



صدا و سیما جمهوری اسلامی ایران

معاونت سیاسی

اداره پژوهش‌های سیاسی

## گزارش پژوهشی

# بورس مسکن در راه بازار سرمایه ایران



فرآورده‌های خبری و تولیدات پژوهشی در بخش‌های زیر قابل دسترس است:

– وب سایت خبرگزاری صدا و سیما (سرویس پژوهش) <http://www.iribnews.ir>

**پژوهشگر: محمود نانکلی**

## فهرست مطالب

صفحه	عنوان
۳	*نکات برجسته.....
۳	*مقدمه و طرح موضوع.....
۴	*ضرورت راه اندازی بورس مسکن.....
۵	*سهامداران بورس مسکن.....
۵	*جزئیات پذیره نویسی.....
۵	*حوزه فعالیت بورس املاک.....
۵	*جزئیات و چگونگی معاملات در بورس مسکن.....
۶	*زمان دقیق راه اندازی بورس املاک.....
۶	*اقدامات زیر ساختی سازمان های وابسته.....
۶	*نحوه اطلاع رسانی بورس مسکن.....
۶	*مهمترین چالش های بورس املاک.....
۷	*سهام عدالت، پشتوانه رهنی افراد برای خرید متری مسکن.....
۷	*معضلات موجود در حوزه ساختمان.....
۸	*مهمترین هدف پنجمین بورس کشور.....
۸	*دیدگاه های کارشناسان.....
۸	➤ موافقان راه اندازی بورس مسکن.....
۹	➤ مخالفان راه اندازی بورس مسکن.....
۹	*آثار مثبت بورس املاک بر معاملات بازار سهام.....
۱۰	*جمع بندی و نتیجه گیری.....

## • نکات برجسته

❖ راه اندازی بورس مسکن به عنوان پنجمین بورس کشور برای دستیابی به اهداف :



## اولویت و ضرورت موضوع

قریب به سه ماه از اعلام وزیر اقتصاد مبنی بر عزم دولت برای راه اندازی بورس مستقل املاک و مستغلات یا بورس مسکن برای واگذاری املاک مازاد دولت از طریق بورس مسکن می‌گذرد؛ به طوری که راه اندازی پنجمین بورس کشور یکی از سوژه‌های داغ این روزهای رسانه‌ها است. به اعتقاد کارشناسان بازار سرمایه، بررسی شدن معاملات املاک و مسکن بزرگ دولت در شفاف‌سازی و گردش مطلوب معاملات حوزه املاک نقش قابل توجهی خواهد داشت. با معامله مسکن در بورس کالا، کشف قیمت‌ها شفاف شده، ابهام‌ها کنار می‌رود و واسطه‌گری کاهش پیدا می‌کند از سوی دیگر دسترسی به داده‌های آماری قوی‌تر شده و قدرت پیش‌بینی‌پذیری برای مسکن ایجاد می‌شود.

آنچه که باعث توجه به آغاز به کار این بورس و تسریع در راه اندازی آن شده است، سرمایه‌ی قابل توجه برای شروع به کار این بورس است؛ به طوری که قرار است بورس مسکن با سرمایه اولیه ۵ هزار میلیارد تومانی کار خود را آغاز کند و این در حالی است که تا پیش از این هیچ کدام از بورس‌های کشور با چنین سرمایه بالایی کار خود را آغاز نکرده بودند. این بورس قرار است با هدف کنترل بازار نابسامان مسکن و نظام‌مند کردن قیمت‌ها کار خود را آغاز کند و به اعتقاد کارشناسان حوزه مسکن و بازار سرمایه می‌تواند بخشی از نقدینگی‌های سرگردان جامعه را جذب کند و پیش‌بینی می‌شود با استقبال خوب علاقمندان به سرمایه‌گذاری در بازار املاک و مستغلات مواجه شود و از طرفی با استفاده از مکانیزم بازار سرمایه (از طریق ابزارهای کنترلی) از خرید و فروش‌های متعدد جلوگیری خواهد شد و دولت هم می‌تواند برای جلوگیری از معاملات غیرواقعی شفافیت ایجاد کند و از فساد در این بخش جلوگیری شود. لذا به نظر می‌رسد راه اندازی بورس مسکن در شرایط کنونی بیش از هر زمان دیگر ضروری تر است.

