

شرایط دریافت سند ملک برای ضمانت وام کرونا

وام جعاله ۴۰ میلیون شد

را حله شعبانی- کسب و کارهای مشمول دریافت وام کرونا باید حداقل یک یا دو ضامن دولتی به بانک‌ها معرفی کنند که آن‌ها باید حداقل ماهانه ۱۲ میلیون تومان حقوق دریافت کنند. همچنین، دیده شده بانک‌ها سند ملک را هم به این دلیل که از ارزش وام بیشتر است، از متقاضیان این وام به عنوان ضمانت قبول نمی‌کنند. دبیر کانون بانک‌ها و موسسات اعتباری خصوصی در توضیحاتی گفت: بانک‌های خصوصی این گونه وام‌ها را از محل سپرده‌های مشتریان خود می‌پردازند و برای اطمینان حاصل کردن از برگشت پول مشتریان، باید امکان بازپرداخت آن در صورت عدم ایفای تعهدات بدهکار فراهم شود. جمشیدی با تأکید بر این که ضامن وام کرونا برای کسب و کارها حتماً نباید کارمند دولت باشد، بلکه می‌تواند ضامن غیردولتی

هم باشد، افزود: حتی متقاضیان برای ضمانت می‌توانند ملک ارائه دهند اما به شرط این که ارزش آن برابر با مبلغ وام باشد، زیرا در غیر این صورت برای بانک‌ها از منظر تبلیغ، فروش و مزایده آن مشکل ایجاد می‌کند. همچنین، هر فردی که دارای درآمد مطمئن باشد، می‌تواند ضامن وام کسب و کار شود. ملکی که مورد ضمانت قرار می‌گیرد باید معادل ۵۰ درصد ارزش طلب باشد، زیرا زمانی که طلب معوق می‌شود، وجه التزام از آن گرفته و هزینه‌های دادگاه و وکیل نیز به آن اضافه می‌شود. ارزش ملک برای ضمانت وام تا حدودی می‌تواند بیشتر از مبلغ آن باشد، اما از آن جا که بانک‌ها در تملک و فروش آن ملک با مشکل مواجه می‌شوند، ترجیح می‌دهند که ملک‌هایی با ارزش بیشتر از مبلغ وام را قبول نکنند.

بانک مسکن برای تحرک بخشیدن به بازار خرید و فروش مسکن با افزایش قدمت ساختمان‌های مشمول دریافت تسهیلات مسکن از ۲۵ سال به ۳۰ سال ساخت موافقت کرد. آثار مثبت این سیاست در آمار ماه گذشته مشهود است و باعث افزایش چند درصدی تسهیلات پرداخت شده خرید مسکن در بانک شده است. مدیر عامل این بانک از پیشنهاد بانک برای افزایش سقف تسهیلات مسکن از محل اوراق حق تقدم استفاده از تسهیلات، به بانک مرکزی خبر داد و افزود: بانک پیشنهاد افزایش سقف تسهیلات مسکن از محل اوراق ربه بانک مرکزی داده است که با نظر مساعد آن مقام مرجع همراه است. مدیر عامل بانک مسکن تصریح کرد: همچنین طرح بانک برای افزایش دو برابری سقف تسهیلات جعاله مورد موافقت بانک مرکزی واقع شده است. در آخرین جلسه هیئت مدیره مصوب شد که در مشارکت مدنی تا ۸۰ درصد هزینه باقی مانده اجرای پروژه از محل اوراق حق تقدم، تسهیلات ساخت مسکن پرداخت شود که این موضوع می‌تواند به افزایش توان مالی سازندگان و رونق بخش مسکن منجر شود.

جواد غیانی
تحلیل‌گر بورس

سهامداری بدون نیاز به حمایت دولت

اهالی تازه وارد بورس، آینده سهام و میزان ضرر و زیان خود را وابسته به حمایت دولت و حقوقی‌هایی دانند در حالی که این رویکرد اشتباه است

