

ساختمان های دولتی و بودجه ریزی عملیاتی

دکتر محمد آئینی^۱

چکیده:

بودجه ریزی عملیاتی دولت، نیازمند تعیین دقیق بهای تمام شده خدمات ارائه شده توسط دستگاه های اجرایی دولتی اعم از وزارت خانه ها، سازمان ها و شرکت های دولتی است. یکی از اقسام عمده و دارای سهم قابل توجه در تعیین قیمت تمام شده، هزینه تامین فضای اداری، دفتر کار و ساختمانهای اداری و سایر ساختمان های مورد نیاز است که دلیل غیر جاری بودن هزینه های مربوط پنهان می ماند. همچنین هزینه های فرصت های از دست رفته سرمایه های جایگزین و عدم النفع ها و خواب سرمایه حبس شده در این ساختمان ها، به با رویکرد تأمین مالی مجدد یا پشتوانه ارزش های و منافع جاری و آتی نهفته در آنها شایسته توجه است.

مقاله بدنبال جلب توجه عزیزان قانونگذار، بودجه ریز و برنامه ریز و مسئول در چاقوب یک بحث علمی و بررسی ادبیات و سابقه موضوع در دنیا به نقش هزینه ساختمان های دولتی و نحوه بهره برداری از منافع آنها در بودجه ریزی عملیاتی و بیان مزایای آن، و در ترکیب با مفهوم تأمین مالی مجدد، بدنبال معرفی منابع بودجه ای جدیدی از رهگذر فرآیند تبدیل به اوراق بهادار نمودن ساختمان های دولتی موجود به صورت مستقیم یا از طریق شرکت های سرمایه گذاری زمین و مستغلات برای رفع بسیاری از تنگناهای بودجه ای است.

1. udro.org.ir@aeeni_m

مقدمه:

بودجه ریزی عملیاتی دولت، نیازمند تعیین دقیق بهای تمام شده خدمات ارائه شده توسط دستگاه های اجرایی دولتی اعم از وزارت خانه ها، سازمان ها و شرکت های دولتی است. یکی از اقلام عمده و دارای سهم قابل توجه در تعیین قیمت تمام شده، هزینه تامین فضای اداری، دفتر کار و ساختمانهای اداری و سایر ساختمان های مورد نیاز است که تاکنون، تامین فضاهای مزبور و خرید ساختمان های اداری مورد نیاز، از محل درآمد عمومی و ردیف های بودجه و منابع دولتی در اختیار وزارت خانه ها، سازمان ها و شرکت های دولتی، در قالب هزینه های سرمایه ای و یا هزینه تأمین تجهیزات صورت گرفته است که بدلیل غیر جاری بودن هزینه مربوط و عدم ارائه صورت های مالی مورد نظر قانون تجارت از سوی دستگاههای مزبور، هزینه های مربوط پنهان می ماند.

با یاری خداوند متعال در این مجال برآنیم تا ضمن جلب توجه عزیزان قانونگذار، بودجه ریز و برنامه ریز و مسئول در چاقوب یک بحث علمی با بررسی ادبیات و سابقه موضوع در دنیا رویکردی را ارائه نماییم که در آن با اجرای بودجه ریزی عملیاتی و واگذاری اموال و ساختمان های دولتی راهکاری برای تامین منابع جدید جهت تأمین مالی طرح های عمرانی دولت و ایجاد استفاده از توان سرمایه گذاران کوچک و خرد به دست آوریم. در این راستا در این مقاله پیشنهاد واگذاری ساختمان های دولتی کنونی در قالب اوراق بهادار به بخش خصوصی مورد بررسی قرار می گیرد.

طرح اولیه:

طرح اولیه آن است که شرکت های دولتی صرفاً اجازه یابند نسبت به اجاره نمودن ساختمان های مورد نیاز اقدام نمایند و ساختمان های دولتی موجود در فرآیند تبدیل به اوراق بهادار نمودن به صورت مستقیم یا از طریق شرکت های سرمایه گذاری زمین و مستغلات به عموم مردم عرضه شود.

در ادامه برای بررسی این طرح لازم است در حد مجال این مقاله به مبانی نظری و تجارب مشابه دنیا پرداخته شود.

مبانی نظری و بررسی تطبیقی

مبانی نظری مقاله، برپایه دو محور مفهومی استوار است مفهوم اول به موضوع امکان تبدیل دارایی های فیزیکی به دارایی های مالی و معامله دارایی های فیزیکی از جمله زمین و مستغلات همانند سهام شرکت ها در بازار سهام بر می گردد. به عبارت دیگر، مفهوم « تبدیل به اوراق بهادار کردن ۱ » مد نظر می باشد. و مفهوم دوم، مفهوم شرکت های سرمایه گذاری ۲ است. لذا ضرورت دارد برای تبیین مبانی تئوری ادبیات بحث در حد اختصار به دو مفهوم پیش گفته بپردازیم.

