

به نام آنکه جان را فکرت آموخت

بِسْمِ اللّٰهِ الرَّحْمٰنِ الرَّحِیْمِ

ابزارهای جدید مالی در صنعت توسعه‌گری املاک و مستغلات

حسین عبده تبریزی
میثم رادپور
مهندسین مشاور شارمند

اولین همایش توسعه‌دهندگان پروژه‌های مسکن و ساختمان ایران
پنج‌شنبه ۳۱ شهریور ماه سال ۱۳۹۰
تهران، هتل المپیک

مشکل معادل فارسی

Development

- توسعه و عمران، بساز و بفروش، عمران، انبوه‌سازی، توسعه‌گری

Developer

- توسعه‌دهندگان پروژه‌های مسکن و ساختمان
- توسعه و عمران‌کننده
- عمران و توسعه‌گر
- انبوه‌ساز، توسعه‌گر، عمران‌کننده، بساز و بفروش
- ???

اولین انتخابها

Development

- توسعه و عمران، آبادانی

Developer

- توسعه گر، آباد گر

کسب و کاری چندوجهی

- کنترل فرآیند توسعه از اول تا آخر
- از ایده و طرح روی کاغذ تا املاک و مستغلات واقعی
- هماهنگ‌کننده زنجیره‌ای از فعالیت‌ها:

خرید زمین

طراحی و
برنامه‌سازی

اخذ مجوزها

ساخت
(نوسازی و
بازسازی)

تأمین منابع
مالی

اجاره و اجاره
بلندمدت

مدیریت
بهره‌برداری

توسعه گر کیست؟

- آیا توسعه گر سرمایه گذار است؟
- آیا توسعه گر پیمانکار است؟
- آیا توسعه گر انبوه ساز است؟

توسعه گر هیچ کدام آن ها نیست ولی در واقع همه آنهاست

تفاوت پیمان‌کار و توسعه‌گر

پیمان‌کار

• ریسک کمتر - بازده کمتر

توسعه‌گر

• کار آفرین و ریسک‌پذیر

چهار محور اصلی فعالیت توسعه‌گر

- مدیریت زمین
- مدیریت منابع مالی
- مدیریت اجرا
- مدیریت و هماهنگی کل فرآیند

حوزه‌های فعالیت در توسعه و عمران املاک و مستغلات

تجاری

- پارک تجاری، واحد اداری، بنادر و لنگرگاه، پارک خرده‌فروشی، فروشگاه و مغازه، مرکز تجاری، سیتی سنتر، مرکز خرید، بازارچه، انبار، گذرهای تجاری، ...

صنعتی

- شهر صنعتی، مناطق صنعتی، پارک صنعتی، پارک فن آوری و ...

مسکونی

- بلوک شهری، شهرهای شرکتی، شهرک مسکونی، پارک مسکونی، مجموعه‌های ارزان قیمت، مجموعه‌های آپارتمانی، مجموعه‌های ویلایی، بلندمرتبه‌ها (آسمان خراش‌ها) و ...

حوزه‌های فعالیت در توسعه و عمران املاک و مستغلات

آموزشی

- پردیس آموزشی، پارک‌های تحقیقاتی، دانشگاه‌ها و مؤسسات آموزشی، پارک‌های علمی و ...

شهرداری

- شهرهای جدید (برنامه‌ریزی شهری)، باغ شهرها، شهرها و شهرک‌های نمونه، گورستان‌ها، پارکینگ‌ها و ...

غیره

- توسعه منطقه‌ای، طراحی شهری، آماده‌سازی زمین، منطقه‌بندی و ...

تیم توسعه

- رئیس (مهندس یا تاجر) با چند کارمند؛
خرید همه تخصص ها
- شرکت های بزرگ دارنده همه تخصص ها
یا عمده تخصص ها

توسعه‌گر، هماهنگ‌کننده کار با:

معماران (و معماران محوطه‌ساز یا منظره‌ساز و محیط زیست)	برنامه‌ریزان شهری	مهندسان	ناظران
مقاطع کاران	ارزیابان	نمایندگان فروش و اجاره بلندمدت	شهرداری‌ها
دفاتر ثبت	بانکداران	اهالی بازار سرمایه	کارکنان محیط زیست

رشته‌های:

مهندسی ساخت

معماری

بانکداری و مالی

حقوق

مدیریت

...

