گزارش خبر
NEWSREPORT

کد خبر: ۵۰۸۴۳۳
دوشنبه ۱ بهمن ۱۴۰۳ ۱۹:۴۷

# ارزیابی عملکرد بانک‌ها در پروژه های نهضت ملی مسکن

مسکن در بورس به عنوان بخشی از بازار سرمایه، از اهمیت بالایی برخوردار است. حضور شرکت‌های مسکن در بورس نه تنها به تأمین مالی پروژه‌ها کمک می‌کند، بلکه شفافیت و نظارت بر عملکرد این شرکت‌ها را نیز افزایش می‌دهد. با این حال، چالش‌هایی مانند نوسانات بازار و وابستگی به سیاست‌های دولت نیز وجود دارد که نیازمند توجه و مدیریت است.

به گزارش پایگاه خبری نهضت ملی مسکن، مسکن در بورس به عنوان بخشی از بازار سرمایه، از اهمیت بالایی برخوردار است. حضور شرکت‌های مسکن در بورس نه تنها به تأمین مالی پروژه‌ها کمک می‌کند، بلکه شفافیت و نظارت بر عملکرد این شرکت‌ها را نیز افزایش می‌دهد.

با این حال، چالش‌هایی مانند نوسانات بازار و وابستگی به سیاست‌های دولت نیز وجود دارد که نیازمند توجه و مدیریت است. در آینده، با توسعه ابزارهای مالی و بهبود شرایط بازار، می‌توان انتظار داشت که بخش مسکن در بورس نقش پررنگ‌تری در اقتصاد ایفا کند.

وضعیت مسکن در بورس به عنوان یکی از بخش‌های مهم اقتصادی، از جنبه‌های مختلف همچون حضور شرکت‌های مسکن در بورس، شاخص‌های مرتبط با مسکن در بازار سرمایه، تأمین مالی پروژه‌های مسکن از طریق بورس، چالش‌های بخش مسکن در بازار سهام و آینده بخش مسکن در بورس قابل بررسی است. در همین رابطه و سایر مسائل مرتبط مسکن در بورس با علی عسکری، سرپرست گروه مالی بانک مسکن گفت و گویی داشتیم که مشروح آن را در ادامه می‌خوانید.

وضعیت بازار سرمایه را برای ورود شرکت‌های ساختمانی چگونه ارزیابی می‌کنید؟

بازارسرمایه به عنوان یکی از نهادهای کلیدی، نقش موثری در توسعه اقتصادی ایفا می‌کند. بورس، به عنوان یکی از زیرمجموعه‌های این بازار و یک شاخص مهم، وضعیت اقتصادی را به خوبی منعکس می‌کند و نشان می‌دهد که کدام بخش‌ها و فعالیت‌های اقتصادی در یک اقتصاد، پویاتر عمل می‌کنند؛ در میان بخش‌های اقتصادی، مسکن هم از اهمیت ویژه‌ای برخوردار است و می‌تواند نقش بسزایی در توسعه فعالیت‌های اقتصادی ایفا کند زیرا زنجیره گسترده‌ای از فعالیت‌های اقتصادی در این بخش به هم مرتبط هستند و محصولات تولید شده در این حوزه، به صورت زنجیره‌ای در تولید مسکن تاثیرگذارند.

از این رو، ورود بخش مسکن به نهادهای مالی مانند بورس و جذب سرمایه، می‌تواند تحرک چشمگیری در این بازار ایجاد کند. این امر، به دلیل گستردگی زیربخش‌ها و فعالیت‌های اقتصادی مرتبط با مسکن، می‌تواند بخش قابل توجهی از اقتصاد را فعال کرده و شاخص مناسبی از فعالیت‌های واقعی اقتصاد ارائه دهد.

