

ZENDEGI - SALAM

ضمیمه سبک زندگی روزنامه خراسان

شنبه ۲۰ بهمن ۱۳۹۵

۲۰ جمادی الاول ۱۴۳۸ ۱۸ فوریه ۲۰۱۷

۷۰۰

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 نبردن رهن و اجاره، مفهوم دیگری ندارد. هر وقت هم که موجودی جیبمان شامل پس انداز و وام و پول فروش خودرو و طلاهای عقد و عروسی مان و... را برای خرید یک خانه می سنجم، بیشتر به عمق فاصله زیادمان تا خانه دار شدن پی می بریم و دل مان را با مثل معروف «اجاره نشینی، خوش نشینی» خوش می کنیم و به همین وضعیت رضایت می دهیم اما کافی است مبلغ اجاره خانه از کل درآمدمان را در نظر بگیریم تا دود از کله مان بلند شود. پرداخت اجاره خانه، توان مالی خانواده ها را به میزان زیادی پایین می آورد تا جایی که در بیشتر موارد بیشتر از نصف درآمد خانواده صرف اجاره بها می شود. این مبلغ نه تنها توانایی افراد برای پس انداز کردن و خانه دار شدن را از بین می برد بلکه قدرت خرید خانواده را هم کم می کند اما شاید اگر از روش های اصولی و صحیح خانه دار شدن استفاده کنیم، با برنامه ریزی و هدفگذاری کوتاه مدت و بلندمدت و تغییر باورهایمان، بتوانیم با پول کم هم خانه دار شویم. در این پرونده سعی کرده ایم با مرور روش های موجود خانه دار شدن و معرفی یک کتاب خوب در این زمینه و مرور جزئیات وام مسکن، در راه خداحافظی با مستاجری و خانه دار شدن قدم برداریم. با ما همراه باشید.

آیا

خانه دار

شدن، برای

زوج های جوان در آغاز

زندگی، غیر ممکن است؟

پیش به سوی خانه دار شدن



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

سیرتاپیاز وام مسکن!

معمولا وقتی پول کافی نداریم و از طرفی دغدغه خرید خانه، لحظه ای رهایمان نمی کند، به فکر گرفتن یک وام مناسب می افتیم. وام مسکن در این مواقع، یکی از بهترین و در دسترس ترین گزینه هاست. 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 خانه دار شدن بهتر است، به شرایط شما بستگی دارد. در این مطلب ویژگی های این دو روش را بررسی می کنیم و در نهایت این شما هستید که تصمیم می گیرید کدام روش را انتخاب کنید. البته از آنجا که شرایط اخذ وام، ممکن است با تغییراتی همراه باشد، حتما بعد از خواندن این مطلب برای اطمینان دوباره از بانک پرس و جو کنید.

۱- چقدر می توانم وام بگیرم؟

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

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

در دیگر شهرها: ۶۰ میلیون تومان

برای افراد مجرد: در شهر های بزرگ (به جز تهران): ۵۰ میلیون تومان

در دیگر شهرها: ۴۰ میلیون تومان

علاوه براین با خرید اوراق اضافه می توان ۱۰ میلیون تومان هم وام جعله تعمیر مسکن بگیرید.

روش دوم: وام مسکن یکم

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

در دیگر شهرها: ۸۰ میلیون تومان

برای افراد مجرد: در شهر های بزرگ (به جز تهران): ۶۰ میلیون تومان

در دیگر شهرها: ۴۰ میلیون تومان

در این وام هم می توانید با در نظر گرفتن شرایطی وام جعله 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 بافت های فرسوده و نا کارآمد شهری ۸ درصد

برنده: وام مسکن یکم

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

وام با اوراق تسهیلات خرید مسکن (تسه): فوری
وام مسکن یکم: نیاز مند خواب یک ساله 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، ۴ برگ اوراق مسکن بخرید که حدود ۱۵۰ هزار تومان تمام می شود.

وام مسکن یکم: هزینه ای ندارد.

برنده: وام مسکن یکم

۱- با روش هوایی، صاحبخانه شوید!

در روش فروش هوایی، شخصی خانه ای ساخته شده دارد و به دلایل مختلف می خواهد 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، می توانند صاحب خانه شوند. منتها بعد از شروع به ساخت، می توانند به صورت تدریجی، هزینه ساخت را فراهم کنند.

توصیه های ضروری:

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

۲- روش «پیش فروش» را امتحان کنید!

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

برای چه کسانی مناسب است؟

- کسانی که مبلغ کمی برای خرید خانه دارند می توانند 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 می خواهند خانه دار شوند و هم برای کسانی که می خواهند پولشان را در بازار مسکن سرمایه گذاری کنند، مناسب است.

توصیه های ضروری:

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

- حداقل در دوهفته یک بار به خانه تان 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 پولتان کم است می توانید 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 افزوده اش بهره مند 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.

