

زندگی سالم

نگاهی به روش‌های مختلف خانه‌دار شدن

خانه‌دار شدن برای خیلی‌ها یک رویای شیرین و البته دست نیافتنی است اما چرا دست نیافتنی؟ اگر منتظر باشیم تا روزی برسد که پس‌اندازمان به اندازه هزینه خرید خانه مورد نظرمان باشد، خب راه‌طولانی در پیش داریم و برای همین گاهی آنقدر از دست یافتن به آن ناامید می‌شویم که تصمیم می‌گیریم پول‌هایمان را برای چیزهایی خرج کنیم که هزینه کمتری دارد و به شکل موقت خوشحالمان می‌کند اما اگر بدانید که با همان پس‌انداز اندکی که دارید هم می‌توانید صاحب خانه شوید، داستان متفاوت می‌شود؛ در ادامه چندین روش برای خرید خانه را که در کتاب خوب «خداحافظ مستاجری»، توصیه شده، مرور می‌کنیم تا با توجه به شرایطتان، یکی را انتخاب کنید.

۶- باروش مشارکت در ساخت، ارزش دارایی‌تان را

بیشتر کنید!

در این روش، شخصی که خانه قدیمی و به اصطلاح کلنگی دارد و توانایی مالی ساخت آن را ندارد از افراد دیگر برای ساختن آن کمک می‌گیرد و بعد از تمام شدن کار، هر کسی سهم مشخصی از خانه را خواهد داشت.

برای چه کسانی مناسب است؟

- کسانی که خانه قدیمی دارند اما به خاطر مشکل مالی می‌خواهند خانه‌شان را با وجود زمین ارزشمندش بفروشند.
- کسانی که خودشان سرمایه‌گذار و مجری ساخت و ساز هستند اما زمین برای ساختن ندارند.

توصیه‌های ضروری:

اگر ملک قدیمی شما سند داشته باشد برای ساخت هر واحد می‌توانید وام ساخت بگیرید.

۷- با سازه سبک، بالای خانه پدري‌تان خانه بسازید!

با این روش که بیشتر برای خانه‌های وکالتی و قولنامه‌ای کاربرد دارد شما می‌توانید بالای خانه پدري‌تان با مصالح سبک یک خانه بسازید و هم خودتان اجاره نشین باشید، هم پدرتان به دارایی بیشتری برسد.

برای چه کسانی مناسب است؟

- هزینه ساخت در مقایسه با سازه فلزی و سنتی ۴۰ درصد کمتر است.

- سرعت اجرا بیشتر است و ریخت و پاش بنایی ندارد.

توصیه‌های ضروری:

- برای ساخت با سازه سبک حتماً با مهندس یا معمار حرفه‌ای مشورت کنید.
- این روش معمولاً برای خانه‌های وکالتی و قولنامه‌ای استفاده می‌شود.

۸- لیزینگی خانه‌دار شوید!

مسکن لیزینگی، قراردادی بین مستاجر و مالک است که در آن به مستاجر حق استفاده از دارایی معینی داده می‌شود و مستاجر در مقابل متعهد می‌شود در دوره‌های زمانی، مبلغ مشخصی را به مالک بدهد.

برای چه کسانی مناسب است؟

از آنجا که اتصال خریدار و فروشنده از طریق بانک انجام می‌گیرد و بانک واحد مسکونی مورد نظر را به رهن می‌گیرد و متعهد می‌شود که اقساط را از خریدار بگیرد و به فروشنده بدهد، این روش برای کسانی که درآمد مستمر و خوبی دارند مناسب است؛ چرا که بانک‌ها این شرایط را برای همه فراهم نمی‌کنند.

توصیه‌های ضروری:

این روش، در قالب طرح انجام می‌گیرد و همیشگی نیست. اگر می‌خواهید از این روش خانه‌دار شوید اطلاعاتتان را از طریق سامانه اینترنتی بانک‌ها به روز کنید. بانک‌های سامان، ملی، ملت و صادرات عامل این طرح هستند.

۹- ماشین و باغ را با خانه معاوضه کنید!

وقتی برای خرید خانه پول نقد ندارید می‌توانید زمین و باغ و ماشین را در عوض آن به فروشنده بدهید.

برای چه کسانی مناسب است؟

- کسانی که پول نقد کافی ندارند.
- کسانی که دارایی دارند که برایشان ارزش چندانی ندارد و به دنبال دارایی ارزشمندتری هستند.

