو این صندوق‌ها با **REITs** که سرمایه خود را به خرید و اجاره پروژه‌های ساختمانی اختصاص می‌دهند و سمت تقاضا را تحریک می‌کنند، تفاوت بنیادی دارند.

مزایای صندوق زمین و ساختمان

مزایای از منظر سیستم بانکی و جامعه

- انتقال تامین مالی بخش مسکن از تامین مالی بدهی محور به سمت تامین مالی مشارکتی
- جمع آوری نقدینگی سرگردان و هدایت آن به سوی ساخت و ساز مسکن
- گسیل نقدینگی به سمت تولید مسکن و نه دلالتی

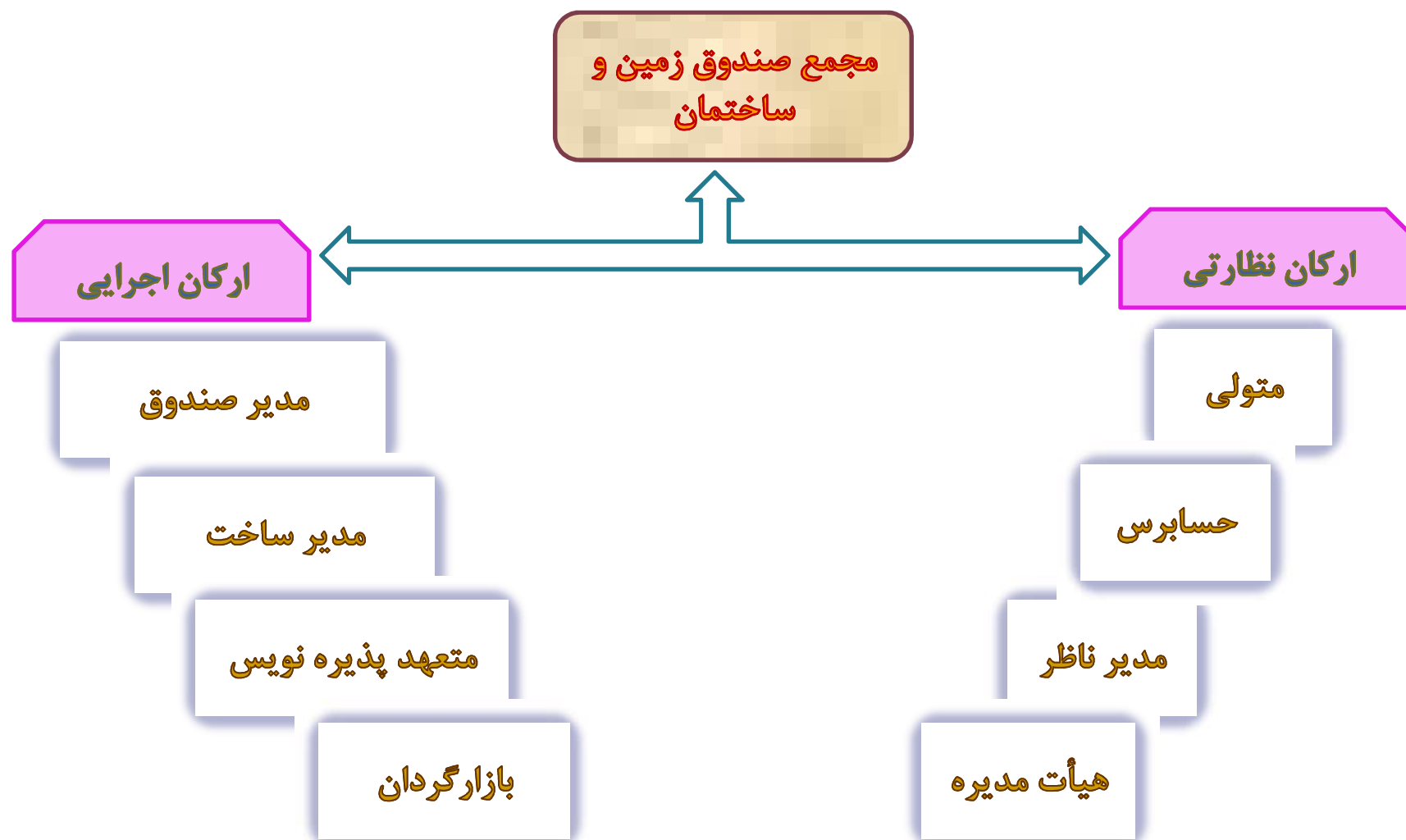
مزایای از منظر سازندگان

- کمتر شدن وابستگی سازندگان به سیستم بانکی برای تامین مالی بخش مسکن
- کاهش ریسک سرمایه گذاری مالی در پروژه‌های انبوه سازی
- مصونیت در قبال ریسک کاهش ارزش قیمت بازاری پروژه در دوران رکود

