

مقایسه شرایط لیزینگ و وام مسکن ۳ کشور آسیایی با ایران نشان داد

خانه دار شدن در ایران؛ سخت تر و گران تر از هند، ترکیه و ژاپن

◀ سود وام مسکن ایران، ۲ برابر هند و ترکیه و ۱۰ برابر ژاپن است

◀ قیمت مسکن نسبت به در آمد ایرانی ها؛ ۲ برابر هند، ۳/۵ برابر ترکیه و ۲/۵ برابر ژاپن

گروه اقتصادی شهروند، شیوا سعیدی | نحوه خرید مسکن در هر کشوری متفاوت است. این عمل نوعی سرمایه گذاری اقتصادی محسوب می شود که روندهای متعددی دارد. با توجه به اقتصاد کشور، در آمد مردم، میزان مالیات و عوامل متعدد بازار مسکن از غرب به شرق و از کشوری به کشور دیگر متفاوت است. البته باید توجه داشت اکنون لیزینگ مسکن یک فعالیت

اقتصادی مهم محسوب می شود که بخشی از تولید ناخالص ملی هر کشور را تشکیل می دهد. به همین دلیل بسیاری از کشورها مانند هند و ترکیه سازمان هایی را برای سازماندهی این فعالیت راه اندازی کرده اند و کارشناسان اقتصادی به دقت روند نوسان لیزینگ را بررسی می کنند. وام لیزینگ مسکن در نقاط مختلف جهان به ۲

صورت شناور و ثابت ارایه می شود. وام ثابت، وامی با نرخ سود ثابت در طول دوره باز پرداخت است. در مقابل وام لیزینگ شناور نشان دهنده وامی با نرخ سود متغیر در طول دوره باز پرداخت است. برای پرداخت این وام مکانیسم های مختلفی به کار می رود و عواملی مانند در آمد فرد، سن، بهای مسکن و... در آن تاثیر گذار است. در این جا به ۳ کشور مختلف با بازارهای مختلف مسکن

پرداخته ایم و در نهایت آنها را با ایران مقایسه کرده ایم. در این میان هند یکی از فعال ترین بازارهای لیزینگ مسکن دنیا را در اختیار دارد که بسیاری از بانک های خارجی در آن سرمایه گذاری کرده اند و کارشناسان تخمین می زنند در سال های آتی نیز رشد کند. از سوی دیگر ترکیه اقتصادی نوظهور است که ساختارهای لیزینگ مسکن در آن تازه ایجاد شده است. بازار

مسکن این کشور برای بسیاری از اروپاییان جذاب است زیرا در مقایسه با بازار مسکن خود بسیار ارزان تلقی می شود و علاوه بر آن امکان چانه زدن نیز وجود دارد. در نهایت به بازار لیزینگ ژاپن پرداخته ایم. این کشور، اقتصادی تثبیت شده دارد که بازار مسکن آن رکاد است و نرخ سود وام لیزینگ تا ۹۰ درصد بهای مسکن را در بر می گیرد.

هند

آسانی خرید مسکن در بازار ۱۸ میلیارد دلاری

در کشور هند صنعت لیزینگ مسکن بسیار وسیع است و یکی از بخش های مهم خدمات مالی و بیمه در این کشور را تشکیل می دهد. صنعت لیزینگ در هند با عنوان «سرمایه گذاری در مسکن» شناخته می شود. ارزش این صنعت حدود ۱۸ میلیارد دلار است. نسبت تولید ناخالص ملی به وام مسکن در هند ۲/۵ درصد است در حالی که این نسبت در سایر کشورها ۲۵ تا ۶۰ درصد است. بازار لیزینگ مسکن هند طی سال های اخیر پیشرفت زیادی داشته است. در این کشور بانک های تجاری نقشی مهم در توسعه و رشد صنعت لیزینگ مسکن داشته اند.

این صنعت در هند بسیار مهم تلقی می شود اما عاملی تعیین کننده در رشد اقتصادی کشور نیز هست. برای گسترش صنعت لیزینگ نیاز فرآیندهای طولانی از بین رفته اند تا دسترسی به وام های رهن آسان تر شود و به همین منظور قوانین در خصوص زمین و اجارهبها بهبود یافته است. در حال حاضر سهم بانک ها در بخش وام دهی مستقیم افزایش یافته است. برآورد نشان می دهد سهم بانک های تجاری در سرمایه گذاری این بخش در سال ۲۰۰۳ میلادی ۵۷ درصد بوده است.

