خراسان روزنامه صبح ایران
یک‌شنبه ۳۱ مرداد ۱۳۹۵ . ۱۸ ذی‌القعده ۱۴۳۷ . شماره ۱۹۳۳۳

سرمایه‌گذاری

خرید مسکن با فصل تابستان عجین شده است. خرید اوراق حق تقدم مسکن هم که جزو جدایی ناپذیر خانه دار شدن است. اما فعلا خرید اوراق گزینه مناسبی برای خانه دار شدن نیست. چون قیمت ها آنقدر بالا رفته که برای یک وام ۵۰ میلیونی باید ۱۰ میلیون تومان پول بپردازید.

بررسی دریافت وام مسکن با اوراق حق تقدم

فعلا زمان خرید اوراق مسکن نیست

حبیب نیکجو H.habibi@khorasannews.com

یک باور قدیمی بین مردم وجود دارد که ما را به خرید خانه در تابستان ترغیب می‌کند. تعطیلی مدارس و وجود گزینه‌های فراوان خرید، دلایل قانع‌کننده‌ای است که شما را به سمت معامله در تابستان متمایل کند اما اگر می‌خواهید با وام مسکن خانه بخرید، تابستان اصلا فصل مناسبی نیست. البته منظور از وام مسکن، اوراق حق تقدم مسکن است که این روزها مرز ۱۰۰ هزار تومان را در نوردیده و گویا قرار نیست از سیر صعودی دست بردارد. بنابراین، توصیه ما این است که در درجه اول به سراغ این اوراق نروید و اگر قصد داشتید با این اوراق مسکن بخرید، فعلا نخرید. چون تابستان فصلی است که قیمت این اوراق به بالاترین سطح خود می‌رسد و با کمی صبر می‌توانید همین اوراق را در پاییز و زمستان با قیمت‌های پایین‌تر خریداری کنید.

بدون سپرده گذاری وام مسکن بگیرید

دولت یازدهم که با رکود دست و پنجه نرم می کند تمام تلاش خود را به کار بسته تا مسکن از رکود خارج شود. در این مسیر تسهیلات مسکن یکم را معرفی کرد تا خانه اولی ها بتوانند با سپرده گذاری یک ساله نیمی از مبلغ وام به تسهیلات خرید خانه دست پیدا کنند اما معمولا جوانان ۳۰ یا ۴۰ میلیون تومان ندارند که یک سال پس انداز کنند. از این رو، این وام مورد استقبال اندکی قرار گرفت. در این میان، اوراق حق تقدم خرید مسکن این امکان را در اختیار متقاضیان تسهیلات قرار داده تا بدون سپرده گذاری وام دریافت کنند. این مطلب را از جاذبه اوراق حق تقدم مسکن است؛ یعنی بدون سپرده گذاری وام بگیرید.

قیمت و نرخ سود؛ دو مشکل اوراق مسکن

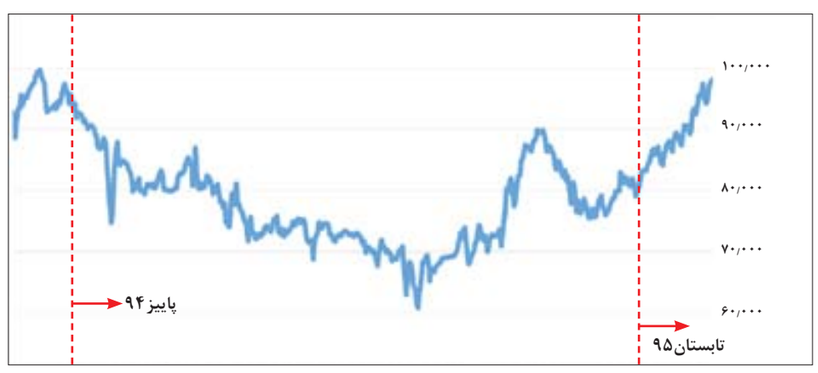
البته همه چیز به این خوبی نیست. شما برای دریافت این وام باید اوراق را تهیه کنید (مراحل تهیه اوراق را در نمودار ببینید). با هر ورق شما می‌توانید ۵۰۰ هزار تومان وام دریافت کنید. یعنی برای وام ۵۰ میلیونی (سقف وام در مشهد) باید ۱۰۰ عدد اوراق تهیه کنید. قیمت این اوراق در فرابورس تعیین می‌شود و بسته به عرضه و تقاضا بالا و پایین می‌رود. در حال حاضر این رقم حدود ۱۰۰ هزار تومان است. یعنی باید ۱۰ میلیون تومان بپردازید تا وام ۵۰ میلیونی را به دست بیاورید. مشکل دوم این اوراق هم نرخ سود نسبتا بالای آن است. در حال حاضر نرخ سود تسهیلاتی که با اوراق خریداری می‌شود ۱۷/۵ درصد است. این در حالی است که این نرخ در مورد تسهیلات مسکن یکم تنها ۱۳ درصد است. لذا، نرخ سود بالا و قیمت سرسام‌آور دو اشکال بزرگ این اوراق است. این اشکالات آنقدر جدی است که جذابیتی برای خرید این اوراق باقی نمی گذارد. مگر این که شرایط خاصی داشته باشید. جدول زیر میزان اقساط این وام را برای شما به نمایش گذاشته است.

