

تأمین مالی پروژه‌های ساخت و ساز در کانادا

نگارنده: رضا قاضی، مشاور وام



با تجربیات متنوع در این بخش می‌گردد. از این‌رو در این مقاله به تشریح جزئیات بیشتری در رابطه با تأمین مالی اینگونه پروژه‌ها پرداخته خواهد شد تا با بالا بردن میزان آگاهی خوانندگان، سبب افزایش بهره‌وری فعالین در صنعت ساخت و ساز گردد. در ادامه به فعالیت‌هایی که تحت پوشش این گونه از وام‌ها قرار می‌گیرند اشاره خواهد شد و سپس جزئیاتی از شرایط مالی و اداری این وام‌ها ارائه می‌گردد.

ساخت و ساز (با هدف استفاده شخصی و یا فروش) در کشور کانادا نیز همچون بسیاری از نقاط دیگر جهان از در دسترس‌ترین فعالیت‌های اقتصادی می‌باشد. نرخ بازگشت سرمایه‌ی معمولًا بالا، مدت زمان کوتاه اجرای پروژه و در نتیجه کاهش خطر سرمایه‌گذاری، در دسترس بودن منابع مورد نیاز، و امکان سرمایه‌گذاری و فعالیت در پروژه‌های متنوع از جمله مواردیست که سبب جذابیت این نوع فعالیت اقتصادی و سرمایه‌گذاری افراد مختلف

متقاضیان دریافت وام ساخت و ساز

تأمین مالی ساخت و ساز همانطور که از نام آن بر می‌آید به پروژه‌هایی با موضوع ساختمان سازی تعلق می‌گیرد. به طور اختصار این نحوه تأمین مالی در پروژه‌های زیر قابل استفاده می‌باشد.

- بازپرداخت اقساط وام خود نباشد، وام دهنده‌گان بنا بر رتبه بندی خواهند توانست اصل و بهره وامی را که در اختیار مالک قرار داده بودند را بازپس گیرند. وام دهنده‌ای که رتبه اول را دارد در این پروسه از اولویت برخوردار خواهد بود.
- به طور معمول این وام می‌تواند تا ۸۵٪ ارزش ارزیابی شده ملک را پوشش دهد.
- این وام با ۱۵٪ پیشرفت فیزیکی پروژه ساخت به وام گیرنده قابل پرداخت خواهد بود.
- ۱۰٪ از مبلغ هر نوبت پرداخت به عنوان ضمانت در یک حساب واسطه^۱ نزد کیل حقوقی وام دهنده خواهد ماند. شایان ذکر است که این مبلغ تا زمانی که در اختیار وام گیرنده قرار نگرفته، در محاسبه بهره وام لحاظ نخواهد شد.
- ۱۰٪ ضمانت (مورد اشاره در بند قبل) ۴۵ روز پس از تکمیل پروژه در اختیار وام گیرنده قرار خواهد گرفته، و پس از آن در محاسبه بهره وام لحاظ خواهد شد. در پاره‌ای از موارد این سپرده ده درصدی ۴۵ روز پس از اولین پرداخت قابل آزادسازی می‌باشد. اجرت وام دهنده، هزینه مشاوره قانونی، و هزینه بنگاه وام^۲ از نوبت اول پرداخت کسر خواهد شد.
- از نوبت دوم پرداخت، تمام پرداخت‌ها مشمول هزینه‌های احتمالی ارزیابی مجدد ملک یا مشاوره قانونی خواهد بود.
- زمان بندی پرداخت و مبالغ آن بر مبنای درصد پیشرفت پروژه تعیین خواهد شد.
- بهره وام از مبالغ پرداختی بعدی کسر خواهد شد. بدین معنی که قسط بعدی پس از کسر بهره وام به وام گیرنده پرداخت خواهد شد.
- بهره وام به صورت ماهانه قابل پرداخت بوده یا از مبلغ وام پرداختی نوبت بعد کسر می‌شود.

در پایان همانطور که از نکات ذکر شده بر می‌آید، با توجه به تنوع گزینه‌های مربوط به تأمین مالی ساخت و ساز و همچنین وسعت و گوناگونی پروژه‌های مرتبط با ساخت و ساز، صاحبان اینگونه طرح‌ها می‌توانند با بهره گیری از این اهم تأمین مالی، بر میزان سوداوری چرخه اقتصادی و عملیاتی فعالیت‌های خود بیافزایند.

