

## کاهش ۲/۰ درصدی بیکاری استان تهران در بهار ۹۶

مدیر کل تعاون، رفاه و امور اجتماعی استان تهران از کاهش ۲/۰ درصدی بیکاری نسبت به بهار سال جاری خبر داد. به گزارش ایسنا، حاتم شاه کرمی درخصوص نرخ بیکاری در سطح استان تهران گفت: «در بهار امسال نرخ بیکاری در استان تهران ۱۳/۳ در صد بوده البته این رقم بدون احتساب مشاغلی محاسبه شده که توسط کمیته امداد و صنوف ایجاد شده است. بی تردید نرخ بیکاری استان به میانگین کشوری که ۱۲/۷ درصد است خواهد رسید.» او اضافه کرد: «در سال ۱۳۹۴ محدودیت‌هایی در واحدهای صنفی کوچک، مشاغل خانگی و خوداشتغالی ایجاد شد، اما با وجود همه مشکلات در سال جاری، ۰/۲ درصد نسبت به بهار کاهش بیکاری و افزایش اشتغال داشته‌ایم.»

یکشنبه ۱۲ دی ۱۳۹۵ ● شماره هشتاد و شش

ا ت ی و ع ه ن و



## کمیته



معیشت و زندگی

# تلاش برای احیای بازار مسکن با مشارکت نظام بانکی

## گزارش آتیه‌نوا از اقدام جدید نظام بانکی برای آسان‌سازی پرداخت تسهیلات ساخت به انبوه‌سازان



فرشاد عزیزی ●

خبرنگار

نظام بانکی برای تزریق منابع جدید مالی به حوزه صنعت مسکن گام جدیدی برداشته است. تسهیلات ساخت خانه در مدل جدید نظام بانکی متحول شده و تا سقف ۱۵۰ میلیون تومان به انبوه‌ساز پرداخت می‌شود. تسهیلاتی که بین یک تا سه سال فرصت تنفس دارد و از این بابت فشار زیادی به انبوه‌ساز برای بازپرداخت هر چه سریع‌تر وام وارد نخواهد شد. وامی که حالا هوشمندانه‌تر از گذشته، بر اساس شیوه ساخت سنتی، صنعتی و استفاده از تکنولوژی‌های نوین، مبلغ متغیری دارد. از این گذشته مناطق شهری مختلف، فقط در سه دسته‌بندی معمول، وام را دریافت نخواهند کرد، بلکه کیش و قشم و مناطق محروم نیز به طبقه‌بندی نظام بانکی راه یافته‌اند و از این بابت تحولات مترقیانه‌ای رخ داده است.

### ■ فرصت تنفس و نرخ سود تسهیلات

طول دوره مشارکت مدنی برای وام ساخت بدون سپرده، بر حسب تعداد واحدهای مسکونی تعریف‌شده در پروژه ساختمانی، از ۱۲ تا ۳۶ ماه قابل تنظیم است. مدت اولیه ۱۲ ماه برای قراردادهای مشارکت مدنی برای آن دسته از ساخت‌وسازهایی است که حداکثر معادل پنج واحد مسکونی در پروژه ساختمانی تعریف شده باشد. برای پروژه‌های دارای ۶ تا ۲۰ واحد مسکونی، حداکثر مدت قرارداد مشارکت مدنی معادل ۱۸ ماه در نظر گرفته شده است، به این معنا که سازنده از زمان دریافت تسهیلات بدون سپرده ساخت مسکن، ۱۸ ماه فرصت دارد تا با استفاده از وام در یافت‌شده، نسبت به ساخت و تکمیل پروژه اقدام کند و بعد از آن

باید نسبت به فروش اقساطی و بازپرداخت تسهیلات دریافتی اقدام کند. بر اساس ضوابط تعیین شده برای وام ساخت انبوه‌سازی، مدت زمان اولیه قرارداد مشارکت مدتی برای پروژه‌های ۲۱ تا ۵۰ واحدی، ۵۱ تا ۱۰۰ واحدی و همچنین ۱۰۱ واحدی و بیشتر نیز به ترتیب معادل ۲۴ ماه، ۳۰ ماه و ۳۶ ماه در نظر گرفته شده است. نرخ سود این تسهیلات ۱۸ درصد تعیین شده برای دوره فروش اقساطی یعنی انتقال وام ساخت به خریدار واحد مسکونی نیز نرخ سود در همین سطح ۱۸ درصدی است. باتوجه به اینکه انبوه‌سازان و سرمایه‌گذاران پروژه‌های ساختمانی، یعنی همان سازنده‌های صاحب صلاحیت برای دریافت این تسهیلات، نیازی به سپرده‌گذاری ندارند، سود واقعی تسهیلات برابر با سود اسمی است و نرخ بازدارنده یا فاقد توجیه اقتصادی محسوب نمی‌شود. سقف تسهیلات مشارکت مدنی هم به ازای هر واحد مسکونی به سه روش سنتی و صنعتی و فناوری‌های نوین و انتقال تکنولوژی انجام‌پذیر است و در عین حال، میزان سقف تابعی از شهر محل ساخت مختلف است.

