



پیوست پرزنت بورس املاک ساخت و امتیازات ایران، برخی پرسش و پاسخ ها: حسن بان ، ۱۳۹۹/۰۵/۱۴



حسن بان



#بورس_املاک

#ملکباما



یادآور می شود:

آنچه در این ارائه آمده است
لزوما نظرات شورای عالی بورس
و یا کمیته هیات موسس بورس املاک
نمی باشد.

بورس املاک [، ساخت و امتیازات] ایران به زبان ساده





برخی پرسش و پاسخ های اقتصاددانان مسکن درباره بورس املاک مستغلات و امتیازات ایران (سهامی عام در شرف تاسیس) به شرح ذیل می باشند:

ردیف	پرسش	پاسخ
۱	چند سازمان دولتی، زمین هایشان را وارد بورس می کنند؟	حسب قانون بودجه سال ۹۹ متولی ارگان های دولتی وزارت اقتصاد است. بقیه وزارت خانه ها و نهادهای عمومی غیر دولتی نیز اعلام آمادگی کرده اند که هم زمین و هم ملک در دو نوع با عایدی و بدون عایدی را ارائه دهند حتی ملکی که مازاد نیست (مثل ساختمان مرکزی؛ فروش و اجاره مجدد می شود) رقمی که وزارت اقتصاد ارزیابی کرده ۷۰۰۰ میلیارد تومن برای فاز اول است. ضمنا شرکت های پیمانکاری راه و شهرسازی و توسعه گرها هم که توان ثی پی سی دارند می توانند پروژه های عمرانی را عرضه کنند و اف پروژه را یا با استغراض و یا با مشارکت تامین کنند . زمینها ارزش گذاری شده و تبدیل به اوراق سهام می شوند. به دلیل مسائل مالیاتی تنها راه این است که هر تک ملک (زمین یا بنا) در یک اس پی وی قرار گیرد تا در بورس بین هزاران نفر قابل معامله شود
۲	مردم سهام این زمینها را خریداری می کنند؟	مردم و شرکت های سرمایه گذاری هرکس به وسع خودش و هر ملک در یک اس پی وی است که یک هیات امنا دارد ارائه می شود
۳	زمینهای این نهادها، در اثر افزایش قیمت زمین، یک بازدهی میدهد؟	بله که لزوما بیشتر از سود علی الحساب بانکی نیست
۴	زمین ها در اثر رانتهای برنامه ای (مانند اجرای طرحهای زیرساختی کنار زمین ها، تعلق کاربریهای انتفاعی و تراکم به زمینها و ...) یک بازدهی دیگر کسب میکنند.	بله ۱۰٪ مکانیزم افزایش ارزش یک ملک توسط جمع سپاری بین خبرگان و افشا کامل انجام می شود سپس قیمت منصفانه اعلام می شود قیمت ابرازی (مثلا برای کمیته کارشناسان رسمی) هم اعلام می شود امیدنامه آن هم اعلام می شود دیگر در بستر شفافیت، رانت معنی ندارد.
۵	ممکن است برخی از این زمینها، ساخت و ساز شوند. مثلا مسکونی. در نتیجه یک بازدهی هم از عملیات ساخت و ساز کسب می کنند. پس از ساخت و ساز، برای فروش گذاشته می شوند. آیا سهامداران حق تقدم در تملک دارند؟	هم حین ساخت و هم پس از ساخت حق تقدم خرید (با پرداخت ما به التفاوت) دارند حسب استاندارد حسابداری پیمانکاری و حسب دو چک لیست سطح آمادگی ملک حق تقدم ها معنی می یابد
۶	این مکانیسمی که در ۵ پرسش قبلی توضیح دادم، برای عملکرد این بورس درست است؟	بجز ردیف های بالا، از استقراض نفر به نفر، استقراض گروهی به پروژه برای ساخت و یا خرید ، به وساطت موسسات اعتباری منطقه ای مسکن ، و بانک مسکن در سپرده اختصاصی هر پروژه هم استفاده می شود بورس امتیازات معادن و آب و برق و گاز و امتیاز جاده و حواشی آن هم مطرح است، بعلاوه این موارد هم چالش است و راهکاریابی شده است: <ul style="list-style-type: none"> • مکانیسم کشف قیمت منصفانه • مکانیسم ۱۲ تالار منطقه ای • مکانیسم هزینه کردن ۵۰ هزار میلیارد ریال سرمایه



