

مسیر خانه‌دار شدن هموارتر شد

شهرآرا جزئیات جدید وام خرید و ساخت مسکن و میزان اثربخشی این تسهیلات در مشهد را بررسی می‌کند

گزارش خبری

مسعود سلطانی

رشد قیمت مسکن در سالیان اخیر، آن قدر زیاد بود که به مرور وام مسکن ۴۴۰ میلیون تومانی در مشهد را بی معنا کرد. وامی که برای بهره‌مندی از آن تا همین هفته پیش باید حدود ۱۲۰ میلیون تومان اوراق حق تقدم هم می خریدی و دست آخر فقط حدود ۳۲۰ میلیون خرید مسکن در مشهد به ۸۰۰ میلیون تومان افزایش یافته است. همچنین به مصوبه شورای پول و اعتبار، نرخ تسهیلات ساخت مسکن برای تمام نقاط کشور یکسان شده است و دیگر تفاوتی میان تهران با سایر شهرها نیست. وام ساخت مسکن نیز به ۵۰۰ میلیون تومان رسیده و در صورت صنعتی سازی، این تسهیلات تا ۸۰۰ میلیون تومان افزایش می یابد. در این گزارش ذره بین دستان گرفته ایم و اقساط و بازپرداخت این وام ها را بررسی کرده ایم. همچنین نگاهی به بازار مسکن مشهد انداخته ایم و میزان اثربخشی این وام را در بازار مشهد موشکافی کرده ایم.

● جزئیات وام خرید مسکن

با مصوبه شورای پول و اعتبار، سقف وام خرید مسکن از محل اوراق حق تقدم دو برابر افزایش پیدا کرد. این وام در تهران به ۹۶۰ میلیون تومان و در مشهد به ۸۰۰ میلیون تومان رسیده است. البته این تسهیلات ترکیبی از سه وام است، در مشهد به هریک از زوج ها ۳۲۰ میلیون تومان وام داده می شود. این رقم به اضافه مبلغ ۱۶۰ میلیون تومان وام جعاله تعمیر، روی هم رفته به ۸۰۰ میلیون تومان می رسد و به ساختمان هایی اعطا می شود که کمتر از ۲۵ سال عمر داشته باشند.

● اقساط این وام چقدر است؟

نرخ سود تسهیلات قابل پرداخت از محل اوراق در مناطق معمول شهری، معادل ۲۲.۵ درصد است و مدت بازپرداخت آن دوازده ساله است. در شرایط معمول اقساط وام ۸۰۰ میلیون تومانی خرید مسکن در مشهد ماهانه ۱۷ میلیون و ۲۵۲ هزار تومان خواهد بود. اما با انتخاب شرایط بازپرداخت اقساط به صورت پلکانی، اقساط این وام در سال های نخست سبک تر می شود.

همین ابتدا باید بدانید که وام ۱۶۰ میلیون تومانی جعاله شرایط بازپرداخت پلکانی ندارد و باید ظرف پنج سال تسویه شود. اقساط این وام نیز ۴ میلیون و ۴۶۲ هزار تومان است که باید در پنج سال اول به قسط وام اصلی اضافه شود. اما قسط وام خرید مسکن به شکل پلکانی نیز قابل پرداخت است. با این کار حداقل در سال اول باید حدود ۹ میلیون تومان به

ویژه ای کرده است. این وام حدود ۳۰ تا ۵۰ درصد قیمت خانه هایی با کیفیت استاندارد و در مناطق ارزان قیمت مشهد را تأمین می کند.

● آیا استفاده از این وام مقرون به صرفه است؟

شرایط بازپرداخت پلکانی کمک کرده است که بازپرداخت این وام در سال های نخست کمی آسان تر باشد اما به هر ترتیب بازپرداخت حدود ۱۵ میلیون تومان قسط ماهیانه در شرایط پلکانی برای خیلی از اقشار جامعه امکان پذیر نیست. با این حال میزان رشد قیمت مسکن در درازمدت همواره بیش از نرخ تورم و نرخ سود بانکی بوده است. پس می توان بی تردید گفت که استفاده از این وام به نفع مردم است.

