

عضو کمیسیون عمران مجلس:

افزایش تسهیلات مسکن در بهبود وضعیت بازار موثر نیست

قلی الله قلی‌زاده درباره افزایش تسهیلات مسکن گفت: به نظر من در این شرایط افزایش تسهیلات مسکن در بهبود وضعیت بازار ملک موثر نیست، زیرا در وضعیت کنونی اقتصادی، اگر حتی چهار برابر تسهیلات کنونی، وام مسکن داده شود، تنها می‌توان خانه‌ای با قیمت سال قبل را خریداری کرد. نماینده مردم کلپبر در مجلس شورای اسلامی تصریح کرد: قطعاً تا زمانی که ساختار اقتصادی کشور اصلاح نشود، نمی‌توان با اقداماتی مانند افزایش وام مسکن زمینه را برای بهبود بازار املاک فراهم کرد.

اعتبارات کلان باید برای حمایت از پیمانکاران بخش خصوصی هزینه شود قلی‌زاده با اشاره به لایحه بودجه سال ۹۸ درباره اختصاص اعتبار ۵ هزار میلیاردی برای

افزایش سرمایه بانک مسکن، گفت: به نظر من به جای اختصاص بودجه هزاران میلیاردی برای افزایش سرمایه بانک‌های مرتبط با مسکن، می‌توان این اعتبارات را برای حمایت از بخش خصوصی جهت تولید مسکن هزینه کرد، آن‌زمان قطعاً شاهد بهبود وضعیت بازار مسکن خواهیم بود.

تلاش دولت برای اجرای پروژه مسکن ارزان در کشور

عضو کمیسیون عمران مجلس گفت: در شرایط کنونی دولت به دنبال اجرای پروژه مسکن ارزان است به این صورت که زمین با قیمت مناسب به پیمانکاران داده شود تا با نظارت مستقیم دولت، مساکن با قیمت مناسب به دست مصرف‌کنندگان برسد.

سرنوشت وام‌های مسکن پس از جروش قیمت‌ها

آیا در شرایط جدید می‌توان با وام خانه خرید؟

معین حسین پور پژوهشگر و روزنامه‌نگار اقتصادی

روزگاری که خانواده‌ها با صرفه‌جویی و پس‌انداز موفق به خرید خانه می‌شدند، خیلی وقت است به سر آمده و از آن ایام شاید تنها خاطره‌ای در حافظه‌ی جمعی ایرانیان به جا مانده باشد؛ خاطره‌ای که گاه به گاه گرمابخش دوره‌ی خانواده‌ها می‌شود؛ قصه‌ای شیرین از مسیری که قهرمان‌های دیروز رفتند و رسیدند، اما فرزندان همان قهرمان‌ها در راه ماندند و زانو زدند.

با تصویب وام صندوق پس‌انداز مسکن یکم و ثبات قیمت‌ها این امید کم‌کم در دل جوان‌ترها زنده می‌شد که هنوز هم می‌شود خانه‌دار شد، اما زمستان رسید و افزایش ناگهانی قیمت ارز، نهال آرزوها را خشکاند. همه چیز به نقطه اول برگشت. وام مسکن سر جایش بود، اما قیمت خانه‌ها نه. آمار بانک مسکن نشان می‌دهد در حالی که در ۱۰ ماهه سال گذشته ۲۹ هزار و ۳۵۸ فقره تسهیلات ساخت مسکن پرداخت شد، این عدد امسال به ۲۳ هزار و ۷۰۰ فقره کاهش یافته است. پرداخت تسهیلات ساخت مسکن در دی‌ماه امسال هم نسبت به دی‌ماه سال گذشته روند نزولی دارد. فرشید پورحاجت دبیر کانون سراسری انبوه‌سازان می‌گوید: به نظر می‌رسد با افزایش شدید قیمت مسکن و از سوی دیگر، کم‌اثر شدن تسهیلات صندوق یکم، مردم دیگر تمایلی به افتتاح حساب در این صندوق نداشته باشند؛ چرا که با ۸۰ میلیون تومان تسهیلات، دیگر امکان خرید واحد مسکونی مناسب وجود ندارد. عیده تبریزی هم معتقد است با تسهیلات بانکی دیگر نمی‌توان اقشار کم‌درآمد را خانه‌دار کرد و دولت باید از طریق یارانه، سیاستگذاری و تامین زمین به آنها کمک کند.



