



مرکز تحقیقات راه، مسکن و شهرسازی

بانک مسکن (و زیربناها) به مثابه‌ی بانک توسعه‌ای

پژوهشکده مالی و اقتصاد مسکن و حمل‌ونقل



بانک مسکن (و زیربناها) به مثابه‌ی بانک توسعه‌ای

➤ کارکردهای اصلی:

➤ تجهیز منابع مالی بلندمدت و کم‌هزینه برای بسط رفاه و تولید بیشتر کالاهای عمومی

➤ چاره‌جویی برای موارد شکست بازار

➤ نقش ضدنوسانات و چرخه‌های تجاری

➤ اهداف بانکداری توسعه‌ای بر اساس پیشینه‌ی تاریخی

➤ بازسازی ویرانی‌های جنگ جهانی، عقلایی کردن فعالیت صنایع و

رفع آثار ناشی از بحران‌های اقتصادی

➤ در اقتصاد بازارهای نوظهور، به‌عنوان منبع اصلی اعتبارات

بلندمدت، ضمانت وام‌ها و ارائه‌ی دیگر خدمات مالی

➤ ارائه‌ی خدمات مالی به بخش‌هایی که تحت عنوان بخش‌های

استراتژیک اقتصاد شناخته می‌شوند



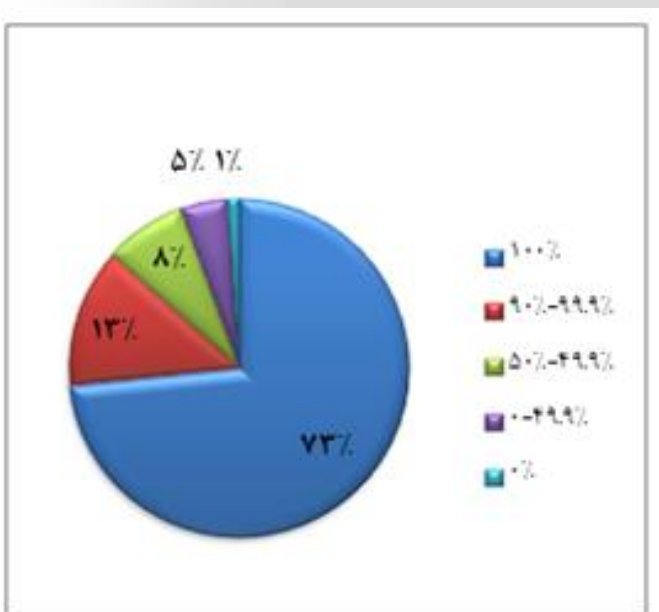
بانک مسکن (و زیربناها) به مثابه‌ی بانک توسعه‌ای

➤ مالکیت در بانک‌های توسعه‌ای و حاکمیت شرکتی

➤ مالکیت در بانک‌های توسعه‌ای

بین‌المللی / دولت مرکزی / دولت محلی /
خصوصی / ترکیبی

دستیابی به چهار هدف اصلی ایفای مسئولیت
پاسخ‌گویی، شفافیت، عدالت، انصاف و
رعایت حقوق ذی‌نفعان



شکل ۶. مالکیت بخش دولتی در بانک‌های توسعه



بانک مسکن (و زیربناها) به مثابه‌ی بانک توسعه‌ای

➤ حاکمیت شرکتی در بانک‌های توسعه‌ای

- شفافیت در سیاست‌های اعطای تسهیلات
- تلاش برای استقرار چارچوب حسابرسی مستقل
- استقرار شیوه‌های مدیریت ریسک

➤ نظارت

مطابق گزارش بانک جهانی، ۷۶ درصد از بانک‌های توسعه‌ای تحت نظارت همان مقام ناظری هستند که بر بانک‌های تجاری نیز نظارت دارد