● جزئیاتی از وام ساخت مسکن

طبق اعلام وزیر راه و شهرسازی و همین طور نایب رئیس کمیسیون عمران مجلس شورای اسلامی، نرخ وام ساخت مسکن در تمام شهرهای کشور به ۵۰۰ میلیون تومان افزایش یافته است. در صورت ساخت مسکن به صورت صنعتی، این وام به ۸۰۰ میلیون تومان نیز افزایش می یابد. اقساط این تسهیلات حدود ۱۱ تا ۱۲ میلیون تومان و بازپرداخت آن دوازده ساله با سود ۲۳ درصد خواهد بود.



عکس: محمد حسن علوانی/شهرآرا

● هزینه ساخت در مشهد چقدر است؟

هزینه ساخت مسکن استاندارد در مشهد به طور میانگین در هر متر مربع حدود ۱۵ میلیون تومان است. برای ساخت یک مسکن ۱۰۰ متری باید حدود ۴۰ متر نیز هزینه برای ساخت مشاعات ساختمان در نظر گرفت و این یعنی شما باید برای ۱۴۰ متر هزینه کنید. با در نظر گرفتن این آمار و ارقام می توان گفت که وام ساخت مسکن در مشهد حدود ۴۰ تا ۴۰ درصد هزینه های ساخت مسکن را جبران می کند.

● استفاده از وام ساخت مسکن مقرون به صرفه است؟

گروه های بسیاری از اقشار مردم، امکان استفاده از این وام را ندارند. به طور مشخص حقوق مصوب کارگران برای خانوار سه نفری حدود ۸ میلیون تومان است. به نظر فقط زوج هایی که هر دو نفر شاغل هستند، امکان استفاده از این وام را دارند. با این حال بررسی روند نرخ تورم و همین طور رشد پایه پولی در سالیان اخیر نشان داده است که استفاده از تسهیلات بانکی، حتی با نرخ ۲۳ درصد مقرون به صرفه است. پیش بینی نرخ تورم برای امسال و حتی سال بعد، بیش از این نرخ است. پس می توان گفت که استفاده از این وام برای کسانی که امکان بازپرداخت اقساط سنگین آن را دارند، مقرون به صرفه است.

۳۵ تا ۲۵ درصد

اثربخشی تسهیلات خرید مسکن برای خرید مسکن استاندارد

۸۰۰ میلیون تومان

وام ساخت مسکن صنعتی با بازپرداخت ۱۲ میلیون تومانی

۱۷ تا ۱۴ میلیون تومان

اقساط وام خرید مسکن بسته به انتخاب نوع بازپرداخت

۸۰۰ میلیون تومان

وام خرید مسکن در مشهد

نگاهی به وام جدید مسکن در مشهد



مهار تورم، پیش شرط اثرگذاری افزایش وام مسکن

موسوی زاده

گفت و گو

دبیر انجمن صنفی کارفرمایی مهندسان عمران خراسان رضوی در گفت و گو با شهرآرا، با بیان اینکه افزایش وام ساخت و همچنین خرید مسکن تأثیر مثبتی بر بازار می گذارد، گفت: رشد تورم در پنج سال گذشته سبب شد تا تقاضای مصرفی از بازار مسکن خارج شود. علاوه بر این، رشد

هزینه های تمام شده ساخت مسکن هم میزان ساخت وساز را در کشور و از جمله مشهد کاهش داده بود. به عنوان مثال، در سال های گذشته رشد هزینه های مصالح ساختمانی، تهیه زمین و دریافت مجوزهای مختلف، سبب شده اند تا سرمایه گذاران تمایل کمتری برای ورود به حوزه مسکن داشته باشند. دانیال محمدزاده با بیان اینکه دو راهکار برای جبران عقب ماندگی حوزه مسکن در دهه ۹۰ وجود دارد، بیان کرد: یکی از این راهکارها کمک به تأمین نقدینگی سازندگان است. باتوجه به اینکه هزینه های ساخت رشد زیادی داشته است، باید سیاست گذاری ها به سمتی برود که بتوانیم بخشی از نیاز مالی سازندگان را از محل وام تأمین کنیم. با این نگاه، افزایش مبلغ وام ساخت وساز می تواند تأثیر مثبتی بر صنعت ساختمان سازی مشهد