بازار سرمایه هفته نیمه تعطیل گذشته را نیز با افت دسته جمعی قیمت‌ها و شاخص‌ها پشت سر گذاشت تا دوباره هراس از نبود خریدار و قفل شدن نمادها در صف‌های فروش در بازار سرمایه ایجاد شود. این فشار فروش سسنگین در حالی است که با رشد نرخ ارز نیمایی به محدوده ۲۱ هزار تومان، رشد قیمت‌های جهانی و فضای توری اقتصاد داخلی، برخی سهام‌های بازار به کلی حباب خود را از دست داده‌اند و نسبت قیمت به درآمد آن‌ها (Forward P/E) جذاب و بدون ریسک ارزیابی می‌شود. با این حال فضای هیجانی و هراس ایجاد شده مانع از متعادل شدن بازار می‌شود و فشار فروش حتی در سهام‌های بنیادین هم وجود دارد. بازار به خاطر تلقی غلط ایجاد شده، برای گونه رشد منتظر حمایت دولت و حقوقی‌هاست. این در حالی است که اولاً یک بازار کارا و منطقی، بازاری است که بر اساس مولفه‌های اقتصادی عمل کند و بی‌نیاز از مداخلات باشد. هر بازاری در نهایت محکوم به تسلیم شدن در برابر اصول اقتصادی است، ولو در کوتاه مدت دخالت‌های دولت یا رفتارهای رهمه‌ای، منطق متفاوتی برای بازار رقم بزند. ثانیاً باز یگرانی در بازار سرمایه موفق می‌شوند که رویکرد و راهبرد معاملاتی شخصی داشته باشند و دولت و رفتار دولت را هم صرفاً به عنوان یک متغیر از ده‌ها متغیر در نظام معاملاتی خود لحاظ کنند. در ادامه در خصوص دو موضوع فوق، مخصوصاً ایجاد نظام شخصی معاملاتی، بیشتر توضیح می‌دهیم.

این روزها که بازار سرمایه منفی است و افراد زیان دیده‌اند، بسیاری کلافه‌اند و نمی‌دانند که چه باید بکنند. مدام اخبار را مرور می‌کنند تا ببینند که حمایتی در کار هست یا نه؟! اما گره زدن سرنوشت دارایی (حتی اگر مازاد باشد) به رفتار دولت یا حقوقی‌ها، کاری بسیار خطرناک و غیر حرفه‌ای است

مقدمات ایجاد یک نظام معاملاتی مدون چیست؟

واقع بینی و خودآگاهی یکی از مهم‌ترین مقدمات ایجاد یک نظام معاملاتی کارا است. باید ماهیت بازار سرمایه را بشناسید و همزمان با انتظار سود، انتظار زیان هم داشته باشید. اگر واقع بینانه وارد بازار نشوید، ممکن است مدت‌ها ضرر کنید و بر اساس انتظارات یا آرزوهای غیرواقعی، سبد سهام خود را کوچک و کوچک‌تر ببینید. خودآگاهی هم مهم است. چقدر ریسک‌پذیر هستید و چه پولی را وارد بازار کرده‌اید. شخصیت شما (میزان ریسک‌پذیری) چگونه است و وضعیت مالی واقعی شما چگونه است؟ اگر سود کنید چه می‌شود و اگر زیان کنید چه خواهد شد؟ طبیعتاً اگر واقع بین نباشید و خودشناسی کافی هم نداشته باشید، ممکن است رفتارهای پرریسک مثل ورود به بازار با وام را انجام بدهید. بدانید که یک اشتباه در این دو حوزه (واقع بینی و خودآگاهی) منجر به اشتباهات مکرر خواهد شد. مثلاً ممکن است با پول قرض (یا پول ضروری) وارد بازار شوید و بعد از تجربه زیان، در اثر شخصیت زیان‌گریز شدید خود، برای جبران آن دست به رفتارهای کوتاه مدت و پرریسک دیگر بزنید که نتایج آن معلوم نخواهد بود. با این مقدمه، برویم سراغ مولفه‌های ایجاد یک نظام معاملاتی شخصی مدون.

