

جزئیات وام اجاره مسکن

را حله شعبانی- طرح وام اجاره مسکن توسط بانک مسکن و به منظور کمک به قشر مستاجر ارائه شده است. نکته حائز اهمیت این جاست که این طرح به دو صورت مورد ارزیابی و حمایت قرار می‌گیرد. حالت اول، راه‌اندازی صندوق حمایت از «ودیعیه» مستاجران است؛ به این شکل که موجودی این صندوق از پس‌اندازهای مردمی شکل می‌گیرد و هیچ وابستگی به منابع دولتی وجود ندارد. برای استفاده از این وام مستاجران واجد شرایط می‌توانند برای تأمین تمام یا بخشی از مبلغ ودیعیه (رهن) خانه خود در این صندوق سپرده‌گذاری کنند و از تسهیلات آن بهره‌مند شوند. حالت دوم، کمک به مستاجران از طریق تأمین «اجاره‌بها» است. در این حالت، مستاجران واجد شرایط می‌توانند مبلغی را در بانک مسکن سرمایه‌گذاری کنند و با استفاده از سود حاصل از سپرده‌گذاری، قدرت بیشتری برای پرداخت اجاره‌بها داشته باشند.

این طرح از مرداد ماه و با اولویت تهران و هفت کلان شهر دیگر در اختیار مستاجران واجد شرایط قرار گرفته و تا دی ماه تمدید شده است. طی اعلام وزارت راه، مسکن و شهرسازی، وام اجاره مسکن به مستاجران واحدهای تا ۷۵ متر در تهران و تا ۹۰ متر در هفت کلان شهر دیگر پرداخت می‌شود. علاوه بر این، فرم «ج» متقاضی باید سبز باشد. به این معنی که از تسهیلات دولتی بخش مسکن استفاده نکرده باشد. همچنین اولویت استفاده از وام اجاره مسکن با دهک‌های پایین‌تر جامعه است.

مزیت وام اجاره مسکن برای مستاجران

این وام می‌تواند بخشی از فشار مالی بر مستاجران را کاهش دهد. هم‌اکنون نرخ تبدیل رهن به اجاره، بین ۳۰ تا ۳۶ درصد است؛ یعنی هر یک میلیون تومان ودیعیه مسکن در کمترین حالت معادل ۳۰ هزار تومان است و فرد مستاجر در پایان قرارداد یک ساله خود ۳۶۰ هزار تومان بابت یک میلیون تومان ودیعیه باید پرداخت کند. قرار است وام ودیعیه اجاره مسکن با سود ۱۸ درصد به مستاجران عرضه شود.

اقساط وام اجاره مسکن

این وام تنها به دارندگان قراردادهای رسمی اجاره میان موجر و مستاجر پرداخت می‌شود و متقاضیان برای ورود به این فرایند باید کد رهگیری را دریافت کرده باشند.

اقساط تسهیلات ودیعیه رهن و اجاره در این طرح به شکل زیر است:

وام ۱۰ میلیون تومانی	۸۰ هزار تومان
وام ۲۰ میلیون تومانی	۱۷۰ هزار تومان
وام ۳۰ میلیون تومانی	۲۵۰ هزار تومان
وام ۴۰ میلیون تومانی	۳۳۰ هزار تومان
وام ۵۰ میلیون تومانی	۴۰۰ هزار تومان
وام ۶۰ میلیون تومانی	۵۰۰ هزار تومان
وام ۷۰ میلیون تومانی	۶۰۰ هزار تومان

