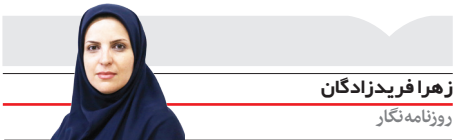




خبری از افزایش وام مسکن نیست

رکود مسکن عمیق‌تر شد



زهره فریدزادگان

روزنامه نگار

کارشناسان بازار مسکن در آخرین ماه‌های سال گذشته پیش‌بینی کردند بازار مسکن در سال ۹۷ با دو اتفاق روبه‌رو می‌شود؛ نخست آنکه قیمت مسکن در سال ۹۷، افزایش ۵۰ درصدی و چه‌بسا بیشتر خواهد داشت. علاوه‌بر اینکه در یک بازه زمانی کوتاه‌مدت، بازار مسکن دچار هیجان خرید می‌شود و نقدینگی سرگردان به‌سوی بازار مسکن سوق پیدا می‌کند. دوم اینکه پس از این دوره، بازار مسکن وارد رکود تورمی خواهد شد که تا پایان سال ۹۷ و البته اوایل سال ۹۸ ادامه پیدا می‌کند. براساس آمار موجود از وضعیت بازار مسکن از ابتدای سال جاری تاکنون، به‌نظر می‌رسد پیش‌بینی کارشناسان از وضعیت این بازار چندان هم اشتباه نبوده است و طبق پیش‌بینی‌های انجام‌شده، بازار مسکن در اردیبهشت‌ماه امسال با بیشترین میزان معاملات انجام‌شده در شهر تهران، بخش قابل‌توجهی از نقدینگی کشور را جذب کرده است. آمار منتشرشده از سوی بانک مرکزی نشان می‌دهد تنها در اردیبهشت‌ماه امسال ۱۹ هزار و ۱۰۷ واحد مسکونی در تهران معامله شده که این میزان در مقایسه با ماه قبل ۲۷۸/۷ درصد و در مقایسه با مدت مشابه سال قبل ۱۶/۷ درصد رشد داشته است. اما در ماه‌های فروردین و خرداد تعداد معاملات انجام‌شده با رشد منفی مواجه بوده؛ به این صورت که در فروردین‌ماه ۵۰۴۶ واحد مسکونی و در خردادماه ۱۴ هزار و ۸۸۶ واحد مسکونی در تهران معامله شده است.

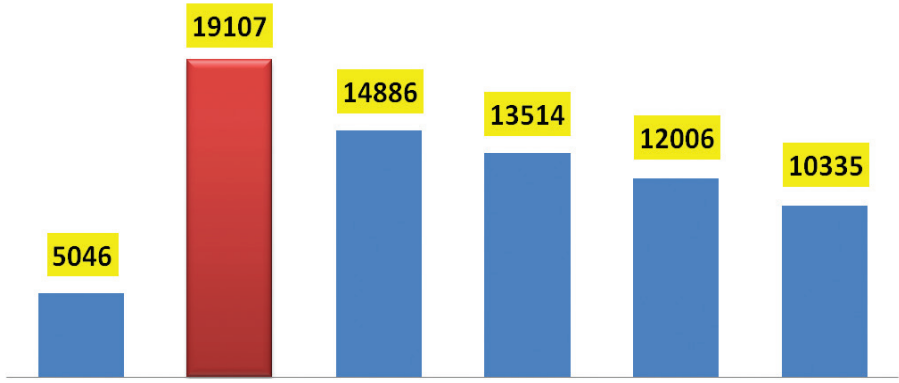
این ارقام نشان می‌دهد رفتار هیجانی خریدمسکن که کارشناسان پیش‌بینی کرده بودند در اردیبهشت‌ماه امسال تحقق یافت، اما زمان زیادی طول نکشید که مسکن به دوران رکود نزدیک شد.

رشد ۷۰ درصدی قیمت مسکن

مسکن در ایران پیش از آنکه به‌عنوان یک کالای مصرفی مطرح باشد، یک کالای سرمایه‌ای محسوب می‌شود، همین امر موجبات تغییرات نجومی قیمت مسکن را فراهم می‌کند و در این میان دلالت و واسطه‌گران که همواره در پی کسب سود بیشتر بوده‌اند، بر التهابات بازار مسکن دامن می‌زنند. در نتیجه توان خریدبخش مصرفی کاهش پیدا می‌کند و تقاضای مصرفی شروع به خروج از بازار کرده، اما حضور هرچند مترازل تقاضای سرمایه‌ای در این بازار همچنان ادامه دارد.