**انبوه‌سازان تهران و ۶ کلان‌شهر جعفر وام می‌گیرند؟**
در تهران و شش کلان‌شهر دیگر شامل کرج، تبریز، مشهد، اهواز، شیراز و اصفهان، برای ساخت‌وسازهای سنتی (روش معمول ساختمان‌سازی)، به ازای هر واحد مسکونی ۱۰۰ میلیون تومان وام ساخت به سازنده داده می‌شود. در این شهرها، برای پروژه‌هایی که به

### پیش‌بینی

جمشیدبرزگر، رئیس کانون انبوه‌سازان، درباره وام ساخت مسکن به انبوه‌سازان می‌گوید: «تسهیلاتی که نظام بانکی برای انبوه‌سازان در نظر گرفته، قابل انتقال به خریداران است. بانک مسکن نرخ سود ۱۸ درصد را برای انتقال به خریداران بخشنامه کرده که به نظر ما، یعنی کانون انبوه‌سازان، این نرخ برای خریداران سنگین است. به نظر ما نرخ سود باید ۱۲ درصد باشد تا فشار زیادی به خریداران وارد نشود.



جمشیدبرزگر، رئیس کانون انبوه‌سازان، درباره وام ساخت مسکن به انبوه‌سازان می‌گوید: تسهیلاتی که نظام بانکی برای انبوه‌سازان در نظر گرفته، قابل انتقال به خریداران است

۲۰۰ هزار نفر و سایر مناطق آزاد کشور نیز وام ساخت بدون سپرده برای سنتی‌سازی با سقف ۹۰ میلیون تومان، برای پروژه‌های صنعتی‌سازی ۱۱۰ میلیون تومان و برای استفاده از تکنولوژی‌های نوین نیز وام ۱۳۰ میلیون تومانی پرداخت می‌شود.

**۴ سهم شهرهای کوچک از تسهیلات جدید ساخت**
در سایر شهرها نیز برای سنتی‌سازی، وام بدون سپرده ۷۰ میلیون تومانی و برای پروژه‌های صنعتی‌سازی، وام ۹۰ میلیون تومانی و برای تکنولوژی‌های نوین وام ۱۰۰ میلیون تومانی به ازای ساخت هر واحد مسکونی پرداخت می‌شود.

### ۵ انبوه‌سازی در مناطق محروم وام مخصوص خود را دارد

در مناطق شهری کمتر توسعه‌یافته، برای پروژه‌های سنتی‌سازی وام ۵۰ میلیون تومانی به ازای هر واحد مسکونی به انبوه‌ساز پرداخت می‌شود. همچنین برای صنعتی‌سازی و مدل سوم ساخت‌وساز انتقال تکنولوژی (نوین) نیز در مناطق کمتر توسعه‌یافته وام ۷۰ میلیون تومانی پرداخت می‌شود.

### ■ انبوه‌ساز بدهکار می‌تواند مجدداً وام بگیرد؟

محمدحسین مرادی مدیر طرح و برنامه بانک مسکن درباره این تسهیلات به خبرنگار آتیه‌نو می‌گوید: «پرداخت این تسهیلات از خریدارامه در شعب بانک مسکن آغاز شده است.» او اذعان دارد که تاکنون استقبال چندانی از این نوع تسهیلات نشده، که دلیل آن رکود بازار مسکن است. فضای فعلی صنعت و بازار مسکن به گونه‌ای است که انبوه‌سازان بسیاری نتوانسته‌اند واحدهای مسکونی را که تا به حال ساخته‌اند بفروشند. از مدیر طرح و برنامه بانک مسکن می‌خواهیم توضیح ده‌د که اگر انبوه‌سازی قبلاً وامی از بانک مسکن گرفته باشد و تاکنون از عهده بازپرداخت آن به خاطر فروخته نشدن واحدهای مسکونی قبلی برنیامده باشد تکلیفش چیست؟ مرادی پاسخ می‌دهد: «قاعده بر این است که انبوه‌سازان بدهکار باید ابتدا وام‌های پیشین دریافتی خود را تسویه کنند؛ سپس به دنبال تسهیلات جدید باشند.» او با این خبر انبوه‌سازان را کمی ناامید می‌کند، اما نویدی هم به گروهی از آنان می‌دهد: «آن‌ها با ارائه پلان آمیوار کننده برای فروش واحدهایی که در آینده خواهند ساخت، می‌توانند از تسهیلات جدید استفاده کنند.»

