



**شاخص بورس ۸ هزار واحد رشد کرد**

شاخص کل بازار سرمایه روز گذشته با رشد ۴۲۷ هزار و ۴۲۷ واحد همراه شد و به رقم یک میلیون و ۹۴۲ هزار و ۳۲۲ واحد رسید. همچنین شاخص هموزن با ۳ هزار و ۸۹۴ واحد رشد به رقم ۵۰۲ هزار و ۱۷ واحد رسید. در جریان معاملات روز گذشته بازار سرمایه ۱۳٫۴ میلیارد سهم به ارزش حدود ۲۲ هزار میلیارد تومان معامله شد.

«وطن امروز» از طرح جدید بورسِ املاک و جنبه‌های مختلف آن گزارش می‌دهد

# بورسِ املاک؛ راه یا چاه؟

**عضو شورای عالی پورس: بورسِ املاک ابزار تأمین مالیِ ساخت و ساز می‌شود**

**رئیس‌اتحادیه مشاوران املاک: بورسِ املاک کمک چندانی به بازار مسکن نمی‌کند**



**گروه اقتصادی:** تأمین مسکن همواره یکی از دغدغه‌های اساسی مردم بوده و حالا در پی موج فراپزنده تورم و افزایش سطح قیمت‌ها در حوزه مسکن ملکی و استیجاری، این مساله عمیق‌تر هم شده‌است. ابتدای همین هفته بود که دفتر اقتصاد مسکن وزارت راهوشهرسازی با انتشار گزارش، جدیدترین قیمت مسکن در شهر تهران را اعلام کرد. بر اساس این گزارش، متوسط قیمت هر متر مربع واحد مسکونی تیرماه در پایتخت ۲۰ میلیون و ۹۸۶ هزار و ۱۰۰ تومان بود که نسبت به ماه گذشته (خرداد ۹۶) رشد ۱۰ درصدی و نسبت به ماه مشابه سال گذشته (تیرماه ۹۸) رشد ۵۴/۱ درصد داشته است.



**عضو شورای عالی بورس در گفت‌وگو با «وطن امروز»:**

**بورس املاک بستری برای تأمین مالی پروژه‌های انبوه‌سازی است**

نایبرئیس اتاق بازرگانی ایران اظهار داشت: باید دقت کنیم شأن املاک را به یک بنگاه معاملات ملکی تنزل ندهیم. بورس املاک قرار است همه امکاناتی را که بازار سرمایه دارد، در اختیار صنعت ساختمان قرار دهد. همچنین باید بتواند بستری را برای تأمین مالی پروژه‌های انبوه‌سازی مسکن، نظیر اجرای پروژه‌ها و تکمیل آنها فراهم کند.

حسین سلح‌پوری در پاسخ به این سوال که آیا بورس املاک یک بازار یکطرفه است یا دوطرفه؟ گفت: بورس املاک در مرحله تأسیس است و مؤسسان آن قرار است برنامه اقدام، برنامه معامله و اساسنامه آن را ظرف مدت کوتاهی آماده کنند. اینکه چه تابلوهایی در بورس املاک وجود دارد و چه ابزارهای مالی قرار است در اختیار قرار گرفته شود، معلوم نیست و در حال حاضر تنها کلیات آن مشخص است. وی بورس املاک را عاملی برای ایجاد شفافیت در بازار مسکن و املاک دانست و گفت: یکی از معضلات اصلی مسکن، کمبود عرضه است و بورس املاک می‌تواند تولید و عرضه واحدهای ساختمانی را تسریع کند. از طرف دیگر این بازار می‌تواند بستر مناسبی برای مردم باشد تا بتوانند با اطمینان کامل سرمایه‌های خود را در بخش مسکن سرمایه‌گذاری کنند و از سود حاصل از این کار بهره‌مند شوند.

عضو شورای عالی بورس با تأکید بر اینکه هدف بورس املاک تأمین نیازهای مصرفی مردم است، بیان کرد: در دنیا مسکن به عنوان یک کالای سرمایه‌ای شناخته نمی‌شود اما در کشور ما با وجود تورم، بخشی از مردم مسکن را به عنوان یک کالای سرمایه‌ای می‌دانند. ما برای جلوگیری از سودگری و عدم هدایت نیازهای سرمایه‌ای به سمت بورس املاک باید عمق این بازار را با عرضه‌های بیشتر افزایش بدهیم تا تنها کسانی که به دنبال خرید مسکن هستند در این بازار بمانند و بتوانند ارزش ریالی سرمایه‌ای را که برای خرید خانه کنار گذاشته‌اند، حفظ کنند.

