

بِسْمِ اللَّهِ الرَّحْمَنِ الرَّحِيمِ

به نام آنکه جان را فکرت آموخت

بانک مسکن

راهبر تأمین مالی مسکن کشور

محمد هاشم بت شکن



§ وَاللَّهُ جَعَلَ لَكُمْ مِنْ بُيُوتِكُمْ سَكَنًا ...

§ خداوند خانه‌های شما را محل سکونت و آرامش
برایتان قرار داد ...

نحل، 80

نظام تأمین مالی مسکن کشور

ابعاد و نقشه راه

جایگاه بانک مسکن

بسترهای قانونی

ابزار سازی

نهاد سازی

سیاست های حمایتی

فرآیندسازی

ماهیت بانک مسکن

ماده 14 قانون
ساماندهی
عرضه مسکن

بانک رهنی

مجوز شورای
عالی بورس
جهت تأسیس
تأمین سرمایه
مسکن آباد

بانک سرمایه گذاری

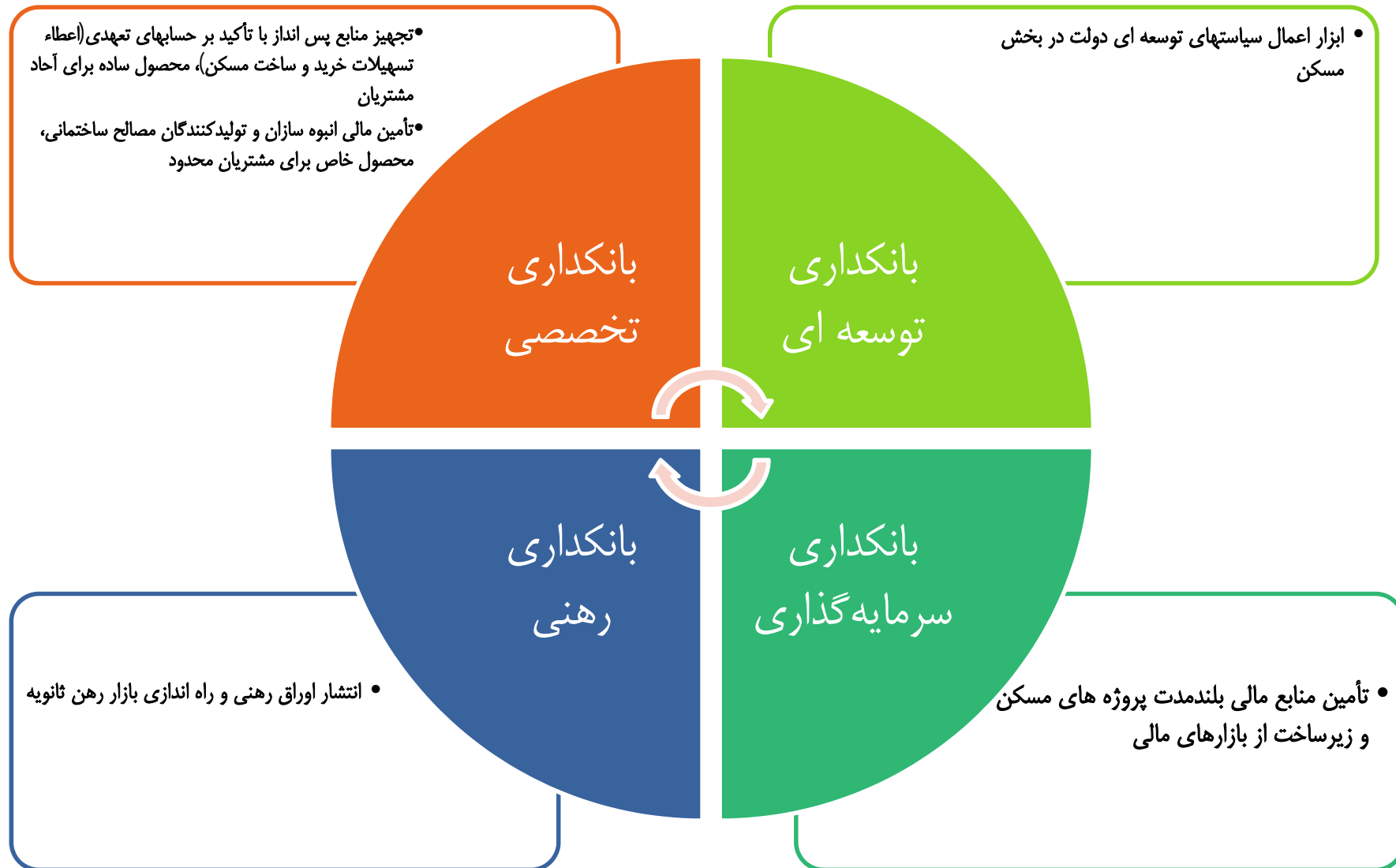
بند 2 آئین
نامه اجرایی
اصل 44
قانون اساسی