### ■ سود واقعی وام ۱۲ در صد است، نه ۱۸ درصد

جمشیدبرزگر، رئیس کانون انبوه‌سازان، درباره وام ساخت مسکن به انبوه‌سازان می‌گوید: «تسهیلاتی که بانک مسکن برای انبوه‌سازان در نظر گرفته، قابل انتقال به خریداران است. بانک مسکن نرخ سود ۱۸ درصد را برای انتقال به خریداران بخشنامه کرده که به نظر ما، یعنی کانون انبوه‌سازان، این نرخ برای خریداران سنگین است. به نظر ما نرخ سود باید ۱۲ درصد باشد تا فشار زیادی به خریداران وارد نشود.» از محمدحسین مرادی در این باره می‌پرسیم که آیا نرخ ۱۸ درصد برای خریداران واحدهای انبوه‌سازان سنگین نیست؟ او می‌گوید: «این عدد تنها سود اسمی وام است. در واقع سود آن بیشتر از ۱۲ درصد نخواهد بود. چون تسهیلات به صورت یکجا تعلق نمی‌گیرد. اگر مثلاً سهم‌الشرکه ۲۰۰ روز دست وام‌گیرنده باشد فقط برای همین مدت سود به بانک می‌دهد.» گرچه به خاطر رکود شدید صنعت مسکن، نباید انتظار بسیار زیادی از دور جدید پرداخت تسهیلات ساخت به انبوه‌سازان داشت، اما همین گام هم می‌تواند اندکی این صنعت را کد را جان ببخشد.

بخش عمومی فراهم می‌شود. بر اساس این بند از تبصره ۲۱ و در صورت تصویب نهایی، سازمان اداری و استخدامی کشور موظف است با همکاری وزارت امور اقتصادی و دارایی و سازمان تأمین اجتماعی حداکثر در مدت یک سال نسبت به راه‌اندازی سامانه ثبت حقوق و مزایا اقدام و امکان تجمیع همه پرداخت‌ها به مقام‌ها، مدیران و کارکنان دستگاه‌های موضوع این تبصره را فراهم کند؛ به شیوه‌ای که ارتباط برخط (آنلاین) این سامانه با دیوان محاسبات کشور و سازمان برنامه‌بودجه کشور برقرار باشد. همچنین در تبصره ۷ بند «هـ» نیز برای پرداخت حقوق بازنشستگان از محل فروش سهم‌الشرکه دولت و ردیف‌های متفرقه اعتباری برابر ۱۲ هزار میلیارد ریال پیش‌بینی شده است. در این بند به منظور رد دیون دولت به صندوق بازنشستگی فولاد، دولت مکلف می‌شود نسبت به تادیه ۱۲ هزار میلیارد ریال از محل اعتبارات پیش‌بینی شده اقدام کند تا به پرداخت حقوق بازنشستگان این صندوق اختصاص یابد. در صورت تحقق نیافتن اعتبارات پیش‌بینی شده برای این بخش، دولت می‌تواند از محل سرجمع درآمد عمومی سال ۱۳۹۶ نسبت به پرداخت اقدام کند. همچنین دولت در تبصره ۶ ماده‌بودجه لایحه بودجه سه سال آینده سقف معافیت مالیاتی را برای حقوق‌بگیران ۱/۵ میلیون تومان در ماه پیشنهاد کرده است.

### ■ جزئیات حقوق و دستمزدها

اعتبار پیشنهادی مربوط به حقوق و مزایای مستمر دستگاه‌های اجرایی از ۵۹۵ هزار میلیارد ریال در سال ۱۳۹۵ به ۷۰۰ هزار میلیارد ریال در سال ۱۳۹۶ افزایش یافته که این امر نیز ناشی از جابه‌جایی اعتبارات دستگاه‌های اجرایی تلقی می‌شود. همچنین در بند «د» تبصره ۲۱ ماده واحد بودجه در مورد شفافیت حقوق و مزایا حکمی درج شده است که به موجب آن امکان تجمیع حقوق و مزایای همه دستگاه‌های اجرایی