حسام عقیبای، نایب‌رئیس اول اتحادیه صنف مشاوران املاک در گفت‌وگو با «فرهیختگان» می‌گوید: بازار مسکن در نیمه‌های پایانی سال ۹۶ با یک رکود عمیقی توأم با رشد قیمت در بازار مواجه شد و حدود ۲۵ درصد افزایش قیمت به بار آورد. در سال ۹۷ نیز قیمت مسکن ۳۵ درصد افزایش یافت که براساس آمار مرکز آمار ایران و بانک مرکزی، رشد قیمت مسکن تا شهریور ۹۷ به‌طور متوسط ۷۴ درصد برآورد شده است. این افزایش و رکود ایجادشده در بازار مسکن در ۱۰ سال گذشته تجربه نشده بود تا جایی که میزان معاملات مسکن رو به کاهش گذاشت. «به گفته وی، در تیرماه امسال حجم معاملات مسکن ۲۵ درصد نسبت به مدت مشابه و در مرداد ۳۶ درصد نسبت به مدت مشابه و در شهریور ۴۵ درصد نسبت به مدت مشابه سال قبل کاهش یافت. علاوه‌بر اینکه از ابتدای همراه تاکنون نیز روند کاهشی معاملات مسکن همچنان ادامه داشته است.

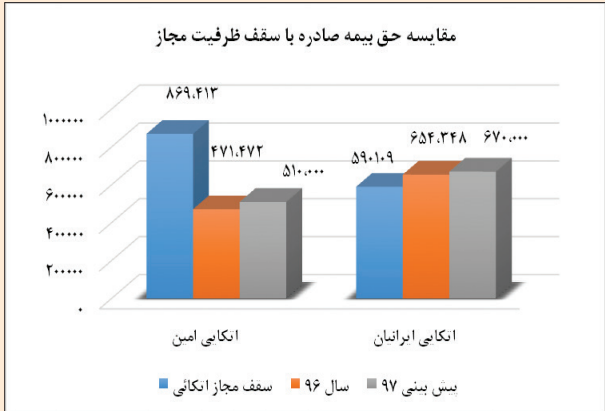
تعداد معاملات مسکن در ۶ ماه نخست امسال



آمار

ظرفیت مجاز قبولی اتکایی

است. به‌رغم سرمایه یکسان دو شرکت بیمه اتکایی ایرانیان و بیمه اتکایی امین و داشتن مزایایی همچون نسبت توانگری بالاتر، پتانسیل حضور در منطقه آزاد و حضور شرکت‌های بیمه‌ای بزرگ در ترکیب سهامداران، سهم بازار شرکت بیمه اتکایی امین کمتر از شرکت بیمه اتکایی ایرانیان است. روند سود ناخالص حاصل از فعالیت بیمه‌ای (سال‌های ۹۷-۹۱) روند سود ناخالص شرکت در ۶ سال اخیر نشان می‌دهد، به‌رغم اینکه در سال‌های ۹۴-۹۱ شرکت دارای سود ناخالص فعالیت‌های بیمه‌ای بوده، در سال‌های اخیر و حذف فاصل سال‌های ۹۷-۹۵ شرکت دارای زیان ناخالصی حاصل از فعالیت‌های بیمه‌ای بوده است. زیان ناخالص فعالیت بیمه‌ای در دوره ۹ ماهه منتهی به ۹۷/۰۳/۳۱ حدود ۳۹ میلیارد ریال بوده است. این در حالی است که سود ناخالص فعالیت بیمه‌ای شرکت بیمه اتکایی ایرانیان در سال مالی منتهی به ۹۷/۰۹/۳۰ حدود ۸۰ میلیارد ریال بوده است. همچنین در دوره ۶ ماهه منتهی به ۹۷/۰۳/۳۱ سود ناخالص فعالیت بیمه‌ای شرکت حدود ۲۸ میلیارد ریال بوده است.



ظرفیت مجاز قبولی پذیرفته‌شده از سوی بیمه مرکزی برای شرکت ۸۶۹ میلیارد ریال است. این در حالی است که حق بیمه جذب‌شده در سال مالی منتهی به ۹۷/۰۶/۳۱ حدود ۴۷۱ میلیارد ریال بوده است. همچنین مطابق صورت‌های مالی ۹ ماهه حق بیمه صادرشده در این مدت ۴۰۵ میلیارد ریال بوده که نسبت به دوره مشابه سال قبل از رشد ۱۵ درصدی برخوردار بوده است. مطابق پیش‌بینی این شرکت، این عدد در پایان سال مالی منتهی به ۹۷/۰۶/۳۱ به ۵۱۰ میلیارد ریال خواهد رسید. با این تفسیر شرکت دارای ۳۶۰ میلیارد ریال ظرفیت استفاده نشده است. وضعیت حق بیمه صادره در شرکت بیمه اتکایی ایرانیان شرکت بیمه اتکایی ایرانیان با توجه به نسبت توانگری پایین‌تر، دارای ظرفیت مجاز قبولی ۵۹۰ میلیارد ریالی از سوی بیمه مرکزی است. این در حالی است که حق بیمه جذب‌شده در سال مالی منتهی به ۹۷/۰۹/۳۱ حدود ۶۵۴ میلیارد ریال بوده است. همچنین مطابق صورت‌های مالی ۶ ماهه، حق بیمه صادره شرکت ۳۷۱ میلیارد ریال بوده که از رشد ۲۸ درصدی نسبت به دوره مشابه سال قبل برخوردار بوده است.

