

بِسْمِ اللَّهِ الرَّحْمَنِ الرَّحِيمِ



**بِسْمِ تَعَالَى**

**همایش  
چشم انداز صنعت ساختمان ایران**

# آسیب‌شناسی تأمین مالی صنعت ساختمان

محمدرضا پور ابراهیمی - عضو هیأت علمی دانشگاه تهران

رئیس کمیسیون اقتصادی، بازرگانی و اداری دبیرخانه مجمع تشخیص مصلحت نظام

# نقش صنعت ساختمان در رشد اقتصادی



## سهم فعالیت های اقتصادی از تولید ناخالص داخلی

➤ سهم صنعت ساختمان از تولید ناخالص داخلی: ۱۹٪

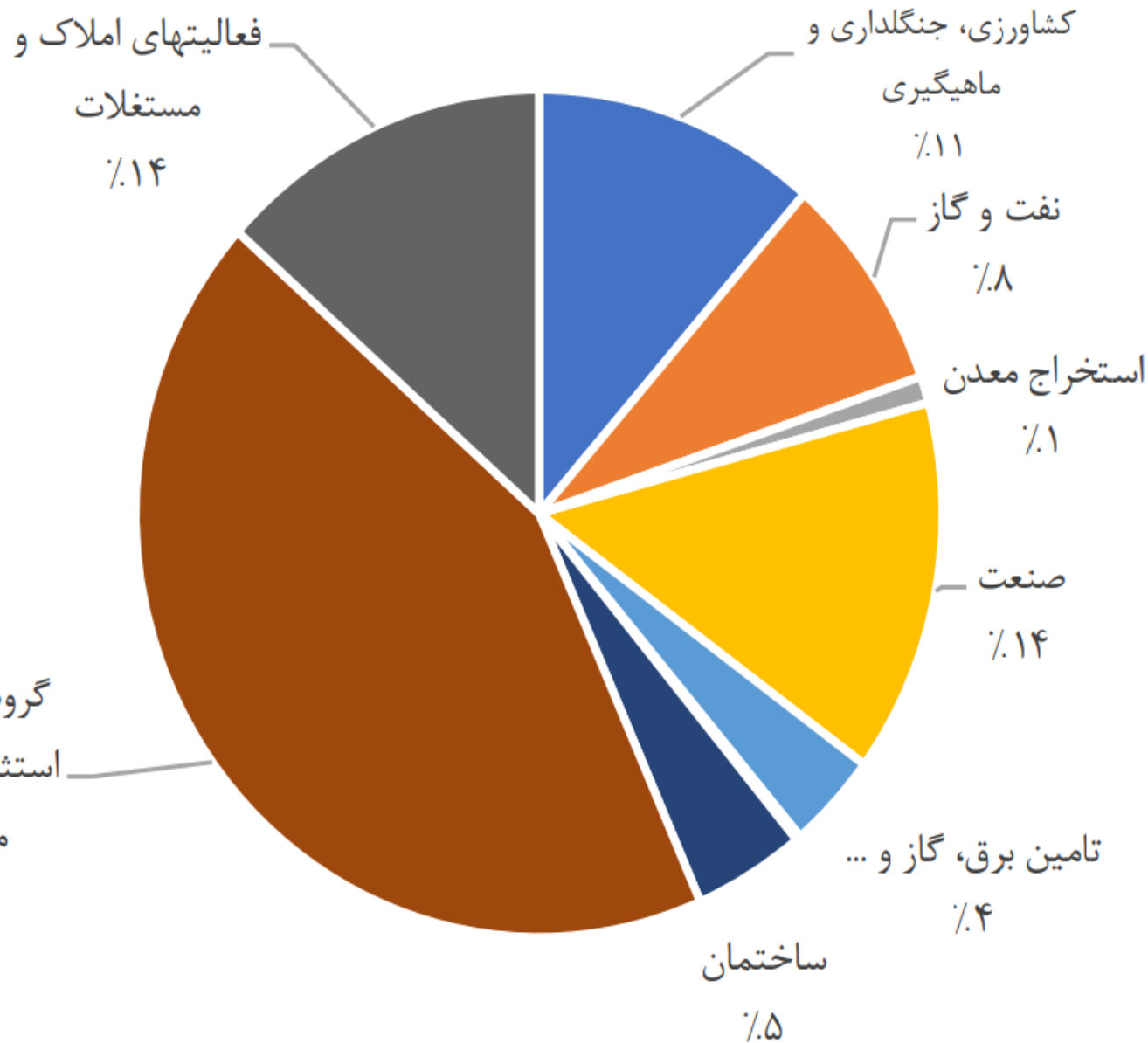
➤ وابستگی صنعت ساختمان به صنایع، از جمله صنایع تولید مصالح و تجهیزات، صنعت حمل و نقل، صنایع خدماتی نظیر موسسات مالی و بیمه:

هر واحد پول صرف شده در صنعت ساخت، معادل ۲.۵ واحد پول فعالیت و تحرک اقتصادی در سایر بخشها ایجاد می کند.

