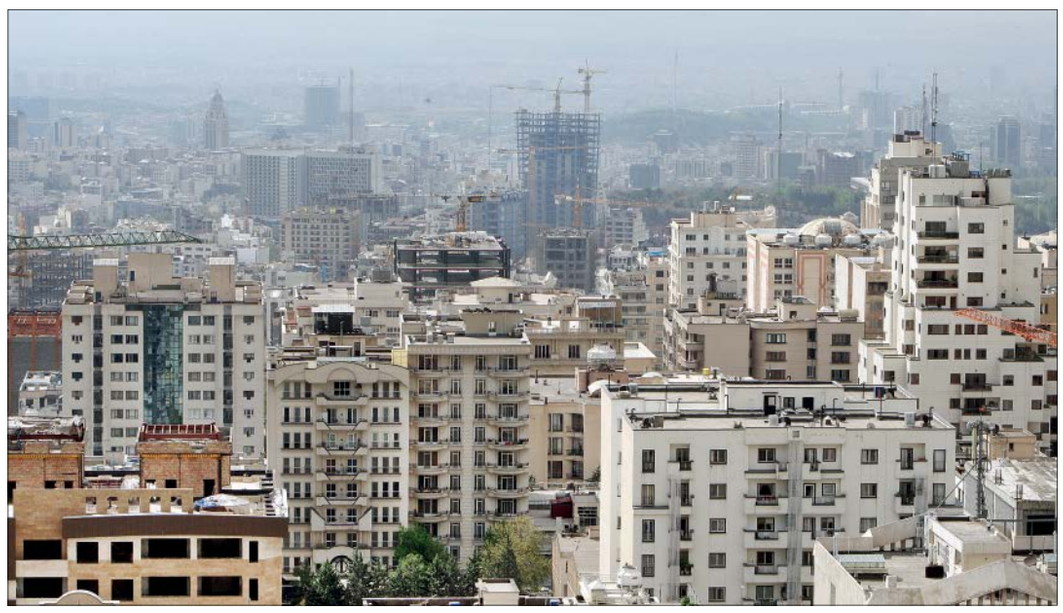
موافقان چه می‌گویند؟

- در این طرح مردم، رسانه‌ها و نهادهای دولتی می‌توانند روند واگذاری‌ها را مشاهده و پیگیری کنند.
- خریداران در این طرح با هر وضعیت مالی می‌توانند حداقل یك متر واحد مسکونی خریداری کنند.
- اجرای این طرح تا حدی می‌تواند منجر به رونق بازار مسکن شود.

مخالفان چه می‌گویند؟

- پیش‌فروش مسکن متری در اصل طرحی غیرکارشناسی و شکست‌خورده است.
- مشخص نیست مبانی حقوقی موجود، اجازه چنین کاری در بورس کالا را می‌دهد یا خیر؟
- این طرح هیچ تاثیری در کاهش قیمت مسکن ندارد.



