

یادداشت



بهترین راهکار تأمین مالی بنگاه‌های راکد

رسول جاویدی

کارشناس مالی

بانک از دیرباز اصلی‌ترین مسکن برای سرمایه‌گذاری مازاد دارایی و همچنین تأمین منابع مالی برای افراد و شرکت‌ها قلمداد شده است. به‌طوری که می‌توان گفت بانک، رکن اصلی اقتصاد در گذر زمان بوده است. به مرور و با گسترش بازارهای مالی، بانک از جایگاه خود تنزل پیدا کرد و نهادهای دیگری برای سرمایه‌گذاری بهتر و پرسودتر جایگزین آن شدند. از طرف دیگر، بانک مهم‌ترین رکن تأمین مالی نیز به شمار می‌رفت، اما در ادامه نهادهای مالی جدید با معرفی ابزارهای جدید مالی سعی بر تأمین مالی داشتند، تا حدی که در سالیان اخیر سهم بسزایی در تأمین مالی در سطح بین‌المللی داشته‌اند. استفاده از ظرفیت‌های بازار سرمایه برای تأمین مالی بنگاه‌ها در حال رشد است؛ چرا که در بازار سرمایه دو دسته تأمین مالی مبتنی بر بدهی و سرمایه وجود دارد. در حالی که بانک فقط تأمین مالی از طریق بدهی را بر عهده دارد و تأمین مالی صرفاً از این طریق سبب افزایش ریسک مالی شرکت‌ها می‌شود. هر چند بانک هنوز هم به دید مردم بهترین مکان برای تأمین مالی است، اما باید به این مسئله توجه شود که بانک‌ها خود نیز دچار مشکلاتی هستند. برخی از بانک‌ها همچنان ناترازی داشته و به هر طریق و با هر نرخی سعی در جذب سپرده دارند. بنابراین، امکان تأمین مالی از بانک برای بنگاه‌ها کاری بسیار سخت است. در مقابل بازار سرمایه، طیف وسیع‌تری از روش‌های تأمین مالی را پیش روی بنگاه‌های مختلف از جمله بنگاه‌های نیمه‌تمام و راکد قرار می‌دهد تا با توجه به نیازهای خود (مبلغ و افق تأمین مالی)، دامنه انتخاب بیشتری داشته باشند و به کمک آن، به سطح مناسب و متعادلی از ریسک و بازدهی دست پیدا کنند. مزیت دیگر تأمین مالی از بازار سرمایه، صرفه‌جویی در زمان است. بنگاه‌ها می‌توانند در زمانی به مراتب کمتر، اقدام به تأمین نقدینگی لازم کنند. البته نباید از این نکته غافل شد که شرکت‌هایی که کنترل داخلی مناسبی ندارند یا گزارشات حسابرِس مستقل برای آن‌ها مناسب نیست، کار بسیار دشواری در پیش دارند. همچنین این شرکت‌ها باید اطلاعات مالی خود را در اختیار عموم قرار دهند که سبب افزایش شفافیت و رعایت بیشتر حقوق سهام‌داران خرد می‌شود. امتیاز بعدی تأمین مالی از بازار سرمایه سوق دادن نقدینگی در دست مردم به سمت تولید است که ضمن برطرف کردن نیازهای مالی بنگاه‌ها، سودی به مراتب بیشتر را نصیب سرمایه‌گذاران می‌کند. این امر برای بنگاه نیز به صرفه‌تر است؛ چون اخذ تسهیلات از بانک نیاز به روند پیچیده‌تری مانند کسب امتیازات لازم، وثایق بیشتر و پروسه طولانی‌تر دارد. به‌علاوه اینکه بر حسب نوع تأمین مالی در پایان به‌جای بازپرداخت، سرمایه‌گذاران می‌توانند در آن پروژه شریک باشند و آن پول در چرخه تولید باقی بماند. انتخاب روش تأمین مالی با توجه به نیاز شرکت‌ها می‌تواند در انواع مختلفی همچون اوراق مشارکت، اوراق اجاره و... باشد. با نگاه به سیاست‌های انقباضی، اعطای تسهیلات به‌خصوص با مبالغ بالا بسیار سخت است. اما این مورد در بازار سرمایه به راحتی امکان‌پذیر است. حتی برخی ارگان‌ها از جمله شهرداری‌ها در راستای این سیاست‌ها، اقدام به انتشار انواع اوراق سرمایه‌گذاری در بازار سرمایه می‌کنند. برای شرکت‌های کوچک‌تر نیز استفاده از ابزار مالی جدید همچون «تأمین مالی جمعی» با استقبال بسیاری روبه‌رو بوده است. همچنین باید به این نکته اشاره کرد که بانک‌ها با مسائل مختلفی دست‌وپنجه‌نرم می‌کنند و نمی‌توانند تمام نیازهای بنگاه‌های اقتصادی کشور را برطرف کنند. بنابراین نیاز است به گسترش بازارهای مالی پرداخته شود؛ چرا که هدف اصلی از ایجاد این بازارها، تأمین مالی برای شرکت‌هاست.

