

دخلوخرج

شنبه ۲۵ آبان ۱۳۹۸ - شماره ۴۱

خراسان شماره ۲۰۳۴۲

پرونده روز



مقایسه طرح جدید دولت برای خانه‌دارشدن با سایر وام‌های مسکن

چگونه خانه دار شویم؟

گروه اقتصاد

کسانی که خانه ندارند و به دنبال راهی برای خانه دار شدن هستند، راه های مختلف را مطالعه و بررسی کرده اند؛ از صندوق یکم تا اوراق حق تقدم و مسکن جوانان و اوراق ممتاز. اما طرح جدید دولت ممکن است محاسبات قبلی را به هم بزند و گزینه

■ مختصات طرح جدید چیست؟

در طرح جدید مسکنی، قرار است واحدهایی ساخته و بر اساس قیمت تمام شده واگذار شود. مهم ترین مزیت این طرح هم همین قیمت تمام شده است که انتظار می رود به دلیل تخفیف در قیمت زمین و مجوزها، به نحو قابل توجهی کمتر از قیمت بازار باشد. از این موضوع مهم و البته مبهم (چون جزئیات متقنی درباره هزینه تمام شده اعلام نشده است) که بگذریم طرح ملی مسکن هیچ مزیت دیگری ندارد. وام آن هم حداکثر ۱۰۰ میلیون تومان با نرخ سود ۱۸ درصد است. البته شما می توانید از تسهیلات صندوق مسکن یکم یا تسهیلات مربوط به بافت فرسوده برای خانه دار شدن از طریق این طرح هم استفاده کنید. یعنی به جای دریافت وام ۱۸ درصدی این طرح، در صندوق مسکن یکم سپرده گذاری و از تسهیلات ۸ درصد استفاده کنید. یا این که در صورت خرید مسکنی در بافت فرسوده بازسازی شده از تسهیلات آن طرح استفاده کنید(اگر از طریق صندوق یکم مسکن بافت فرسوده بخرید نرخ سود ۶ درصد خواهد بود اما در غیر این صورت، شفاف سازی نشده است).

جدول مقابل مهم ترین ویژگی های این طرح را خلاصه کرده است.

سقف تسهیلات (۱)	نرخ سود	اقساط ماهانه (هزار تومان ۲)	سپرده گذاری پرداختی اولیه	دوره بازپرداخت-سال	امکان انتخاب محل	شرایط متقاضیان
۱۲۰	۸ درصد (۶درصد برای بافت فرسوده)	۱۲۹۹ (۱۱۷۱ برای بافت فرسوده)	۶۰ م.ت به مدت یک سال	۱۲	دارد	خانه اولی بودن زوجین
۶۰		۶۴۹/۵ (۵۸۵،۵ برای بافت فرسوده)	۳۰ م.ت به مدت یک سال	۱۲	دارد	خانه اولی بودن فرد
۸۰	۱۷/۵ درصد (۱۶درصد برای بافت فرسوده	۱۳۳۲،۴ (۱۲۵۲/۶ برای بافت فرسوده)	۶/۴ م.ت برای خرید اوراق (۳)	۱۲	دارد	عمومی
۵۰		۸۳۲/۷ (۷۸۲/۹ برای بافت فرسوده)	۴ م.ت. برای خرید اوراق	۱۲	دارد	عمومی
۲۱۰	۹ درصد	۱۸۸۹/۵	۱۵ سال ماهانه حداقل ۵۰ هزار تومان (۴)	۲۰	دارد	هر فرد بالای ۱۸ سال
۱۰۰	۱۸ درصد	۱۶۹۹/۱	۳۰ درصد هزینه تمام شده به مدت یک تا ۲ سال	۱۲	ندارد	۴ شرط بالا

جدول ۲- مقایسه شرایط مختلف دریافت تسهیلات خرید مسکن ▲

■ نکات مهم جدول

- دریافت تسهیلات کمتر از سقف ممکن است اما بیشتر از آن ممکن نیست. سقف تسهیلات ارائه شده در جدول فوق برای کلان شهرها (کرج، مشهد، تبریز ، اصفهان ، کرمانشاه،اهواز، قم و شیراز) است. این رقم برای تهران بیشتر و برای شهرهای کوچ کمتر است.
- اقساط به روش بازپرداخت ساده محاسبه شده است. در صورت تمایل می توانید از روش پلکانی بازپرداخت استفاده کنید.
- این وام به صورت فوری قابل دریافت است اما باید اوراق حق تقدم را به قیمت هر برگ حدود ۴۰ هزار تومان بخرید. با هر برگ می توان ۵۰۰ هزار تومان تسهیلات گرفت.
- این طرح شرایط متنوع و متفاوتی دارد که می توانید در سایت بانک مسکن بیشتر بخوانید: <https://www.bank-maskan.ir/khaneh/>
- استفاده از تسهیلات بافت فرسوده در حالتی است که خانه موردبافت شما در ناحیه بافت فرسوده بازسازی شده طبق تعریف وزارت راه و شهرسازی ها قرار داشته باشد.