بررسی انواع وام مسکن

با وجود اینکه وام مسکن مثل گذشته نمی‌تواند قسمت عمده‌ای از بودجه خرید مسکن را تأمین کند، اما به هر حال ممکن است هنوز برای عده‌ای نقش کمک هزینه خرید مسکن را ایفا کند. به همین منظور، در این شماره وام‌های ویژه مسکن در دو بانک مسکن و ملی را معرفی می‌کنیم.

وام‌های بانک مسکن

بانک مسکن تنها بانک ایرانی است که از گذشته به صورت تخصصی تسهیلات خرید یا ساخت مسکن را در اختیار مشتری‌هایش قرار می‌دهد. نرخ سود وام چه برای خرید و چه برای ساخت تقریباً مشابه است؛ از این رو به علت محدودیت فضا و زمان، تنها به بیان تسهیلات خرید مسکن بسنده می‌کنیم.

وام مسکن یکم بانک مسکن: حساب صندوق پس‌انداز مسکن یکم (خانه اولی‌ها) به‌منظور فراهم شدن امکان اعطای تسهیلات خرید و ساخت واحد مسکونی، افتتاح می‌شود. **اوراق ممتاز ویژه زوجین:** تسهیلات از محل اوراق ممتاز ویژه زوجین به منظور خرید واحد مسکونی به متاهلین واجد شرایط، پرداخت می‌گردد.

صندوق پس‌انداز جوانان: حساب پس‌انداز مسکن جوانان ماهیتاً یکی از انواع حسابهای سپرده سرمایه‌گذاری کوتاه مدت بوده که دارنده حساب می‌تواند با رعایت برنامه سپرده‌گذاری ارائه شده توسط بانک در بلندمدت، تحت شرایط خاصی از مزایا و تسهیلات ویژه حساب مذکور برخوردار گردد.

صندوق پس‌انداز مسکن (۲۰ میلیون تومانی): این تسهیلات با سپرده می‌باشد و از محل حساب صندوق پس‌انداز مسکن پرداخت می‌گردد و بر روی واحدهایی با قدمت حداکثر ۲۵ سال قابل پرداخت می‌باشد.

صندوق پس‌انداز مسکن (۱۲ میلیون تومانی): یکی از طرح‌های بانک مسکن در قالب حساب پس‌انداز مسکن «خرید زمان» است. خرید زمان یعنی اینکه مشتریانی می‌توانند بعد از گذشت ۶ ماه سپرده‌گذاری از محل امتیاز حساب صندوق پس‌انداز مسکن خود، از تسهیلات بیش از ۸ میلیون تومانی تا سقف ۱۲ میلیون تومانی استفاده نمایند.

طرح ویژه مسکن بانک ملی ایران

سپرده‌گذاران این حساب علاوه بر دریافت سود سپرده‌گذاری کوتاه‌مدت، امکان برخورداری از اوراق گواهی حق تقدم استفاده از تسهیلات مسکن را نیز خواهند داشت. افتتاح حساب سپرده سرمایه‌گذاری خاص گواهی مسکن، همانند سپرده کوتاه‌مدت عادی انجام و بر اساس مبلغ سپرده‌گذاری و مدت ماندگاری در قالب ۳ طرح قابل ارائه می‌باشد. مشتری می‌تواند بر اساس شرایط خود یکی از طرح‌ها را انتخاب و اقدام به افتتاح سپرده نماید.

اعتبار زمان اوراق: اوراق صادره از تاریخ صدور به مدت ۲ سال دارای اعتبار می‌باشد. حداکثر یک ماه پس از پایان مهلت انقضاء اوراق یاد شده امکان دریافت تسهیلات مسکن از طریق شعبه بانک میسر می‌باشد. پس از پایان مهلت مذکور بانک هیچگونه تعهدی در قبال دارنده اوراق ندارد.

