خراسان روزنامه صبح ایران
سه شنبه ۷ آذر ۱۳۹۶ . ۹ ربیع الاول ۱۴۳۹ . شماره ۱۹۶۹۳

وام

هفته پیش افزایش ۱۰ میلیون تومانی سقف وام مسکن از طریق خرید اوراق اعلام و این هفته جزئیات جدیدی درباره تغییرات این وام منتشر شد. دخل و خرج امروز به بررسی این تغییرات پرداخته و جزئیات دریافت وام، نرخ سود، نرخ اوراق و اقساط بازپرداخت را به تفکیک تهران، شهرهای بزرگ و شهرهای کوچک آورده است.

بررسی افزایش سقف تسهیلات مسکن از محل خرید اوراق حق تقدم

چگونه با خرید اوراق مسکن خانه دار شویم؟

محدثه انبیائی
h.habibi@khorasannews.com

اگر شما هم جزو آن دسته از افرادی هستید که قصد خرید منزل دارید، اما پول لازم برای سپرده گذاری را در اختیار ندارید، می توانید از طریق خرید اوراق، برای گرفتن وام مسکن اقدام کنید. در وام بدون سپرده مسکن، اگرچه بایستی سود بیشتری نسبت به مدل سپرده گذاری آن پرداخت کنید اما این نوع وام دو مزیت دارد: ۱- دوره انتظار ندارد و تنها پس از خرید اوراق، مبلغ وام به شما تعلق می گیرد. ۲- نیاز به سپرده گذاری ندارد.
تا قبل از این سقف وام بدون سپرده در تهران ۶۰ میلیون تومان، در شهرهای دارای بیش از ۲۰۰ هزار نفر جمعیت ۵۰ میلیون تومان و در دیگر شهرها ۴۰ میلیون تومان بود، اما اینک تغییرات جدیدی از سوی بانک مسکن در تسهیلات از طریق خرید اوراق داده شده است که در ادامه به بررسی آن خواهیم پرداخت.

تغییرات جدید در وام مسکن از طریق اوراق حق تقدم

مطابق تصمیم جدید بانک مسکن، متقاضیان خرید مسکن در صورت دریافت سقف تسهیلات اوراق، چنان چه به شیوه انفرادی اقدام کنند، می توانند ۱۰ میلیون تومان تسهیلات بدون سپرده نیز در کنار تسهیلات اوراق دریافت کنند. همچنین متقاضیان اگر به شیوه تقاضای زوجین، تسهیلات خرید مسکن را درخواست کنند، ۲۰ میلیون تومان تسهیلات بدون سپرده، علاوه بر تسهیلات اوراق، به آن ها تعلق می گیرد. بنابراین، در تهران، یک متقاضی تسهیلات ۶۰ میلیون تومانی اوراق مسکن، می تواند ۱۰ میلیون تومان تسهیلات بدون سپرده به علاوه ۲۰ میلیون تومان وام جعاله (در مجموع، ۹۰ میلیون تومان تسهیلات) برای خرید مسکن دریافت کند.
زوجین در تهران نیز در صورت دریافت ۱۰۰ میلیون تسهیلات اوراق، می توانند ۲۰ میلیون تومان تسهیلات بدون سپرده به علاوه ۲۰ میلیون تومان وام جعاله و در مجموع ۱۴۰ میلیون تومان تسهیلات برای خرید آپارتمان از بانک مسکن دریافت کنند.
در مراکز استان ها و شهرهای بزرگ نیز تسهیلات انفرادی شامل تسهیلات اوراق و تسهیلات بدون سپرده به علاوه ۲۰ میلیون تومان وام جعاله و در کل ۸۰ میلیون تومان است. در شهرهای کوچک متقاضیان می توانند ۵۰ میلیون تومان تسهیلات خرید به علاوه ۲۰ میلیون تومان وام جعاله و در کل ۷۰ میلیون تومان تسهیلات دریافت کنند. زوجین در این دو گروه از شهرها نیز به ترتیب ۱۲۰ میلیون و ۱۰۰ میلیون تومان تسهیلات ترکیبی شامل تسهیلات اوراق + تسهیلات بدون سپرده + تسهیلات جعاله دریافت خواهند کرد.
تسهیلات جدید (غیر از تسهیلات جعاله)، با نرخ سود ۱۸ درصد و بازپرداخت پنج ساله، ارائه خواهد شد. (طی تماس تلفنی با شعب بانک ها تا تاریخ ۵ آذر ۹۶ در شعب مشهد هنوز تغییرات جدید اجرایی نشده و در تهران این تغییرات اجرایی شده بود).
به این ترتیب قسط ماهانه تسهیلات بدون سپرده ۱۰ میلیون تومانی که به متقاضیان تسهیلات اوراق تعلق می گیرد، ۲۵۳ هزار و ۹۰۰ تومان است. همچنین قسط ماهانه تسهیلات بدون سپرده ۲۰ میلیون تومانی که به زوجین متقاضی تسهیلات اوراق قابل پرداخت است نیز ۵۰۷ هزار و ۸۰۰ تومان است.

