

معامله خانه‌های وام‌دار به چه صورت است؟

با مصوبه شورای پول و اعتبار، سقف وام خرید مسکن از محل اوراق حق تقدم برای زوجین تهرانی به ۸۰۰ میلیون تومان افزایش یافت که با احتساب وام تعمیر (جعاله) ۱۶۰ میلیون تومانی، کل وام پرداختی به یک زوج متقاضی خرید مسکن به ۹۶۰ میلیون تومان می‌رسد که البته حدود ۱۷۵ میلیون تومان از آن باید صرف خرید اوراق شود.

به گزارش سایت خبری پرسون، با مصوبه شورای پول و اعتبار، سقف وام خرید مسکن از محل اوراق حق تقدم برای زوجین تهرانی به ۸۰۰ میلیون تومان افزایش یافت که با احتساب وام تعمیر (جعاله) ۱۶۰ میلیون تومانی، کل وام پرداختی به یک زوج متقاضی خرید مسکن به ۹۶۰ میلیون تومان می‌رسد که البته حدود ۱۷۵ میلیون تومان از آن باید صرف خرید اوراق شود.

از کل مبلغ این وام، ۱۶۰ میلیون تومان جعاله، باید ظرف ۵ سال با اقساط ماهانه حدود ۴.۵ میلیون تومان تسویه شود و مابقی وام ۱۲ ساله است که اقساط ماهانه آن به ۱۶۱ میلیون تومان می‌رسد. اقساط کل وام ۹۶۰ میلیون تومانی خرید و جعاله مسکن برای زوجین تهران، در ۵ سال اول ماهانه حدود ۲۰ میلیون و ۶۰۰ هزار تومان برای متقاضیان تهرانی است.

سود ۲۰۰ درصدی در ۱۲ سال

متقاضیان وام ۸۰۰ میلیون تومانی در پایان مدت قرارداد علاوه بر اصل وام، تقریباً مبلغ یک میلیارد و ۵۲۰ هزار تومان به‌عنوان سود به بانک پرداخت می‌کنند. اوراق تسهیلات مسکن (تسه) مورد نیاز متقاضیان مجرد ساکن تهران برای دریافت سقف وام ۵۶۰ میلیونی به هزار و ۱۲۰ برگه می‌رسد. این افراد در ابتدای کار باید ۸۹ میلیون و ۶۰۰ هزار تومان پول اوراق تسهیلات بپردازند. وام خرید مسکن زوجین در مراکز استان‌ها به حداکثر ۸۰۰ میلیون تومان می‌رسد و دریافت آن مستلزم پرداخت ۱۲۸ میلیون تومان بابت خرید هزار و ۶۰۰ برگه تسه خواهد بود.

همچنین وام خرید مسکن در شهرستان‌ها تا سقف ۶۴۰ میلیون تومان قابل پرداخت است که شامل ۲ وام ۲۴۰ میلیونی فردی و یک وام تعمیرات (جعاله) ۱۶۰ میلیون تومانی می‌شود. متقاضیان برای گرفتن این وام به هزار و ۲۸۰ برگ تسه با قیمت تقریبی ۱۰۲ میلیون و ۴۰۰ هزار تومان محتاج هستند.

دست خالی مجردها

وام خرید مسکن برای مجردهای ساکن تهران از ۴۰۰ میلیون به‌اضافه ۱۶۰ میلیون وام جعاله تشکیل شده است و در مجموع به سقف ۵۶۰ میلیون تومان می‌رسد. افراد مجرد ساکن مراکز استان و سایر شهرهای بزرگ با جمعیت بیش از ۲۰۰ هزار نفر، می‌توانند ۳۲۰ میلیون وام خرید و ۱۶۰ میلیون وام جعاله را همزمان استفاده کنند و به سقف وام خرید ۴۸۰ میلیون تومان دست پیدا کنند.

به‌عبارت‌دیگر، مجردها به‌خصوص در تهران و کلانشهرها که قیمت مسکن در آنها به‌شدت افزایش داشته، شانس بسیار کمی برای خانه‌دار شدن از طریق وام مسکن دارند و درنهایت اگر برای سرمایه‌گذاری قصد خرید خانه‌دارند، می‌توانند برای تأمین بخش اندکی از منابع مورد نیاز خود، روی وام مسکن هم حساب کنند.

