



تاثیر آزادسازی سهام عدالت بر بازار سرمایه

طرح سهام عدالت در حالی از سال ۱۳۸۵ در کشور اجرا می‌شود که بر اساس این طرح، یک میلیون تومان از اقساط شرکت‌های عمدتاً سودده به این شرط میان مشمولان سهام عدالت توزیع شد که به مدت ۱۰ سال به‌جای پرداخت سود سالانه این سهام به سهامداران، این سود بابت اقساط سهام عدالت به حساب دولت واریز شود.

پس از پایان این مهلت نیز مشخص شد فقط ۵۰۰ هزار تومان از سهام این سهام‌ها تسویه شده است. بر این اساس مهلت هفت ماهه‌ای به مشمولان داده شد تا در صورت تمایل به صورت نقدی نسبت به تسویه مانده بدهی سهام خود اقدام کنند. این در حالی است که مطابق قانون با پایان یافتن این مهلت ۱۰ ساله، عملاً سهام عدالت مشمولان باید از سال ۱۳۹۶ قابلیت آزادسازی و خرید و فروش پیدا کند تا این که به تازگی طی ابلاغیه‌ای از سوی مقام معظم رهبری دولت مکلف شده در کوتاه‌ترین زمان ممکن اقدام به فراهم آوردن سازوکار واگذاری سهام عدالت کند.

بر این اساس در سامانه سهام عدالت این امکان فراهم شده تا مشمولان با انتخاب روش آزادسازی، پس از سال‌ها انتظار اختیار سهام خود را در دست بگیرند.

این در شرایطی است که کماکان ابهامات زیادی در ذهن سهامداران عدالت باقی است و حالا این دسته از سهامداران بر سر دو راهی انتخاب آزادسازی مستقیم و غیرمستقیم سهام عدالت قرار گرفته‌اند.

از این رو شاید بتوان مهم‌ترین تمایز این دو روش را در به‌دست آوردن مدیریت سهام توسط افرادی دانست که روش مستقیم را انتخاب می‌کنند. بنابراین اگر دارندگان سهام عدالت از آشنایی لازم برای اداره سهام خود برخوردار هستند یا این که نیاز مبرمی به نقدینگی حاصل از فروش سهام خود دارند، بهتر است روش مستقیم را انتخاب کنند.

این در حالی است که افرادی که روش غیرمستقیم را انتخاب می‌کنند مدیریت سهام خود را به شرکت‌های سرمایه‌گذاری استانی سهام عدالت می‌سپارند و قراارت این دسته از مشمولان در آینده پس از پذیرش این شرکت‌ها در بازار سرمایه، هم سهامدار شرکت‌های سرمایه‌گذاری استانی شوند و هم در صورت تمایل به دادوستد سهام این شرکت‌ها بپردازند.

ضمن این که برای هر دو گروهی که روش مستقیم یا غیرمستقیم را برگزیده‌اند نیز امکانی فراهم شده تا با مراجعه به بانک یا از طریق کارگزاری‌ها اقدام به فروش ۵۰ درصد سهام خود کنند.

این در شرایطی است که جدای از ابهامات مربوط به مزایا و معایب هر یک از روش‌های ذکر شده، از ۴۹ شرکت حاضر در سبد سهام عدالت ۱۳ شرکت غیربورسی هستند و ارزش روز سهام عدالت مشمولان در این شرکت‌ها هنوز مشخص نیست و در مجموع نمی‌توان برآورد دقیقی از ارزش روز خالص دارایی‌های هر یک از مشمولان ارائه داد، ضمن این که مفاهیم مربوط به سهام و سهامداری نیز از جمله موارد تخصصی است که بیشتر سهامداران عدالت با آنها آشنایی ندارند و نکته ضروری در این زمینه نیاز به فرهنگ سازی و اطلاع‌رسانی گسترده به‌ویژه در خصوص نحوه آزادسازی سهام عدالت است.