محاسبه قیمت اوراق و اقساط در تغییرات جدید

برای هر ۵۰۰ هزار تومان، یک برگ نیاز است. قیمت هر برگ اوراق در روزهای اخیر بین ۷۴ هزار و ۵۰۰ تا ۸۱ هزار تومان متغیر بوده است.
بنابراین برای دریافت یک وام ۶۰ میلیون تومانی در تهران به اضافه یک وام جعاله ۲۰ میلیون تومانی باید حدود ۱۶۰ برگ اوراق بخرید. یعنی برای وام ۹۰ میلیون تومانی (۶۰ میلیون تومان سقف وام + ۲۰ میلیون تومان جعاله + ۱۰ میلیون تومان وام بدون سپرده اعلامی جدید) با نرخ امروز (میانگین ۷۹ هزار تومان)، ۱۲ میلیون و ۶۴۰ هزار تومان بایستی پول بپردازید. با کسر این مبلغ، درنهایت ۷۷ میلیون و ۳۶۰ هزار تومان به جای ۹۰ میلیون تومان دست شما را خواهد گرفت.
سود وام از طریق خرید اوراق مسکن ۱۷/۵ درصد و بازپرداخت آن ۱۲ ساله است (۱۴۴ قسط). مبلغ هر قسط در تهران حدود یک میلیون تومان است. مبلغ اقساط تسهیلات ۵۰ میلیون تومانی در مراکز استان ها و شهرهای با ۲۰۰ هزار نفر جمعیت ماهانه حدود ۸۳۳ هزار تومان و مبلغ اقساط تسهیلات ۴۰ میلیون تومانی در دیگر شهرها ماهانه حدود ۶۶۷ هزار تومان است.
سود وام جعاله نیز ۱۷/۵ درصد ولی بازپرداخت آن پنج ساله است. (پرداخت وام جعاله ۲۰ میلیون تومانی تا پایان امسال تمدید شده است). قسط ماهانه این وام ۵۰۲ هزار و ۴۰۰ تومان است.
اقساط ۱۰ میلیون تومان وام بدون سپرده جدید نیز پنج ساله، با کارمزد ۱۸ درصد و مبلغ هر قسط ۲۵۳ هزار و ۹۰۰ تومان است.

۳ نکته مهم در دریافت تسهیلات مسکن از طریق اوراق حق تقدم

نکته اول برای دریافت وام اوراق مسکن این است که بانک تا سقف ۸۰ درصد از قیمت خانه را به شما وام می دهد. شما برای دریافت وام ۹۰ میلیون تومانی نمی توانید خانه ای به ارزش ۱۰۰ میلیون تومان را به بانک معرفی کنید. به این معنی که حداقل ارزش خانه شما برای دریافت وام ۹۰ میلیون تومانی باید حدود ۱۱۲ میلیون و ۵۰۰ هزار تومان باشد.
نکته دوم در وام اوراق، سن ساختمان است. برای دریافت این وام بایستی تاریخ صدور اولین جواز ساختمانی ملک زیر ۲۰ سال باشد. اگر تاریخ صدور اولین جواز ساختمانی ملک بین ۲۰ تا ۲۵ سال باشد، سقف تسهیلات قابل پرداخت به ۳۵ میلیون تومان تقلیل می یابد.
نکته سوم، نداشتن سابقه چک برگشتی و بدهی سررسید شده در سیستم بانکی است.

