نکته

حساب قسط و سود وام مسکن

با مصوبه شورای پول و اعتبار، سقف وام خرید مسکن از محل اوراق حق تقدم برای زوجین تهرانی به ۸۰۰میلیون تومان افزایش یافت که با احتسـاب وام تعمیر (جعاله) ۱۶۰میلیون تومانی، کل وام پرداختی به یک زوج متقاضی خرید مسکن به ۹۶۰میلیون تومان می‌رسد که البته حدود ۱۷۵میلیون تومان از آن باید صرف خرید اوراق شود. به گزارش همشهری، از کل مبلغ این وام، ۱۶۰میلیون تومان جعاله، باید ظرف ۵سال با اقساط ماهانه حدود ۴.۵میلیون تومان تسویه شـود و مابقی وام ۱۲ساله است که اقساط ماهانه آن به ۱۶.۱میلیون تومان می‌رسد. اقساط کل وام ۹۶۰میلیون تومانی خرید و جعاله مسـکن برای زوجین تهران، در ۵ سال اول ماهانه حدود ۲۰میلیون و ۶۰۰هزار تومان برای متقاضیان تهرانی است.

سود ۲۰۰درصدی در ۱۲سال

متقاضیـان وام ۸۰۰میلیون تومانی در پایـان مدت قرارداد علاوه بر اصل وام، تقریباً مبلغ یک میلیارد و ۵۲۰هزار تومان به‌عنوان سـود به بانک پرداخت می‌کنند. اوراق تسـهیلات مسکن (تسه) مورد نیاز متقاضیان مجرد ساکن تهران برای دریافت سقف وام ۵۶۰میلیونی به هزار و ۱۲۰برگه می‌رسد. این افـراد در ابتدای کار باید ۵۸میلیـون و ۶۰۰هزار تومان پول اوراق تسـهیلات بپردازند. وام خرید مسکن زوجین در مراکز اسـتان‌ها به حداکثر ۸۰۰میلیون تومان می‌رسـد و دریافت آن مستلزم پرداخت ۱۲۸میلیون تومان بابت خرید هزار و ۶۰۰برگ تسه خواهد بود. همچنین وام خرید مسکن در شهرسـتان‌ها تا سـقف ۶۴۰میلیون تومان قابل پرداخت است که شامل ۲ وام ۲۴۰میلیونی فردی و یک وام تعمیرات (جعاله) ۱۶۰میلیون تومانی می‌شود. متقاضیان برای گرفتن این وام به هزار و ۲۸۰برگ تسه با قیمت تقریبی ۱۰۲میلیون و ۴۰۰هزار تومان محتاج هسـتند.

دست خالی مجردها

وام خرید مسکن برای مجردهای ساکن تهران از ۴۰۰میلیون به‌اضافه ۱۶۰میلیون وام جعاله تشکیل شده است و در مجموع به سقف ۵۶۰میلیون تومان می‌رسد. افراد مجرد ساکن مراکز استان و سایر شهرهای بزرگ با جمعیت بیش از ۲۰۰هزار نفر، می‌توانند ۳۲۰میلیون وام خرید و ۱۶۰میلیون وام جعاله را همزمان استفاده کنند و به سقف وام خرید ۴۸۰میلیون تومان دست پیدا کنند. به‌عبارت‌دیگر، مجردها به‌خصوص در تهران و کلانشهرها که قیمت مسکن در آنها به‌شدت افزایش داشته، شانس بسیار کمی برای خانه‌دارشـدن از طریق وام مسـکن دارند و درنهایت اگر برای سرمایه‌گذاری قصد خرید خانه‌دارند، می‌توانند برای تأمین بخش اندکـی از منابع مورد نیاز خود، روی وام مسکن هم حساب کنند.