از سوی دیگر یکی از نکات مورد توجه تاثیر آزادسازی این سهام بر معاملات بازار سرمایه است که به‌نظر می‌رسد با توجه به نقدینگی خوبی که این روزها در این بازار در گردش است و همچنین فروش تدریجی سهام عدالت توسط مشمولان، از این منظر پیش‌بینی می‌شود کلیت بازار سهام تاثیر قابل توجهی از آزادسازی سهام عدالت به خود نبیند؛ به‌علاوه این که طی چند روز گذشته نیز کلیت بازار سرمایه به بهانه آزادسازی این سهام و احتمال افزایش عرضه‌ها در تالار شیشه‌ای به اصلاح قابل توجهی دست زد و به اصطلاح بازار سرمایه اثرات آزادسازی سهام عدالت و شدت عرضه‌ها را پیش‌خور کرده است.



بانک مهر اقتصاد در بانک سپه ادغام شد

محمدکاظم چقارزندی مدیرعامل بانک سپه از برگزاری مجمع عمومی عادی به‌طور فوق‌العاده سالانه و مجمع فوق‌العاده ادغام بانک مهر اقتصاد خبر داد و گفت؛ با برگزاری این مجمع، پس از بانک حکمت ایرانیان، این دومین بانک وابسته به نیروهای مسلح است که طی هفته جاری رسماً در بانک سپه ادغام شد.



صادرات بنزین به همه کشورها

سعید محمد، فرمانده قرارگاه خاتم‌الانبیا(ص) با بیان این‌که بحث صادرات بنزین نه فقط به ونزوئلا بلکه برای همه کشورها ادامه پیدا می‌کند، اضافه کرد؛ با وجود تحریم، خیلی از کشورها متقاضی بنزین تولید ایران هستند؛ هم‌اکنون حجم زیادی از بنزین ایران به عراق، افغانستان و ترکیه صادر می‌شود.



بالا رفتن قیمت مسکن و رکود باعث شده این بازار در کمای کامل به‌سر ببرد

تسهیلات دور از خانه

وام مسکن فقط یک چهارم قیمت کل را پوشش می‌دهد

❗ تسهیلات مسکن در حالی از سال گذشته افزایش پیدا نکرده که طبق آخرین گزارش بانک مرکزی متوسط قیمت در تهران نزدیک به متری ۱۷ میلیون تومان است. معامله مسکن در کلانشهر تهران حدود ۶۰ درصد کاهش داشته که این موضوع نشان می‌دهد قدرت خرید مردم نسبت به گذشته کاهش یافته است. به بیان بهتر فروشنده‌ها دست نگه داشته‌اند تا بتوانند واحد مسکونی را با قیمت بالاتر عرضه کنند. از این رو دولت به منظور افزایش قدرت خرید مردم اقدام به ارائه تسهیلات خرید برای عموم و ساخت برای سازندگان واحدهای مسکونی می‌کند، اما همه افزایش‌های صورت گرفته نتوانسته پاسخگوی نیاز بازار باشد. در گذشته هم وام مسکن در بسیاری از موارد کفاف خرید

خانه در شهری مثل تهران را نمی‌داد و بدون داشتن سرمایه شخصی عملاً بی‌فایده بود. با توجه به جهش قیمتی که در سال ۹۸ شاهد بودیم، تمایل مردم به دریافت وام مسکن حتی از قبل هم کمتر شده است. قیمت‌ها درصد زیادی افزایش داشته است و به این ترتیب خرید خانه در تهران و بسیاری از شهرهای بزرگ دیگر فقط با اتکا به وام و بدون داشتن سرمایه شخصی ممکن نیست. علاوه بر کلانشهرها مسکن روستایی هم با کاهش تقاضا روبه رو شده به‌طوری‌که دیروز عزیزا... مهدیان، معاون بازسازی بنیاد مسکن انقلاب اسلامی با بیان این‌که سقف تسهیلات مسکن روستایی بر اساس توان بازپرداخت اقساط توسط روستاییان افزایش یافته است، تصریح کرد: با پیگیری‌های بنیاد مسکن انقلاب اسلامی، سقف تسهیلات مسکن روستایی با افزایش ۱۰ میلییون تومانی از ۴۰۰ میلیون تومان به ۵۰۰ میلیون تومان می‌رسد. این در حالی است که ساخت یک واحد مسکونی در مناطق روستایی بین صد تا ۱۵۰ میلیون تومان هزینه دارد. حال جام جم به این موضوع پرداخته که آیا تسهیلات مسکن می‌تواند به رفع رکود مسکن منجر شود؟