جدال عوامل مثبت با نقدینگی ترسو

انرژی‌های انباشت شده، بورس را صعودی می‌کند؟

جواد غیاثی
تحلیل‌گر بورس

بهار امسال هیچ دلیل و بهانه قوی برای رشد بورس وجود نداشت؛ قیمت نفت و کالاهای اساسی نزولی بود و محدودیت‌های کرونا نفس اقتصاد جهانی را گرفته بود. اما بازار سرمایه کشور بر موج نقدینگی بی‌محابا رشد می‌کند. اکنون در آغاز نیمه دوم سال شرایط نسبتاً معکوسی ایجاد شده است. رشد نرخ ارز در بازار تا محدوده ۳۰ هزار تومان و رشد نرخ نیمایی تا ۲۳ هزار تومان، شرایط مناسبی برای شرکت‌ها ایجاد کرده است. موضوعی که در گزارش‌های فروش یک ماهه منتهی به شهریور ۹۹ خود را نشان داده است. علاوه بر آن موج حمایت‌ها از بورس همچنان ادامه دارد و ممکن است طبق فرضیه تأخیر ذاتی اثرگذاری سیاست‌های دولت در اقتصاد، اثر تجمیعی آن حمایت‌ها در دوره‌ای که انتظارش نمی‌رود ظاهر شود. اما نقدینگی ترسیده، استراتژی کوتاه مدتی در پیش گرفته و بعد از هر رشد کوتاه، فشار فروش ایجاد می‌کند. در این شرایط فعلاً نقدینگی ترسو بر بهبود عوامل بنیادین در بخشی از بازار غلبه کرده است. برعکس بهار که نقدینگی جسور و متهور، حتی خبرهای بد را هم تبدیل به بهانه‌ای برای رشد بیشتر بازار می‌کرد. اما عوامل بنیادین، چه زمانی و چگونه می‌توانند جهت نقدینگی را عوض کنند. برخی معتقدند با توجه به حمایت‌های صورت گرفته، ممکن است این زمان خیلی دیر نباشد. در ادامه عواملی که طبق آن برخی معتقد به رشد بورس هستند را بررسی می‌کنیم.

نرخ ارز و رشد درآمدها در بخشی از بازار

نرخ ارز نسبت به متوسط سال قبل بیش از دو برابر رشد کرده است و این فرصتی عالی برای شرکت‌های صادرات محور است. هفته قبل درباره بیم و امیدهای ارزی بورس نوشتیم. اکنون بهتر است که چند مثال را مرور کنیم. مثلاً فولاد کاوه در ۵ ماه ابتدایی امسال ۱۸۵۳ میلیارد تومان فروش صادراتی داشته است یعنی متوسط ماهانه حدود ۳۷۰ میلیارد تومان. این شرکت در شهریور به تنهایی ۷۴۴ میلیارد تومان فروش صادراتی داشته است که بیشتر از دوبرابر متوسط ۵ ماه اول سال است. این مقایسه شهرپور با ۵ ماه اول است. در مقایسه فروش شرکت در شش ماه اول امسال با شش ماه اول سال قبل هم به رشد مشابهی می‌رسیم؛ جایی که کل فروش از ۲۶۳۰ میلیارد تومان به ۴۳۲۹ میلیارد تومان رسیده یعنی حدود ۶۵ درصد رشد کرده است. طبیعتاً میزان رشد سود خالص بیشتر از رشد درآمد خواهد بود چرا که اکثر هزینه‌های مهم داخلی (مثل انرژی، مواد اولیه و دستمزد) یا رشد نکرده‌اند یا با نسبت بسیار کمتری نسبت به رشد نرخ ارز و قیمت فروش رشد کرده‌اند.

اگر گزارش‌ها را بررسی کنید جهش درآمدی را در گزارش شهریور بسیاری از شرکت‌های کالایی (کامودیتی محور) خواهید دید. به عنوان یک مثال دیگر شرکت تازه وارد آریاسول را در نظر بگیرید. این شرکت که هم‌اکنون با نسبت قیمت به درآمد گذشته نگر حدود ۲۰ معامله می‌شود، کل فروش خود را در شش ماه اول امسال به بیش از ۶ هزار میلیارد تومان رسانده

است که ۵۰ درصد بالاتر از شش ماه اول سال قبل است. فروش شهرپور هم حدود ۵۰ درصد بیشتر از متوسط پنج ماه اول سال است. این نشان می‌دهد که اگر روند شهرپور ادامه یابد رشد فروش و سود بسیار بیشتر از متوسط شش ماهه خواهد بود.