## \*مقدمه و طرح موضوع

مسکن از بازارهایی بزرگ است که مدیریت آن بخشی و جزئی نیست؛ بلکه بسیاری از حوزه‌ها از صنعت و معدن تا اقتصاد و تجارت، از وزارتخانه تعاون و کار تا نیرو و ارتباطات با آن درگیر هستند و هر کدام مأموریت و وظیفه‌ای دارند که باید در تعاملی چندجانبه و از نزدیک با

شهرداری‌ها و وزارت راه و شهرسازی که مسئولیت تخصصی در این زمینه دارد، همکاری کنند. وقتی پروژه ساخت فقط یک واحد مسکونی، حداقل ۱۲۰ اقدام مجزا و متوالی را در برمی‌گیرد و ده‌ها شغل مستقیم و غیرمستقیم ایجاد می‌کند و موجب رونق کسب‌وکار و ایجاد بازارهای جانبی از خرید و فروش تا رهن و اجاره می‌شود، به خوبی می‌توان متوجه شد که تامین مسکن برای بازار بزرگ و پرمقتضای ایران، نیازمند اجرای طرح‌های کلان مانند مسکن ملی است.

هم‌اکنون در شرایط تحریم و کرونا، بازار مسکن پرتلاطم است و نیازمند اهتمام هرچه بیشتر برای برون‌رفت از این وضعیت نابسامان است. از همین رو دولت برای بررسی علل و عوامل گرانی ورود کرده و رئیس جمهوری دستورات ویژه‌ای به دستگاه‌های مختلف صادر کرده است. یکی از برنامه‌های دولت راه‌اندازی بورس مسکن است. بورسی که وزیر امور اقتصادی و دارایی ۱۴ اردیبهشت امسال (۱۳۹۹) در حاشیه نشست بررسی فرصت‌های استفاده از ظرفیت بازار سرمایه برای تأمین مالی بنگاه‌ها اعلام کرد بورس املاک و مسکن به زودی راه‌اندازی می‌شود و املاک‌مازاد دولت از طریق این بورس که مستقل عمل خواهد کرد واگذار می‌شود. آنچه مسلم است پنجمین بورس رسمی کشور قرار است به زودی کار خود را آغاز کند که با ورود مسکن به بورس، تحریک عرضه، ایجاد خواهد شد و با تامین مالی، عرضه مسکن نیز افزایش خواهد یافت. بنابراین با ورود املاک به بازار سرمایه، شفافیت بازار مسکن نیز افزایش خواهد یافت. اگرچه خبر راه‌اندازی بورس مسکن، مورد توجه فعالان بازار سرمایه قرار گرفت اما برخی از کارشناسان حوزه مسکن و فعالان بورس نیز انتقاداتی داشتند؛ از جمله اینکه با وجود مهیا بودن زیرساخت‌های عرضه مسکن در بورس کالا و تجربه آن، راه‌اندازی بورس جدید و مستقل تنها صرف هزینه و وقت زیاد است. از این رو در این گزارش تلاش شده است ضمن معرفی بورس مسکن، به بررسی دیدگاه‌های موافقان و موافقان از حوزه بازار سرمایه و صنعت ساختمان در خصوص مزایا و معایب ورود املاک به بورس مسکن بپردازد.

### **\* ضرورت راه‌اندازی بورس مسکن**

بازار مسکن و مشکلات ناشی از نوسان قیمت آن و بالتبع اجاره بهاء، حداقل در دو سال گذشته یکی از مشکلات شهروندان جامعه و همواره مورد توجه مردم، کارشناسان و دولت بوده است به گونه‌ای که فشار سنگینی را بر قشرهای اجاره‌نشین وارد کرده است. التهاب طولانی‌مدت بازار مسکن در دو بخش قیمت و اجاره‌بها در شهر تهران و سایر شهرهای کشور، در دو علت اصلی ریشه دارد. علت نخست، شرایط ناپایدار اقتصادی کشور و وضعیت سایر بازارهای موازی طی سال‌های اخیر بوده که منجر به ایجاد انتظارات تورمی و ورود حجم زیادی از تقاضاهای سرمایه‌ای به بازار مسکن شده است. علت دوم نیز به کمبود عرضه مسکن ناشی از رکود ساخت و ساز در پنج سال اخیر مربوط می‌شود.

دولت برای مدیریت این بازار و پایان دادن به سفته‌بازی‌های ملکی اقداماتی انجام شده است. به طوری که طرح‌ها و راهکارهای مختلفی برای کنترل و مهار افسارگسیخته این بازار مطرح کرده است و برای کنترل و مهار قیمت مسکن به میدان آمده تا با اتخاذ تصمیمات ویژه در خصوص مدیریت بازار مسکن، به قیمت خرید و فروش و اجاره آن سامان دهد. از طرفی باید توجه داشت که رکود و رونق، تولید و مدیریت بازار مسکن مسئله‌ای نیست که دولت‌ها بتوانند به سادگی از آن عبور کنند. ساخت و ساز و تامین مسکن نه تنها یک وزارتخانه خاص، بلکه به طور کلی تمام دولت و حاکمیت را با خود درگیر می‌کند و یکی از شاخص‌های ارزیابی عملکرد هر دولتی به همین حوزه مربوط می‌شود. ضمن آنکه نه تنها شرایط خاص اقتصادی کشور، بلکه ضرورت تامین مسکن به عنوان کالای اساسی زندگی مردم و اینکه سهم نسبتاً بزرگی در ایجاد اشتغال و شتاب بخشی به اقتصاد، این حوزه را همواره جزو اولویت دولت‌ها قرار داده و به همین سبب است که رئیس جمهوری بر ضرورت حل فوری مشکلات مستأجران و متقاضیان مسکن تاکید دارد.