در این بورس به عنوان سهامداران مشارکت داشته باشند و ۲۵ درصد از این سهام در اختیار شکل‌های بخش خصوصی خواهد بود که توسط اتاق تعاون و اتاق بازرگانی مشخص شده است و فعالان صنعت ساخت‌وساز و ساختمان کشور در آن حضور خواهند داشت.

قالبیاف اصل گفت: ۳۵ درصد گروه سهامداری نیز مربوط به نهادهای عمومی دولتی و غیردولتی است که مالکیت بخش عمده‌ای از زمین‌های کشور را در اختیار دارند. وی در ادامه گفت: ۳۰ درصد از سهام بورس جدید نیز از طریق پذیرهنویسی عام عرضه خواهد شد که صرفاً اشخاص حقیقی می‌توانند با مشارکت در این پذیرهنویسی، به عنوان سهامدار حقیقی سرمایه‌گذاری کنند. این مقام مسؤول اضافه کرد: سازمان بورس و اوراق بهادار کشور نیز مکلف شده است مقدمات لازم را فراهم کند تا هر چه سریع‌تر زمینه‌های تأسیس این بورس مهیا و حداکثر تا ۴ ماه آینده نهایی شود.

■ **فروش متوری مسکن در بورس املاک**

عضو شورای عالی بورس درباره سامان دادن بازار مسکن در بورس املاک و مستغلات گفت: سهم بخش مسکن در اقتصاد ملی حدود ۲۵ درصد است و بر اساس اصل ۳۱ قانون اساسی دولت مکلف به تأمین مسکن مردم است.

شاهین چراغی اظهار داشت: با توجه به اهمیت بخش مسکن در سبد خانوار، نیازمند بورس مستقل برای افزایش تولید بخش مسکن هستیم.

عضو شورای عالی بورس گفت: در ساختار اقتصاد ملی، زمین‌های بزرگ که موجب انبوه‌سازی‌های بزرگ و کاهش قیمت تمام‌شده می‌شود در اختیار نهادهای عمومی و مجموعه‌های دولتی است و در حال حاضر قوانین و مقرراتی تصویب شده است که دولت و نهادهای عمومی، منابع و زمین‌ها را برای طرح‌های انبوه‌سازی در اختیار قرار دهند. چراغی ادامه داد: بر اساس منابع مالی‌ای که در بازار سرمایه ایران وجود دارد ادگ دارندگان زمین و افرادی که منابع مالی دارند و پیمانکاران بزرگی که در این ۴۰ سال تجربه خوبی در صنعت ساخت و ساز دارند را کنار هم قرار دهیم تحول اساسی در بخش ساخت‌وساز ایجاد خواهیم کرد.

وی افزود: به طور متوسط سالانه حدود یک میلیون واحد مسکونی در کشور باید ساخته شود.

عضو شورای عالی بورس گفت: در بورس املاک و مستغلات، اوراق مختلفی‌مانند «صندوق‌های زمین و ساختمان» و «طرح‌های فروش متری» طراحی خواهد شد. وی افزود: بر اساس مصوبه هیأت وزیران تمام مجموعه‌های دولتی می‌توانند با قیمت کارشناسی، دارایی‌های خود را تبدیل به اوراق کنند و این اوراق قیمت‌گذاری می‌شود و قابل معامله تا انتهای طرح خواهد بود.

عضو شورای عالی بورس ادامه داد: دارندگان اوراق می‌توانند ملک‌شان را بر اساس مدل قیمت‌گذاری تحویل بگیرند یا به افراد دیگر واگذار کنند.

