



گزارش

وام‌های مسکن به دو گروه کلی تقسیم می‌شود. وام‌هایی که افراد با خرید اوراق ممتاز از بازار بورس دریافت می‌کنند و وام‌هایی که از محل صندوق پس‌انداز مسکن پرداخت می‌شود

دوشنبه ۱۶ دی ۹۸ • شماره ۸۲۷

روستایی از این تسهیلات استفاده کرد.

● سقف تسهیلات در وام مسکن زوجین در شهر تهران ۱۶۰ میلیون تومان یعنی برای هریک از زوجین ۸۰ میلیون تومان، در شهرهای بزرگی مثل کرج، مشهد، اصفهان، تبریز، شیراز، کرمانشاه، اهواز و قم ۱۲۰ میلیون تومان یعنی برای هریک از زوجین ۶۰ میلیون تومان و در شهرهای دیگر هر یک از زوجین ۴۰ میلیون تومان یعنی در مجموع ۸۰ میلیون تومان است. نرخ سود اقساطی در این وام ۹/۵ درصد و مدت بازپرداختش ۱۲ سال است.

● برای دریافت این وام باید نیمی از مبلغ را به مدت یک سال در حسابان سپرده‌گذاری کنید. البته می‌توانید این مبلغ و زمان را کم و زیاد کنید؛ یعنی این که مبلغ را کم و مدت سپرده‌گذاری را زیادتر از حالت عادی‌اش کنید.

وام ۲۴۰ میلیونی خرید مسکن

خوبی این وام این است که کاری به خانه اولی بودن یا نبودن شما ندارد ولی در عوض برای دریافتش باید از بازار فرابورس اوراق «تسه» که همان گواهی حق تقدم است خریداری کنید که تا همین هفته پیش قیمت هر برگ اوراق ۴۱ هزار تومان بوده است، ولی ممکن است زمانی که شما قصد خرید این اوراق را داشته باشید قیمت‌شان بالاتر یا پایین‌تر از این مبلغ آمده باشد. هر برگ تسه برای دریافت ۵۰۰ هزار تومان وام کافی است. به عبارتی زوج‌های تهرانی برای دریافت وام ۲۴۰ میلیونی خرید و جعاله مسکن، نیاز به ۴۸۰ برگ تسه دارند. البته نیازی نیست حتما زوج باشید و درخواست دریافت این وام را داشته باشید. اگر تهرانی هستید می‌توانید صد میلیون تومان وام خرید مسکن + ۴۰ میلیون تومان جعاله دریافت کنید. برای این کار شما به ۲۸۰ برگ تسه نیاز دارید. یعنی با مبلغ امروز هر برگ شما باید چیزی حدود ۱۱ میلیون و ۴۸۰ هزار تومان خرج کنید تا بعد از تایید اعتبارتان نزد بانک، وام به حسابتان واریز شود. زوجین در شهرهای بزرگ می‌توانند ۲۰۰ میلیون تومان دریافت کنند که ۱۶۰ میلیون تومان آن از محل وام مسکن و ۴۰ میلیون آن از محل اوراق است؛ یعنی برای هر فرد ۸۰ میلیون تومان. مبلغ این وام برای شهرهای کوچک ۱۲۰ میلیون تومان است یعنی برای هر فرد ۶۰ میلیون تومان و اگر کسی بخواهد می‌تواند ۴۰ میلیون تومان وام جعاله را هم به آن اضافه کند.

شرایط بازپرداخت

بانک مسکن برای بازپرداخت این وام به شما حداکثر ۱۲ سال مهلت می‌دهد که مبلغ وام را با نرخ بهره ۱۷/۵ درصد و در بافت‌های فرسوده با نرخ ۱۶ درصد به بانک برگردانید. شما برای بازپرداخت این وام سه روش پیش‌رو دارید؛ روش اول بازپرداخت به صورت پلکانی است که در آن اقساط به صورت مساوی تقسیم می‌شود. روش دوم، پلکانی ۳ درصدی است که براساس آن در پایان هر سال ۳ درصد به مبلغ اقساط وام اضافه می‌شود. پلکانی ۲۰ درصدی هم روش دیگری است که در پایان هر سال اقساط ماهانه ۲۰ درصد بیشتر می‌شود. روش پلکانی هم به این صورت است که اقساط سال اول کمتر بوده و در ادامه بیشتر می‌شود. به نظر می‌رسد با توجه به نرخ تورم سالانه، روش پلکانی صرفه بیشتری برای وام‌گیرنده دارد، اما این موارد تنها برای وامی است که شما از محل سپرده‌تان دریافت می‌کنید.