ردیف	پرسش	پاسخ
		<ul style="list-style-type: none"> • مکانیسم صندوق حمایت از بازار • مکانیسم صندوق حمایت از ساخت در بافت فرسوده و اصل ۳۱ قانون اساسی • مکانیسم تبدیل به احسن کردن دارایی ها • مکانیسم هیات نظار و هیات امنا • مکانیسم رتبه سنجی مشاورین املاک و مشاورین مهندسی پروژه ها • مکانیسم حق العمل کاری تامین سرمایه ها • مکانیسم اسپانسرها • مکانیسم مهندسی فروش و مدیریت بازاریابی املاک و پروژه ها • مکانیسم حراج و مکانیسم جمع سپاری <p>در طرح عملیاتی بورس آمده است و همه از نوع <i>know how</i> است خیلی از موارد فوق در بورس های فعلی کالا و فرابورس مخصوصا درباره نقش دلال های با شخصیت حقوقی و با تعداد بالا جواب نمی دهد</p>
۷	<p>به نظرم یه نکته باید همین اول درست حل شه و اون نقش خود بورس در خرید و فروشها است. من نفهمیدم جایی گفتید بورس و نهاد ناظر باهم متفاوتند. اگه متفاوتند چرا اسمش رو گذاشتید بورس. مثل اصطلاح عامه که میگن بورس کاغذ، بورس براق بورس شبرنگ. بورس در یک معنا یعنی نهادی که ناظر یک سری فعالیتهاست و نماینده اقلیته ذینفعه. وقتی خود نهاد ناظر نقش خریدار یا فروشنده داشته باشه اون وقت هنگامی که مسئله ای پیش بیاد چون خودش ذینفعه نمیتونه مسئولیت خودش رو به خوبی انجام بده. گفتید چه ایرادی داره نهادی که خودش ارزش گذاری کرده بیاد خرید هم بکنه؛ اتفاقا اصل ایراد همینه. من وقتی میبینم ملکی ارزشمنده یعنی چی؟، آیا یعنی قیمتی که فروشنده یا کارشناس رسمی دادگستری روی دارایی گذاشته از ارزش واقعی کمتره؟ مسلما نه، خب اگه اینو بدونم وظیفه قیمت فروش رو بالا ببرم اگه خودم هم خریدار باشم به نفعه قیمت رو پایین بزنم و بعد خودمم بخرم. همچنین به دلیل اینکه خودش به ارزندگی ملکها اشراف داره مسئله <i>adverse selection</i> پیش میاد اگه خودش هم بخواد یه طرف معامله باشه.</p> <p>ما در بازار مالی کلی نهاد داریم که اینجا میتونن نقش متعهد پذیره نویس رو بازی کنن پس چه نیازی به دخالت خود نهاد ناظر هست.</p>	<p>فرق این بورس های املاک در این است که پلتفرم هستند و نه بورس به تعریفی که فرمودید.</p> <p>یعنی کسانی که قیمت گذاری و ارزش گذاری میکنند جمع خبرگان هستند (نه کمیته پذیرش بورس) و منه بورس فقط اطلاعات پذیرش را طی مکانیزمی [شامل نظر کارشناس رسمی] شفاف طبقه بندی و اطلاع رسانی میکنم. پس در دستکاری قیمت ها و ارزش ها کاره ای نیستم ومن هم مثل مردم در بازی هستم و به نیابت از اونها به بهره برداری هر ملک و به پیشرفت هر پروژه نظارت میکنم. منه بورس املاک (پلتفرم) چه در پذیرش و چه بعدا در توسعه و بازار ثانویه نقش راهبری ندارم</p> <p>دلیل سرمایه گذاری بورس املاک در کم ریسک های بازار اصلی؛ (در کنار سایر نهادهای مرسوم که حمایت میکنند و کارمزد میگیرند) این است. بعلاوه منه بورسه املاک طبق اساسنامه در هر اس پی وی (که به مدت محدود است) تا آخر حضور دارم (استراتژی خروج ندارم) ولی مردم در بازار ثانویه وارد و خارج می شوند.</p> <p>حتی بقیه اعضای هیات نظار (هیات امنا) که از ارکان دیگر بازار سنتی و یا محلی هستند، از حضور در هر اس پی وی از بین صدها اس پی وی منتفع نمی شوند؛</p> <p>نکته دوم این است که هیات عامل و هیات مدیره در فاند با هیات نظار (هیات امنا) در تراست با هم فرق اساسی در وظایف و قدرت دارند.</p> <p>نکته بعدی اینکه سود شناسایی شده از حضور بورس املاک در اس پی وی ها؛ ایکس درصد به سهامداران بورس املاک میرسد و ایگرگ درصد در صندوق حمایت از بازار قرار میگیرد. که این نسبت را ما پیشنهاد دادیم و سازمان بورس تایید یا پیشنهاد دیگری میکند.</p> <p>بر این اساس نرم افزار تهیه شد، پایلوت تست شد؛ اساسنامه و بقیه موارد تهیه شد.</p>