گفت و گو

اتمام طرح‌های نیمه‌تمام و راکد صنعتی و تولیدی یکی از وعده‌های اصلی دولت مردمی سیزدهم بوده که تاکنون به‌درستی به آن عمل کرده است. حال با توجه به تعداد زیاد واحدها، که میراث برجای مانده از دولت گذشته است، بررسی علل عدم اتمام این واحدها از اهمیت بسزایی برخوردار است. بر همین اساس، مؤسسه مطالعات

رامین بیات

روزنامه‌نگار

آمار و نتایج شناسایی طرح‌های اولویت‌دار، صنعتی معدنی و تجاری استانی-شهرستانی مبتنی بر ملاحظات آمایش سرزمین نشان می‌دهد که بالغ بر ۵۰۰ طرح نیمه‌تمام بالای ۶۰ درصد پیشرفت فیزیکی در استان‌های مختلف کشور وجود دارد که تنها حدود ۷۴۰ طرح آن بر نقشه آمایش استان مذکور و مزیت‌های رقابتی منطبق است. این بدان مفهوم است که احتمالاً در صورت به‌بهره‌برداری رسیدن آن‌ها حدود ۱۵ درصد طرح‌های مذکور قدرت رقابت‌پذیری و توان زنده ماندن در میان مدت و بلندمدت را خواهند داشت و مابقی احتمالاً به جرگه طرح‌ها راکد و یا زیر ظرفیت خواهند پیوست.

جرایی تعدد طرح‌های نیمه‌تمام

توجه به استقرار فیزیکی طرح‌های صنعتی از جنبه‌های مختلف مانند تکمیل زنجیره ارزش و کاهش هزینه‌های حمل‌ونقل ضرورت دارد. بدون در نظر گرفتن پتانسیل استان‌ها در استقرار فیزیکی طرح‌های صنعتی به دلیل عدم تکمیل زنجیره‌ها و همچنین بالا رفتن هزینه‌های حمل‌ونقل، قدرت رقابت‌پذیری محصولات تولیدی به شدت کاهش می‌یابد. نکته حائز اهمیت آنکه توسعه صنایع ایران در دولت‌های گذشته عموماً بر محور سلاقی شخصی کار آفرینان و کارخانه‌داران، ملاحظات قدرت و متغیرهای بیرونی اتفاق افتاده است. نکته مشترک در میان همه این نگاه‌ها، فقدان نظامی جامع و هدفمند در دولت‌های پیشین است. نکته دیگر آنکه بسیاری از طرح‌های صنعتی به‌خاطر عدم رعایت موارد مذکور به طرح‌های نیمه‌تمام راکد و یا زیر ظرفیت تبدیل می‌شوند که به مفهوم بالاسفاده‌ماندن منابع مالی صرف شده در این حوزه است. صدور مجوزهای صنعتی باید مبتنی و منطبق بر آمایش هر استان و شهرستان باشد. کاری که در دولت‌های گذشته انجام نشد. بسته به آنکه استان و شهرستان مدنظر صنعت پایه، کشاورزی‌محور، معدن پایه یا خدمات‌محور