برهمن اساس اقداماتی برای مدیریت این بازار با هدف پایان دادن به سفته‌بازی‌های ملکی انجام شده است. برخی از این اقدامات عبارتند از: تکیه بر تعیین تکلیف مالیات بر خانه‌های خالی (که به تازگی در مجلس شورای نیز تصویب شد)، ۱۳ تصمیم برای مهار جهش قیمت و اجاره‌بها با هدف مدیریت انتظارات در بازار مسکن و همچنین با هدف مدیریت انتظارات؛ دولت‌مردان بنا دارند

سیاست‌هایی را اجرایی کنند تا از یکسو تقاضای سرمایه‌ای موجود در بازار مسکن به بازار سرمایه هدایت و انتظارات منفی سازنده‌ها به بخش مسکن با تعریف محرک‌های ساخت، مثبت شود و از سوی دیگر ناامیدی تقاضای مصرفی با عرضه مسکن ارزان‌قیمت و ارائه تسهیلات خرید مرتفع شود.

یکی از این سیاست‌ها همان‌طور که در بالا گفته شد راه اندازی بورس مسکن است اگر چه قرار بود این بورس در چندماه پیش راه اندازی شود اما احتمالاً این افتتاح با کمی تاخیر همراه خواهد شد. پیش از این قرار بود بورس املاک در قالب تابلویی مستقل به عنوان زیر مجموعه بورس کالا، فعالیت خود را آغاز کند اما بعد از بررسی‌ها مقرر شد این بازار به عنوان پنجمین بورس رسمی کشور راه اندازی شود. البته آنچه مهم است تلاش برای تسریع آغاز به کار این بورس با سرمایه‌ای قابل توجه است، به این ترتیب که قرار است بورس مسکن با سرمایه اولیه ۵ هزار میلیارد تومانی کار خود را آغاز کند و این در حالی است که تا پیش از این هیچ کدام از بورس‌های کشور با چنین سرمایه بالایی کار خود را آغاز نکرده بود.

به اعتقاد کارشناسان و فعالان بازار سرمایه ( موافقان ) این بورسی که قرار است با هدف کنترل بازار مسکن و نظامند کردن قیمت‌ها در این بازار کار خود را آغاز کند می‌تواند بخشی از نقدینگی‌های سرگردان جامعه را جذب خود کند و به طور قطع با استقبال علاقمندان به سرمایه‌گذاری در بازار املاک و مستغلات مواجه خواهد شد.

### **\*سهمداران بورس مسکن\***

مطابق اعلام دبیر شورای عالی بورس و اوراق بهادار، سه گروه سهامداری بورس املاک، مستغلات و امتیازات ۳۵ درصد تشکل‌های بخش خصوصی و تعاونی، ۳۵ درصد نهادهای عمومی دولتی و غیردولتی و ۳۰ درصد نیز عامه مردم خواهند بود.

۳۵ درصد از این سهام که در اختیار تشکل‌های بخش خصوصی قرار می‌گیرد توسط اتاق تعاون و اتاق بازرگانی مشخص شده و فعالان صنعت ساخت و ساز در آن حضور خواهند داشت. ۳۵ درصد گروه سهامداری نیز مربوط به نهادهای عمومی و غیردولتی است که مالکیت بخش عمده‌ای از زمین‌های کشور را در اختیار دارند. در این بخش، بورس املاک می‌تواند زمین‌هایی که به نوعی در انحصار شرکت‌های دولتی و تقریباً بلا استفاده رها شده را به حوزه ساخت و ساز بیاورد. از طرف دیگر ۳۰ درصد سهام بورس جدید از طریق پذیره نویسی عام عرضه می‌شود که سهامداران حقیقی می‌توانند اقدام به خرید و فروش متری مسکن کنند. بخشی که اگر مدیریت نشود می‌تواند نوساناتی را در بازار مسکن رقم بزند.