«تبدیل به اوراق بهادار نمودن دارایی ۳ ها» اعم از دارایی های مشهود و دارایی های نامشهود، براساس این فرضیه ایجاد شده است که می توان به پشتوانه هرگونه دارایی (هر چیز و مایملکی است که ارزش مبادله دارد) اوراق بهاداری را منتشر و در بازار سرمایه فروخت. به عنوان مثال، بانک مسکن براساس و با پشتوانه

1 Securitization

2 Investment Companies

3 Asset securitization

اقساط برگشتی از وام‌های پرداختی بابت خرید و یا احداث مسکن توسط دریافت کنندگان تسهیلات، اوراق مشارکت منتشر نماید و به منابع مالی جدیدی برای اعطای تسهیلات بیشتر، دسترسی پیدا کند. این مثال می‌تواند برای انواع دارایی‌ها، که دارای منافع جاری و آتی می‌باشند و می‌توانند یک جریان نقدینگی را در حال و آینده داشته باشند، تعمیم یابد و این خود، پایه‌گذار نوعی خاص از نوآوری است که در نهادهای مالی ریشه دارد. این نوآوری فرایندی است که از طریق آن واسطه‌های مالی، به ویژه شرکت‌های سرمایه‌گذاری می‌توانند اوراق بهاداری را با پشتوانه انواع دارایی‌های مالی منتشر و در بازار سرمایه بفروشند. قطعاً این فرایند، بر انواع نهادها و دارایی‌های مالی اثر می‌گذارد و همه مراکز فعالیت اقتصادی در جهان را زیر سلطه خود می‌گیرد. این فرایند شامل یک کاسه کردن یا تجمیع وام‌ها و فروش نوعی اوراق بهادار با ضمانت و به پشتوانه آنها است. این پدیده برای کلیه وام‌های رهنی، وام‌های ساخت مسکن و مطالبات مربوط به اجاره یا اجاره به شرط تملیک مسکن در کنار سایر وام‌ها، کاربرد دارد. در مقایسه با بزرگ‌ترین بخش بازار دارایی‌های با پشتوانه، بازار بهادار با پشتوانه وام‌های رهنی ۱ است. اما اوراق بهادار با پشتوانه دارایی‌های غیر از وام‌های رهنی نیز انتشار یافته است که اولین سابقه آن به سال ۱۹۸۵ بر می‌گردد که این سابقه یکی از شواهد محکم ما در این قسمت برای تبدیل به اوراق بهادار کردن دارایی مشهود و یا فیزیکی می‌باشد. تبدیل به اوراق بهادار کردن دارایی‌ها، منافع بسیاری برای صادرکنندگان اوراق، وام‌گیرندگان و سرمایه‌گذاران دارد و باعث به‌کارگیری کارآمدتر سرمایه‌ها می‌شود. فروش دارایی‌ها، سرمایه را آزاد می‌کند. از سوی دیگر سرمایه‌گذارانی که در اوراق بهادار با پشتوانه سایر دارایی‌ها، سرمایه‌گذاری می‌کنند، بدین ترتیب منابع سرمایه‌ای بیش‌تری در خدمت بنگاه‌های مالی و غیرمالی قرار می‌دهند. تبدیل به اوراق بهادار کردن، دارایی‌ها و وام‌های راکد را به اوراق بهادار نقد شدنی تبدیل می‌کند و

حتی خطر اعتباری را کاهش می دهد چرا که اوراق بهادار مزبور، پشتوانه محکمی از سبد متنوع دارایی ها و وام های مختلف را دارد و سرمایه گذاران بدین ترتیب مجموعه ای از فرصت های سرمایه گذاری جدید را فراروی خود دارند. این فرایند با تنظیم مجدد جریان نقدی دارایی ها، تامین مالی خارج از ترازنامه را ممکن نموده و واسطه های مالی را از تکیه بر دارایی های خود جهت تامین مالی اعتبارات رها می کند. البته فرایند تبدیل به اوراق بهادار کردن محدود به بازار مالی آمریکا نیست. این شیوه ها به سایر کشورها نفوذ کرده است. مثلاً در سال ۱۹۹۱، نخستین فروش عام اوراق بهادار با پشتوانه دارایی ها در کانادا رخ داد.