مزایای از منظر سرمایه گذاران

- افزایش یا حفظ قدرت خرید سرمایه گذار در برابر افزایش قیمت زمین و ساختمان
- مشارکت سرمایه گذاران در ساخت پروژه
- نقدشوندگی بالاتر این صندوق‌ها نسبت به سرمایه گذاری مستقیم در بخش ساخت و ساز
- شفافیت بالا به دلیل نظارت‌های مختلف ارکان نظارتی صندوق و دریافت اطلاعات پیشرفت و هزینه کرد

ارکان صندوق زمین و ساختمان



۳. مالکیت مشترک مسکن

- در ابتدا واحد مسکونی با مشخصات استاندارد تعریف شده بانک توسط مشتری به بانک معرفی می شود یا توسط مشتری از بین واحدهای موردنظر بانک انتخاب می شود. سهم آورده مشتری برای ورود به این طرح حداقل ۲۰ درصد از بهای واحد مسکونی تأیید شده خواهد بود.
- مشتری می تواند به اندازه آورده خود تا حداکثر سقف تسهیلات بانک، از تسهیلات بانک بهره مند شود. مابقی ارزش واحد مسکونی (کل بهای واحد منهای سهم آورده مشتری و تسهیلات پرداختی بانک) توسط یک نهاد مقاصد خاص (نهاد واسطه مالی) که برای همین منظور توسط بانک تأسیس خواهد شد، پرداخت شده و به همان میزان از مالکیت واحد مسکونی در تملک این نهاد وابسته به بانک در می آید.
- مشتری بلافاصله در واحد مسکونی خریداری شده سکنی گزیده و علاوه بر پرداخت اقساط تسهیلات دریافتی، باید در ازای سکونت در سهم تحت تملک بانک، اجاره بپردازد.
- امکان خرید تمام یا بخشی از سهم بانک توسط مشتری در دوره های زمانی مشخص وجود دارد.
- در یک سقف زمانی تعیین شده مشتری موظف است با خرید یک یا چند مرحله-ای سهم الشرکه بانک، سهم خود را به ۱۰۰ درصد برساند بدین ترتیب سرمایه گذاری بانک در این حوزه به قصد تأمین مالی بوده و استراتژی خروج و زمان نهایی آن از همان ابتدا مشخص است.

اتخاذ استراتژی خروج
توسط بانک در مقطع
زمانی معین

اجاره مابقی ملک و
خرید ادواری باقیمانده
به ارزش بازار

تعیین ملک و آورده
مشتری

۴. صکوک اجاره

صکوک اجاره، نوعی صکوک سرمایه‌گذاری است که بیانگر مالکیت واحدهای سرمایه‌گذاری با ارزش برابر از دارایی‌های بادوام فیزیکی هستند که به یک قرارداد اجاره، آن‌طور که در شریعت تعریف شده است، پیوند خورده‌اند.

انتشار عملی صکوک اجاره برخاسته از دو عامل است یکی برآمده از مفاهیم در درون شریعت به عنوان یک عقد مشهور شرعی و دیگری افزایش تبدیل دارایی‌ها به اوراق بهادار در بازارهای مالی جهانی