توصیه های ضروری:

- در هنگام خرید زمین از شهرداری برای سنجش اعتبار آن، استعلام بگیرید.
- نقشه طرح های منطقه را از شهرداری و دهیاری بگیرید و درباره فضاها امکان اتی 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 خانه ای سنددار می توانید 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 خانه ای با سند شش دانگ هستند اما پول کافی ندارند.

توصیه های ضروری:

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

۵- خانه کلنگی تان را به ثروتی هنگفت تبدیل کنید!

در این روش خانه های 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 می شوید و بعد از بازسازی خانه، سود زیادی می برد.

برای چه کسانی مناسب است؟

- کسانی که می خواهند از خانه قدیمی شان بیشترین سود را ببرند.

- کسانی که می خواهند با خرید یک خانه قدیمی و باز سازی و چند قطعه کردن، آن را به قیمت خانه نوساز و باسود بالا بفروشند.

توصیه های ضروری:

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

خانه دار شدن برای خیلی ها یک رویای شیرین و البته دست نیافتنی است اما چرا دست نیافتنی؟ اگر منتظر باشیم تا روزی برسد که پس اندازمان به اندازه هزینه خرید خانه مورد نظرمان باشد، خب راه طولانی در پیش داریم و برای همین گاهی آنقدر از دست یافتن به آن ناامید می شویم که تصمیم می گیریم پول هایمان را برای چیز هایی خرج کنیم که هزینه کمتری دارد و به شکل موقت خوشحالمان می کند اما اگر بدانید که با همان پس انداز اندکی که دارید هم می توانید صاحب خانه شوید، داستان متفاوت می شود؛ در ادامه چندین روش برای خرید خانه را که در کتاب خوب «خداحافظ مستاجری»، توصیه شده، مرور می کنیم تا با توجه به شرایطتان، یکی را انتخاب کنید.

۶- با روش مشارکت در ساخت، ارزش دارایی تان 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 می گیرد 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 می خواهند خانه شان را با وجود زمین ارزشمندش بفروشند.

- کسانی که خودشان سرمایه گذار و مجری ساخت و ساز هستند اما زمین برای ساختن ندارند.

توصیه های ضروری:

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

۷- با سازه سبک، بالای خانه پدری تان خانه بسازید!

با این روش که بیشتر برای خانه های وکالتی و قولنامه ای کاربرد دارد شما می توانید بالای خانه پدری تان با مصالح سبک یک خانه بسازید و هم خودتان اجاره نشین نباشید، 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 نبایی ندارد.

توصیه های ضروری:

- برای ساخت با سازه سبک حتما با مهندس یا معمار حرفه ای مشورت کنید.

- این روش معمولا برای خانه های وکالتی و قولنامه ای استفاده می شود.

۸- لیز ینگی خانه دار شوید!

مسکن لیزی ینگی، قراردادی بین مستاجر و مالک است که در آن به مستاجر حق استفاده از دارایی معینی داده می شود و مستاجر در مقابل متعهد می شود در دوره های زمانی، مبلغ مشخصی را به مالک بدهد.

برای چه کسانی مناسب است؟

از آنجا که اتصال خریدار و فروشنده از طریق بانک انجام می گیرد و بانک واحد مسکونی مورد نظر را به رهن می گیرد و متعهد می شود که اقساط را از خریدار بگیرد و به فروشنده بدهد، این روش برای کسانی که درآمد مستمر و خوبی دارند مناسب است؛ چرا که بانک ها این شرایط را برای همه فراهم نمی کنند.

توصیه های ضروری:

این روش، در قالب طرح انجام می گیرد و همیشگی نیست. اگر می خواهید از این روش خانه دار شوید اطلاعاتتان را از طریق سامانه اینترنتی بانک ها به روز کنید. بانک های 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 می توانید 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.

توصیه های ضروری:

- معاوضه در زمان رکود بازار بیشتر مورد توجه قرار می گیرد.
- بهتر است باغ و ویلا ی خارج از شهر را در فصل بهار و تابستان که جلوه زیبایتری دارد معاوضه کنید.

۱۰- یک تعاونی مسکن ایجاد کنید!

برخی شرکت ها و ادارات، برای رفاه حال کارمندان شان شرکت تعاونی مسکن تأسیس می کنند. در این نوع تعاونی ها برای عضو شدن باید عضو شرکت باشید اما خودتان هم می توانید در بین فامیل و دوست و آشنا با حداقل ده نفر عضو، تعاونی مسکن راه اندازی کنید.

برای چه کسانی مناسب است؟

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

توصیه های ضروری:

- بهتر است از خود اعضا برای انجام کار های مختلف ساخت و ساز کمک گرفته شود تا هزینه ساخت پایین تر بر بیاید.
- هر کدام از اعضا می توانند برای واحد خودشان، وام ساخت دریافت کنند.