زوج‌های شهرستانی خانه‌دار می‌شوند؟

وام خرید مسـکن زوجین در مراکز استان و شـهرهایی با جمعیت بالای ۲۰۰هزار نفر، ۶۴۰میلیون تومان اسـت که رقم آن با دریافت وام تکمیلی جعاله به مبلغ ۱۶۰میلیون تومان، به ۸۰۰میلیون تومان می‌رسد. از کل این مبلغ، حدود ۱۵۰میلیون تومان باید صرف خرید اوراق شود و ارزش خالص تسهیلات زوجین در شهرهای بالای ۲۰۰هزار نفر جمعیت به ۵۰۰میلیون تومان می‌رسد. همچنین در شهرهای کوچک، وام خرید مسـکن زوجین ۴۸۰میلیون تومان است که با وام جعاله رقم آن به ۶۴۰میلیون تومان می‌رسد و خالص ارزش آن با کسر هزینه اوراق حدود ۳۵۵میلیون تومان است. با توجه به اینکه مسکن در شهرستان‌ها ارزان‌تر است، زوجین ساکن در این مناطق درصورت 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 اسـت. در این حالت مانده بدهی به او منتقل می‌شود. همچنین اگر خود شما قبلاً از تسـهیلات استفاده کرده‌اید، اما قصد خرید ملک جدید و انتقال تسـهیلات قبلی به ملک جدید را دارید، بانک در قالب تعویض وثیقه کار شـما را راه می‌اندازد. در این حالت، بانک به متقاضی اجـازه می‌دهد معادل تفاوت سقف تسهیلات و باقیمانده تسهیلات قبلی، وام جدید بگیرد. فرض کنیم سال‌ها قبل برای خرید واحدی در تهران، تسهیلات ۶۰میلیون تومانی پرداخت شده است و در حال حاضر بعد از گذشت چند سال، از تسهیلات قبلی مبلغ ۴۰میلیون تومان باقی‌مانده. در این حالت بانک ۴۰میلیون را از ۴۰۰میلیون تسـهیلات قابل پرداخت فعلی کم می‌کند و به متقاضی تسـهیلاتی جدید، معادل ۳۶۰میلیون تومان پرداخت می‌کند.

خرید امتیاز تسهیلات مسکن

تسـه نام مخفف اوراق تسهیلات مسکن اسـت و کسی که مالک تعداد مشخصی اوراق تسه باشـد، در موعد مشخص قادر اسـت به بانک برود و با تحویل آنها وام خرید مسکن یا تعمیر مسکن بگیرد. هر برگ اوراق تسـهیلات مسکن، امتیاز دریافت ۵۰۰هزار تومان وام از بانک مسکن با نرخ سـود مصوب محسـوب می‌شـود و متقاضیان دریافت وام خرید یا جعاله مسـکن می‌توانند با خرید این اوراق در فرابـورس 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 مسـکن و شرایط عرضه و تقاضا متفاوت است و در بسـر تاریخ آن قیمت‌های ۵هزار تومان تا ۱۴۰هزار تومان را به‌خود دیده اسـت، اما در شرایط فعلی قیمت این اوراق حدود ۹۰هزار تومان است که البته به‌واسطه افزایش وام مسکن و رشد نیاز به این اوراق، تقاضای آنها افزایش یافته و در روزهای اخیر قیمت آن روزانه ۵درصد 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 جیران هزینه ایـن اوراق تخصیص دهد؛ اما با توجه به اینکه نرخ تورم در اقتصاد ایران حدود ۵۰درصد 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.

قدرت خرید وام مسکن در مناطق تهران

متقاضیان با مبلغ نهایی وام مسکن بعد از کسر هزینه‌ها، می‌توانند چند متر آپارتمان بخرند؟

گزارش
احمد میرخدایی
روزنامه‌نگار

با ابلاغ مصوبه شورای پول و اعتبار مبنی بر افزایش دو برابری وام خرید مسـکن از طریق اوراق (تسه) این تسـهیلات در بالاترین رقم برای زوجین تهرانی به ۸۰۰میلیون تومان رسـیده است. نکته قابل توجه اینکه بـرای دریافت این وام ۸۰۰میلیـون تومانی باید ۱۶۰۰برگه اوراق تسـه خرید کـه هزینه آن به قیمـت روز حدود ۱۵۰میلیون تومان اسـت و رقم واقعی این وام از ۶۵۰میلیون تومان فراتر نمی‌رود. سؤال اصلی این اسـت که این وام چه مقدار از ارزش خرید یک آپارتمان متوسط را می‌دهد؟

به گزارش همشهری، سقف وام خرید مسـکن از محل اوراق امتیاز تسهیلات مسکن (تسه) با تصویب شـورای پول و اعتبار به ۲برابر افزایش پیدا کرد. سقف مبلغ این وام در شهر تهران ۲۰۰میلیون تومان برای افراد و ۴۰۰میلیون تومان برای زوجین بود که اکنون این رقم به ۴۰۰و۸۰۰میلیون تومان افزایش یافته است. همچنین در شهرهایی با جمعیت بیش از ۲۰۰هزار نفر نیز سقف این وام برای افراد ۱۶۰میلیون تومان و برای زوجین ۳۲۰میلیون تومان بود که اکنون این ارقام نیز ۲برابر شده و به ۳۲۰و ۶۴۰میلیون تومان افزایش پیدا کرده است. در سایر مناطق شهری نیز که پیش از این وام مسکن برای افراد و زوجین به‌ترتیب ۱۲۰و ۲۴۰میلیون تومان پرداخت می‌شـد، حالا سقف وام قابل دریافت به ۲۴۰و ۴۸۰میلیون تومان افزایش یافته است.

