

## بررسی شرایط و مدارک مورد نیاز برای انواع وام های مسکن

# وام مسکن را قورت دهید!

راحله شعبانی  
روزنامه نگار

## بخواه تا داده شود!

مقاله قبل درباره رسیدن به خواسته ها و دریافت آن ها با سه دستور کلی بود. در این مقاله دو دستور از چهار دستور را با جزئیات بیشتر توضیح خواهیم داد.

### ۱) مشخص کردن دقیق خواسته ها

کاملاً مشخص کنید دقیقاً چه چیزی را می خواهید. شما باید یک دفترچه ثبت خواسته ها داشته باشید و تمام خواسته ها و آرزوهایی را که دارید با جزئیات کامل و دقیق در آن یادداشت کنید. اصلاً به این فکر نکنید که خواسته تان ممکن است خیلی بزرگ باشد و به آن نرسید! شما باید باور و ایمان تان به خودتان و آرزوهای تان بسیار زیاد باشد و جرئت این را داشته باشید که هر چیزی را که می خواهید با جزئیات دقیق درون دفترچه ثبت خواسته ها و آرزوهایتان یادداشت کنید. به عنوان مثال اگر می خواهید یک ویلا در لب دریا داشته باشید به صورت واضح مشخصات ویلایتان را کاملاً دقیق بنویسید مثلاً: ویلائی که می خواهیم در شهر ساری در شمال کشور باشد، لب دریا باشد، دو تالاق داشته باشد، استخر و سونا داشته باشد...

### ۲) تصویرسازی ذهنی و تجسم خلق

از روش های بسیار قدرتمند برای استفاده از قدرت ذهن استفاده از تصویرسازی ذهنی و تجسم خلق است. تصویرسازی ذهنی با همان تجسم خلق روشی است که شما خودتان را در شرایط رسیدن به خواسته ها و آرزوهای تان قرار می دهید. در تجسم خلق شما از قدرت تخیل و تصورات تان برای به دست آوردن خواسته ها و آرزوهای تان استفاده می کنید. برای این که از قدرت ذهن تان در جهت خواسته ها و آرزوهایتان استفاده کنید باید قوی ترین ارتعاش را به کائنات و جهان اصلی ارسال کنید و کائنات با ارتعاشی که از سوی شما دریافت می کنند شما را به آن چیزهایی که می خواهید می رسانند. تجسم خلق قدرتمندترین روش برای استفاده از این قدرت ذهن است. برای استفاده از این تکنیک بسیار قدرتمند شما می توانید یک مکان ساکت قرار بگیرید و با استفاده از قدرت ذهن و تخیل تان خواسته های تان را طوری تجسم کنید که انگار به آن ها رسیده اید. هر قدر تجسم شما دقیق تر و واضح تر باشد ارتعاشی که به کائنات و جهان هستی ارسال می کنید بسیار قوی تر است. برای استفاده از روش تجسم خلق همین حالا روی خواسته ها و آرزوهای تان فکر کنید و آن ها را در ذهن تان ببینید و احساس کنید و این کار را ادامه دهید تا احساسات تان خوب شود. برای این که ببینید از این روش تجسم خلق به درستی استفاده می کنید یانه باید به احساسات تان توجه کنید که احساسات تان خوب است یا بد. اگر احساسات تان خوب بود نشانه این است که دارید راه را درست می روید. اما برای استفاده از تجسم خلق باید چهار مرحله را پشت سر بگذارید:

- ۱ هدف تان را دقیق مشخص کنید.
- ۲ افکار و رویدادهای آن را واضح ایجاد کنید (ساختن تصویر ذهنی دقیق)
- ۳ روی خواسته ها و اهداف تان تمرکز کنید.
- ۴ به خواسته های تان انرژی بیشتری بدهید (سعی کنید احساسات تان را بهتر و بهتر کنید)

