

ماجرای خرید متری خانه از بورس مسکن چیست؟

سال ۱۳۹۹ برای اولین بار موضوع بورس مسکن و ارائه مسکن در بازار بورس به متقاضیان تحت عنوان «صندوق‌های زمین و ساختمان» مطرح شد، اما به دلیل مشکلات آیین نامه‌ای، این طرح تا پاییز ۱۴۰۱ متوقف بود. البته اصلاحات مربوط به آیین نامه در همان سال و از سوی کمیسیون تخصصی دولت وقت انجام شد، اما سرانجام این طرح به اجرا نرسید.

نیمه آبان ماه امسال بود که در سازمان بورس از صندوق املاک و مستغلات رونمایی کردند. همان زمان هم گفته شد که مردم قرار است به زودی بتوانند با خرید متری مسکن، بتوانند طی چند سال صاحبخانه شوند. حالا به تازگی و در اواخر دی ماه ۱۴۰۱، شهردار تهران، علیرضا زاکانی، خبر داد که نرم‌افزار بورس مسکن آماده شده و باید به بازار مسکن بپیوندد. این مسئله دوباره طرح سال ۹۹ و همچنین وعده‌های نیمه آبان ۱۴۰۱ درباره این طرح را بر سر زبان‌ها انداخته است. در این مقاله چند و چون این طرح، نحوه و امکان اجرایی شدن آن را بررسی خواهیم کرد.

آیا بورس مسکن بالاخره می‌تواند ما را خانه‌دار کند؟

ایسنا، ۲۷ دی ۱۴۰۱

به گزارش ایسنا، با توجه به رشدهای ادواری بازار مسکن، معمولاً تعدادی از متقاضیان از خرید خانه جا می‌مانند. در دهه‌های اخیر چهار تا پنج سال یک بار این اتفاق می‌افتد که قیمت مسکن تحت تأثیر تورم و رشد بازارهای موازی یک‌باره جهش کرده؛ ارزش روز دارایی مردم در مقایسه با رشد قیمت خانه افت می‌کند.

ایده بورس املاک و مستغلات در سال‌های اخیر مدنظر سازمان بورس، شورای عالی بورس، وزارت راه و شهرسازی، مدیریت شهری و تشکل‌های بخش خصوصی بود؛ و حتی سازوکار اجرایی آن در مقطعی تهیه شد. اما شکل اجرایی جدی به خود نگرفت. از سال ۱۳۹۹ این موضوع مطرح شد که بورس مسکن می‌تواند ارزش سرمایه مردم را در برابر تورم عمومی حفظ کند.

با توجه به این که معمولاً بازار مسکن با تورم عمومی رشد می‌کند، حکم سپر تورمی را دارد .

ما ممکن است برخی افراد سرمایه‌ی کافی برای خرید خانه نداشته باشند؛ که در بورس مسکن می‌توانند به مترای مشخصی سهام بخرند. سرمایه‌گذاری در بورس مسکن می‌تواند با کمترین سرمایه و از طریق خرید یونیت انجام شود. براساس این ایده ارزش تمام‌شده ساخت یک واحد یا یک پروژه؛ تبدیل به ورقه‌های کوچک بهادار شده؛ در بازار توسط انبوه‌ساز عرضه می‌شود. بورس مسکن یکی از روش‌های کاهش وابستگی بازار مسکن به سیستم بانکی عنوان شده است.

به‌تازگی علیرضا زاکانی، شهردار تهران، مجدداً موضوع بورس مسکن را مطرح کرده است. به گفته او در شرایط تورمی، سرمایه مردم مثل یخ آب می‌شود؛ اما خرید متری مسکن از طریق بازار سرمایه این امکان را فراهم می‌کند تا ارزش پول حفظ شود. ممکن است یک فرد ۱۰، ۲۰ یا ۵۰ متر از یک واحد را بخرد؛ و طی چند سال بتواند مالکیت کامل یک واحد را از آن خود کند.