کوارش

کارشناسان صنعت مسکن معتقدند که حضور چینی‌ها در صنعت ساختمان‌سازی ایران می‌تواند مزایای قابل توجهی را به دنبال داشته باشد. شرکت‌ها و کارشناسان چینی در صنعت ساختمان‌سازی دارای تجربه و فناوری‌های پیشرفته‌ای هستند که می‌تواند به بهبود فناوری و کیفیت ساخت

جزئیات حضور چینی‌ها

حمیدرضا صامی، معاون معماری و شهرسازی شهرداری تهران درباره ساخت‌وساز در تهران با مشارکت شرکت‌های چینی می‌گوید: «چینی‌ها اعلام آمادگی کرده‌اند که در حوزه مسکن ایران به‌صورت یوزانس سرمایه‌گذاری کنند(یوزانس در اصطلاح سرمایه‌گذاری به معنای توافق در پرداخت قیمت فناوری و تجهیزات دریافت شده در قبال ارائه برات‌مدت‌دار است)، مانیز در این راستا اعلام آمادگی کرده‌ایم.»

اوافزود: «اما آن‌ها در ساخت فناوری ساخت‌وبه‌کارگیری کارگر و مهندس چینی دخالت ندارند؛ چرا که توانایی‌های علمی، فنی و مهندسی کشورمان در این رشته از همه کشورهای همسایه بالاتر است و در این حوزه حرف برای گفتن داریم.»

معاون معماری و شهرسازی شهرداری تهران با بیان اینکه برای سرمایه‌گذاری چینی‌ها در تهران فعلاً گفت‌وگوهای مقدماتی مطرح شده، اضافه کرد: «نه تنها با چین بلکه با هر کشور دیگری که تمایل به سرمایه‌گذاری در تهران داشته باشد، آمادگی همکاری داریم و این فرصت را برای‌شان فراهم می‌کنیم.»

صامی اضافه کرد: «هم‌اکنون دهه پروژه به‌مانند پروژه نفرا باد، مسکن الگو و... توسط سازمان نوسازی شهر تهران و با سرمایه‌گذاری داخلی در حال اجراست. اما متأسفانه سرمایه‌گذاری در بافت‌های فرسوده برای سرمایه‌گذاران داخلی جذابیتی ندارد و سود سپرده‌گذاری آن‌ها در بانک بیشتر از

مزایای ساخت مسکن صنعتی

احمد رضا سرحدی، کارشناس اقتصاد مسکن در گفت‌وگو با «آتی‌نو» با اشاره به اینکه اگر چینی‌ها با خود فناوری ساخت



هوا و آب و آلودگی صوتی جلوگیری کند. طراحی صنعتی با رویکرد آمایشی، توسعه پایدار و هماهنگ با محیط‌زیست را ممکن می‌کند و از تخریب منابع طبیعی جلوگیری خواهد داشت. در نهایت با توجه به آمایش سرزمین، می‌توان از ایجاد طرح‌های صنعتی به نحوی که تأثیرات منفی کمتری بر محیط‌زیست داشته باشند، اطمینان حاصل کرد و از امنیت زیست‌محیطی بیشتری برخوردار شد.

آمایش سرزمین و محیط تولید

مسعود دانشمند، کارشناس اقتصادی در گفت‌وگو با «آتی‌نو» با اشاره به اینکه در برخی دولت‌های گذشته به بحث آمایش سرزمین توجه نشده، گفت: «تعداد زیاد واحدهای نیمه‌تمام تولیدی که طی این سال‌ها تابش شده حاصل این موضوع است. متأسفانه به دلیل برخی سوءمدیریت‌ها، به بحث اقلیم در جوامعی صنایع به هیچ عنوان توجه نشده است.»



