



آیا کاهش سود تسهیلات مسکن می‌تواند زوج‌های جوان را خانه‌دار کند؟

کم‌بهره واقعی

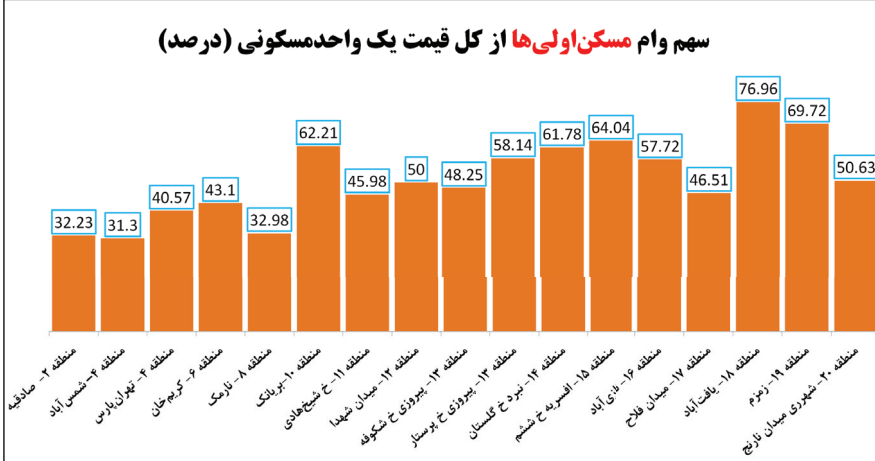
کارشناسان معتقدند تسهیلات مسکن خانه‌اولی‌ها تنها اقشار متمکن بدون خانه را پوشش می‌دهد



ناتوانی در بازپرداخت تسهیلات مسکن- بسیار کم شده است. علاوه‌بر این، با افزایش نرخ بیکاری، عدم درآمدزایی بخش عمده‌ای از جوانان و کاهش آمار ازدواج، طبیعی است که کم کردن سود تسهیلات تاثیر چندانی در خانه‌دار شدن یا استطاعت زوجین برای خانه‌دار شدن ندارد.

به گفته حسن محتمش بسیاری از زوج‌های جوان حتی توانایی تامین مبلغ سپرده و به‌تبع آن دریافت وام را ندارند، بنابراین کاهش بیش از هشت درصدی سود تسهیلات هم تغییر در وضعیت آنها ایجاد نمی‌کند

وی با اشاره به آمار ارائه‌شده از سوی دولت مبنی‌بر اینکه سال گذشته ۲۰۰ هزار متقاضی دریافت وام مسکن در بانک‌ها سپرده گذاری کرده‌اند، می‌افزاید: «این رقم نشانگر آسان‌تر شدن دریافت وام برای زوج‌های جوان نیست، بلکه ۲۰۰ هزار نفر، متقاضیان انباشته شده بانک مسکن