**رئیس اتحادیه مشاوران املاک تهران در گفت‌وگو با «وطن امروز»:**

**تنها راه به تعادل رسیدن قیمت مسکن، افزایش عرضه است**



رئیس اتحادیه مشاوران املاک تهران ضمن تأکید بر استفاده از تجارب بین‌المللی در حوزه مسکن گفت: در هیچ جای دنیا بورس املاک نداریم و این بازار خیلی نمی‌تواند کمکی به بازار مسکن کند. از آنجا که مطالعه زیادی درباره بورس املاک نشده و یک ابداع است، لذا شاید بتواند به منزله یک آزمایش موقت عمل کند اما کاربرد چندانی ندارد. مصطفی قلی‌خسروی بیان کرد: اینکه فردی برای حفظ ارزش پول خود در قالب بورس املاک اقدام به خرید متراژ کمی از یک ملک کند و بتواند با خرید متراژهای بیشتر در نهایت ملک یک واحد مسکونی شود، اتفاق خوبی است اما این طرح هنوز روی کاغذ است و دقیقاً نمی‌توان گفت این اتفاق قابل انجام‌است یا خیر. وی درباره سازوکار بورس املاک گفت: وزیر راه در جلسه‌ای گفت اگر فردی متراژی از یک ملک را که در بورس املاک خریداری کرده است، به اندازه یک واحد مسکونی برسد، به او یک واحد داده و در غیر این صورت تنها سود ناشی از افزایش قیمت ملک و سود تقسیمی اجاره بهای ملک به او پرداخت می‌شود. رئیس اتحادیه مشاوران املاک تهران راه ثبت قیمت مسکن را رونق ساخت و ساز در این حوزه دانست و اظهار داشت: ما متفقدیم عرضه و تقاضاست که قیمت مسکن را تعیین می‌کند و از آنجا که در بخش عرضه کمبودهای جدی مواجه هستیم، تنها راه به تعادل رسیدن قیمت مسکن افزایش عرضه است. وی ادامه داد: این کمبودها به قدری است که در صورت اجرایی شدن طرح مجلس مبنی بر موظف کردن دولت به ساخت سالی یک میلیون مسکن، احتمال دارد قیمت مسکن بعد از ۵ سال به ثبت نسبی برسد. قلی‌خسروی در ادامه به آسیب‌شناسی بورس املاک پرداخت و گفت: با توجه به حجم بالای نقدینگی در کشور، ممکن است بورس املاک نیز به سرنوشت مشابه اوراق بهادار دچار شود و خاطر هجوم نقدینگی به سمت این بازار، مانند بورس اوراق بهادار که ارزش برخی شرکت‌هایی که زبان‌ده هستند هر روز بالاتر می‌رود، ارزش واحدهای بورس املاک نیز صرفاً به خاطر ورود نقدینگی بالا برود، نه به خاطر موقعیت، مصالح و طراحی آن.

■ **مفاد بسته‌سیاستی بازگشت ارز حاصل از صادرات**

وی ادامه داد: بر اساس مصوبات بسته‌سیاستی بازگشت از حاصل از صادرات ۲۲ تیرماه سال ۹۶ شوری‌عالی هماهنگی اقتصادی، همه صادرکنندگان مکلفند حداقل ۸۰درصد از‌زهای خود را به صورت حواله و حداکثر ۲۰ درصد را به صورت اسکناس در بازار دوم به فروش برسانند. همچنین بنگاه‌های تولیدی/صادراتی به منظور تأمین نیازهای وارداتی خود می‌توانند حداکثر ۳۰ درصد منابع ارزی صادرات خود را استفاده کرده و لازم است مابقی ارز حاصل از صادرات (حداقل ۷۰ درصد) را به صورت حواله ارزی در بازار ثانویه به فروش برسانند. کریمی با اشاره به اینکه بر اساس مفاد بسته‌سیاستی جدید، واگذاری پروانه صادراتی ممنوع است، افزود: تأمین ارز گروهی از واردکنندگان با ارز حاصل از صادرات از گروهی از صادرکنندگان به صورت مستقیم حسب مورد با توافق وزارت صنعت، معدن و تجارت با وزارت نفت با بانک مرکزی و ثبت در سامانه نرما امکان‌پذیر است.

مدیر اداره صادرات بانک مرکزی درباره تشویق و تنبیه‌های در نظر گرفته شده برای صادرکنندگان در این بسته گفت: صادرکنندگان در صورت برگشت ارز به چرخه اقتصادی کشور ظرف مدت ۴ ماه از تاریخ صدور پروانه صادراتی، از تعدیل ارزش پایه صادراتی به میزان ۱۰ درصد برخوردار خواهند شد که ابزار تشویقی حائز‌اهمیتی برای آنها به شمار می‌رود. همچنین صادرکنندگانی که در مهلت تعیین‌شده از تاریخ پروانه صادراتی نسبت به بازگشت ارز به چرخه اقتصادی اقدام نکرده‌اند، مکلفند باقیمانده تعهدات خود را در بازار دوم (سامانه نیرما) به نرخ روز بپایان مهلت مزبور در بازار دوم (سامانه نیرما) یا قیمت روز بازار، هر کدام کمتر باشد، به بانک مرکزی به فروش رسانند.