افسار سرمایه‌ها را به عوامل نامعلوم گره نزنید

این روزها که بازار سرمایه منفی است و افراد زیان دیده‌اند، بسیاری کلافه‌اند و نمی‌دانند که چه باید بکنند. مدام اخبار را مرور می‌کنند

تا ببینند که حمایتی در کار هست یا نه؟! اما گره زدن سرنوشت دارایی (حتی اگر مازاد باشد) به رفتار دولت یا حقوقی‌ها، کاری بسیار خطرناک و غیر حرفه‌ای است. رفتار دولت قابل پیش‌بینی نیست و ممکن است بسیاری از اظهارات دولتی‌ها، بدون تأمل کافی و بدون پشتوانه اجرایی باشد. معمولاً بازارها به مراتب تحلیل‌پذیرتر از دولت‌ها هستند. بنابراین اگر می‌خواهید در بازار سرمایه موفق باشید بهتر است اصول ساده آن را رعایت کنید و افسار سرمایه‌تان را دست خودتان نگه دارید. اما چگونه؟

۳ مولفه نظام معاملاتی شخصی؛ سبب، افق زمانی، حد سود و زیان

اگر شما واقع بین و خودآگاه باشید به طور طبیعی به نظام معاملاتی کارا خواهید رسید. اما در این جا ما یک گام پیش می‌رویم و یک نظام معاملاتی را معرفی می‌کنیم. تشکیل سبد متنوع اولین گام است که بارها درباره آن صحبت کرده‌ایم.

۱ تشکیل سبد: شما بعد از بررسی‌ها به سبب‌های سهام می‌رسید و سرمایه را به نحو مشخصی بین آن تقسیم می‌کنید. هر سهمی را که وارد سبد شما می‌شود دقیقاً بررسی می‌کنید و می‌دانید که چرا آن را خریدید؟ به خاطر رشد درآمدها؟ به خاطر طرح توسعه؟ به خاطر رشد قیمت محصولات؟ به خاطر ارزش دارایی‌ها؟ به خاطر افزایش سرمایه و سبد باید متنوع باشد هم از نظر گروه و هم از نظر دلیل رشد. مثلاً اگر قرار است به خاطر احتمال افت نرخ ارز، سهم‌هایی را که واردکننده هستند بخریم، همه پول را در این گونه شرکت‌ها سرمایه‌گذاری نکنیم

تا اگر تحلیل غلط از آب در آمد، سبد ما به کلی افت نکند. ضمناً سهم باید نقدشونده هم باشد.

۲ حد سود: اما درباره هر سهم باید دو کار دیگر را هم انجام دهید. اولاً انتظار سود خود را مشخص کنید. مثلاً فرض کنید که می‌خواهید نماد فولاد کاوه را در قیمت ۱۹۰۰ تومان وارد سبد خود کنید. علت انتخاب هم طرح‌های توسعه‌ای و رشد نرخ ارز نیمایی است. بر اساس بررسی‌ها و رشد احتمالی سودآوری، انتظار دارید که قیمت هر سهم با ۳۰ درصد رشد به ۲۴۷۰ تومان برسد. لذا حد سود شما ۳۰ درصد است.

۳ افق زمانی: از نظر زمانی نیز انتظار این است که آثار طرح‌های توسعه‌ای و رشد نرخ ارز طی شش ماه آینده در قیمت سهام ظاهر شود. از این رو افق زمانی شما هم ۶ ماه است.

۴ حد زیان: اما واقع بینی حکم می‌کند که سوی دیگر را هم ببینید. یعنی حالتی که تحلیل شما به هر دلیلی غلط از آب در آمد. مثلاً طرح



توسعه به دلیل کرونا با تأخیر اجرا می‌شود و نرخ ارز هم افت می‌کند و در سطوح فعلی پایدار نمی‌ماند. یا این که فضای هیجانی سسنگین بر بازار حاکم می‌شود و اجازه رشد به بازار را نمی‌دهد. در این حالت باید بدانید که تا کجا با سهم می‌مانید. مثلاً ممکن است بگویید تا افت ۱۰ درصد یا ۲۰ درصد یا ۳۰ درصد هم با سهم می‌مانید اما بیش از آن را تحمل نمی‌کنید. طبیعتاً باید مدام تحلیل خود را به روز کنید و ببینید که آیا مبنای تحلیلی شما هنوز برقرار است یا تضعیف یا تقویت شده است. اگر به هر دلیلی تحلیل شما غلط از آب درآمد بهتر است به محض رسیدن به حد زیان سهم را از سبد خود خارج کنید.

این یعنی نظام (یا پلن یا سیستم) معاملاتی شخصی و پایبندی به آن. اگر این اصول را رعایت کنید، هراسی از این روزها نخواهید داشت و نیاز هم نخواهد بود چشم به حمایت دولت داشته باشید.