

## نبض بازار

دخل و خرج امروز به موضوع «نبض بازار» اختصاص یافته است. نبض بازار سعی می کند تا به بازارها سرک بکشد و اطلاعاتی در مورد قیمت ها و نکات کاربردی خرید کالاها و خدمات را ارائه کند. در برخی از روزها نیز تحلیل جزئی در مورد تصمیم های شما مطرح می شود.

## از ما پرسید

سوالات و تجربیات خود را برای ما ارسال کنید

۰۹۰۳۳۳۳۷۰۱ ۲۰۰۹۹۹

۰۹۱۵۰۰۰۰۸۸۲

سلام. آیا می توان برای خانه ای که ۱۰ سال از ساخت آن گذشته است، از وام مسکن تسهیلات یکم استفاده کرد؟

پاسخ

ملک مورد معرفی متقاضی جهت دریافت تسهیلات باید شرایط و مشخصات لازم (از جمله رعایت آیین نامه ۲۸۰۰ و تأیید استحکام بنا مطابق سایر تسهیلات مشابه) را داشته و از تاریخ صدور پروانه ساختمانی (جواز ساخت) آن بیش از ۱۵ سال سپری نگردیده باشد.

۰۹۱۵۰۰۰۰۷۰۸

من قبلا از وام مسکن استفاده کرده ام اما اکنون دارای خانه نیستم. آیا می توانم تسهیلات مسکن یکم را دریافت کنم؟

پاسخ

مطابق آیین نامه این وام، متقاضی باید از تسهیلات بانک مسکن و سایر بانکها جهت خرید، احداث واحد مسکونی، انتقال سهم الشرکه یا تعمیر واحد مسکونی استفاده نکرده باشد. بنابراین شما قادر نیستید که بار دیگر از این وام استفاده کنید. همچنین، متقاضی باید از امکانات دولتی برای تهیه مسکن استفاده نکرده باشد. (استعلام فرم (ج) از وزارت راه و شهرسازی مبنی بر عدم استفاده متقاضی از تسهیلات دولتی شامل زمین، مسکن، تسهیلات یارانه ای و...)

۰۹۱۵۰۰۰۰۷۰۸

اگر در طول دوره سپرده گذاری از دریافت تسهیلات پشیمان شوم، چه سودی به من تعلق می گیرد؟

پاسخ

دارندگان حسابی که از دریافت تسهیلات انصراف می دهند (و یا طبق مقررات مشمول دریافت تسهیلات طرح نمی گردند) در زمان فسخ حساب، از سودی معادل سود سپرده های کوتاه مدت عادی دوره متناظر (در حال حاضر ۱۰ درصد) بهره مند می گردند.

می شود که در اولی اقساط سال به سال ۵ درصدی بادی شود و در دوم هر چهار سال یک بار ۲۰ درصد افزایش دارد.

کدام نوع بازپرداخت؟

انتخاب نوع بازپرداخت کاملاً به ویژگی های فردی و علائق شخصی شما مربوط می شود. برای مثال، برخی از افراد که با وام رابطه خوبی ندارند و دوست دارند هر چه سریعتر وام تمام شود، افزایش اقساط ناخوشایند است. اما برای کسانی که تازه شغلی را ایجاد کرده اند و امید دارند در آینده از وضعیت بهتری برخوردار باشند، استفاده از روش های پلکانی توصیه می گردد. از بحث سلاطین که بگذریم، تحلیل مالی این اقساط نیز بسیار مهم است. جدول امروز میزان اقساط را در روش های مختلف نشان می دهد. این جدول برای یک خانوار مشهدی تهیه شده است که ۶۰ میلیون تومان وام گرفته است. (در صورتی که زوجین از وام استفاده کنند، ارقام ضرب در ۲ می شود). در این جدول شما می توانید کل سود پرداختی در این سه روش را مشاهده کنید. علاوه بر این، یک ستون دیگر در جدول وجود دارد. این ستون برای افرادی است که کارمند یا کارگر هستند و به صورت سالانه دستمزدشان زیاد می شود. در این بخش نشان دادیم که چه رابطه ای بین افزایش دستمزد شما و افزایش میزان قسط در ماه وجود دارد. در این محاسبه افزایش سالانه دستمزد ۱۰ درصد پیش بینی شده است. این جدول نشان می دهد، در مدل ساده در سال های اول ۶۲ درصد از حقوق شما صرف اقساط این وام می شود اما این رقم سال به سال کم می شود و در سال آخر وام به ۲۲ درصد می رسد اما این شیب در روش های پلکانی کمتر است و از ۵۰ و ۵۴ درصد شروع می شود و در سال آخر به ۲۷ و ۳۰ درصد می رسد. از طرف دیگر مجموع سود پرداختی در بازپرداخت ساده کمتر از دو حالت دیگر است و پلکانی ساده بیشترین سود را در بر دارد. با این حال، این تنها یک مثال ساده است و شما نیز باید بر اساس نوع نگاه به آینده در آمدی تان و میزان افزایش دستمزد، راهکار مناسب را انتخاب کنید.