قدرت خرید وام مسکن

در شهر تهران میانگین قیمت یک مترمربع آپارتمان حدود ۶۰میلیون تومان است و ارزش یک آپارتمان ۷۵متری با قیمت متوسط تهران به ۴.۵میلیارد تومان می‌رسد. با این حساب، با کل وام ۸۰۰میلیون تومانی می‌توان ۱۳.۳مترمربع آپارتمان در مناطق متوسط تهران خرید، اما قدرت خرید رقم مؤثر این وام پس از کسر هزینه اوراق از ۱۰.۸مترمربع فراتر نمی‌رود. با همین معیارها، قدرت خرید وام مسکن انفرادی در تهران نیز با رقم اسـمی به ۶.۶متر و با رقم واقعی به ۴.۴مترمربع می‌رسد. به گزارش همشهری، در جریان دوره اخیر جهش قیمت مسکن که از نیمه سال ۱۳۹۶آغاز شد، به‌طور میانگین بهای بازاری هر مترمربع آپارتمان در شهر تهران بیش از ۱۳برابر شد؛ درحالی که مبلغ وام خرید مسکن در همین دوره فقط ۶.۶برابر افزایش پیدا کرده است؛ ازاین‌رو، قدرت خرید تسهیلات جدید وام مسکن در بهترین حالت معادل ۵۰درصد قدرت خرید وام سال ۱۳۹۶است.

ضریب پوشش‌دهی تسهیلات مسکن

جدای از اینکه با هر فقره وام مسکن چند بنا می‌توان خرید، ضریب پوشش‌دهی این تسهیلات بنا به متراژ واحد مورد نظر خریدار متغیر اسـت؛ ازاین‌رو، همین وام ۸۰۰میلیون تومانی که در شهر تهران کفاف خرید ۱۳.۳مترمربع آپارتمان در مناطق متوسـط تهران را می‌دهد، می‌تواند برای افـرادی که در مناطق ارزان‌تر قصد خرید خانه دارند، کارگشا باشد و حتی بیش از نیمی از ارزش مسکن را پوشش دهد. با این حال، بررسی ضریب پوشش‌دهی وام جدید مسکن در مناطق ۲۲گانه تهران حاکی از این است که اگر متقاضیان، قصد خرید یک آپارتمان ۷۵متری با امکانات و عمر متوسط داشته باشند، با استفاده از خالص مبلغی که در پروسه دریافت وام مسکن بعد از کسر هزینه اوراق تسه کسب می‌کنند، می‌توانند با وام انفرادی ۲.۲درصد ارزش این آپارتمان ۷۵متری را پوشش دهند و با وام زوجین نیز ۴.۴درصد ارزش خرید این آپارتمان تأمین خواهد شد.

جامعه هدف وام مسکن جدید متأسفانه به‌واسطه جهش قابل توجه قیمت مسکن از میانه سال ۱۳۹۶تاکنون که میانگین قیمت مسکن تهران را از حوالی ۴.۵میلیون تومان در سال ۱۳۹۶ به محدوده ۶۰میلیون تومان در شرایط فعلی رسانده است، استفاده از وام خرید مسکن برای متقاضیان مصرفی مفهوم خود را از دسـت داده و بیشتر کارآمدی این تسـهیلات نصیب متقاضیان سرمایه‌گذاری می‌شود؛ چرا که یک متقاضی مصرفی فقط در شرایطی که بخواهد یک واحد نقلی در مناطق ارزان شهر خریداری کند می‌تواند سهم بالایی از خرید خود را از محل تسهیلات مسکن جبران کند که البته او هم درصورت استفاده از وام زوجین باید اقساط ماهانه حدود ۱۹میلیون تومان در ماه بپردازد که به نظر بعید می‌رسد. جدای از این موضوع، آخرین آمارهای غیرر سـمی در مورد ترکیب خریداران مسکن حاکی از این است که سهم قابل توجهی معادل ۷۰تا ۹۰درصد معاملات خرید و فروش مسـکن مربوط به متقاضیان سرمایه‌گذاری است که هم از محل تسهیلات مسکن و هم از محل دریافت رهن از مسـتأجران، می‌توانند ۳۰ تا ۴۵درصد منابع مورد نیـاز خود را تأمین کنند و مابقی را از منابع شخصی بپردازند. با این حساب، وام مسکن، هم به‌واسطه پایین بودن ضریب پوشش‌دهی ارزش مسکن و هم به‌واسـطه متناسب نبودن اقساط آن با درآمد متقاضیان مصرفی در دهک‌های متوسط، نمی‌تواند گره‌ای از کار متقاضیان مصرفی باز کند و در بهترین حالت قادر است با جذب متقاضیان سرمایه‌گذاری، از تعمیق رکود بازار مسکن جلوگیری کند.