پاسخ	پرسش	ردیف
<p>در مدل های خارجی مشابه ما پیشنهاد میکنم بورس املاک لندن و سایت <i>cadre.com</i> آمریکا را مطالعه بفرمائید.</p> <p>نهاد ناظر؛ سازمان بورس و اوراق بهادار و سازمان ثبت املاک هستند.</p> <p>ضمنا در مورد خود بورس های اوراق بهادار هم هیچ منافاتی ندارد که مدیران و پرسنل بورس ها خودشان هم معامله کنند ولی افشا کنند (الان در ایران پرسنل بورس ها از معاملات ممنوع هستند در برخی کشورها این منع را برداشته اند)</p> <p>در املاک ؛ مثل اوراق بهادار نیست که گین لحظه ای و روزانه بگیریم؛ شرط و حدود قیمت داریم؛ خوشبین باشیم سه ماه یکبار قیمت منصفانه اعلام شود که کفایت میکند. لذا ارزش گذاری دو مرحله ای در دست خبرگان است. مثل بورس نیست که فقط ۴۰-۵۰ تا کارگزار مسئول پذیره نویسی باشند و مثل زر ماکرون شب عرضه؛ کنسل بشود.</p> <p>مکانیسم تست شده نظرات بسیاری از خبرگان جمع آوری شده و باگ هاش درآمده فقط الان داره رونمایی میشه و در مقیاس بزرگتر عرضه میشود.</p>	<p>در مورد محرمانگی هم نکته هست. وقتی قراره طرحی با این عظمت و با فروش املاک دولتی کارش رو شروع کنه محرمانگی چه معنایی داره. اتفاقا باید در محافل کارشناسی و رسانه طرح بشه قبل اینکه سازمان یا شورای بورس بخواد مجوز بده باگهش دربیاد.</p>	
<p>نکته خیلی خوبی است. تضاد منافع چی؟ بیا تضاد منافع را تعریف کنیم. اگر نهاد ناظر بیاد دست اش رو خیس کنه؛ بله تضاد منافع است.</p> <p>در بورس املاک نهاد ناظر و نهاد اجرایی جدا از هم و متفاوت از بورس اوراق یا کالا است.</p> <p>وقتی منه بورسه املاک در املاک و پروژه های بدون ریسک یا کم ریسک که خودم هم تایید کردم سرمایه گذاری میکنم. چه تضاد منافی داره؟</p> <p>ضمنا هر ملک یا پروژه در یک اس پی وی است که هیات نظار (هیات امنا) دارد که منه بورس یکی از اعضای اون هستیم و در هیات عامل اون نیستیم که در کسب و کار اش دخالت کنیم (اینجا تفاوت تراست و فاند مشخص می شود) مردم عادی مثل حرفه ای ها سرمایه گذاری نمی کنند و دوست هم ندارند مثل پدیده شاندیز دوباره گزیده شوند پس اطمینان و تراست می خواهند.</p> <p>مشابه همین در مدل آمریکایی و انگلیسی هم هست که مدیران ارشد پلتفرم معاملاتی املاک، خودشان در آن فرصت ملکی که تایید کردند سرمایه گذاری یک رقم درصدی میکنند. ولی مدیریت و بهره برداری ملک یا پروژه دستی ندارند.</p> <p>بزرگترین تفاوت بورس املاک با بورس شرکت ها در همین است که در صنعت بازار سرمایه نیازی نیست که منه بورس (یا همون پلتفرم معاملاتی) سهامداران صدها صنعت و شرکت شوم. ولی در بورس املاک نیاز است تا بر هزینه و درآمد نظارت کنیم و منتفع هم بشوم و مردم حس کنند دستم خیس است. مردم غیر بورس (۹۰ درصد جمعیت ایران) تحلیل نمی دانند. از نظر مردم: اینکه من بورسه املاک پذیرش و لیست کنیم؛ و یکی دیگه رو (مثل امین؛ متولی؛ و) بزارم بالاسر کار؛ اطمینان و تراست نمی آورد. عرض کردم این مدل تو دنیا جواب داده و تعارضی هم پیش نیومده. در بازار سنتی املاک خودمان هم وقتی سازنده میگه من خودم در این پروژه</p>	<p>گفتید بورس قراره دستشو خیس کنه، یه چیزشو من متوجه نمیشم: آیا اینکه بورس به عنوان نهاد واسط عرضه کننده سهام و خریدار سهام، خودش نقش خریدار رو بازی کنه و بخاطر خریدش پاداش هم بگیره، «تضاد منافع» به حساب نمیداد؟! </p>	۸