تسهیلات مسکن یکم: نسخه ۱۱م

تسهیلات مسکن یکم از روز آغاز تا به امروز دستخوش تغییرات فراوانی شده است. این تغییرات آنقدر بوده که ممکن است نظر شما را در باره این وام تغییر دهد. برای این موضوع قبل از این که بخواهیم در مورد روش پلکانی پرداخت صحبت کنیم، بد نیست که آخرین نسخه این وام را مرور کنیم. در نسخه نهایی این وام، نرخ سود سالانه ۱۱ درصد عنوان شده است و در تهران ۸۰ میلیون و در مشهد و سایر مراکز استان ها و شهر های بالای ۲۰۰ هزار نفر جمعیت ۶۰ میلیون و در سایر شهرها ۴۰ میلیون و پرداخت می شود. این وام را زوجین می توانند به صورت مجزا دریافت کنند. یعنی هر خانواده می تواند ۱۶۰ یا ۱۲۰ میلیون وام بگیرد. البته زوجین نباید قبلاً از وام مسکن استفاده کرده باشند. قبلاً قید از دواج برای دریافت وجود داشت اما اکنون مجرد هائیز می توانند از این وام بهره مند شوند. مدت بازپرداخت این وام ۱۲ ساله است. اما مهم ترین محدودیت این وام سپرده گذاری نیمه از مبلغ وام به مدت یک سال است.

سه روش پرداخت اقساط: ساده، پلکانی سالانه و پلکانی ۴ ساله

برای بازپرداخت وام مسکن یکم سه روش وجود دارد. شما می توانید یک مبلغ ثابت را برای ۱۴۴ قسط بپردازید. یعنی قسط سال اول با قسط سال دوازدهم کاملاً برابر است. معمولاً بانکی ها توصیه می کنند که از این روش استفاده کنید. اما برای کسانی که فعلاً پول زیادی ندارند و امید دارند در آینده کسب و کار پرسودی راه بیندازند، این روش خیلی مناسب نیست. برای این منظور بانک مسکن دو گزینه دیگر پیش روی شما گذاشته است که به آن ها روش پلکانی می گویند. در این دور روش اقساط از مبلغ کم شروع می شود و سال به سال ۴ یا ۴ سال افزایش پیدای می کند. اگر چه این روش تازه گی ندارد اما بانک مسکن در این هفته ضریب افزایش اقساط را از ۳ درصد به ۵ درصد افزایش داد. به این ترتیب قسط های اول بسیار سبک است و با افزایش زمان این اقساط سنگین تر می شود. روش پلکانی به دو گونه سالانه و ۴ ساله ارائه