در اقتصاد، شاخص‌های مربوط به بخش مسکن معمولا در نهادهای غیررسمی ایجاد می‌شوند اما هنگامی که این شاخص‌ها در نهادهایی مانند بورس یا بازارسرمایه شکل می‌گیرند، اطلاعات دقیق‌تر و قابل استنادتری از وضعیت این بخش به اقتصاد ارائه و شرایط فعالیت آن را بهتر نشان می‌دهند؛ از این رو، ورود شرکت‌های فعال حوزه مسکن به بازارسرمایه می‌تواند بسیار تأثیرگذار باشد.

در حال حاضر، شرکت‌هایی مانند شرکت سرمایه‌گذاری مسکن (ثمسکن) که وابسته به بانک مسکن هستند، در بورس حضور دارند و برخی از زیرمجموعه‌های آنها نیز در این بازار فعالند. علاوه بر این، در بخش غیرمسکن نیز شرکت‌ها و نهادهای مالی فعالی وجود دارند که می‌توانند نقش مهمی در توسعه بازار مسکن ایفا کنند؛ این شرکت‌ها از طریق بازار مالی می‌توانند منابع مالی مورد نیاز بخش مسکن را تأمین کنند.

همچنین، بخشی از پروژه‌های مسکن و سایر پروژه‌های فعالان این حوزه، می‌توانند از طریق شرکت‌های فعال در بازار مالی مسکن، مانند شرکت‌های تأمین سرمایه، کارگزاری، صرافی، واسپاری (لیزینگ)، تأمین مالی شوند؛ این شرکت‌ها با بهره‌گیری از سازوکارهای بازار سرمایه، می‌توانند نقش مؤثری در تأمین مالی پروژه‌های مسکونی ایفا کنند و به توسعه این بخش کمک کند.

موافق ورود مسکن به بازارسرمایه هستید؟ آیا زیرساخت‌ها برای انجام آن فراهم است؟

قطعا؛ ورود شرکت‌های فعال در حوزه مسکن به بازار سرمایه، می‌تواند تأثیر بسزایی در افزایش شفافیت فعالیت‌های بورس و سایر نهادهای مالی داشته باشد. قیمت سهام این شرکت‌ها در بورس، به عنوان یک شاخص مناسب، ارزیابی دقیقی از نحوه عملکرد آن‌ها و به طور کلی وضعیت بخش مسکن در بازارسرمایه ارائه می‌دهد.

همان طور که اشاره شد، بانک مسکن نیز دارای شرکت‌هایی است که در بازار سرمایه و سایر بازارهای مالی فعالیت می‌کنند و به عنوان بازویی برای فعالیت بورس عمل می‌کنند؛ این شرکت‌ها در سال‌های اخیر عملکرد نسبتا مطلوبی داشته‌اند.

سازوکار ارتباط هلدینگ مالی بانک مسکن با بانک مرکزی را شرح دهید.

همه شرکت‌هایی که در حوزه بازار سرمایه فعالیت می‌کنند باید از دو نهاد مجوزهای لازم را داشته باشند؛ زیرا فعالیت آنها نوعی فعالیت پولی و فعالیت مالی است. هرچند برای مثال مسکن فعالیتی صنعتی است و در طبقه بندی اقتصاد در زیر گروه بخش صنعت است ولی نحوه فعالیت آن به دلیل اثرگذاری که در بخش مالی دارد فعالیتی مالی است بنابراین باید تحت مقررات و نظارت‌های بورس باشد ضمن اینکه چون به عنوان یک بازار مالی، شرکت‌های زیر مجموعه‌ای دارد که برای بخش مسکن تأمین مالی می‌کنند و شرکت‌هایی که در بخش مسکن فعال هستند در بازار مالی فعالیت می‌کنند، بعضی از مجوزهای لازم را باید از طریق بانک مرکزی اخذ کنند و نوعا این هماهنگی بین بانک مرکزی و بورس وجود دارد و شرکت‌های ما هم از این موضوع مستثنی نیستند.