بانک مسکن (و زیربناها) به مثابه‌ی بانک توسعه‌ای

منابع تأمین اعتبار در بانک‌های توسعه‌ای

1. اخذ پس‌انداز و سپرده از عموم
2. استفاده از سود سهام تحت مالکیت (سهام‌الشرکه در طرح‌های احداثی)
3. دریافت بودجه از دولت*
4. دریافت خطوط اعتباری و استقراض از بازارهای پول داخلی و خارجی
5. تخصیص از محل منابع ذخیره‌ای دولت (حساب‌ها و صندوق‌های توسعه ملی)
6. انتشار اوراق بهادار در بازارهای سرمایه‌ی داخلی و خارجی

* وابستگی به منابع دولتی انواع مختلفی دارد: بانک توسعه‌ای ممکن است تمام منابع خود را از بودجه دریافت کند و با نرخ بهره‌ی معینی به سرمایه‌گذاران تسهیلات دهد. در مقابل آن، ممکن است منابع دولتی صرف تأمین یارانه‌ی نرخ بهره‌ی بخشی از تسهیلات اعطایی بانک شود.



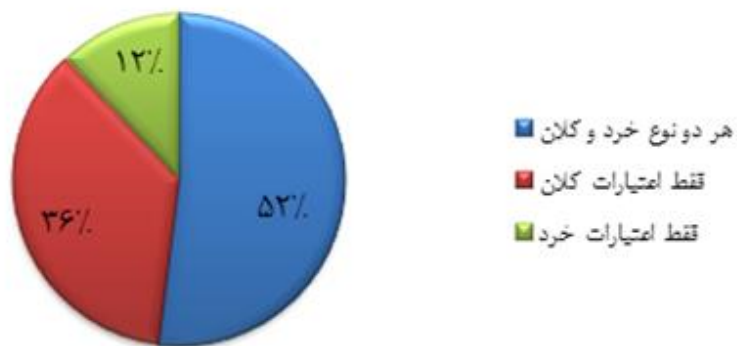
بانک مسکن (و زیربناها) به مثابه‌ی بانک توسعه‌ای

➤ مدل تأمین اعتبار در بانک‌های توسعه‌ای

➤ تأمین اعتبار مرتبه اول (خرده‌فروشی)

➤ تأمین اعتبار مرتبه دوم (عمده‌فروشی)

مطالعه‌ی بانک جهانی نشان داده است که ۵۲ درصد از بانک‌های توسعه‌ای مورد مطالعه، تحت شرایط مرتبه‌ی اول، مشتریان خود را تأمین اعتبار نموده‌اند.



شکل ۹. نوع اعتبارات در بانک‌های توسعه‌ای

➤ مزایا و معایب



بانک مسکن (و زیربناها) به مثابه‌ی بانک توسعه‌ای

توسعه‌ی بازار رهن ➤

- گسترش بازار رهن از محل منابع انباشته‌ی جاری
- گسترش بازار رهن ثانویه
- تنوع‌بخشی به بازار رهن با خلق محصولات جدید
- گسترش بازار رهن در سایر بانک‌ها با ارائه‌ی خدمات صندوق ضمانت
- گسترش بازار رهن در سایر بانک‌ها با بسته‌بندی رهن‌های اولیه‌ی آن‌ها



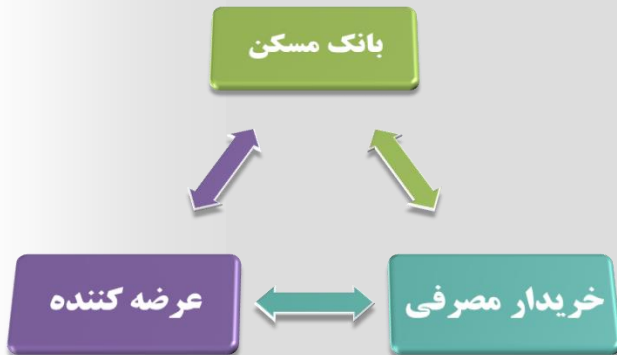
بانک مسکن (و زیربناها) به مثابه‌ی بانک توسعه‌ای

➤ بازآرایی مثلث حوزه‌ی مسکن

➤ سیگنال‌دهی به بازار از طریق تعیین میزان، نرخ و شرایط

اعطای تسهیلات

(مثال: بافت‌های فرسوده، قیمت‌های گران‌تر تهران، حرکت به سمت دریا، مسکن سبز، ...)