توصیه‌های ضروری:

- معاوضه در زمان رکود بازار بیشتر مورد توجه قرار می‌گیرد.
- بهتر است باغ و ویلاي خارج از شهر را در فصل بهار و تابستان که جلوه زیبایی‌تری دارد معاوضه کنید.

۱۰- یک تعاونی مسکن ایجاد کنید!

برخی شرکت‌ها و ادارات، برای رفاه حال کارمندانشان شرکت تعاونی مسکن تأسیس می‌کنند. در این نوع تعاونی‌ها برای عضو شدن باید عضو شرکت باشید اما خودتان هم می‌توانید در بین فامیل و دوست و آشنا با حداقل ده نفر عضو، تعاونی مسکن راه‌اندازی کنید.

برای چه کسانی مناسب است؟

- کسانی که به دنبال خانه‌نوساز و مطابق با سلیقه خودشان هستند.
- کسانی که پول کمی دارند و ترجیح می‌دهند با آشنایان خودشان در خرید خانه سهیم شوند.

توصیه‌های ضروری:

- بهتر است از خود اعضا برای انجام کارهای مختلف ساخت و ساز کمک گرفته شود تا هزینه ساخت پایین‌تر دربیاید.
- هر کدام از اعضا می‌توانند برای واحد خودشان، وام ساخت دریافت کنند.

میترا تاتاری- «خانه» همیشه با مفهوم آرامش همراه است اما برای خیلی از ما به جز دردسر و اضطراب جور کردن اجاره ماهانه و سر و کله زدن هر ساله با صاحبخانه برای بالا بردن رهن و اجاره، مفهوم دیگری ندارد. هر وقت هم که موجودی جیبمان شامل پس‌انداز و وام و پول فروش خودرو و طلاهای عقد و عروسی‌مان و... را برای خرید یک خانه می‌سنجیم، بیشتر به عمق فاصله زیادمان تا خانه‌دار شدن پی می‌بریم و دل‌مان را با مثل معروف «اجاره نشینی، خوش نشینی» خوش می‌کنیم و به همین وضعیت رضایت می‌دهیم اما کافی است مبلغ اجاره خانه از کل درآمدمان را در نظر بگیریم تا دود از کله‌مان بلند شود. پرداخت اجاره خانه، توان مالی خانواده‌ها را به میزان زیادی پایین می‌آورد تا جایی که در بیشتر موارد بیشتر از نصف درآمد خانواده صرف اجاره بها می‌شود. این مبلغ نه تنها توانایی افراد برای پس‌انداز کردن و خانه‌دار شدن را از بین می‌برد بلکه قدرت خرید خانواده را هم کم می‌کند اما شاید اگر از روش‌های اصولی و صحیح خانه‌دار شدن استفاده کنیم، با برنامه‌ریزی و هدفگذاری کوتاه‌مدت و بلندمدت و تغییر باورهایمان، بتوانیم با پول کم هم خانه‌دار شویم. در این پرونده سعی کرده‌ایم با مرور روش‌های موجود خانه‌دار شدن و معرفی یک کتاب خوب در این زمینه و مرور جزئیات وام مسکن، در راه‌خداحافظی با مستاجری و خانه‌دار شدن قدم برداریم. با ما همراه باشید.

آیا خانه‌دار شدن، برای زوج‌های جوان در آغاز زندگی، غیرممکن است؟ پیش به سوی خانه‌دار شدن



مقایسه ویژگی‌های رقابتی «وام با اوراق تسهیلات خرید مسکن (تسه)» و «وام مسکن یکم»

سیرتاپیاز وام مسکن!

معمولاً وقتی پول کافی نداریم و از طرفی دغدغه خرید خانه، لحظه‌ای رهایمان نمی‌کند، به فکر گرفتن یک وام مناسب می‌افتیم. وام مسکن در این مواقع، یکی از بهترین و در دسترس‌ترین گزینه‌هاست. اگر شرایط لازم برای گرفتن این وام را داشته باشید، بانک دو روش برای رسیدن به وام مسکن به شما معرفی کرده است؛ استفاده از اوراق تسهیلات وام مسکن و وام مسکن یکم. این که کدام یک از این دو روش برای خانه‌دار شدن بهتر است، به شرایط شما بستگی دارد. در این مطلب ویژگی‌های این دو روش را بررسی می‌کنیم و در نهایت این شما هستید که تصمیم می‌گیرید کدام روش را انتخاب کنید. البته از آنجا که شرایط اخذ وام، ممکن است با تغییراتی همراه باشد، حتماً بعد از خواندن این مطلب برای اطمینان دوباره از بانک پرس و جو کنید.