ساختار فعالیت تأمین سرمایه و کارگزاری بانک مسکن به صورت مستقل است؟

شرکت تأمین سرمایه، از شرکت‌های زیر گروه، گروه مالی بانک مسکن است البته شرکت تأمین سرمایه بانک مسکن مستقل بوده و به عنوان شخص حقوقی مستقل تحت مقررات سازمان بورس و بانک مرکزی فعالیت می‌کند، ولی چون شرکت زیر گروه ماست، تحت نظارت گروه مالی بانک مسکن بوده و نظارت عالیه را بر شرکت‌های خود که در حوزه مالی و بازارسرمایه فعال هستند، داریم.

برنامه‌های توسعه‌ای هلدینگ را به تفصیل بیان کنید.

در دو گروه خاص در هلدینگ فعالیت می‌کنیم؛ یکی بخش مسکن که از طریق شرکت سرمایه‌گذاری مسکن که خود ۱۷ شرکت ساخت و ساز را در حوزه مسکن تحت کنترل دارد؛ یعنی زیرمجموعه شرکت سرمایه‌گذاری مسکن است بنابراین تقریبا در بخش زیادی از گستره کشور و استان‌هایی کشور فعالیت در حوزه مسکن داریم.

شرکت‌های ما از سال‌ها قبل پروژه‌های متعددی را در استان‌های مختلف اجرا کردند و یکی از برندهای ساخت و ساز در حوزه مسکن هستند و پروژه‌هایی که اجرا کردن جزو بهترین پروژه‌ها و الگوهایی ساخت و ساز در کشور بوده است.

بخش دوم فعالیت‌های گروه در بخش شرکت‌هایی است که در حوزه مالی هستند همچون شرکت تأمین سرمایه، کارگزاری، صرافی و لیزینگ که بازوهای گروه برای پشتیبانی از شرکت‌های خود و سایر شرکت‌هایی است که در اقتصاد نیازمندی‌های مالی دارند و به شرکت‌های ما مراجعه می‌کنند، یعنی در گروه دوم شرکت‌های ما هستند و از این حیث فعالیت می‌کنند؛ البته شرکت‌های دیگر هم داریم که بیشتر پشتیبانی کارهای بانک مسکن می‌کنند؛ مثلا شرکت تأمین نیروی انسانی، شرکت ناواکو که کارهای آی‌تی و پروژه‌های حوزه نرم‌افزاری و سخت‌افزاری بانک مسکن را پشتیبانی می‌کند و از نرم‌افزارها و فعالیت‌هایی که در حوزه فناوری هستند در بانک مسکن از طریق شرکت ناواکو انجام می‌شود، البته بعضی از پروژه‌ها را شرکت ناواکو به سایر شرکت‌ها در این حوزه می‌دهد ولی نظارت‌های کار با شرکت ناواکو است.

بنابراین سه بخش قابل تفکیک در حوزه داریم یکی بخش مسکن که زیرمجموعه شرکت سرمایه‌گذار مسکن است که شرکت‌های زیر گروه آن هستند، شرکت‌هایی که در حوزه بازار مالی هستند و شرکت‌هایی که نوعا فعالیت‌های بانک مسکن را پشتیبانی می‌کند.

وظایفی که در طرح نهضت ملی مسکن برای بانک مسکن تعریف شده تا چه میزان این بانک به آن متعهد بوده است؟

بر اساس تقسیم کاری که در نهضت ملی انجام شد، ۱۷ درصد از تعهدات ۴ میلیون واحد مسکونی طرح نهضت ملی به عهده بانک مسکن بود و سایر بانک‌ها باقی سهم را در این پروژه به عهده داشتند.

تا زمانی که سرپرست بانک مسکن بودم حدود ۸۵ هزار میلیارد تومان را تامین مالی کرده بودیم و در حال حاضر بانک مسکن بیش از ۱۷۴ هزار میلیارد تومان را تامین مالی کرده است و یا در راستای تامین مالی آنها پروژه‌هایی دارد که در فرایند تامین مالی هستند وتعداد آنها بیش از ۲۰۰ هزار عدد است، ولی برای بیش از ۱۰۰ هزار واحد تا حالا تأمین مالی و قرارداد بسته شده است.

