

بِسْمِ اللَّهِ الرَّحْمَنِ الرَّحِيمِ

تأمین مالی بخش مسکن بازار رهن

حسین عبده تبریزی
میثم رادپور

اول بار ارائه در کلاس مباحث منتخب مالی، دانشکده اقتصاد و مدیریت
دانشگاه صنعتی شریف

پانزدهم آبان ماه ۱۳۹۰



بازار مسکن

طرف عرضه و تقاضا

بازیگران بازار مسکن

طرف عرضه = طرف ساخت و ساز

انبوه‌سازان

پیمانکاران

آبادگران

طرف تقاضا = طرف خریدار

خانوارها

نهادهای مالی

دولت‌ها

طرف عرضه

ملاحظات

- غالباً سازندگان مسکن، نسبت به خریداران متعارف مسکن، بازیگران بزرگ تری اند.
- آنها عموماً در تأمین نیازهای مالی خود توانمندند.
- از انواع ابزار مالی برای تأمین نیازهای مالی خود استفاده می کنند.
- ظرفیت های فنی و مهندسی کافی در اختیار دارند.

طرف تقاضا

مسکن و خریداران

- عمده ترین متقاضیان مسکن خانوارها هستند.
- مسکن بزرگ ترین سرمایه گذاری هر فرد عادی در طول عمر خود است.
- مسکن برای افراد چیزی بیش از سرپناه است.
- مسکن به آنها شخصیت می دهد و به زندگی آنها آرامش می بخشد.

تأمین مالی مسکن

ابزار و بازارها

تأمین مالی

تأمین مالی ساخت و ساز



تأمین مالی طرف عرضه

تأمین مالی خرید مسکن



تأمین مالی طرف تقاضا

روش‌های تأمین مالی

وام بانکی

اوراق قرضه

سهام

صندوق زمین و ساختمان

سایر روش‌ها

تأمین مالی خرید مسکن

مسکن سرمایه گذاری عمده‌ای برای خانوارهاست.

- مسکن از پس اندازهای حال، گذشته و آینده خانوارها تأمین مالی می شود.

- مسکن با اقساط بلندمدت قابل خریداری است.