بگذارد. وی ادامه داد: البته برخی ممکن است انتقاد کنند که رقم افزایش یافته تناسبی با نیاز مالی ساخت وساز ندارد و انتظار می رفت که مبالغ بیشتری به این حوزه اختصاص داده شود. با این حال به نظر می رسد که سیاست گذار باتوجه به تجربه تزریق منابع مالی به مسکن مهر و بار تورمی ای که آن سیاست داشت، ترجیح می دهد که در حوزه افزایش مبلغ وام ساخت وساز ملاحظات تورمی را بیشتر مدنظر داشته باشد. از این رو احتیاط در رشد مبلغ وام قابل درک است. البته دولت اعلام کرده است که می خواهد سیاست های کنترل تورم را هم امسال به اجرا درآورد. به عنوان مثال گفته شده که امسال قرار است تورم به ۳۰ درصد کاهش یابد. از این رو اگر هم زمان با افزایش مبلغ وام ساخت، تورم در کشور کنترل شود، این مسئله با کنترل هزینه های ساخت وساز می تواند تأثیر مثبتی بر بازار مسکن مشهد بگذارد. محمدزاده با بیان اینکه افزایش قدرت خرید متقاضیان، راهکار دوم جبران عقب ماندگی ساخت وساز است، گفت: برای تحقق این مسئله، به نظر می رسد که دولت در وهله اول سیاست افزایش عرضه مسکن به بازار و در وهله بعد تحریک تقاضای مصرفی به واسطه افزایش سقف وام مسکن را در پیش گرفته است.

جوابی

گفت و گو

عضو هیئت مدیره انجمن انبوه سازان خراسان رضوی با بیان اینکه افزایش وام مسکن زمانی مؤثر است که تورم هم کنترل شود، بیان کرد: رشد تورم سبب شده است تا هزینه های ساخت وساز خارج از توان سازنده ها افزایش یابد، به طوری که برخی از آن ها دیگر نمی توانند پروژه های جدیدی را اجرا کنند، از این رو انتظار می رود که هم زمان با افزایش وام، سیاست کنترل تورم هم اجرا شود. به عنوان مثال قیمت زمین در چند سال اخیر رشد درخور توجهی داشته و همین مسئله اجرای پروژه های ساخت وساز را با مشکل روبه رو کرده است. وی بیان کرد: دولت باید تدابیر لازم برای تخصیص به موقع تسهیلات ساخت مسکن را در نظر بگیرد، چرا که آمارها نشان می دهد اگر منابع مالی لازم تزریق نشود، این بازار به سمت رکود هدایت می شود و انگیزه لازم برای ساخت وساز کم می شود. ظریف تأکید کرد: مشاغل ساختمانی به دلیل ارتباط نزدیکی که با سایر بخش های تولیدی مانند بخش معدن و صنایع دارند، دارای توان اشتغال زایی بالایی هستند. از این رو اگر بتوانیم بسترهای رشد و رونق ساخت وساز را فراهم کنیم، این مسئله سبب رونق سایر صنایع و بهبود وضعیت اقتصادی کشور می شود.



وام ساخت مسکن با رقم ایده آل فاصله دارد

عضو هیئت مدیره انجمن انبوه سازان خراسان رضوی با بیان اینکه افزایش وام مسکن زمانی مؤثر است که تورم هم کنترل شود، بیان کرد: رشد تورم سبب شده است تا هزینه های ساخت وساز خارج از توان سازنده ها افزایش یابد، به طوری که برخی از آن ها دیگر نمی توانند پروژه های جدیدی را اجرا کنند، از این رو انتظار می رود که هم زمان با افزایش وام، سیاست کنترل تورم هم اجرا شود. به عنوان مثال قیمت زمین در چند سال اخیر رشد درخور توجهی داشته و همین مسئله اجرای پروژه های ساخت وساز را با مشکل روبه رو کرده است. وی بیان کرد: دولت باید تدابیر لازم برای تخصیص به موقع تسهیلات ساخت مسکن را در نظر بگیرد، چرا که آمارها نشان می دهد اگر منابع مالی لازم تزریق نشود، این بازار به سمت رکود هدایت می شود و انگیزه لازم برای ساخت وساز کم می شود. ظریف تأکید کرد: مشاغل ساختمانی به دلیل ارتباط نزدیکی که با سایر بخش های تولیدی مانند بخش معدن و صنایع دارند، دارای توان اشتغال زایی بالایی هستند. از این رو اگر بتوانیم بسترهای رشد و رونق ساخت وساز را فراهم کنیم، این مسئله سبب رونق سایر صنایع و بهبود وضعیت اقتصادی کشور می شود.