### **\*جزئیات پذیره نویسی\***

به گفته رئیس هیئت مدیره بورس کالای ایران که مسئولیت فراهم کردن مقدمات راه‌اندازی بورس املاک، مستغلات و امتیازات را به عهده دارد، بورس مسکن قرار است با سرمایه اولیه ۵ هزار میلیارد تومان کار خود را آغاز کند که ۵۰ درصد این سرمایه به صورت پذیره نویسی در اختیار مردم قرار می‌گیرد. همچنین ۲۵ درصد آن بین مؤسسات و نهادهای دولتی تقسیم می‌شود و ۲۵ درصد دیگر در اختیار شرکت‌های بخش خصوصی قرار می‌گیرد. هم‌اکنون بورس کالا متولی راه اندازی بورس مسکن در حال اطلاع‌رسانی برای شرکت‌های عضو تشکل‌های مربوط به بازار مسکن و مستغلات است و این شرکت‌ها چنانچه تمایل به مشارکت داشته باشند باید درخواست اولیه خود را اعلام کنند و می‌توانند تا سقف ۲/۵ درصد از سهام بورس مسکن را معادل ۱۲۵ میلیارد تومان در اختیار بگیرند.

### **\*حوزه فعالیت بورس املاک\***

بورس املاک تنها محدود به معاملات املاک نمی‌شود و پروژه‌های بزرگ فرودگاهی و آزادراهی نیز در این بازار قرار می‌گیرند.

### **\*جزئیات و چگونگی معاملات در بورس مسکن\***

مالکان زمین، شرکت ساختمانی توان فنی و مدیریتی و در نهایت مردم سه رکن اصلی تشکیل دهنده بورس املاک هستند که قرار

است در قالب این بازار در کنار هم قرار گیرند. به این ترتیب که دارنده زمین، ملک خود را عرضه می‌کند، شرکت ساختمانی بخش عملیاتی کار را متعهد می‌شود و مردم تامین مالی آن را را تقبل می‌کنند. این سه رکن در قالب یک SPV که تعهد و ضمانت اجرا را بر عهده و بین هر سه قابل اعتماد باشد، در کنار هم قرار می‌گیرند و اوراق بهادار منتشر می‌شود. این اوراق در بورس عرضه شده و در نهایت ساختمان با پروژه مورد نظر ایجاد می‌شود

### **\* زمان دقیق راه اندازی بورس املاک**

براساس نشست یکصد و هشتاد و هفتمین جلسه شورای عالی بورس و اوراق بهادار، تاسیس بورس املاک در چهارم تیرماه ۱۳۹۹، راه اندازی بورس مستغلات و امتیازات با سرمایه ثبت شده ۵۰۰۰ میلیارد تومان به تصویب رسید. سازمان بورس مکلف شده حداکثر تا چهار ماه آینده، مقدمات لازم را برای راه اندازی بورس املاک به عنوان پنجمین بورس کشور فراهم کند.

این فاصله زمانی امکان می‌دهد تا با تضارب آراء، ضمن بررسی کارشناسی برای استفاده مطلوب از بورس املاک، اثرات مثبت و منفی آن چکش کاری شود؛ هرچند به نظر می‌رسد با توجه به تاثیر سهم ۳۵ درصدی بخش مسکن در اقتصاد ملی و نیاز سالیانه یک میلیون واحد مسکونی، دولت عزم خود را برای راه‌اندازی بورس املاک جزم کرده است.

به گفته شاهین چراغی عضو شورای عالی بورس زیرساخت‌های لازم در این زمینه آماده است و سعی خواهیم کرد که سیستم پلت‌فرم زیرساخت معاملاتی را از بورس کالا و فرابورس که اکنون در حال استفاده از آن هستند را فراهم کنیم تا هر چه زودتر این بورس بتواند به مرحله راه‌اندازی برسد. به نظر می‌رسد استقبال زیادی از سوی مردم برای پذیره‌نویسی و نیز فعالان صنعت و نهادهای مالی صورت گیرد. البته راه‌اندازی بورس مسکن وابسته به تنظیم زیرساخت‌های موجود است؛ بنابراین زمان دقیقی را نمی‌توان برای راه‌اندازی این بورس اعلام کرد اما در تلاش هستیم تا در سریع‌ترین زمان ممکن این اقدام انجام شود. البته مدیر عامل شرکت بورس تهران پیش از این زمان راه اندازی بورس مسکن را هفته پایانی تیر ماه اعلام کرده بود.

### **\* اقدامات زیر ساختی سازمان های وابسته**

در خصوص اقدامات زیرساختی انجام شده از سوی سازمان‌های وابسته باید گفت: سازمان‌هایی مثل اداره ثبت املاک و اسناد، شهرداری‌ها، پیمانکاران مهندسی مشاور، سازمان نظام مهندسی اقدامات لازم را انجام داده‌اند و اکنون تلاش می‌شود تا از طریق اتصال زیرساخت فن آوری‌های موجود در کشور، بورس مسکن و املاک با ساختار مدرن و با استفاده از این خدمات الکترونیکی راه اندازی شود.