دو نوع وام مسکن

در این کشور ۲ نوع وام لیزینگ مسکن ارایه می شود که شامل وام رهن با سود ثابت، وام رهن با سود متغیر محاسبه می شود. در هند نرخ سود وام رهن ثابت به طور معمول ۱۲/۵ یا ۲۵ درصد است. در این کشور نرخ سود به هیچ شاخص اقتصادی خاصی مرتبط نمی شود. در هند وام های مسکن مختلفی وجود دارد، مانند وام مسکن تک نرخی که فقط به نرخ سود مبلغ وام گرفته شده بستگی دارد

و ربطی به وام اصلی ندارد و وام GPM که در آن اقساط بازپرداخت در ابتدا کم است و به تدریج طی زمان افزایش می یابد. در مجموع عواملی مانند در آمد مشتری، شرایط مطلوب او و پارامترهای دیگر مشتری میزان وام مسکن او را مشخص می کنند. نرخ سود وام مسکن نیز با توجه به ماهیت وام متفاوت است. از آوریل ۲۰۰۷، سود برای وام هایی با نرخ ثابت ۱۴ تا ۱۴ درصد و برای وام های شناور ۱۰/۷۵ تا ۱۲ درصد با توجه به شرایط مشتری است. هیچ نرخ استاندارد در کل وجود ندارد بنابراین مناسب ترین راه مذاکره برای دریافت وام است. همچنین در این کشور وام ها را می توان تجدید کرد یا بر مدت آن افزود.

موسسات قدرتمند

برای خانه دار شدن مردم

در این کشور فقط بانک ها نیستند که وام مسکن ارایه می کنند بلکه موسسات مالی خاصی هستند که این خدمت را ارایه می کنند، مانند «اتاهاوسینگ فایننس» (اس بی ای هوم لونز»، همچنین برخی شرکت ها مانند IDBI باهاکو پوشش بیمه خاصی برای وام مسکن با حق بیمه پایین ارایه می کنند که ملک را نیز در بر می گیرد. حداقل وام مسکن در هند ۳ لاک است که معادل ۳۰۰ هزار روپیه (۱۲/۴۰۹۹۷۰۴ ریال) است. برای وام هایی با سقف ۲۰ لاک سودی ۱۵ درصدی و برای وام هایی تا ۷۵ لاک، ۲۰ درصد سود دریافت می شود. سود وام های بالای ۷۵ لاک نیز ۲۵ درصد است. حداکثر مدت زمان بازپرداخت وام در اغلب بانک ها و شرکت های مالی در برنامه وام شناور حداکثر ۳۰ سال است. برای بقیه انواع وام های مسکن این بازه ۲۰ ساله



دهلی نو

خواهند بود. البته باید توجه داشت مدت زمان پرداخت وام به شرایط مشتری مانند سن مشتری در زمان تکمیل شدن بازپرداخت و سن ملک در زمان تکمیل نیز بستگی دارد. همچنین براساس سیاست بانک ها، وام هایی بیش از ۷۵ لاک به ۸۰ درصد قیمت ملک تلقی می گیرند و وام های بالای ۷۵ لاک، ۷۵ درصد ملک را در بر می گیرند. همچنین وام های ثابت زیر مجموعه ای دارند. مثلا بسته وام مسکن TruFixedPlus که در آن مشتری به مدت حداقل ۲ سال می تواند اقساط وام را با نرخ ثابتی پرداخت کند. پس از این مدت وام ها به طور خودکار به نرخ تطبیقی منتقل می شوند.

ژاپن

خرید مسکن با وام لیزینگ کم سود

سرنانه تولید ناخالص ملی	۳۷/۱۰۰ دلار
نرخ رشد تولید ناخالص ملی	۲/۰ درصد
نرخ رشد جمعیت	۱۳/۰ درصد

ژاپن اقتصادی تثبیت یافته است که رشد آن بسیار اندک است. بازار مسکن این کشور بسیار جالب است. در میانه دهه ۱۹۹۰ میلادی رکود سبب شد در آمد افراد کاسته و بازار سهام نیز با رکود مواجه شود. نرخ های سود پایین بودند و امکان نداشت از آن کمتر شوند. برای پرداختن به این مشکل لیزینگ مسکن ۱۰۰ ساله نیز معرفی شد. در هر حال حدود ۲۰ سال است که نرخ سود در این کشور ثابت مانده و نرخ سود وام مسکن نیز در مقایسه با بسیاری از نقاط جهان ناچیز است. البته این امر تاثیر منفی در بازار مسکن نداشته است. نرخ کم سود معمولاً به سرمایه گذاری در مسکن و فروش خانه منتهی می شود اما در شرایط