زمین و مستغلات درصد مهم و قابل توجهی از ثروت جهان را شامل می شود. اجماع بر این است که زمین و مستغلات ۴۰ تا ۵۰ درصد از کل ثروت کشور ها را در بر می گیرد. اگرچه طریقی امکان معامله اغلب این دارایی ها در بازار سهام فراهم می شد قطعاً شاهد اتفاق عجیبی در بازار سرمایه به ویژه بازار سرمایه زمین و مستغلات می بودیم. وقتی که سهام شرکت هایی با مبلغ سرمایه اندک در بازار سهام معامله می شوند بنابراین باید این امکان برای دارایی هایی که ارزش بالایی دارند نیز فراهم باشد. اما برای تحقق این موضوع لازم است دارایی های فیزیکی (زمین و مستغلات) که در حال حاضر در دسترس می باشند، ابتدا به اوراق بهادار (دارایی مالی) تبدیل شوند تا در بازار سهام قابلیت معامله پیدا کنند. تبدیل به اوراق بهادار نمودن زمین و مستغلات، به مفهوم صدور اوراق بهاداری با پشتوانه ارزش آنهاست. ارزش اوراق مذکور، متناسب با نوسان ارزش دارایی واقعی پشتوانه، تغییر خواهد کرد.

در ادبیات مدیریت مالی، مهمترین کارکرد طراحی اوراق بهادار، تامین مالی برای اهداف نهاد مالی منتشرکننده است. بدیهی است هر گونه اوراق بهادار برای انتشار باید دارای پشتوانه ای مطمئن و قابل قبول باشد تا اعتماد خریداران اوراق مزبور را فارغ از میزان و نوع بازده آن جلب نماید. امید نامه طرح های سرمایه گذاری

در شرکتهای سرمایه گذاری سهامی عام، تضمین دولت و یا بانک های عامل که بر اساس توجیه فنی، اقتصادی و مالی پروژه ها و طرح های پیشنهادی برای انتشار اوراق مشارکت در کشور صورت می پذیرد. مثال هایی از این دست به شمار می روند. پشتوانه مورد بحث ما می تواند دارای مصادیق مختلفی باشد. هرگونه جریان مالی یا جریان نقدینگی مورد انتظار درآینده، دارایی ثابت و جاری و انواع امتیازات و حقوق مالی و غیرمالی و نظایر اینها می تواند به عنوان پشتوانه به کار گرفته شود. با این نگاه، بازار ثانویه رهن یا رهن ثانویه و یا تأمین مالی مجدد رهنی در بحث ما جای می گیرد. مفهوم بازار رهن ثانویه، این است که به پشتوانه اقساط وام های رهنی (خرید مسکن و...) که به صورت ماهانه توسط موسسه یا بانک وام دهنده دریافت می شود و اطمینان نسبی از استمرار جریان وجوه مزبور، اوراق بهاداری (از جمله اوراق مشارکت) را صادر نمود و بدین طریق، منابع جدیدی برای افزایش توان مالی و یا وام دهی موسسه یا بانک وام دهنده فراهم آورد.

ملاحظه می شود، به پشتوانه دارایی جاری و حسابهای دریافتی موجود در ترازنامه موسسه یا بانک وام دهنده و همچنین وثیقه های دریافت شده، اوراق بهادار دیگری انتشار پیدا می کند و تأمین مالی مجددی صورت می پذیرد. این مثال را می توان تعمیم داد و به پشتوانه تمام دارایی های واقع در سمت چپ ترازنامه نهادها و بنگاه های مالی و اقتصادی که انتظار می رود در آینده دارای جریانهای وجوه و یا عایداتی باشد. اوراق بهاداری منتشر نمود و منابع مالی جدیدی را برای توسعه فعالیتها و یا عملیات جدید بدست آورد و همین اینها در مقوله «تبدیل به اوراق بهادار کردن» خلاصه می شود

تجربه دنیا نشان از امکان پذیری تبدیل هر گونه دارایی به اوراق بهادار و تأمین مالی مجدد برای مقاصد مورد نظر دارد. بازار وام های رهنی در ایالات متحده اولین نمونه فرایند تبدیل به اوراق بهادار کردن وام های رهنی مسکونی بوده است. در

این فرایند، قراردادهای وام‌های رهنی متعلق به وام‌دهندگان اولیه به فروش می‌رسد: این وام‌ها به شکل جدیدی بسته‌بندی می‌شود، و دوباره به سرمایه‌گذارانی فروخته می‌شود که مستقیماً از جریان درآمدهای ناشی از اصل و بهره سود می‌برند. این جریان درآمدی توسط وام‌گیرندگان انفرادی مسکن تأمین می‌شود.