تأمين مالي خريد مسكن

بازار اوليه رهن

• وام رهنی

بازار ثانويه رهن

• اوراق بهادار با پشتوانه رهن

انواع غالب وام های رهنی

وام رهنی بهره ثابت

Fixed Rate
Mortgage

وام رهنی بهره متغیر

Adjustable
Rate Mortgage

انواع غالب اوراق بهادار با پشتوانه رهن

برگ انتقالی قرضه با پشتوانه رهن

Mortgage Pass-through



تعهدات رهنی وثیقه‌دار

Collateralized Mortgage Obligations

نقش MBS در تأمین مالی خرید مسکن



تعامل بانک و بازار در تولید MBS

اوراق بهادار با پشتوانه رهن

انتقال از بانک به بازار

انتقال از بانک پایگی به بازار پایگی

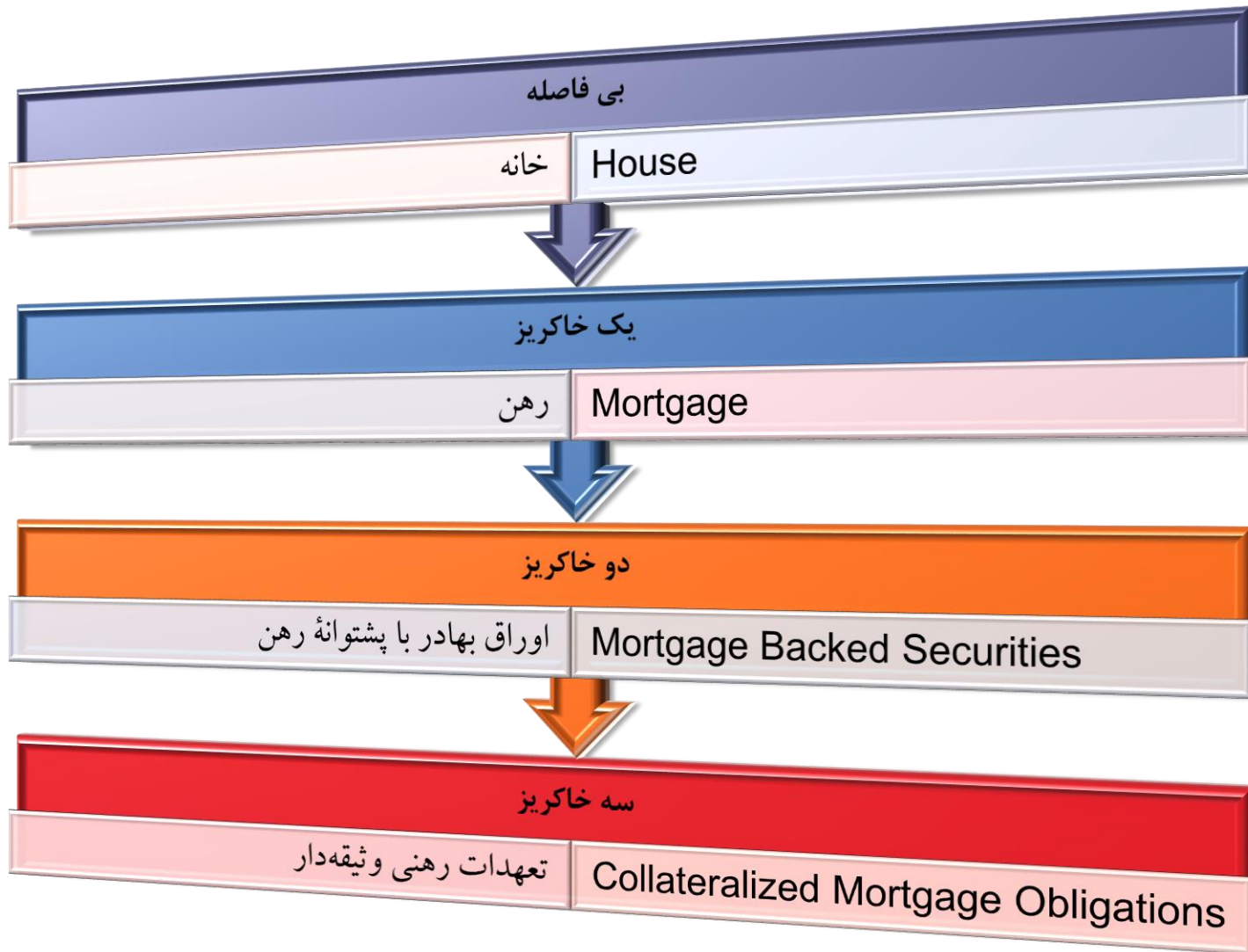
ایالات متحده آمریکا

- Fannie Mae
- Freddie Mac
- Ginnie Mae

اوراق بهادار با پشتوانهٔ رهن

الکوی جریان نقدی

فاصله از دارایی واقعی

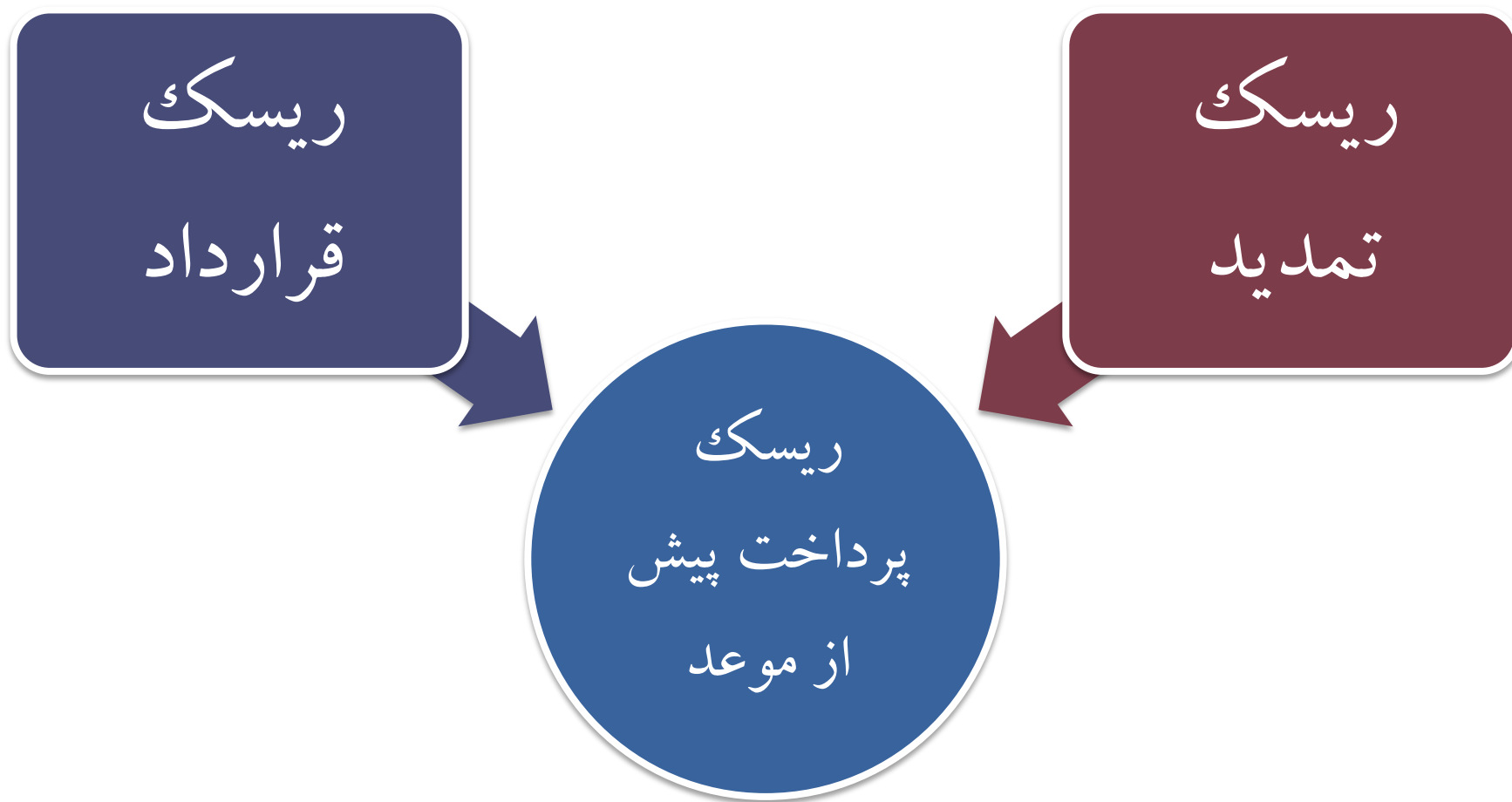