آیا عرضه مسکن در بورس می‌تواند مردم را به خانه‌دار شدن امیدوار کند؟

بازی مسکن در زمین بورس

محمدحسین علی‌اکبری
اقتصاد

طبق آخرین گزارش بانك مرکزی متوسط قیمت هر متر مربع مسکن در تهران به چیزی بیش از ۲۰ میلیون تومان رسیده است. بر این اساس به طور متوسط برای خرید یك واحد آپارتمان ۵۰ متری در تهران حداقل به یك میلیارد تومان نقدینگی نیاز است. افزایش افسارگسیخته قیمت مسکن در یك سال گذشته را می‌توان ناشی از شرایط اقتصادی کشور، افزایش قیمت مصالح و آهن‌آلات ساختمانی و البته حضور سفته‌بازانه برخی صاحبان نقدینگی و نقش پررنگ دلال‌ها در این بازار دانست. اگر چه خانه‌دارشدن در همه ادوار سخت بوده، اما این موضوع چند سالی است از مرز سخت بودن عبور کرده و تبدیل به یك آرزو شده، به طوری که افرادی که فاقد واحد مسکونی هستند دیگر امید چندانی به خانه‌دارشدن ندارند. حتی تسهیلات مسکنی دولت نیز نتوانسته دردی از این بخش درمان کند. به طوری که حتی با فرض در نظرگرفتن اعطای سقف تسهیلات مسکن به میزان ۲۴۰ میلیون تومان در خوشبینانه‌ترین حالت تنها یك چهارم قیمت کل یك مسکن نقلی، آن هم در جنوبی‌ترین نقطه شهر تامین می‌شود. از این رو و با افزایش هزینه‌های تامین مسکن به خصوص در شهرهای بزرگ دولت سیاست‌های خود را از خرید مسکن به ارائه تسهیلات برای اجاره مسکن تغییر داد! اما آنطور که مشخص شده شرایط دریافت این تسهیلات نیز سخت و همراه با پیچ و خم‌های فراوانی بوده و نتوانسته رضایت خاطر شهروندان ایرانی را فراهم کند.

بازهم پای بورس در میان است

چند هفته‌ای است که زمزمه‌های اجرای طرح جدیدی از سوی دولت در راستای حمایت از خانه‌دار شدن مردم به گوش می‌رسد. گویا با رونق‌گرفتن بازار سرمایه طی یك سال اخیر بورس پای ثابت تمام اتفاقات و طرح‌های اقتصادی دولت است. یك پای تمام طرح‌های دولت از گشایش اقتصادی تا واگذاری شرکت‌های دولتی تحت عنوان صندوق‌های دارا و حتی راه‌هایی برای خانه‌دارکردن مردم به بورس ختم می‌شود. براساس مواد ۱۶ و ۱۷ قانون رفع موانع تولید رقابت‌پذیر و ارتقای نظام مالی کشور، تمامی بانك‌ها و موسسات اعتباری موظفند تا بخشی از اموال خود اعم از منقول، غیرمنقول و سرقفلی را که به تملك آنها و شرکت‌های تابعه آنها درآمده و به تشخیص شورای پول و اعتبار و بانك مرکزی جمهوری اسلامی ایران مازاد است، واگذار کنند. در این قانون بر استفاده از سازوکار بورس کالای ایران در این حوزه نیز تاکید شده است، موضوعی که به عرضه نخستین ملك از اموال غیرمنقول دولت در بورس کالا منجر شد.

بر اساس این طرح، دولت قصد دارد از طریق اوراق سلف، پیش‌فروش واحدهای مسکونی در بورس کالا را آن هم به صورت متری اجرایی کند. در صورت نهایی شدن این طرح، پیش‌فروش متری مسکن از طریق اوراق سلف موازی استاندارد در بورس کالا اجرایی خواهد شد. آنطور که خبرنگار جام جم کسب اطلاع کرده سازو کار پیش‌فروش متری مسکن از طریق اوراق سلف موازی استاندارد به این صورت است که هر فردی با هر میزان آورده‌ای می‌تواند در ساخت مسکن سرمایه‌گذاری کرده و پس از آن بر اساس آورده نقدی، متراژی از یك واحد مسکونی به افراد متقاضی تعلق می‌گیرد. به بیان بهتر در این طرح شرکت سازنده و انبوه‌ساز یا هر مجموعه‌ای که در حال ساخت مسکن است، می‌تواند با هدف تأمین مالی و حتی فروش خانه‌هایی که در حال ساخت آن هستند اقدام به انتشار اوراق سلف موازی استاندارد کنند، اوراقی که البته قابل تحویل در سررسید بوده و فرد می‌تواند در سررسید به ازای متراژهای معینی که تعیین شده، اوراق را تأمین کرده و اقدام به تحویل واحد مسکونی کند. به این صورت که اگر قرار است فردی ۸۵ متر خانه تحویل بگیرد باید بتواند به آن تعداد اوراق تأمین کند یا این‌که اوراق را در سررسید با سود مشخصی که در نظر گرفته شده تسویه نقدی کند. یعنی در زمان سررسید باقیمانده اوراق را به قیمت روز خریداری کرده و مالك آن واحد مسکونی شود یا اوراق خود را به قیمت روز به غیر واگذار کند.