بانک توسعه ای

ماده 3
اساسنامه
بانک مسکن

بانک تخصصی

خطوط اصلی کسب و کار بانک مسکن



بسترهای قانونی

- در ماده سه اساسنامه بانک مسکن موضوع بانک به صورت زیر بیان می شود:
- الف) پرداخت تسهیلات در برابر رهن اموال غیرمنقول به منظور خرید و یا واریز بدهی ناشی از خرید واحد مسکونی، احداث، تکمیل و تعمیر ساختمان.
- ج) انتشار و فروش اوراق مشارکت و اوراق قرضه مسکن براساس قوانین و مقررات مربوطه
- د) اعطای تسهیلات و یا اعتبار به سازندگان واحدهای مسکونی ارزان قیمت و متوسط قیمت
- ز) اعطای تسهیلات مسکن به سازندگان مجتمع های مسکونی در برابر ضمانت نامه بانکی
- ح) اعطای تسهیلات به واحدهای صنعتی سازنده ی مصالح ساختمانی

اساسنامه بانک مسکن

(مصوب 1387 /2/25)

بسترهای قانونی

- در ماده یک این قانون تصریح می شود به منظور تأمین مسکن و سهولت دسترسی فاقدین مسکن ... دولت موظف است از طریق حمایت‌های لازم از قبیل تأمین زمین مناسب و کاهش یا حذف بهای زمین از قیمت تمام شده مسکن، تأمین تسهیلات بانکی ارزان قیمت، اعمال معافیت‌های مالیاتی و تأمین سایر نهاده‌های مورد نیاز بخش مسکن اقدام نماید.
- طبق بند 1 ماده 14 قانون سازماندهی و حمایت از تولید و عرضه مسکن مصوب سال 1387 مجلس شورای اسلامی،
- "ایجاد بازار رهن ثانویه، انتشار اوراق مشارکت به پشتوانه تسهیلات رهنی، راه اندازی شرکتهای تأمین سرمایه در حوزه مسکن، انتشار اوراق مشارکت و سایر ابزارهای مالی اسلامی مانند صکوک و استصناع با سررسیدهای مختلف و استفاده از صندوقهای سرمایه گذاری مشترک در داخل و یا خارج" برای تأمین منابع مالی مورد نیاز برای تولید مسکن در کشور به عنوان ظرفیتهای قانونی پیش بینی شده است.

قانون حمایت و ساماندهی عرضه مسکن

(مصوب 1387 / 2 / 25)

بسترهای قانونی

- در تبصره دوم از ماده 7 این قانون تصریح می شود که طرق مختلف تأمین منابع مالی اجراء این ماده و سایر مفاد قانون اعم از راهاندازی نهادهای تأمین سرمایه، انتشار اوراق مشارکت، جلب مشارکت سرمایه‌گذار خارجی یا داخلی، ایجاد صندوق‌های توسعه سرمایه‌گذاری غیردولتی و راهاندازی شرکتهای سهام پروژه غیردولتی و نظایر آن
- همچنین در ماده 15 این قانون تصریح می شود که بانک مرکزی جمهوری اسلامی ایران موظف است حداقل بیست و پنج درصد (25%) تسهیلات بانکی ارزان قیمت تخصیصی به بخش مسکن را به امر احداث و نوسازی مسکن و احیاء، بهسازی و نوسازی بافتهای فرسوده شهری اختصاص دهد.

قانون حمایت از احیاء ،
بهسازی و نوسازی بافتهای
فرسوده و ناکارآمد شهری
(مصوب 1389 /12/10)

بسترهای قانونی

- ماده 2: انتشار صکوک اجاره به میزان مابه التفاوت مطالبات قطعی اشخاص حقیقی و حقوقی خصوصی و تعاونی از دولت و شرکت های دولتی و بدهی قطعی شده آنان به دولت و شرکت های دولتی
- ماده 6: انتقال بدهی های شرکت های دولتی و شرکت های مادر تخصصی به دولت
- ماده 14: مستثنی شدن نهاد واسط از رعایت تشریفات قانونی محاسبات عمومی
- ماده 16: افزایش سرمایه بانک ها و بازسازی ساختار مالی آنها
- ماده 18: انتشار اوراق بهادار به اتکای مطالبات جاری
- ماده 25: راه اندازی شرکت های رتبه بندی اعتباری

قانون رفع موانع تولید رقابت پذیر و ارتقای نظام مالی کشور

(مصوب 1394 / 2 / 9)