۴. صکوک اجاره

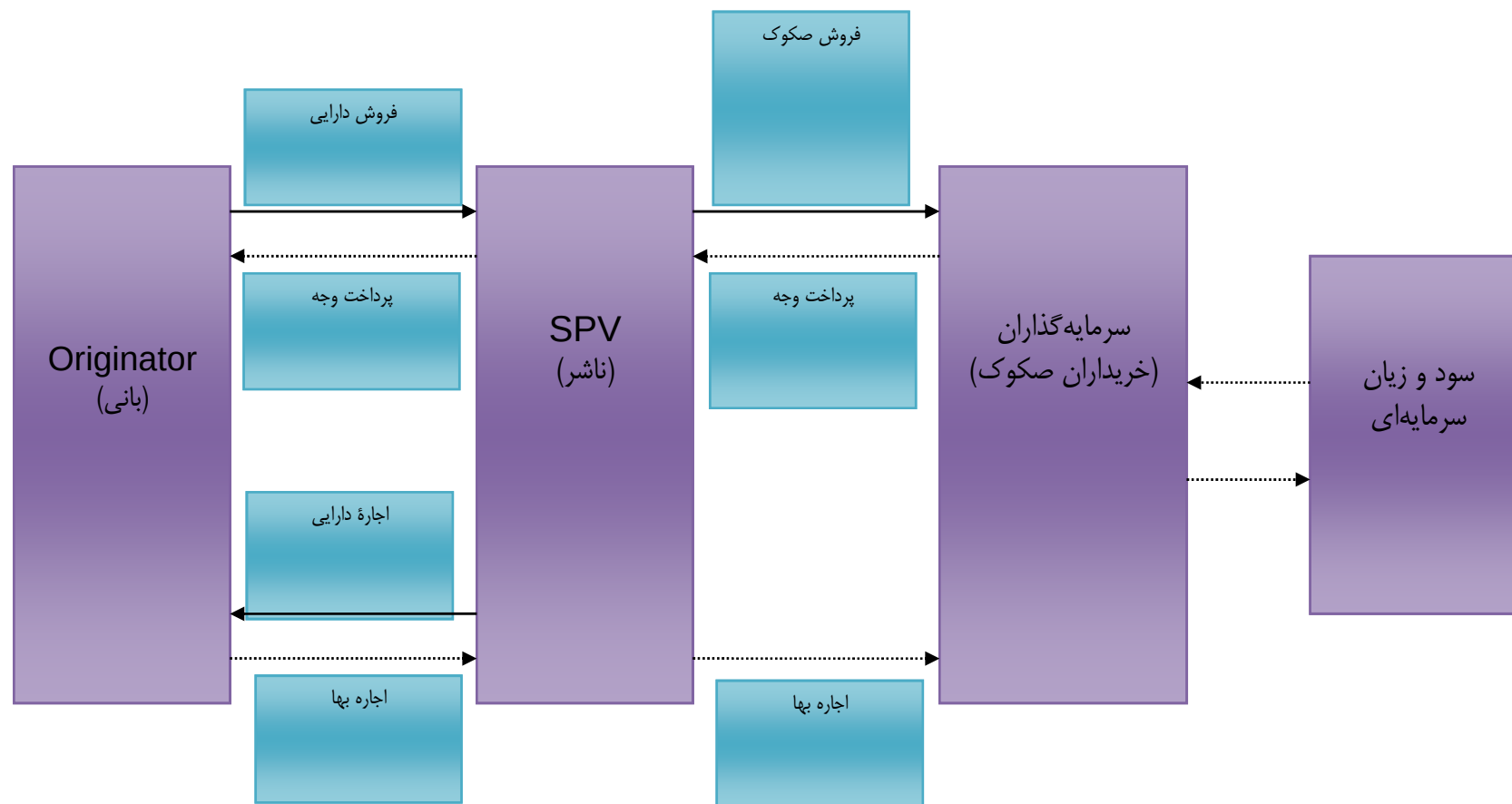
اوراق اجاره تأمین دارایی، اوراقی است که در آن نهاد واسط، یک دارایی (یا مجموعه ای از دارایی ها) را از طرف سرمایه گذاران، از فروشنده یا مجموعه ای از فروشندگان خریداری کرده و به بانی اجاره می دهد.

اوراق اجاره رهنی، اوراقی که شخص ثالث (واسط) با انتشار اوراق اجاره، اقدام به خرید تسهیلاتی می کند که بانی (بانک) قبلاً در قالب عقد اجاره به شرط تملیک به دیگران ارائه کرده است. این امر موجب می شود تا بانک با نقدینگی آزاد شده خود، امکان توسعه فعالیت خود را به دست آورد.

۴. صکوک اجاره

اوراق اجاره تأمین نقدینگی، بانی برای رفع نیازهای نقدینگی خود به منظور خرید یک یا چند دارایی، به کمک شخص ثالث (واسط) اقدام به انتشار و فروش اوراق به مردم کرده و به وکالت از طرف آنها دارایی را خریداری کرده و نزد واسط به وثیقه می گذارد و در قالب قرارداد اجاره به شرط تملیک اقدام به بازپس گیری دارایی های خود می کند.

شماتیک مکانیسم اجرا



۵. صکوک استصناع

صکوک استصناع، اسناد و گواهی‌های دارای ارزش یکسان هستند و برای تجميع وجوه لازم جهت ساخت كالايی استفاده می‌شوند كه تحت تملك دارنده صكوك می‌باشد. ناشر صكوك استصناع، تولید كننده ساختمان است. پذیرهنویس آن، خریداران و وجوه جمع‌آوری شده، هزینه ساخت است.