طرحی برای حفظ ارزش پول

هر چند برخی مدافعان اجرای این طرح معتقدند یکی از اهداف اجرای این طرح کمك به خانه‌دار شدن مردم در شرایط تورمی موجود است اما عده‌ای اجرای این طرح را صرفا راهی برای حفظ ارزش پول شهروندان و البته تامین مالی انبوه‌سازان برای ساخت مجتمع‌ها و پروژهای بزرگ خانه‌سازی می‌دانند. این افراد معتقدند هیچ‌کس با پیش‌خرید چند متر خانه ساخته‌نشده خانه‌دار نخواهد شد، بلکه نهایت عملکرد اجرای این طرح این است که ارزش پول شهروندان متناسب با افزایش قیمت خانه رشد کرده و از تورم خانه عقب نخواهد ماند.

طرح پیش‌فروش، باعث تعدیل قیمت مسکن می‌شود

معاملات مسکن در بورس کالا قرار است از دو مسیر پیگیری شود؛ یکی مربوط به فروش اموال مازاد دولت و بانك‌ها و جایگزین کردن روش مزایده‌های پاکتی و دیگری بحث تامین مالی از طریق بازار سرمایه است. بر اساس بند ۱۹ سیاست‌های ابلاغی رهبر معظم انقلاب برگزاری مزایده در تابلوی بورس کالای ایران از سوی بورس کالا پیگیری شده و با همکاری وزارت راه و شهرسازی اولین معامله مسکن توسط شرکت عمران شهر جدید پردیس در چهارشنبه گذشته در بورس کالا کلید خورده است. بر این اساس، شرکت سرمایه‌گذاری مسکن وابسته به بانك مسکن، اولین درخواست پذیرش به بورس کالا را ارائه کرده و منتظر تاییدیه هیات پذیرش سازمان بورس است. از طرفی، پیش‌فروشنده‌ها باید نزد اتاق پایاپای بورس تضمین داده و متعهد شوند واحدهای مسکونی، تجاری و اداری را به صورت پیش‌فروش یا فروش متری در زمان سررسید تحویل می‌دهند. همه می‌دانیم در حالت عادی پیش‌خرید کردن واحدهای مسکونی دارای ریسك بالایی بوده و خیلی اوقات خریداران با مشکلاتی مواجه می‌شوند؛ مشکلاتی که آنها را راهی راهروی دادگاه‌ها می‌کند. در واقع پیش‌خریدارها زمانی که پیش‌فروشنده به تعهدات خود عمل نمی‌کنند دست پایین را دارند و حاضرند بیشتر از مبلغ قرارداد بپردازند تا واحد مسکونی وعده داده شده را تحویل بگیرند. در ضمن پیش‌فروشنده خسارتی که در قرارداد منعقد شده را نمی‌پردازد، اما بر اساس آنچه گفته شده در این طرح تضامین لازم از تحویل دهنده توسط بورس کالا دریافت می‌شود تا پیش‌خریدار با خیال راحت‌تری اقدام به سرمایه‌گذاری کند. در واقع می‌توان گفت در این طرح بورس کالا به نوعی تضمین‌کننده و ضامن خوش‌قولی پیش فروشنده‌ها خواهد بود.

ضمن این‌که اگر در زمان سررسید قرارداد پیش‌خرید متراژی کسی به اندازه متراژ یك واحد مسکونی باشد فرد می‌تواند آن واحد را به صورت کامل تحویل بگیرد. در غیر این صورت یا باید مابه‌التفاوت آن را پرداخت کند یا متراژ خریداری شده از جانب خود را به قیمت روز به فرد دیگری بفروشد. البته در این زمینه سه مکانیسم تعیین حداقل سود، تعیین حداکثر سود و تعیین قیمت روز در زمان سررسید به صورت اختیاری در نظر گرفته شده تا افراد برای ارائه خدمات، گزینه‌های بیشتری برای انتخاب داشته باشند.