مناطق	زیرینا (متر)	سن بنا (سال)	قیمت هر متر مربع زیرینا	قیمت کل (تومان)	سهم وام از کل قیمت مسکن (درصد)	نشان خرید مسکن با وام ۱۶۰ میلیونی مسکن اولی‌ها
منطقه ۲- جناح- فلکه دوم صادقیه	۷۳	۸	۶۸۰۰۰۰۰	۴۹۶۰۰۰۰۰	۳۲.۲۳	
منطقه ۴- شمس آباد خ ریحانی	۷۱	۴	۷۲۰۰۰۰۰	۵۱۱۰۰۰۰۰	۳۱.۳۰	
منطقه ۴- تهران پارس خ استخر	۶۸	۴	۵۸۰۰۰۰۰	۳۹۴۰۰۰۰۰	۴۰.۵۷	
منطقه ۶- کریم خان خ ایرانشهر	۵۸	۱۵	۶۴۰۰۰۰۰	۳۷۱۰۰۰۰۰	۴۳.۱۰	
منطقه ۸- نارمک خ آیت	۷۷	۱۵	۶۳۰۰۰۰۰	۴۸۵۰۰۰۰۰	۳۲.۹۸	
منطقه ۱۰- بریانک خ بهلولانی	۸۴	۶	۳۰۶۲۰۰۰	۲۵۷۲۰۸۰۰	۶۲.۲۱	
منطقه ۱۱- جمهوری خ شیخ هادی	۸۷	۱۳	۴۰۰۰۰۰۰	۳۳۸۰۰۰۰۰	۴۵.۹۸	
منطقه ۱۲- میدان شهدا خ جهان پناه	۸۰	۱	۴۰۰۰۰۰۰	۳۲۰۰۰۰۰۰	۵۰.۰۰	
منطقه ۱۳- پیروزی خ شکوفه	۷۶	۱۵	۴۳۶۳۰۰۰	۳۳۱۰۵۸۸۰۰	۴۸.۲۵	
منطقه ۱۳- پیروزی خ پرستار	۶۴	۱۳	۴۳۰۰۰۰۰	۲۷۵۲۰۰۰۰	۵۸.۱۴	
منطقه ۱۴- نبرد جنوبی خ گلستان	۷۴	۱۴	۳۵۰۰۰۰۰	۲۵۹۰۰۰۰۰	۶۱.۷۸	
منطقه ۱۵- افسر خ ششم	۷۲	۱۷	۳۴۷۰۰۰۰	۲۴۹۸۴۰۰۰	۶۴.۰۴	
منطقه ۱۶- نازی آباد خ نولایی	۸۴	۶	۳۳۰۰۰۰۰	۲۷۷۲۰۰۰۰	۵۷.۷۲	
منطقه ۱۷- میدان فلاح خ قربانی	۸۶	۵	۴۰۰۰۰۰۰	۳۴۴۰۰۰۰۰	۴۶.۵۱	
منطقه ۱۸- بافت آباد خ زندیه	۷۷	۷	۲۷۰۰۰۰۰	۲۰۷۹۰۰۰۰	۷۶.۹۶	
منطقه ۱۹- زمزم	۸۵	۲	۲۷۰۰۰۰۰	۲۲۹۰۵۰۰۰	۶۹.۷۲	
منطقه ۲۰- شهرری میدان نارنج	۷۹	۵	۴۰۰۰۰۰۰	۳۱۶۰۰۰۰۰	۵۰.۶۳	

مبنای وام مسکن‌اولی‌ها مبلغ ۱۶۰ میلیون تومان است

اخبار کوتاه



گزارش

فرهیختگان بر اساس تصمیم اخیر شورای پول و اعتبار نرخ سود تسهیلات صندوق پس‌انداز مسکن یکم در چارچوب برنامه ملی بازآفرینی شهری برای استفاده خانه‌اولی‌ها در بافت‌های فرسوده از هشت به ۶ درصد و برای سایر مناطق شهری از ۹/۵ به هشت درصد کاهش یافت. بنابر این تصمیم خانه‌اولی‌ها برای دریافت تسهیلات ۱۶۰ میلیون تومانی مسکن (در تهران) باید ۸۰ میلیون تومان را مدت یک سال در بانک مسکن سپرده‌گذاری کنند. و پس از یک سال، برای بازپرداخت وام خود در تهران، یک میلیون و ۸۶۶ هزار تومان و در مراکز استان‌ها یک میلیون و ۳۹۹ هزار تومان و در سایر شهرها حدود ۷۰۰ هزار تومان پرداخت کنند. تا پیش از این تصمیم متقاضیان وام مسکن صندوق یکم در تهران پس از ۱۲ سال بابت وام ۱۶۰ میلیون تومانی، حدود ۱۱۰ میلیون تومان سود پرداخت می‌کردند. به عبارت دیگر با نرخ سود ۹/۵درصد حدود ۲۷۰ میلیون تومان (با قسط ماهانه یک میلیون و ۸۰۰ هزار تومانی) پرداخت می‌کردند اما با کاهش سود وام مسکن خانه‌اولی‌ها به هشت درصد، خانه‌اولی‌ها باید برای وام ۱۶۰ میلیون تومانی، ماهانه یک میلیون و ۷۳۰ هزار تومان پرداخت کنند که این مبلغ حدود ۱۳۰ هزار تومان از وام با نرخ سود ۹/۵ درصد کمتر است برای سایر مناطق شهری نیز با فرض بازپرداخت ۱۲ ساله، سود تسهیلات به ۹۰ میلیون تومان کاهش می‌یابد.