بنابراین بانک مسکن تا حد زیادی نسبت به سایر بانک‌ها به تعهدات خود عمل کرده و تقریباً بین بانک‌ها پیش قراول بوده است. البته با توجه به رشد تورم در سال‌های اخیر و افزایش هزینه‌های ساخت و ساز در کشور ممکن است این هزینه‌ها پروژه نهضت ملی را تحت تاثیر قرار دهد و نتوانیم به هدف‌های مشخص شده در دولت قبل برسیم و شاید نیاز به بازنگری در این اهداف داشته باشیم.

آنچه مسلم است در حد توانی که بانک‌ها و بانک مسکن داشتند و منابعی که در اختیارشان بوده در این طرح مشارکت و کمک کرده‌اند. بانک مسکن تا حد زیادی به تعهدات خود عمل کرده ولی باید توجه داشت که به لحاظ افزایش هزینه‌ها و گران شدن مصالح ساختمانی و به لحاظ شرایطی که تورم در اقتصاد حاکم کرده ممکن است، روند این کار اندکی در آینده کندتر شود ولی طرح ادامه پیدا می‌کند و بانک مسکن با تمام قوا خود در این پروژه مشارکت خواهد داشت.

دلیل بی‌میلی سایر بانک‌ها برای پرداخت تسهیلات در بخش نهضت ملی مسکن چیست؟

معتقدم بانک‌ها بی‌میل به پرداخت تسهیلات در بخش نهضت ملی مسکن نیستند. بانک‌ها می‌خواهند فعالیت کنند، اما نتوانستند به دلایلی در این حوزه اثرگذاری چندانی داشته باشند، ولی بانک مسکن با توجه به مسئولیت و رسالت خود که تأمین مسکن در کشور است در این حوزه پیش قراول

بود. بخش اعظم منابع بانک مسکن در حوزه در حوزه مسکن و تأمین مالی برای این بخش است.

یکی از دلایل اصلی که سایر بانک‌ها در این پروژه نتوانستند چندان مشارکتی کنند، بحث تأمین منابع بود، بعضی بانک‌ها به ویژه بانک‌های دولتی یا غیردولتی که درحال حاضر اضافه برداشت دارند؛ یعنی نسبت به منابعی که در اختیار دارند به بانک مرکزی بدهکارند به لحاظ اضافه برداشتی که برای سایر رسالت‌های خود در صنعت داشتند. مثلاً بانک کشاورزی بخش زیادی از مسئولیت‌هایش در حوزه در کشاورزی است بنابراین به لحاظ انجام مسئولیت‌های خود در آن حوزه و برای تأمین نهاده‌های بخش کشاورزی، بخش زیادی اضافه برداشت دارد و یا بانک صنعت و معدن به لحاظ اینکه پروژه‌های بزرگی را در حوزه صنعت تأمین‌مالی کرده و بخش زیادی از این پروژه‌ها ارزی بوده و کسانی که ارز گرفتن نتوانستند ارزها را به موقع به لحاظ تغییر و گران شدن نرخ ارز و رابطه نرخ تسعیری که ارز با ریال پیدا کرده نتوانستند تأمین مالی کنند و ارز خود را پس دهند همچنین بانک صادرات و همین طور سایر بانک‌ها.

از سوی دیگر تعهدات تکلیفی وجود دارد که در قوانین بودجه هر سال برای بانک‌ها تعیین می‌شود. این تعهدات تکلیفی منابع بانک‌ها را به سمت خود سوق داده و برای بانک‌ها محدودیت ایجاد می‌کند. بانک‌ها منابعی را از مردم جمع می‌کنند که ابزار مالی آنها برای اینکه در بخش‌های مختلف اقتصاد و در حوزه صنعت، کشاورزی، بازرگانی، خدمات و سایر حوزه‌ها تأمین مالی کنند. وقتی مسئولیت‌های اجتماعی به بانک‌ها در اقتصاد تکلیف می‌شود، بخشی از منابع بانک‌ها عملاً به سمت منابعی که هر سال می‌توانند جذب جدید کرده و منابع تأمین کنند می‌شود.