ردیف	پرسش	پاسخ
		باقی می مانم و یا یکی دو واحد از آن خودم است تا آخر سر بفروشم ؛ سرمایه گذار بیشتر رغبت پیدا میکند
۹	من اصلا متخصص بورس نیستم و کمترین اطلاع رو از بازار سهام دارم. اما فک میکنم این کار باعث میشه بورسی که قراره تاسیس بشه، در واقعیت قصد داره با مردم عادی که میخوان در حوزه املاک در بورس سرمایه گذاری کنن، رقابت کنه. بورسی که باید زیر و روی املاک عرضه شده رو برای سرمایه گذارا باز کنه و همه چیز رو شفاف کنه، وقتی قرار میشه خودش بازیگر بشه، ممکنه به نفع طرف عرضه، اقدام کنه! اینطور نیست ؟	بحث طرف عرضه و تقاضا ، چند تا مکانیسم داره ، که حتما حضوری و مفصل تقدیم میکنم. اجمالا این موضوع درباره کالاهای استاندارد و همگن با کالاهای ناهمگن مثل ملک متفاوت است. حسن بورس املاک این است که مردم مختار اند بین هزاران ملک و پروژه راه و شهرسازی ؛ خودشان انتخاب کنند. کشف قیمت منصفانه و کشف واقعی بودن افاس پروژه توسط خبرگان و مشاوران مهندسی انجام می شود. یک کمیته متمرکز نداریم که شبهه تبانی پیش بیاید و یا دستوری ملک سفارشی را قالب کنند. بطور خلاصه شبیه سایت های جمع سپاری است؛ اگر پروژه یا ملک داغون باشه؛ اصلا نمی تونه فاند رایز کنه. و یکی دو تا نکته دیگه بخصوص در مورد مچ میکینگ که مجبور می شود عرضه و تقاضا رو به تعادل برسونه.... حالا حتی اگر من یک پروژه درجه ۳ که باید میرفت در بازار سوم رو در بازار اصلی لیست کردم؛ قدم دوم و اصلی (که در بورس املاک هست و در بورس های فعلی نیست) این است که دو مرحله مستندات توسط همه خبرگان بررسی می شود (برای قبول و یا رد کارمزد میگیرند) و سپس نظر آنها افشا می شود و بعد عرضه اولیه انجام می شود و من بورس املاک کاره ای نیستم و خودم هم درگیرم. توضیح اینکه اصطلاحا در اقتصاد شراکتی وظایف کانفرم کردن و وریفای کردن هر مستندی توسط بازیگران بازار(حرفه ای ها و آماتورها) انجام می شود و دو نقش تولید کننده خدمت و مصرف کننده خدمت مرز مشخصی با هم ندارند. producers + consumers = procumers
۱۰	تو بورسهای دنیا بررسی شده به چه صورته؟	کشور با کشور فرق داره ، همه جا مکانیزم بورسی است ولی خارج از بورس اقدام شده است در شورای عالی بورس تصمیم گرفتند در ایران داخل بورس باشد. در آمریکا حالت استارتاپ دارند مثل cadre.com در انگلیس استقراض های ملکی استارتاپی اند lendinvest.com ولی مشارکت ها در بورس املاک است ipsx.com در سنگاپور و اندونزی بصورت جمع سپاری املاک است ethis.co چندین مثال دیگه هم هست در هلند و سوئیس هم اصلا مشکل مسکن شون مثل ما نیست که راه حل بورسی برای بازتوزیع ثروت ملکی بخواهند
۱۱	اگر مشاور سرمایه گذاری های فعلی تو حوزه مسکن از سازمان مجوز بگیرند و اوراق بهادار بورس املاک هم توسط کارگزارها معامله بشود و همچنین در بورس کالا هم کارگزار کالایی داریم ، کارگزار هر جا پول باشه هستند، آیا نمی توند باعث تحریک بازار بشوند؟	ذاتا و بنا به تعریف کارگزار ها دل به کار مچ میکینگ برای کالاهای ناهمگن نمی دهند بخصوص واسه املاک شهرستان ولی مشاور املاک عضو بورس (کارگزار معامله گر) میشه لیدر ، و چندین مشاور املاک خارج از بورس باهاش کار رو میرند جلو سه تفاوت بنیادین بین کارگزار بورسی و معامله گر املاک:



