

عرضه اوراق جدید حق تقدم مسکن توسط بانک ملی در سال جدید، کاهش مقطعی قیمت اوراق حق تقدم و افزایش تمایل به خرید مصرفی یا سرمایه گذاری ملک بعد از تلاطمات بازار ارز، بهانه‌هایی است که باعث شد این شماره صفحه سرمایه گذاری را به بررسی اوراق حق تقدم مسکن و تفاوت‌های نمونه‌های قدیمی آن با اوراق تازه‌وارد اختصاص بدهیم.

پرسش‌ها و تجربیات شما

سوالات و ایده‌های خود را برای ما ارسال کنید

۲۰۰۹۹۹ ۰۹۰۳۳۳۳۷۰۰

مروری بر چند و چون سپرده گذاری در حساب‌های مشمول اوراق حق تقدم حساب‌هایی که هم سود می‌دهد، هم اوراق

در بخش محوری مطلب امروز در باره چند و چون خرید و فروش اوراق، دریافت تسهیلات و شرایط خرید ملک با استفاده از این اوراق صحبت کردیم اما در باره این که اوراق، در ابتدا چگونه و توسط چه حساب‌هایی تولید می‌شوند، بحثی نکردیم. موضوعی که پرداختن به آن می‌تواند شمارا با یک گزینه سرمایه گذاری نسبتاً مناسب آشنا کند.

بانک مسکن و بانک ملی، هر دو حساب‌هایی را تعریف کرده‌اند که شما با سپرده گذاری در آن می‌توانید تحت شرایط مشخص، هم سود و هم اوراق دریافت کنید. دارندگان این اوراق می‌توانند با اوراق وام بگیرند یا این که آن را در فرابورس به فروش برسانند. در ادامه حالت‌ها و حساب‌های مختلف موجود در بانک ملی و بانک مسکن را مرور خواهیم کرد.

* بانک ملی در نخستین طرح خود، به ازای هر ۱۸/۲ میلیون تومان مانده سپرده در هر ماه یک برگه اوراق ۱۰ درصد سود پرداخت می‌کند. در واقع شما یک حساب کوتاه مدت بازی می‌کنید که علاوه بر سود ۱۰ درصدی به ازای هر ۱۸/۲ میلیون تومان در هر ماه یک برگ حق تقدم تسهیلات نیز دریافت می‌کنید. البته این موضوع مشروط بر آن است که حداقل مانده حساب شما از ۱۶ میلیون تومان کمتر نشود.

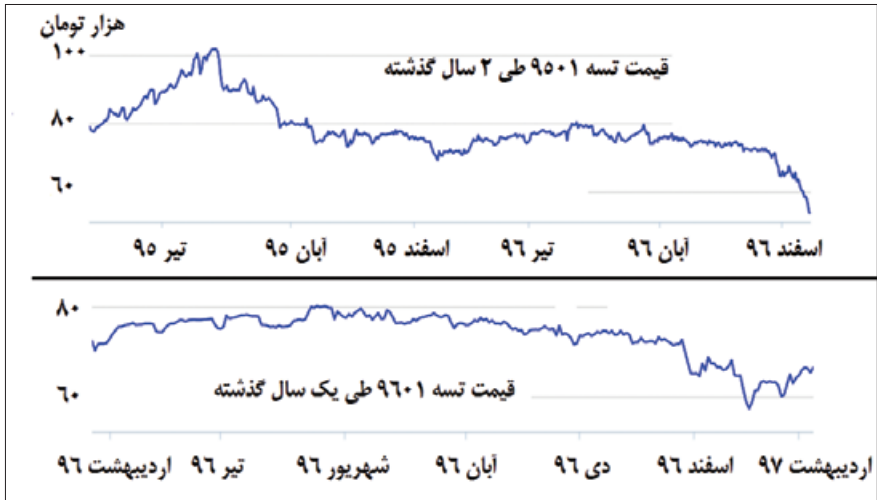
* در طرح دیگر بانک ملی به حساب شما ۱۲ درصد سود تعلق می‌گیرد. میزان اوراق متعلقه به حساب شما به ازای هر ۲۲/۳ میلیون تومان، در سه ماه اول یک برگ و بعد از آن ماهانه یک برگ خواهد بود. در این طرح نیز مانده حساب نباید از ۱۶ میلیون تومان کمتر شود. البته این طرح هنوز تأیید نهایی را از بانک مرکزی نگرفته است.

