

رئیس اداره ابزارهای نوین مالی فرابورس ایران با تاکید بر اینکه ایجاد تعادل در بازار اوراق تسهیلات مسکن یکی از دغدغه‌های اصلی فرابورس است، اقدامات صورت گرفته در راستای ایجاد تعادل در این بازار را تشریح کرد.

به گزارش پایگاه اطلاع رسانی بازار سرمایه (سنا) و به نقل از فرابورس، علیرضا توکلی با اشاره به تاریخچه ورود اوراق تسهیلات مسکن به فرابورس گفت: اوراق تسهیلات مسکن از مهر ۸۹ با قیمتی حدود ۹۰ هزار تومان وارد بازار فرابورس ایران شد تا علاوه بر تسهیل نقل و انتقال اوراق برای متقاضیان، شرایطی فراهم شود که این اوراق در فضایی شفاف و در بازاری مبتنی بر عرضه و تقاضا مورد معامله قرار بگیرد.

به گفته وی ورود اوراق تسهیلات مسکن به بازار فرابورس باعث شد که قیمت این اوراق به حدود ۶۰ هزار تومان کاهش پیدا کند و این تعادل قیمت تا اوایل سال گذشته نیز ادامه پیدا کرد، به طوری که اوراق در محدوده ۴۰ هزار تومان معامله می‌شد.

رئیس اداره ابزارهای نوین مالی دلایل شوک قیمتی به وجود آمده در بازار اوراق تسهیلات مسکن را ناشی از افزایش تقاضا عنوان کرد و افزود: به دنبال افزایش سقف تسهیلات مسکن از ۲۰ به ۳۵ میلیون تومان، اولین شوک قیمت به بازار اوراق وارد شد چراکه تقاضای اوراق افزایش یافته بود و از طرف دیگر منابع بانک مسکن اجازه نمی‌داد تا عرضه آن نیز به صورت متقابل افزایش پیدا کند. این روند ادامه پیدا کرد تا در نهایت قیمت این اوراق به ۷۰ هزار تومان رسید.

توکلی به اولین اقدام فرابورس برای ایجاد تعادل در قیمت اوراق اشاره کرد و یادآور شد: فرابورس در همان مقطع با سهامداران عمده وارد مذاکره شد تا اوراق خود را در بازار عرضه کنند و به دنبال همین اقدام، عرضه اوراق تاحدودی افزایش پیدا کرد و بازار به تعادل رسید.

وی با اعلام اینکه شیوع اخباری مبنی بر افزایش سقف وام مسکن بار دیگر منجر به افزایش قیمت این اوراق شده است، خاطر نشان ساخت: بارها از طریق فرابورس، بانک مسکن و همچنین وزارت راه و شهرسازی اعلام شده که طرح‌های مطرح در رسانه‌ها هیچ‌کدام به تسهیلات مسکن مرتبط نیست، اما با این حال عده‌ای با تصور اینکه سقف وام افزایش خواهد یافت به این بازار هجوم آورده‌اند و تقاضا بار دیگر افزایش یافته است.

رئیس اداره ابزارهای نوین مالی فرابورس ایران از صفر بودن شاخص سفته بازی یا معاملات مازاد در این بازار خبر داد و تصریح کرد: بانک مسکن در هر ماه ۴۰۰ میلیارد تومان اوراق عرضه می‌کند اما تقاضا در بازار ۶۰۰ میلیارد تومان است و همین فاصله ۲۰۰ میلیارد تومانی میان عرضه و تقاضا منجر به افزایش قیمت‌ها شده است بنابراین نمی‌توان آن را ناشی از سفته‌بازی دانست.

به گفته توکلی تعیین سقف خرید ۹۰ برگه برای هر کد معاملاتی و همچنین محدودیت ۶۰ روزه برای فروش اوراق، دیگر اقدامات ضربتی فرابورس برای متعادل کردن بازار اوراق تسهیلات مسکن بود اما به جهت تقاضای بالا در این بازار، این اقدامات نیز تنها به صورت مقطعی منجر به کاهش قیمت شد.

وی در بخش دیگری از سخنان خود از طراحی مدل‌های جدید سپرده‌پذیری برای ارایه اوراق تسهیلات در بانک مسکن و نهایی شدن این مدل‌ها در آینده‌ای نزدیک خبر داد و گفت: تقویت بخش عرضه عملی‌ترین راهکاریست که باید از جنبه‌های مختلف به آن اندیشید و ابلاغ مجوز سازمان بورس به صندوق‌های سرمایه‌گذاری برای سپرده‌گذاری در بانک مسکن و دریافت اوراق حق تقدم تسهیلات این بانک اقدامی در همین راستا بوده است تا از این طریق منابع بانک مسکن تجهیز شود و توان این بانک برای عرضه اوراق بیشتر در بازار تسهیلات مسکن افزایش یابد.

وی همچنین انتشار مستقیم اوراق «تسه» به پشتوانه مطالبات بانک مسکن را یکی دیگر از تصمیمات گرفته شده برای ایجاد تعادل در قیمت اوراق تسهیلات مسکن عنوان کرد و افزود: این طرح با پیگیری‌های فرا بورس ایران پس از بررسی‌های بانک مسکن و با هماهنگی بانک مرکزی و سازمان بورس به زودی اجرایی خواهد شد.

توکل‌ی راه‌اندازی صندوقی با درآمد ثابت به منظور بازارگردانی اوراق تسهیلات مسکن را راهکاری دیگر به منظور ایجاد تعادل در این بازار دانست و توضیح داد: این صندوق قرار است با سود تضمین شده ضمن تجهیز منابع خود از طریق جمع‌آوری سرمایه‌های سرمایه‌گذاران، در بانک مسکن سپرده‌گذاری کرده و امتیاز تسهیلات مسکن ناشی از این سپرده‌گذاری را در بازار فرا بورس عرضه کند، ضمن آنکه با تحدید دامنه نوسان و همچنین بازارگردانی اوراق، به ایجاد و حفظ تعادل در این بازار کمک خواهد کرد.