ردیف	پرسش	پاسخ
		<p>(۱) کارگزار مامور به رساندن قیمت به معامله نیست. حتی بازارساز هم نیست. ولی معامله گر که در قانون آمده (یا همون دلال یا حق العملکار) مامور به رساندن اوراق مبتنی بر ملک به قیمت و میج-میکنگ است.</p> <p>(۲) کارگزار؛ منصوب از طرف خریدار و فروشنده است و در کم و زیاد کردن قیمت نقش ندارد. کارگزار از طرف شرکت یا صندوق ثبت شده نیست. ولی معامله گر (دلال یا حق العملکار) منصوب از طرف مالک ملک یا اوراق مبتنی بر ملک است.</p> <p>(۳) در بورس اوراق بهادار و یا کالا، کارگزار متولی معامله یک کالای استاندارد و همگن است به نام اوراق بهادار که تنها شاخص اساسی «قیمت» است، ولی در بورس املاک، کارگزار/معامله گر (دلال) متولی رساندن معامله به قیمت و میج-میکنگ یک کالای ناهمگن مثل املاک و مستغلات و یا یک خدمت ناهمگن مثل اوراق پروژه و امتیازات می باشد.</p> <p>برای همین کارگزار در بورس کالا و یا فرابورس نمی تونه نقش معامله گر رو ایفا کنه. بهش همیشه مجوز اینکار رو هم داد چون میشه شتر گاوپلنگ یا شتر مرغ.</p>
۱۲	آیا در بورس املاک اوراق بهادار معامله می شود؟	<p>اوراق ملکی (سند) و اوراق بهادار یونیت (ملک ها، پروژه ها، و امتیازات) و اوراق استقراض معامله می شود.</p> <p>هر اوراق بهادار برای قابلیت معامله پیدا کردن باید توسط شورا تایید بشه. حالا این اوراق بهادار توسط شورا به عنوان اوراق بهادار یا ابزار نوین تایید شده است و مشکلی نباشد.</p>

ادامه دارد

روی لینک های زیر کلیک کنید



یا هشتک های زیر را جستجو کنید:

#بورس_املاک

#ملکیاما