هدف از ذکر مثال بالا نشان دادن این مطلب است که هر چیزی (هر نوع بدهی)، می‌تواند به صورت اوراق بهادار درآید. قلمرو بحث ارائه شده کل جهان است و طبیعتاً به بازارهای مالی ایالات متحده، انگلستان و سایر بازارهای اروپایی محدود نیست. آن چه گفته شد به کشورهای در حال توسعه و حتی ایران نیز قابل تعدی است. با توجه به ارزش و حجم بسیار بالای عایدی زمین و مستغلات می‌توان تبدیل به اوراق بهادار نمودن زمین و مستغلات، را اتخاذ نموده و منابع زیادی را جهت تأمین مالی در بخش ساختمان و سایر بخش‌های اقتصاد کشور ایجاد نمود.

همینطور که در ابتدای این بخش آورده شد مفهوم دیگری که باید بدان پرداخت مفهوم شرکت‌های سرمایه‌گذاری زمین و مستغلات است. شرکت سرمایه‌گذاری نهادی مالی است که وجوه را یک جا گرد می‌آورد و از جانب سرمایه‌گذاران، دارایی می‌خرد. در واقع شرکت‌های سرمایه‌گذاری واسطه‌های مالی ای هستند که به عامه مردم سهام می‌فروشند و عواید حاصله را در سبد متنوعی از اوراق بهادار سرمایه‌گذاری می‌کنند هر سهمی که فروخته می‌شود نماینده نسبت متناسبی از بدنه اوراق بهاداری است که شرکت سرمایه‌گذاری به وکالت از طرف سهامدارانش اداره می‌کند. نوع اوراق بهاداری که خریداری می‌شود به هدف سرمایه‌گذاری شرکت برمی‌گردد.

در دنیا شرکت‌های سرمایه‌گذاری، دارای ماهیت صندوق‌های سرمایه‌گذاری هستند و در یک طبقه بندی عمدتاً به سه نوع تقسیم می‌شوند: صندوق‌های با

سرمایه متغیر ۱، با سرمایه ثابت ۲ و صندوق سرمایه گذاری غیرفعال ۳. صندوق های سرمایه متغیر، بیش تر به صندوق سرمایه گذاری مشترک معروفند ۴، همواره آماده اند که به عامه مردم، سهام جدید بفروشند و در صورت تقاضای سهامدار، به قیمتی که برابر نسبت متناسبی از ارزش خالص بازار مجموعه دارایی های مالی آنهاست، که در خاتمه هر روز محاسبه می شود، سهام موجود را باز خرید کنند. برخلاف صندوق های سرمایه گذاری مشترک، صندوق های با سرمایه ثابت مثل هر شرکت سهامی دیگر سهم می فروشند و معمولاً سهام خود را باز خرید نمی کنند.

شرکت های سرمایه گذاری، به دلیل تنوعی که در اوراق بهادار دارند خطر سرمایه گذاری کمتری دارند، چرا که سرمایه گذار با سرمایه گذاری در شرکت، در گستره وسیعی از اوراق بهادار مختلف مالکیت می یابد. اوراق بهاداری که به چندین بخش بازار متعلق است، به هرحال این تنوع خطر کل برده شرکت سرمایه گذاری را کاهش می دهد.

یکی از نهاد هایی که در بخش مسکن، ساختمان و توسعه شهری و به معنای عام تر بخش زمین و مستغلات کشورهای غربی توسعه یافته طراحی و اجرا شده است، تأسیس نهادهای سرمایه گذاری تحت عنوان «Real Estate Investment Trusts» یا به اختصار ریت (REIT) می باشد. این مؤسسات در واقع یک نوع ابزار سرمایه گذاری هستند که با اهداف خاص و با استفاده از مهندسی مالی طراحی شده اند.