سنجش وام مسکن در مناطق ۲۲گانه تهران

بررسی‌ها نشان می‌دهد با استفاده از وام جدید خرید مسکن با اوراق تسه، در مناطق متوسط شـهر تهران می‌توان ۷.۲درصد ارزش یک آپارتمان ۷۵متری با امکانات و عمر متوسط را با وام انفرادی پوشش داد و این نسبت برای وام زوجین به ۱۴.۴درصد می‌رسد.

در این میان کمترین قدرت وام مسـکن برای پوشش ارزش مسکن، مربوط به منطقه یک تهران است که گران‌ترین منطقه پایتخت محسوب می‌شـود و قدرت خرید وام در این منطقه به نصف کاهش می‌یابد. در این منطقه با وام ۴۰۰میلیون تومانی انفرادی که ۷۵میلیون تومان آن صرف خرید اوراق خواهد شـد، فقط می‌توان ۳.۵درصد ارزش خرید یک آپارتمان متوسط ۷۵مترمربعی با امکانات و عمر متوسط را تأمین کرد و با وام زوجین نیز بیش از ۷درصد قیمت این واحد تأمین نمی‌شود.

در مقابل، متقاضیان خرید مسـکن در ارزان‌تریـن منطقه تهران یعنی منطقه ۱۸می‌توانند با وام انفـرادی ۱۴.۲درصد و با وام زوجین ۲۸.۳درصد از ارزش یک آپارتمان متوسـط را تأمین کنند. البته این امکان نیز وجود دارد که هر کدام از متقاضیان در هر یک از مناطق، با کاهش متراژ آپارتمان مورد نظـر، افزایش عمر و کاهش امکانات آن، با همین تسهیلات خرید مسـکن بخش بیشتری از ارزش ساختمان را جبران کنند، اما بنا به قواعد بازار عامل مسکن، نمی‌توان بیش از ۸۰درصد ارزش کارشناسی ملک را با تسهیلات خرید مسکن گرد. به عبارت دیگر، اگر ارزش کارشناسـی (نه بازاری)، یک آپارتمان ۹۰۰میلیون تومان برآورد شود، بانک مسکن بیش از ۷۲۰میلیون تومان تسهیلات به زوجین متقاضی خرید این واحد تسهیلات پرداخت نمی‌کند.

پاسخ به سؤالات اساسی وام مسکن

به تازگی با مصوبه شورای پول و اعتبار، سقف تسهیلات خرید مسـکن از محل گواهی حق تقدم، ۲برابر شده است و تقریباً همه کسانی که قصد خرید مسکن دارند می‌توانند از این تسهیلات اسـتفاده کنند. به گزارش همشـهری، سـقف مبلغ قابل پرداخت به‌عنوان وام مسکن در شهر تهران ۴۰۰میلیون تومان، در شهرهای با جمعیت بیش از ۲۰۰هزار نفر ۳۲۰میلیون تومان و در سایر مناطق شهری ۲۴۰میلیون تومان تعیین شده و زوجین می‌توانند تا ۲برابر این مبلغ را دریافت کنند، اما همواره جدای از مبلغ وام مسکن، سؤالاتی در مورد دریافت این وام در ذهن متقاضیان ایجاد می‌شود که البته پاسخ همه آنها را می‌توان با مراجعه به شعب بانک عامل مسکن یا جسـت‌وجو در اینترنت پیدا کرد. در این مطلب، تلاش شده برخی از مهم‌ترین سؤالات، پاسخ داده شود.