خصوصیات تکنیکی وام ساخت و ساز

همانطور که پیش‌تر ذکر شد، وام ساخت و ساز می‌تواند شعاع گستردگایی از فعالیت‌های سرمایه‌گذاری سازندگان حرفه‌ای، انبوه سازان و حتی سازندگان خرد را در بر گیرد، اما به طور اهم و خلاصه از خصوصیات تکنیکی وام ساخت و ساز می‌توان به موارد زیر اشاره نمود:

- وام ساخت و ساز می‌تواند در رتبه بندی‌های مختلفی بر سند ملک به ثبت رسیده و میتواند در رتبه‌های اول، دوم و یا سوم قرار گیرد (نرخ بهره نیز بر این اساس متفاوت خواهد بود). این رتبه بندی بدان معنی است که درصورتی که شخص وام گیرنده قادر به

۱	Builders
۲	Equity
۳	Bridge Loan
۴	Renovation

راههای متفاوت استفاده از ارزش انباشته شده املاک در کسب و کارهای کوچک



نگارنده: رضا قاضی
کارشناس امور وام و تامین مالی

ENTREPRENEUR

هزار دلار می‌باشد و این ملک مسکونی در حال حاضر به میزان ۲۰۰ هزار دلار دارای مانده وام مسکن می‌باشد. بنابراین سرمایه مستثمر در این واحد مسکونی (سرمایه اندوخته شده در ملک) مبلغ ۳۰۰ هزار دلار می‌باشد. این مبلغ دقیقاً همان نقطه قوتی است که برای یک کسب و کار کوچک به کار می‌آید. با توجه به روند رو به رشد قیمت املاک طی سالیان گذشته و با فرض ادامه داشتن این روند، می‌توان نتیجه گرفت که با طولانی‌تر شدن زمان مالکیت و افزایش ارزش ملک، سرمایه انباشته شده در آن بیشتر خواهد شد. در دنیای سرمایه گذاری این رابطه به صورت زیر ارائه می‌گردد:

سود = مالکیت × زمان
حال آنکه تصمیم به استفاده یا عدم استفاده از این سود و منفعت بستگی به شرایط و استراتژی شخص سرمایه گذار دارد.

بسیاری از مشتریان در صنعت وام واژه^۱ ETO را شنیده‌اند، حال آنکه آشنایی آنها الزاماً به معنی آگاهی کامل از کاربردها، مزایا و معایب این ابزار مالی نمی‌باشد. در این زمینه محصولات مالی متنوعی همچون خطوط اعتباری محافظت شده در مقابل ملک^۲ و انواع دیگری از محصولات جهت استفاده از سرمایه‌ی اندوخته شده در ملک^۳ مورد استفاده صاحبان کسب و کارهای کوچک می‌باشد.

اما "سرمایه‌ی اندوخته شده در ملک" چیست و چگونه محاسبه می‌گردد؟ این سرمایه به ما به التفاوت ارزش ملک مسکونی از مانده بدھی‌های وام مسکن و یا وام ساخت و ساز متعلق به آن اطلاق می‌گردد. به عنوان مثال، ارزش ملک مسکونی شما ۵۰۰

-
- | | |
|---|------------------------|
| ۱ | Equity Take Out |
| ۲ | Secured Line of Credit |
| ۳ | Equity |

دربافت وام مسکن منجر به ثبت ملک به عنوان وثیقه نزد وام دهنده خواهد بود و این وام بر سند ملک ثبت خواهد گردید. بسته به شرایط، یکی از راهکارها، جایگزینی وام موجود بر ملک با وامی جدید به مبلغ بالاتر و شرایط مناسب‌تر می‌باشد. در این صورت مقداری از سرمایه انباشته شده در ملک به صورت نقدی و یکجا در اختیار صاحب ملک قرار می‌گیرد تا در جهت راهاندازی کسب و کاری کوچک مورد استفاده قرار گیرد. در اتخاذ این تصمیم عواملی همچون نرخ بهره وام جاری، جریمه فسخ قرارداد وام با بانک، هزینه‌های حقوقی و شرایط وام مسکن جدید تأثیرگذار می‌باشند.