کارشناس ارشد توسعه و عمران املاک و مستغلات

- Master of Real Estate Development (MRED)

کارشناس ارشد املاک و مستغلات

- Master of Science in Real Estate (MSRE)

ابزار تأمين مالي

بازارهای مالی

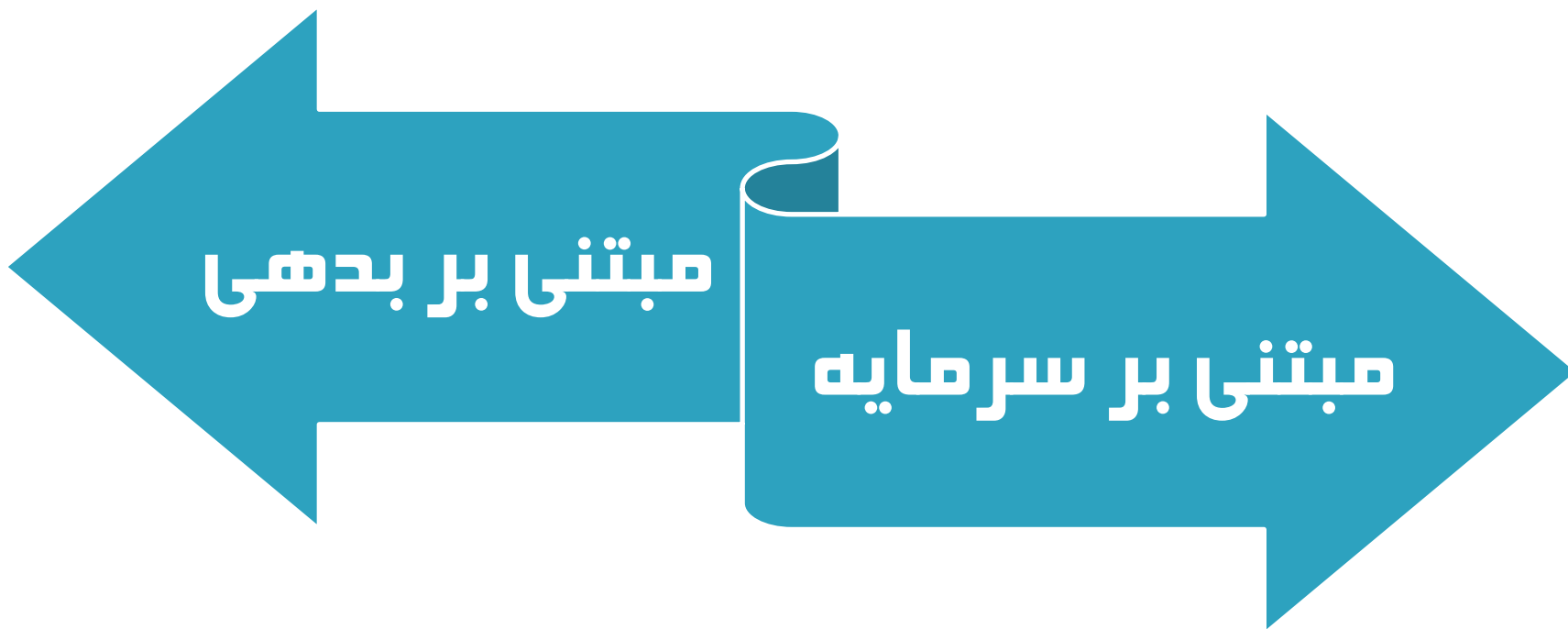
بازار سرمایه

بازاری است که ابزار مالی با سررسید یک سال یا بیشتر در آن معامله می شود.

بازار پول

بازاری است که ابزار مالی با سررسید کمتر از یک سال در آن معامله می شود.