وام برای خرید چه واحدهایی پرداخت می‌شود؟

نکته اول اینکه چیزی که به‌عنوان وام خرید مسـکن معروف شده، مربوط به مناطق شهری است و طبق قواعد بازار عامل مسکن، واحد مسـکونی معرفی شـده برای دریافت وام باید دارای سند باشد. با این حسـاب واحدهای مسکونی خارج از بافت شهری و املاک قولنامه‌ای نمی‌توانند پشتوانه دریافت وام خرید مسکن باشند. نکته دوم هم اینکه بانک عامل مسکن، حداکثر عمر بنـا از زمان صدور پایان کار را ۳۵سـال لحاظ می‌کند و خرید واحدهای مسـکونی با عمر بیشتر، مشمول وام نیسـت. نکته سـوم اینکه هر واحد مسکونی فقط می‌تواند برای یک فقره وام مسکن ترهین شـود؛ ازاین‌رو اگر خریدار قبلی در زمان خرید واحد مسـکونی وام دریافت کرده باشد، خریدار جدید فقط درصورت تسویه شـدن وام اول یا انتقال آن به خریدار جدید قادر به دریافت وام مسـکن یا تکمله آن خواهد بود.

مراحل دریافت وام چگونه است؟

پروسـه دریافت وام مسکن در زمان انتقال سند نهایی می‌شود و در شرایط معمولی، کل فرایند دریافت آن نیز از ۳ تا ۳هفته فراتر نمی‌رود. بر این اساس، متقاضی وام مسـکن ابتدا باید برای خرید واحد مسکونی موردنظر خود وارد عمل شود و قرارداد اولیه را با مالک منعقد کند و در جریان انجام کارهای مربوط به مفاصا حساب مالیاتی و عوارض و ... برای تشکیل پرونده وام مسکن نیز به شعب بانک مسکن مراجعه کند. پس از تشکیل پرونده و معرفی ملک، از یک سو متقاضی باید برای خرید اوراق امتیاز تسـهیلات مسکن (تسه) از فرابورس دسـت‌به‌کار شود و از سوی دیگر بانک نسبت به اعزام کارشناس برای ارزیابی ملک اقدام خواهد کرد. در نهایت، چنانچه شرایط دریافت وام مسکن برای یک فقره وام مسکن ترهین شـود؛ ازاین‌رو اگر خریدار قبلی در زمان خرید واحد مسـکونی وام دریافت کرده باشد، خریدار جدید فقط درصورت تسویه شـدن وام اول یا انتقال آن به خریدار جدید قادر به دریافت وام مسـکن یا تکمله آن خواهد بود.

چقدر دستمان را می‌گیرد؟

برای کسـب امتیاز وام خرید مسـکن، به ازای هر ۰۰۸هزار تومان باید یک برگه اوراق تسـه از فرابورس خریداری شود. با این حسـاب برای وام انفرادی تهران ۰۰۸برگه و برای وام زوجین باید ۱۶۰۰برگه خریداری شـود. نکتـه قابل توجه اینکه درصورت خرید این اوراق، تا ۳سـال فروش مجدد آنها ممنوع است؛ ازاین‌رو بهتر اسـت زمانی که بابت دریافت وام مسکن مطمئن هسـتید، نسبت به تهیه این اوراق اقدام کنید. در شـرایط فعلی، قیمت هر برگه اوراق مسکن بالای ۹۰هزار تومان است و با این حسـاب، دریافت وام ۴۰۰میلیونی حدود ۷۵میلیون تومان و دریافت وام ۸۰۰میلیون تومانی زوجین، حدود ۱۵۰میلیون تومان هزینـه دارد. به‌عبارت‌دیگر، مبلغ مؤثر وام مسکن در تهران برای افراد ۳۵میلیون تومان و برای زوجین ۷۵۰میلیون تومان است.

نرخ سود وام مسکن چقدر است؟

در شرایط فعلی که نرخ بهره تسـهیلات مشارکتی در شبکه بانکی، ۲۳درصد مصوب شـده، نرخ سـود تسـهیلات خرید مسکن در بافت‌های معمولی شهری ۲.۵درصد و در مناطق بافت فرسوده شهری ۳ درصد محاسـبه می‌شود. البته این نرخ سود اسـمی تسهیلات خرید مسکن اسـت و اگر هزینه اوراق نیز به این نرخ اضافه شـود، نرخ بهره واقعی تسهیلات خریـد مسـکن به حوالی ۳۰تا ۳۵درصد می‌رسد. هرچند با احتسـاب تورم حدود ۵۰درصدی، همچنان دریافت این وام صرفه اقتصادی دارد.

وام مسکن به درد چه کسانی می‌خورد؟

با توجه به جهش قیمت مسـکن در سـال‌های اخیر، نسبت پوشش‌دهی وام مسـکن به ارزش یک آپارتمان به‌شدت افت کرده و بخش اندکی از متقاضیان مصرفی می‌توانند به کمک این وام خانه بخرند.