زوج‌های شهرستانی خانه‌دار می‌شوند؟

وام خرید مسکن زوجین در مراکز استان و شهرهایی با جمعیت بالای ۲۰۰ هزار نفر، ۶۴۰ میلیون تومان است که رقم آن با دریافت وام ۵ ساله جعاله به مبلغ ۱۶۰ میلیون تومان، به ۸۰۰ میلیون تومان می‌رسد. از کل این مبلغ، حدود ۱۵۰ میلیون تومان باید صرف خرید اوراق شود و ارزش خالص تسهیلات زوجین در شهرهای بالای ۲۰۰ هزار نفر جمعیت به ۶۵۰ میلیون تومان می‌رسد.

همچنین در شهرهای کوچک، وام خرید مسکن زوجین ۴۸۰ میلیون تومان است که با وام جعاله رقم آن به ۶۴۰ میلیون تومان می‌رسد و خالص ارزش آن با کسر هزینه اوراق حدود ۵۲۵ میلیون تومان است. با توجه به اینکه مسکن در شهرستان‌ها ارزان‌تر است، زوجین ساکن در این مناطق در صورت توانایی در بازپرداخت اقساط وام مسکن، می‌توانند برای خرید خانه اقدام کنند.

معامله خانه‌های وام‌دار

اگر در طول مدت پرداخت اقساط وام مسکن، خانه را بفروشید، رقم باقیمانده از کل تسهیلات دریافتی قابل انتقال به خریدار جدید است. در این حالت مانده بدهی به او منتقل می‌شود. همچنین اگر خود شما قبلاً از تسهیلات استفاده کرده‌اید، اما قصد خرید ملک جدید و انتقال تسهیلات قبلی به ملک جدید را دارید، بانک در قالب تعویض وثیقه کار شما را راه می‌اندازد.

در این حالت بانک به متقاضی اجازه می‌دهد معادل تفاوت سقف تسهیلات و باقیمانده تسهیلات قبلی، وام جدید بگیرد. فرض کنیم سال‌ها قبل برای خرید واحدی در تهران، تسهیلات ۶۰ میلیون تومانی پرداخت شده است و در حال حاضر بعد از گذشت چند سال، از تسهیلات قبلی مبلغ ۴۰ میلیون تومان باقی‌مانده. در این حالت بانک ۴۰ میلیون را از ۴۰۰ میلیون تسهیلات قابل پرداخت فعلی کم می‌کند و به متقاضی تسهیلاتی جدید، معادل ۳۶۰ میلیون تومان پرداخت می‌کند.

خرید امتیاز تسهیلات مسکن

تسه نام مخفف اوراق تسهیلات مسکن است و کسی که مالک تعداد مشخصی اوراق تسه باشد، در موعد مشخص قادر است به بانک برود و با تحویل آنها وام خرید مسکن یا تعمیر مسکن بگیرد. هر برگ اوراق تسهیلات مسکن، امتیاز دریافت ۵۰۰ هزار تومان وام از بانک مسکن با نرخ سود مصوب محسوب می‌شود و متقاضیان دریافت وام خرید یا جعاله مسکن می‌توانند با خرید این اوراق در فرابورس ایران از کسانی که قبلاً در ازای سپرده‌گذاری در بانک مسکن صاحب این اوراق شده‌اند، امتیاز مورد نیاز برای دریافت وام را کسب کنند. قیمت این اوراق بنا به وضعیت بازار مسکن و شرایط عرضه و تقاضا متفاوت است و در سر تاریخ آن قیمت‌های ۵۰ هزار تومان تا ۱۴۰ هزار تومان را به خود دیده است؛ اما در شرایط فعلی قیمت این اوراق حدود ۹۰ هزار تومان است که البته به واسطه افزایش وام مسکن و رشد نیاز به این اوراق، تقاضای آنها افزایش یافته و در روزهای اخیر قیمت آن روزانه ۵ درصد رشد کرده است.

با توجه به بهای بالای این اوراق، عملاً با رشد قیمت این اوراق هزینه دریافت وام مسکن افزایش پیدا می‌کند چراکه متقاضی در همان ابتدای کار باید بخشی از وام دریافتی را به جبران هزینه این اوراق تخصیص دهد؛ اما با توجه به اینکه نرخ تورم در اقتصاد ایران حدود ۵۰ درصد است، بالاتر رفتن قیمت اوراق تسه فقط صرفه اقتصادی دریافت وام مسکن را کاهش می‌دهد و نمی‌تواند وام مسکن را به‌خصوص برای سرمایه‌گذاران غیرجذاب کند.