خانواده قانع یا صرفه جو

حاجیه زحمتکش روزنامه نگار

اگر این روزها گذر شما و خانواده تان برای تامین نیازهای اولیه به بازار افتاده باشد متوجه نوسان عجیب قیمت ها و همچنین افزایش غیرمنطقی برخی از اجناس خواهید شد؛ در چنین شرایطی تنها داشتن کیفی پرپول می تواند پشتوانه اقتصادی شما باشد! اما آیا پول اولین و آخرین راه است؟ راه های دیگر برای صرفه جویی در مصارف خانوار چیست؟چگونه در چنین شرایطی می توانیم در حد توان بودجه خود را مدیریت کنیم؟

نیازهای اولیه خانوار چیست؟

هزینه مسکن، درمان، خوراک، پوشاک، رفت و آمد و تحصیل فرزندان می تواند به عنوان نیازهای اولیه یک خانوار معرفی شود. اما چگونه می توان در هرکدام از این موارد صرفه جویی کرد تا هزینه های مربوط به آن تا کمترین مقدار ممکن تنزل یابد؟

اولین حوزه،حوزه مواد غذایی ست.

مواد غذایی و نوع آن ارتباط مستقیمی با سلامت دارد.اگر در انتخاب مواد غذایی مانند نان، برنج، روغن، چای، قند، میوه و سبزیجات، حبوبات، شکر و.. در مراحل خرید و آماده سازی دقت شود،باعث کاهش بیماری ها و بی نیاز به هزینه های هنگفت درمان خواهد شد.

۱) مواد غذایی اصلی:برنج را کمتر مصرف کنید!اگر برنج به عنوان وعده اصلی غذایی شماست، به جای تهیه برنج بی کیفیت در حجم زیاد، برنج مرغوبی را حتی با

حق و حقوق فرزندان حاصل ازدواج موقت چیست؟

سلام، بنده دختر ۲۷ ساله هستم و می توانم بگویم که جز یک سال ابتدای زندگی ام، هیچ گاه سایه پدر را احساس نکرده ام. متأسفانه مادرم با کسی که عنوان پدری را فقط یدک می کشید پنج سال ازدواج موقت داشتند و با آن که یکی از شروط صیغه نامه شان نیاوردن فرزند بوده است، من به دنیا آمدم. اصرار مادرم برای نگه داشتن من باعث شد که مدت عقدشان خیلی زودتر از آن چیزی که توافق کرده بودند به پایان برسد.

تنها لطفی که پدر بنده در حق آینده من کردند این بود که شناسنامه ای برایم گرفتند و دیگر هیچ در هر صورت من متوجه شده ام که ایشان یک ماهی می شود که فوت کرده است، آیا با توجه به این که به صورت قانونی من هم یکی از فرزندان ایشان محسوب می شوم ،می توانم ادعای ارث و میراث بکنم؟ اگر به هر دلیلی زن و شوهری که با همدیگر ازدواج موقت کرده اند بچه دار شوند این بچه از نظر حقوقی هیچ تفاوتی با فرزند



مقایسه طرح جدید دولت برای خانه‌دارشدن با سایر وام‌های مسکن

چگونه خانه دار شویم؟

بانکی کمتر و برخی هم دنبال قیمت پایین تر (هرچند در شهرهای جدید) هستند. بسته به این موارد، ممکن است هر طرح برای فرد خاصی مناسب باشد. در ادامه با معرفی طرح مسکنی جدید دولت، به مقایسه شرایط روش های مختلف از جمله امکان انتخاب محل، سقف وام، میزان آورده، قسط وام ها و ... می پردازیم.