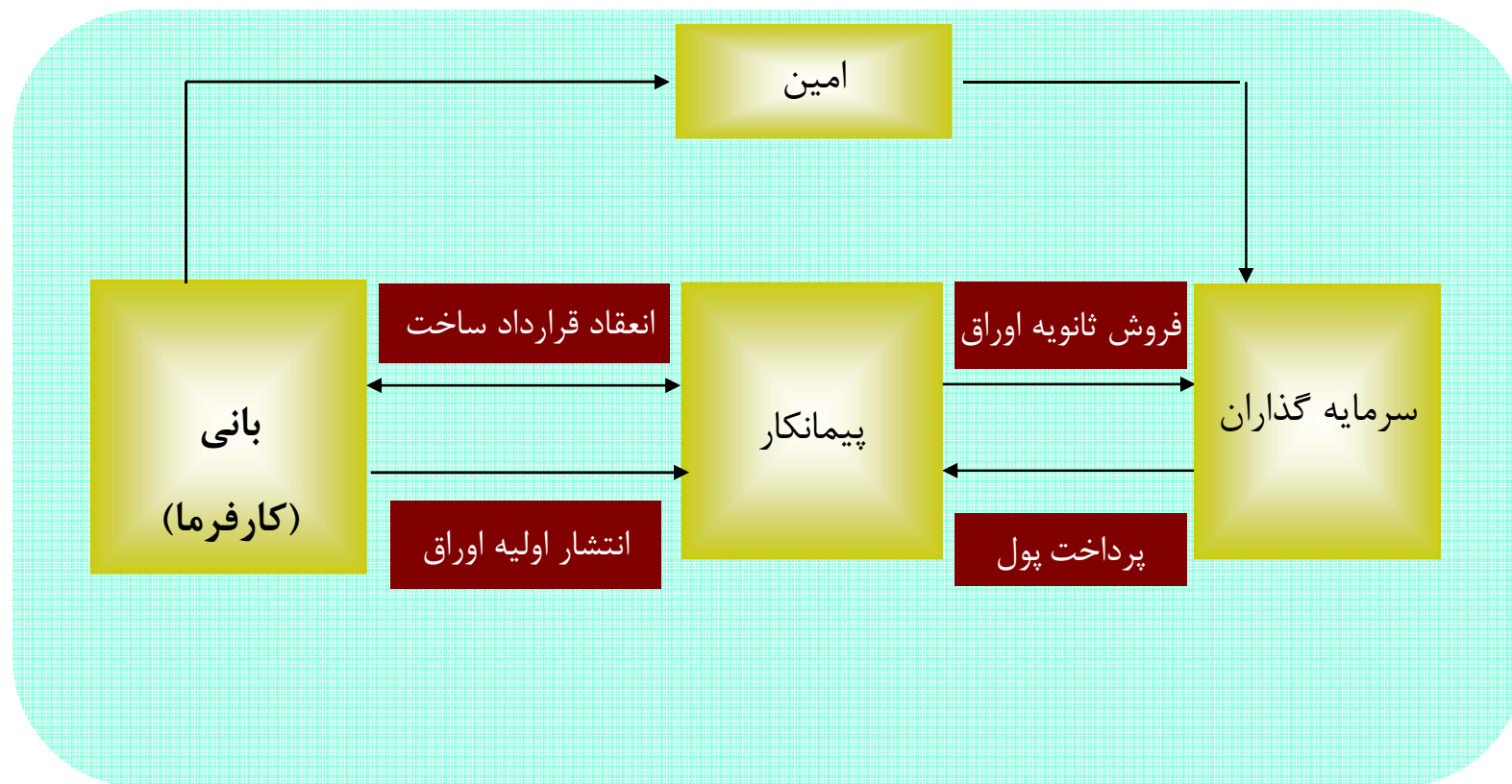
از منظر حقوقی قراردادی است كه یکی از طرفیت قرارداد در مقابل مبلغ معین، ساخت و تحویل كالایا طرح مشخصی را در زمان معین نسبت به طرف دیگر برعهده می‌گیرد.

۵. صکوک استصناع

در روش استصناع مستقیم، شرکت هایی که درصدد احداث یا توسعه پروژه خاصی هستند و فاقد اعتبار مالی، طبق قرارداد پروژه را به پیمانکار سفارش می دهند و در مقابل متعهد می شوند تا بهای پروژه را طبق زمانبندی مشخص به سازنده آن بپردازند. در این روش سفارش دهنده به جای پرداخت وجه نقد در سررسیدهای مقرر، اقدام به اعطای اوراق بهادار استصناع متناسب با پیشرفت پروژه می کند.