-
- 1 Open-end Funds
 - 2 Closed-end Funds
 - 3 Unit-trust
 - 4 Mutual Investment Funds

شرکتهای سرمایه‌گذاری زمین و مستغلات سنتی در واقع یک نوع صندوقهای مشترک سرمایه‌گذاری^۱ با سرمایه ثابت می‌باشند که منحصراً برای نگهداری دارایی‌های واقعی^۲، دارایی‌های مرتبط با اوراق قرضه رهنی^۳ و یا هر دوی آنها ایجاد می‌گردند. این ابزار سرمایه‌گذاری توسط کنگره آمریکا در سال ۱۹۶۰ با هدف فراهم نمودن فرصت سرمایه‌گذاری در داراییهای واقعی برای سرمایه‌گذاران به گونه‌ای که از مزایای شرکتهای سرمایه‌گذاری^۴ نیز بهره‌مند شوند، ایجاد گردید. برای اینکه جذابیت سرمایه‌گذاری در شرکتهای سرمایه‌گذاری زمین و مستغلات (ریت‌ها) افزایش یابد، بر اساس مصوبه کنگره آمریکا این گونه شرکت‌ها با فرض تبعیت از شرایط مندرج در قوانین مالیاتی ویژه حاکم بر آنها، از پرداخت مالیات شرکتی معاف شدند. زیاد بودن تعداد سهامداران و پرداخت بخش اعظم درآمد مشمول مالیات به سهامداران به عنوان سود تقسیمی از جمله شرایط و الزامات برای بهره‌مندی از معافیت‌های مالیاتی است. قبل از ایجاد شرکتهای سرمایه‌گذاری زمین و مستغلات، سرمایه‌گذاران دارایی‌های واقعی مورد نیاز خود را فقط از بازارکالا^۵ خریداری می‌کردند (نه از بازارسهام). با ایجاد شرکتهای سرمایه‌گذاری زمین و مستغلات امکان معامله دارایی‌های واقعی به شکل یک شرکت و یا تراست^۶ تراست^۶ در بازار سهام فراهم گردید. به عبارت دیگر سرمایه‌گذاران با هدف خرید مجموعه‌ای از دارایی‌های واقعی و یا وثایق^۷ می‌توانند سهام شرکتهای سرمایه‌گذاری زمین و مستغلات (ریت‌ها) را از بازار سهام خریداری نمایند. بنابر این ماهیت

-
- 1 Closed-end fund
 - 2 Real properties
 - 3 Mortgaged-related assets
 - 4 Investment trusts
 - 5 Property market
 - 6 Trust
 - 7 Mortgages

و مفهوم ریت ها موجب می گردد تا سرمایه گذاران جزء و کوچک بتوانند به سهولت در بخش زمین، مسکن و ساختمان سرمایه گذاری نمایند.

در سالهای اخیر میزان سرمایه بازار حقوق صاحبان سهام ریت ها نزدیک به ۱۶۰ میلیارد دلار تخمین زده شده است. همانند شرکت های سرمایه گذاری با سرمایه ثابت، ریت ها باید سهام منتشره خود را به عموم عرضه نمایند

قانون ایجاد کننده ریت ها با هدف ایجاد یک ابزار سرمایه گذاری برای سرمایه گذاران کوچک در بخش زمین و مستغلات، محدودیت های با اهمیتی را در ارتباط با عملیات و سرمایه گذاری های آنها تعیین نموده است. ریت ها برای اینکه بتوانند از تسهیلات مالیاتی مقرر بهره مند شوند باید محدودیت های زیر را بپذیرند:

۱. حداقل ۹۰٪ از درآمد سالانه مشمول مالیات خود را به سهامدارانشان پرداخت نمایند.

۲. داشتن حداقل ۱۰۰ سهامدار و اینکه نباید بیش از ۵ سهامدار مجموعاً بیش از ۵۰ درصد سهام ریت را دارا باشند (قاعده ۵/۵۰)

۳. عملیات آنها سرمایه گذاری در بخش زمین و مستغلات بوده و دارای ارزش افزوده باشد نه اینکه صرفاً به عنوان یک معامله گر وارد بخش گردند.

۴. حداقل ۹۰٪ درآمد ناخالص آنها از اجاره، درآمد بهره، سود حاصل از فروش دارایی ها و یا سهام سایر ریت ها و سایر منابع زمین و مستغلات بدست آید.

۵. حداقل ۷۵٪ درآمد ناخالص آنها از سودداری‌های واقعی، سود حاصل از فروش دارایی‌های واقعی و یا سهام سایر ریت‌ها و سایر منابع زمین و مستغلات بدست آید.

۶. حداقل ۷۵٪ از کل دارایی‌های ریت باید شامل زمین و مستغلات، وثایق، وجه نقد و اوراق بهادار دولتی باشد.

عدم موفقیت ریت‌ها در تطبیق خود با هر کدام از محدودیت‌های فوق، ملاکی برای عدم صلاحیت آنها در برخورداری از مزایای مالیاتی و یا مستثنی شدن بخشی از درآمدشان از معافیت مالیاتی در سطح شرکتی است.

