

رییس سازمان بورس در گفتگو با سنای مطرح کرد؛

صندوق املاک و مستغلات؛ فصل جدیدی در تأمین مالی شهرداری‌ها

صندوق املاک و مستغلات به دلیل برخورداری از ویژگی‌هایی همچون نقدشوندگی بالا، به‌روز شدن ارزیابی ارزش دارایی، عدم نیاز به فروش تمام ملک یا ساختمان برای برطرف کردن نقدینگی مورد نیاز نهادها و ارگان‌هایی چون شهرداری، ابزاری مناسبی به‌شمار می‌رود.

به گزارش خبرنگاران گروه بورس، بانک و بیمه گزارش خبر، رییس سازمان بورس و اوراق بهادار در گفت‌وگو با خبرنگار پایگاه خبری بازار سرمایه (سنا)، بیان اینکه بحث تأمین مالی در حوزه توسعه شهری تا کنون به اوراق مشارکت محدود بوده، اظهار کرد: اوراق مشارکت با توجه به میزان درآمد حاصله و سررسید اوراق که معمولاً با بهره‌برداری پروژه یکسان نیست به تنهایی پاسخگوی نیازهای مالی شهرداری‌ها نیستند در نتیجه باید راهکارهای دیگری برای تأمین مالی و نقدینگی مورد نیاز مورد توجه قرار گیرد.

مجید عشقی با اشاره به تفاهم‌نامه همکاری که به‌تازگی میان سازمان بورس و اوراق بهادار و شهرداری تهران در ارتباط با تأمین مالی در حوزه توسعه شهری منعقد شد، گفت: در این تفاهم‌نامه مباحث جدیدی مطرح شد و امید می‌رود موضوعات مطرح شده در حوزه طراحی، تدوین و راه‌اندازی ابزارهای مالی به‌منظور تأمین مالی پروژه‌های شهرداری اجرایی شوند.

او با بیان اینکه در این تفاهم‌نامه به روش‌های ترکیبی در ارتباط با تأمین مالی پروژه‌های شهری اشاره شده است، توضیح داد: بسته به نوع پروژه‌ها ممکن است در بخشی از تأمین مالی از اوراق صکوک بهره‌برده شود و در بخش دیگری ممکن است از ظرفیت صندوق‌های املاک و مستغلات استفاده شود.

رییس سازمان بورس و اوراق بهادار فروش دارایی‌های با ارزش را به دلیل نیاز به نقدینگی یکی از معضلات در حوزه شهری برشمرد و عنوان کرد: این اقدام به بی‌بهره شدن از جریان نقدی آنی آن دارایی می‌انجامد و بی‌بهره شدن از افزایش قیمت آن دارایی نیز معضل دومی است که از فروش دارایی حاصل می‌شود. در حالی که بهره‌بردن از صندوق املاک و مستغلات راه حلی برای برون رفت از این معضلات است.

او ادامه داد: موضوع بهره‌برداری از دارایی‌های ارزشمند تاسیس‌کننده صندوق املاک و مستغلات در این نوع از صندوق‌ها مطرح است. به بیانی دیگر، برای نمونه، دارنده یک ساختمان تجاری برای تأمین نقدینگی خود نیاز به فروش دارایی خود در قالب زمین یا مستغلات ندارد. زیرا این امکان فراهم است مالک با فروش ۲۰ یا ۳۰ درصدی یک ساختمان در قالب یونیت‌های سرمایه‌گذاری منابع و نقدینگی لازم را کسب کند و از آنجایی که بخشی از این املاک نزد مالک باقی می‌ماند، نقدشوندگی مالک به دلیل ماهیت فروش در قالب صندوق حفظ می‌شود.

عشقی موضوع تجدید ارزیابی ناخودآگاه این دارایی را نکته مهم دیگر در صندوق املاک و مستغلات برشمرد و تصریح کرد: تبدیل شدن یک دارایی به یونیت‌های سرمایه‌گذاری سبب به‌روز شدن آن دارایی براساس مکانیزم‌های صندوق می‌شود؛ به بیانی دیگر، براساس مکانیزم صندوق در دوره‌های مشخصی قیمت این صندوق به‌روز می‌شود و بنابراین، فرد دارنده یک دارایی همیشه به‌روز در صورت‌های مالی خود با ظرفیت نقدشوندگی مناسب با قابلیت نقد کردن بخشی از آن است.

این مقام ارشد در سازمان بورس با بیان اینکه در مبحث بودجه نیز برخی اوراق را می‌توان طراحی و منتشر کرد، گفت: شهرداری‌ها در موضوع بودجه خود نیز می‌توانند از برخی اوراق منتفع شوند و سازمان بورس نیز در این زمینه نهایت همکاری را خواهد داشت. بنابراین، امضای تفاهم‌نامه میان سازمان بورس و شهرداری تهران، فصل جدیدی را در بازار سرمایه آغاز می‌کند که به تأمین مالی شهرداری کمک خواهد کرد.

منبع: پایگاه خبری بازار سرمایه ایران (سنا)