قیمت میوه و صیفی جات درجه یک در میدان بار مشهد							
انگور	سیب بهاره	زردآلو	هلو	شلیل	گیلاس	آلبالو	آلو سیاه
۵۵,۰۰۰	۳۰,۰۰۰	۳۰,۰۰۰	۲۵,۰۰۰	۳۰,۰۰۰	۶۵,۰۰۰	۳۵,۰۰۰	۳۵,۰۰۰
هندوانه	خربزه مشهدی	طالبی	خیار گلخانه ای	سبزی درهم	سیب زمینی	پیاز	فلفل دلمه
۵,۵۰۰	۱۰,۰۰۰	۶,۰۰۰	۱۰,۰۰۰	۹,۰۰۰	۱۱,۵۰۰	۸,۵۰۰	۲۵,۰۰۰

اگر قیمت میوه و صیفی جات درجه یک در میدان بار مشهد

اگر قیمت میوه و صیفی جات درجه یک در میدان بار مشهد

اگر قیمت میوه و صیفی جات درجه یک در میدان بار مشهد

اگر قیمت میوه و صیفی جات درجه یک در میدان بار مشهد

اگر قیمت میوه و صیفی جات درجه یک در میدان بار مشهد

اگر قیمت میوه و صیفی جات درجه یک در میدان بار مشهد

اگر قیمت میوه و صیفی جات درجه یک در میدان بار مشهد

اگر قیمت میوه و صیفی جات درجه یک در میدان بار مشهد

اگر قیمت میوه و صیفی جات درجه یک در میدان بار مشهد

اگر قیمت میوه و صیفی جات درجه یک در میدان بار مشهد

اگر قیمت میوه و صیفی جات درجه یک در میدان بار مشهد

سوره روز

فعالیت ۳۵۰ هزار نفر در واحدهای صنفی مشهد

وحید عسکری



رئیس اتاق اصناف مشهد گفت: ۱۲۰ هزار واحد صنفی فعال در این شهر وجود دارد که یک چهارم از این تعداد تولیدی هستند. هادی مخملی در گفت و گو با شهرآرا گفت: به طور میانگین در هر واحد صنفی با احتساب صاحب واحد، ۳/۲ نفر مشغول فعالیت هستند و در حدود ۳۵۰ هزار نفر در واحدهای صنفی مشهد فعالیت می کنند. وی با تأکید بر اینکه واحدهای صنفی به لحاظ گستردگی ای که دارند، در رونق اقتصادی شهر بسیار مؤثر هستند، گفت: تقویت واحدهای صنفی تولیدی را در دستور کار قرار داده ایم تا بتوانیم از این طریق پاسخگوی نیازهای زائر و مجاور به ویژه در بحث سوغات باشیم. وی در ادامه بیان کرد: علاوه بر این، در تلاش هستیم تا با تقویت واحدهای صنفی تولیدی، تولید صادرات محور هم داشته باشیم تا بتوانیم به کاهش بیکاری کمک کنیم.

وی از ایجاد سیزده شهرک صنفی در مناطق مختلف شهر مشهد خبر داد و بیان کرد: با ایجاد این شهرک ها، اشتغال زایی حاشیه شهر مشهد افزایش خواهد یافت. به گفته رئیس اتاق اصناف مشهد، در شهرک های صنفی ای که آلاینده گی زیست محیطی ندارند، مستقر خواهند شد. مخملی از کলنگ احداث شهرک صنفی آهن و پروفیل مشهد در عید غدیر به عنوان اولین شهرک صنفی مشهد خبر داد و بیان کرد: با ایجاد این شهرک صنفی بنا داریم که واحدهای صنفی فعال را در یک مکان متمرکز و تولید و عرضه محصولات این بخش را توسعه دهیم.

رئیس اتاق اصناف مشهد مهم ترین مشکل واحدهای صنفی این شهر را مغایرت نداشتن مسائل قانون نظام صنفی در ارتباط با دستگاه های اجرایی بیان و تصریح کرد: مسئله ضریب سود واحدهای صنفی با اداره مالیاتی، یکی از مشکلات واحدهای صنفی در مشهد است که برای حل این موضوع رایزنی هایی را با اداره کل امور مالیاتی استان آغاز کرده ایم. وی یکی دیگر از مشکلات واحدهای صنفی مشهد را کاهش نقدینگی آن ها دانست و بیان کرد: امیدواریم بانک ها با شکستن قفل اعطای تسهیلات، به افزایش نقدینگی واحدهای صنفی کمک کنند. چرا که افزایش نقدینگی، رونق بیشتر این واحدها را دربر خواهد داشت.

