

اقساط وام نهضت ملی مسکن از اجاره‌بها کمتر است

معاونت مسکن و ساختمان در گزارشی جزئیات ۲ روش بازپرداخت تسهیلات ساخت طرح نهضت ملی مسکن را برای اقشار کم و متوسط درآمدی با اقساط ماهانه برای هریک از مناطق شهری و روستایی تشریح کرد.

به گزارش سایت خبری پرسون، معاونت مسکن و ساختمان در گزارشی به تشریح ویژگی‌های مثبت طرح نهضت ملی مسکن برای خانوارها پرداخت.

بر اساس این گزارش، اطلاعات سامانه ثبت معاملات املاک و مستغلات نشان می‌دهد که در پایان آذرماه سال جاری اجاره‌بها هر مترمربع در شهر تهران معادل ۸۴ هزار تومان است و بدین ترتیب اجاره ماهانه یک واحد آپارتمان ۱۰۰ متری در شهر تهران حدود ۸ میلیون و ۴۰۰ هزار تومان خواهد بود. از این رو پرداخت اقساط تسهیلاتی برای ساخت مسکن کمتر از هزینه اجاره یک واحد مسکونی برای زندگی خواهد بود با این تفاوت که پرداخت اقساط منجر به خانه‌دار شدن خانوار خواهد شد.

با وجود اجاره‌بها فوق‌الذکر همچنین تأمین هزینه‌های زندگی، امکان پس‌انداز برای خانوار وجود نخواهد داشت. با فرض اینکه خانوار بتواند پس‌انداز کند، با وجود تورم ۲ رقمی در کشور که منجر به کاهش ارزش پول ملی شده و افزایش قیمت مسکن، امکان خرید واحد مسکونی توسط خانوار کاهش خواهد یافت. در صورتی که خرید اقساطی مسکن در واقع اتکا به پس‌انداز آتی است و خیلی زودتر خانوار را به هدف خود می‌رساند. همچنین با مکانیزیم خانه‌دار شدن با استفاده از تسهیلات ساخت و نوسازی مسکن در برنامه حمایتی دولت (نهضت ملی مسکن) که اراضی دولتی را مورد استفاده قرار می‌دهد و هزینه زمین تقریباً صفر می‌شود، طول دوره انتظار خانوار برای خرید مسکن به شدت کاهش خواهد یافت.

همچنین، دریافت تسهیلات مذکور توسط خانوار چه به صورت شخصی و چه در طرح حمایتی دولت منجر به ایجاد مالکیت واحد مسکونی می‌شود که علاوه بر تأمین نیاز اساسی خانوار برای مکان زندگی، یک کالای سرمایه‌ای و با دوام نیز محسوب می‌شود و همراه با رشد قیمت‌های عمومی، قیمت مسکن به عنوان سرمایه خانوار نیز افزایش می‌یابد، در حالی که مبلغ اقساط طی سال‌های بازپرداخت تسهیلات (حداکثر ۱۸ سال) ثابت خواهد بود.

با توجه به اینکه طول دوره ساخت حداقل ۲ تا ۳ سال به طول می‌انجامد و متقاضی باید پس از تکمیل واحد مسکونی و تحویل واحد شروع به پرداخت اقساط کند عملاً رقم اقساط محاسبه از دو تا سه سال آینده آغاز خواهد شد. بدیهی است تا آن زمان درآمد ماهانه خانوار نیز تقریباً معادل با تورم افزایش خواهد یافت و پرداخت اقساط برای خانوار توان‌پذیر شده و فشار پرداخت اقساط کاهش می‌یابد.

پس از آغاز دوران فروش اقساطی و شروع بازپرداخت تسهیلات، مبلغ تسهیلات ثابت باقی می‌ماند، در حالیکه درآمد خانوار متناسب با تورم سالانه افزایش خواهد یافت. از این رو در دو الی سه سال ابتدایی دوران فروش اقساطی، بازپرداخت تسهیلات ممکن است در برخی موارد با فشار مالی برای خانوار همراه باشد اما پس از گذشت دو تا سه سال ابتدایی فروش اقساطی و با افزایش درآمد خانوار، پرداخت اقساط تحمل‌پذیر می‌شود و خانوار تحت فشار نخواهد بود.

تلاش وزارت راه و شهرسازی در تأمین منابع لازم برای پرداخت یارانه سود اقشار کم‌درآمد

دولت برای تأمین مسکن گروه‌های کم‌درآمد و حمایت از این اقشار پرداخت یارانه سود تسهیلات را در نظر گرفته است که وزارت راه و شهرسازی در حال حاضر مجدانه پیگیر تأمین منابع لازم برای پرداخت یارانه سود اقشار کم‌درآمد جامعه است. در صورت تأمین این منابع اقساط تسهیلات در نرخ‌های سود متفاوت برای دهک‌های متفاوت درآمدی به شرح زیر خواهد بود.

در تهران برای تسهیلات ۴۵۰ میلیون تومانی با نرخ سود ۹ درصد برای دهک‌های ۴ و ۵، مبلغ اقساط بدون سود دوران مشارکت ۴ میلیون و ۲۰۰ هزار تومان است. همچنین رقم اقساط با نرخ سود ۵ درصد برای دهک‌های اول تا سوم نیز بدون سود دوران مشارکت ۳ میلیون و ۲۰۰ هزار تومان برآورد شده است.