➤ مدیریت روانی بازار / تغییر مدل درآمدزایی بنگاه‌ها (اثر لنگر)





بانک مسکن (و زیربناها) به مثابه‌ی بانک توسعه‌ای

طراحی مکانیسم و ایجاد بازار مبادله‌ی ودیعه و اجاره





بانک مسکن (و زیربناها) به مثابه‌ی بانک توسعه‌ای

➤ تبدیل مسکن به یک کالای معامله‌پذیر (tradeable)

- تولید ساختمان پیش‌ساخته / فناوری‌های نوین تولید ساختمان در محل
- آربیتراژ حوزه‌ی املاک / انتقال آزادانه، آگاهانه و کم‌ریسک سرمایه (ایجاد محل برای سرمایه‌ی خرد برای جابه‌جایی سرمایه - مثال صندوق)
- ایجاد فضای ورود و رقابت گروه‌های پیمانکاری (سازنده) و گروه‌های مدیریت املاک و مستغلات بین‌المللی

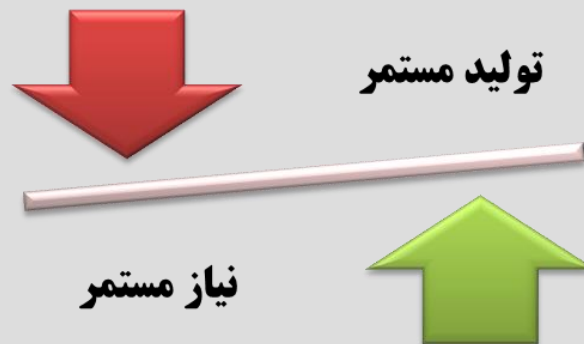


بانک مسکن (و زیربناها) به مثابه‌ی بانک توسعه‌ای

➤ بازآرایی نظام تولید مسکن/زیرساخت

➤ حمایت از تولید ناب lean production (طول عمر/هزینه
ازمان)

➤ پیمانکار، تکنولوژی و مصالح ناب، تولید/انتقال دانش و تجربه





بانک مسکن (و زیربناها) به مثابه‌ی بانک توسعه‌ای

➤ تخصیص دوسطحی منابع

➤ املاک مسکونی ارزان قیمت و اقشار کم درآمد

➤ تأمین مالی ترکیبی (Blended Finance) و یا ابزار اجاره به شرط تملیک برای

خروج از تله‌ی فقر و اولویت بندی بر مبنای طول دوره‌ی استیجار

➤ تجهیز تیم حرفه‌ای خرید متمرکز مصالح/واحدهای مسکونی

➤ املاک مسکونی/تجاری/اداری با قیمت‌های متوسط به بالا



بانک مسکن (و زیربناها) به مثابه‌ی بانک توسعه‌ای

➤ مدیریت مواجهه‌ی با شرایط حبس نقدینگی و راهکارهای آن از زاویه‌ی مهندسی مالی

➤ افزایش نقدشوندگی (تبدیل به اوراق بهادار کردن)

➤ بازآرایی (restructuring)

➤ معامله‌پذیر نمودن (بسته‌بندی مجدد دارایی‌ها)

➤ حل معضل کاهش درآمدزایی دارایی‌ها (صندوق اجاره‌ی واحدها)