❗ نسبت وام به مبلغ ملک

راه دوری نرویم. چهار سال پیش مبلغ وام مسکن ۶۰ میلیون و جعاله ۱۰ میلیون تومان بود که این مبلغ در اغلب مناطق تهران بین ۴۰ تا ۶۰ درصد مبلغ کل مسکن را شامل می‌شد. متوسط قیمت هر مترمربع خانه در تهران در سال ۹۵ حدود شش میلیون تومان بود، اما این رقم اکنون به ۱۷ میلیون تومان افزایش یافته است. اگر قیمت یک خانه ۵۰متری در سال ۹۵ حدود ۱۴۰ میلیون تومان بود، تسهیلات جعاله و مسکن که رقم آن به ۷۰ میلیون می‌رسید، ۵۰ درصد رقم را پوشش می‌داد، اما یک خانه با همان مشخصات

و سال ساخت، اکنون حدود ۸۵۰ میلیون تومان قیمت دارد که با افزایش وامی که به ۲۴۰ میلیون تومان رسیده یک چهارم آن را تشکیل می‌دهد. به بیان بهتر برای خرید یک خانه ۵۰متری معمولی باید حداقل ۶۰۰ میلیون تومان پول نقد در اختیار داشت.

بازپرداخت تسهیلات همه وام‌های مسکن چه در بخش خرید و چه در بخش ساخت ۱۲ ساله است. به متقاضیانی که با استفاده از روش خرید اوراق قصد تهیه وام مسکن را دارند مبلغ ۲۰۰ میلیون تومان و ۴۰ میلیون تومان وام جعاله تعلق می‌گیرد. سود این تسهیلات نیم درصد از وام‌های

دیگر با بانک‌ها پایین‌تر است و با ۱۷٫۵ درصد سود سالانه به دست مردم می‌رسد. سقف این تسهیلات برای زوجین در شهر تهران به ۲۰۰ میلیون تومان، در شهرهای بزرگ ۱۶۰ میلیون تومان و سایر شهرها، ۱۲۰ میلیون تومان در نظر گرفته‌شده است.

❗ راهکار برای افزایش قدرت خرید

به نظر می‌رسد شورای پول و اعتبار باید درباره افزایش مبلغ وام و مدت بازپرداخت آن بررسی کند تا جوانانی که قصد دارند خانه‌دار شوند، مسیر آسان‌تر را طی کنند. برای خرید یک خانه ۸۰۰