در شهرهای با جمعیت بیش از یک میلیون نفر برای تسهیلات ۴۰۰ میلیون تومانی با نرخ سود ۹ درصد برای دهک‌های ۴ و ۵، مبلغ اقساط بدون سود دوران مشارکت ۳ میلیون و ۷۰۰ هزار تومان است. همچنین رقم اقساط با نرخ سود ۵ درصد برای دهک‌های اول تا سوم نیز بدون سود دوران مشارکت ۲ میلیون و ۸۰۰ هزار تومان برآورد شده است.

در مراکز استان برای تسهیلات ۳۵۰ میلیون تومانی با نرخ سود ۹ درصد برای دهک‌های ۴ و ۵، مبلغ اقساط بدون سود دوران مشارکت ۳ میلیون و ۳۰۰ هزار تومان است. همچنین رقم اقساط با نرخ سود ۵ درصد برای دهک‌های اول تا سوم نیز بدون سود دوران مشارکت ۲ میلیون و ۵۰۰ هزار تومان برآورد شده است.

در سایر مناطق شهری برای تسهیلات ۳۰۰ میلیون تومانی با نرخ سود ۹ درصد برای دهک‌های ۴ و ۵، مبلغ اقساط بدون سود دوران مشارکت ۲ میلیون و

۸۰۰ هزار تومان است. همچنین رقم اقساط با نرخ سود ۵ درصد برای دهک‌های اول تا سوم نیز بدون سود دوران مشارکت ۲ میلیون و ۱۰۰ هزار تومان برآورد شده است.

در مناطق روستایی برای تسهیلات ۲۵۰ میلیون تومانی با نرخ سود ۹ درصد برای دهک‌های ۴ و ۵، مبلغ اقساط بدون سود دوران مشارکت ۲ میلیون و ۳۰۰ هزار تومان است. همچنین رقم اقساط با نرخ سود ۵ درصد برای دهک‌های اول تا سوم نیز بدون سود دوران مشارکت ۱ میلیون و ۸۰۰ هزار تومان برآورد شده است.

در این مدل تخصیص یارانه نرخ سود به گروه‌های کم درآمد رقم اقساط را به شدت کاهش داده و پرداخت آن را برای خانوار توان‌پذیر می‌کند.

تسهیلات ساخت و نوسازی مسکن براساس قانون جهش تولید مسکن و اقساط ماهانه (بدون پرداخت یارانه سود اقشار کم‌درآمد) نیز به شرح زیر است:

در تهران برای تسهیلات ۴۵۰ میلیون تومانی، مبلغ اقساط ماهانه بدون سود دوران مشارکت ۷ میلیون تومان است. در شهرهای با جمعیت بیش از یک میلیون نفر برای تسهیلات ۴۰۰ میلیون تومانی مبلغ اقساط ماهانه بدون سود دوران مشارکت ۶ میلیون و ۳۰۰ هزار تومان است. در مراکز استان‌ها برای تسهیلات ۳۵۰ میلیون تومانی مبلغ اقساط ماهانه بدون سود دوران مشارکت ۵ میلیون و ۵۰۰ هزار تومان است.

همچنین، در سایر شهرها برای تسهیلات ۳۰۰ میلیون تومانی مبلغ اقساط ماهانه بدون سود دوران مشارکت ۴ میلیون و ۷۰۰ هزار تومان است. در مناطق روستایی برای تسهیلات ۲۵۰ میلیون تومانی مبلغ اقساط ماهانه بدون سود دوران مشارکت ۳ میلیون و ۹۰۰ هزار تومان است.

تصریح می‌شود، متقاضی می‌تواند در صورت تمایل سود دوران مشارکت مدنی را نیز به صورت اقساطی در طول دوره فروش اقساطی پرداخت کند.

تسهیلات خرید مسکن از محل اوراق ممتاز بانک مسکن و اقساط ماهانه

این گزارش می‌افزاید، تسهیلات خرید مسکن از محل اوراق ممتاز بانک مسکن به صورت انفرادی و زوجین قابل پرداخت است. نرخ سود این تسهیلات ۱۷.۵ درصد و بازپرداخت آن ۱۲ ساله خواهد بود. جزئیات این بخش نیز شامل موارد زیر است:

اقساط ماهانه تسهیلات ۴۰۰ میلیون تومانی زوجین در تهران ماهانه ۶ میلیون و ۷۰۰ هزار تومان و اقساط ماهانه تسهیلات ۲۰۰ میلیون تومانی انفرادی در تهران، ماهانه ۳ میلیون و ۳۰۰ میلیون تومان است.

اقساط ماهانه تسهیلات ۳۲۰ میلیون تومانی زوجین در مراکز استان ماهانه ۵ میلیون و ۳۰۰ هزار تومان و اقساط ماهانه تسهیلات ۱۶۰ میلیون تومانی انفرادی در مراکز استان، ماهانه ۲ میلیون و ۷۰۰ میلیون تومان است.

اقساط ماهانه تسهیلات ۲۴۰ میلیون تومانی زوجین در سایر شهرها ماهانه ۴ میلیون تومان و اقساط ماهانه تسهیلات ۱۲۰ میلیون تومانی انفرادی در سایر شهرها، ماهانه ۲ میلیون تومان است.

منبع: ایرنا