➤ اشتغال ۱۵ درصد نیروی کار به صورت مستقیم و غیر مستقیم در صنعت ساختمان

➤ مجموع اصناف درگیر در صنعت ساختمان به بیش از ۷۰ صنف

منبع: حساب های ملی ایران  
بانک مرکزی جمهوری اسلامی ایران



منابع مالی

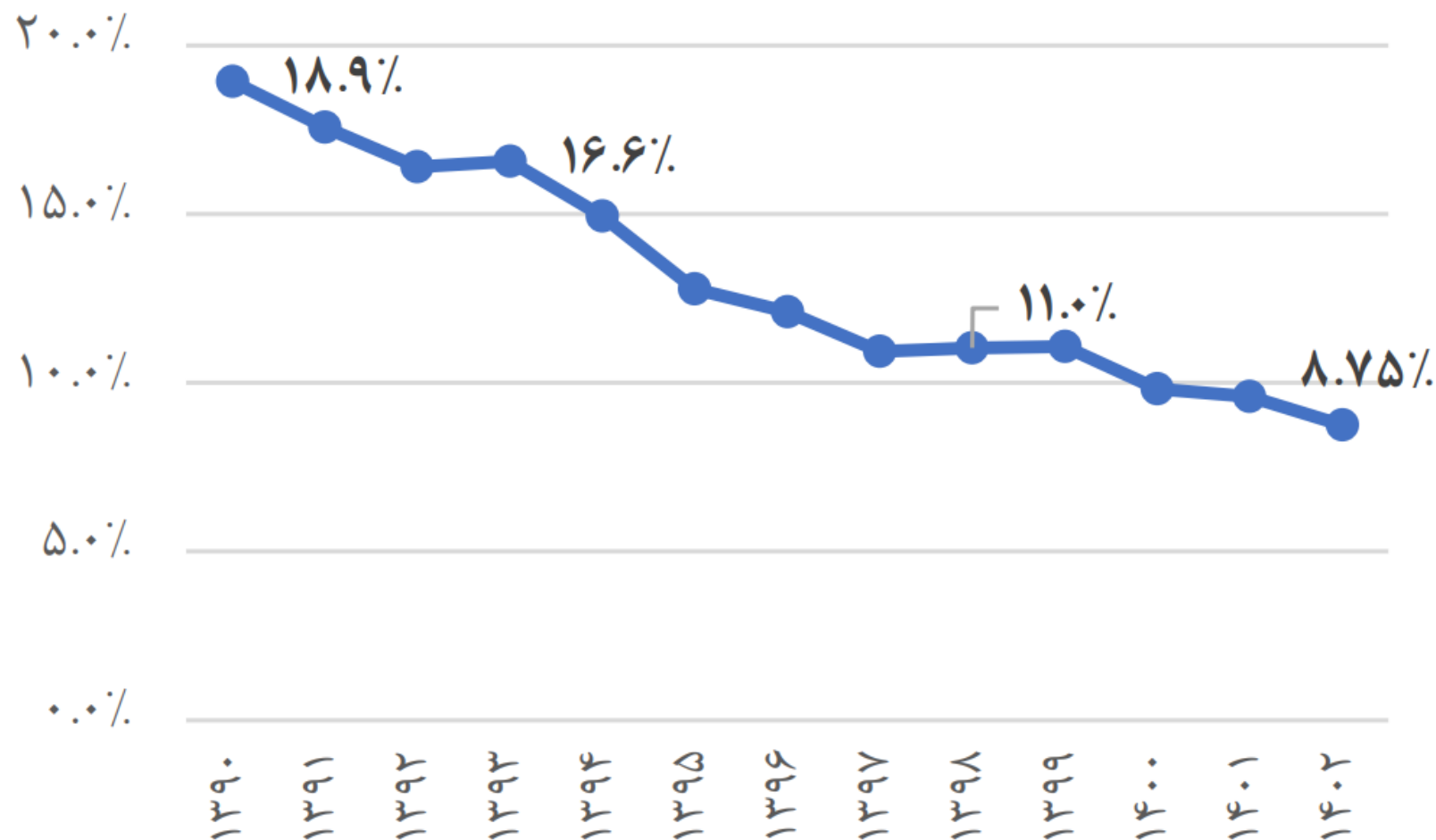
زمین و مصالح

فناوری ساخت

چالشهای اصلی

صنعت ساختمان

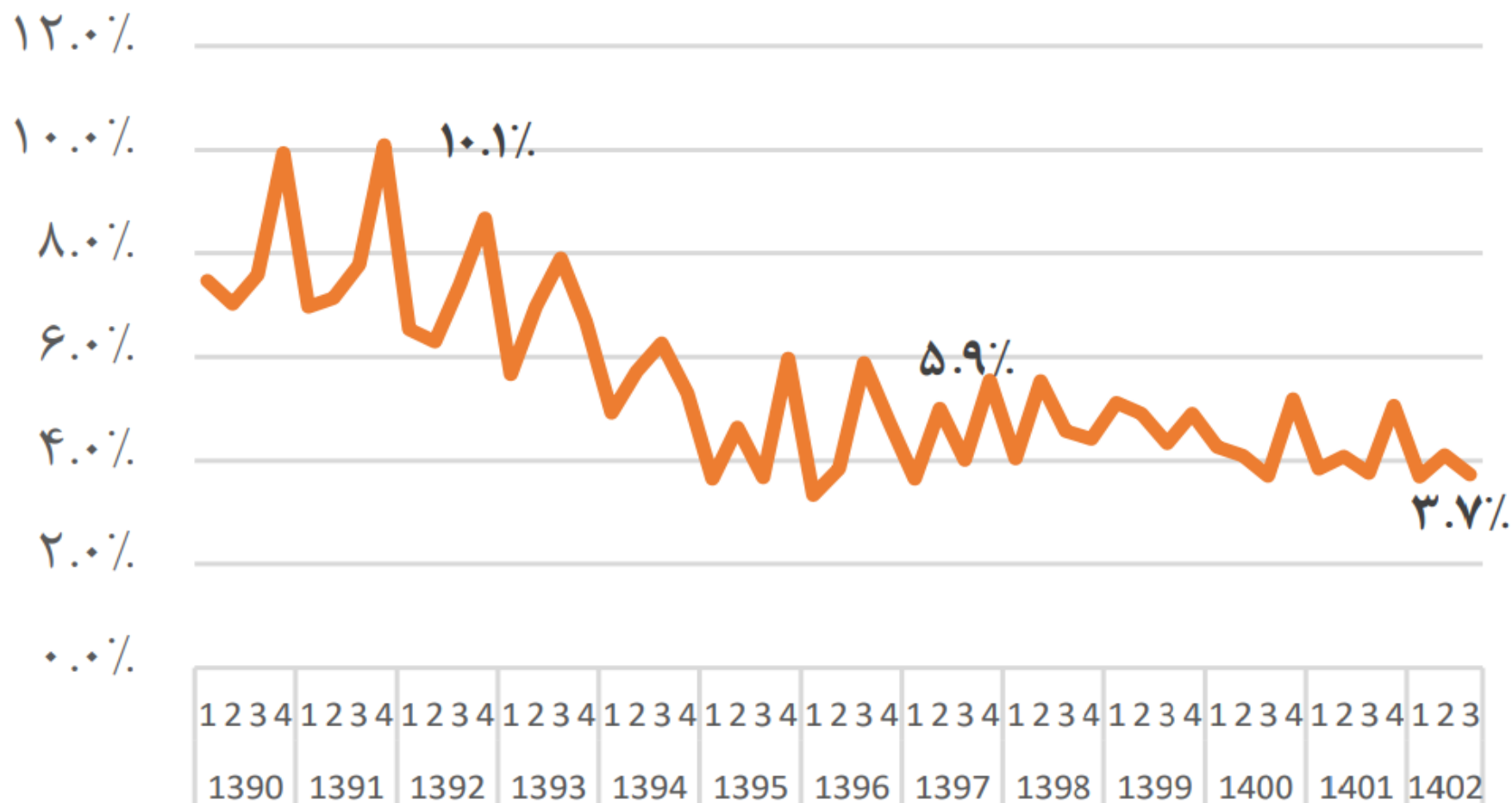
# روند نسبت تشکیل سرمایه صنعت ساختمان به تولید ناخالص داخلی به قیمت ثابت



سهم تشکیل سرمایه بخش ساختمان از تولید ناخالص داخلی کشور از ۱۸.۹ درصد به ۸.۷ درصد کاهش یافته است