الان زمان خرید اوراق نیست

اگر استدلال های بالا شما را برای نخریدن اوراق قانع نکرد، به شما توصیه می کنیم که اکنون اوراق نخرید. قیمت این اوراق در بازار شکل می گیرد و می تواند بالا و پایین برود. بنابراین، طبیعی است زمانی که تقاضا برای این اوراق بالاست، قیمت نیز بالا برود. دقیقا مانند این روزها. این روز ها که عده ای تمایل به خرید مسکن دارند، به سراغ این اوراق می روند و سفته بازان نیز از این موضوع اطلاع دارند. بنابراین، قیمت های بالایی شکل می گیرد که با واقعیات بازار همخوانی ندارد. مثلا قیمت اوراقی که سررسید آن ۱۲ سال ۹۶ است، ۹۹ هزار تومان معامله می شود. این در حالی است که این اوراق کمی قبل تر قیمتی زیر ۶۷ هزار تومان داشته است. البته این مسئله تنها متعلق به امسال نیست و در سال های قبل نیز تجربه این چنینی داشته ایم که در تابستان قیمت اوراق زیاد شده و بعد از آن کاهش یافته است (سال قبل یک استثنا بود). به گونه ای که اختلاف ۳۰ هزار تومانی در قیمت اوراق ایجاد کرده است. نمودار زیر این موضوع را نشان می دهد. پس اگر به هر دلیلی می خواهید با اوراق مسکن خانه دار شوید، کمی صبر کنید تا در آینده که قیمت اوراق کاهش می یابد اوراق را تهیه کنید.

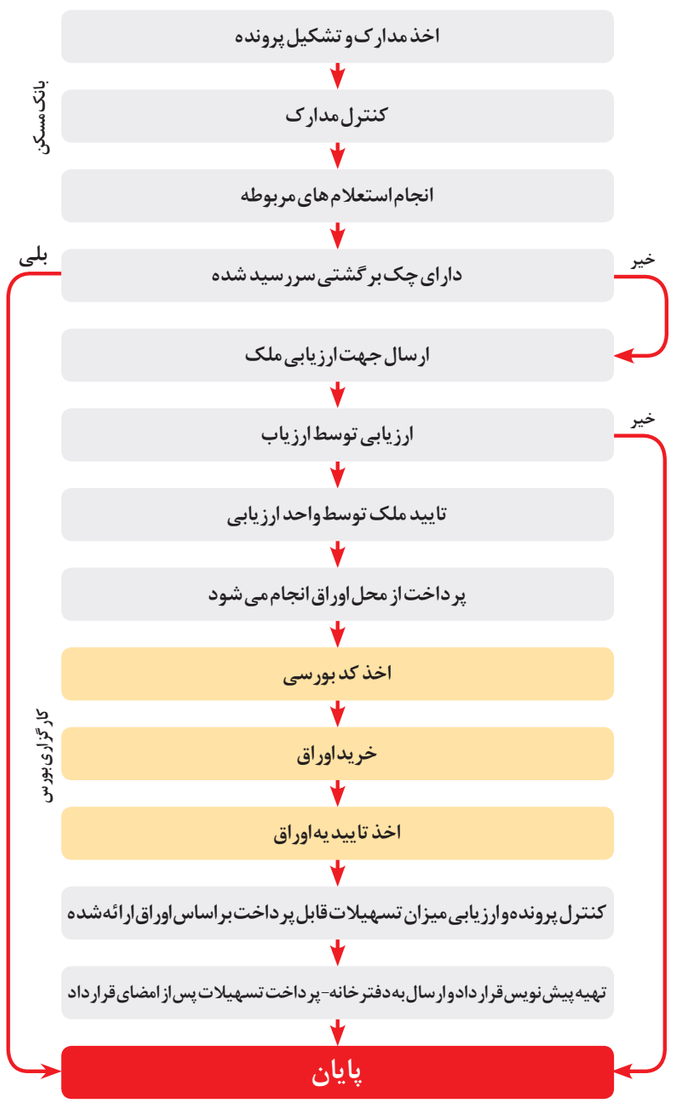
اگر استدلال‌های بالا شما را برای نخریدن اوراق قانع نکرد، به شما توصیه می‌کنیم که اکنون اوراق نخرید. قیمت این اوراق در بازار شکل می‌گیرد و می‌تواند بالا و پایین برود.