* حالت سوم اما برای کسانی مناسب است که نمی‌توانند حداقل سپرده ۱۶ میلیونی را در حساب خود حفظ کنند. در این حالت شما یک حساب کوتاه مدت بازی می‌کنید که کافی است فقط پنج هزار تومان مانده داشته باشد. بانک هم به شما پرداخت سود کوتاه مدت ۱۰ درصدی را تضمین می‌کند اما در باره اوراق وضعیت کمی پیچیده است. در واقع در این طرح شعب بانک با توجه به میزان امتیاز دریافتی توسط هر حساب و همچنین با توجه به وضعیت مالی شعبه خود اوراق تخصیص می‌دهند. مثلاً در یک حالت، اگر ۱۸ میلیون تومان در حساب شما به مدت شش ماه مانده به همین میزان اوراق حق هم به شما تخصیص داده می‌شود (یعنی ۳۶ برگه اوراق که در مجموع با آن ۱۸ میلیون وام قابل دریافت است). حالت‌ها و شرایط دیگر را از شعب بانک پرسید. * بانک مسکن نیز حسابی با عنوان حساب ممتاز دارد که مشابه طرح اول بانک ملی (شماره ۱) به شما سود اوراق تخصیص می‌دهد. * طرح دوم بانک مسکن هم از نظر شکل مشابه طرح سوم بانک ملی است که بر اساس امتیاز حساب شما، علاوه بر سود کوتاه مدت، اوراق تخصیص می‌دهد. می‌توانید جزئیات آن را از شعب جویا شوید.

مزیت این حساب‌ها چیست؟

با توضیحات بالا یک مزیت جدی این حساب‌ها روشن شد. اگر شما پولتان را در یک حساب کوتاه مدت معمولی سپرده گذاری کنید صرفاً سود کوتاه مدت را دریافت خواهید کرد اما در این حساب‌ها علاوه بر سود کوتاه مدت (۱۰ درصد)، از اوراق هم نفع خواهید برد. البته رعایت حداقل مانده حساب (در طرح‌های شماره ۲ و ۴) ضروری است. موضوعی که با توجه به قیمت حدود ۷۰ هزار تومانی هر برگه، سود کل حساب شما را به بیشتر از ۱۰ درصد افزایش می‌دهد. جدول زیر سود خالص طرح‌ها را نشان می‌دهد.

حالت اول	حالت دوم
مبلغ سپرده- هزار تومان	۱۸۳۰۰
سود سپرده- درصد	۱۲
مقدار سود دریافتی در سال- هزار تومان	۲۶۷۶
تعداد اوراق دریافتی	۱۲
درآمد حاصل از اوراق در سال- هزار تومان	۸۰۴
سود کل- هزار تومان	۲۶۲۴
سود کل- درصد	۱۴/۴



تسه	تسه	تسه
تهران	۹۰	۷۰
شهرهای بزرگ	۸۰	۶۰
سایر شهرها	۷۰	۵۰
تهران	۱۴۰	۱۱۰
شهرهای بزرگ	۱۲۰	۹۰
سایر شهرها	۱۰۰	۷۰
نرخ سود	۱۷/۵	۱۷/۵
دوره بازپرداخت	۱۲	۱۲
سقف وام جماله	۲۰	۱۰
دوره بازپرداخت وام جماله	۵	۳
شرط سنی بنای خریداری شده	زیر ۲۰ سال	ندارد
تعداد اوراق منتشره تاکنون	۶ میلیون فقره	۱۵ هزار فقره
تاریخ شروع انتشار	سال ۸۸	اردیبهشت ۹۷

جدول ۱: تفاوت‌های اوراق حق تقدم بانک مسکن و بانک ملی

تسه	اقساط ماهیانه	کل سود پرداختی
تهران	۹۰	۱۲۵۸۳۵
شهرهای بزرگ	۸۰	۱۱۱۸۵۳
سایر شهرها	۷۰	۹۷۸۷۱
تهران	۱۴۰	۱۹۵۷۴۲
شهرهای بزرگ	۱۲۰	۱۶۷۷۷۹
سایر شهرها	۱۰۰	۱۳۹۸۱۶
تهران	۷۰	۹۷۸۷۱
شهرهای بزرگ	۶۰	۸۳۸۹۰
سایر شهرها	۵۰	۶۹۹۰۸
تهران	۱۱۰	۱۵۳۷۹۷
شهرهای بزرگ	۹۰	۱۲۵۸۳۵
سایر شهرها	۷۰	۹۷۸۷۱

جدول ۳: اقساط و سود پرداختی برای وام‌های مختلف

می‌توان به ظهور قیپ هم نسبت داد. مروری بر تحولات قیمت تسه می‌تواند این موضوع را روشن‌تر کند.