### **\* نحوه اطلاع رسانی بورس مسکن**

عضو شورای عالی بورس با تاکید به اینکه از تجربیات خوب بورس‌ها برای ایجاد زیرساخت اطلاع رسانی در خصوص اطلاعات اوراق قابل معامله در بورس املاک مانند سایت کدال استفاده خواهیم کرد، گفت: از این طرق اطلاعات همه اوراق، طرح‌ها و همچنین املاک قابل معامله به صورت شفاف در اختیار سرمایه‌گذاران قرار خواهد گرفت. همچنین گزارش‌های اشخاص ثالث مانند مهندسی مشاور و شهرداری‌ها از روند پروژه و گزارشات نظارت بر فرایند ساخت در قالب گزارش‌های استاندارد از طریق سایت کدال در اختیار سرمایه‌گذاران قرار خواهد گرفت.

### **\* مهمترین چالش های بورس املاک**

شاخص قیمت گذاری یکی از مهمترین چالش‌های بورس مسکن است و با راه اندازی بورس مسکن انتظار می‌رود روند افزایش نرخ مسکن شفاف خواهد شد که شاخص قیمت گذاری می‌تواند مهمترین چالش پیش روی این بازار باشد. همچنین تعیین تکلیف مالیات بر معاملات اوراق، تعارض منافع بین نهادهای متفاوت در حوزه مسکن و غیر همگن بودن و نامتجانس بودن املاک از دیگر موارد قابل

بحث و چالش برانگیز در این بازار است. هدف این بازار تعیین شاخص برای قیمت گذاری در حوزه مسکن و مستغلات است که برای آغاز به کار این بازار به ابزارسازی و نهاد سازی نیاز دارد تا بر اساس آنها سه رکن مهم بازار مسکن در کنار هم قرار بگیرند و در یک چارچوب منطقی که اصول آن در بورس مسکن تعیین می شود، سهم خود را از این بازار دریافت کنند.

سه رکن مهم این حوزه دولت، پیمانکاران و مردم هستند که در پروژه های عمرانی بخش مسکن، متولیان امر به خصوص بانک مسکن نتوانسته اند به خوبی وظایف خود را انجام دهند و بسیاری از پروژه های این بخش نیمه تمام مانده است. این روند پیمانکاران حوزه مسکن را دچار ضرر و زیان کرده است. از سویی دیگر در کشور انبوه سازی به مفهوم واقعی آن در بخش خصوصی وجود ندارد چرا که دسترسی به منابع اقتصادی برای این بخش امکان پذیر نیست.

### **\*سهام عدالت، پشتوانه رهنی افراد برای خرید متری مسکن\***

به گفته عضو شورای عالی بورس؛ در تلاشیم تا بتوانیم سهام عدالت را پشتوانه رهنی افراد برای خرید متری مسکن قرار دهیم، تا از طریق ارتباط دارایی ها با یکدیگر، امکان وثیقه گذاری در رابطه با حوزه مسکن را فراهم شود. لذا بسیاری از مردم از طریق سهام عدالت دارنده دارایی با ارزشی هستند و علاقه ای به فروش سهام در اختیار خود ندارند اما عملاً می توانند از گذاشتن دارایی خود به عنوان وثیقه در بخش مسکن استفاده کنند.

### **\*معضلات موجود در حوزه ساختمان\***

یکی از معضلات و مشکلات حوزه ساختمان؛ عدم استفاده از پتانسیل و دانش بخش خصوصی از منابع بازار سرمایه در انبوه سازی یا اجرای پروژه ها است که متأسفانه برخی از پروژه ها به دلیل مشکلات تامین مالی از بانک، متوقف می شوند. اقداماتی که در بورس مسکن صورت می گیرد کاملاً متفاوت با بازار فعلی مسکن است که اکنون تحت مدیریت اتحادیه املاک است؛ بنابراین فعالیت آنها همچنان ادامه دارد و از پتانسیل آنها نیز برای بهبود عملکرد این بورس استفاده خواهد شد.

هدف از راه اندازی بورس مسکن تلاش برای افزایش و بهبود روند تولید است و تمرکزی در بخش معاملات موجود نخواهد داشت، در این بورس فقط به دنبال تولید انبوه مسکن، اجرای پروژه های سودآور عمرانی و کاهش قیمت تمام شده ساخت از طریق قرار گرفتن ارکان مختلف (دولت و نهادهای عمومی و غیر دولتی، شرکت های پیمانکاری و منابع نقدینگی موجود در کشور) در کنار یکدیگر برای توسعه بخش مسکن و پروژه های عمرانی سودآور است. بنابراین مفهوم بورس املاک بدین منظور نیست که مردم بتوانند املاک موجود خود را برای خرید و فروش در بورس عرضه کنند تاکنون چنین بحثی مطرح نشده و بازار ثانویه املاک (بازار فعلی فروش، رهن و اجاره و ساخت واحدهای معمولی) همچنان در اختیار اتحادیه های اژانس املاک است.