بانک مسکن (و زیربناها) به مثابه‌ی بانک توسعه‌ای

- تحلیل داده‌ها و تولید و عرضه‌ی اطلاعات کاربردی
- بازطراحی نظام تجهیز منابع و طراحی محصولات و خدمات جدید بانکی
- طراحی حساب‌های سپرده‌ی سرمایه‌گذاری ویژه‌ی شاخصی (طراحی سپرده با شاخص مسکن)
- توسعه‌ی حساب امانی (فقط پیش‌فروش نیست)
- طراحی صندوق‌های سرمایه‌گذاری آربیتراژی (انتقال سرمایه‌گذاری از بازارهای دارای حباب مثبت به بازار حباب منفی)
- تسهیلگری ماده‌ی ۱۳۸ مکرر قانون مالیات‌ها
- طراحی نظام‌های مسکن سالمندان



بانک مسکن (و زیربناها) به مثابه‌ی بانک توسعه‌ای

➤ ارائه‌ی خدمات بیمه‌ای و شبه‌بیمه‌ای

- سازوکار بیمه‌ی متقابل (مشابه بیمه‌های کلپ P&I)
- قابلیت شبیه‌سازی محصولات بیمه‌ی عمر (ابزار عام)
- ضمانت‌نامه‌ی بانکی در نقش بیمه‌نامه
- بیمه‌ی نوسانات درآمدی (پروژه‌های زیرساختی، پروژه‌های BOT که شبیه BOT ANNUITY می‌شوند)
- افزایش ضریب نفوذ تعامل مؤثر با سیستم بیمه
- بیمه‌ی مسکن الزامی هنگام اعطای تسهیلات / بیمه‌ی بدنه‌ی منعطف (آزادراه‌ها)



بانک مسکن (و زیربناها) به مثابه‌ی بانک توسعه‌ای

طراحی ابزارهای بازار سرمایه‌ای

صندوق املاک و مستغلات با خدمات اجاره‌دهی غیرمستقیم

صندوق پیش‌خرید

متنوع‌سازی بین سازندگان

(مدیریت ریسک)

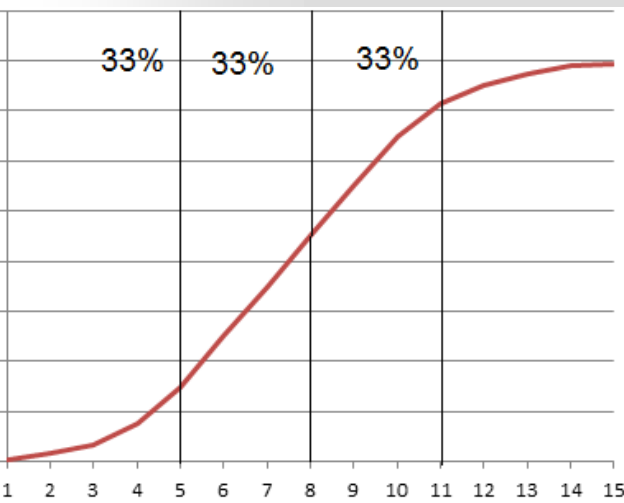
متنوع‌سازی در طول دوره‌ی عمر ساخت

اوراق گواهی ظرفیت (زیرساخت‌ها)

اوراق بهادارسازی وام‌های بانکی و

قراردادهای مبتنی بر مکانیسم BOT Annuity

و LPVR (least present value of revenue)





بانک مسکن (و زیربناها) به مثابه‌ی بانک توسعه‌ای

➤ تأمین مالی مستقیم و غیرمستقیم گروه پروژه‌ها

➤ اثر بستر (platform effect) و لزوم توجه به آن در تدوین راهبردهای

حوزه‌ی شهرسازی و حمل‌ونقل (چرخه‌های خود تقویت گر)

➤ تصاحب منافع جانبی ناشی از پروژه‌های زیرساختی

➤ طراحی ابزار حق مالکیت قابل انتقال در طول زمان

➤ تأمین مالی خوشه‌ای و مدل‌های تقویت متقابل

➤ بیمه‌ی خوشه‌ای همه‌ی‌ها

➤ تأمین مالی اسکان موقت و مدل دومرحله‌ای رقابتی با اعطای حق تقدم

قابل معامله (بهسازی بافت‌های فرسوده)