شرایط اعطای تسهیلات مسکن بانک ملی

سپرده‌گذاران در حساب سرمایه‌گذاری خاص گواهی مسکن، علاوه بر دریافت اوراق حق تقدم مسکن که قابل ارائه در بورس می‌باشد، می‌توانند بر اساس شرایط هر طرح از تسهیلات مسکن بهره‌مند شوند. با استفاده از این اوراق مشتریان می‌توانند نسبت به دریافت تسهیلات بابت خرید و یا ساخت، با ویژگی‌های تسهیلاتی ذیل اقدام کنند:

- نرخ سود تسهیلات معادل ۱۷٫۵ درصد
- دوره بازپرداخت تسهیلات طرح حداکثر ۱۲ سال

سقف انواع تسهیلات بانک ملی

تسهیلات	انفرادی	زوجین	جعاله
شهر تهران	۶۰ میلیون تومان	۱۰۰ میلیون تومان (هر یک از زوجین حداکثر ۵۰ میلیون تومان)	۱۰ میلیون تومان
مراکز استان و شهرهای بالای ۲۰۰ هزار نفر جمعیت	۵۰ میلیون تومان	۸۰ میلیون تومان (هر یک از زوجین حداکثر ۴۰ میلیون تومان)	۱۰ میلیون تومان
سایر مناطق شهری	۴۰ میلیون تومان	۶۰ میلیون تومان (هر یک از زوجین حداکثر ۳۰ میلیون تومان)	۱۰ میلیون تومان

آمار بانک مسکن

نشان می‌دهد در

حالی که در ۱۰

ماهه سال گذشته

۲۹ هزار و ۳۵۸

فقره تسهیلات

ساخت مسکن

پرداخت شد، این

عدد امسال به ۲۳

هزار و ۷۰۰ فقره

کاهش یافته است.

پرداخت تسهیلات

ساخت مسکن در

دی‌ماه امسال هم

نسبت به دی‌ماه سال

گذشته روند نزولی

دارد.



انواع وام خرید بانک مسکن

عنوان	سقف تسهیلات (تومان)	نرخ سود فروش اقساطی	نرخ سود در یافت فرسوده	مدت بازپرداخت	اقساط تسهیلات (ساده)	اقساط تسهیلات (پلکانی ۲ درصد)	اقساط تسهیلات (پلکانی ۲۰ درصد)
صندوق پس‌انداز مسکن یکم زوجین خانه اولی	۱۲۰ میلیون	۸ درصد	۶ درصد	۱۲ سال	۱۲٫۹۹۰٫۰۰۰ ریال ماهیانه	۱۱٫۲۹۴٫۰۰۰ ریال ماهیانه	۱۱٫۱۲۶٫۰۰۰ ریال ماهیانه
اوراق ممتاز ویژه زوجین	۸۰ میلیون	۱۷٫۵ درصد	۱۶ درصد	۱۲ سال	۱۳٫۳۲۴٫۰۰۰ ریال ماهیانه	۱۱٫۹۳۹٫۰۰۰ ریال ماهیانه	۱۱٫۸۹۸٫۰۰۰ ریال ماهیانه
صندوق پس‌انداز مسکن یکم	۶۰ میلیون	۸ درصد	۶ درصد	۱۲ سال	۶٫۴۹۵٫۰۰۰ ریال ماهیانه	۵٫۶۴۷٫۰۰۰ ریال ماهیانه	۵٫۵۶۳٫۰۰۰ ریال ماهیانه
اوراق ممتاز	۵۰ میلیون	۱۷٫۵ درصد	۱۶ درصد	۱۲ سال	۸٫۳۲۷٫۰۰۰ ریال ماهیانه	۷٫۴۶۲٫۰۰۰ ریال ماهیانه	۷٫۴۳۴٫۰۰۰ ریال ماهیانه
صندوق پس‌انداز جوانان	۱۷۷ میلیون	۹ درصد	-	۲۰ سال	۱۵٫۹۲۶٫۰۰۰ ریال ماهیانه	۱۱٫۸۸۵٫۰۰۰ ریال ماهیانه	۱۱٫۳۳۴٫۰۰۰ ریال ماهیانه
صندوق پس‌انداز مسکن ۲۰۰ میلیون ریالی	۲۰ میلیون	۱۱ درصد	-	۱۲ سال	۲٫۵۰۸٫۰۰۰ ریال ماهیانه	۲٫۲۰۲٫۰۰۰ ریال ماهیانه	۲٫۱۷۸٫۰۰۰ ریال ماهیانه
صندوق پس‌انداز مسکن ۱۲۰ میلیون ریالی	۱۲ میلیون	۱۱ درصد	-	۱۲ سال	۱٫۵۰۵٫۰۰۰ ریال ماهیانه	۱٫۳۲۱٫۰۰۰ ریال ماهیانه	۱٫۳۰۷٫۰۰۰ ریال ماهیانه