صفر تا صد دریافت تسهیلات

دریافت تسهیلات مسکن به دو بخش خرید اوراق و سپرده‌گذاری تقسیم می‌شود. در بخش خرید اوراق، متقاضی با مراجعه به بانک و ارائه مدارک شناسایی و واحد مسکونی تقاضای دریافت وام را تسلیم می‌کند. برای دریافت وام‌های مربوط به خرید اوراق متناز در بازار سرمایه که به وام اوراق مسکن نیز معروف است، متقاضیان باید برای هر ۵۰۰ هزار تومان یک برگه اوراق خریداری کنند. قیمت هر برگ اوراق تقریباً ۷۵ هزار تومان است. به عنوان مثال فردی که قصد دریافت وام ۷۰ میلیون تومانی دارد، باید تا ۱۴۰ برگ اوراق خریداری کند و هزینه‌ای در حدود ۱۰ میلیون تومان بپردازد. معمولاً استعمال بانک‌ها به منظور تایید مدارک چهار روز کاری به طول می‌انجامد که در این مدت می‌توان برای کد بورسی اقدام کرد. دریافت کد بورسی توسط بانک هفت روز کاری طول می‌کشد. پس از این مرحله ارزباب به واحد مسکونی اعزام می‌شود تا قیمت تقریبی آن را بررسی کند. تاچند سال پیش کار ارزباب‌ها بسیار سخت بود، به همین منظور مشخص نبود افراد در زمان اعطای وام همان مبلغ تقاضا شده را دریافت می‌کنند یا کمتر. به این دلیل که ممکن بود تسهیلات بیش از ۸۰ درصد مبلغ واحد مسکونی را تشکیل دهد اما اکنون کار ارزباب‌ها راحت شده و سقف تسهیلات به کمترین قیمت واحد مسکونی هم تعلق می‌گیرد. پس از تایید ارزباب باید مدارک درآمدی برای پرداخت اقساط به بانک معرفی شود. البته به دلیل این‌که واحد مسکونی در رهن بانک قرار می‌گیرد، خیلی در این گزینه سختگیری نمی‌شود. این پروسه ۱۵ تا ۳۰ روز طول می‌کشد اما اگر فرد قبلاً کد بورسی داشته باشد در حداقل زمان می‌تواند تسهیلات خود را دریافت کند. تسهیلات مسکن به فرد متقاضی پرداخت نمی‌شود و این مبلغ به صورت چک روز در اختیار فروشنده قرار می‌گیرد. در زمان تنظیم سند، خریدار به همراه فروشنده در دفترخانه‌ای که شعبه پرداخت‌کننده تسهیلات معرفی کرده حاضر می‌شوند و علاوه بر سند اصلی، یک سند رهنی در دفترخانه با حضور نماینده بانک تنظیم می‌شود که مبلغ جداگانه‌ای دارد. در بخش سپرده‌گذاری نیز افراد با قرار دادن مبلغ ۴۰ میلیون تومان نزد بانک مسکن حساب پس‌انداز مسکن یکم را افتتاح می‌کنند و پس از ۱۲ ماه دو برابر این رقم را با سود ۸ درصد دریافت می‌کنند. این تسهیلات به زوجینی که تاکنون از تسهیلات مسکن استفاده نکرده‌ند هم تعلق می‌گیرد و با قرار دادن مبلغ ۸۰ میلیون تومان نزد بانک پس از یک سال می‌توانند ۱۶۰ میلیون تومان تسهیلات دریافت کنند. این در حالی است که مبلغ سپرده‌گذاری شده همراه تسهیلات به متقاضی بازگردانده می‌شود. تنظیم سند هم به صورت سه دانگ برای هر یک از زوجین تنظیم خواهد شد. سقف این تسهیلات در شهرهای بزرگ ۶۰ میلیون تومان و سایر شهرها ۴۰ میلیون تومان است.

میلیون تومانی، ۲۰۰ میلیون تومان تسهیلات پرداخت می‌شود که یک چهارم مبلغ کل است. این تسهیلات برای بازپرداخت ۲۰۰ میلیون تومان طی ۱۲ سال، ماهانه بیش از دو میلیون تومان باید از سوی متقاضی پرداخت شود که با توجه به متوسط میزان حقوق کارگران و کارمندان تسهیلات هم نمی‌تواند بسیاری از مردم را خانه دار کند.

❗ تسهیلات، کفاف قیمت کل را نمی‌دهد

مجتبی بیگدلی، کارشناس مسکن درباره راهکارهای کاهش قیمت مسکن به جام جم گفت؛ طرح‌هایی مانند مسکن مهر می‌تواند از رکود مسکن جلوگیری کند، اما این‌گونه طرح‌ها یک بار بیشتر در ایران اجرا نشد. وی افزود؛ اکنون مبلغ ساخت مسکن با شرایط ویژه به ۲۵۰ میلیون تومان برای هر واحد مسکونی افزایش یافته، اما با توجه به قدرت خرید پایین مردم باید بازپرداخت این تسهیلات افزایش یابد. بیگدلی با بیان این‌که تسهیلات و مدت بازپرداخت وام باید افزایش یابد، تصریح کرد؛ انبوه‌سازان آمادگی دارند برای

پرداخت یارانه نقدی به متولدان جدید مشروط شد



(در اولین نوبت) اقدام کند. خانوارهای حذف‌شده می‌توانند نسبت به اعتراض در خصوص قطع یارانه خود و افراد تحت تکفل با اعلام رضایت از دسترسی وزارت یادشده به کلیه اطلاعات بانکی و ارائه اطلاعات و مستندات لازم اقدام کنند.