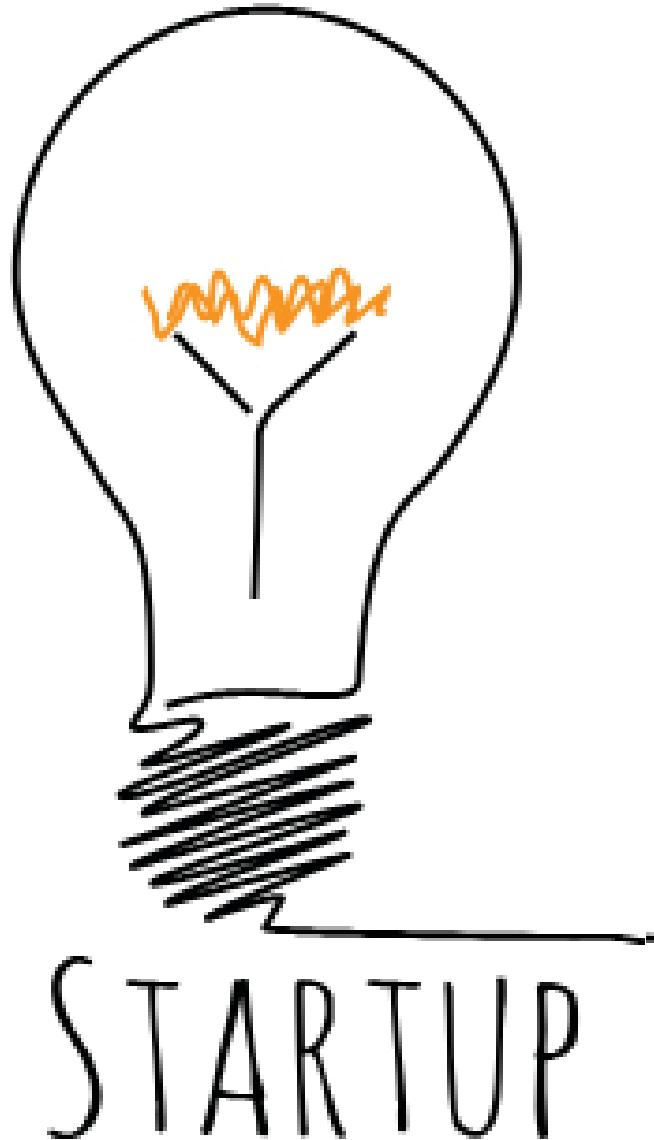
Secured Line of Credit

خط اعتباری محافظت شده به عنوان راه حلی دیگر در استفاده از سرمایه انباشته شده در ملک توصیه می‌گردد. این نوع خط اعتباری معمولاً با وثیقه قرار دادن ملک، مشمول پرداخت بهره‌ای پایین‌تر نسبت به خطوط اعتباری بدون وثیقه می‌باشد. این نوع تأمین مالی دارای انعطاف پذیری بیشتری بوده و ام گیرنده بنا بر نیاز خود به برداشت از این حساب تا سقف مورد تأیید توسط مؤسسات مالی^۴ اقدام می‌نماید. در این صورت بهره پرداختی تنها بر مبلغ برداشت شده محاسبه و مورد مطالبه قرار می‌گیرد. همچنین وام گیرنده می‌تواند پرداخت‌های ماهیانه خود را تا جایی کاهش دهد که تنها به پرداخت بهره بپردازد^۵ و اصل وام را ماهانه بازپرداخت ننماید. رتبه بندی ثبت این نوع خط اعتباری بر سند ملک، معمولاً در رده اول یا دوم صورت می‌گیرد. در همین حال میزان بازپرداخت آن بسته به نظر و توانایی وام گیرنده دارد. این انعطاف در میزان و دفعات استفاده از وام و بازپرداخت آن از بارزترین خصوصیات این نوع تأمین مالی است. وام گیرنده با بهره گیری از این انعطاف خواهد توانست امور مالی کسب و کار خود را بهتر مدیریت نماید.

صاحبان کسب و کارهای کوچک با استفاده از این روش‌های تأمین مالی فعالیت‌های اقتصادی، می‌توانند به یکدست کردن قرض‌ها، کاهش نرخ بهره‌های پرداختی و به خصوص تأمین مالی مرحله رشد و توسعه کسب و کار خود بپردازنند.

در پایان اشاره مجدد به این موضوع خالی از لطف نمی‌باشد که استفاده از ثروت موجود در ملک و واحدهای مسکونی منبع بسیار خوب و قابل استفاده‌ای جهت پیشبرد اهداف کاری و عملیاتی افراد می‌باشد. علاوه بر آن استفاده از این روش به لحاظ هزینه و فایده اقتصادی نیز سبب منفعت مالی صاحبان کسب و کار می‌گردد. این روش معمولاً با هزینه‌ای پایین‌تر و سرعت بیشتر نسبت به سایر روش‌های تأمین مالی که بر پایه صورت‌های مالی و عملیاتی است، قابل انجام می‌باشد و استفاده از آن به عنوان اهرمی قابل اتكا به صاحبان کسب و کارهای کوچک و مالکان بخش خصوصی توصیه می‌گردد.