منبع: حساب های ملی ایران  
بانک مرکزی جمهوری اسلامی ایران

# روند فصلی سهم فعالیتهای بخش ساختمان از تولید ناخالص داخلی به قیمت ثابت

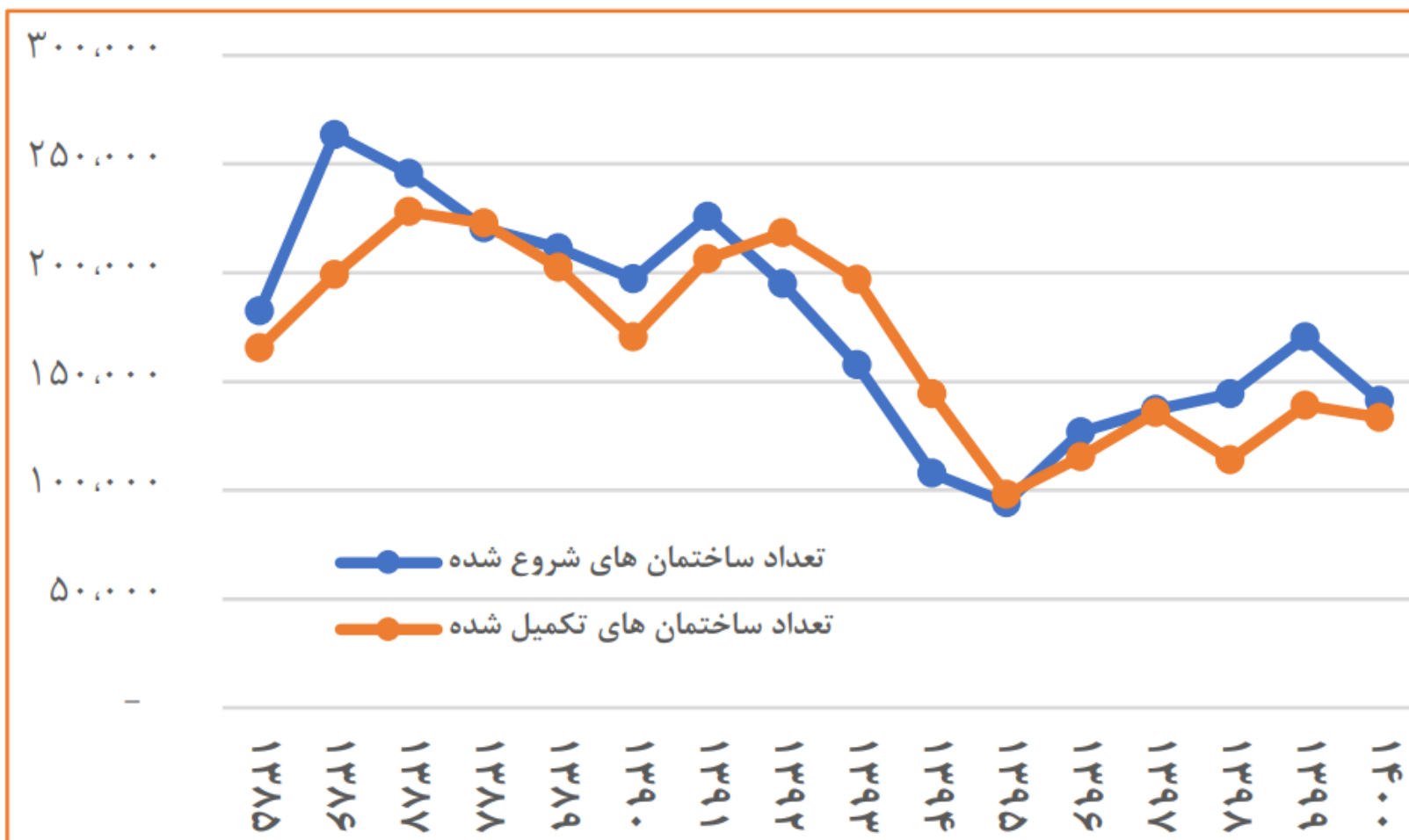


سهم فعالیت اقتصادی بخش ساختمان از تولید ناخالص داخلی طی ۱۲ سال گذشته از ۱۰ درصد به ۳.۷ درصد افت داشته است.

منبع: حساب های ملی ایران  
بانک مرکزی جمهوری اسلامی ایران



# تعداد ساختمان‌های در حال ساخت و تکمیل شده



ساخت و ساز از منظر  
ساختمان‌های شروع شده  
و تکمیل شده از سال  
۱۳۸۶ تا سال ۱۴۰۰ با  
کاهش ۴۰ درصدی همراه  
است.

منبع: مرکز آمار ایران

• علی رغم اهمیت و اثر گذاری بالای صنعت ساختمان بر کلیت اقتصاد، سهم فعالیتهای ساختمانی طی سالهای اخیر با کاهش روبرو بوده است. این نتایج نشان دهنده افت ارزش سرمایه گذاری در صنعت ساختمان است. بنا به دیدگاه های مختلف یکی از دلایل مهم، ضعف در این بخش، موضوع تامین مالی صنعت ساختمان می باشد.

• در بین مسائل متعدد حوزه مسکن، تأمین مالی و بهره مندی از ظرفیت های نظام مالی برای حمایت از ساخت و بهره مندسازی آحاد مردم از آن نقش مهمی دارد.