راهکار درست چیست؟

با توجه به افزایش میزان تعداد خانوارهای مستاجر طی سال‌های اخیر به طوری که در حال حاضر چیزی حدود ۹ میلیون خانوار ایرانی اجاره‌نشین بوده و دارای منزل شخصی نیستند، به نظر می‌رسد هدف اصلی اجرای این طرح کمك به شهروندان در راستای خانه‌دارشدن آنان است. با این حال، اگر دولت به دنبال طرحی در راستای تامین مسکن برای مردم و خانه‌دار شدن تعداد بیشتری از شهروندان ایرانی است، مسیر پیش‌رو مسیر نادرستی است. بهتر است برای تحقق این امر مبالغ تعیین برای تسهیلات مسکن افزایش و بازپرداخت این تسهیلات طولانی‌تر شوند. این اقدام، بهترین روش برای تامین نقدینگی مورد نیاز خانوارها با هدف افزایش قدرت خرید آنهاست. همچنین کمك به تولیدکنندگان بخش مسکن به منظور کاهش قیمت تمام شده می‌تواند مورد توجه دولت قرار بگیرد که مهم‌ترین قسمت آن در اختیار گذاشتن زمین ارزان قیمت به انبوه‌سازان است.

کارشناسان در گفت‌وگو با جام جم

فرشید ایلاتی، کارشناس حوزه مسکن	**هدف دولت صرفا تقویت بورس است** اگر سرمایه‌گذار قیمت نیمی از متراژ خانه مسکونی را پرداخت کرده باشد برای دریافت نیمی دیگر باید به قیمت روز مابقی مبلغ را بپردازد که این موضوع سود حاصل شده یا صرفه‌جویی صورت گرفته در بخش اول را از بین می‌برد. فروش متری مسکن از زمان دولت اصلاحات بارها مطرح شده اما خروجی خاصی نداشته است. در حال حاضر نیز اگرچه اولین بار است که این طرح در بورس کالا عرضه می‌شود اما قطعا منجر به خانه دار شدن افراد نخواهد شد. بلکه دولت قصد دارد از بازار بزرگ مسکن برای تقویت بازار سرمایه استفاده کند اما مطمین باشید خانه دار شدن افراد متقاضی از این طریق، قطعا در برنامه نهایی این طرح استفاده کند.
فرشید پورحاجت، دبیر کانون سراسری انبوه‌سازان کشور	**مسکن ارزان نمی‌شود** طرح پیش‌فروش متری، قبلا در پدیده شاندیز اجرا شده و شکست خورده است اما این بار ساز و کار اجرای آن تغییر کرده و دولت قصد دارد این طرح را از طریق بورس کالا انجام دهد. با این حال، طرح پیش‌فروش متری مسکن باعث تعادل‌بخشی بازار مسکن نخواهد شد اگر چه بورس کالا اعلام کرده هر فرد حقیقی یا حقوقی به هر میزانی که سرمایه دارد می‌تواند برای ساخت مسکن سرمایه‌گذاری کند اما مطمئن باشید این کار باعث کاهش قیمت مسکن نخواهد شد. بلکه ورود مسکن به بازار بورس باعث افزایش قیمت مسکن خواهد شد و افرادی که در این زمینه سرمایه‌گذاری می‌کنند خانه‌دار نمی‌شوند، بلکه در نهایت ارزش پول آنها متناسب با نرخ تورم حفظ می‌شود.
جواد فلاح، مدیر مطالعات اقتصادی شرکت بورس کالای ایران	**افزایش عرضه مسکن با اجرای این طرح** زمانی که خریدار وارد این بازار می‌شود این امکان را در بازار ثانویه خواهد داشت که تا زمان ساخته شدن ملك، اوراق خود را به فروش برساند، در نتیجه سرمایه‌گذاری در تولید مسکن نقدشونده‌تر خواهد شد. ضمن این‌که افراد می‌توانند قبل از ساخته شدن کامل ملك مورد نظر، متر مربع‌های خود را به فروش برسانند. در صورت پذیرش سازمان بورس به منظور تامین مالی برای ساخت مسکن سرمایه‌های خرد مردم به سمت تولید این کالا هدایت می‌شوند که قطعا در قیمت آن به دلیل رشد عرضه تاثیر خواهد داشت و همین موضوع می‌تواند افراد زیادی را خانه‌دار کند.
حسام عقبایی، نایب رئیس اتحادیه مشاوران املاك	**بورس یعنی بازی با سرمایه** مسکن باید از بازار سرمایه خارج شود؛ نه این‌که به آن وارد شود. باید به سمتی برویم که مسکن به عنوان کالای سرمایه‌ای به کالای مصرفی تبدیل شود. این در حالی است که وقتی مسکن را به بورس می‌بریم، سرمایه‌گذارها وارد این حوزه می‌شوند. بی‌شك این افراد برای انجام کارهای خیر وارد بورس نمی‌شوند. بورس به معنای سود و بازی کردن با سرمایه در جهت افزایش آن است. ضمن این‌که مسکن یك کالای غیرهمگن است، از این رو نمی‌توان آن را در بورس عرضه کرد، چرا که خروجی راه‌اندازی بورس مسکن فقط افزایش قیمت است.