یادداشت دو ●

بهروز خدارحمی ●

|||||

## تأمین مالی شرکت‌های کوچک در فرابورس

هفته پیش در خبری اعلام شد که شرکت‌های کوچک (SME) می‌توانند با حضور در فرابورس و خریدوفروش سهام خود توسط متقاضیان سرمایه‌گذاری تأمین مالی شوند. به دنبال این موضوع دو سؤال مطرح می‌شود که آیا حضور چنین بنگاه‌هایی در فرابورس می‌تواند به تأمین مالی آن‌ها کمک کند؟ و دیگری آنکه آیا با حضور آن‌ها در بازار سرمایه می‌توان به رشد اقتصادی افزون‌تر اقتصاد ایران امید داشت؟ ورود شرکت‌های کوچک به بازار سرمایه اقدامی است که باید انجام می‌شد و ورود آن‌ها به فضای معاملات فرابورس را باید به فال نیک گرفت. ممکن است این سؤال در ذهن ایجاد شود که چرا این بنگاه‌های کوچک وارد فرابورس می‌شوند و نه بورس. این مسئله را باید از این نظر تبیین کرد که شرایط و ویژگی‌های فرابورس متمایز از شرکت بورس اوراق بهادار تهران است. طبیعتاً شرکت‌هایی که شرایط فعالیت در بورس را ندارند باید به فرابورس بروند و آنجا تأمین مالی شوند. سرمایه اولیه کم بنگاه‌های کوچک و فیلترهای بیشتر شرکت بورس اوراق بهادار تهران باعث می‌شود تا این شرکت‌ها به جای بورس وارد فرابورس شوند؛ زیرا شرکت‌هایی که وارد بورس می‌شوند در زمینه سودآوری و حساسرسی، باید دقت بیشتری به آن‌ها شود، لذا ورود به بورس سخت‌تر از فرابورس است. خریدوفروش سهام SMEها در فرابورس نیز مانند بورس است، اما به‌رحال کسانی که می‌خواهند سهام چنین شرکت‌ها یا بنگاه‌های کوچکی را در فرابورس خریداری کنند، باید بداندن شرکت‌های حاضر در فرابورس به هر حال دارای اندازه کوچک‌تر، سرمایه بیشتری و شفافیت پایین‌تری هستند. مخاطبان این شرکت‌ها هم البته متفاوت از شرکت‌های بزرگ حاضر در بورس هستند. به هر حال جنس شرکت‌هایی که در تابلو اول یا تابلو دوم بورس حضور دارند نیز با هم فرق می‌کند چه برسد به شرکت‌های حاضر در فرابورس. نکته حائز اهمیت دیگری که در بحث SME ها باید به آن پرداخت، بحث تأمین مالی است. شرکت‌های کوچک هم مانند شرکت‌های بزرگ به دنبال تأمین مالی و به دست آوردن سرمایه هستند تا بتوانند محصولات خود را از طریق خطوط تولید به بازار عرضه کنند. ممکن است حجم SMEها کوچک‌تر از شرکت‌های بزرگ و هلدینگ‌های اقتصادی باشد، اما به هر حال آن‌ها هم به دنبال تأمین مالی هستند. به همین خاطر از شرایط خریدوفروش سهام خود در فرابورس می‌خواهند استفاده کنند و از محل آورده خریداران سهام خود، سرمایه در گردش خوبی برای تولیدات خوب به دست بیاورند.



یادداشت ●

امیر حمزه مالکیان ●

|||||

## انتظارات واقعی از معامله سهام بنگاه‌های کوچک

شرکت‌های کوچک یا SMEها به لحاظ بزرگی شرکت و سرمایه خود جایی در بورس ندارند و روشن است که نمی‌توانند سهامشان را در کنار شرکت‌های بزرگی که سهامشان در بورس معامله می‌شود عرضه کنند. لذا آن‌ها به بازار فرابورس هدایت می‌شوند تا سهامشان عرضه شود و از تأمین سرمایه توسط سرمایه‌گذاران و خریداران سهام خود بهره‌مند شوند. واضح است که شرکت‌های کوچک هم مانند سایر بنگاه‌ها نیازمند تأمین سرمایه هستند و فضای بورس هم می‌تواند به این نیاز آن‌ها تا حدودی پاسخ دهد. بنابراین آن‌ها می‌توانند برای بخشی از تأمین سرمایه خود روی عرضه سهامشان در بورس حساب باز کنند. در همه جای دنیا هم برای SMEها بازار وجود دارد و کسانی که می‌خواهند بیزینس کوچکی برای خود راه بیندازند می‌توانند از فضای بورس برای پیشبرد فعالیت‌های اقتصادی و مالی خود استفاده کنند. در صورتی که سهام این بنگاه‌ها در فرابورس عرضه شود، افرادی به دنبال خرید سهام آن‌ها می‌روند که بخواهند در چنین شرکت‌هایی سمت‌های بالا داشته باشند، مثلاً عضو هیئت‌مدیره شوند. لذا آن‌ها بلوک‌های بزرگی از سهام این بنگاه‌ها را می‌خرند تا بتوانند در SMEها تصمیم‌گیر باشند. بنابراین نباید انتظار خریدوفروش خرد سهام در بنگاه‌های کوچک را داشت، اما به نظر من استقبال چندانی از حضور این شرکت‌ها در بازار سرمایه و فرابورس نخواهد شد و انتظار حجم بالای خرید سهام چنین بنگاه‌های کوچکی را ندارم.

معاون سابق استاندار و اعضای بورس اوراق بهادار تهران