روش‌های تأمین مالی



ابزار مبتنی بر بدهی

اوراق مشارکت

اوراق مبتنی بر تأمین مالی ساختاریافته

روش‌های تأمین مالی ساختاریافته

تبدیل به اوراق بهادار کردن

تأمین مالی قبضه مالکیت

وام سندیکایی

تأمین مالی پروژه

تبدیل به اوراق بهادار کردن

اوراق بهادار با پشتوانه وام‌های رهنی



گواهی انتقالی قرضه با پشتوانه
وام‌های رهنی



تعهدات رهنی وثیقه‌دار

اوراق بهادار با پشتوانه دارایی‌ها



اوراق بهادار با پشتوانه حساب‌های
دریافتی



اوراق بهادار با پشتوانه وام‌های
دانشجویی

تأمین مالی پروژه

تأمین مالی بلندمدت پروژه‌های زیربنایی و
صنعتی بر اساس جریان‌های نقدی پروژه
و نه جریان‌های نقدی ترازنامه بانی پروژه

ابزارهای مبتنی بر سرمایه

سهام عادی

سهام پروژه

صندوق سهام اختصاصی

صندوقهای تخصصی

صندوق‌های تخصصی

صندوق
زمین و
ساختمان

صندوق طلا

ابزار مالی اسلامی

ابزار مالی اسلامی

ابزار غیرانتفاعی

- اوراق قرض الحسنه

ابزار انتفاعی

- ابزار با بازدهی معین

- ابزار با بازدهی انتظاری

ابزارهای اسلامی انتفاعی

ابزار با بازدهی معین

اوراق مرابحه

اوراق اجاره

اوراق منفعت

اوراق استصناع

ابزار با بازدهی انتظاری

اوراق مشارکت

اوراق مضاربه

اوراق مزارعه

اوراق مساقات

انواع اوراق مرابحه

اوراق بدهی
دولت

اوراق مرابحه
باز خرید
دارایی ها

اوراق مرابحه
مؤسسات
مالی



ابزار با بازدهی معین

تأمین مالی ارزی

انواع تأمین مالی ارزی

گواهی سپرده ارزی

صندوق ارزی

اوراق مشارکت ارزی

تأمین مالی ارزی

گواهی سپرده ارزی

- بانک مرکزی جمهوری اسلامی ایران، در آذرماه سال 1387 به منظور تجهیز منابع ارزی در بازار مالی داخل کشور و همچنین، بازار مالی بین‌المللی به‌ویژه از طریق جذب سرمایه ایرانیان خارج از کشور، امکان صدور گواهی سپرده ارزی مدت‌دار بانام یا بی‌نام، قابل معامله و قابل انتقال به غیر در سقف کلی یک میلیارد یورو را با لحاظ شرایطی معین امکان‌پذیر نمود.

تأمین مالی ارزی

صندوق ارزی



سازمان بورس و اوراق بهادار به عنوان مقام ناظر، پس از تأیید بانک مرکزی آماده صدور مجوز صندوق ارزی است.

تأمین مالی ارزی

اوراق مشارکت ارزی

- هیأت وزیران (بر اساس پیشنهاد بانک مرکزی و وزارت امور اقتصاد و دارایی) در تیر ماه سال ۸۷، آیین‌نامه اجرایی اوراق مشارکت ارزی تدوین کرد.

تأمین مالی ساخت و ساز

تأمین مالی ساخت

- صندوق‌های زمین و ساختمان
- اوراق بهادار به پشتوانه وام‌های
رهنی (MBS)

تأمین مالی بهره‌برداری

- صندوق سرمایه‌گذاری مستغلات (REITs)
- صندوق‌های بهره‌برداری
- صکوک اجاره
- دیگر روش‌های تأمین مالی اجاره‌داری (بسط اجاره‌داری)

تفاوت صندوق با تراست

صندوق
سرمایه گذاری
مستغلات

تخصیص وجوه به خرید و اجاره
تحریک طرف تقاضا

صندوق زمین و
ساختمان

تخصیص وجوه به ساخت پروژه
تحریک طرف عرضه

اهداف صندوق زمین و ساختمان

تأمین منابع مالی مورد نیاز برای پروژه ساختمانی

بهره‌مندی سرمایه‌گذاران خرد از سود ناشی از ساخت و ساز

مصونیت سرمایه‌گذاران خرد از افزایش قیمت بخش مسکن

فرآیند کلی عملکرد صندوق زمین و ساختمان

جمع آوری وجوه از سرمایه گذاران

تخصیص وجوه به پروژه ساختمانی

فروش واحدهای ساختمانی پروژه

اعطای وجوه بدست آمده به سرمایه گذران

با تشکر