هر چند برخی مدافعان اجرای این طرح معتقدند یکی از اهداف اجرای این طرح کمك به خانه‌دار شدن مردم در شرایط تورمی موجود است اما عده‌ای اجرای این طرح را صرفا راهی برای حفظ ارزش پول شهروندان و البته تامین مالی انبوه‌سازان برای ساخت مجتمع‌ها و پروژهای بزرگ خانه‌سازی می‌دانند

نبض اقتصاد

نرخ تورم نقطه‌ای مرداد به ۳۰/۴ درصد رسید

براساس گزارش مرکز آمار ایران شاخص قیمت مصرف‌کننده مردادماه، نرخ تورم نقطه‌ای گروه عمده «خوراکی‌ها، آشامیدنی‌ها و دخانیات» با افزایش ۰/۵ واحددرصدی به ۲۶درصد و گروه «کالاهای غیرخوراکی و خدمات» با افزایش ۲/۸ واحددرصدی به ۳۲/۶درصد رسیده است.

منظور از نرخ تورم نقطه‌ای، درصد تغییر عدد شاخص قیمت، نسبت به ماه مشابه سال قبل می‌باشد. نرخ تورم نقطه‌ای در مرداد ۱۳۹۹ به عدد ۴/۳۰درصد رسیده است؛ یعنی خانوارهای کشور به طور میانگین ۳۰/۴درصد بیشتر از مرداد ۱۳۹۸ برای خرید یك «مجموعه کالاها و خدمات یکسان» هزینه کرده‌اند. نرخ تورم نقطه‌ای مرداد ۱۳۹۹ در مقایسه با ماه قبل ۳/۵ واحددرصد افزایش یافته است. / مرکز آمار

۲۵درصد سهام شستا در بورس ارائه می‌شود

محمد شریعتمداری وزیر تعاون، کار و رفاه اجتماعی در مورد دریافت بیمه بیکاری کارگرانی که به خاطر کرونا به صورت اجباری بیکار شدند، گفت: مشکلاتی در سامانه ثبت کارگران ایجاد شده بود که این مشکلات رفع و قرار شد با ثبت‌نام در سامانه کارا، زمینه‌ای فراهم شود تا کارگرانی که در شرایط کرونا به صورت اجباری بیکار شدند، طبق مصوبه ستاد ملی کرونا به میزان ۵۵درصد حداقل مزد کارگران به علاوه ۵درصد برای هر سر عائله دریافت کنند و کسانی که از ۲۰ اسفند سال گذشته تاکنون بیکار شده‌اند، مشمول این بیمه بیکاری می‌شوند.