سرمایه‌گذاری در بازار مسکن است. از سوی دیگر بانک‌ها نیز از سرمایه‌گذاری در حوزه مسکن منع شده‌اند. بنابراین با توجه به اینکه سرمایه‌گذاران داخلی رغبت چندانی برای سرمایه‌گذاری در این بخش ندارند، نه تنها با چین بلکه مذاکراتی هم با کشور قطر داشته‌ایم و هر کشور دیگری که در بخش مسکن تمایل به سرمایه‌گذاری داشته باشد از آن استقبال می‌کنیم.»

او ادامه داد: «سرمایه‌گذاری چینی‌ها در ساخت‌وساز رایج‌تر به سمت بافت‌های فرسوده سوق می‌دهیم. هنوز جزئیات تصمیم شهرداری تهران و طرف چینی درباره این سرمایه‌گذاری مشخص نشده و فقط مذاکرات اولیه انجام شده است. نمی‌توان درباره سرانجام گفت‌وگوها تاریخی تعیین کرد، اما مذاکرات جدی و جزئی‌تر احتمالاً بعد از عید چینی‌ها انجام خواهد شد.»

مزایای ساخت مسکن صنعتی

احمد رضا سرحدی، کارشناس اقتصاد مسکن در گفت‌وگو با «آتی‌نو» با اشاره به اینکه اگر چینی‌ها با خود فناوری ساخت

دولت سیزدهم میراث‌دار عدم توجه به بحث آمایش سرزمین

آتی‌نو علت تعداد بالای طرح‌های نیمه‌تمام تولیدی در دولت‌های گذشته را بررسی می‌کند

و پژوهش‌های بازرگانی وابسته به وزارت صمت طی پژوهشی اعلام کرده، بیش از ۴۸ هزار طرح نیمه‌تمام صنعتی، واحد راکد صنعتی و واحد زیر ۵۰ درصد ظرفیت در کشور وجود دارد. این در حالی است که یکی از دلایل عمده آمار بالای واحدهای صنعتی راکد، بی‌توجهی به استقرار فیزیکی طرح‌های صنعتی و در نظر نگرفتن آمایش سرزمین در برخی دولت‌های گذشته است.

اوافزود: «در این راستا محیط‌زیست کشور به علت عملکرد دولت‌های گذشته آسیب‌دیده است. در چنین شرایطی باید بحث آمایش سرزمین مورد توجه قرار بگیرد تا در آینده دیگر دچار چنین مشکلاتی نشویم. به‌طور قطع برنامه‌ریزی در این زمینه یک‌شبه نمی‌تواند اتفاق بیفتد و حداقل پنج سال زمان برای این کار نیاز است.»

دبیرکل اسبق خانه اقتصاد ایران اضافه کرد: «در بحث آمایش سرزمین باید به مزیت‌های نسبی هر منطقه از لحاظ جغرافیایی و منابع انسانی توجه کرد. اینکه یک واحد تولیدی در یک استان ایجاد می‌شود، می‌بایست، موضوعاتی نظیر دسترسی به مواد اولیه، بازار مصرف و حمل‌ونقل و کاهش بهای تمام شده توجه شود. متأسفانه اصلاً و ابداً در گذشته این مسائل رعایت نشده است.»

دانشمند با تأکید بر اینکه دولت باید در احداث واحدهای جدید تولیدی برای بحث محیط‌زیست اهمیت ویژه‌ای قائل شود، ادامه داد: «به دلیل اینکه در دولت‌های گذشته تحت تأثیر عوامل مختلف اقدام به تأسیس بنگاه‌ها و کارخانجاتی شده که به هیچ عنوان به مسائل زیست‌محیطی توجه نداشته‌اند، علاوه بر اینکه محیط طبیعی آن منطقه آسیب دیده، اکثر واحدها نیز نیمه‌تمام مانده و به مرحله تولید نرسیده‌اند.»