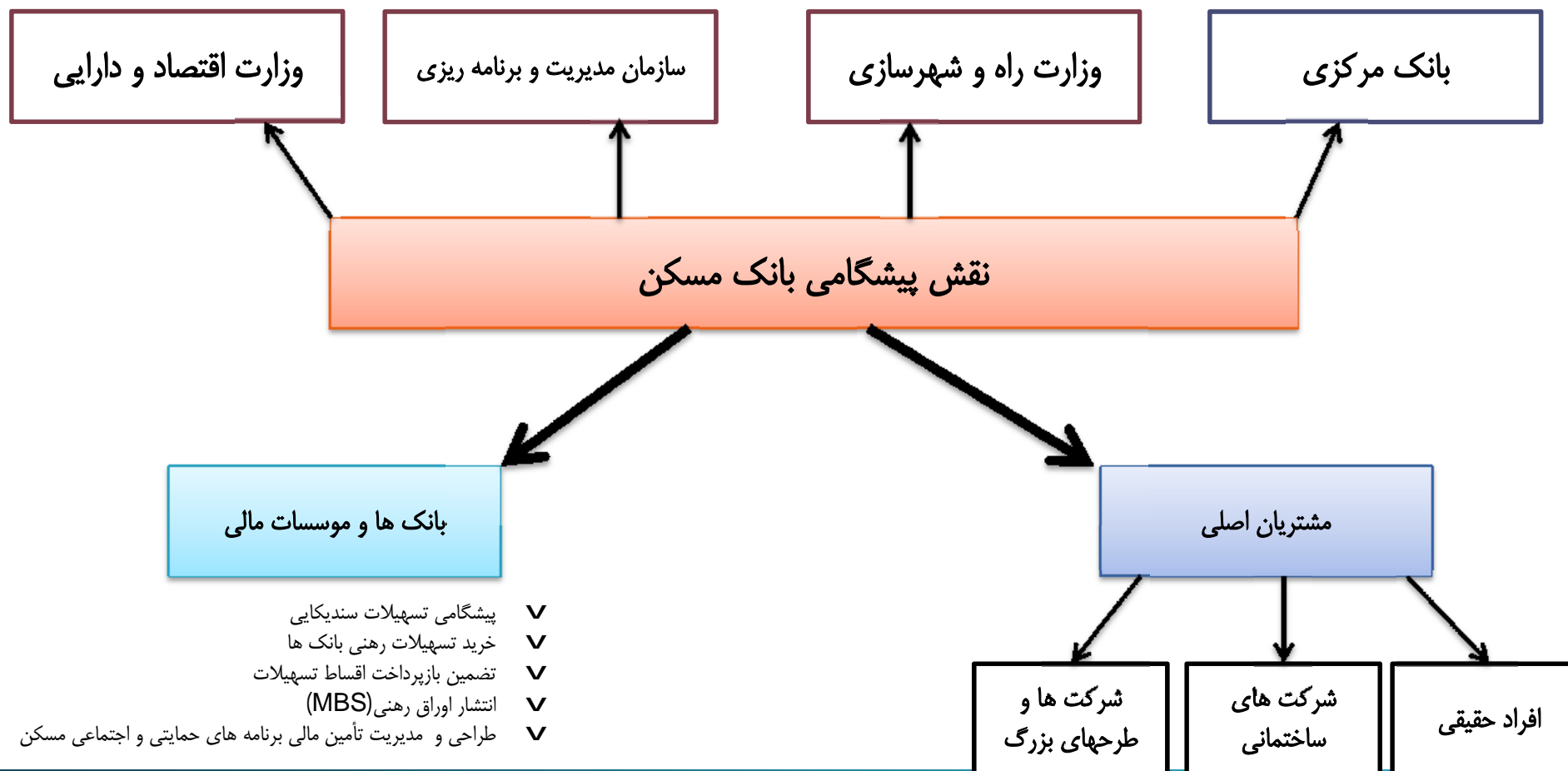
بسترهای قانونی

- بند 3-1. افزایش سرمایه بانکها از محل درآمدهای مازاد بودجه
- بند 1-5. یکسان سازی و کاهش تدریجی نسبت سپرده قانونی بانکها متناسب با تحولات نرخ تورم
- بند 3-18. استفاده از ظرفیت گواهی سپرده خاص در تأمین منابع مالی طرحهای تولیدی
- بند 3-32. گسترش زمینه فعالیت صندوق های زمین و ساختمان برای تأمین مالی بخش ساختمان
- بند 3-33. توسعه صندوق های پروژه برای تأمین مالی پروژههای تولیدی
- بند 3-36. طراحی اوراق بهادار با پشتوانه وام های رهنی و غیررهنی، به منظور استفاده توسط بانکها و موسسات اعتباری برای آزادسازی منابع خود و اختصاص آنها به اعطای تسهیلات جدید
- بند 4-61. به منظور تحرک بخشی به فعالیت های بخش مسکن، بانک ها می توانند در راستای اعطای تسهیلات خرید از طریق تأسیس صندوق مستقل پس انداز مسکن یا تشکیل موسسه تسهیلات و پس انداز مسکن اقدام نمایند