آیین‌نامه اجرایی منابع و مصارف هدفمندی یارانه‌ها در جلسه هیأت دولت تصویب شد که بر اساس آن، مولاید جدید صرفاً با تایید وزارت تعاون و در صورت وجود منابع به تشخیص سازمان هدفمندی یارانه‌ها، مشمول دریافت یارانه خواهند بود.

از سوی دیگر فرآیند حذف سه دهک بالای درآمدی از دریافت یارانه نقدی آغاز شده که در این زمینه وزارت تعاون، کار و رفاه اجتماعی موظف است با استفاده از کلیه بانک‌های اطلاعاتی نسبت به شناسایی سه دهک بالای درآمدی از فهرست یارانه‌بگیران، با ارائه دلیل و مدرک به افراد، اقدام کند. سازمان هدفمندسازی یارانه‌ها نیز پس از اعلام وزارت تعاون می‌بایست نسبت به حذف یارانه خانوارهای اعلامی

۳۰ درصد سهام عدالت را بفروشیم؟

ارزش اسمی دارای سهامشان که اغلب ۴۹۲ هزار تومان و ارزش پرتفوی (ترکیب دارایی) روز سهام عدالت بیش از هشت میلیون تومان را مشاهده کردند، اما زمانی که برای تقاضای فروش ۳۰ درصد سهام به بانک رفتند، متصدی بانک بعد از کلی ضرب و تقسیم اعلام کرد در این مرحله فقط ۴۵۰ هزار تومان پول نقد به شما تعلق می‌گیرد. سهام عدالت از سال ۸۵ تا ۹۵ از محل سود سالانه خود اقساط خود را پرداخت کرد و بعد از ۱۰ سال مقدار ۵۳۲ هزار تومان از یک میلیون تومان ارزش اسمی خود را پوشش داد. از سال ۹۵ تا ۹۸ سه سال سود به ارزش ۲۲، ۹۳ و ۱۰۵ هزار تومان هم به دارندگانش هدیه داد. اکنون که آزاد شده تازه به باردی، افزایش ارزش و سود سالانه سهام شرکت‌های سرمایه‌پذیر رسیده‌است، بنابر این به دارندگان سهام عدالت توصیه می‌شود، از سود آینده سهام عدالت استفاده کنند و در فروش آن عجله نکنید.

در حالی که بیشتر کارشناسان و مسؤولان بورس تاکید دارند سهام عدالت ارزنده است و نباید در فروش آن عجله کرد، برخی مردم که برای فروش ۳۰ درصد سهام عدالت خود مراجعه کرده‌اند، بانک‌ها گفته‌اند ارزش فروش سهام عدالت آنها فقط ۴۵۰ هزار تومان است. به گزارش فارس، بعد از آزادسازی سهام عدالت، عده‌ای از مردم روش مدیریت مستقیم سهام عدالت را انتخاب کردند و با اعلام ستاد آزادسازی سهام عدالت در مرحله اول کسانی که روش مستقیم را برگزیده‌اند، می‌توانند ۳۰ درصد سهام عدالت خود را از طریق بانک‌هایی که شماره شبای مربوط به آن بانک را در سامانه سهام عدالت برای واریز سود اعلام کرده‌اند، اقدام به فروش کنند. برخی دارندگان سهام عدالت برای فروش ۳۰ درصد سهام عدالت خود به بانکی که شماره شبای همان بانک را در سامانه اعلام شده، مراجعه کرده و

کارشناسان

معتقدند برای

افزایش رونق

مسکن باید مدت

بازپرداخت و مبلغ

تسهیلات این

بخش زیاد شود

فعالان بازار

مسکن می‌گویند

تسهیلات ساخت

مسکن با این‌که

افزایش یافته

است باز هم

هزینه کل ساخت

را پوشش

نمی‌دهد