وی درباره این‌که قرار بود میزان بیشتری از سهام شرکت شستا در بورس عرضه شود، خاطرنشان کرد: ارزش شرکت شستا در روز اول ۱۵۰ هزار میلیارد تومان بود که الان ارزش بازاری آن به حدود ۵۰۰ هزار میلیارد تومان رسیده و اگر ۲درصد از سهام این شرکت هم بیشتر در بورس ارائه شود، حجم بالایی خواهد بود، اما ما متعهد هستیم تا پایان سال ۲۵درصد از سهام شستا را در بورس ارائه کنیم. / فارس

آگهی مناقصه عمومی یک مرحله‌ای همراه با ارزیابی کیفی (فشرده)
شماره ۷۰-۹۹/۶ت (نوبت دوم)
شرکت تهیه و تولید مواد معدنی ایران به نمایندگی از سازمان توسعه و نوسازی معادن و صنایع معدنی ایران در نظر دارد، "آنجام ۱۰ هزار متر عملیات حفاری مغزه‌گیری در محدوده‌های اکتشافی استان های اصفهان، خراسان جنوبی، آذربایجان شرقی و اردبیل" را از طریق سامانه تدارکات الکترونیکی دولت(ستاد) به شماره ثبت ستاد ۲۰۹۹۰۰۱۰۲۸۰۰۰۰۴۵ و با جزییات مندرج در اسناد مناقصه با تضمین شرکت در مناقصه به مبلغ ۴/۵۵۴/۰۰۰/۰۰۰ (چهار میلیارد و پانصد و پنجاه و چهار میلیون) ریال (واریز نقدی یا ضمانتنامه بانکی) برگزار نماید.
تاریخ انتشار مناقصه در سامانه ساعت ۱۰ صبح مورخ ۹۹/۰۶/۰۲ و مهلت زمانی دریافت اسناد مناقصه از سایت تا ساعت ۱۷ مورخ ۹۹/۰۶/۱۲ و مهلت ارائه پیشنهادات حداکثر تا ساعت ۱۷ مورخ ۹۹/۰۶/۲۲ می‌باشد و جلسه بازگشایی پاکات صبح روز یکشنبه مورخ ۹۹/۰۶/۲۳ برگزار می‌گردد. علاقه‌مندان شرکت در مناقصه می‌بایست جهت ثبت‌نام و دریافت گواهی امضای الکترونیکی با شماره‌های دفتر ثبت‌نام ۸۸۹۶۹۷۳۷ و ۸۵۱۹۳۷۶۸-۰۲۱ و مرکز ۰۲۱-۲۷۳۱۳۱۳۱ تماس حاصل نمایند و یا به آدرس اینترنتی www.setadiran.ir مراجعه نمایند.

آگهی مناقصه عمومی
دانشگاه علوم پزشکی و خدمات بهداشتی درمانی تهران
دانشگاه علوم پزشکی تهران در نظر دارد، موضوعات مشروحه ذیل را از طریق برگزاری مناقصه عمومی واگذار نماید. متقاضیان واجد شرایط می‌توانند صرفا در مهلت مقرر با ارائه معرفی‌نامه از شرکت جهت دریافت اسناد مناقصه به آدرس: تهران، بلوار کشاورز، نبش خیابان قدس، سازمان مرکزی دانشگاه علوم پزشکی تهران، طبقه دوم، اداره امور قراردادها، اتاق ۲۰۵ مراجعه نمایند.