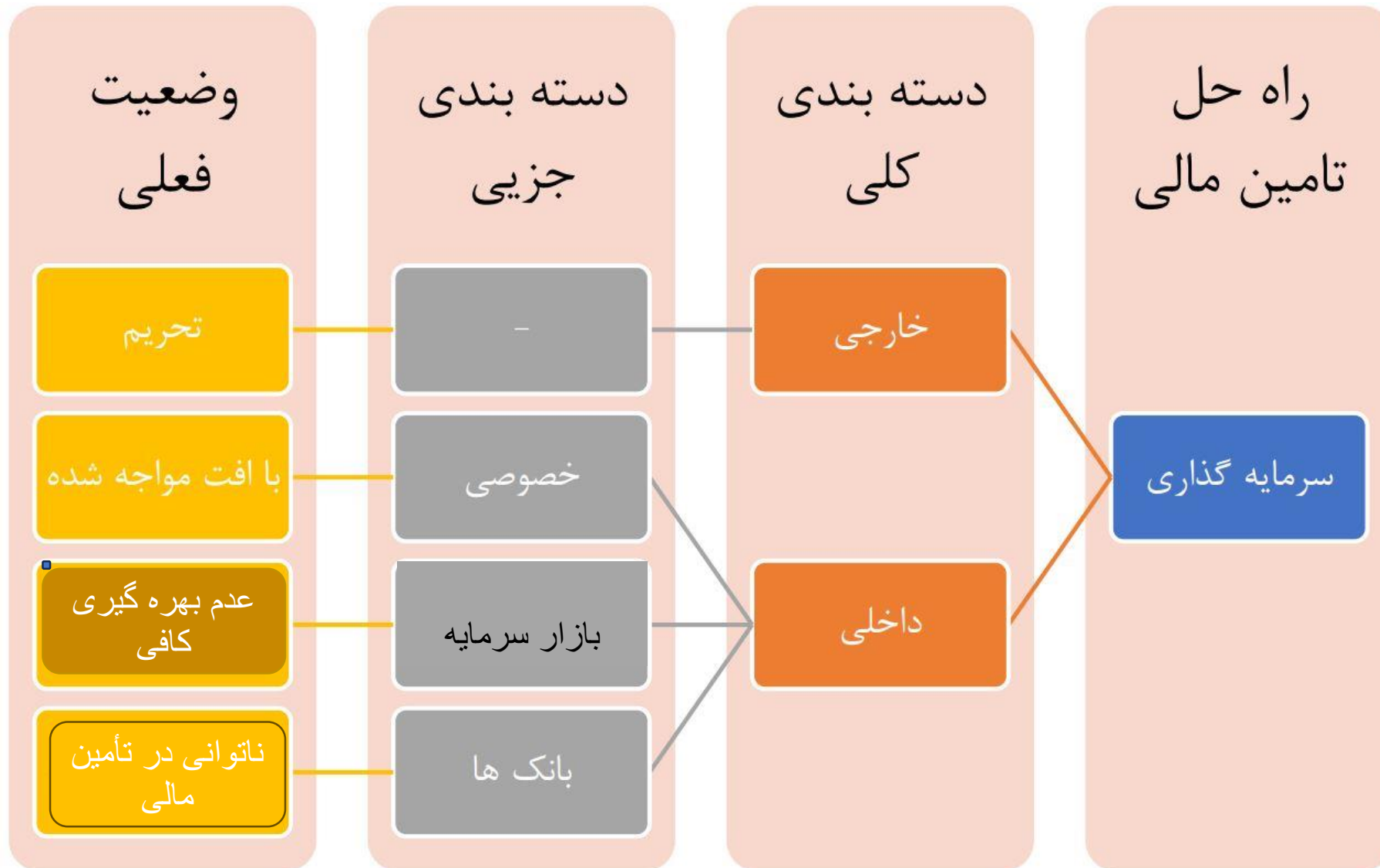
• در چنین شرایطی مهمترین محدودیت پیش روی دولت برای عرضه مسکن تأمین مالی تولید مسکن در ایران است و مهمترین دغدغه تصمیم گیران، طراحی و بازنگری روش های تأمین مالی مسکن می باشد، به نحوی که منجر به تورم یا رکود نشود.

**نوسانات اقتصادی و تأثیر  
آن بر بازار مسکن**

**مشکلات در دسترسی به  
منابع مالی**

**نرخ‌های بهره بالا و  
تورم**

**چالش‌های اصلی تأمین  
مالی در صنعت ساختمان**



## بانک‌های با کفایت سرمایه بیش از ۸ درصد

۱۶.۶۷٪	توسعه صادرات
۱۳.۷۰٪	خاورمیانه
۱۱.۳۷٪	پاسارگاد
۱۰.۷۸٪	ملت
۱۰.۲۷٪	سامان
۹.۸۵٪	مسکن
۹.۳۶٪	مهر
۸.۹۵٪	کارآفرین
۸.۱۰٪	پست بانک
۸.۰۴٪	سینا

## بانک‌های با کفایت سرمایه بین ۰ تا ۸ درصد

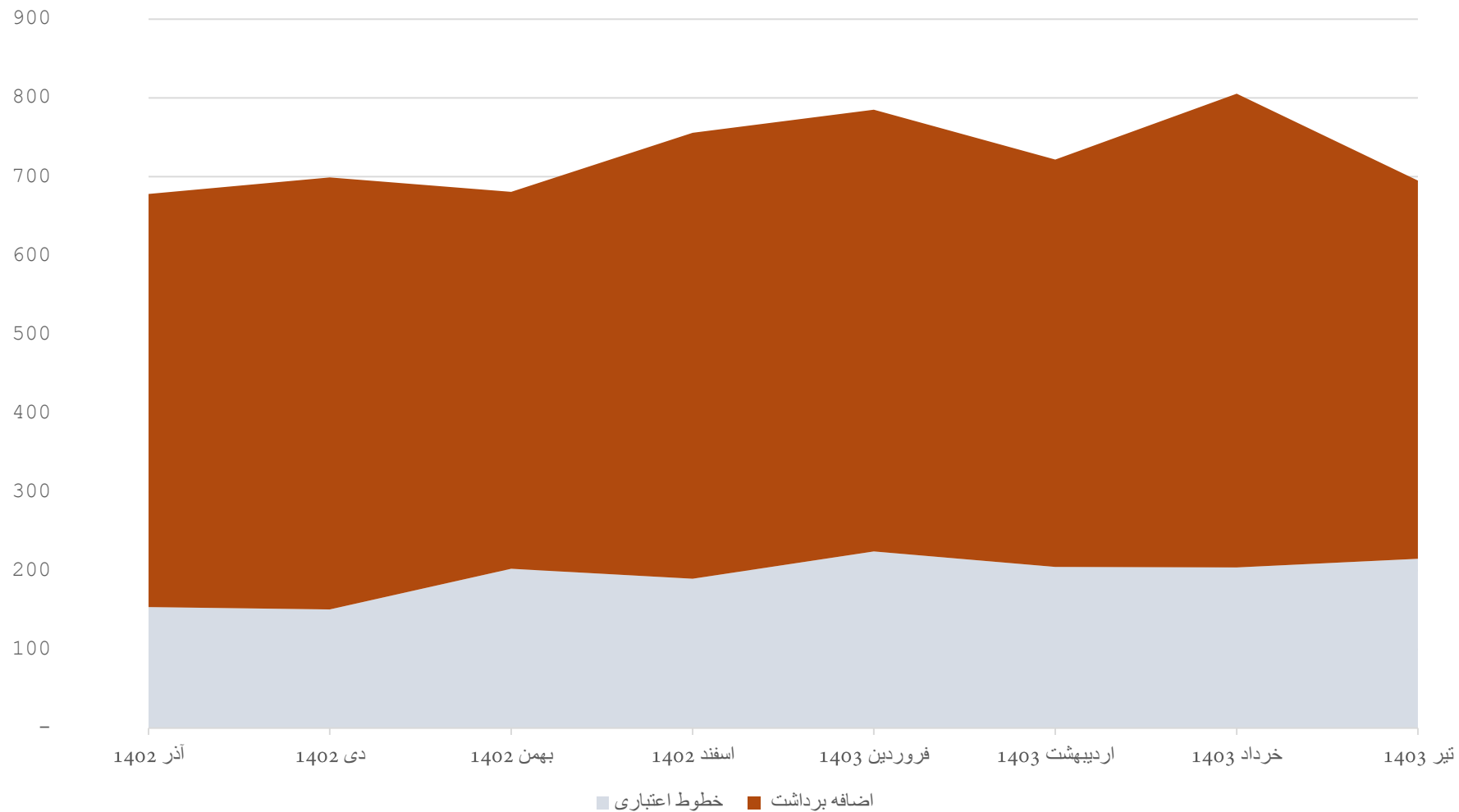
۶.۳۷٪	رسالت
۶.۲۸٪	رفاه
۶.۲۳٪	اقتصاد نوین
۵.۹۸٪	تجارت
۵.۸۷٪	توسعه تعاون
۵.۰۰٪	کشاورزی
۴.۴۶٪	صنعت و معدن
۲.۶۸٪	گردشگری
۱.۸۰٪	صادرات