از سوی دیگر مطابق مصوبه شورای پول و اعتبار نرخ سود وام صندوق پس‌انداز یکم برای استفاده خانه‌اولی‌ها در بافت‌های فرسوده از هشت به ۶درصد کاهش یافته است، بر این اساس در تهران زوج‌های جوان ۱۲ ماه پس از سپرده‌گذاری در حساب صندوق پس‌انداز یکم می‌توانند از وام ۱۶۰ میلیون تومانی و اقساط ماهانه یک میلیون و ۵۶۰ هزار تومانی آن استفاده کنند. مقایسه این رقم با اقساط وام با نرخ هشت درصد حکایت از کاهش حدود ۱۷۰ هزار تومانی قسط ماهانه دارد. کل سود این تسهیلات با نرخ ۶ درصد با بازپرداخت ۱۲ ساله به‌شویه ساده ۶۴ میلیون و ۸۰۰ هزار تومان است که در مقایسه با وام هشت درصدی حدود ۲۶ میلیون تومان کاهش می‌یابد. نکته قابل توجه در این زمینه، افزایش نرخ مسکن در طول یک سال گذشته است. قیمت فروش و اجاره‌بهای مسکن در سال گذشته به صورت نجومی افزایش یافت، به‌طوری که در سطح شهر تهران متوسط قیمت یک متر مربع زیربنای مسکونی در بهمن ۹۶ نسبت به مدت مشابه سال قبل، حدود ۲۲/۳۳ درصد افزایش یافت. همچنین میزان تغییرات اجاره‌بهای یک متر واحد مسکونی (به علاوه سه درصد ودیعه پرداختی) در پاییز ۹۶ نسبت به مدت مشابه خود ۱۴/۸ درصد افزایش را نشان داد. در چنین شرایطی خرید مسکن برای یک زوج جوان، به فرض تمکن در پرداخت اقساط وام نیز تقریباً ناممکن است. اگرچه به نظر می‌رسد دولت با هدف خانه‌دار شدن اقشار مختلف جامعه به‌ویژه زوج‌های جوان، تصمیم بر کاهش نرخ سود تسهیلات مسکن گرفته است، اما باید دید به‌راستی چه تعداد از زوج‌های جوان خانه‌اولی برای خرید مسکن توانایی پرداخت اقساط وام را دارند. آیا کاهش سود تسهیلات کمکی به خانه‌دار شدن زوج‌های جوان می‌کند؟ موضوعی که کارشناسان بازار مسکن در گفت‌وگو با «فرهیختگان» به تحلیل و تفسیر آن پرداخته‌اند.