بهتر است قبل از تصمیم برای دریافت وام مسکن به دو موضوع خوب فکر کنید. مورد اول مربوط به شرایط پس دادن وام و اقساط وام مسکن است. اگر شرایط کاری شما به گونه ای است که به راحتی می توانید وام خود را به صورت ماهانه پرداخت کنید که وام خود را با خیال راحت دریافت کنید. ولی اگر امکان دارد در بازپرداخت پول دچار مشکل شوید با کمی تأمل در خواست وام کنید زیرا سند خانه در رهن بانک است

### ثبت نام انواع وام مسکن؛ چطور و چگونه؟

متقاضی با توجه به نوع بانک و نوع وامی که درخواست می کند اقدام به طی کردن مراحل ثبت نام می کند. به طور معمول برای همه بانک ها ابتدا باید به شعبه مدنظر مراجعه و پس از دریافت مدارک اقدام به ثبت نام کنید. معمولاً ثبت نام وام بانک برای خرید مسکن به خاطر جمع کردن مدارک و پیدا کردن ضامن کمی طول می کشد. در برخی سایت های بانک ها شرایط ثبت نام و مدارک مورد نیاز گفته شده است و همین موضوع باعث می شود کار شما هم کمتر شود و هم در زمان سریع تری مدارک مورد نیاز را جمع آوری کنید.

### مدارک لازم برای انواع وام مسکن؟

مدارک مورد نیاز برای دریافت وام مسکن از بانکی به بانک دیگر متفاوت است اما مشترکاتی نیز با یکدیگر دارند. این مشترکات عبارت است از:

- اصل و تصویر تمام صفحات سند مالکیت ملک (سند باید حتماً به نام دریافت کننده تسهیلات باشد)
- اصل و تصویر پایان کار ساختمان
- ارائه قبض برق یا مدارکی که بانک بتواند بر اساس آن کدپستی خانه ای را که می خواهید برایش تسهیلات بگیرد، تایید کند.
- اصل و تصویر کارت ملی و تمام صفحات شناسنامه مالک یا مالکان
- اصل و تصویر کارت ملی و تمام صفحات شناسنامه ضامن یا ضامنان
- مدارک شغلی و درآمد دریافت کننده تسهیلات مانند جواز کسب و فیش حقوقی
- رسید پرداخت مبلغ ارزیابی ملک
- تکمیل و امضای فرم درخواست وام

### ضمانت انواع وام مسکن چگونه است؟

ضمانت وام مسکن به طور معمول تغییر می کند. در گذشته تعداد سه ضامن کارمند دولتی برای دریافت وام مسکن مورد نیاز بود. اما این تعداد در سال های بعد به دو نفر و حتی ارائه فیش حقوقی توسط کارمندان بخش خصوصی رسید. ضمانت وام مسکن به دو نوع است.

در نوع اول سند خانه خریداری شده به رهن بانک در می آید. وام گیرنده موظف است در زمان مشخص شده مبلغ وام خود را پرداخت کند. اگر وام

خانه خریدن سرمایه زیادی می طلبد. معمولاً صاحبخانه ها زمان زیادی را صرف جمع کردن پول مورد نیاز این کار کرده اند تا سرانجام موفق به خرید خانه شده اند. وام مسکن میانبر خوبی برای خلاصی از مستأجری است. اما سوالات زیادی در قدم اول برای ما به وجود خواهد آمد. از کجا

چنین وامی را تهیه کنیم؟ کدام بانک وام مسکن بهتری می دهد؟ اقساط این وام چگونه است؟ اصلاً چقدر وام می دهند؟ و هزار سوال دیگر. در این مقاله سعی می کنیم سوالات مهم در این زمینه را پاسخ دهیم و شما را یک قدم به صاحبخانه شدن نزدیک کنیم!



گیرنده از عهده پرداخت وام برنیاید پس از چند اخطار و طی کردن مراحل قانونی توسط بانک، خانه مصادره و به اسم بانک می شود.

در نوع دوم وام گیرنده دو ضامن معتبر را به بانک معرفی می کند. اگر وام گیرنده نتواند قسط های تعیین شده خود را در موعد مقرر پرداخت کند، بانک پس از طی کردن مراحل اداری مربوط به مبلغ وام را از ضامن کم می کند.