۳ روش دریافت تسهیلات	صندوق یکم(۵۰ تا ۱۶۰م.ت) /وام بافت فرسوده(۱۰۰م.ت) / وام طرح ملی (۷۵تا۱۰۰م.ت)
میزان آورده متقاضی	حداقل ۳۰ درصد هزینه ساخت مازاد
سقف تسهیلات (طرح ملی مسکن)	۷۵ تا ۱۰۰ میلیون تومان
نرخ سود تسهیلات	۱۸ درصد و بازپرداخت ۱۲ ساله
هزینه تمام شده مسکن (ساخت و زمین)	در این خصوص اظهارات مختلفی وجود دارد: <p>۱- وزیر راه ۱۱ تیر ۹۸: معدل قیمت برای خانه‌هایی که در طرح اقدام ملی عرضه و تولید مسکن ساخته می‌شوند حدود ۳۰۰ تا ۴۰۰ میلیون تومان است البته این رقم شامل حال شهر تهران نمی‌شود، چراکه این پروژه در شهرهای اقماری تهران به اجرا می‌رسد بنابراین معدل ساخت این واحدها ۳/۵ میلیون تومان در هر متر مربع است.</p> <p>۲- محمودزاده معاون وزیر راه، ۱۸ آبان ۹۸: متوسط ساخت هر متر مربع بین ۱/۵ م.ت (در خانه‌های یک طبقه و ویلایی) و ۲/۵ تا ۲ م.ت، بسته به نوع سازه و تعداد طبقات این قیمت‌ها افزایش خواهد داشت.</p> <p>۳- وزیر راه ۲۰ آبان ۹۸: هزینه ساخت در شهرهای کوچک متری ۲/۵ تا ۳/۵ میلیون تومان است و در شهرهای بزرگ بر اساس قیمت تمام شده محاسبه می‌شود</p>
شیوه های تامین زمین	۱- واگذاری زمین ۹۹ ساله برای دهک‌های کم در آمد <p>۲- قیمت تمام شده برای واحد مسکونی در شهرهای میانی و شهرهای جدید با دو سال تنفس و سه سال پرداخت اقساط زمین</p> <p>۳- پروژه های مشارکتی</p>
شرایط متقاضیان	۱- از سال ۸۴ هیچ واحد مسکونی نخریده باشید <p>۲- از ابتدای انقلاب تاکنون از هیچ یک از تسهیلات دولتی؛ اعم از زمین، واحد مسکونی یا تسهیلات بانکی استفاده نکرده باشید</p> <p>۳- متاهل و سرپرست خانوار باشید</p> <p>۴- ۵ سال سابقه سکونت در شهر درخواستی را داشته باشید</p>
محل احداث واحدهای مسکونی و مجری	۲۰۰هزار واحد در شهرهای جدید و با مشارکت بخش خصوصی، ۱۰۰هزار واحد در مناطق بافت فرسوده و توسط شرکت باز آفرینی شهری و ۱۰۰هزار واحد توسط بنیاد مسکن
مساحت واحدها	عمدتا بین ۷۵ تا ۸۰ متر

■ دو جعبه سیاه بزرگ در ارزیابی مزایای طرح جدید

طبق توضیحات و جدول بالا، کلیت طرح جدید مسکنی روشن می شود اما برای ارزیابی آن نیاز است که دو موضوع مهم روشن شود؛ اولاً این که هزینه تمام شده چقدر خواهد بود و هر فرد چه میزان از قیمت زمین را باید پرداخت کند؟ طبیعتاً این طرح در حالتی به صرفه است که هزینه تمام شده به میزان قابل توجه کمتر از قیمت مسکن در بازار باشد. نکته دوم این است که محل ساخت واحدها کجا خواهد بود؟ به بیان دیگر واحدی که شما می خرید کجا خواهد بود؟ حاشیه شهر، بافت فرسوده یا شهرهای جدید؟

■ معایب طرح کدام است؟

به طور کلی چنان چه قیمت تمام شده به نحو معناداری پایین تر از مسکن آن منطقه در بازار باشد، می توان بر چند عیب بزرگ این طرح چشم پوشید. این معایب عبارت اند از:

- نرخ سود تسهیلات که بسیار بالا و ۱۸ درصد است.
- ودیعه گذاشتن ۳۰ درصد هزینه تمام شده به مدت دو سال (با این حالت مقایسه کنید که می توانید این پول را در صندوق یکم سپرده گذاری کنید و بعد از فقط یک سال دو برابر وام ۸ درصدی بگیرید و هر جا خواستید خانه بخرید).
- ریسک طرح های دولتی را هم در نظر بگیرید. مثلاً این که خانه دیرتر از قرارداد تحویل شود یا کیفیت پایین تر نباشد.

البته همه این ها به معنی بد بودن طرح نیست بلکه حرف این است که چشم پوشی از همه این ها در حالتی ممکن است که منفعت قابل توجهی از طریق کاهش قیمت تمام شده نسبت به قیمت بازار برای خریدار ایجاد شود.