برای راه اندازی این بورس به نهادسازی یعنی تامین سرمایه تخصصی بخش مسکن، شرکت های مشاوره سرمایه گذاری متخصص در حوزه مسکن و حتی کارگزاری ها نیاز است. بورس مسکن، بورسی بزرگ با پتانسیل بالا خواهد بود که امید است بتوان بخش تامین مالی انبوه سازی و عمران سازی ها را در آنجا به سرانجام رساند.

**نکته؛** اگرچه به اعتقاد کارشناسان بازار سرمایه و بورس مسکن موجب شفافیت و حذف رانت می شود اما باید در نظر داشت که تجربه راه اندازی بورس مسکن به طور مستقل در سایر کشورهای دنیا کم است، بنابراین باید دقت بیشتری در این خصوص داشته باشیم.

## \*مهمترین هدف پنجمین بورس کشور\*

### مهمترین هدف پنجمین بورس کشور

کاهش قیمت ها برای مصرف کننده
سرمایه گذاری و پس انداز سالانه مردم در مسکن به صورت متری
کاهش نگرانی جامعه از افزایش قیمت ها و نوسانات قیمت
کنترل عرضه و تقاضا مسکن
تامین مالی سازندگان مسکن
نظم بخشیدن بازار مسکن
افزایش تولید انبوه مسکن و افزایش عرضه مسکن با الگوی مسکن متعارف
استفاده از منابع عظیم بازار سرمایه برای کاهش زمان اجرای پروژهها
نظارتها برای اجرای ساخت و سازها توسط سازمانهای ذی ربط بر پروژهها که هم اکنون در بستر یک ساختار واحد نیست و به صورت جدا و جزیره ای است در حالی که نظارت های صورت گرفته از طریق بورس املاک و مستغلات همه این نظارتها را تجمیع و در راستای استانداردها سازیها برای سرمایه گذاران استفاده می کند.
کمک به توسعه و اتصال اقدامات زیرساختی انجام شده از سوی سازمان های ذی ربط مانند اداره ثبت املاک و اسناد، شهرداری ها، پیمانکاران مهندسی مشاور، سازمان نظام مهندسی و ... در بورس مسکن با ساختار مدرن و استفاده از خدمات الکترونیکی مرتبط

## \*دیدگاه های کارشناسان\*

### ➤ موافقان راه اندازی بورس مسکن

فردین آقابزرگی، کارگزار بازار سرمایه در خصوص راه اندازی بورس مسکن معتقد است قیمت گذاری شفاف، ایجاد تعادل در قیمت مسکن و همچنین نقدشوندگی از مزایای مهم آغاز به کار این بازار خواهد بود. همچنین با قانون مندی حاکم بر ساز و کار بازار سرمایه، هزینه های مربوط به انجام معاملات مسکن و خرید و فروش ها شفاف می شود و واگذاری املاک بدون استفاده و به ویژه املاک دولتی از دیگر مزایای راه اندازی این بورس است.

مدیر عامل کارگزاری بانک رفاه: در ایران و به خصوص کلان شهرها، قیمت املاک بسیار بسیار بالاتر از قیمت مسکن در دیگر کشورهای مطرح دنیا است، بورس املاک که به طور قطع می تواند با ایجاد عرضه و تقاضا در محیطی شفاف و نظام مند، سطح عمومی قیمت ها را تعدیل کند. در کل فرآیند چندان پیچیده نیست و غیرقابل اجرا نخواهد بود. در واقع به نظر می رسد، این امر به سرعت پیش رود و به زودی شاهد راه اندازی و آغاز به کار این بازار باشیم.

همایون دارابی کارشناس بازار سرمایه ضمن حمایت از ایجاد صندوق زمین و مسکن در بورس گفت: علاوه بر مسئله تامین منابع مالی، شفاف نبودن قیمت مسکن در بازار سنتی بر مشکلات مسکن، افزوده است.

مسئله اصلی برای مردم غیرشفاف بودن بازار مسکن است و قیمت ها ممکن است واقعی نباشد و نمی توان به قیمت عادلانه در این بخش دست یافت. بنابراین با توجه به کمبود سرمایه و شفاف نبودن بازار مسکن، بورس مسکن کلید خورده و با توجه به ۵ هزار میلیارد تومانی که در این بخش اندیشیده شده است کمک بزرگی در بخش مسکن خواهد بود. اولویت اول در بورس تامین مالی و



روش‌های تامین مالی در بخش مسکن است. با توجه به مشکلات در بخش مسکن و تجربه خوب در بخش فروش اوراق مسکن ساختارهای سنتی کنار می‌رود و دست دلان و سوداگران بازار مسکن کوتاه خواهد شد.

با ورود مسکن به بورس تحریک عرضه ایجاد خواهد شد و با تامین مالی عرضه مسکن افزایش خواهد یافت بنابراین با ورود به بازار سرمایه مسکن شفافیت افزایش خواهد یافت. در مکانیزم بازار سرمایه از طریق ابزارهای کنترلی از خرید و فروش‌های متعدد جلوگیری خواهد شد و دولت می‌تواند برای جلوگیری از معاملات غیرواقعی شفافیت ایجاد کند و از فساد در این بخش جلوگیری شود.