شرکت برای سال مالی منتهی به ۹۷/۰۹/۳۰، ۶۷۰ میلیارد ریال حق بیمه صادره پیش‌بینی کرده است. روند حق بیمه صادره شرکت نشان می‌دهد شرکت از ظرفیت مجاز اتکایی خود به‌صورت کامل استفاده کرده

اقتصاد

وی معتقد است با توجه به رکود تورمی که بر بازار مسکن حاکم است و قاعدتاً بازارهای موازی مانند طلا و ارز هم در این رشد قیمت و کاهش قدرت خرید مردم بی‌تأثیر نبوده‌اند، رکود تورمی بازار مسکن در نیمه دوم سال عمیق‌تر خواهد شد. البته اگر نرخ ارز همچنان کاهش یابد یا با نرخ مشخصی تا اوایل بهمن‌ماه تثبیت شود، می‌توان پیش‌بینی کرد بخشی از حباب قیمت مسکن در بهمن‌ماه به‌ویژه در بخش‌هایی که رشد قیمت بیشتر از تورم بوده، می‌شکند؛ اما اگر قیمت ارز نوسان یا سیر صعودی داشته باشد، قیمت مسکن افزایش پیدا می‌کند.

عقبایی که یکی از موافقان طرح افزایش تسهیلات مسکن در کشور است، می‌گوید: «ارائه تسهیلات بانکی می‌تواند یکی از راهکارهای مؤثر در بالا بردن قدرت خرید مردم به‌ویژه در شرایط کنونی اقتصاد کشور باشد. عموماً در کشورهای توسعه‌یافته تزریق نقدینگی در اقتصاد از موجبات تورم است، از این رو مخالفان طرح ارائه تسهیلات بانکی معتقدند ارائه مستقیم تزریق نقدینگی، خود یک عامل تورم‌زا است. اما شرایط کشور ما بسیار متفاوت است، به این معنا که شرایط بازار مسکن در ایران با بسیاری از مولفه‌های اقتصادی و تئوری‌های اقتصادی دنیا سازگاری ندارد. نگاهی به گذشته نشان می‌دهد در هشت سال دولت‌های نهم و دهم که هیچ تسهیلاتی پرداخت نشد، قیمت مسکن در شهر تهران حدود ۱۵۰ درصد افزایش پیدا کرد. پس در نتیجه عدم ارائه تسهیلات بانکی در ایران نمی‌تواند موجب کنترل قیمت مسکن شود.»

وی می‌افزاید: «ارائه تسهیلات بانکی در شرایط فعلی اقتصاد مسکن ایران یک امر ضروری است، اما کافی نیست. باید بپذیریم بازار مسکن یک بازار بیمار است و یکی از درمان‌هایش می‌تواند با تسهیلات بانکی رفع شود. قیمت زمین در ایران ۷۰ تا ۹۰ درصد قیمت مسکن را تشکیل می‌دهد، بنابراین مسئولان باید به فکر مدیریت زمین باشند. در حال حاضر در کشور که رقمی کمتر از

۳۰۰ هزار واحد مسکونی در سال تولید می‌شود و با این حساب بیش از ۱۵ سال از برنامه‌های برقراری توازن بین عرضه و تقاضا عقب هستیم، متأسفانه دولت در توزیع مسکن استیجاری هیچ گام عملیاتی و اساسی برنداشته است و با وجود اینکه مجلس شورای اسلامی در تمام دوره‌ها موافق تولید مسکن استیجاری بود، اما هیچ اقدام عملیاتی در جهت تولید مسکن استیجاری در کشور صورت نگرفت.

به هر حال اگرچه سال‌هاست که کارشناسان اقتصادی و فعالان بازار مسکن، بایدها و نبایدهایی را به دولت گوش‌زد کرده و معتقدند در صورت وجود اراده‌ای قوی در بدنه دولت، مشکلات بازار مسکن حل و فصل خواهد شد، اما بی‌توجهی دولت به این بایدها و نبایدها، بازار مسکن را آشفته‌تر از گذشته کرده است.»