به همین چند دلیل است که بانک‌ها نتوانستند آن‌طور که باید در حوزه طرح نهضت ملی تأمین مالی کنند ولی برخی از بانک‌ها همچون بانک ملی، ملت، صادرات و بعضی دیگر نسبت به بقیه بانک‌ها توانستند تا حد زیادی کمک کنند و تأمین مالی کردند، ولی هیچ بانکی نتوانسته نسبت به تعهدی که در نهضت ملی دیده شده تعهد را انجام دهد و نباید خیلی به بانک‌ها فشار آورد؛ زیرا بانک‌ها هم دستشان آنقدر باز نیست که در یک بخش اقتصادی بتوانند در این حد منابع خود را تجهیز کرده و تخصی دهند.

چشم‌انداز سودآوری شرکت در سال آینده را چگونه ارزیابی می‌کنید؟

باتوجه به این که بخش مسکن رونق خود را در سال‌های اخیر داشته اگرچه حدود یک‌سال و نیم است که به رکود رفته اما نسبت به بخش‌های دیگر فعالیت‌های نسبی داشته است. هرچند هزینه‌های مسکن هم بالا رفته است، ولی رشد قیمت مسکن بیش از هزینه‌های آن بوده و به همین خاطر در بخش مسکن برای کسانی که در شرکت‌هایی همچون بانک مسکن، شرکت‌های بخش خصوصی و سایر فعالیت‌هایی که در بخش ساخت و ساز در کشور انجام شده و نسبت به بخش‌های دیگر اقتصاد سودآوری مناسبی داشته است.

پیش‌بینی می‌کنم حاشیه سودی که در این بخش وجود دارد کماکان نسبت به سایر بخش‌های اقتصادی بهتر باشد و از این جهت سودآوری در این بخش از بخش‌های دیگر اقتصاد بیشتر است. بخش مسکن همواره شاید دو یا سه برابر بخش‌های دیگر انتظار سودآوری داشته و اگر درحال حاضر هم اندکی رکود ایجاد شده به این دلیل است که آن مقدار چشم اندازی که در سودآوری پیش‌بینی می‌کردند کم تر شده وگرنه سودآوری در این بخش کماکان وجود دارد و می‌تواند بازدهی لازم را داشته باشد.

میزان درآمدزایی شرکت‌های زیر مجموعه گروه مالی نسبت به سال گذشته چه میزان افزایش پیدا کرده است؟

با توجه به این که مجامع شرکت‌های گروه مالی بانک مسکن را به زودی برگزار می‌کنیم، تقریباً عمده شرکت‌های گروه مالی مسکن سودده بودند ولی اگر فرض کنیم سال‌های قبل ۴۵، ۵۰ یا ۶۰ درصد بعضی‌ها شرکت‌های ما سودآوری داشتند، در سال جاری تقریبا ۷۰ تا ۸۰ درصد آن سودآوری را داشته‌اند و به نسبت سنوات قبل نبوده است، اما کماکان نرخ سود اقتصادی را در این بخش داشتند و مناسب بودند و تقریبا در این حوزه شرکتی نداریم که زیانده باشد.

آینده بازار مسکن را چطور می‌بینید؟

اگر در چند مقطع زمانی کوتاه مدت میان مدت و بلند مدت بازار مسکن تقسیم بندی کنیم، در کوتاه مدت تقریبا این رکود حاشیه خود را خواهد داشت و ممکن است تا ۲ الی ۳ سال آینده این شرایط استمرار پیدا کند؛ زیرا مسکن در فرایندهای اقتصادی جهش‌های خود را به صورت پلکانی انجام می‌دهد یعنی تقریبا ۳ تا ۴ سال به صورت بطئی رشد می‌کند، ولی یکباره جهش خواهد کرد.