با توجه به این تجربه دنیا که به شدت نیز گسترش یافته است، به نظر می‌رسد تمام دارایی‌های فیزیکی و تجاری می‌توانند به اوراق بهادار تبدیل شده و قابلیت معامله در بازار سهام پیدا نمایند. هرچند ممکن است با توجه به حجم بزرگ بازار دارایی‌های واقعی فرآیند تبدیل این دارایی‌ها به اوراق بهادار به کندی پیش رود.

راه کار پیشنهادی نهایی بر اساس مبانی نظری و مطالعه تطبیق

راه کار پیشنهادی نهایی به عنوان نتیجه این مقاله در سه گام بصورت خلاصه بیان می‌گردد:

۱. وزارت خانه‌ها، سازمان‌ها و شرکت‌های دولتی، هزینه اجاره یا معادل اجاره بهای ساختمان‌های مورد بهره برداری خود را در بودجه سالیانه خود درج نماید.

۲.۱. به پستوانه قابلیت درآمد زایی و عایدات جاری سالیانه ساختمان‌ها در قالب اجاره یا عایدی قیمتی ساختمان‌ها، می‌توان ساختمان‌های دستگاه‌ها و

شرکت‌های دولتی را که بسیار قابل توجه بوده تبدیل به اوراق بهادار نمود و به عموم مردم عرضه نمود

۲.۲. برای تحقق مناسب عدالت اجتماعی ابتدا شرکت‌های سرمایه‌گذاری زمین و مستغلات مشابه شرایط ریت‌ها تشکیل و سهام خود را به عموم مردم عرضه نمایند و از محل وجوه گردآوری شده، ساختمان‌های دولتی یا سهام آنها را خریداری نمایند

۳. دولت با توجه به الزام قانون برنامه چهارم توسعه کل کشور، منابع حاصله در سازوکاری تشویقی در اختیار سیستم بانکی کشور قرار دهد تا برای تأمین منابع ساخت و تولید واحدهای مسکونی و نوسازی واحدهای فرسوده در بافت‌های فرسوده شهری، تسهیلات مناسب با کارمزد و سود ترجیحی پرداخت نمایند. که این تسهیلات می‌تواند با تقویت سیستم بانکی برای افزایش تولید واحدهای مسکونی و از بین بردن شکاف بین حداکثر تولید و تعداد واحدهای مورد نیاز و همچنین نوسازی بافت‌های فرسوده شهری به کار رود.

مزایای راه کار پیشنهادی

مهمترین مزیت راه کار پیشنهادی، محاسبه نمودن هزینه استفاده از منافع جاری ساختمان‌های دولتی در قیمت تمام شده خدمات ارائه شده از سوی دستگاه‌های دولتی است. از رهگذر این اقدام ضمن تدقیق و واقعی شدن قیمت تمام شده و امکان بودجه ریزی دقیق‌تر، فضای مناسبی برای رقابت مدیران بخش خصوصی با بخش غیر دولتی فراهم می‌گردد. یعنی شرایط بازی عادلانه^۱ فراهم

می‌گردد. در صورت های مالی شرکتهای دولتی، عملکرد و کارآمدی مدیران دولتی را بسیار بهتر از آن چیزی که الان دیده می‌شود، نشان می‌دهد

از سوی دیگر، وقتی هزینه های سالیانه و ماهیانه و حتی روزانه اجاره محل مشخص و ملموس شود تلاش برای صرفه جویی آغاز می‌گردد و رقابت منفی موجود برای توسعه فضای اداری و بزرگ تر کردن اتاق خود جای خود را به صرفه جویی خواهد داد.

اما کارکردهای قابل توجهی برای بخش دوم پیشنهاد که تأمین مالی مجدد از طریق تبدیل اوراق بهادار نمودن ساختمان های دولتی با تشکیل شرکت های سرمایه گذاری زمین و مستغلات وجود دارد که به برخی از آنها بشرح زیر اشاره می‌شود.

۱. فراهم نمودن فرصت سرمایه گذاری در دارایی های واقعی (درمقابل داراییهای مالی مانند سهام) برای سرمایه گذاران به گونه ای که از مزایای شرکتهای سرمایه گذاری نیز بهره مند شوند. (در حالیکه شرکتهای سرمایه گذاری عموماً در اوراق بهادار و دارایی های مالی سرمایه گذاری می نمایند نه در دارایی های واقعی اما این امکان یعنی سرمایه گذاری در دارایی های واقعی برای خریداران سهام شرکت های سرمایه گذاری زمین و مستغلات وجود دارد.)