انباشت متقاضیان مسکن

کارشناس مسکن و نویسنده طرح جامع مسکن (ورژن اول) در گفت‌وگو با «فرهیختگان» می‌گوید: «اگر چه کاهش سود تسهیلات مسکن، پرداخت تسهیلات را برای متقاضیان اندکی تسهیل می‌کند اما مشکل اصلی اینجاست که جامعه هدف تسهیلات مسکن، شامل همه دهک‌های درآمدی نمی‌شود.» به مینو رفیعی شرایط اقتصادی جامعه به‌گونه‌ای است که قدرت خرید به‌ویژه در زوج‌های جوان به شدت کاهش یافته است و تعداد متقاضیان وام مسکن- به دلیل

یادداشت، اخبار و گزارش‌هایی از تازه‌های اقتصاد

خبر

واردات در فروردین ۸ درصد افزایش یافت

طبق اعلام گمرک کشورمان در یک ماه نخست سال جاری به میزان دو میلیارد و ۵۲۹ میلیون دلار انواع کالا وارد کشور شد که در مقایسه با مدت مشابه سال قبل ۷/۷ درصد افزایش را نشان می‌دهد. کشورهای عمده صادرکننده کالا به ایران در مدت یادشده به ترتیب شامل کشورهای چین با ۶۲۴ میلیون دلار، امارات متحده عربی با ۳۱۴ میلیون دلار، فدراسیون روسیه با ۱۶۵ میلیون دلار، سوئیس ۱۶۱ میلیون دلار و جمهوری کره با ۱۴۴ میلیون دلار بوده است. میزان صادرات کشور فدراسیون روسیه و سوئیس به کشورمان به ترتیب ۶۳۰ و ۷۵ درصد افزایش داشته است.

چین، امارات و عراق در صدر عمده‌ترین

خریداران کالاهای ایرانی قرار گرفتند

عمده‌ترین خریداران کالاهای ایرانی در یک ماهه نخست سال جاری به ترتیب شامل چین به ارزش ۷۲۸ میلیون دلار، امارات متحده عربی با ۵۴۹ میلیون دلار، عراق با ۴۰۲ میلیون دلار، هند با ۲۲۰ میلیون دلار، جمهوری کره با ۲۰۲ میلیون دلار و سایر کشورها به ارزش یک میلیارد و ۳۳ میلیون دلار بوده است.

میعانات گازی، پروپان مایع و پلی اتیلن

در صدر کالاهای صادراتی قرار گرفتند

اقلام عمده صادرات کشورمان در یک ماهه نخست سال ۹۷ به ترتیب شامل میعانات گازی به ارزش ۴۴۸ میلیون دلار، پروپان مایع‌شده به ارزش ۱۶۳ میلیون دلار، پلی اتیلن گریدفیلیم به ارزش ۱۳۷ میلیون دلار، اتیلن گلیکول ۱۰۵ میلیون دلار و بوتان مایع‌شده به ارزش ۹۴ میلیون دلار بوده است

۸۰ درصد ارز صادرات غیرنفتی کشور

در فواصل ۳ ماهه به سمت سامانه نیما هدایت می‌شود

مجتبی خسروناج، رئیس سازمان توسعه تجارت گفت: «سیاست‌های جدید ارزی دولت محدودیتی را برای شرکت‌های خرد و متوسط ایجاد نمی‌کند و تا ۸۰ درصد صادرات غیرنفتی ما باید در فواصل سه ماهه به سمت سامانه نیما هدایت شود.» وی افزود: «از مجموع ۱۱ هزار شرکت فعال در صادرات تنها حدود ۲۸۰۰ شرکت با صادرات بالای یک میلیون دلار در سال داریم که اینها ۹۰ درصد صادرات کشور را به خود اختصاص می‌دهد.»

ایران امسال در تولید آلومینیوم به خودکفایی می‌رسد

مهدی کرباسیان، معاون وزیر صنعت گفت: «ایران به لطف برخورداری از منابع عظیم گازی، در مسیر راه‌اندازی یک مجتمع جدید گداخت آلومینیوم در اوایل سال آینده قرار دارد که میزان تولید آلومینیوم این کشور را ۷۰ درصد افزایش خواهد داد و ایران را در این خصوص به خودکفایی خواهد رساند.»