وامی که با اوراق تسه گرفته‌اید شرایط بازپرداختش کمی متفاوت‌تر است. بازپرداخت وام جعاله برخلاف وام خرید مسکن در تمام شهرهای بزرگ و کوچک کشور یکسان است؛ یعنی مهلت بازپرداختش حداکثر پنج سال و سود بهره آن همان ۱۷/۵ درصد است.

تمام آنچه که برای دریافت وام مسکن باید بدانید

در آرزوی خانه‌داری!



تا همین دو سال پیش خرید خانه در تهران برای کسی که موجودی حسابش هم حداقل هفت صفر را نشان می‌داد آرزویی دست‌یافتنی بود. یعنی شما اگر ۵۰ تا ۶۰ میلیون پول داشتید و یک وام ۶۰ میلیونی هم می‌گرفتید می‌توانستید در مرکز شهر خانه نقلی بخرید. اما امروز همان خانه نقلی را با ده برابر همان وام هم نمی‌توان خرید و خرید خانه به یک موجودی حساب پرو پیمان نیاز دارد. یکی از راه حل‌هایی که به زوج‌های جوانی که خانه‌ای به اسم‌شان نبوده و نیست پیشنهاد می‌شود، گرفتن وام مسکن یکم است. وامی که چند هفته‌ای است افزایش پیدا کرده و اگر کسی بتواند از پس قسط سنگینش بربیاید یک قدم به خرید خانه نزدیک‌تر شده است. افرادی هم که قبلاً خانه‌ای به نام‌شان بوده می‌توانند از وام‌های دیگری که بانک مسکن برای خرید خانه در اختیارشان قرار می‌دهد استفاده کنند، اما گرفتن هر کدام از این وام‌ها شرایط خاص خودشان را دارد. اگر قصد خرید خانه دارید این گزارش برای شما نوشته شده است.

الهام فیروزبخت

روزنامه نگار

انواع وام مسکن

وام‌های مسکن به دو گروه کلی تقسیم می‌شود. وام‌هایی که افراد با خرید اوراق ممتاز از بازار بورس دریافت می‌کنند و وام‌هایی که از محل صندوق پس‌انداز مسکن پرداخت می‌شود. تفاوت این وام‌ها هم در شرایط دریافت، زمان انتظار و سود بازپرداخت است.

شرایط دریافت وام مسکن یکم

وام مسکن یکم در دو بخش انفرادی و زوجین پرداخت می‌شود. اگر متقاضی این وام هستید اولاً باید سن‌تان بالای ۱۸ سال باشد و دوم باید درآمد مکفی و مستقل داشته باشید.

● شرط اصلی برای دریافت این تسهیلات آن است که متقاضی پیش از این نباید از هیچ بانکی، مثل بانک مسکن یا سایر بانک‌ها، تسهیلاتی برای خرید، احداث یا تعمیر واحد مسکونی دریافت کرده باشد. همچنین متقاضی نباید پیش از این از امکانات دولتی (مثل مسکن مهر) استفاده کرده باشد. بنابراین اگر پیش از این از وام‌های دیگر مسکن استفاده کرده‌اید احتمالاً باید دور این وام را خط بکشید. البته یک راه برای دریافت مجدد وجود دارد. برای این کار باید یکی از بستگان درجه یک شما مثل پدر، مادر، خواهر، برادر، پدر بزرگ یا مادر بزرگ‌تان که قبلاً از این وام استفاده نکرده‌اند، وام را گرفته و قسطش را هم پرداخت کنند بعد امتیاز وام را به شما انتقال دهند.

● شاید نام این وام کمی ترسناک باشد، اما گول اسمش را نخورید. اگر شما مالک خانه‌ای باشید، ولی برای تهیه آن از تسهیلات استفاده نکرده باشید، باز هم می‌توانید از وام مسکن یکم استفاده کنید.

چند متر خانه؟

با این که وام مسکن به میزان قابل توجهی بالا رفته باز هم کسانی که قصد خرید مسکن را دارند عملاً نمی‌توانند قدمی پیش بگذارند، چرا که این وام در حال حاضر تنها جوابگوی ۱۴ درصد از ارزش کل یک واحد مسکونی با متراژ متوسط در شهرهای بزرگ است. قسمت غم‌انگیز ماجرا این است که زوج‌های تهرانی با دریافت این وام تنها می‌توانند ۱۷/۸ متر از یک واحد مسکونی را خریداری کنند. در شهرهای بزرگ دیگر هم با توجه به آمار منتشر شده مرکز آمار که رشد ۱۳۰ درصدی قیمت مسکن نسبت به دو سال گذشته را نشان می‌دهد، وضعیت بهتر از پایتخت نیست.