این جهش ممکن است ۳، ۴ و یا ۵ ساله اتفاق بیفتد، ولی قطعا در دامنه ۳ تا ۵ سال رخ خواهد داد. اگر فرض کنیم الان در دامنه یک سال و نیم یا دو سال هستیم تا یک یا یک و نیم سال دیگر اگر کوتاه مدت ببینیم احتمالا جهش نداشته باشیم، ولی قطعا تا ۲ الی ۳ سال دیگر این جهش را به لحاظ شرایط تورمی که در اقتصاد حاکم است خواهیم داشت.

این دیدگاه از لحاظ جهشی که معمولاً در روندهای زمانی بازار مسکن داشته است، اما به لحاظ اینکه رشد جمعیت و زاد و ولد در کشور رو به کاهش است اگر با همین آهنگ بخواهیم مسکن در کشور بسازیم، در دوره ۱۰ سال آینده نیاز به مسکن با همین روند داریم و پس از آن ممکن است صنعت مسکن به ویژه در حوزه نیازهای واحدهای مسکونی خیلی تغییر کند که شاید دیگر با نیاز امروز احتیاجی به ساخت مسکن نداشته باشیم؛ زیرا بسیاری از کشورها هستند که در این دامنه بلند مدت به این اتفاق دچار شدند یعنی در دوره‌هایی رشد زیادی در حوزه مسکن داشتند، به مقطعی رسیدند و با توجه به شرایط رشد جمعیت، مازاد مسکن پیدا کردند و ساخت و ساز درون کشور تقریباً متوقف شد.

اگر هم اکنون به اروپا بروید به این میزان جرثقیل برجی و ... نمی‌بینید که در شهر دنبال ساخت و ساز در حوزه مسکن باشد، ممکن است در حوزه تجاری که مال و برج‌های اداری و ... بسازند ببینید، ولی در حوزه مسکن چندان ساخت و سازی ندارد، بنابراین اگر به صورت کوتاه مدت ببینیم الان

نیازمندی‌هایی وجود دارد و اگر میان مدت ببینیم تا ۷ الی ۸ سال آینده و اگر دوره میان مدت را اندکی طولانی‌تر فرض کنیم شاید تا ۱۰ سال آینده باشد ولی از ۱۰ سال به بعد آنچنان نیاز ساخت و ساز در حوزه مسکن کشور نخواهیم داشت.

صندوق‌های املاک مستغلات چه تاثیری می‌توانند بر بازار داشته باشند.

باتوجه به این که این صندوق‌ها برای حوزه مسکن تأمین مالی می‌کنند می‌توانند نقش بسزایی داشته باشند. شرکت‌های زیر مجموعه گروه مالی مسکن از طریق همین صندوق‌ها تأمین مالی می‌کنند، پروژه تعریف می‌شود و صندوق آن پروژه را تأمین مالی کرده و شرکت‌ها ساخت و ساز می‌کنند، زمانی که پروژه آماده شد فروش یا از قبل پیش فروش کرده و سود لازم را می‌توانند از محل این فعالیت تأمین کنند.

چند پروژه که در حوزه مسکن از طریق صندوق‌ها تأمین مالی کردیم تقریبا بیش از ۲ برابر نرخ سود بانکی برای آن صندوق‌ها سودآوری داشته است و نرخ سودآوری این صندوق‌ها ۴۶تا ۵۶ درصد بود.

در حال حاضر هم چند پروژه در دست اقدام داریم و برنامه‌ریزی می‌کنیم که از طریق ایجاد این صندوق‌ها شرکت‌های ما بتوانند تأمین مالی کنند و شرکت‌های ساخت و سازمان نیز بتوانند کار ساخت و سازشان را انجام دهند. در شهرک اندیشه هم احتمالا از این طریق یکی از پروژه‌هایمان را تأمین مالی کنیم.

منبع:صدای بورس