خبر چین

اخطار شورای رقابت به خودروسازان

ایسنا/شورای رقابت تغییر قیمت های درب کارخانه خودروها را تخلف دانست و به خودروسازها اخطار داد که در صورت بروز اتفاق یادشده علاوه بر رسیدگی در شورای رقابت، موضوع از طریق مراجع قضایی و نظارتی پیگیری خواهد شد.

ثبات در بازار طلا

رئیس اتحادیه طلا و جواهر تهران درباره روند روزهای اخیر قیمت طلا و سکه گفت: در ۱۰ روز گذشته قیمت سکه بیش از ۲ میلیون تومان کاهش داشته و طلا نیز افت درخور توجهی داشته است. از ابتدای سال این کاهش سابقه نداشته است، حتی بسیاری از تحلیلگران نیز انتظار این میزان افت قیمت را نداشتند. نادر بذرافشان به وضعیت باثبات قیمت طلا و سکه در دو هفته اخیر اشاره کرد و گفت: به نظر می رسد نباید برای روزهای آینده انتظار تغییر خاصی در روند قیمت ها را داشته باشیم. احتمال نوسان افزایشی برای روزهای آینده کم است.

چشم انداز بازار بورس مثبت است

ایرنا/ کارشناس بازار سرمایه با بیان اینکه سازمان بورس به عنوان ناظر نباید دخالتی در معاملات بازار داشته باشد، گفت: بازار در بلندمدت به نقطه تعادل خواهد رسید و رشد خوبی را می توان برای آن متصور بود. اما رشد انجام شده در بازار پرنوسان خواهد بود. علی هاشمی با اشاره به نوسانات فعلی معاملات بورس اعلام کرد: بازار در آینده روند صعودی را در پیش خواهد گرفت. اما به طور حتم در این مسیر نوساناتی را در معاملات خود تجربه خواهد کرد. وی اظهار داشت: متغیرهای تأثیرگذار بر معاملات بازار به هیچ عنوان پیش بینی شدنی نیستند و نمی توان ارزیابی درستی از آن ها و تأثیرشان بر این بازار را متصور بود.

عدد خبر

۲۰۰ شغل

ایرنا/مدیر صندوق کارآفرینی امید خراسان رضوی گفت: این صندوق از ابتدای سال تاکنون با پرداخت ۳۳۶ میلیارد و ۲۶۷ میلیون ریال تسهیلات توانسته است برای ۲۱۳ نفر در استان اشتغال ایجاد کند. امین خوش قامت افزود: امسال ۸۳۶ میلیارد و ۲۶۷ میلیون ریال اعتبار به صندوق کارآفرینی امید خراسان رضوی تخصیص یافته است که از ابتدای سال تاکنون ۲۳۶ میلیارد و ۲۶۷ میلیون ریال تسهیلات بابت ۱۸۲ فقره پرونده پرداخت شده است.

۵۰ درصد

رئیس هیئت مدیره اتحادیه مرغداران میهن گفت: قیمت کنونی هر شانه تخم مرغ درب مردداری ۵۵ هزار تومان است که متأسفانه ۵۰ درصد کمتر از نرخ مصوب عرضه می شود. حمیدرضا کاشانی مازاد تولید را علت اصلی افت چشمگیر قیمت تخم مرغ در بازار اعلام کرد و افزود: بنابر آمار ماهانه ۱۰۰ هزار تن تخم مرغ تولید می شود که ۲۰ هزار تن از این میزان مازاد بر نیاز کشور است.

مفتودی
سند: خردیور سواری پژو ۴۰۵، رنگ تیره ای روشن
به شماره موتور ۴۵۱۷۳۰۰۱۴۰ و شماره شاسی ۷۳۳۰۹۷۷۵۸
۷۳۳۰۹۷۷۵۸ و شماره پلاک ۱۴۱ ایران ۳۳۵۱۱۱ به نام
علی کمالی انگ مقفود و از درجه اعتبار ساقط
می باشد.