در هیچ‌روزی کمتر از مبلغ ۱۶۰،۰۰۰،۰۰۰ ریال نباشد. بدیهی است در طرح شماره ۲، به‌ازای هر ۲۲۳ میلیون ریال در میانگین مذکور، برای اولین بار پس از ۳ ماه و پس از آن به شرط حفظ شرایط یادشده، ماهیانه یک برگ اوراق گواهی حق تقدم از تاریخ پانزدهم هر ماه تعلق خواهد گرفت.

- سود سپرده‌های طرح ۲، بصورت ماهیانه ۱۰ درصد به حساب مشتریان واریز خواهد شد و ۲ درصد الباقی در مقاطع ۳ ماهه به شرط آنکه کمترین مانده روزانه مشتری در طول سه ماهه پایین‌تر از ۲۲۳ میلیون ریال نگردد، واریز خواهد شد. - در صورتیکه مشتری قبل از سررسید ۳ ماهه اقدام به برداشت تمام یا بخشی از سپرده خود کند، نرخ سود متعلقه مشابه سپرده سرمایه‌گذاری عادی ۱۰ درصد محاسبه خواهد شد.

-اگر مانده مشتری در طول دوره به کمتر از حداقل مانده اعلام شده برسد، تخصیص اوراق متوقف شده و پس از افزایش مانده حساب به حداقل تعیین شده و حفظ مانده در مدت زمان تعیین شده، تخصیص اوراق مجدداً آغاز خواهد شد.

حداقل مانده تعیین شده برای افتتاح حساب	۱۶ میلیون تومان
حداقل مدت سپرده‌گذاری	سه ماه
نرخ سود متعلقه به سپرده	۱۲ درصد

مبلغ حداقل سپرده برای تخصیص یک سهم اوراق
به‌ازای هر ۲۲ میلیون ۳۰۰ تومان یک سهم اوراق به صورت ماهیانه

طرح سوم:

- حداقل مبلغ سپرده‌گذاری ۵۰۰۰۰ ریال و نرخ سود متعلقه به سپرده‌های این طرح ۱۰ درصد می‌باشد.
- در طرح ۳، تعهد بانک در قبال سپرده‌گذار صرفاً محدود به پرداخت سود است و تخصیص اوراق بر اساس اولویت‌بندی امتیازها مطابق جدول زیر و بر اساس منابع هر شعبه بصورت مجزا و مطابق سیاست‌های اعتباری سالیانه بانک تعیین و به تعدادی از مشتریان که

از بالاترین امتیاز برخوردارند، تعلق خواهد گرفت.

سقف اوراق قابل تخصیص (میلیون تومان)	حداقل مدت انتظار (ماه)	ضریب (متوسط موجودی)
۳۶	۶	۰/۵
۳۷	۹	۰/۷۵
۳۸	۱۲	۱
۴۱	۱۸	۱/۵
۴۴	۲۴	۲
۴۷	۳۰	۲/۵
۵۰	۳۶	۳