محاسبه اقساط وام ۶۰ میلیونی برای کارمند با حقوق یک میلیون و ۲۰۰ هزار تومان

سال	نوع بازپرداخت اقساط			سهم وام از دستمزد ماهانه			
مجموع پرداختی سود کل	ساده	پلکانی سالانه	پلکانی ۴ ساله	دستمزد سالانه	ساده	پلکانی سالانه	پلکانی ۴ ساله
	۷۵۲۰۰۰	۶۰۷۰۰۰	۶۵۷۰۰۰	۱۲۰۰۰۰۰	۶۲۶۷۰	۵۰۵۸۰	۵۴۰۷۵
	۷۵۲۰۰۰	۶۳۷۳۵۰	۶۵۷۰۰۰	۱۳۲۰۰۰۰	۵۶۹۷۰	۴۸۰۸۸	۴۹۰۷۷
	۷۵۲۰۰۰	۶۶۹۳۱۸	۶۵۷۰۰۰	۱۴۵۲۰۰۰	۵۱۰۷۹۰	۴۶۰۰۹	۴۵۰۲۵
	۷۵۲۰۰۰	۷۰۲۶۷۸	۶۵۷۰۰۰	۱۵۹۷۲۰۰	۴۷۰۰۸	۴۳۰۹۹	۴۱۰۱۳
	۷۵۲۰۰۰	۷۳۷۸۱۲	۷۸۸۴۰۰	۱۷۵۶۹۲۰	۴۲۰۸۰	۴۱۰۹۹	۴۴۰۸۷
	۷۵۲۰۰۰	۷۷۴۷۰۳	۷۸۸۴۰۰	۱۹۳۳۶۱۲	۳۸۰۹۱	۴۰۰۹۰	۴۰۰۷۹
	۷۵۲۰۰۰	۸۱۳۴۳۸	۷۸۸۴۰۰	۲۱۲۵۸۷۳	۳۵۰۳۷	۳۸۰۳۶	۳۷۰۰۹
	۷۵۲۰۰۰	۸۵۴۱۱۰	۷۸۸۴۰۰	۲۳۳۸۴۶۱	۳۲۰۱۶	۳۶۰۵۲	۳۴۰۷۱
	۷۵۲۰۰۰	۸۹۶۸۱۵	۹۴۰۰۸۰	۲۵۷۲۳۰۷	۲۹۰۲۳	۳۴۰۷۸	۳۶۰۸۸
	۷۵۲۰۰۰	۹۴۱۶۵۶	۹۴۰۰۸۰	۲۸۲۹۵۲۷	۲۶۰۵۸	۳۳۰۳۸	۳۳۰۴۴
	۷۵۲۰۰۰	۹۸۸۷۳۹	۹۴۰۰۸۰	۳۱۱۴۴۹۱	۲۴۰۱۶	۳۱۰۷۷	۳۰۰۴۰
	۷۵۲۰۰۰	۱۰۳۸۱۷۶	۹۴۰۰۸۰	۳۴۴۳۷۴۰	۲۱۰۹۶	۳۰۰۲۲	۲۷۰۶۳

بررسی وام مسکن بر اساس سهم اقساط در دستمزد

# معادله وام مسکن و جیب حقوق بگیران

مهدی حقانی - جیب نیکو

قیمت مسکن آنقدر پایین آمده که هر کسی را برای خرید آن وسوسه می کند. حتی کسانی که پول کافی ندارند، انواع و اقسام حساب و کتاب ها را می کنند تا بلکه بتوانند خانه دار شوند. دولت هم که از رکود بازار مسکن رنج می کشد، هر کاری می کند تا مردم به خرید خانه راغب شوند. بعد از اینکه نرخ سود وام مسکن به ۱۱ درصد رسید و امکان اخذ وام برای زوجین فراهم شد، حالا بانک مسکن اقساط وام پلکانی را از رقم کمتری آغاز کرده است بلکه دریافت این وام تسهیل شود. شماره امروز «دخل و خرج» به موضوع وام پلکانی تسهیلات مسکن یکم اختصاص یافته است. سعی می کنیم، نشان دهیم در چه شرایطی دریافت این وام به نفع شماست.

در مدل ساده در سال های اول ۶۲ درصد از حقوق شما صرف اقساط این وام می شود اما این رقم سال به سال کم می شود و در سال آخر وام به ۲۲ درصد می رسد اما این شیب در روش های پلکانی کمتر است

نیم اقساط  
بهره ی بیش پرداخت

هر هفته  
پرواز چارتر ترخ و ویژه

ایمان  
۳۸۴۶۶۰۰۰  
ایردر غفاری ۱۳

ارمنستان  
کیش  
ترخ و ویژه ۵۱۳۱۴۴۱

ایمان  
۳۸۴۶۶۰۰۰  
ایردر غفاری ۱۳

استانبول  
مدیترانه

مسکو  
سنت پترزبورگ

دبی  
تایلند

ارمنستان  
کیش  
ترخ و ویژه ۵۱۳۱۴۴۱

ایمان  
۳۸۴۶۶۰۰۰  
ایردر غفاری ۱۳

ارمنستان  
کیش  
ترخ و ویژه ۵۱۳۱۴۴۱

ایمان  
۳۸۴۶۶۰۰۰  
ایردر غفاری ۱۳

ارمنستان  
کیش  
ترخ و ویژه ۵۱۳۱۴۴۱

ایمان  
۳۸۴۶۶۰۰۰  
ایردر غفاری ۱۳