۲. حمایت از اقشار ضعیف و متوسط جامعه و گسترش عدالت اجتماعی با فراهم نمودن بستر مناسبی که سرمایه گذاران جزء و کوچک بتوانند به سهولت درپروژه های بخش زمین و مستغلات و توسعه شهری که در ایران از ارزش افزوده فوق العاده ای برخوردار است سرمایه گذاری نمایند.

۳. فراهم شدن امکان مدیریت تخصصی در بخش زمین و مستغلات

۴. طراحی ابزارهایی که ریسک سرمایه گذاری در بخش زمین و مستغلات را مدیریت نمایند. به عنوان مثال یک سرمایه گذار به جای سرمایه گذاری در یک واحد مسکونی و یا یک پروژه وابسته به بخش مسکن، در پروژه های مختلف و بزرگ سرمایه گذاری می کند و در واقع پرتفوی تشکیل می دهد.

۵. فراهم نمودن زمینه تأمین مالی پروژه های ساخت و توسعه و بهسازی شهری از طریق منابع عظیم در اختیار مردم. در این صورت، بسیاری از پروژه های توسعه شهری که انتفاعی می باشند، معطل اعتبارات قطره چکانی دولت و شهرداری ها، باقی نخواهند ماند و مشارکت بخش غیردولتی و آحاد مردم با هر توان، سرمایه و پس اندازی گسترده خواهد شد.

۶. فراهم نمودن زمینه مشارکت بیشتر بخش خصوصی در رشد و توسعه اقتصادی

۷. تنوع بخشیدن به ابزارهای سرمایه گذاری در بخش زمین و مستغلات

۸. جلوگیری از انحصار و رانت در این بخش با توجه به اینکه در تعداد و میزان سهام مالکان ریت محدودیت های خاصی وجود دارد از اینرو امکان تسلط تعداد اندکی سرمایه گذار عملاً منتفی است و ریت ها توسط تعداد زیادی از سهام داران کوچک اداره می شود. در نتیجه پروژه های بزرگ ساخت و ساز مسکن و یا پروژه های نوسازی شهری و یا بهره

برداری در اختیار گروه‌های خاص قرار نمی‌گیرد و عامه مردم می‌توانند از مزایای این نوع پروژه‌ها بهره‌مند گردند.

۹. در بخش کلی اقتصاد نیز با توجه به آسفتگی سایر بازارهای مالی و فرار سرمایه‌ها به سمت بازارهای خارجی، این راه کار می‌تواند اعتماد مردم را جلب نموده و آنان را برای هدایت سرمایه‌هایشان به بخشهای مولد بویژه پروژه‌های ملی بازسازی و نوسازی بافتهای فرسوده شهری و پروژه‌های انبوه‌سازی مسکن تشویق و ترغیب نماید. به نظر نگارنده در صورت طراحی درست و مناسب این ابزار و حمایت‌های قانونی از آن به سرعت می‌توان به همه اهداف فوق‌الذکر دست یافت. راه کار پیشنهادی با مکانیزم‌های روشن، اعتماد بخش و با نظارت مناسب، تا حد بسیار زیادی می‌تواند شرایط روانی جامعه و بی‌اعتمادی مردم به ابزارهای موجود در بازار مانند پیش‌فروش و... را بهبود بخشد. با توجه به ماهیت و ویژگی‌های ساختاری پیشنهاد، تسریع در واگذاری امور به مردم و جلب مشارکت آنان جزء ذاتی و لاینفک طراحی و اجرای این الگو است.

۱۰. در صورت ساماندهی و هدایت اقیانوس سرمایه‌های کوچک و خرد مردم به سمت خرید این اوراق، می‌توان بسیاری از واحدهای مسکونی خالی که در انتظار خریدار می‌باشند، خریداری نموده و به بازار اجاره عرضه نمود. بدیهی است در این صورت، بازار اجاره داری نیز ساماندهی و تنظیم می‌گردد.

۱۱. می‌توان بسیاری از ساختمانهای مهم اداری، تجاری و خدماتی را خریداری نمود. و سرمایه‌های حبس شده در آنها، برای بکارگیری مجدد توسط صاحبان آنها که عمدتاً دولت و شهرداری‌ها می‌باشند آزاد نمود و آنها بتوانند برای توسعه کشور و شهرها، گام‌های دیگری را بردارند. به

عنوان مثال وقتی یک پارکینگ طبقاتی توسط ریت ها خریداری شود، شهرداری می تواند وارد ساخت پارکینگ عمومی دیگر گردد. از سوی دیگر، سهامداران شرکت های پیشنهادی از درآمد جاری پارکینگ بهره مند می گردند.