کریمی در پایان تصریح کرد: با توجه به تبصره «۳» ذیل بند «۱» مصوبه مورخ ۱۳۹۷/۷/۱۰ شورای عالی هماهنگی اقتصادی، ارائه هر گونه خدمات توسط همه دستگاه‌ها و سازمان‌های اجرایی، بانک‌های عامل و شبکه صرافی‌ها به صادرکنندگانی که بر مبنای این بسته‌سیاستی نسبت به بازگشت ارز اقدام نکندند و نیز سایر اشخاصی که به طور مستقیم یا غیرمستقیم در روند عدم بازگشت ارز حاصل از صادرات صادرکنندگان مذکور مشارکت دارند، تا زمان ایفای تعهد ارزی امکان‌پذیر نخواهد بود.

چهارشنبه ۸ مرداد ۱۳۹۹  
وطن امروز | شماره ۲۹۸۶

## اقتصادی

### اخبار

**دریافت وام ودیعه مانع ثبت‌نام**

**و دریافت مسکن ملی نمی‌شود**



اخیرا اخباری منتشر شد مبنی بر اینکه فرم «ج» متقاضیان دریافت وام ودیعه مسکن فرمز می‌شود. فرم «ج» فرآیند استعلامی‌ای است که بر اساس آن مشخص می‌شود فرد پیش از این تسهیلات دولتی مسکن دریافت کرده است یا خیر. این فرم اگر سببز باشد، فرد متقاضی مشمول دریافت تسهیلات مسکن جدید می‌شود و اگر قرمز باشد به معنای یک بار استفاده از تسهیلات دولتی برای خانهدار شدن است. معاون مسکن و ساختمان وزیر راهوشهرسازی گفت: نه تنها فرم «ج» دریافت‌کنندگان وام ودیعه مسکن فرمز نمی‌شود، بلکه نام مستأجران متقاضی وام مسکن نیز از طرح ملی مسکن حذف نخواهد شد. به گزارش ایرنا، محمود محمودزاده در این باره گفت: فرم «ج» کسانی که وام ودیعه مسکن را دریافت می‌کنند، فرمز نخواهد شد. متقاضی وام ودیعه مسکن قطعا مستاجرِی است که هنوز نتوانسته مالک شود، بنابراین فرمز شدن فرم «ج» آن هم به دلیل دریافت یک وام حمایتی از اساس باطل است. وی درباره نگرانی مستأجران از بابت حذف نام آنها از طرح مسکن ملی بعد از دریافت وام اجاره نیز گفت: تا زمانی که واحدمسکونی متقاضیان مسکن ملی تحویل داده شود، ثبت‌نام‌کنندگان این طرح مستاجر هستند، بنابراین افرادی که در گروه‌های هدف تخصیص این وام هستند، از جمله کارگران، حقوق‌بگیران، افراد تحت پوشش، زنان خودسرپرست و دیگر گروه‌های مدنظر، نگرانی‌ای نسبت به حذف نام خود از طرح مسکن ملی نداشته باشند.

معاون مسکن و ساختمان وزیر راهوشهرسازی با بیان اینکه ثبت‌نام وام ودیعه مسکن تا ۹ مرداد ادامه دارد، گفت: این وام به کارگران، خانوارهای دارای ۳ فرزند، زوج‌های جوان و افراد تحت پوشش نهادهای حمایتی تعلق می‌گیرد و با دریافت آن فرم «ج» هیچ خانواده‌ای فرمز نخواهد شد و مستأجران می‌توانند در طرح‌های فعلی و آینده دولت برای خانهدار شدن ثبت‌نام کنند. محمودزاده گفت: چند شرط در آیین‌نامه دریافت این وام وجود دارد که یکی از آنها نداشتن مالکیت است. بنابراین مالکی که خانه‌اش را اجاره داده و در خانه دیگری مستاجر است، حتی با داشتن کد رهگیری و قرارداد اجاره مجاز از استفاده از این طرح نخواهد بود. وی تأکید کرد: سابقه ۵ سال سکونت هم برای دریافت این وام وجود ندارد و این بند هم از شرایط دریافت وام اجاره حذف شده است. معاون مسکن و ساختمان وزارت راه تأکید کرد: برنامه دولت افزایش محدودیت‌های استفاده از تسهیلات دولتی برای خانهدار شدن نیست و وام ودیعه‌اجاره نیز از تباطی با طرح اقدام ملی مسکن ندارد.