در روش غیرمستقیم شرکت ها احداث پروژه خاصی را طبق قرارداد استصناع از یک بانک می خواهند و بانک متعهد می شود در قبال مبلغ مشخصی و براساس زمانبندی معین، پروژه را تحویل دهد. سپس بانک، آن پروژه را در پیمانکاران واگذار می کند.

شماتیک مکانیسم اجرا



نهادهای تأمین مالی مسکن

- شرکت تأمین سرمایه تخصصی
- صندوق زمین و ساختمان
- صندوق مستغلات
- شرکت پس انداز و تسهیلات منطقه ای

- بانک دولتی مسکن
- بانک های تجاری
- گروه سرمایه گذاری تخصصی

نهادهای حوزه رهن

شرکت تأمین سرمایه تخصصی

- وظیفه اصلی شرکت تأمین سرمایه مسکن ایجاد نهادهای و ابزارهایی است که به توسعه رهن، یعنی بازار خرید بلندمدت مسکن منجر می شود.
- شرکت تأمین سرمایه مسکن وظیفه توسعه ابزارهای مالی بخش مسکن را برعهده دارد.
- شرکت تأمین سرمایه در توسعه نهادهای مسکن را نیز برعهده دارد. برای مثال، شرکت در گسترش صندوق های زمین و ساختمان، تعاونی های اعتباری مسکن، موسسات پس انداز و تسهیلات مسکن اهتمام خواهد ورزید.
- شرکت تأمین سرمایه مسکن به ایجاد موسساتی که به تکمیل زنجیره تأمین مالی مسکن کمک می کند (نظیر موسسات تضمین / بیمه کننده وام های رهنی) نیز اهتمام دارد.
- شرکت تأمین سرمایه مسکن در تأمین مالی ساختار یافته به بانک مسکن کمک خواهد کرد تا پروژه های بزرگ مسکونی و توسعه شهری کشور شکل اجرایی گیرد.

نهادهای حوزه رهن

صندوق زمین و ساختمان

- موضوع فعالیت این صندوق‌ها، جمع‌آوری وجوه از سرمایه‌گذاران، ساخت پروژه‌های ساختمانی از محل وجوه جمع‌آوری شده و فروش واحدهای ساختمانی و درنهایت تقسیم عواید ناشی از این فعالیت بین سرمایه‌گذاران است.
- این صندوق‌ها امکان مشارکت سرمایه‌های خرد در ساخت و تولید مسکن را فراهم آورده و بنابراین محرک بخش عرضه مسکن هستند بنابراین امکان توسعه پروژه‌ها را از طریق تأمین مالی مشارکتی فراهم می‌نمایند.

نهادهای حوزه رهن

صندوق های سرمایه گذاری مستغلات

- واحدی تجاری است که به منظور کسب سود سبدي از دارایی های مبتنی بر املاک و مستغلات را خرید، ایجاد و اداره می کند.
- سود حاصل از سبد سرمایه گذاری میان سهامداران صندوق سرمایه گذاری مستغلات توزیع می شود.

نهادهای حوزه رهن

شرکت های پس انداز و تسهیلات منطقه ای

- اداره موسسات به صورت خصوصی و منطقه ای
- جمع آوری سپرده های افراد برای ارائه تسهیلات بلندمدت خرید مسکن
- تسهیلات در قبال ترهین ملک
- انتخاب مشتریان هدف هر منطقه و اطمینان از اشتغال و اهلیت اعتباری آنان
- منابع مالی شرکت:
- سرمایه
- سپرده متقاضیان
- منابع حاصل از فروش اوراق بهادار مسکن به بانک ها
- ساختار سهامداری:
- بانک مسکن ۲۰٪
- صندوق های بازنشستگی و بیمه ها ۲۰٪
- تجار و کسبه خوش نام منطقه ۶۰٪

پیشنهادهای اجرایی

- پیشنهاد راه اندازی صندوق پس انداز مسکن یکم
- پیشنهاد راه اندازی موسسات پس انداز و تسهیلات منطقه ای
- انتشار اوراق بهادار به پشتوانه تسهیلات رهنی و خرید آن توسط بانکها از محل سپرده قانونی تودיעی نزد بانک مرکزی
- انتشار اوراق صکوک ارزی با مصون سازی ریسک ناشی از نوسانات نرخ ارز در استفاده از آنها توسط دولت

و من الله التوفيق...