■ مقایسه شرایط روش های مختلف خانه دارشدن

همان طور که در توضیح بالا آمد، طرح جدید هم مثل طرح های پیشین، مزایا و معایبی دارد. در این شرایط این که کدام طرح مناسب تر و بهینه تر است به صورت مطلق قابل تعیین نیست بلکه بستگی به شرایط شما دارد. مثلاً با استفاده از اوراق حق تقدم شما می توانید به سرعت خانه بخرید اما هزینه خرید اوراق و نرخ سود تسهیلات زیاد است. در عوض در طرح اقدام ملی باید صبر کنید و آورده اولیه ۳۰ درصدی را هم بپردازید اما قیمت تمام شده مسکن پایین و حق انتخاب شما هم محدود است. از سوی دیگر با استفاده از تسهیلات صندوق یکم نرخ سود کاهش می یابد و حق انتخاب هم دارید (هر خانه ای که خواستید انتخاب و وام را روی آن دریافت می کنید). در جدول مقابل راه های مختلف خانه دارشدن را به طور تفصیلی مقایسه کرده ایم. شما می توانید با توجه به شرایط خود یکی را انتخاب کنید.



ودיעه گذاری ۳۰درصدی یک تا دو ساله، نرخ سود بالای تسهیلات و ریسک احتمالی تاخیر در تحویل از معایب این طرح است که تنها در صورتی قابل چشم پوشی است که قیمت تمام شده به نحو معناداری پایین تر از مسکن آن منطقه در بازار باشد

با این کار سرانه مصرف قندشما در خانوار پایین می آید.خرما، نبات، عسل، انواع شیره و... می تواند در دیف دیگر شیرین کننده های بی ضرر قرار بگیرد.

نکات مهم در بررسی فهرست مایحتاج خانوار:

■ نکته اول: نیاز سنجی

نیاز سنجی عبارتی تکراری است که خیلی ها با شنیدن آن پوزخند می زنند و آن را راهی بی فایده می دانند اما همین نیاز سنجی می تواند تغییر شگرفی در فهرست خرید شما ایجاد کند.نیاز سنجی به معنای بررسی دقیق و صحیح اقلامی است که شما باتوجه به شرایط مالی و سلامت خود بدان نیاز دارید.

■ نکته دوم: نوشتن فهرست

اکنون پس از نیاز سنجی، فهرست اقلام مورد نیاز خود را بنویسید و در نوشتن تعداد اقلام به میزان مصرف خانوار دقت کنید.

■ نکته سوم:از هایپر مارکت ها، فروشگاه های معتبر و مکان های دارای تخفیف خرید کنید، اما گول نخورید!

قیمت برخی اجناس در بسیاری از حراجی ها تفاوتی با قیمت آن در دیگر مکان ها ندارد بنابراین با آگاهی نسبی درباره قیمت اقلام مربوطه به بازار بروید.

■ نکته چهارم:جوگیر نشوید!

از خرید های ناگهانی پرهیزید.ا سعی کنید، تا جایی که می توانید طبق فهرست خود خرید و از خرید اقلام اضافی پرهیز کنید.

هزینه گران تر تهیه کنید و سعی کنید آن را به عنوان وعده همیشهگی استفاده نکنید تا خوردن همیشهگی برنج به عنوان یک عادت غذایی اشتباه از سفره غذایی شما خارج شود. استفاده از انواع برنج های قاطی مانند؛ رشته پلو،عدس پلو،نخود پلو،لوبیا پلو،ماش پلو،سبزی پلو و...باعت می شود تا حجم کمتری از برنج را استفاده کنید، از بروز چاقی جلوگیری و حبوبات و خواص بی شمار آن را به سفره خود بازگردانید.همه ما عوارض مصرف بی رویه چای را می دانیم!آیا می توان رفح خستگی را در نوشیدن دیگر دم نوش ها جست وجو کرد؟

۲) دم نوش ها: مانند به لیمو، بهارنارنج، سنبل الطیب، گل گاو زبان، چای سبز و... به همراه کمی گل محمدی، زنجبیل، دارچین، هل، میخک و... دیگر طعم دهنده ها می تواند شما را از مصرف بی رویه چای بازدارد.

۳) قند تلخ!

مصرف قند به عنوان یکی از مواد اولیه سبد خانوار می تواند در رده های نخستین این نیاز قرار بگیرد، اما به راستی مصرف بی رویه قند و استفاده از انواع شربت،چای شیرین، دسر و انواع شیرینی و...چقدر ما را از مسیر سلامت دور خواهد کرد؟

شیرین کننده های سالم،با قیمت مناسب چیست؟

از کشمش و توت خشک می توانید به عنوان جایگزین قند استفاده کنید. نیاز به استفاده همیشهگی از کشمش و توت خشک و...نیست اما می توانید روز درمیان از آن استفاده کنید. تفاوت قیمتی کشمش و قند باتوجه به ضرر قند و شکر برای بدن آن قدر قابل توجه نیست.