■ ■ ■

**تشکیل کارگروه اقدام ارزی در استان‌ها**

رئیس کل سازمان توسعه تجارت ایران از ارسال مشخصات صادرکنندگانی که نسبت به رفع تعهدات ارزی خود به صورت کامل اقدام نکرده‌اند، به سازمان‌های صنعت، معدن و تجارت استان‌ها جهت تشکیل کمیته اقدام ارزی خبر داد. حمید زادنوم در این رابطه اظهار داشت: اطلاعات شرکت‌هایی که کمتر از ۷۰ درصد ارز حاصل از صادرات آنها به چرخه اقتصادی برگشته است، به سازمان‌های صنعت، معدن و تجارت ارسال شده و رؤسای سازمان‌ها با تشکیل کمیته اقدام ارزی با حضور نمایندگان اتاق بازرگانی، صنایع، معادن و کشاورزی و اتاق تعاون در این زمینه اقدام می‌کنند. وی افزود: صادرکنندگان مدعو نیز ضمن اعلام دلایل عدم بازگشت ارز حاصل از صادرات، راهکارهای خود جهت رفع تعهدات ارزی را به کارگروه اعلام می‌کنند. معاون وزیر و رئیس کل سازمان توسعه تجارت ایران در پایان گفت: گزارش بررسی‌های کارشناسی به تفکیک هر صادرکننده پس از جمع‌بندی، جهت رفع مشکلات ایفای تعهدات ارزی صادرکنندگان استفاده خواهد شد.

■ ■ ■

**سازمان مالیاتی سامانه گزارش‌های مردمی فرار مالیاتی را راه‌اندازی کرد**

سازمان امور مالیاتی کشور در راستای مبارزه با فرار مالیاتی، درگاه اینترنتی برای دریافت گزارش‌های مردمی از فرار مالیاتی راه‌اندازی کرد. سازمان امور مالیاتی به منظور مقابله با فرار مالیاتی، امکانی را خود را از فرار مالیاتی بدون آنکه اسم، آدرس یا نشانی از خودشان وجود داشته باشد، تخلفات و فرار مالیاتی احتمالی را سوسوت بزنند. در این روش هر شهروند می‌تواند به راحتی با ورود به این درگاه اطلاعات خود از نحوه تخلف مورد نظر را با ذکر توضیحات و حتی مستندات ثبت کند تا در اسرع وقت از سوی مسؤولان سازمان مالیاتی پیگیری شود.

■ ■ ■

**پرداخت ۲۲۵ هزار میلیارد تومان**

**تسهیلات به بنگاه‌های اقتصادی در بهار**

به گزارش روابط عمومی بانک مرکزی، تسهیلات پرداختی بانک‌ها طی ۳ ماهه ابتدای سال ۱۳۹۹ به بخش‌های اقتصادی مبلغ ۲۲۴۷٫۸ هزار میلیارد ریال است که در مقایسه با دوره مشابه سال قبل مبلغ ۷۵۴ هزار میلیارد ریال (معادل ۵/۱۵ درصد) افزایش داشته؛ همچنین سهم تسهیلات پرداختی در قالب سرمایه در گردش در همه بخش‌های اقتصادی طی ۳ ماهه سال جاری مبلغ ۶۰۸٫۶ هزار میلیارد ریال (معادل ۶۲/۶ درصد کل تسهیلات پرداختی است که در مقایسه با دوره مشابه سال قبل مبلغ ۵۲۲٫۹ هزار میلیارد ریال معادل ۵۹/۲ درصد افزایش داشته است.

سهم تسهیلات پرداختی بابت تأمین سرمایه در گردش بخش صنعت و معدن طی ۳ ماهه سال جاری هم معادل ۵۸۷ هزار میلیارد ریال بوده که حاکی از تخصیص ۴۱/۷ درصد از منابع تخصیص یافته به سرمایه در گردش تمام بخش‌های اقتصادی (مبلغ ۶۰۸٫۶ هزار میلیارد ریال) است.