تجارت نیوز، ۲۸ دی ۱۴۰۱

به گزارش تجارت نیوز، براساس گفته‌های علیرضا زاکانی، شهردار تهران، به زودی امکان خرید مسکن به صورت متری از طریق بورس کالا مهیا می‌شود. زاکانی ادعا کرده است.

هدف از این اقدام جذب نقدینگی برای رونق صنعت ساخت و حفظ سرمایه شهروندان است.

خرید متری خانه از بورس مسکن چه مزایا و معایبی برای مردم و بازار خواهد داشت؟

به کارگیری سرمایه‌ها در بخش مولد

منصور غیبی، کارشناس بازار مسکن، در این خصوص به تجارت نیوز گفت: «به طور کلی خرید متری مسکن از بورس به عنوان یک حرکت اقتصادی مورد تایید است. به شرطی که اصول اولیه مربوط به این بازار و این نوع اقتصاد تبیین شود».

او در مورد مزایای این طرح توضیح داد: «این طرح باعث می‌شود سرمایه‌های خرد به جای هزینه در بخش‌های پرگردش اقتصاد از لحاظ مالی؛ که تولید و تقویت زیرساخت‌ها را به دنبال ندارند؛ در بخش مولد استفاده شوند. این موضوع می‌تواند حوزه اقتصاد مسکن را فعال کند و همچنین با جمع‌آوری سرمایه‌های خرد، امیدآفرینی کند».

معاملات شفاف در بورس کالا

این کارشناس بازار مسکن اظهار کرد: «بحث دوم این است که به سازوکاری می‌رسیم که از طریق بورس به عنوان قابل اطمینان‌ترین بازار از نظر کنترل مکانیزم صحت عمل؛ ممیزی بهتری به بازار اعمال می‌شود و می‌تواند امنیت سرمایه‌ها را نسبت به بازار در حد بیشتری تأمین کند».

غیبی در این مورد توضیح داد: «مورد سوم این است که وقتی مردم بدون واسطه وارد معامله در بازار مسکن می‌شوند؛ دست سوداگران حوزه مسکن کوتاه می‌شود».

ریسک ورود سوداگران به بازار مسکن

این کارشناس حوزه مسکن همچنین در مورد معایب این طرح گفت: «در کنار این مزایا معایبی هم وجود دارد. مانند فضای خودرو به عنوان بخشی اقتصادی که در حال گردش؛ تصمیم‌گیری و تصمیم‌سازی است و در مسیر نهادینه شدن نیست».

وی افزود: «اگر قرار باشد از اهدافی که در جایگاه مزایا یادآور شدم دور شویم، بازاری شکل می‌گیرد که عرصه‌ای برای فعالیت‌های سوداگرانه شود».

غیبی عنوان کرد: «نفس عمل این طرح این است که افراد دارای سرمایه خرد بتوانند هم سرمایه‌گذاری و هم حفظ سرمایه کنند. اگر دوباره سوداگران به این بازار راه پیدا کنند، باعث التهاب در بازار مسکن فیزیکی می‌شود».

خانه‌دار شدن از طریق فروش متری مسکن؟

مسائلی در مورد این طرح وجود دارد که کیفیت آن را زیر سؤال می‌برد. هنوز مشخص نیست ملک‌هایی که قرار است در بورس کالا عرضه شود از کجا تأمین می‌شود و وضعیت مالکیت خریداران با توجه به خرید متری در چه وضعیتی قرار می‌گیرد.

این طرح در سال‌های گذشته نیز مطرح شده بود، اما عملاً راه به جایی نبرد و نیمه کاره رها شد.

همچنین ممکن است که این طرح در بورس تبدیل به پروژه شود و عده‌ای در پی آن باشند که قیمت‌ها را بالا ببرند؛ و سهام خود را با قیمت بالا به فروش برسانند.