### ➤ مخالفان راه اندازی بورس مسکن

مهدی روانشادنی کارشناس اقتصاد مسکن؛ با توجه به اینکه عرضه و تقاضا در بخش مسکن هم‌خوانی ندارد، یک اشتباه در بازار مسکن، عرضه و تقاضا را از تعادل خارج می‌کند. تنها نقطه مشترک همه کارشناسان تامین سرمایه تولید مسکن است.

روش پیش‌فروش یکی از ابزارهای کمکی تامین مالی در بخش مسکن بود که سوءاستفاده‌هایی در این بخش انجام شد و قانون پیش‌فروش ساخت نیز مانعی برای بخش خصوصی بود بنابراین فروش متری مسکن مطرح شد. در قانون سال ۸۷ نیز برای ساماندهی تولید در بخش مسکن ابزارهای تامین مالی شکل گرفت که از صندوق‌های زمین بورس هم به‌عنوان آخرین طرح برون‌رفت از مشکل تامین مالی استقبالی انجام نشد. همچنین صندوق‌های مالی مسکن در بورس در ساخت و ساز مسکن نیز کمک شایانی در فروش مسکن نداشت که اخیراً بورس مسکن راه‌اندازی شده است.

در فروش متری مسکن، روش‌های قیمت‌گذاری متفاوت است بنابراین مهمترین مسئله قیمت‌گذاری است که باید به روشی درست در بورس وارد شود تا شاخص‌های همگن داشته باشد.

شرایط معاملات در بازار سرمایه و مسکن باید به گونه‌ای باشد که از تشکیل حباب در بازار مسکن جلوگیری کند چراکه ممکن است بازار را از تعادل خارج کند. بنابراین باید از فعالیت‌های سوداگرانه که منجر به تشکیل حباب در بازار مسکن می‌شود، جلوگیری شود.

ایرج رهبر نایب رئیس انجمن انبوه‌سازان: ورود مسکن به بازار سرمایه و بورس باعث افزایش قیمت مسکن می‌شود. همچنین، تضمینی نیست که با تامین منابع ساخت و ساز، ثبات قیمت مسکن محقق شود.

در قیل تلاش بر این بوده که مسکن به جای وارد شدن به بازار سرمایه به بازار مصرف وارد شود چون در این صورت موجب افزایش قیمت مسکن خواهد شد، بنابراین برای ورود مسکن با توجه به انتظار سود از این بخش نباید انتظار داشت مسکن ارزان شود. به بهانه تامین مالی برای سازندگان و انبوه‌سازان نمی‌توان اطمینان داشت سرمایه و سود کلانی که از بورس به دست می‌آید وارد بازار مسکن شود. ورود به بازار سرمایه برای افزایش سود و سرمایه است بنابراین وقتی سرمایه وارد بورس مسکن شود قیمت‌های مسکن را افزایش خواهد داد. به طور مثال ورود فولاد و پتروشیمی به بورس نه تنها قیمت را کاهش نداد بلکه موجب افزایش قیمت شد؛ پس بازار مسکن نیز با ورود به بورس قیمت‌ها را بیش از این افزایش خواهد داد.

### **\* آثار مثبت بورس املاک بر معاملات بازار سهام**

به اعتقاد کارشناسان بازار سرمایه راه اندازی بورس املاک می‌تواند بر روند معاملات نمادهای گروه انبوه سازی در بازار سهام تاثیر داشته باشد. بورس املاک به عنوان یک بازار مستقل و شفاف به طور قطع گردش معاملات را در حوزه مسکن افزایش می‌دهد. هر چند ممکن است این موضوع در سودآوری شرکت‌های انبوه سازی اثرگذار نباشد اما می‌تواند اثر روانی در این گروه داشته باشد. راه اندازی این بازار از آنجایی که ساز و کار خرید و فروش املاک را تسهیل و شفاف می‌کند می‌تواند تمام صنایعی را که مرتبط با حوزه املاک هستند، را متاثر کند.

## **\* جمع بندی و نتیجه گیری**

بازار مسکن و مشکلات ناشی از نوسان قیمت آن، حداقل در دو سال گذشته همواره مورد توجه مردم، کارشناسان و دولت بوده است به طوری که طرح‌ها و راهکارهای مختلفی برای کنترل و مهار افسارگسیخته این بازار مطرح بوده است و دولت تلاش دارد قیمت مسکن را کنترل و مهار کند.