وام مسکن یکم: ۹/۵ درصد و در بافت‌های فرسوده و ناکارآمد شهری ۸ درصد

برنده: وام مسکن یکم

۱- چقدر می‌توانم وام بگیرم؟

روش اول: وام با اوراق تسهیلات خرید مسکن (تسه)

برای متاهلان: در شهرهای بزرگ (به جز تهران): ۸۰ میلیون تومان

در دیگر شهرها: ۶۰ میلیون تومان

برای افراد مجرد: در شهرهای بزرگ (به جز تهران):

۵۰ میلیون تومان

در دیگر شهرها: ۴۰ میلیون تومان

علاوه بر این با خرید اوراق اضافه می‌توان ۱۰ میلیون تومان هم وام جعاله تعمیر مسکن بگیرد.

روش دوم: وام مسکن یکم

برای متاهلان: در شهرهای بزرگ (به جز تهران): ۱۲۰ میلیون تومان

در دیگر شهرها: ۸۰ میلیون تومان

برای افراد مجرد: در شهرهای بزرگ (به جز تهران):

۶۰ میلیون تومان

در دیگر شهرها: ۴۰ میلیون تومان

در این وام هم می‌توانید با در نظر گرفتن شرایطی وام جعاله تعمیر مسکن دریافت کنید.

برنده: وام مسکن یکم

۲- سود هر روش چقدر است؟

وام با اوراق تسهیلات خرید مسکن (تسه): ۱۷/۵ درصد

وام مسکن یکم: ۹/۵ درصد و در بافت‌های فرسوده و ناکارآمد شهری ۸ درصد

برنده: وام مسکن یکم

۳- برای گرفتن هر کدام از وام‌ها چقدر باید صبر کنم؟

وام با اوراق تسهیلات خرید مسکن (تسه): فوری

وام مسکن یکم: نیازمند خواب یک‌ساله سپرده (برای گرفتن حداکثر وام)

برنده: وام با اوراق تسهیلات خرید مسکن

۴- آیا باید در بانک سپرده بگذارم؟

وام با اوراق تسهیلات خرید مسکن (تسه): خیر

وام مسکن یکم: بله. به اندازه نیمی از مبلغ وام به مدت یک سال

برنده: وام با اوراق تسهیلات خرید مسکن

۵- چقدر باید هزینه کنم تا وام بگیرم؟

وام با اوراق تسهیلات خرید مسکن (تسه): باید برای هر یک میلیون تومان وام، ۲ برگ اوراق مسکن بخردید که حدود ۱۵۰ هزار تومان تمام می‌شود.

وام مسکن یکم: هزینه‌ای ندارد.

برنده: وام مسکن یکم

۱- باروش هوایی، صاحبخانه شوید!

در روش فروش هوایی، شخصی خانه‌ای ساخته شده دارد و به دلایل مختلف می‌خواهد امتیاز ساخت روی طبقات آن را بفروشد.

برای چه کسانی مناسب است؟

- کسانی که حوصله ساخت و ساز دارند.

- افرادی که هزینه خرید زمین ندارند و تنها با یک پنجم قیمت زمین، می‌توانند صاحب خانه شوند. منتها بعد از شروع به ساخت، می‌توانند به صورت تدریجی، هزینه ساخت را فراهم کنند.

توصیه‌های ضروری:

- خانه، استحکام کافی برای اضافه شدن طبقات را داشته باشد.
- مجموع هزینه خرید هوایی، هزینه ساخت و هزینه شهرداری را با قیمت طبقه پایین همان خانه مقایسه کنید تا دچار زیان مالی نشوید.

۲- روش «پیش‌فروش» را امتحان کنید!

وقتی سازنده یک بنا قبل از ساخت و یا در حین ساختن خانه، برای فروش اقدام کند این روش را پیش‌فروش می‌نامند.

برای چه کسانی مناسب است؟

- کسانی که مبلغ کمی برای خرید خانه دارند می‌توانند از این طریق مقداری از پول خانه را در ابتدا بدهند و یک سوم را در حین ساخت و یک سوم دیگر را بعد از اتمام کار پرداخت کنند.

این روش، هم برای کسانی که می‌خواهند خانه‌دار شوند و هم برای کسانی که می‌خواهند پولشان را در بازار مسکن سرمایه‌گذاری کنند، مناسب است.

توصیه‌های ضروری:

- از هر کسی پیش‌فروش نخرید، از سازمان ثبت اسناد و املاک درباره هویت سازنده آن تحقیق کنید که ممنوع معامله نباشد و اعتبار مالی کافی داشته باشد.