الگوی جریان‌های نقدی

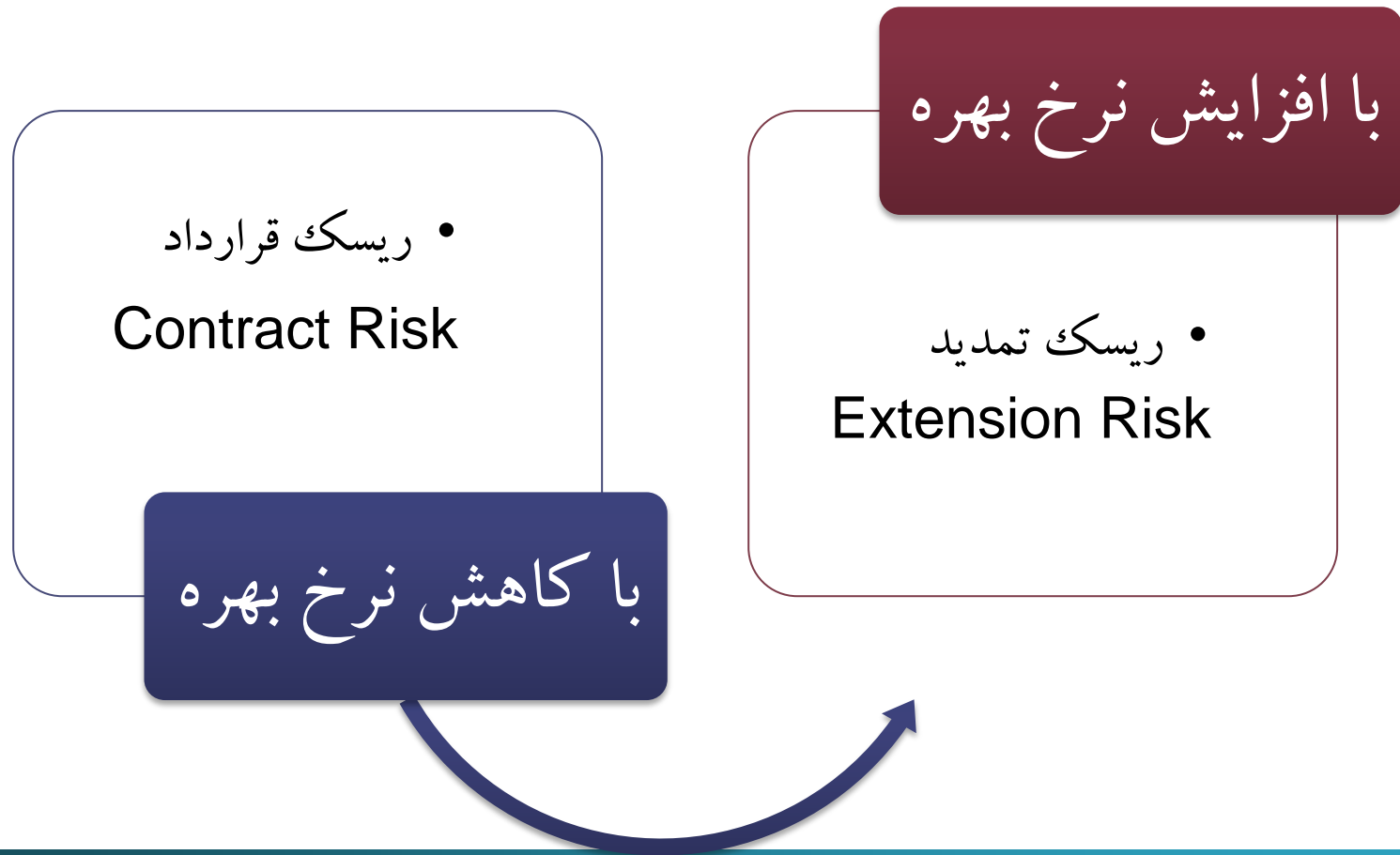
نرخ بهره، عامل تعیین کننده الگوی جریان‌های نقدی

- اگر نرخ بهره کاهش یابد پرداخت پیش از موعد افزایش می‌یابد و عمر ورق قرضه کوتاه‌تر می‌یابد.
- اگر نرخ بهره افزایش یابد، پرداخت پیش از موعد کاهش می‌یابد و عمر ورق قرضه بلندتر می‌شود.

ریسک جریان های نقدی



ریسک پرداخت پیش از موعد (Prepayment Risk)



با تشکر