یکی از اقداماتی که دولت مصمم به اجرای آن است راه اندازی بورس مستقل مسکن یا املاک است و قرار است بورس املاک و مستغلات به عنوان پنجمین بورس کشور تا چندماه آینده کار خود را آغاز کند. به اعتقاد کارشناسان بازار سرمایه با ورود مسکن به بورس تحریک عرضه ایجاد خواهد شد و با تامین مالی، عرضه مسکن افزایش خواهد یافت بنابراین با ورود به بازار سرمایه، شفافیت عرضه و تقاضای مسکن افزایش خواهد یافت به گونه ای که در سازوکار بازار سرمایه از طریق ابزارهای کنترلی از خرید و فروش‌های متعدد جلوگیری خواهد شد و دولت می‌تواند برای جلوگیری از معاملات غیرواقعی شفافیت ایجاد کند و از فساد در این بخش جلوگیری شود.

به اعتقاد اکثر کارشناسان بازار سرمایه اگر دولت بتواند ساخت مسکن را به عنوان منشا اصلی هزینه‌ها، کنترل کند، قطعاً گام موثری در مدیریت قیمت مسکن برداشته خواهد شد، از سوی دیگر اگر به سرعت بورس مسکن راه اندازی شود سرمایه‌های سرگردان در بازار که عامل افزایش قیمت مسکن است راهی این بازار جدید شده و افراد می‌توانند با سرمایه‌های اندک خود املاک را به صورت متراژی خریداری کنند که در این صورت انتظار می‌رود کمی از التهاب و تورم بازار کاهش یابد.

با اعلام خبر راه اندازی بورس مسکن، دیدگاه‌های مختلفی درباره این موضوع مطرح است از جمله اینکه مخالفان معتقدند: در هیچ کجای جهان بورس مسکن وجود ندارد بلکه آنچه تحت عنوان بورس از آن یاد می‌شود صندوق‌های سرمایه‌گذاری زمین و ساختمان است که با جذب سرمایه‌های خرد، معمولاً رونق به ساخت و ساز می‌آورد. اما آنچه در ۳۰ درصد بورس املاک و مستغلات قرار است انجام شود خرید و فروش متری مسکن توسط سرمایه‌گذاران خرد است که نگرانی‌هایی بابت ایجاد التهاب در بازار مسکن ایجاد کرده است.

از طرف دیگر بورس یکی از نقد شونده ترین بازارهاست و در مقابل، مسکن بازاری است که نقد شوندگی پایینی دارد. به همین دلیل نقد شوندگی بالای بورس ممکن است شخص را وسوسه کند که سرمایه‌گذاری خود را در بورس مسکن به هر دلیلی به پایان برساند تا از نقدینگی خود در جای دیگری استفاده کند. این می‌تواند به یکباره دست سازندگانی که پروژه آنها بین یک تا دو سال طول می‌کشد را از منابع موجود خالی کند.

از طرفی موافقان می‌گویند: قیمت گذاری شفاف، ایجاد تعادل در قیمت مسکن و همچنین نقدشوندگی از مزایای مهم آغاز به کار بورس مسکن خواهد بود. همچنین با قانون مندی حاکم بر سازوکار بازار سرمایه، هزینه‌های مربوط به انجام معاملات مسکن و خرید و فروش‌ها شفاف می‌شود و واگذاری املاک بدون استفاده و به ویژه املاک دولتی از دیگر مزایای راه اندازی این بورس است.

همچنین با توجه به قیمت بسیار بالای مسکن در ایران و به خصوص کلان شهرها در مقایسه با دیگر کشورهای مطرح دنیا بورس املاک به طور قطع می‌تواند با ایجاد عرضه و تقاضا در محیطی شفاف و نظامند، سطح عمومی قیمت‌ها را تعدیل کند. ضمن آنکه مسئله اصلی برای مردم غیرشفاف بودن بازار مسکن است و قیمت‌ها واقعی نباشد و نمی‌توان به قیمت عادلانه در این بخش دست یافت. بنابراین با توجه به کمبود سرمایه و شفاف نبودن بازار مسکن، بورس مسکن کمک بزرگی در بخش مسکن خواهد بود. با توجه به مشکلات در بخش مسکن و تجربه خوب در بخش فروش اوراق مسکن ساختارهای سنتی کنار می‌رود و دست دلالان و سوداگران بازار مسکن کوتاه خواهد شد. همان گونه که اشاره شد با ورود مسکن به بورس، تحریک عرضه ایجاد خواهد شد و با تامین مالی عرضه مسکن افزایش خواهد یافت. نکته مشترک موافقان و مخالفان درباره راه اندازی بورس جدید مسکن این است که با توجه به فراهم

بودن زیرساخت‌های این معاملات در بورس کالا و همچنین وجود قانون برای عرضه املاک در این بورس صرف هزینه و زمان زیاد برای راه‌اندازی یک بورس جدید در کشور امری منطقی به نظر نمی‌رسد و می‌توان از ظرفیت‌های موجود بورس کالا استفاده کرد.

