

## راهکارهای عملیاتی مشارکت شرکت‌های لیزینگ در تحقق قانون ساماندهی و حمایت از تولید و عرضه‌ی مسکن

قانون ساماندهی و حمایت از تولید و عرضه مسکن که ۲۵ اردیبهشت امسال در مجلس شورای اسلامی تصویب شد و حدود یک هفته بعد از آن، به تایید شورای نگهبان رسید، نکات مهم، جالب و البته مبهمی در خصوص موضوع اجاره (لیزینگ) مسکن دارد. برای مثال، بند ۱ ماده ۲ این قانون به صراحت بر "حمایت از تولید و عرضه‌ی مسکن اجاره‌ای توسط بخش غیردولتی متناسب با مدت بهره‌برداری از واحد مسکونی به صورت اجاره‌ای" تایید می‌کند. همچنین در بند ۳ ماده ۲ قانون ساماندهی و حمایت از تولید و عرضه‌ی مسکن اجاره‌ای آمده است: "حمایت از تولید و عرضه مسکن (اجاره و اجاره به شرط تملیک) از طریق نهادهای غیردولتی، دستگاه‌های متولی گروه‌های کم درآمد و خیرین و واقفین مسکن ساز". نکته‌ی کلیدی این قانون درباره‌ی لیزینگ مسکن، در بند ۱ ماده ۱۴ آن قابل مشاهده است، به نحوی که در این بند، به صراحت بر "استفاده از شرکت‌های لیزینگ در تامین منابع مالی تولید مسکن به صورت اجاره و اجاره به شرط تملیک" تاکید می‌کند. همچنین در ادامه‌ی این بند با اشاره به لزوم انتشار اوراق مشارکت و سایر ابزارهای مالی اسلامی مانند صکوک و استصناع برای تامین مالی بخش مسکن، تاکید می‌کند کلیه‌ی این اوراق در بخش مسکن معاف از مالیات اند.

با مرور اجمالی به رؤس محورهای یاد شده در قانون ساماندهی و حمایت از تولید و عرضه‌ی مسکن، یک نکته را به طور قطع می‌شود استنباط کرد؛ اینکه مجلس و دولت در این قانون جایگاه ویژه‌ای برای شرکت‌های لیزینگ در تامین مالی و عرضه‌ی مسکن اجاره‌ای در نظر گرفته‌اند، جای قدردانی دارد. اما علی‌رغم این صراحت، ابهامات عمده‌ای نیز در خصوص سازوکار عملیاتی مشارکت لیزینگ‌ها برای تامین مالی و عرضه‌ی مسکن اجاره‌ای وجود دارد، بخصوص اینکه مدتی بعد از ابلاغ قانون ساماندهی و حمایت از تولید و عرضه مسکن توسط رئیس جمهور، بسته سیاستی - نظارتی بانک مرکزی نیز در کمیسیون اقتصادی دولت بازنگری و از سوی بانک مرکزی ابلاغ شد که برخلاف این قانون، شرکت‌های لیزینگ را با صراحت از ورود در بخش مسکن منع می‌کند. همین تعارض ضمنی و یا ابهام، موجب شده است که اغلب شرکت‌های لیزینگ جانب احتیاط را در پیش بگیرند و حداقل تا روشن شدن ابهامات موجود، از ورود به بخش مسکن خودداری کنند؛ ابهاماتی که به نظر می‌رسد با تدوین آیین‌نامه‌ی اجرایی قانون ساماندهی و حمایت از تولید و عرضه‌ی مسکن، در هفته‌های آینده زوده شود. اما تا روشن شدن این ابهامات، بد نیست به چند پیشنهاد عملیاتی که به نظر می‌رسد اغلب شرکت‌های لیزینگ بر آن اتفاق نظر داشته و تحقق این راهکارها را راهی برای مشارکت حداکثری لیزینگ‌ها در واگذاری مسکن اجاره‌ای می‌دانند، اشاره کنیم. عمده‌ی این پیشنهادها عبارتند از:

۱. براساس تبصره ۶ قانون بودجه، حدود ۱۰ هزار میلیارد تومان برای تامین مسکن نیازمندان پیش‌بینی شده است. همچنین دولت قرار است در بخش مسکن ۴ درصد یارانه به انبوه سازان پرداخت کند. با توجه به اینکه انبوه سازان به علت مسائل حقوقی خاص اجاره داری و همچنین دوره‌ی بازگشت سرمایه نسبتاً طولانی، علاقه‌ای به وارد شدن در موضوع لیزینگ ندارند (عطف به مصاحبه‌های مکرر انبوه سازان با روزنامه‌ها و مطبوعات)، دولت می‌تواند این تسهیلات / یارانه‌ها را در اختیار شرکت‌های لیزینگ قرار دهد و با نظارت دقیق، آن‌ها را موظف کند تسهیلات این بخش را با یارانه به متقاضیان مسکن اجاره‌ای پرداخت کند؛ به این صورت که اگر در حال حاضر شرکت‌های لیزینگ بر اساس مصوبه‌ی بانک مرکزی، تسهیلات با نرخ ۱۷٪ پرداخت می‌کنند، با دریافت ۴٪ یارانه از دولت می‌توانند تسهیلات بخش مسکن را با نرخ ۱۳٪ و در قالب قرارداد اجاره پرداخت کنند.