## بانک‌های با کفایت سرمایه کمتر از ۰ درصد

پارسیان	٪-۳.۰۰
سپه	٪-۳.۳۴
ملی	٪-۵.۰۴
شهر	٪-۷.۶۲
ایران زمین	٪-۲۱.۰۰
دی	٪-۵۳.۵۰
سرمایه	٪-۳۲۸.۰۰
آینده	٪-۳۶۰.۵۲



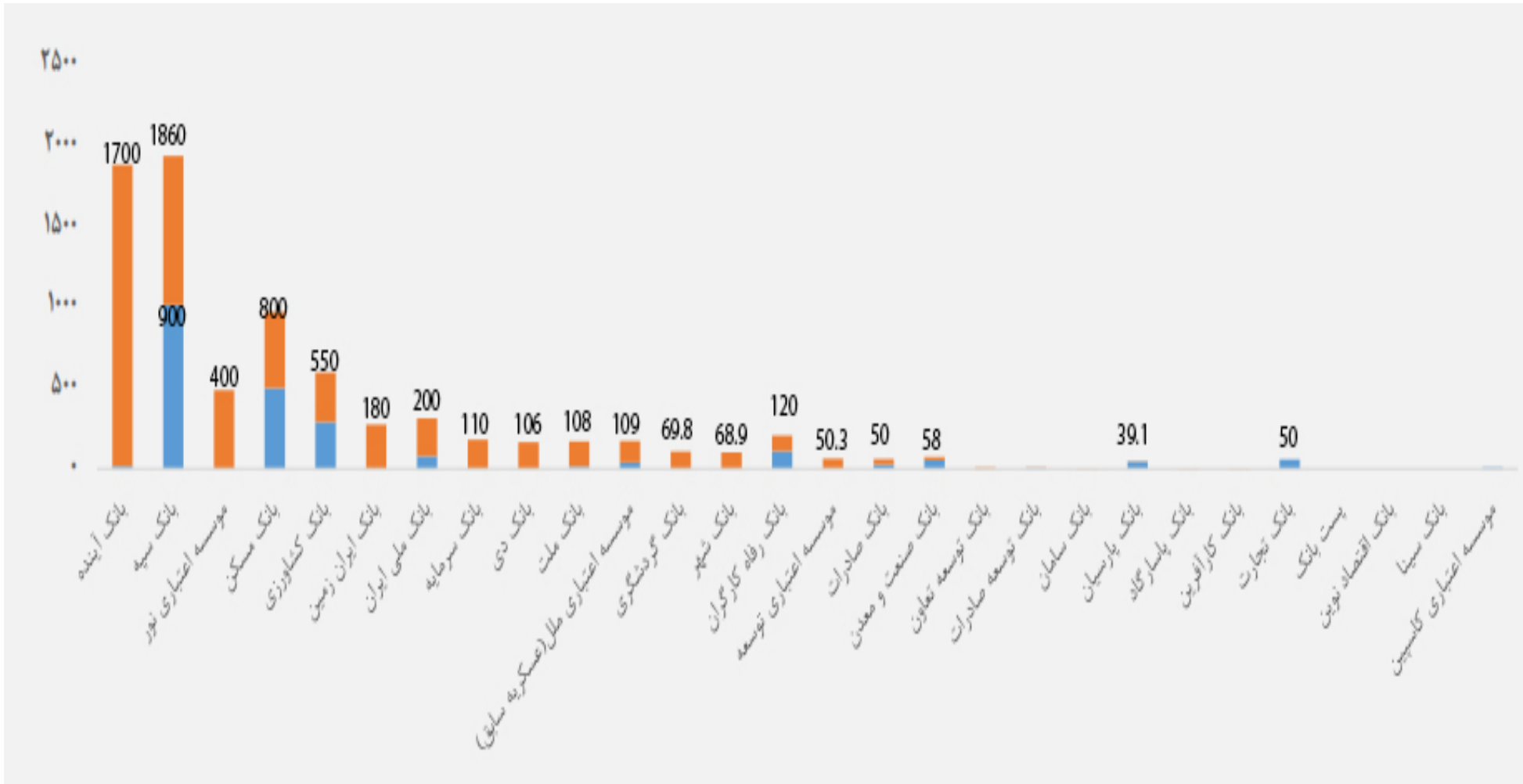
# روند ۸ ماهه مانده خطوط اعتباری و اضافه برداشت بانکها