۴ Approved Credit Limit
۵ Interest Only Payment



Equity Take Out

حال با در نظر گرفتن تعريف ارائه شده از سرمایه‌ی انباشته شده، به راهکارهای استفاده از آن می‌پردازیم. سؤال اصلی در این زمینه چگونگی دسترسی به این سرمایه و مزایای استفاده از آن می‌باشد. در این مسیر پیش از هر چیز باید به این نکته اساسی توجه نمود: "هرگز در هنگام اضطرار و عجله و به عبارت دیگر بدون طرح و برنامه قبلی از این نوع تأمین مالی استفاده نکنید." چراکه در اجرای این طرح و استفاده از این سرمایه شاخص‌های بسیاری دخیل می‌باشند که نیاز به بررسی موشکفانه، زمان و تخصص دارند. مرحله اول در این مسیر نیاز سنجی و اصولاً پاسخ به این پرسش است که "این سرمایه را برای چه استفاده‌ای می‌خواهیم؟" قطعاً پاسخ جامع به این سؤال توسط مالک و با مشاوره کارشناسان مهرب وام میسر می‌باشد. در هر صورت، استفاده از این سرمایه، مانند

قوانين جدید دریافت وام مسکن

نگارنده: رضا قاضی، مشاور وام

با مطالعه ابتدایی، هدف از این لایحه ارتقاء سازگاری در پروسه بررسی و ارزیابی اعطای وام مسکن^۱ و ایجاد شفافیت و اطلاع رسانی در این زمینه بیان می‌گردد. این لایحه به عنوان متممی بر لایحه قبلی (B-۲۰)، که در تابستان گذشته منتشر و لازم الگرا گردید، معرفی شده است و چهارمین لایحه در ادامه اجرای سیاست‌های سختگیرانه اعطای وام مسکن به منظور کاهش اشتیاق عمومی در اخذ وام‌هایی با ریسک بالا (مانند وام‌هایی با نسبت بدھی بالا) می‌باشد.

در لواح قبلي، ابتدا مدت زمان استهلاک اينگونه وام‌ها^۲ به ۲۵ سال کاهش پيدا کرد که نهايita منجر به تغييراتي در نحوه محاسبه و ميزان نسبت‌های مهمی که در ارزیابی تقاضای وام گيرندگان مورد استفاده قرار می‌گيرند شد. از جمله اين فاكتورها می‌توان به نسبت بدھي به درآمد، بدھي نا خالص به درآمد، و نسبت کل وام به ارزش ملک اشاره کرد. از عمدۀ تأثیرات ناشی از تغييرات در اين قانون می‌توان به روش بررسی و اعطای وام مسکن، خصوصاً در موارد

سرانجام پس از ماه‌ها گمانه زنی در خصوص قوانین جدید دریافت وام مسکن (B-۲۱)، نسخه ابتدایی آن جهت بررسی اهل فن به صورت عمومی انتشار یافت. اين نسخه اولیه هم اکنون در معرض بحث و کارشناسی صاحب‌نظران قرار دارد تا در روز بیست و سوم ماه می‌جهت انتشار نسخه نهايی آماده گردد. در اين خصوص عکس العمل‌های ابتدایی کارشناسان حاکی از آن است که تغييرات ایجاد شده تأثیر چندانی در روند فعلی بازار مسکن نخواهند گذاشت. بررسی‌های ابتدایي نشان می‌دهند که هدف از انتشار اين لایحه، ایجاد تغييراتي در نحوه بيمه‌گذاري قراردادهای وام مسکن با پيش پرداخت كمتر از بیست درصد می‌باشد. در اين مقاله نگاهی کوتاه به ابعاد مختلف اين لایحه خواهيم داشت.

۱ Underwriting

۲ Amortization

۴- یکسانسازی و استفاده مرتبط از نسبت‌های مالی متقارضیان در بررسی توانایی آنان در بازپرداخت اقساط وام و سایر هزینه‌های حتمی و محتمل در مسیر اخذ وام و خرید مسکن.