کاهش قیمت تسه به دلیل فصل است یا تملی؟

چنان چند نمودار زیر نشان می‌دهد، قیمت تسه در حوالی حداقل تاریخی آن قرار دارد. تسه‌ها در بیشتر اوقات در محدوده بیش از ۷۲ هزار تومان قرار داشتند و در برخی اوقات تا ۸۰ و حتی ۱۰۰ هزار تومان (نمودار تسه ۹۵۰۱ را ببینید) هم رشد کردند اما در فروردین امسال تا زیر ۶۰ هزار تومان هم افت کردند (تسه ۹۶۰۱ را ببینید). اگر چه کاهش فصلی معاملات مسکن در فروردین می‌تواند علت این موضوع باشد اما مدت در نمودار نشان می‌دهد که در فروردین سال‌های گذشته چنین اتفاقی رخ نداده است. لذا باید کاهش قیمت تسه‌ها را به ورود قیپ منتسب دانست. موضوعی که با افزایش عرضه ممکن است ادامه هم پیدا کند.

با تملی خانه‌ها شویم یا تسه؟

چنان چه ملاحظه کردید، از نظر نرخ اوراق، نرخ سود و دوره بازپرداخت تفاوت جدی بین دو گزینه قیپ وجود ندارد. اما سقف تسهیلات متفاوت است. لذا اگر نیاز به تسهیلات بیشتری دارید بانک مسکن گزینه بهتری است. چرا که هم سقف تسهیلات خرید و هم سقف تسهیلات جماله بیشتر است. اما اگر می‌خواهید خانه‌ای بخرید که سن آن بیشتر از ۲۰ سال است گزینه‌ای جز اوراق حق تقدم برای اوراق قیپ نمی‌ماند. ملاحظه سقف سنی ملک و همچنین حذف محدودیت مبادله روزانه اوراق را در استایر قیپ ایجاد شده بین دو بانک تلقی می‌کنند. کاهش چشمگیر قیمت اوراق حق تقدم بانک مسکن در فروردین امسال نیز، اگر چه دلایل دیگری هم دارد، اما

ایجاد ر قیپ برای بانک مسکن، اوراق را ارزان خواهد کرد؟

به طور کلی با افزایش عرضه، قیمت محصولات کاهش می‌یابد، به یون‌هان که رقابت جدی نیز بین دو بانک شکل بگیرد، برخی تسهیلات ایجاد شده در اوراق بانک ملی را نشان از وجود این قیپ می‌تواند. ملاحظه سقف سنی ملک و همچنین حذف محدودیت مبادله روزانه اوراق را در استایر قیپ ایجاد شده بین دو بانک تلقی می‌کنند. کاهش چشمگیر قیمت اوراق حق تقدم بانک مسکن در فروردین امسال نیز، اگر چه دلایل دیگری هم دارد، اما