این کارشناس اقتصادی افزود: «عدم توجه به بحث آمایش سرزمین، علاوه بر این‌ها در واحدهایی که در حال حاضر زیر ۵۰ درصد ظرفیت خود مشغول هستند، به عینه دیده می‌شود. چون در موضوع مزیت‌نمایی آن منطقه ایس بنگاه‌ها ایجاد نشده‌اند، به‌رغم هزینه‌های زیادی که برای تأسیس آن‌ها شده، نتوانسته‌اند از صدر صد ظرفیت خود استفاده کنند.»

او گفت: «زمانی که یک بنگاه تولیدی ایجاد می‌شود، اما به مسئله تأمین مواد اولیه و بازار مصرف و مزیت‌نمایی توجهی نمی‌شود، قاعدتاً هزینه تولید بیش از درآمدی می‌آید و برای صاحب بنگاه از لحاظ اقتصادی صرفه‌ندارد؛ چرا که هرچه او بیشتر تولید کند، خرجش از دخلش بیشتر است و با ضرر هنگفتی روبه‌رو خواهد شد. بر همین اساس، با زیر ۵۰ درصد ظرفیت یا حتی کمتر نیز به تولید می‌پردازد.»

انتقال دانش ساخت مسکن صنعتی به ایران توسط چین

ایران کمک کند. با توجه به اقتصاد بزرگ چین و حجم بالای تولیدات، ممکن است شرکت‌های چینی قادر باشند مواد اولیه و تجهیزات را با هزینه‌های پایین‌تری فراهم کنند. این مسئله می‌تواند در کاهش هزینه‌های پروژه‌های ساختمانی در ایران تأثیرگذار باشد.

او ادامه داد: «در اینجا بحث این است که اگر چین انتقال فناوری و فناوری را در اختیار ما قرار دهد، صنعت مسکن در ایران به دانش روز در این زمینه مجهز خواهد شد. طی یک دهه گذشته در ایران با توجه به تحریم‌ها در این زمینه انتقال فناوری صورت نگرفته است.»

این کارشناس بخش مسکن با بیان اینکه دیگر در دنیا از آجر و بلوک سیمانی استفاده نمی‌کنند، گفت: «برای صنعتی‌سازی قطعات پیش‌ساخته و مصالح مدرن مورد استفاده قرار می‌گیرد، به‌طور مثال برج ۳۰ طبقه را چندماهه می‌سازند، حال آنکه ساخت چنین برجی در ایران چند سال طول می‌کشد. نکته اینجاست که اگر چینی‌ها خطوط تولید این قطعات پیش‌ساخته را در ایران احداث کنند و این خطوط در کشورمان باقی بماند، تولید و ساخت مسکن در کشور رونق خواهد گرفت.»

سرحدی با اشاره به اینکه امروزه مصالح مدرن از محصولات پتروشیمی تولید می‌شوند که این فناوری در کشور مادر بخش پتروشیمی وجود دارد، افزود: «ما باید روش سنتی ساخت مسکن را رها کنیم و با انتقال دانش و فناوری صنعتی، مسکن را به این شیوه بسازیم. وقتی چینی‌ها یک سازه عظیم را در مدت کوتاهی می‌سازند، این زمان کوتاه به‌خاطر استفاده از قطعات پیش‌ساخته است.»

این در حالی است که در ساخت مسکن به روش صنعتی، از فناوری‌های پیشرفته مانند روش‌های ساخت ماژولار، استفاده از الگوریتم‌های طراحی سه‌بعدی و فناوری‌های سخت‌افزاری (off-site) بهره گرفته می‌شود. این موارد افزایش سرعت ساخت، کاهش خطاها و افزایش دقت در اجرای پروژه‌ها را دربر دارد. همچنین استفاده از مترپال‌ها و سازه‌های استاندارد در فضای کارخانه، منجر به کاهش هدررفت منابع و مصرف انرژی خواهد شد. این روش بهبود قابلیت انرژی ساختمان‌ها را فراهم می‌کند و در اصطلاح از آن به‌عنوان «ساخت سبز» نیز یاد می‌شود. در نتیجه مزایای اقتصادی، زمانی، محیط‌زیستی و کیفی موجب جذابیت این روش در صنعت ساخت‌وساز مسکن شده است.