افزایش زمان بازپرداخت وام مسکن در دست بررسی

مسعود ایزدی، سخنگوی بانک مسکن در گفت‌وگو با «فرهیختگان» می‌گوید: «با توجه به اینکه سال گذشته سقف



پرداخت تسهیلات مسکن از حساب صندوق پس‌انداز مسکن یکم افزایش یافت، امسال برنامه‌ای برای افزایش میزان تسهیلات خرید مسکن ارائه نشده است. «وی معتقد است افزایش میزان تسهیلات مسکن باعث افزایش میزان اقساط پرداختی می‌شود، در نتیجه سبب اقتصادی خانوارها پاسخگوی پرداخت اقساط نیست و همچنان قدرت خرید مسکن در سطح پایینی قرار می‌گیرد؛ اما در صورتی که زمان بازپرداخت تسهیلات افزایش یابد، می‌توان میزان تسهیلات پرداختی را نیز افزایش داد. اما در مدل تعریف‌شده پرداخت تسهیلات، پیاده کردن این طرح امکان‌پذیر نیست. ایزدی می‌گوید: «در حال حاضر بانک مسکن و بانک مرکزی در حال بررسی موضوع افزایش زمان بازپرداخت اقساط هستند، اما هنوز این طرح نهایی و تصویب نشده است، لذا متقاضیان دریافت وام مسکن مانند گذشته می‌توانند وام خرید مسکن را از طریق سپرده‌گذاری ۴۰ و ۸۰ میلیون تومان دریافت ۱۲۰ و ۱۶۰ میلیون تومان دریافت کنند. علاوه‌بر این می‌توانند میزان ۲۰ میلیون تومان نیز جعاله تعمیر مسکن دریافت کنند.»

قیمت برخی از واحدهای مسکونی معامله‌شده در مناطق مختلف تهران (شهریور ۹۷)				
منطقه	متراژ بنا (مترمربع)	عمر بنا (سال)	قیمت هر مترمربع (تومان)	قیمت کل (تومان)
بریانک	۸۴	۸	۵,۷۱۵,۰۰۰	۴۸۵,۰۰۰,۰۰۰
ونک کوی یاس شرقی	۱۷۱	۱۵	۱۱,۳۵۵,۰۰۰	۱,۹۵۰,۰۰۰,۰۰۰
ستارخان خیابان شهید نجاری	۹۴	۱۰	۷,۷۸۹,۰۰۰	۷۳۵,۰۰۰,۰۰۰
۲۰ متری منصور کوچه شهید کریمی	۶۲	۱۵	۲,۷۴۶,۰۰۰	۱۷۱,۰۰۰,۰۰۰
ارامنه جنوبی	۸۵	۳	۷,۶۳۸,۰۰۰	۶۵۰,۰۰۰,۰۰۰
هفت تیر خیابان شهید مفتاح	۱۰۲	۳	۹,۲۳۱,۰۰۰	۹۴۲,۰۰۰,۰۰۰
لویزان خیابان شهید فرشادی	۸۰	۷	۷,۰۰۰,۰۰۰	۵۶۰,۰۰۰,۰۰۰
دولت خیابان شهید مطهری	۱۸۲	۱۷	۱۳,۰۴۸,۰۰۰	۲,۳۸۰,۰۰۰,۰۰۰
پیروزی پرستار کوی میرمجتهدی	۷۳	۴۷	۵,۵۶۱,۰۰۰	۴۱۰,۰۰۰,۰۰۰
کوی نصر خیابان شهید نظری عارف	۶۸	۲۵	۱۳,۸۷۸,۰۰۰	۹۵۰,۰۰۰,۰۰۰

خبر

شیوه محاسبه کرایه حمل هفته آینده ابلاغ می‌شود

تصویب کرد مبنای محاسبه کرایه حمل بار از سوی خودروهایی باری سنگین برون‌شهری به تن-کیلومتر تغییر کند. براساس این مصوبه، سازمان راهداری موظف شد بلافاصله پس از دریافت ابلاغیه شورای عالی ترابری و وزیر راه و شهرسازی، نحوه محاسبه کرایه حمل بار جاده‌ای را به اجرا بگذارد. «تن-کیلومتر» نوعی