جدول ۲: قیمت روز برخی از انواع اوراق حق تقدم مسکن

توضیح نام نماد

قیمت هر برگه اوراق- تومان

هزینه لازم برای دریافت ۱۰۰ میلیون وام- تومان

تسه ۹۵۰۴

تسه ۹۶۰۱

تسه ۹۷۰۱

تملی ۶۱۱

تملی ۶۱۲

تملی ۷۰۱

تملی ۷۰۲

تسه ۹۵۰۴

تسه ۹۶۰۱

تسه ۹۷۰۱

تملی ۶۱۱

تملی ۶۱۲

تملی ۷۰۱

تملی ۷۰۲

تسه ۹۵۰۴

تسه ۹۶۰۱

تسه ۹۷۰۱

تملی ۶۱۱

تملی ۶۱۲

تملی ۷۰۱

تملی ۷۰۲

تسه ۹۵۰۴

تسه ۹۶۰۱

تسه ۹۷۰۱

تملی ۶۱۱

تملی ۶۱۲

تملی ۷۰۱

تملی ۷۰۲

تسه ۹۵۰۴

تسه ۹۶۰۱

تسه ۹۷۰۱

تملی ۶۱۱

تملی ۶۱۲

تملی ۷۰۱

تملی ۷۰۲

تسه ۹۵۰۴

تسه ۹۶۰۱

تسه ۹۷۰۱

تملی ۶۱۱

تملی ۶۱۲

تملی ۷۰۱

تملی ۷۰۲

تسه ۹۵۰۴

تسه ۹۶۰۱

تسه ۹۷۰۱

تملی ۶۱۱

تملی ۶۱۲

تملی ۷۰۱

تملی ۷۰۲

تسه ۹۵۰۴

تسه ۹۶۰۱

تسه ۹۷۰۱

تملی ۶۱۱

تملی ۶۱۲

تملی ۷۰۱

تملی ۷۰۲

تسه ۹۵۰۴

تسه ۹۶۰۱

تسه ۹۷۰۱

تملی ۶۱۱

تملی ۶۱۲

تملی ۷۰۱

تملی ۷۰۲

تسه ۹۵۰۴

تسه ۹۶۰۱

تسه ۹۷۰۱

تملی ۶۱۱

تملی ۶۱۲

تملی ۷۰۱

تملی ۷۰۲

تسه ۹۵۰۴

تسه ۹۶۰۱

تسه ۹۷۰۱

تملی ۶۱۱

تملی ۶۱۲

تملی ۷۰۱

تملی ۷۰۲

تسه ۹۵۰۴

تسه ۹۶۰۱

تسه ۹۷۰۱

تملی ۶۱۱

تملی ۶۱۲

تملی ۷۰۱

تملی ۷۰۲

تسه ۹۵۰۴

تسه ۹۶۰۱

تسه ۹۷۰۱

تملی ۶۱۱

تملی ۶۱۲

تملی ۷۰۱

تملی ۷۰۲

تسه ۹۵۰۴

تسه ۹۶۰۱

تسه ۹۷۰۱

تملی ۶۱۱

تملی ۶۱۲

تملی ۷۰۱

تملی ۷۰۲

تسه ۹۵۰۴

تسه ۹۶۰۱

تسه ۹۷۰۱

تملی ۶۱۱

تملی ۶۱۲

تملی ۷۰۱

تملی ۷۰۲

تسه ۹۵۰۴

تسه ۹۶۰۱

تسه ۹۷۰۱

تملی ۶۱۱

تملی ۶۱۲

تملی ۷۰۱

تملی ۷۰۲

تسه ۹۵۰۴

تسه ۹۶۰۱

تسه ۹۷۰۱

تملی ۶۱۱

تملی ۶۱۲

تملی ۷۰۱

تملی ۷۰۲

تسه ۹۵۰۴

تسه ۹۶۰۱

تسه ۹۷۰۱

تملی ۶۱۱

تملی ۶۱۲

تملی ۷۰۱

تملی ۷۰۲

تسه ۹۵۰۴

تسه ۹۶۰۱

تسه ۹۷۰۱

تملی ۶۱۱

تملی ۶۱۲

تملی ۷۰۱

تملی ۷۰۲

تسه ۹۵۰۴

تسه ۹۶۰۱

تسه ۹۷۰۱

تملی ۶۱۱

تملی ۶۱۲

تملی ۷۰۱

تملی ۷۰۲

تسه ۹۵۰۴

تسه ۹۶۰۱

تسه ۹۷۰۱

تملی ۶۱۱

تملی ۶۱۲

تملی ۷۰۱

تملی ۷۰۲

تسه ۹۵۰۴

تسه ۹۶۰۱

تسه ۹۷۰۱

تملی ۶۱۱

تملی ۶۱۲

تملی ۷۰۱

تملی ۷۰۲

تسه ۹۵۰۴

تسه ۹۶۰۱

تسه ۹۷۰۱

تملی ۶۱۱

تملی ۶۱۲

تملی ۷۰۱

تملی ۷۰۲

تسه ۹۵۰۴

تسه ۹۶۰۱

تسه ۹۷۰۱

تملی ۶۱۱

تملی ۶۱۲

تملی ۷۰۱

تملی ۷۰۲

تسه ۹۵۰۴

تسه ۹۶۰۱

تسه ۹۷