اوراق تسه چیست؟

این اوراق پانزدهم هر ماه از طرف بانک مسکن به دارندگان "حساب سپرده ممتاز" اختصاص داده می شود و بعد از طی مراحل قانونی و سپرده شدن نزد مرکز سپرده گذاری بورس اوراق، نماد معاملاتی آن در اول ماه بعد در فرابورس بازگشایی می شود و قابلیت معامله پیدا می کند.
هر برگ از این اوراق نماینده ۵۰۰ هزار تومان تسهیلات بانک مسکن برای احداث، خرید و تعمیر واحد مسکونی بدون نیاز به سپرده گذاری در چارچوب ضوابط بانک مسکن است.
نماد معاملاتی این اوراق در سازمان بورس اوراق بهادار (فرابورس)، با نماد تسه (مخفف تسهیلات) و اعداد سال و ماه صدور است. اعتبار هر نماد از زمان صدور دوسال است که با نظر بانک مسکن در شرایط خاص حداکثر تا دو دوره شش ماهه قابل تمدید است.
مثال:
نماد: تسه ۹۰۰۷
مهر ماه سال ۱۳۹۰
قابل فروش تا ۱۵ مهر ۱۳۹۲
علت تفاوت قیمت نمادهای اوراق تسهیلات مسکن اعتبار باقی مانده آن هاست و هرچه اعتبار باقی مانده بیشتر باشد طبیعتاً قیمت آن بیشتر است.
نکته مهم: اوراق تسهیلات مسکن تا یک ماه بعد از پایان اعتبار قابلیت دریافت وام دارد و بعد از آن هیچ گونه ارزشی ندارد.

تفاوت تسهیلات از طریق خرید اوراق حق تقدم با تسهیلات صندوق پس انداز یکم به صورت انفرادی

*در تماس با شعب بانک مسکن در تهران برای اطلاع از جزئیات بیشتر درباره وام ۱۰ میلیون تومانی بدون سپرده، با آگاهی نداشتن کارمندان روبه رو می شویم که می گویند تا این لحظه شرایط جدید به آن ها ابلاغ نشده است. بنابراین محاسبات مربوط به وام ۱۰ میلیون تومانی جدید بر اساس شرایط وام ۶۰ میلیون تومانی (اوراق، نرخ سود و تعداد اقساط) در این مقاله صورت گرفته است.
*نرخ سود سالانه بر اساس مبلغ خالص پس از کسر هزینه اوراق محاسبه شده است. (سود واقعی)

چگونه از طریق خرید اوراق حق تقدم وام مسکن بگیریم؟

۱- مشخصات خانه مد نظر خود را با بانک بررسی کنید. زیر اسن بنا، قیمت و دیگر شرایط آن برای پرداخت این وام به شما اهمیت دارد.
۲- دریافت کد معاملاتی: می توانید به بانک مسکن یا یکی از کارگزاری های بانک مسکن و یا کارگزارهایی که مجوز فعالیت در فرابورس را دارند مراجعه کنید که در این حالت زمان کوتاه تری را نسبت به مراجعه به بانک مسکن برای دریافت کد معاملاتی صرف خواهید کرد.
۳- مراجعه به وب سایت فرابورس: در قسمت تسهیلات مسکن به انتخاب تسه مورد نیاز خود بپردازید.
۴- سفارش خرید تسه به کارگزاری
۵- دریافت برگه از کارگزاری که نشان دهنده خرید قطعی اوراق تسه است.
۶- مراجعه به یکی از شعب بانک مسکن به همراه برگه کارگزاری و ارائه مشخصات خانه مد نظر
۷- دفتر خانه و عقد قرارداد: ملاقات خریدار، فروشنده و نماینده ای از بانک در حضور دفتردار
۸- عقد قرارداد و واریز مبلغ وام

تفاوت تسهیلات صندوق پس انداز یکم و تسهیلات از طریق خرید اوراق مسکن

نوع تسهیلات	میزان سپرده	دوره انتظار	خرید اوراق	نرخ سود تسهیلات	مدت بازپرداخت	سقف تسهیلات
تسهیلات صندوق پس انداز یکم	۴۰ میلیون	۱۲ ماه	ندارد	۹/۵	۱۲ سال	در تهران ۸۰ میلیون در شهرهای با بیش از ۲۰۰ هزار نفر جمعیت ۶۰ میلیون تومان شهرهای دیگر ۴۰ میلیون تومان
تسهیلات از طریق خرید اوراق مسکن	ندارد	ندارد	به ازای هر ۵۰۰ هزار تومان یک ورقه به قیمت روز	۱۷/۵	۱۲ سال	در تهران ۶۰ میلیون تومان / در شرایط جدید ۷۰ میلیون تومان در شهرهای با بیش از ۲۰۰ هزار نفر جمعیت ۵۰ میلیون تومان در شهرهای دیگر ۴۰ میلیون تومان