دبیر شورای عالی هماهنگی ترابری گفت: «مصوبه اخیر این شورا درخصوص محاسبه کرایه حمل بار برمبنای تن-کیلومتر احتمالاً هفته‌آینده به سازمان راهداری و حمل‌ونقل جاده‌ای ابلاغ می‌شود.» به گزارش «مهر»، شورای عالی هماهنگی ترابری کشور ۲۱ مهرماه به پیشنهاد سازمان راهداری و حمل‌ونقل جاده‌ای

بانک

حمایت گسترده بانک شهر از ایده‌های برترو تعامل با دانشگاه‌های سراسر کشور



دهمین رویداد استارت‌آپ تریگر با موضوع «کاربرد فناوری‌های نوین در محصولات و خدمات مالی و بانکی» برگزار شود. «صالحی در ادامه گفت: «قطعا از تجارب همکاران فعال در شبکه بانکی در این رویداد استقبال می‌شود و به‌نوعی از مشارکت آنها در سرمایه‌گذاری نیز استفاده خواهد شد، چراکه هدف آن نیست که فقط نام بانک شهر مطرح باشد. کار گروهی با سایر بانک‌ها و اشتراک‌گذاری تجارب، منجر به نتیجه سریع‌تر خواهد شد.»

مدیر امور سازمان و برنامه‌ریزی بانک شهر تصریح کرد: «استارت‌آپ تریگر یک رویداد آموزشی، ترویجی و رقابتی است

مدیر امور سازمان و برنامه‌ریزی بانک شهر، حمایت از ایده‌های برترو و تعامل با دانشگاه‌های سراسر کشور را از اهداف مهم این بانک در سال جاری عنوان کرد. به گزارش مرکز ارتباطات و روابط عمومی بانک شهر، سیدمرتضی صالحی با بیان این مطلب و با اشاره به فعالیت کمیته تحقیقات بانکی دانشگاهی در این بانک افزود: «طی سال‌های اخیر با دانشگاه‌های معتبر کشور ازجمله دانشگاه صنعتی شریف، صنعتی امیرکبیر، تربیت مدرس، خوارزمی و سایر دانشگاه‌ها، تعاملات گسترده‌ای در راستای توجه به توانمندی‌های جامعه دانشگاهی صورت گرفته است.» وی با اشاره به انعقاد تفاهم از سوی بانک شهر با دانشگاه‌های مطرح کشور از سال ۹۳ اظهار کرد: «نیازسنجی در این بانک به‌صورت پیوسته در دستورکار است و به‌دنبال آن هستیم که چه مشکلی با دستورالعمل و ضابطه حل نمی‌شود، در چنین موقعیتی آن را به پروژه تبدیل کرده و در اختیار دانشگاه‌ها قرار می‌دهیم و به این منظور شورایی تشکیل شده که پروژه‌ها در آن مطرح و با تصویب آن، دانشگاه‌ها مشغول به کار شوند.» وی تصریح کرد: «سال گذشته در کمیته تحقیقات بانکی دانشگاهی بانک شهر مطرح شد که با همکاری دانشگاه صنعتی شریف همزمان با تغییرات فناورانه در صنعت بانکداری،

که طراحی، برنامه‌ریزی و برگزاری آن برعهده ستاک (ستاد توسعه ایده‌های کارآفرینانه دانشگاه صنعتی شریف) است. «وی افزود: «بر این اساس، دهمین دوره از این رویداد از ۲۹ مهرماه تا چهارم آبان‌ماه سال ۹۷ با همکاری مرکز کارآفرینی، شتاب‌دهنده شریف و مرکز رشد فناوری‌های پیشرفته دانشگاه صنعتی شریف و بانک شهر در محل باشگاه کسب‌وکار دانش‌بنیان این دانشگاه برگزار خواهد شد و در مدت ۶ روز صاحبان ایده را با فضای استارت‌آپی آشنا می‌کند. در این رویداد، علاوه‌بر کارگاه‌های عمومی، کارگاه‌های تخصصی در حوزه زیرساخت‌ها و سرویس‌های API بانک توسط کارشناسان خبره بانکی و همچنین سرویس‌های حوزه خدمات شهری توسط سازمان فناوری اطلاعات و ارتباطات شهرداری تهران ارائه خواهد شد.»

بر این اساس، علاقه‌مندان و صاحبان ایده برای کسب اطلاعات بیشتری می‌توانند به سایت ستاک به نشانی setak.sharif.ir مراجعه کنند یا با شماره‌های تماس ۸۳۳۶۴۹۷۷ و ۸۳۳۶۴۶۵۹ اداره برنامه‌ریزی و تحقیقات بانک شهر و شماره ۶۶۱۶۶۳۳۵ دبیرخانه رویداد‌های دانشگاه صنعتی شریف جهت آگاهی از جزئیات این رویداد تماس بگیرند.»