قیمت اوراق حق تقدم وام مسکن



از نمودار بالا این گونه برمی آید که نرخ اوراق در حال حاضر به بالاترین رقم خود پس از پاییز ۹۴ رسیده است. لذا توصیه می شود که فعلا از خرید اوراق دست بکشید تا بازار به تعادل برسد. پیش بینی می شود با اتمام فصل تابستان و آغاز فصول سرد سال، قیمت این اوراق به شدت کاهش پیدا کند.

مراحل دریافت وام مسکن از طریق اوراق



نوع وام	وام اوراق حق تقدم	وام مسکن یکم
نرخ سود	۱۷/۵	۱۳
شرایط	خرید یک ورق برای ۵۰۰ هزار تومان وام	سپرده گذاری نیمی از مبلغ وام به مدت یک سال
سقف وام	۵۰ میلیون تومان	۶۰ میلیون تومان
اقساط و سود ۵۰ میلیون تومان وام		
اقساط	۸۳۲۶۹۴	۶۸۷۳۱۳
سود کل تسهیلات	۶۹۹۰۷۸۶۴	۴۸۹۷۳۰۱۷
کل بازپرداخت	۱۱۹۹۰۷۸۶۴	۹۸۹۷۳۰۱۷

مقایسه وام از طریق اوراق حق تقدم با وام از طریق صندوق مسکن یکم

از ما بپرسید

سوالات و تجربیات خود را برای ما ارسال کنید

۲۰۰۰۹۹۹ | ۰۹۰۳۳۳۳۷۰۱۰

سوال

منظور از تسه ۹۴۱۲ چیست؟ و چه فرقی با سایر اوراق حق تقدم دارد؟

پاسخ

تسه نشان دهنده اوراق حق تقدم تسهیلات مسکن است که در فرابورس ارائه می شود. این همان اوراقی است که در فرابورس عرضه می شود و درباره آن صحبت کردیم. منظور از ۹۴۱۲ نیز تاریخ انتشار آن است که نشان می دهد اسفند ماه ۹۴ این اوراق منتشر شده است. این اوراق هیچ تفاوتی با هم ندارند و تنها تاریخ انتشار و انقضای متفاوتی دارند.

سوال

آیا اوراق حق تقدم مسکن منقضی می‌شوند؟

پاسخ

مدت اعتبار اوراق حق تقدم استفاده از تسهیلات مسکن محدود است. فرابورس به صورت دوره‌ای جدول مهلت نقل و انتقال، هبه و استفاده از اوراق را ارائه می کند اما به صورت مشخص معمولا ۲ سال و یک ماه برای استفاده از این اوراق فرصت باقی است اما آخرین مهلت نقل و انتقال و هبه یک ماه قبل از مهلت استفاده از اوراق است. برای مثال آخرین فرصت استفاده از اوراق تسه ۹۴۰۴، پانزدهم مرداد ماه سال ۹۶ است. پس هنگام خرید باید دقت کنید که اوراق از بین نرود.

توصیه

یک توصیه مهم به متقاضیان اوراق

از آنجا که مدت اعتبار این اوراق محدود است و از طرفی فرایند تشکیل پرونده در بانک مسکن و همچنین انجام مقدمات مربوط به نقل و انتقال مستغلات و انجام عملیات محضری در دفاتر ثبت اسناد، مجموعا ممکن است چندین ماه به طول انجامد، به طور اکید توصیه می‌شود متقاضیان محترم با هماهنگی شعب بانک مسکن و همزمان با تشکیل پرونده در بانک مزبور، نسبت به خرید این اوراق در بازار اقدام فرمایند و حتی الامکان از نگهداری اوراق اجتناب ورزند.