سیاست های اقتصادی خروج از رکود تورمی

ابعاد نقشه راه تأمین مالی مسکن

- ✓ مشارکت در تدوین سیاست های اعتباری
- ✓ رابط بین مراجع سیاستگذاری مسکن و بنگاه های اقتصادی
- ✓ انباشت تجربه و دانش حرفه ای و توانایی تحلیل مسائل اجرایی و ارائه پیشنهادات اصلاحی در جهت توفیق سیاستگذاری های اقتصادی
- ✓ توسعه و تعمیق نظام تأمین مالی از طریق راه اندازی بازار اولیه و ثانویه رهنی
- ✓ ایفای نقش ضد نوسان های تجاری
- ✓ ابزار اعمال سیاست های توسعه ای دولت در بخش مسکن



مشتری مداری

راهکار محوری

Solution Oriented

محصول محوری

Product Oriented

شرکتها و طرح های بزرگ



خلق راهکارهای متنوع بانکی و مالی برای طرح های ویژه

شرکت های ساختمانی



ارائه خدمات گسترده به کسب و کارها

افراد حقیقی



عرضه محصولات عمومی برای مشتریان پر تعداد

محصولات، خدمات و راهکارها

شرکت ها و طرح های بزرگ

خدمات مدیریت دارایی
تأمین مالی پروژه
تأمین مالی ساختار یافته
تسهیلات سندیکایی
انتشار اوراق مشارکت
تأمین مالی از طریق افزایش سرمایه
خدمات مشاوره تأمین مالی
صندوق زمین و ساختمان
سهام پروژه
صندوق سرمایه گذاری مستغلات
اوراق سرمایه گذاری متری
انتشار اوراق بهادار مالی

شرکت های ساختمانی

تسهیلات ساخت به اتکاء حساب جاری
تسهیلات ساخت با حساب های تعهدی
گواهی سپرده خاص
اعتبار در حساب جاری
خرید دین
خدمات امانی

افراد حقیقی

صندوق پس انداز مسکن ساخت
صندوق پس انداز مسکن یکم
سپرده ممتاز و اوراق حق تقدم
صندوق پس انداز جوانان
صندوق پس انداز مسکن

ایجاد بازار و نهادسازی

نهادسازی

- شرکت های پس انداز و تسهیلات منطقه ای
- شرکت رتبه بندی اعتباری
- گروه مالی بانک مسکن
- تأمین سرمایه مسکن
- کارگزاری
- لیزینگ
- بیمه
- خدمات فنی، نظارتی و تضمین ساختمان
- صندوق سرمایه گذاری مشترک در خارج از کشور

بازار رهن ثانویه

- خدمات بیمه اعتباری
- خرید تسهیلات رهنی
- انتشار اوراق مشارکت به پشتوانه تسهیلات رهنی

الزامات راهبری در تحقق نظام جامع تأمین مالی مسکن

- ✓ صدور مجوز صندوق های پس انداز مسکن جدید
- ✓ صدور مجوز S&L منطقه ای
- ✓ کاهش نرخ سپرده قانونی حساب های تعهدی مسکن
- ✓ راه اندازی عملیات لیزینگ مسکن
- ✓ افزایش سقف خرید و ساخت مسکن

- ✓ اجرای سیاست های واگذاری زمین در جهت تأمین مالی

- ✓ صدور مجوز تأسیس نهاد اعتبار سنجی
- ✓ مجوز انتشار اوراق مشارکت رهنی
- ✓ صدور مجوز انتشار انواع ابزارهای تأمین مالی
- ✓ راه اندازی نخستین صندوق املاک و مستغلات



- ✓ لایحه بانک های توسعه ای
- ✓ صدور مجوز بیمه تخصصی اعتباری مسکن
- ✓ افزایش سرمایه بانک
- ✓ تسویه و یا تهاتر مطالبات از دولت

- ✓ یارانه مابه التفاوت نرخ سود
- ✓ صدور مجوز صندوق تضمین تسهیلات رهنی در برنامه ششم
- ✓ اختصاص سرفصل مستقل برای بانک های توسعه ای در برنامه ششم



باتشکر از توجه شما