پس بهتر است قبل از تصمیم برای دریافت وام مسکن به دو موضوع خوب فکر کنید. مورد اول مربوط به شرایط پس دادن وام و اقساط وام مسکن است. اگر شرایط کاری شما به گونه ای است که به راحتی می توانید وام خود را به صورت ماهانه پرداخت کنید که وام خود را با خیال راحت دریافت کنید. ولی اگر امکان دارد در بازپرداخت پول دچار مشکل شوید با کمی تأمل در خواست وام کنید زیرا سند خانه در رهن بانک است.

مورد دوم مربوط به ضامن است. شما برای دریافت برخی از وام ها به دو ضامن معتبر نیاز دارید. این دو ضامن باید تمامی شرایط خواسته شده بانک را داشته و به قول بانکی ها واجد شرایط باشند.

### اما اگرهای اقساط انواع وام مسکن

مقدار اقساط وام مسکن منوط به

نوع وامی است که دریافت کرده اید. اقساط وام مسکن طبق وام، مبلغ مشخصی دارند و از اول تا تسویه وام به همان مقدار تعیین شده ثابت می ماند. اقساط وام مسکن را با توجه به نرخ سود وام باید پرداخت کنید. نکته مهمی که در خصوص پرداخت اقساط وام مسکن وجود دارد، میزان بانک و هر شعبه با توجه به شرایطی که به آن ها وارد است برخورد متفاوتی می کنند. برخی بانک ها برای دیر پرداخت کردن وام ها جریمه در نظر می گیرند. برخی ها شروع به ارسال سه اخطار می کنند. برخی از بانک ها نیز به سراغ ضامن می روند.

باز هم تأکید می شود حواستان به دخل و خرج زندگی خود باشد تا اگر شرایط بازپرداخت وام را ندارید اصراری به دریافت وام نکنید. بانک ها در برابر پرداخت نکردن قسط های وام به شدت سخت گیرانه عمل می کنند.

### محاسبه سود بازپرداخت انواع وام مسکن

سود بازپرداخت وام مسکن باتوجه به نوع وامی که دریافت کرده اید محاسبه می شود. این سود از ۸ درصد شروع می شود و در برخی از وام ها به ۱۸ درصد نیز می رسد. معمولاً وام هایی که برای خرید مسکن یکم پرداخت می شود با نرخ سود کمتری در مقایسه با وام تعمیرات و جعاله

است. به طور مثال در وام جعاله بانک مسکن میزان سود ۱۸ درصد تعریف شده است که خود عدد بزرگی به حساب می آید اما کار بسیاری از افراد را راه می اندازد.

### تفاوت وام مسکن زوج ها و وام مسکن مجرد

در سال های اخیر طرحی از بانک مسکن ارائه شد که وام مسکن زوج ها مبلغ دو برابری داشته باشد. ویژگی این طرح این است که وقتی یک زوج اقدام به دریافت وام می کنند کار اداری آن ها زودتر انجام می شود و کمتر دچار دردسر می شوند و در نهایت مبلغ دو برابری از حالت انفرادی دریافت می کنند.

وام مسکن یکم ۱۴۰۰ انفرادی در شهر تهران مبلغ ۸۰ میلیون است. این عدد برای مراکز استان ها و شهرهای بالای ۲۰۰ هزار نفر جمعیت تا ۶۰ میلیون است و در سایر مناطق تا ۴۰ میلیون تومان در نظر گرفته شده است.

زوج ها در شهر تهران می توانند تا ۱۶۰ میلیون تومان وام مسکن دریافت کنند. این در حالی است که در مراکز استان ها و شهرهای بالای ۲۰۰ هزار نفر تا ۱۲۰ میلیون تومان و سایر مناطق نیز تا ۸۰ میلیون تومان می توانند از تسهیلات وام مسکن یکم ۱۴۰۰ استفاده کنند.