در مجموع با در نظر گرفتن تمامی نکات مستتر در لایحه جدید، افراد خود اشتغال اصلی‌ترین گروهی خواهند بود که در معرض تبعات اجرای این طرح قرار می‌گیرند. این گروه از متقارضیان در گذشته (و حتی در حال حاضر) با استفاده از امکان پرداخت پیش‌پرداخت بیشتر، وام دهنده‌گان را ودار به چشم پوشی از سایر شرایط پریسک خود می‌کردند؛ از جمله مواردی همچون عدم برخورداری از ثبات درآمدی، پیشینه اعتباری، و یا مشکلات مالیاتی. حال آنکه تأکید لایحه جدید بر این اصل می‌باشد که متقارضیان باید دارای شرایط متوازن و همسان در تمام زمینه‌های تأثیر گذار بر ریسک مالی خود باشند و دارا بودن شرایط مناسب در بعضی از موارد، دیگر نخواهد توانست باعث چشم‌پوشی وام دهنده‌گان از دیگر شرایط غیر شفاف مالی و درآمدی متقارضیان وام مسکن باشد. با احتساب این یکسانسازی در لایحه جدید در احراز صلاحیت متقارضیان وام باید به انتظار نشست و شاهد عکس العمل افراد خود اشتغال که نزدیک به بیست درصد از جمعیت شاغل کانادا را تشکیل می‌دهند بود و تأثیر آن را بر بازار مسکن ارزیابی کرد.

در انتهای نگارنده بر این باور است که با توجه به افزایش میزان سرمایه خصوصی موجود در بازار تأمین مالی و پررنگ شدن نقش مشاوران وام و بنگاه‌های مالی خصوصی، به عنوان واسطه تأمین مالی، اکثر افراد خود اشتغال جهت تهیه وام مسکن مبتنی بر ارزش املاک تکیه بیشتری بر وام‌دهنده‌گان خصوصی خواهند داشت. در نتیجه تقاضا برای تأمین وام از مؤسسات خصوصی افزایش خواهد یافت.



تجدد وام^۳ و استفاده از ارزش ملک در دریافت خطوط اعتباری^۴ اشاره نمود. خوشبختانه در نتیجه اعلام لایحه جدید تغییری در وضعیت متقارضیان وام مسکن مورد انتظار نمی‌باشد. حال آنکه عده تأثیر بر نحوه عملکرد بیمه گذاران وام مسکن مانند Genworth و CMHC Canada Guarantee خواهد بود.

تا چه میزان متقارضیان خرید مسکن در معرض نتایج اجرای این دو قانون می‌باشند؟

با مطالعه عمیق‌تر قوانین جدید اولین مسئله‌ای که می‌توان نتیجه گرفت عدم تأثیر آن بر خریداران عادی بازار مسکن می‌باشد. منظور از این دسته خریداران کسانی هستند که شاغل بوده، منبع مشخص و قابل اعتمادی از درآمد دارند، دارای رتبه اعتباری قابل قبول بوده، و در نهایت بررسی شرایط مالی آنها نشان از درجه خطر پایین‌تری دارد. اگرچه این لوایح بیش از پیش خواهان بررسی موشکافانه واجدین شرایط دریافت وام از سوی وام‌دهنده‌گان می‌باشد، ولیکن این درجه از دقت در بررسی شرایط متقارضیان وام، مدت‌بهاست که از سوی بانک‌ها در حال اجرا است.

به نظر می‌رسد که قانون گذاران در چهار زمینه تأکید به بررسی بیشتر از سوی وام‌دهنده‌گان دارند. این چهار بخش به اختصار به شرح زیر می‌باشند:

۱- قانون تأکید بسیاری به مشارکت خریداران واحدهای مسکونی، حداقل به میزان پنج درصد پیش پرداخت دارد. حال آنکه این لایحه حساسیت بیشتری نسبت به منابع تأمین مالی مبلغ پیش پرداخت نیز نشان می‌دهد. در موارد بسیاری دیده شده که خریداران برای فراهم نمودن پیش پرداخت نیز از اهرم‌های مالی و وام‌های دیگر استفاده کرده‌اند که این خود باعث افزایش ریسک برای طرفین وام می‌باشد.

۲- تأکید قانون گذار به افزایش دقت در بررسی شرایط متقارضیان وام تمام جوانب درخواست آنها را شامل می‌گردد. بخصوص متقارضیانی با درجه ریسک بالاتر، سرمایه گذاران خارجی، افراد غیر مقیم و اتباع غیر کانادایی ساکن کانادا).

۳- روش‌های هوشمندانه برای بررسی پیشینه اعتباری متقارضیان و همچنین احراز اشتغال آنان بر اساس مدارک ارائه شده نیز باید به دقت اجرا گردد. در این بخش تأکید زیادی شده است بر افزایش اهرم‌های کنترلی جهت بررسی شرایط افراد خود اشتغال.^۵

^۳ Refinance

^۴ Home Equity Line of Credit

^۵ Self-Employed