تیم اقتصادی دولت با انفعال خود فشار را بر سیف بیشتر کرد

عباس هشی، عضو هیات‌علمی دانشگاه شهید بهشتی گفت: «تیم اقتصادی دولت با موضع انفعالی خود در حمایت از رئیس بانک مرکزی زمینه افزایش فشار را فراهم کرد. در حالی که مثلاً در استیضاح یک وزیر شاهد صف کشی‌ها، امتیاز دادن و طرفداری‌ها هستیم، برای حمایت از رئیس بانک مرکزی هیچ‌یک از آنها را مشاهده نمی‌کنیم و دولت‌مردان سعی می‌کنند با تغییر رئیس کل، خود در مصونیت باشند و باید منتظر ماند و دید تا پرنده حذف و قربانی شدن روی شانه کدام عضو تیم اقتصادی خواهد نشست.»

تسهیلات مسکن روستایی

به ۲۵ میلیون تومان افزایش یافت

بر اساس مصوبه شورای پول و اعتبار، میزان تسهیلات مسکن روستایی به ۲۵ میلیون تومان با نرخ پنج درصد و نرخ وام مسکن شهری در بافت فرسوده از هشت به ۶ درصد کاهش یافت.

نوسانات نرخ دلار به خاطر عدم شفافیت

در موسسات غیرمتمشکل پولی اتفاق افتاد

مهدی پازوکی، عضو هیات‌علمی دانشگاه علامه گفت: «نوساناتی که برای ارز رخ داد، غیرمرتبط با موضوع شفافیت نبود. بخشی از نوسانات ارز به خاطر نقدینگی بود که موسسات غیرمتمشکل پولی داشتند و اطلاعات شفافی از آنها وجود نداشت. مدت‌ها نمی‌دانستیم موسسات مالی را چه کسانی اداره می‌کنند؟ چقدر پول در آنها جابه‌جا می‌شود؟ هنوز هم اطلاعات مربوط به آنها شفاف نیست و این خود از عوامل ایجاد مشکلات اقتصادی در ایران است.»

واردات از آمریکا ۶۷ درصد افزایش یافت

جدیدترین آمار منتشرشده از سوی اداره آمار آمریکا نشان می‌دهد صادرات آمریکا به ایران در دو ماهه ۲۰۱۸ با رشد ۶۷ درصدی نسبت به مدت مشابه سال قبل از آن مواجه شده و به ۲۰/۴ میلیون دلار رسیده است. آمریکادر ماه‌های ژانویه و فوریه سال قبل ۱۲/۲ میلیون دلار کالا به ایران صادر کرده بود. اما واردات آمریکا از ایران در ماه‌های ژانویه و فوریه امسال افت ۴۷ درصدی نسبت به مدت مشابه سال قبل داشته و به ۷/۱ میلیون دلار رسیده است. واردات آمریکا از ایران در دو ماهه سال قبل ۱۲/۵ میلیون دلار گزارش شده بود.

با لایحه جدید قانون مبارزه با قاچاق کالا و ارز دولت بهانه‌ای برای ترمد از قانون ندارد

محمدرضا پورابراهیمی، رئیس کمیسیون اقتصادی مجلس گفت: «لایحه جدید مبارزه با قاچاق کالا و ارز ۹۰ درصد مشکلات قاچاق را حل می‌کند. در صورت تصویب این لایحه هیچ عذر و بهانه‌ای از دولت پذیرفته نیست، زیرا کلمه به کلمه با هماهنگی دولت تهیه شده است.»



سایت ثبت سفارش بسته است و دلار ۴۲۰۰ تومانی هم به ما نمی‌دهند!

مجیدرضا حریری، نایب‌رئیس اتاق بازرگانی ایران و چین گفت: «با توجه به اینکه همچنان دستورالعمل اجرای مصوبه اختصاص ارز ۴۲۰۰ تومان به تجار و واردکنندگان نیامده، سایت ثبت سفارش نیز بسته باقی‌مانده و باعث معطلی واردکنندگان و صادرکنندگان شده است.»