در این شرایط، متقاضیان سرمایه‌گذاری اصلی‌ترین جامعه هدف وام مسکن هسـتند و بعد از آن کسـانی که بخواهند آپارتمان‌های کم‌امکانات نقلی در مناطق جنوبی شـهر خریداری کنند، می‌توانند نیمی از ارزش مسکن و در مناطق ارزان‌قیمت‌تر تا دوسوم ارزش مسکن را با وام زوجین تأمین کنند، اما از انجایی که اقساط این وام به بیش از ۱۹میلیون تومان در ماه می‌رسد، بعید اسـت اقشار ضعیف و متوسط، تمایلی به خرید چنیـن آپارتمان‌هایی با ابزار وام داشـته باشند.

وام جعاله چیست؟

وام تعمیرات مسـکن کـه در ادبیـات نظام بانکی بـا عنوان تسهیلات جعاله شناخته می‌شود؛ از ۸۰میلیون به ۱۶۰میلیون افزایش پیدا کرده است و علاوه بر اینکه مالکان مسکن امکان دریافت آن را دارنـد، خریداران جدید نیـز می‌توانند در کنار دریافت وام مسکن، تسهیلات جعاله را نیز دریافت کنند. البته وام جعاله شـاله است و برای هر واحد مسکونی فقط یک فقره پرداخت می‌شـود؛ حتی اگر زوجین اقدام بـه خرید آن کرده باشند. نکته قابل توجه در مورد وام جعاله این است که به‌واسطه مدت کوتاه بازپرداخت آن نسـبت به وام خرید مسکن، باعث می‌شود فشـار اقسـاط به گیرندگان وام در سال‌های نخست افزایش پیدا کند و چه‌بسا آنها را به دردسر بیندازد؛ اما آنهایی که برای خرید خانه نیازمند تأمین منابع و قرض هسـتند، این وام را به‌دلیل سهولت دریافت آن ترجیح می‌دهند.

فرآیند دریافت وام تعمیرات چگونه است؟

تسـهیلات جعاله (تعمیرات) را می‌توان برای حفر یا ترمیم چاه، تعمیر سرویس حمام و آشپزخانه و دستشویی، ترمیم یا اسفالت پشت‌بام و کاشـی‌کاری، جابه‌جایی درها و پنجره‌ها، لوله‌کشی و سیسـتم گرمایش و سـرمایش، تعمیرات جزئی داخل ساختمان، رنگ و نقاشی، خرید انشـعاب آب و برق و لوله‌کشـی آب و گاز و ترمیم سیم‌کشی معیوب سـاختمان دریافت کرد. حیاط‌سازی، نرده‌کشی، کاشی‌کاری، موزائیک‌کاری، لوله‌کشی گاز و آب، نصب تأسـیسات سرمایش و گرمایش، کابینت‌گذاری، تکمیل زیرزمین، نصب موکت، پارکت، سرامیک و... ازجمله دیگر دلایل دریافت تسهیلات جعاله هسـتند. البته این وام را می‌توان همزمان با دریافت وام خرید مسکن درخواست داد و فرآیند تشکیل پرونده و واریز مبلغ آن به‌حساب متقاضی تفاوتی با وام اصلی ندارد، اما برای کسانی که قصد دریافت وام تعمیرات برای واحد مسـکونی فعلی خود دارند، بخش مربوط به ترهین سـند و کارشناسی ملک با زمان دریافت وام خرید مسـکن اندکی متفاوت است. سود تسـهیلات جعاله با نرخ ۲.۲۵درصد و مهلت بازپرداخت ۵سال محاسـبه می‌شود و فرآیند دریافت آن از زمان تشکیل پرونده و ارائه اوراق امتیاز تسـهیلات مسکن به شعبه ۴هفته تا یک ماه به طول می‌انجامد.

قانون

همه فرمان‌های وام مسکن در سال ۱۴۰۲

تا حالا که بخشنامه جدید بانک مرکزی مبنی بر افزایش سقف وام خرید مسکن به شبکه بانکی و به‌ویژه بانک مسکن ارسال نشده، ولیکن به‌گفته محمدرضا فرزین، رئیس کل بانک مرکزی، سقف تسهیلات خرید مسکن از محل گواهی حق تقدم دوبرابر شده و این تسهیلات در تهران برای زوجین ۴۰۰میلیون تومان بوده که براساس مصوبه جدید شـورای پول و اعتبار به ۸۰۰میلیون تومان افزایش یافته است. او پیش از اینکه بخشنامه ابلاغ شود، خبر داده که سقف تسهیلات خرید مسکن از محل گواهی حق تقدم برای شهرستان‌ها نیز از ۱۶۰میلیون تومان به ۳۲۰میلیون تومان افزایش یافته و پوشش هزینه تعمیر و نوسازی واحدهای مسکونی هم که ۸۰میلیون تومان بود که به ۱۶۰میلیون تومان رسیده است.