	موضوع	نام واحد	مبلغ سپرده شرکت (به ریال)	زمان توزیع اسناد	زمان اخذ پیشنهادات	زمان بازگشایی پاکات مرحله ۱	زمان بازگشایی پاکات مرحله ۲
مناقصه عمومی دو مرحله‌ای	واگذاری خودرو سواری ستاد مرکزی	مدیریت نظارت	۱/۲۰۰/۰۰۰/۰۰۰	۱۳۹۹/۰۶/۰۲ لغایت ۱۳۹۹/۰۶/۰۵	۱۳۹۹/۰۶/۱۶	۱۳۹۹/۰۶/۱۷	۱۳۹۹/۰۶/۲۴
	واگذاری خودرو سواری	معاونت غذا و دارو	۵۰۰/۰۰۰/۰۰۰				
	واگذاری خودرو سواری و مینی‌بوس	شبکه بهداشت اسلامشهر	۵۰۰/۰۰۰/۰۰۰				
	واگذاری خودرو سواری	معاونت درمان	۵۰۰/۰۰۰/۰۰۰				
	واگذاری خودرو سواری	شبکه بهداشت و درمان جنوب	۸۰۰/۰۰۰/۰۰۰				

هزینه چاپ آگهی به عهده برنده مناقصه می‌باشد.
هزینه خرید اسناد (برای هر مورد) به مبلغ ۵۰۰/۰۰۰ ریال از طریق دستگاه کارت‌خوان در محل توزیع اسناد قابل پرداخت می‌باشد.
اسناد در سایت مدیریت نظارت و توسعه امور عمومی http://vcmdrp.tums.ac.ir و سایت مناقصات کشوری قابل مشاهده می‌باشد و برای دریافت اسناد مراجعه حضوری الزامی می‌باشد.
تذکر: سپرده قابل قبول برای شرکت در مناقصه واریز وجه نقد یا ضمانت‌نامه بانکی معتبر با مهلت حداقل ۳ ماه اعتبار می‌باشد.
مدیریت نظارت و توسعه امور عمومی دانشگاه علوم پزشکی و خدمات بهداشتی درمانی تهران

فراخوان شناسایی سرمایه گذاران واجد صلاحیت به منظور احداث پروژه هتل و مرکز همایش در محدوده جلوخان پایانه مسافربری امام رضا (ع) مشهد
شهرداری مشهد معاونت اقتصادی و سازمان اقتصادی - سرمایه‌گذاری و مشارکت‌های مردمی
eco.mashhad.ir
معاونت اقتصادی شهرداری مشهد در نظر دارد در راستای رونق بخشی به اقتصاد شهر و ارائه خدمات مناسب به زائران و گردشگران شهر مشهد، نسبت به شناسایی سرمایه گذاران حقیقی و حقوقی واجد صلاحیت و دارای تخصص و تجربه به منظور احداث پروژه هتل و مرکز همایش در زمینی به مساحت حدودی ۵۰۰۰ مترمربع واقع در محدوده جلوخان پایانه مسافربری امام رضا (ع) در یکی از قالب های قراردادی مشارکت مدنی و یا سرمایه گذاری به روشهای BOT (ساخت، بهره برداری و انتقال) اقدام نماید.
لذا متقاضیانی که تمایل به شرکت در این فراخوان دارند جهت کسب اطلاعات بیشتر و دریافت اسناد فراخوان به سامانه مناقصه و مزایده شهرداری مشهد، به نشانی ETS.MASHHAD.IR و یا سایت معاونت اقتصادی شهرداری مشهد به نشانی ECO.MASHHAD.IR مراجعه فرمایند.
آخرین مهلت تحویل پاکات: ساعت ۱۵ روز دوشنبه مورخ ۱۳۹۹/۰۶/۱۷
آدرس: خیابان دانشگاه / برج آلتون / طبقه ۱۸ / واحد ۱۲ / دبیرخانه معاونت اقتصادی شهرداری مشهد
ضمناً جهت پاسخگویی به هرگونه سوال و بمنظور هماهنگی از طریق شماره تلفن ۰۵۱۳۱۲۹۱۶۱۲ اقدام فرمائید.
برای اطلاع از شرایط و اسناد فراخوان مورد نظر به کیوآرکد مربوطه را با تلفن همراه خود اسکن کنید
مشهد شهر زندگی
MASHHAD CITY OF LIFE