بررسی طرح فروش متری مسکن نشان می‌دهد این طرح ممکن است در مورد ملک تجاری مؤثر باشد؛ اما به نظر نمی‌آید در مورد ملک به‌عنوان محلی برای سکونت، هدف خانه‌دار شدن مردم را محقق کند».

خبرگزاری صدا و سیما، ۲ بهمن ۱۴۰۱

به گزارش خبرگزاری صدا و سیما، مهدی صبایی کارشناس و مدیر نظارت بر بورس‌های سازمان بورس و اوراق بهادار، با حضور در برنامه روزی نو شبکه رادیو اقتصاد، به موضوع راه‌اندازی مجدد بورس مسکن اشاره کرد و گفت: این طرح از سال ۹۷ در دستور کار بورس قرار گرفت؛ اما متأسفانه بنا به دلایلی متوقف شد.

برای عرضه مسکن در بورس لزوماً ما نباید یک بورس مسکن جداگانه داشته باشیم. در کمتر جای دنیا هم چیزی به نام بورس مسکن وجود دارد. بورس چیزی است که می‌تواند برای هر کالا و دارایی جداگانه ایجاد شود. مثلاً بورس

نفت، بورس فلزات و... به طور کلی ما ۴ دسته بورس در ایران داریم: بورس اوراق بهادار و فرابورس؛ بورس کالا و بورس انرژی و بورس جداگانه‌ای برای مسکن وجود ندارد.

صبایی افزود: طرح ارائه مسکن در بورس به این شکل است که یک واحد مسکونی؛ که می‌تواند یک پروژه یا زمینی باشد که قرار است در آن پروژه‌ای راه‌اندازی شود یا یک واحد آماده مسکونی توسط مالکینش؛ تبدیل به اوراق بهادار شده و در قالب یک صندوق املاک و مستغلات در بورس عرضه شود.

سرمایه‌گذاری که می‌خواهد در مسکن سرمایه‌گذاری کند، اما پولش برای خرید یک واحد کامل مقدار کافی نیست؛ مبلغی را که دارد در بورس مسکن سرمایه‌گذاری می‌کند و خیالش راحت است که سرمایه‌اش در برابر تورم بخش مسکن پوشش داده می‌شود. همچنین به مرور زمان می‌تواند این مبلغ سرمایه‌گذاری را اضافه کند؛ و در نهایت بتواند آن پول را خارج کرده و به صورت یک واحد کامل بکند.

خرید خانه از بورس مسکن؛ جمع‌بندی و سخن پایانی

طبق گفته‌های مسئولان و تحلیلگران، این پروژه برای اقشار کم‌درآمد جامعه است که بتوانند صاحبخانه شوند. با توجه به عدم ارائه آمار برای صندوق املاک و مستغلات، به نظر می‌رسد بخش عمده‌ای از فروش متری مسکن از مناطق جنوبی شهر است. چرا که قیمت ارزان‌تری نسبت به سایر مناطق تهران دارد و به قیمت پایین‌تر و بهتری به فروش می‌رسد. اما در این میان مشکلات و خطراتی هم وجود دارد و آن هم این است که باز در این میان حق به‌حق دار نرسد؛ و به جای خانه‌دار شدن اقشار کم‌درآمد، راه برای سوداگران و دلال‌های بازار مسکن هموارتر شود؛ تا بتوانند با خرید خانه از بورس مسکن، آن را گران‌تر به مردم بفروشند.

بررسی طرح فروش متری مسکن نشان می‌دهد ممکن است این طرح درباره ملک‌های تجاری مؤثر باشد؛ اما به نظر نمی‌رسد در حوزه املاک مسکونی بتواند هدف خانه‌دار شدن مردم را محقق کند. چرا که هر فرد چند متر از یک خانه را می‌خرد و مشخص نیست بقیه خانه را چه کسی خریده است. یعنی یک خانه می‌تواند چندین صاحب داشته باشد و در نهایت هیچ کدام از آنها صاحب صد درصد خانه نباشد و تنها سودی خرد از این ملک ببرند!