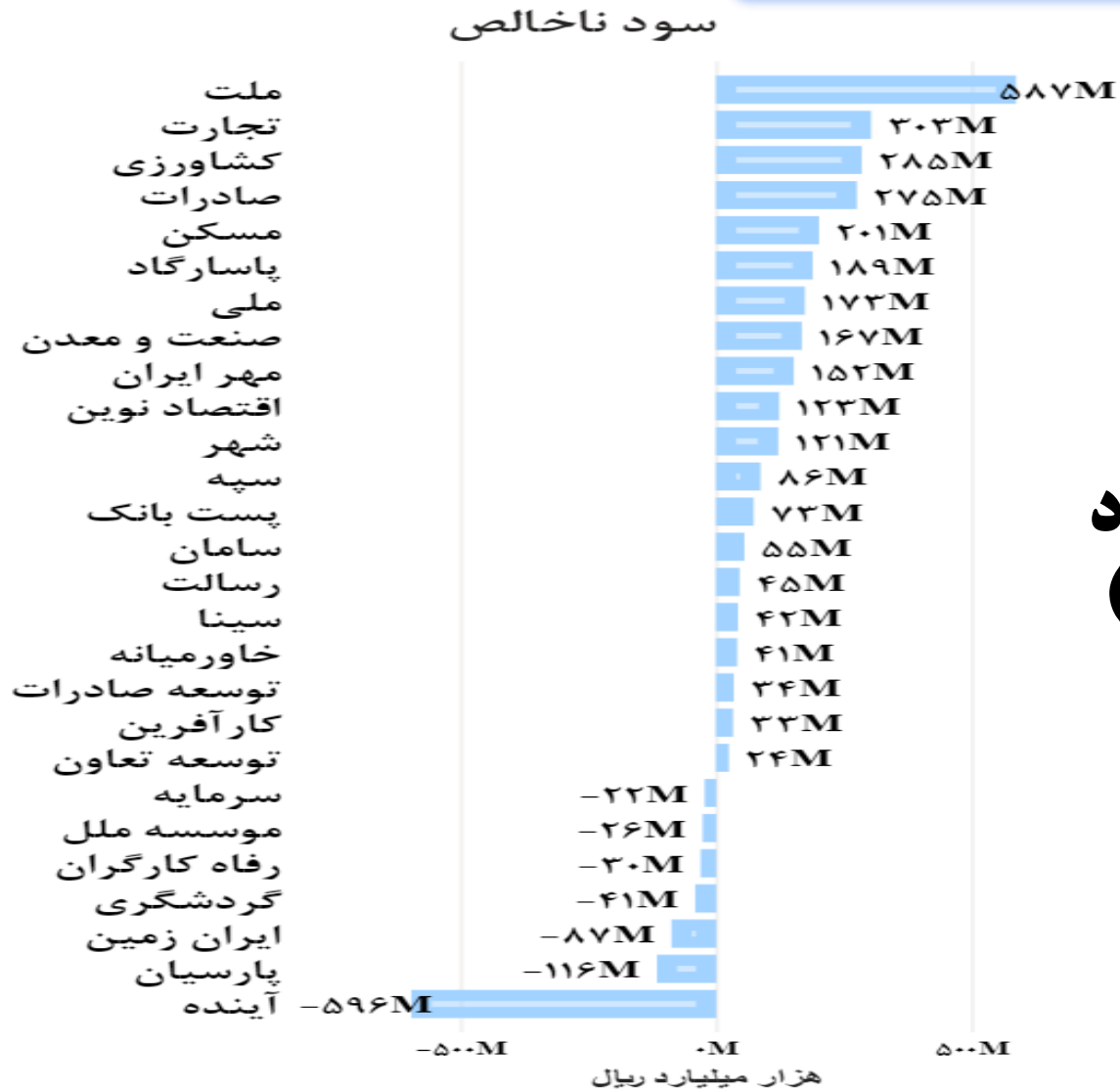
# مانده اضافه برداشت و خط اعتباری تیر ماه ۱۴۰۳

■ اضافه برداشت  
■ خط اعتباری

هزار میلیارد ریال



## مشکلات در دسترسی به منابع مالی از طریق نظام بانکی

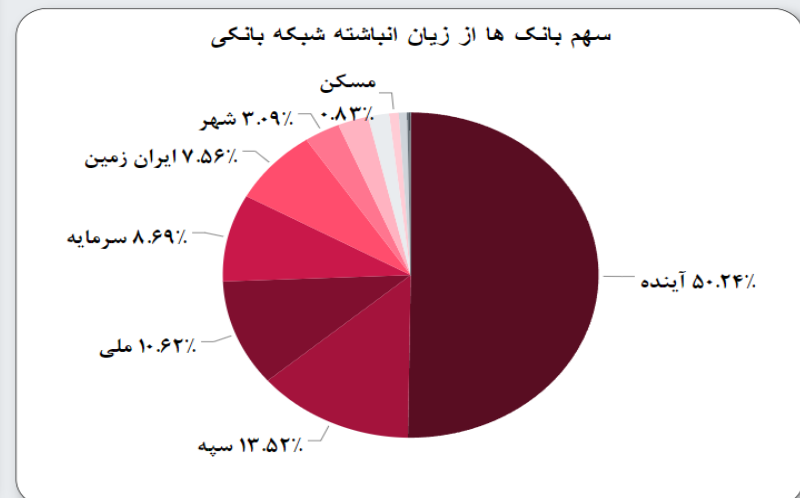
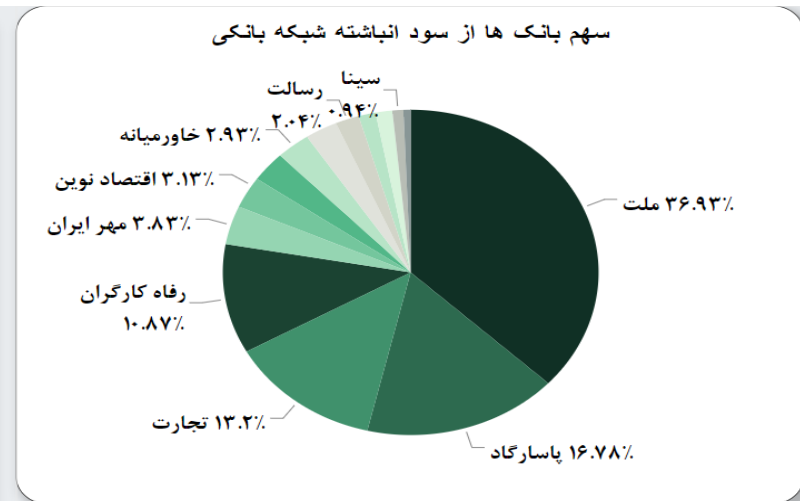
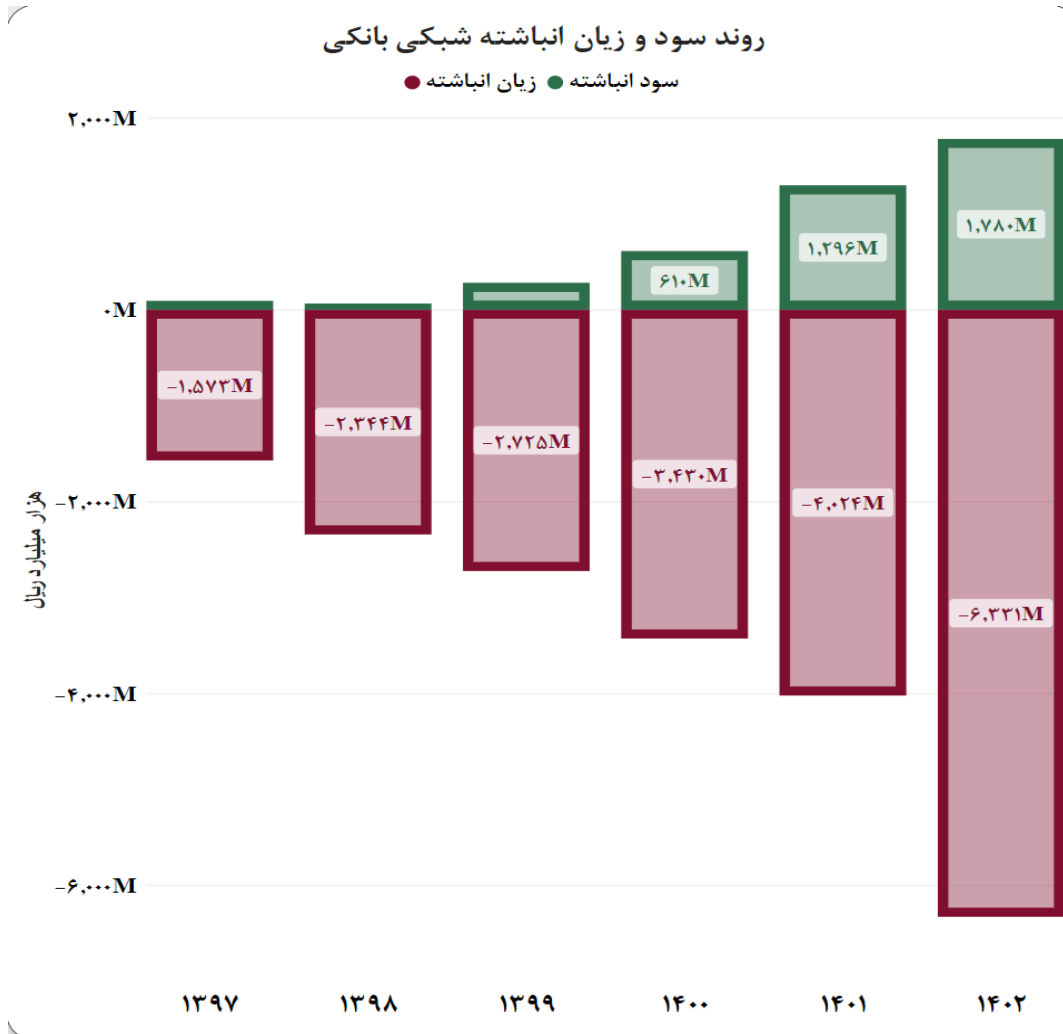