۲. اعطای عاملیت واگذاری مسکن از طریق واسپاری (لیزینگ) به شرکت‌های لیزینگ، دولت می‌تواند عاملیت بخشی از منابعی را که برای اعطای تسهیلات در بخش مسکن در نظر گرفته است، به شرکت‌های لیزینگ واگذار کند، به این صورت که شرکت‌های لیزینگ بدون دسترسی مستقیم به این منابع، صرفاً بر اساس سقف اعتباری در نظر گرفته شده برای آن‌ها فرایند اعتبارسنجی، تشکیل پرونده، وصول مطالبات، خدمات پس از واگذاری و کلیه‌ی امور اجرائی مربوط به اجاره‌ی مسکن را انجام دهند و در

مرحله‌ی پرداخت تسهیلات، مشتری را به مرجع معرفی شده از سوی دولت (مثلا بانک ملی یا ملت) معرفی کنند. به این ترتیب هم نگرانی دولت مبنی بر استفاده نامناسب از تسهیلات بخش مسکن از بین می‌رود و هم شرکت‌های لیزینگ در ازای دریافت مبلغی کارمزد، در حوزه‌ی تخصصی خود فعالیت خواهند کرد. این فرایند تقریبا به فرایند تجربه شده در طرح تعویض خودروهای فرسوده شباهت زیادی دارد.

۳. صدور مجوز برای شرکت‌های لیزینگ برای تبدیل شدن به یک هلدینگ، به صورتی که اجازه‌ی تاسیس شرکت انبوه سازی را داشته باشد؛ به این ترتیب، شرکت‌های لیزینگ می‌توانند با ایجاد یک زنجیره تامین مسکن و حذف واسطه‌گری، بهای تمام شده‌ی مسکن را کاهش دهند و مسکن را با قیمت مناسب، از طریق قرارداد اجاره به متقاضیان واگذار کنند. در این حالت، شرکت انبوه سازی زیر مجموعه‌ی شرکت لیزینگ می‌تواند از پاره‌هایی که از دولت برای انبوه‌سازان در نظر گرفته است، تحت نظارت مستمر دولت استفاده کند و بهای تمام‌شده‌ی مسکن را کاهش دهد.

۴. تسهیل شرایط همکاری شرکت‌های لیزینگ با انبوه سازان و به این شکل که شرکت‌های لیزینگ بتوانند واحدهای مسکونی احداث شده توسط انبوه‌سازان را نقدا یا به صورت چند مرحله‌ای، خریداری کنند و در قالب قرارداد اجاره‌ی بلندمدت (مثلا ۱۰ ساله) در اختیار متقاضیان قرار دهند.

۵. در اختیار قراردادن منابع مالی ارزان به شرکت‌های لیزینگ و مکلف نمودن این شرکت‌ها برای اعطای تسهیلات با حاشیه سود قابل کنترل؛ برای مثال دولت می‌تواند منابع با نرخ ۴٪ را در اختیار لیزینگ‌ها قرار دهد و آن‌ها را مکلف کند که این منابع را با نرخ ۷٪، در قالب قرارداد اجاره در بخش مسکن در اختیار متقاضیان قرار دهند. مزیت این روش این است که شرکت‌های لیزینگ ریسک معوق شدن مطالبات را پوشش می‌دهند و در فرآیند اعتبارسنجی متقاضیان، دقت بیشتری به عمل می‌آورند.

۶. محول نمودن کلیه‌ی وظایف در نظر گرفته شده برای سازمان اجاره‌داری (در شرف تاسیس توسط شورای عالی مسکن) به شرکت‌های لیزینگ، تحت نظارت دقیق و مستمر.

نتیجه‌گیری: دولت می‌تواند با ایجاد سازوکارهای نظارتی، بر اجرای دقیق راهکارهای پیشنهادی توسط شرکت‌های لیزینگ نظارت داشته باشند. با اتخاذ تدابیر یاد شده در فوق، هم در عرصه‌ی فعالیت شرکت‌های لیزینگ به عنوان نهادهای اعتباری موثر در کشور، تحول و حیات جدید رخ خواهد داد و هم دولت، بدون درگیر شدن مستقیم در فرایند عرضه و تولید مسکن، تقاضای این بخش را از طریق بخش خصوصی پاسخ خواهد داد.