نکته مهم این است که رئیس کل بانک مرکزی نرخ سود تسهیلات را اعلام نکرده و در حال حاضر بانک مسکن در قالب اوراق ممتاز، تسـهیلات در خارج از مناطق بافت فرسوده شـهری را با نرخ ۲.۲۵درصد و در داخل مناطق بافت فرسوده را با نرخ ۱درصدی پرداخت می‌کند.

با این حسـاب مدت بازپرداخت وام در خـارج از مناطق بافت فرسوده شهری به ۲آروش ساده ۱۲سال و پلکانی، حداکثر ۱۰سال و در مناطق بافت فرسوده شهری به روش ساده حداکثر ۱۵سال و به روش پلکانی حداکثر ۱۰سال خواهد بود و افراد متقاضی نباید دارای سابقه چک برگشتی و بدهی سررسید شده در شبکه بانکی باشند و برای خرید اوراق هم لازم است یا به یکی از شعب بانک مسکن و یا کارگزاران فرابورس مراجعه کنند. با این توضیح که برای خرید اوراق ممتاز و دریافت تسهیلات، ثبت‌نام در سامانه سجام به آدرس الکترونیکی http://www.sejam.ir و همچنین دارا بودن کد بورسی الزامی است.

پس تا زمانی که بخشنامه جدید درباره افزایش سقف وام مسکن به بانک مسکن ارسال و جهت اجرا به شعب این بانک ابلاغ شود، بهتر است همه فرمان‌های وام مسکن در سـال ۱۴۰۲ را با هم مرور کنیم:

۱۴۰۲/۰۱/۰۷

بانک مرکزی در بخشنامه‌ای به بانک مسکن اعلام کرد: به‌منظور افزایش مطلوبیت و جذب منابع جدید برای حسـاب صندوق پس‌انداز مسکن جوانان با درخواست آن بانک مبنی بر افزایش حداقل مبلغ سـپرده‌گذاری از ۴میلیون ریال به ۵میلیون ریال و افزایش سقف تسـهیلات از ۱۷.۲۰ و ۱۴میلیارد ریال تعیین شـده برای سـال ۱۴۰۱، به مبلغ ۳۴.۴۰ و ۲۸.۸میلیارد ریال در سال ۱۴۰۲ به‌ترتیب در تهران، مراکز استان‌ها و شهرهای بالای ۲۰۰هزار نفر جمعیت و سایر مناطق شـهری کشور مربوط به حساب‌های افتتاح شده در سال ۱۴۰۲ موافقت شده است.

۱۴۰۱/۰۱/۰۷

بانک‌ها و مؤسسـات اعتباری غیربانکی مکلفند حسب ماده۴ قانون جهش تولید مسکن، نسبت به پرداخت تسـهیلات مسکن، مطابق سهمیه تعیین شده توسط بانک مرکزی برای هر بانک اقدام کنند و درصورت عدم‌پرداخت تسـهیلات مسکن مطابق تبصره۵ ماده۴ قانون جهش تولید مسکن، نسبت به اخذ مالیات به میزان ۲۰درصد تا سقف ۳۰۰هزار میلیارد اقدام می‌شود و به ردیف تعیین شده در جداول درآمدی جهت تخصیص به صندوق ملی مسکن با اولویت تأمین مسکن برای زنان سرپرست خانوار در مناطق محروم و تأمین اعتبار جهـت تکمیل خطوط ریلی شهرهای جدید واریز خواهد شد. سازمان امور مالیاتی کشور هم موظف است گزارش آن را هر سه ماه یک‌بار به کمیسـیون‌های اقتصادی و عمران مجلس شورای اسلامی ارسال کند.

۱۴۰۲/۰۱/۰۷

بخشـنامه بانک مرکزی به همه بانک‌هـا، به‌منظور حمایت از مسـتأجران، اعطای تسـهیلات کمک‌ودیعه مسکن از محل منابع بانکی موضوع ماده ۴ قانون جهش تولید مسکن در قالب سقف کلی مصوب شورای پول و اعتبار به میزان ۴۰۰هزار میلیارد ریال و سهمیه ابلاغ شده به بانک‌ها تا پایان شهریور ۱۴۰۲ تداوم یابد.