**ناترازی عملکرد  
(درآمدی - هزینه ای)**

## هزینه تمام شده پول – حاشیه سود بانک ها

نام بانک	نرخ بازدهی مشاع	قیمت تمام شده پول	حاشیه سود
آینده	۱.۷٪	۳۱.۱٪	(۲۹.۴۳)٪
سرمایه	۸.۲٪	۱۵.۸٪	(۷.۶۵)٪
گردشگری	۲۲.۸٪	۲۹.۷٪	(۶.۹۱)٪
پارسیان	۱۵.۷٪	۲۱.۷٪	(۵.۹۸)٪
کافرآین	۲۱.۸٪	۲۲.۸٪	(۱.۰۴)٪
پاسارگاد	۲۳.۰٪	۲۳.۴٪	(۰.۳۹)٪
اقتصادنویین	۲۲.۰٪	۲۱.۴٪	۰.۶۵٪
ملت	۱۷.۷٪	۱۶.۴٪	۱.۳۷٪
صادرات	۱۷.۹٪	۱۶.۵٪	۱.۴۶٪
سینا	۱۸.۷٪	۱۶.۳٪	۲.۴۷٪
سامان	۲۱.۰٪	۱۸.۰٪	۳.۰۱٪
تجارت	۱۹.۴٪	۱۶.۱٪	۳.۳۶٪
ملل	۲۴.۲٪	۲۰.۴٪	۳.۸۱٪
شهر	۲۰.۶٪	۱۴.۷٪	۵.۸۱٪
خاورمیانه	۲۱.۴٪	۱۴.۱٪	۷.۳۰٪

# روند سود و زیان انباشته شبکه بانکی



# تسهیلات پرداختی شبکه بانکی به تفکیک بخش اقتصادی

بخش	۱۴۰۰	سهم	۱۴۰۱	سهم	۱۴۰۲	سهم
	(هزار میلیارد ریال)		(هزار میلیارد ریال)		(هزار میلیارد ریال)	
کشاورزی	۱،۹۵۶	۷.۴۰٪	۲،۷۹۷	۷.۴۰٪	۳،۰۶۴	۵.۴۳٪
صنعت و معدن	۹،۲۲۰	۳۴.۷۰٪	۱۳،۹۲۵	۳۷.۰۰٪	۱۶،۷۴۳	۲۹.۶۵٪
مسکن و ساختمان	۱،۲۵۳	۴.۷۰٪	۲،۵۵۹	۶.۸۰٪	۲،۶۰۴	۴.۶۱٪
بازرگانی	۲،۵۸۱	۹.۷۰٪	۳،۳۱۳	۸.۸۰٪	۴،۴۷۴	۷.۹۲٪
خدمات	۱۱،۴۹۶	۴۳.۳۰٪	۱۵،۰۲۲	۳۹.۹۰٪	۱۹،۲۲۴	۳۴.۰۵٪
متفرقه	۳۱	۰.۱۰٪	۱۱	۰.۰۰٪	۱۳	۰.۰۲٪
صاحبان کسب و کار	۲۶،۵۳۷	۸۶.۷۰٪	۳۷،۶۲۶	۸۴.۶۰٪	۴۶،۱۲۲	۸۱.۶۹٪
مصرف کننده نهایی	۴،۰۸۵	۱۳.۳۰٪	۶،۸۵۹	۱۵.۴۰٪	۱۰،۳۳۸	۱۸.۳۱٪
مجموع	۳۰،۶۲۱	۱۰۰.۰۰٪	۴۴،۴۸۵	۱۰۰.۰۰٪	۵۶،۴۶۰	۱۰۰.۰۰٪

سهم تسهیلات بخش مسکن و ساختمان از کل تسهیلات پرداختی طی سه سال اخیر به ترتیب **۴.۷ درصد**، **۶.۸ درصد** و **۴.۶ درصد** است. رقم پرداخت شده به این بخش **حداکثر ۲،۶۰۴ هزار میلیارد ریال** بوده است. این در حالی است که عمده تسهیلات پرداختی به بخشهای صنعت و معدن و خدمات اختصاص یافته است

# سهم بانک‌ها در تأمین مالی صنعت ساختمان در دنیا

براساس تحلیل‌ها و گزارش‌های منتشرشده توسط سازمان‌های جهانی مانند بانک جهانی، صندوق بین‌المللی پول (IMF) در سطح جهانی، حدود ۷۰ تا ۸۰ درصد تأمین مالی صنعت ساختمان از طریق شبکه‌های بانکی انجام می‌شود. با این حال، این درصدها می‌توانند بسته به کشور و شرایط اقتصادی متفاوت باشند. در کشورهای توسعه‌یافته، بانک‌ها و مؤسسات مالی نقش قابل توجهی در تأمین مالی پروژه‌های ساختمانی دارند، در حالی که در کشورهای در حال توسعه، درصد تأمین مالی بانکی معمولاً کمتر است و برخی از پروژه‌ها با استفاده از منابع خصوصی یا سرمایه‌گذاری‌های دولتی تأمین می‌شوند.

