

## چگونه برای خرید خانه وام بگیریم؟ کلیدهای خرید قسطی



در ایران انواع مختلفی از وام‌های مسکن وجود دارد که توسط بانک‌ها، به ویژه بانک مسکن و گاهی سایر مؤسسات مالی ارائه می‌شوند. این وام‌ها بسته به هدف (خرید، ساخت، تعمیر یا ودیعه)، شرایط متقاضی (انفرادی، زوجین، جوانان، بازنشستگان و...) و روش دریافت (با سپرده گذاری یا خرید اوراق) متفاوت هستند. در ادامه به برخی از مهم‌ترین انواع وام مسکن در ایران اشاره می‌کنیم.

### وام مسکن یکم (خانه اولی‌ها)

مخصوص افرادی است که تاکنون از تسهیلات مسکن استفاده نکرده‌اند. نیازمند سپرده گذاری به مدت حداقل یک سال (معمولاً نصف مبلغ وام) سقف وام در تهران برای هر فرد ۸۰ میلیون و برای زوجین ۱۶۰ میلیون تومان (به روز شده تا ۲۸۰ و ۴۸۰ میلیون با احتساب وام جعاله) نرخ سود پایین تر (حدود ۸ درصد) و بازپرداخت تا ۱۲ سال

### وام مسکن جوانان

برای جوانان طراحی شده و نیازمند سپرده گذاری طولانی مدت (۵ تا ۱۵ سال) با مبالغ ماهانه مشخص (مثلاً ۲۰۰ تا ۴۰۰ هزار تومان) مبلغ وام بسته به مدت سپرده گذاری متغیر است و در نهایت به عنوان وام کم سود ارائه می‌شود.

### وام ودیعه مسکن

برای کمک به مستأجران جهت تأمین ودیعه اجاره مبلغ آن در سال ۱۴۰۳ برای تهران ۲۰۰ میلیون و شهرهای بزرگ ۱۵۰ میلیون تومان و سایر مناطق کمتر است. نرخ سود ۲۳ درصد و بازپرداخت ۵ ساله دارد.

### وام مسکن زوجین

مشابه وام مسکن یکم یا اوراق، اما با سقف بالاتر برای زوج‌ها (تا ۴۸۰ میلیون تومان در تهران با احتساب جعاله) شرایط آن به نوع وام (سپرده گذاری یا اوراق) بستگی دارد.

### وام خرید مسکن از محل اوراق ممتاز

متقاضیان با خرید اوراق ممتاز از بازار بورس (فرا بورس) می‌توانند وام دریافت کنند. سقف این وام برای افراد انفرادی و زوجین متفاوت است (مثلاً در تهران تا ۲۰۰ میلیون تومان برای هر فرد و ۴۰۰ میلیون تومان برای زوجین در سال ۱۴۰۳). نرخ سود معمولاً حدود ۱۷.۵ تا ۱۸ درصد و بازپرداخت تا ۱۲ سال است. مزیت: نیازی به انتظار طولانی برای دریافت وام نیست.

### وام جعاله (تعمیرات مسکن)

برای تعمیر یا بازسازی خانه ارائه می‌شود. سقف آن معمولاً تا ۸۰ میلیون تومان است (در سال ۱۴۰۳) با بازپرداخت ۵ ساله و نرخ سود حدود ۱۸ درصد گاهی همراه با وام خرید مسکن اعطا می‌شود.

### وام مسکن روستایی

برای ساکنان روستاها یا شهرهای کوچک (زیر ۲۵ هزار نفر جمعیت) سقف آن در سال‌های اخیر تا ۲۰۰ میلیون تومان افزایش یافته با نرخ سود پایین (حدود ۵ درصد) اغلب پس از بلایای طبیعی مثل زلزله یا سیل نیز اعطا می‌شود.

### وام مسکن بازنشستگان

برای بازنشستگان با سقف حدود ۵۰ میلیون تومان در تهران و ۴۰ میلیون تومان در سایر شهرها. نرخ سود و شرایط بازپرداخت متفاوت است.

### وام ساخت مسکن

برای افرادی که قصد ساخت خانه دارند، با پرداخت مرحله‌ای براساس پیشرفت پروژه. مبلغ آن بسته به منطقه (تهران، مراکز استان‌ها یا مناطق محروم) متفاوت است. مثلاً ۷۰ تا ۱۱۰ میلیون تومان در تهران.

