

تأمین مالی مجدد با پشتوانه های فراموش شده ، راهکار تأمین منابع مورد نیاز

بهبودی و نوسازی بافت های فرسوده شهری

در ادبیات مدیریت مالی ، مهمترین کارکرد طراحی اوراق بهادار ، تأمین مالی برای اهداف نهاد مالی منتشرکننده است . بدیهی است هر گونه اوراق بهادار برای انتشار باید دارای پشتوانه ای مطمئن و قابل قبول باشد تا اعتماد خریداران اوراق مزبور را فارغ از میزان و نوع بازده آن جلب نماید . امیدنامه طرح های سرمایه گذاری در شرکتهای سرمایه گذاری سهامی عام ، تضمین دولت و یا بانک های عامل که بر اساس توجیه فنی ، اقتصادی و مالی پروژه ها و طرح های پیشنهادی برای انتشار اوراق مشارکت در کشور صورت می پذیرد . مثال هایی از این دست به شمار می روند . پشتوانه مورد بحث ما می تواند دارای مصادیق مختلفی باشد . هر گونه جریان مالی یا جریان نقدینگی مورد انتظار در آینده ، دارایی ثابت و جاری و انواع امتیازات و حقوق مالی و غیرمالی و نظایر اینها می تواند به عنوان پشتوانه به کار گرفته شود . با این نگاه ، بازار ثانویه رهن یا رهن ثانویه و یا تأمین مالی مجدد رهنی در بحث ما جای می گیرد . مفهوم بازار رهن ثانویه ، این است که به پشتوانه اقساط وام های رهنی (خرید مسکن و ...) که به صورت ماهانه توسط موسسه یا بانک وام دهنده دریافت می شود و اطمینان نسبی به طرق مختلف از استمرار جریان وجوه مزبور دارد . اوراق بهاداری (از جمله اوراق مشارکت) را صادر نمود و بدین طریق ، منابع جدیدی برای افزایش توان مالی و یا وام دهی موسسه یا بانک وام دهنده فراهم آورد .

ملاحظه می شود ، به پشتوانه دارایی جاری و حسابهای دریافتی موجود در ترازنامه موسسه یا بانک وام دهنده و وثیقه های دریافتی ، اوراق بهادار دیگری انتشار پیدا می کند و تأمین مالی مجددی صورت می پذیرد . این مثال را می توان تعمیم داد و گفت به پشتوانه تمام دارایی های واقع در سمت چپ ترازنامه نهادها و بنگاه های مالی و اقتصادی که انتظار می رود در آینده دارای جریان وجوه و یا عایداتی باشد . اوراق بهاداری را منتشر نمود و منابع مالی جدیدی را برای توسعه فعالیتها و یا عملیات جدید بدست آورد . و همین اینها در مقوله « تبدیل به اوراق بهادار کردن » خلاصه می شود . در « تبدیل به اوراق بهادار کردن » فرایندی قابل تعریف است که طی آن دارایی های موسسه ، به طریقی از

ترازنامه آن موسسه جدا می شود؛ در عوض، تأمین وجوه توسط سرمایه گذارانی انجام می شود که یک ابزار مالی قابل مبادله را می خرند. در اینجا می خواهیم بگوییم که هر چیزی (هر نوع بدهی یا هر نوع دارایی) می تواند به صورت اوراق بهادار درآید. البته وقتی که تبدیل به اوراق بهادار کردن مستقیماً از طریق دارایی ها انجام می شود. ریسک دارایی های مزبور به سرجمع سایر ریسک ها نیز افزوده می شود.