# سهم بانک ها در تامین مالی صنعت ساختمان در ایران

بر اساس آمار منتشر شده بانک مرکزی میزان سرمایه گذاری بخش خصوصی در صنعت ساختمان در

مناطق شهری سال ۱۴۰۱ حدود ۶۱۶ همت بوده است. در حالی که کل تسهیلات اعطایی توسط بانک ها

در همین دوره زمانی به صنعت ساختمان (خصوصی و دولتی، روستایی و شهری) حدود ۲۵۵ همت

می باشد.



مشکلات در دسترسی به منابع مالی

ب- وضعیت تامین مالی از طریق  
بازار سرمایه

روش های تامین  
مالی از بازار سرمایه

ج) شرکت های  
سرمایه گذاری

ب) صندوق املاک  
ومستغلات

الف) صندوق زمین و  
ساختمان

# الف) ارزش بازار شرکت های ساختمانی، املاک و مستغلات و پیمانکاری بازار سرمایه ایران

نام	نماد	تعداد واحد	مساحت زمین (مترمربع)	مساحت زیربنا (مترمربع)	خالص ارزش (میلیارد ریال)	تاریخ شروع فعالیت
صندوق سرمایه گذاری نسیم	نسیم	۶۰	۲,۰۳۳	۱۳,۱۹۹	۴۱۳,۱۱۰	۱۳۹۳/۰۶/۱۲
صندوق سرمایه گذاری مسکن شمال غرب	صغرب	۹۶	۳,۰۵۰	۳۰,۰۰۰	۷۹,۹۷۹	۱۳۹۴/۰۶/۳۱
صندوق سرمایه گذاری مسکن نارون	نارون	۱۴۴	۷,۵۷۳	۱۹,۸۳۷	۱۸۵,۹۱۵	۱۳۹۳/۰۷/۰۱
صندوق سرمایه گذاری نگین شهر ری	نگین	۲۱۵	۵,۲۶۹	۶۶,۷۴۶	۲,۳۶۷,۳۱۱	۱۳۹۵/۱۲/۰۱
مجموع					۳,۰۴۶,۳۱۵	

## ب) کل ارزش دارایی ایجاد شده توسط صندوق های املاک و مستغلات در بازار سرمایه

ارزش دارایی (میلیارد ریال)	نام
۵,۰۰۰	املاک و مستغلات مالک آتیه مسکن
۱۷,۱۲۳	املاک و مستغلات امین شهر یکم
۱,۵۵۶	املاک و مستغلات نیک رای
۱,۷۶۶	املاک و مستغلات مدیریت ارزش مسکن
۹,۹۰۰	املاک و مستغلات کلید آگاه
۳۵,۳۴۵	مجموع

## ج) وضعیت تأمین مالی صنعت ساختمان از طریق شرکت های بازار سرمایه

۱۲,۰۶۴	IFB	سرمایه گذاری مسکن الوند	۱۷
۱۰,۶۸۰	IFB	شرکت سرمایه گذاری مسکن شمالغرب	۱۸
۷,۳۳۶	IFB-OTC	سرمایه گذاری توسعه عمران زاگرس	۱۹
۶,۹۵۰	IFB-OTC	س.توسعه و عمران استان اردبیل	۲۰
۵,۴۶۵	IFB	سرمایه گذاری مسکن زاینده رود	۲۱
۵,۱۰۹	IFB-OTC	س ساختمان ب نام آوران مهندسی	۲۲
۴,۲۹۳	IFB-OTC	سرمایه گذاری کوه نور	۲۳
۳,۱۲۰	IFB-OTC	شرکت ساختمان اصفهان	۲۴
۳,۰۸۶	IFB-OTC	س. ساختمانی نظام مهندسی ایران	۲۵
۲,۹۸۶	IFB-OTC	شرکت عمران و سازندگی قزوین	۲۶
۱,۵۴۸	IFB-OTC	سخت آژند	۲۷

شرکت	بازار	ارزش بازار (میلیارد ریال)
۱	TSE	۱۰۶,۳۵۳
۲	TSE	۶۴,۲۰۶
۳	TSE	۴۷,۳۲۲
۴	IFB-OTC	۴۰,۱۸۰
۵	TSE	۳۸,۵۳۰
۶	TSE	۳۶,۸۰۱
۷	IFB	۳۴,۶۱۰
۸	TSE	۳۲,۸۸۰
۹	IFB-OTC	۲۳,۸۶۶
۱۰	IFB	۲۲,۵۸۰
۱۱	TSE	۱۹,۱۷۳
۱۲	IFB	۱۶,۳۸۰
۱۳	IFB	۱۶,۱۷۲
۱۴	IFB	۱۴,۷۵۶
۱۵	TSE	۱۴,۱۲۵
۱۶	IFB	۱۲,۶۱۸

جمع ارزش بازاری شرکت های سرمایه گذاری بازار سرمایه ایران در صنعت ساختمان **حدود ۶۰ همت** می باشد.

# روش‌های تأمین مالی صنعت ساختمان

این روش‌ها بسته به نوع پروژه و میزان ریسک و بازدهی آن می‌توانند به صورت ترکیبی نیز استفاده شوند تا به بهترین نحو منابع مالی لازم برای پروژه‌های ساختمانی در ایران فراهم شود.

- بانک‌ها و وام‌های بانکی
- پیش‌فروش واحدهای ساختمانی
- صندوق‌های سرمایه‌گذاری زمین و ساختمان
- اوراق مشارکت و صکوک
- تأمین مالی جمعی (Crowdfunding)
- تسهیلات ویژه دولت
- مشارکت عمومی-خصوصی (PPP)
- صندوق‌های REITs
- روش‌های BOT و BOO
- اوراق خزانة و اسناد خزانة اسلامی

# انتخاب بهترین روش

بهترین روش ترکیبی از چند روش فوق است؛ شرکت‌های ساختمانی معمولاً از روش‌هایی مانند

پیش‌فروش و تسهیلات بانکی برای شروع پروژه استفاده می‌کنند و سپس از صندوق‌های سرمایه‌گذاری

و انتشار اوراق بدهی برای تکمیل منابع مالی بهره می‌برند. انتخاب ترکیب مناسب به شرایط مالی پروژه

و میزان ریسک‌پذیری آن بستگی دارد و استفاده از صندوق‌ها و اوراق به دلیل شفافیت بیشتر و جذب

سرمایه‌های خرد توصیه می‌شود.



# باتشکر از توجه شما