### نکاتی درباره وام‌های خرید مسکن

به دلیل طرح‌های متنوع بانک‌ها (مثل بانک ملی، سامان و...) و تغییرات سالانه، نمی‌توان عدد دقیقی گفت، اما حداقل ۹ نوع اصلی ذکر شده وجود دارد. **تغییرات زمانی:** مبالغ و شرایط این وام‌ها هر سال ممکن است تغییر کند مثلاً افزایش سقف یا نرخ سود. **بانک‌های ارائه دهنده:** بانک مسکن مرجع اصلی است، اما بانک‌های دیگر مثل ملی، سامان و ملت نیز تسهیلات مشابهی دارند. نرخ سود یا بهره وام‌های مسکن در ایران بسته به نوع وام، منبع تأمین مالی (سپرده گذاری، اوراق یا طرح‌های دولتی) و سیاست‌های بانک مرکزی و دولت در هر سال متفاوت است.

تعداد دقیق انواع وام‌ها

**نرخ سود:** حدود ۹ درصد (بعد از دوره سپرده گذاری) **توضیح:** در طول دوره سپرده گذاری (۵ تا ۱۵ سال) سود سپرده به شما تعلق می‌گیرد (مثلاً ۲ درصد) و پس از دریافت وام، نرخ سود وام اعمال می‌شود. مدت بازپرداخت: تا ۲۰ سال (بسته به شرایط)

وام مسکن جوانان

۱. وام خرید مسکن از محل اوراق ممتاز **نرخ سود:** معمولاً ۱۷.۵ تا ۱۸ درصد **توضیح:** این وام از طریق خرید اوراق ممتاز در بازار سرمایه تأمین می‌شود و نرخ سود آن به شرایط بازار و سیاست‌های بانک مسکن بستگی دارد. **مدت بازپرداخت:** تا ۱۲ سال

نرخ سود انواع اصلی وام‌های مسکن تا سال ۱۴۰۳

**نرخ سود:** ۸ درصد (در مناطق شهری عادی) و ۶ درصد (در بافت فرسوده) **توضیح:** این وام از محل صندوق پس‌انداز مسکن یکم تأمین می‌شود و به دلیل ماهیت حمایتی، نرخ سود پایین تری دارد. مدت بازپرداخت: تا ۱۲ سال

وام مسکن یکم (خانه اولی‌ها)

### مکت



### وام جعاله (مکمل)

**نرخ سود:** ۱۸ درصد  
**سقف وام:** ۸۰ میلیون تومان  
**مدت بازپرداخت:** ۵ سال  
**شرایط:** معمولاً با وام‌های دیگر (مثل یکم یا اوراق) ترکیب می‌شود.  
**مزایا:** سقف وام را افزایش می‌دهد.  
**معایب:** به تنهایی کافی نیست؛ سود بالا و مدت کوتاه.  
مناسب برای خانه‌اولی‌هایی که وام اصلی را گرفته‌اند و نیاز به مبلغ اضافی دارند.

### کدام وام برای خانه اولی‌ها مناسب‌تر است؟

اگر می‌توانید صبر کنید و پس‌انداز دارید وام مسکن یکم بهترین انتخاب است.

**دلیل:** سود پایین (۸ درصد)، هزینه کل کمتر و طراحی خاص برای خانه‌اولی‌ها

**پیشنهاد:** زوجین در تهران با ۲۴۰ میلیون تومان وام (۱۶۰ + ۸۰) جعاله شروع کنند. اگر نیاز فوری دارید:

وام اوراق ممتاز مناسب‌تر است. **دلیل:** سریع و با سقف بالاتر، ولی هزینه سود و اوراق زیاد است.

**پیشنهاد:** زوجین تا ۴۸۰ میلیون بگیرند، اگر درآمد بالایی دارند. **اگر جوان هستید و دید بلندمدت دارید:**

وام مسکن جوانان عالی است. **دلیل:** سود پایین (۹ درصد) و اقساط سبک در ۲۰ سال.

**پیشنهاد:** از حالا سپرده گذاری را شروع کنید. **نکات مهم:**

**قیمت مسکن:** در شهرهای بزرگ مثل تهران، حتی وام ۴۸۰ میلیونی هم بخشی از هزینه خانه را پوشش می‌دهد؛ پس پس‌انداز شخصی ضروری است.

**درآمد:** اقساط وام اوراق (مثلاً ۸ میلیون تومان برای زوجین) برای همه قابل پرداخت نیست.

**بافت فرسوده:** اگر خانه در این مناطق بخرید، سود وام یکم ۶ درصد می‌شود که به صرفه‌تر است.

### توصیه نهایی:

برای اکثر خانه‌اولی‌ها، وام مسکن یکم به دلیل سود پایین و شرایط مناسب، ایده‌آل است؛ به شرطی که بتوانید یک سال صبر کنید. اگر عجله دارید، وام اوراق جایگزین خوبی است، ولی هزینه بیشتری دارد.