

وام مسکن در ایران و دیگر کشورهای جهان

در هند نرخ بهره وام مسکن برای بازپرداخت اقساط ۱۰ سال به بالا، ۴.۵ درصد است.

در استرالیا بازپرداخت نرخ بهره وام مسکن برای بازپرداخت اقساط ۵ سال به بالا ۱.۷۳ و ۱۰ سال به بالا ۲.۷۳ است، یعنی در ۱۰ سال یک استرالیایی برای خرید مسکن ۲۷.۳ درصد سود وام را می پردازد.

در ژاپن نیز نرخ بهره وام مسکن برای بازپرداخت اقساط ۲۰ سال به بالا، کمتر از ۱ درصد یعنی ۹۸ هزارم درصد است.

در آمریکا نرخ بهره وام مسکن برای بازپرداخت اقساط ۵ سال تا ۷ سال، ۱.۵ درصد، ۷ سال تا ۱۰ سال ۱.۸۵ صدم درصد، ۱۰ سال تا ۱۵ سال ۲.۸۷ صدم درصد، ۱۵ سال تا ۲۰ سال ۳.۲۵ صدم درصد، ۳۰ ساله ۳.۳۶ صدم درصد است.

در آلمان نیز نرخ بهره وام مسکن برای بازپرداخت اقساط تا یکسال ۳.۶۹ درصد، یکسال تا ۵ سال ۳.۸۹ درصد، ۵ سال تا ۱۰ سال ۴.۰۱ درصد، ۱۰ سال تا ۲۰ سال ۴.۱۳ درصد است.

در ترکیه نرخ بهره وام مسکن برای بازپرداخت اقساط تنها ۰.۷۵ درصد است.

شرایط دریافت وام مسکن در اتحادیه اروپا

در تمام کشورهای اروپایی، شرایط و نرخ های پایه وام های بانکی توسط اتحادیه اروپا تعیین و اعلام می گردد.

نرخ پایه در سال ۲۰۰۹ به حداقل تمام زمان های خود ، یعنی ۱ درصد رسید. ولی در ماه های میانی سال ۲۰۱۲ به دلیل رکود سنگین اقتصادی و بالا رفتن مالیات ها در کشورهای اتحادیه اروپا بهره های بانکی به ۸.۵٪ درصد نیز رسیده است.

وام مسکن در اتحادیه اروپا می تواند ارز خارجی USD,GBP,CHF و غیره یا به یورو باشد. دوره بازپرداخت وام مسکن با ارز خارجی حداکثر تا ۱۵ سال بوده و دوره بازپرداخت وام مسکن با واحد پولی یورو حداکثر ۲۵ سال است. همچنین

در هر دو مورد سن متقاضی به علاوه مدت وام مسکن از ۷۰ سال نباید تجاوز کند.

حداکثر مبلغ وام می تواند تا ۷۰٪ ارزش ملک خریداری شده باشد(با توجه به رتبه بندی اعتباری مشتری). بازپرداخت وام مسکن نیز می تواند به صورت ماهانه یا ۳ ماهه باشد.

بیمه عمر می تواند شرایط وام بانکی را بهبود بخشد. البته شما در مجموع بهره ماهیانه بیشتری می دهید ولی در مقابل اگر خانه را با وام آن بفروشید ارزش وام بیشتر است و همینطور اگر صاحب خانه در طول زمان پرداخت فوت نماید ، بانک بعد از کسر باقیمانده وام ، ارزش بیمه نامه را پرداخت می نماید.

در بازپرداخت وام مسکن کشورهای عضو اتحادیه اروپا می توانید وام را به صورت استهلاکی (اصل و سود) بازپرداخت نمایید و یا در ابتدا (مثلا ۵ سال) سود بپردازید و سپس اصل پول را پرداخت کنید. دریافت وام هزینه های ثابتی نیز نظیر تمیر و بیمه و غیره نیز دارد که بین ۵۰۰ الی ۲۰۰۰ یورو برای خانه ای بین ۸۰ هزار یورو تا چند میلیون یورو است.

آمار سود بانکی وام در کشورهای مختلف دنیا

بر اساس آخرین آمار منتشر شده از سوی بانک جهانی در مورد میزان سود بانکی در ۱۴۰ کشور جهان که در شهریور ماه انتشار یافت، نشان می دهد دریافت وام بانکی در ۱۰۱ کشور از ایران به صرفه تر است.

بر اساس این آمار نرخ واقعی بهره وام بانکی در ایران طی سال ۲۰۱۱ برابر با ۷ درصد بوده است. در ۳۸ کشور نرخ واقعی بهره وام بانکی بیشتر از ایران و در ۱۰۱ کشور کمتر از ایران بوده است.

نرخ واقعی بهره وام بانکی هر کشور بر اساس میزان نرخ بهره دریافتی از سوی بانک های آن کشور برای پرداخت وام به متقاضیان و میزان نرخ تورم در آن کشور محاسبه می شود.

بانک جهانی متوسط نرخ بهره وام بانکی در ایران طی سال ۲۰۱۱ را ۱۱ درصد و نرخ تورم ایران در این سال را ۲۰.۶ درصد اعلام کرده بود.

در میان کشورهای جهان، لیبی بدترین کشور برای دریافت وام بانکی شناخته شده است. نرخ واقعی بهره وام بانکی در این کشور ۵۷.۸ درصد محاسبه شده است. پس از این کشور، ماداگاسکار با ۴۲.۹ درصد در رتبه دوم و برزیل با ۳۴.۵ درصد در رتبه سوم از این نظر قرار گرفته اند.

بهترین کشور برای دریافت وام بانکی نیز بلاروس شناخته شده است. نرخ واقعی بهره وام بانکی در این کشور طی سال ۲۰۱۱ منفی ۳۳.۷ درصد اعلام شده است. پس از این کشور، اتیوپی با منفی ۱۷.۱ درصد و کویت با منفی ۱۶.۸ درصد به ترتیب در رتبه های بعدی قرار گرفته اند.

نرخ واقعی بهره وام بانکی در برخی کشورهای دیگر به این شرح اعلام شده است: افغانستان ۴ درصد، الجزایر منفی ۸.۱ درصد، بحرین منفی ۵.۶ درصد، بلژیک ۸.۲ درصد، کانادا منفی ۲.۵ درصد، چین منفی ۱.۲ درصد، مصر منفی ۰.۶ درصد، هند ۱.۷ درصد، اندونزی ۴ درصد، عراق منفی ۷.۵ درصد، ایتالیا ۳.۲ درصد، ژاپن ۳.۴ درصد، اردن ۲.۲ درصد، لبنان ۲.۶ درصد، مالزی ۲.۵ درصد، هلند ۰.۷ درصد، نروژ ۱۰.۲ درصد، عمان منفی ۹.۷

درصد، قطر منفی ۷.۸ درصد، روسیه منفی ۶.۱ درصد، سوئیس ۲.۵ درصد، انگلیس منفی ۱.۸ درصد، و آمریکا ۱.۱ درصد. بر اساس این گزارش نرخ واقعی بهره وام بانکی در کشورهای عربی حاشیه جنوبی خلیج فارس منفی بوده است و کشورهای صنعتی عمدتاً نرخ بهره منفی یا پایین داشته اند.

همچنین نرخ واقعی بهره وام بانکی در ایران حدوداً ۲ برابر ژاپن و تقریباً ۶ برابر آمریکا گزارش شده است.

منبع:

<http://www.ccop.ir/ViewText/۴۳۲۸>