تجربه دنیا نشان از امکان پذیری تبدیل هر گونه دارایی به اوراق بهادار و تأمین مالی مجدد برای مقاصد مورد نظر دارد. در حوزه مسکن و شهرسازی، به ویژه برای افزایش تولید واحدهای مسکونی برای پرکردن شکاف بین تعداد واحدهای مسکونی مورد نیاز و حداکثر واحدهای تولید شده که رقم قابل توجهی است و همچنین برپایی نهضت بهسازی و نوسازی بافت های فرسوده شهری، با توجه به سطح وسیع بافت های مزبور و ضرورت تأمین مالی حداقل هفتاد درصد منابع مورد نیاز برای نوسازی هر واحد مسکونی و یا تولید یک واحد مسکونی در بافت های فرسوده که هدف افزایش تولید واحدهای مسکونی برای رفع نیاز مذکور را نیز بدون اینکه بر سطح شهرها افزوده شود و هزینه های اضافی به مردم و دولت تحمیل شود برآورده می سازد به منابع مالی جدید برای پرداخت وام نوسازی نیاز شدید وجود دارد نمی توان، سیستم بانکی را مکلف به پرداخت وام مزبور نمود، در حالی که هیچ گونه منابع مازادی را در اختیارش گذاشته نشود (چرا که سایر اولویت ها و نیازهای سایر بخش ها و تعهدات قبلی، مجالی برای تخصیص منابع بانکی به این بخش نگذاشته است.) و خوش باوری است اگر فکر کنیم سیستم بانکی به تنهایی قادر به تأمین منابع مورد نیاز مسکن سازی، بهسازی و نوسازی بافت های فرسوده می باشد. برای رفع نیاز به منابع مالی جدید، در این مقاله علاوه بر انتشار اوراق بهادار مثل اوراق مشارکت به پشتوانه اقساط ماهانه دریافتی وام های بلند مدت پرداختی در حوزه مسکن توسط سیستم بانکی کشور و وثیقه های دریافتی، به دولت، پیشنهاد ویژه ای بدین شرح ارائه می گردد:

«بودجه ریزی عملیاتی دولت، نیازمند تعیین دقیق بهای تمام شده خدمات ارائه شده توسط دستگاه های اجرایی دولتی اعم از وزارت خانه ها، سازمان ها و شرکت های دولتی است. یکی از اقلام عمده و دارای سهم قابل توجه در تعیین قیمت تمام شده، هزینه تأمین فضای اداری، دفتر کار و ساختمانهای اداری و سایر ساختمان های مورد

نیاز است که در حال حاضر ، تامین فضاهای مزبور و خرید ساختمان های اداری مورد نیاز ، از محل درآمد عمومی و ردیف های بودجه و منابع دولتی در اختیار شرکت ها ، این هزینه ها و هزینه تامین سرمایه مورد نیاز مربوط را پنهان نموده است . در حالی که اگر به طور مثال در نظر بگیریم دستگاه های دولتی از هر سه قوه از ساخت و خرید ساختمانهای اداری منع می شدند و صرفاً اجازه داشتند نسبت به اجاره نمودن ساختمان های مورد نیاز اقدام نمایند . هزینه های مزبور ، به خوبی خود را نشان می داد . به ویژه در صورت های مالی شرکتهای دولتی ، عملکرد و کارآمدی مدیران دولتی را بسیار بهتر از آن چیزی که الان دیده می شد ، نشان می داد .

به دیگر بیان ، این ساختمانها ، قابلیت درآمد زایی و عایدات سالیانه در قالب اجاره ماهیانه و یا سالیانه را دارا می باشند و در کشور ما افزایش قیمت زمین و ساختمان ، (سابقه نشان می دهد از سال ۱۳۶۸ تا سال ۱۳۸۰ قیمت زمین تقریباً ۲۲/۵ برابر و آپارتمان (مسکن) ۱۱/۵ برابر شده است) نیز به عنوان یک ارزش افزوده ولو غیر واقعی و صوری مطرح است و به عنوان یک جریان ارزش افزوده آتی می تواند در نظر گرفته شود . در مجموع می توان گفت به پشتوانه دو جریان ارزشی پیش گفته ، می توان ساختمان های دستگاه ها و شرکت های دولتی را که بسیار قابل توجه بوده تبدیل به اوراق بهادار نمود و به عموم مردم عرضه نمود ، و منابع حاصله در سازوکاری تشویقی ، مطابق مفاد قانون برنامه چهارم توسعه کل کشور در اختیار سیستم بانکی کشور گذاشت تا برای تامین حداقل ۷۰٪ منابع ساخت و تولید واحدهای مسکونی یا واحدهای نوسازی شده در بافت های فرسوده شهری ، تسهیلات مناسب با کارمزد و سود ترجیحی پرداخت نمایند . در این رهگذر ، با عنایت خداوند متعال ، شاهد برپایی نهضت نوسازی بافت های فرسوده شهری باشیم . چرا که وقتی مالکین واحدهای فرسوده یقین داشته باشند ، بانکها حداقل ۷۰٪ منابع ساخت را تأمین می نمایند . به صورت انفرادی و جمعی (در قالب تجمیع واحدهای ریز و کوچک) برای نوسازی و ارتقای محیط زندگی خویش شتاب خواهند نمود . به امید روزی که مسئولین امر ، همت خود را جزم نموده و پیشنهاد نگارنده را که دارای مزایای قابل توجه دیگری نیز از جمله شفاف سازی هزینه های پنهان دولت و کارآمدی مدیران دولتی می باشد ، اجرایی نمایند .