۱۴۰۲/۰۲/۱۲

بیرو نامه هشتم فروردین ۱۴۰۲ بیرامون تسـهیلات قرض‌الحسنه ودیعه یا خرید یا ساخت مسکن برای خانواده‌های فاقد مسکن که از ابتدای سـال ۱۳۹۹ یا بعد صاحب فرزند سـوم یا بیشتر می‌شوند دستور العمل، جدول سهمیه و توزیع استانی بانک‌ها ارسال می‌شود تا ترتیبی اتخاذ شود تا حداکثر ظرف مدت یک هفته از تاریخ وصول این نامه، موضوع به قید فوریت به واحدهای اجرایی ذیربط در سراسر کشـور ابلاغ و یک نسخه از آن هم به بانک مرکزی ارسال شود:

سهم بانک‌ها از تسهیلات قرض‌الحسنه ودیعه مسکن فرزند سوم در سال ۱۴۰۲

پسـت بانـک:	۳،۰۰۰میلیـارد ریـال
بانـک مسـکن:	۶،۰۰۰میلیـارد ریـال
بانـک صـادرات:	۳،۰۰۰میلیـارد ریـال
بانـک تجـارت:	۳،۰۰۰میلیـارد ریـال
بانـک ملـت:	۳،۰۰۰میلیـارد ریـال
جمـع کل:	۱۸،۰۰۰میلیـارد ریـال

۱۴۰۲/۰۲/۲۴

بانک مرکزی در بخشنامه‌ای به مدیران عامل بانک‌ها اعلام کرد: سقف فردی تسـهیلات پروژه‌های حمایتی مسـکن موضوع ماده۴ قانون جهش تولید مسـکن در تمامی شـهرهای کشور به‌طور یکسان معادل ۵۰۰میلیون ریال تعیین می‌شود.

با وام مسکن بعد از کسر هزینه‌ها، چند درصد ارزش یک آپارتمان متوسط تامین می‌شود

منطقه	میانگین قیمت آپارتمان متوسط	درصد پوشش وام انفرادی	درصد پوشش وام زوجین
۱۸	۲،۲۹۶،۰۰۰،۰۰۰	۱۴،۲	۲۸،۳
۱۶	۲،۴۸۴،۰۰۰،۰۰۰	۱۳،۱	۲۶،۲
۱۹	۲،۴۷۸،۰۰۰،۰۰۰	۱۳،۱	۲۶،۲
۲۰	۲،۴۹۷،۰۰۰،۰۰۰	۱۳	۲۶
۱۷	۲،۵۵۸،۰۰۰،۰۰۰	۱۲،۷	۲۵،۴
۱۵	۲،۶۲۷،۰۰۰،۰۰۰	۱۲،۴	۲۴،۷
۱۲	۲،۸۰۸،۰۰۰،۰۰۰	۱۱،۶	۲۳،۱
۱۱	۳،۰۹۳،۰۰۰،۰۰۰	۱۰،۵	۲۱
۱۰	۳،۲۳۷،۰۰۰،۰۰۰	۱۰	۲۰،۱
۱۴	۳،۴۱۰،۰۰۰،۰۰۰	۹،۵	۱۹،۱
۹	۳،۴۹۰،۰۰۰،۰۰۰	۹،۳	۱۸،۶
۲۱	۳،۶۴۸،۰۰۰،۰۰۰	۸،۹	۱۷،۸
۲۲	۴،۰۹۰،۰۰۰،۰۰۰	۷،۹	۱۵،۹
۱۳	۴،۱۵۴،۰۰۰،۰۰۰	۷،۸	۱۵،۶
۸	۴،۲۲۴،۰۰۰،۰۰۰	۷،۷	۱۵،۴
۷	۴،۳۳۲،۰۰۰،۰۰۰	۷،۵	۱۵
۴	۴،۹۱۲،۰۰۰،۰۰۰	۶،۶	۱۳،۲
۵	۵،۵۴۲،۰۰۰،۰۰۰	۵،۹	۱۱،۷
۶	۵،۹۶۴،۰۰۰،۰۰۰	۵،۴	۱۰،۹
۲	۶،۵۸۸،۰۰۰،۰۰۰	۴،۹	۹،۹
۳	۷،۹۷۸،۰۰۰،۰۰۰	۴	۸
متوسط تهران	۴،۵۰۷،۰۰۰،۰۰۰	۷،۲	۱۴،۴
۱	۹،۳۲۰،۰۰۰،۰۰۰	۳،۵	۷

مبالغ به تومان است