۱۲. با این روش می توان برای ساخت ساختمان های بزرگ، مجتمع های مسکونی چند صد واحدی، پروژه های بزرگ توسعه بهسازی و نوسازی شهری، پذیره نویسی سهام داشته و بدینوسیله آرزوی اجرای بسیار های طرح ها را برآورده سازند و حتی باعث افزایش میزان نقد شوندگی سهام شرکت های ساختمانی در بورس و خارج از بورس گردند و بر رونق بخش بیفزایند

فهرست منابع و مآخذ

۱. چان، سوهان؛ اریکسون، جان؛ و وانگ، کو. «شرکت‌های سرمایه‌گذاری زمین، مستغلات (ریت‌ها) ساختار، عملکرد و فرصت‌های سرمایه‌گذاری» ترجمه محمد جلیلی و با نظارت و ویرایش علمی محمد آئینی. (تهران): نشرینفشه، ۱۳۸۵.
۲. آئینی، محمد. «موضوعات اقتصادی، مالی و مدیریتی در بهسازی و نوسازی بافت‌های فرسوده شهری» تهران، انتشارات مرکز تحقیقات ساختمان و مسکن وزارت مسکن و شهرسازی، ۱۳۸۶.
۳. فبوزی، مودیلیانی. «مبانی بازارها و نهادهای مالی» ترجمه حسین عبده تبریزی. تهران، انتشارات آگاه، ۱۳۷۶.
۴. عبده تبریزی، حسین «تبدیل به اوراق بهاء دار کردن وام‌های رهنی: شیوه‌ای نو برای تأمین مالی در بخش مسکن» تحقیقات مالی، ۳: ۸۵-۸۷
۵. عبده تبریزی، حسین «اوراق بهاء دار کردن با پشتوانه وام‌های رهنی (MBS) نمونه‌ای از ابزارهای متنوع بازار سرمایه» حسابدار ۱۲۳.
۶. اهری، زهرا؛ امینی حدید، شهلا. «تجارب کشورهای مختلف در تأمین مسکن» تهران: وزارت مسکن و شهرسازی، ۱۳۷۵.
۷. آئینی، محمد. «طراحی ابزار مالی (اوراق سرمایه‌گذاری) با عایدات تصادفی منطبق با موازین فقهی شیعه» نشریه پژوهشی مرکز تحقیقات دانشگاه امام صادق (ع)، ۳ و ۴.

۸. آیینی، محمد. «طراحی اوراق سرمایه گذاری با عایدات تصادفی» مجموعه مقالات هشتمین همایش بین‌المللی سیاست‌های توسعه مسکن در ایران، {۱۳۸۰}..
۹. شهرآبادی، ابوالفضل. «طراحی اوراق مشارکت متناسب با بازارهای مالی ایران»، رساله کارشناسی رشد، دانشکده مدیریت دانشگاه امام صادق (ع) تهران آبانماه ۱۳۷۴.
۱۰. اسناد «سومین سمینار مدیریت مالی ایران»، دانشکده مدیریت دانشگاه تهران، خردادماه ۱۳۸۴.
۱۱. وزارت مسکن و شهرسازی. «مجموعه اسناد مطالعاتی طرح جامع مسکن»، مهرماه ۱۳۸۴.
۱۲. آیینی، محمد. «راه کارهای پیشبرد نوسازی بافت‌های فرسوده». روزنامه سرمایه، شماره ۱۳۸۶، ۴۵۹.
۱۳. آیینی، محمد. «تأمین مالی مجدد بایستوانه‌های فراموش شده، راه کار تأمین منابع مورد نیاز بهسازی و نوسازی بافت‌های فرسوده شهری». روزنامه سرمایه، شماره ۱۳۸۶، ۴۵۱.
۱۴. اسناد «همایش بهسازی و نوسازی بافت‌های فرسوده و ناکارآمد شهر تهران»، ۱۳۸۱.
۱۵. آیینی، محمد «وجه بهسازی و نوسازی بافت‌های فرسوده شهری» روزنامه سرمایه، ۱۱ مهرماه ۱۳۸۵.

17. www.sakhtemansfahan.com
18. www.icd.co.ir
19. www.abdoh.net
20. www.toosgostar.com
21. www.maskan-iran.com
22. Fabozzi, Frank J; Modigliani, Franco. Capital Markets Institutions and Instruments. Prentice-hall, Inc, Second Edition.
23. Chan, Su Han; Erickson, John; Wang, Ko. Real Estate Investment Trusts. Oxford university Press, Inc 2003.