- حداقل هر دوهفته یک بار به خانه‌تان سر بزنید و در جریان پیشرفت کار قرار بگیرید.

- اقساط را طبق پیشرفت کار پرداخت کنید. اگر پروژه تاخیر داشت از پرداخت اقساط بعدی خودداری کنید.

۳- زمین ارزانی را در مناطق رو به رشد بخرید!

وقتی پلوتان کم است می‌توانید زمینی بخرید که هنوز رشد کافی نکرده است و امتیازات خوبی ندارد، سپس آنجا را به مرور زمان بسازید و وقتی زمین رشد کرد، از ارزش افزوده‌اش بهره‌مند شوید.

برای چه کسانی مناسب است؟

- کسانی که پول کافی ندارند اما دوست دارند با خرید یک زمین و ساختن تدریجی آن به جای یک خانه، صاحب چندین خانه شوند.

توصیه‌های ضروری:

- در هنگام خرید زمین از شهرداری برای سنجش اعتبار آن، استعلام بگیرید.

- نقشه طرح‌های منطقه را از شهرداری و دهیاری بگیرید و درباره فضاها و امکاناتی که قرار است در آینده ساخته شود، پرس و جو کنید.

۴- خرید خانه با گرفتن وام و رهن دادن

اگر پول زیادی در دست ندارید، با خریدن خانه‌ای سنددار می‌توانید برای گرفتن وام مسکن اقدام کنید و برای تهیه الباقی پول هم، خانه را به رهن بدهید.

برای چه کسانی مناسب است؟

- کسانی که به دنبال خانه‌ای با سند شش‌دانگ هستند اما پول کافی ندارند.

توصیه‌های ضروری:

- تا زمانی که اقساط خانه تمام شود، قیمت ملک بیشتر می‌شود و سود زیادی می‌کند.

۵- خانه کلنگی‌تان را به ثروتی هنگفت تبدیل کنید!

در این روش خانه‌های قدیمی و کلنگی را با بازسازی، تعمیر و یا چند قطعه کردن، به ملکی با سود بیشتر تبدیل خواهید کرد. در نتیجه با پول کم صاحب خانه می‌شوید و بعد از بازسازی خانه، سود زیادی می‌برید.

برای چه کسانی مناسب است؟

- کسانی که می‌خواهند از خانه قدیمی‌شان بیشترین سود را ببرند.

- کسانی که می‌خواهند با خرید یک خانه قدیمی و بازسازی و چند قطعه کردن، آن را به قیمت خانه‌نوساز و با سود بالا بفروشند.

توصیه‌های ضروری:

- مستقل باشد و با همسایه دیوار مشترک نداشته باشد.
- سقف خانه کوتاه نباشد و کف و دیوارها هم نداشته باشد.

نگاهی به کتاب «خداحافظ مستاجری»

کتاب «خداحافظ مستاجری» همان‌طور که از اسمش پیداست، می‌خواهد کابوس تلخ پاس شدن چک‌های اجاره خانه و اسباب‌کشی‌های پرزحمت و سر و کله زدن با صاحبخانه‌های مختلف را ابرایتان تمام کند. مهندس «بهرام علیزاده»، نویسنده این کتاب از ابتدای کتاب با شما همراه می‌شود و پله پله باور دست نیافتنی بودن خانه‌دار شدن را در ذهنتان تغییر می‌دهد. این کتاب که توسط «انتشارات موسسه فرهنگی هنری خراسان» منتشر شده است، در ده فصل و قدم به قدم به شما یاد می‌دهد چطور باور خانه‌دار شدن را در خودتان پرورش دهید و با برنامه‌ریزی و هدف‌گذاری درست، در آمدتان را افزایش دهید و با آشنا شدن با روش‌های مختلف خرید خانه، سد خانه‌دار شدن را بشکنید. نویسنده کتاب به خوبی توانسته این مثال‌های کاربردی و واقعی به خواننده تفهیم کند که خانه‌دار شدن رویایی زیبا اما دست‌یافتنی است. شما با خواندن این کتاب، هدف‌گذاری، برنامه‌ریزی و بودجه‌بندی درست برای خروج زندگی، روش‌های مختلف خانه‌دار شدن، روش‌های درست پس‌انداز کردن، روش صحیح استفاده از پس‌انداز و تبدیل آن به دارایی، بازارهای سرمایه‌گذاری، روش‌های افزایش درآمد و طریقه همراه کردن شریک زندگی را فرا خواهید گرفت و با بازار مسکن و دوران رکود و رونق آن آشنا خواهید شد.