بانک مسکن (و زیربناها) به مثابه‌ی بانک توسعه‌ای



➤ ارائه‌ی خدمات در حوزه‌ی تسهیلات

➤ تسهیل پروژه‌های ساختمانی و زیربنایی بدون آورده‌ی نقدی

➤ مکانیسم تسهیل / تحدید اعطای مجدد تسهیلات و مدیریت رفتار تسهیلات‌گیرندگان (مبتنی بر نظریه‌ی بازی‌ها)

➤ توسعه‌ی طرح گرامین بانک در دل مؤسسات پس‌انداز و وام



بانک مسکن (و زیربناها) به مثابه‌ی بانک توسعه‌ای

تسهیلگری در حوزه‌ی ابزارهای بازار سرمایه

➤ ایجاد زیرساخت‌های عرضه‌ی خصوصی (private placement) ابزارهای مالی

➤ مکانیسم‌های خودانتظام و لغو قوانین محدودکننده (کل زنجیره تأمین مالی شود)

➤ تعیین بانک مسکن به‌عنوان بانک عامل صندوق توسعه‌ی ملی در حوزه‌ی

مسکن و حمل‌ونقل



بانک مسکن (و زیربناها) به مثابه‌ی بانک توسعه‌ای

➤ تعریف نقش شبه‌نظارتی برای بانک مسکن

➤ ویژه‌سازی ابزارهای بورسی، بانکی و بیمه‌ای

➤ رتبه‌سنجی اعتباری (credit scoring - کمک به کارآمدی بازار اجاره - کمک به تجهیز منابع)

➤ ثبت و ردگیری فعالیتهای حوزه‌ی مسکن و زیرساخت (بانک‌های

اطلاعاتی)



بانک مسکن (و زیربناها) به مثابه‌ی بانک توسعه‌ای

➤ مدیریت ریسک و بهبود بازار اوراق رهنی از طریق تاخت
نکول اعتباری

➤ CDS, synthetic MBS, ...

➤ تعدیل دوره‌های تورمی و رونق و رکود در حوزه‌ی
مسکن





بانک مسکن (و زیربناها) به مثابه‌ی بانک توسعه‌ای

- عدم‌ارائهی تسهیلات به املاک با رشد قیمتی بیش از تورم
- ارائهی تسهیلات ویژه به پروژه‌های با ساختار هزینه‌ای شفاف (حسابداری قیمت تمام‌شده‌ی شفاف)
- اخذ مالیات تصاعدی از درصدهای بالای سود و کانالیزه‌سازی آن به سمت تولید و عرضه‌ی ملک/مصالح
- رصد فصلی قیمت مسکن و ارائهی طرح‌های اصلاحی و تعویق/تسریع دو مقوله‌ی خرید/ساخت



بانک مسکن (و زیربناها) به مثابه‌ی بانک توسعه‌ای

- افزایش عرضه‌ی زمین و فضای ساخت (سیاست عرضه‌ی زمین)
- تقویت بازار اجاره: مشوق مالیاتی/محصولات بانکی مرتبط/تشویق اجاره داری بلندمدت/تشویق به عرضه‌ی املاک و فضاهای مازاد/اعتبارسنجی مالک-مستأجر/تثبیت رابطه‌ی قیمت ملک-مبلغ اجاره
- سرمایه‌گذاری در شیوه‌های تکنولوژی برای تولید مصالح/ساختمان و مصالح دانش‌بنیان



بانک مسکن (و زیربناها) به مثابه‌ی بانک توسعه‌ای

ساختار سازمانی پیشنهادی بانک مسکن





مرکز تحقیقات راه، مسکن و شهرسازی

با سپاس از توجه شما