تأخیر زمانی همیشگی حمایت‌ها؛ فتر در می‌رود؟

مخالفتان دخالت دولت در اقتصاد و از جمله بورس دلایل متعددی دارند که یکی از آن‌ها تأخیر ذاتی دولت است. دولت و سیستم‌های تصمیم‌گیری دولتی، اصولاً به اندازه بازار و واحدهای اقتصادی چابک نیستند.

به همین خاطر هنگام مداخله در اقتصاد، ساز و کارها را دچار سردرگمی می‌کنند. چنان‌چه سیاست‌های پولی یا مالی که اگر به موقع اجرا شوند موثر واقع می‌شوند، از قضا در دوره بعدی اجرا می‌شوند که اثر معکوس خواهد داشت! درباره بورس هم همین‌گونه است. مسئولان حدود دو ماه است که به دنبال حمایت از بورس هستند و تصمیمات زیادی هم گرفته‌اند که البته فقط بخشی از آن اجرایی شده است. مثل رفع ممنوعیت حضور بانک‌ها در بورس و همچنین برداشت از صندوق توسعه. فرض کنید در روزهایی که به خاطر افت شدید قیمت سهم‌ها و رشد شدید نرخ ارز بنیاد بخشی از بازار در حال تقویت است، نقدینگی جدید ناشی از سیاست‌های اخیر هم بالاخره وارد بورس شود. افزایش ضریب سرمایه‌گذاری صندوق‌ها و افزایش شدید حدود اعتباری را هم اضافه کنید. سیاست‌های دولت و سازمان بورس که

جهت‌نهایی بازار در کوتاه مدت را نه سیاست‌های دولت و نه بنیاد تعیین می‌کند بلکه جهت نقدینگی است. هم‌اکنون شاهد چرخش سرمایه ترسو و محتاط نسبت به بهبود عوامل مثبت و حمایت‌ها هستیم. چرخش واقعی بازار زمانی رخ خواهد داد که این دو به موازنه برسند و بعد جهت نقدینگی تغییر کرده و به کمک عوامل بنیادین بیاید



بنیادین بیاید. برخی معتقدند این اتفاق ممکن است در همین روزها رخ دهد؛ روزهایی که گزارش‌ها در حال رسیدن است و حقوقی‌ها در حال خرید. علاوه بر آن بازار دو هفته نزولی دیگر (از ۲۶ شهریور) را هم پشت سر گذاشته و در معاملات روز چهارشنبه شاهد سطحی از تعادل در بازار بودیم؛ تعادلی که دو گروه غیربنیادین اما مهم بازار، یعنی بانکی-خودرویی‌ها را هم از فشار فروش رها کند. این موضوع در کنار وضعیت شرکت‌های بنیادین صادرات محور می‌تواند دیر یا زود، روند بازار را تغییر دهد. نوسانات هفته اخیر نشان داد که دوره نوسان‌گیری (سرمایه‌گذاری بسیار کوتاه مدت) به سر آمده و باید دوباره افق سرمایه‌گذاری را میان مدت ترسیم کرد.

در دوره ریزش شدید بازار در گیر و دار بررسی و تصویب بود و دردی از بازار دوا نکرد، ممکن است در آینده که نیازی به حمایت از بازار نیست موثر بیفتند و این می‌تواند در حکم یک فتر فشرده عمل کند!

روند بازار و جهت نقدینگی

با همه این‌ها، چنان‌چه در مقدمه بحث هم آمد، جهت‌نهایی بازار در کوتاه مدت را نه سیاست‌های دولت و نه بنیاد تعیین می‌کند بلکه جهت نقدینگی است. هم‌اکنون شاهد چرخش سرمایه ترسو و محتاط نسبت به بهبود عوامل مثبت و حمایت‌ها هستیم. چرخش واقعی بازار زمانی رخ خواهد داد که این دو به موازنه برسند و بعد جهت نقدینگی تغییر کرده و به کمک عوامل