اقتصادی ژاپن چنین نشد و البته بازار مسکن این کشور نیز بسیار عجیب است. نسل جوان این کشور همه به خرید مسکن با وام لیزینگ کم سود ۸۰ درصد بهای مسکن راضی و ر گرفت. البته این اعتقاد دارند، به طوری که این روند در ژاپن به یک هنجار تبدیل شده است. در سال ۲۰۱۲ نرخ سود وام لیزینگ مسکن ۰/۰۵ درصد افزوده شد. نرخ سود برای وام ها براساس نرخ سود ۱۰ ساله سهام تعیین می شود. بانک ژاپن در این میان تصمیم گرفت نرخ تورم را به ۲ درصد برساند تا رونقی به بازار هلیبخشد.

۹۰ درصد بهای مسکن در وام

در این کشور نیز وام لیزینگ مسکن به صورت ثابت و متغیر عرضه می شود و خریدار باید مبلغی را برای پیش پرداخت آماده کند. البته در ژاپن نرخ سود وام متغیر، هر ۶ ماه تغییر می کند. بانک های این کشور برای شهروندان بیش از ۹۰ درصد بهای مسکن را با نرخ های سود مختلف ارایه می کنند. همچنین می توان برای خرید خانه دوم تا ۸۰ درصد بهای مسکن راضی و ر گرفت. البته این

مقایسه شرایط وام و خرید مسکن در ۴ کشور: ایران، هند، ترکیه و ژاپن

شاخص	ایران	هند	ترکیه	ژاپن
نسبت قیمت مسکن به در آمد	۴۱/۸۷	۱۰/۲۹	۶/۸۱	۸/۶۶
وام مسکن به عنوان درصدی از در آمد	۴۸۲/۵۷ درصد	۱۲۷/۴۶ درصد	۸۶/۹۵ درصد	۵۲/۵۶ درصد
شاخص میزان دسترسی به وام مسکن	۰/۴۱	۰/۷۸	۱/۱۵	۱/۹۰
نسبت اجاره بها به در آمد (در مرکز شهر)	۴۰/۳۸	۳۰/۶۷	۱۶/۷۶	۲۵/۶۴
نسبت اجاره بها به در آمد (خارج از مرکز شهر)	۱۸/۶۲	۲۵/۵۶	۱۴/۰۹	۲۷/۳۹
عملکرد ناخالص اجاره بها (مرکز شهر)	۴۹۹۱ درصد	۳۷/۲۶ درصد	۵/۹۷ درصد	۳/۹۰ درصد
عملکرد ناخالص اجاره بها (خارج از مرکز شهر)	۵/۳۷ درصد	۳/۹۱ درصد	۷/۱۰ درصد	۳/۶۵ درصد

* ارقام برحسب دلار است | توضیح: همان گونه که ملاحظه می شود قیمت مسکن نسبت به در آمد در ایران ۲ برابر هند، ۳/۵ برابر ترکیه و ۲/۵ برابر ژاپن است. این در حالی است که میزان دسترسی به وام مسکن نیز در ایران پایین تر از این کشورهاست.

مقایسه هزینه اجاره بهای ماهانه آپارتمان

اجاره بهای ماهانه	ایران	هند	ترکیه	ژاپن
آپارتمان یک خوابه مرکز شهر	۵۰۹/۴۱	۱۷۰/۰۸	۳۸۴/۲۱	۹۳۵/۴۲
آپارتمان یک خوابه خارج مرکز شهر	۲۹۳/۳۸	۱۰۳/۷۲	۲۳۰/۲۶	۵۷۳/۸۳
آپارتمان سه خوابه مرکز شهر	۱/۰۵۷/۶۶	۴۱۳/۵۶	۶۶۵/۸۱	۱/۹۷۸/۴۵
آپارتمان سه خوابه خارج مرکز شهر	۶۲۹/۵۳	۲۵۶/۴۳	۳۸۱/۰۴	۱/۱۷۷/۸۳

* توضیح: مقایسه اجاره بهای ماهانه یک واحد آپارتمان در بین ۴ کشور هدف گویای این نکته است که اگر بخواهید در مرکز شهر یا خارج از شهر در ایران خانهای داشته باشید باید حدود ۳ برابر هند حدود ۲ برابر ترکیه و تقریبا نصف هزینه ژاپنی ها، دلار خرج کنید. هر چند که متراژ های متفاوت نسبت های متفاوتی دارد.

مقایسه قیمت خرید مسکن در ۴ کشور برای هر متر مربع (ارقام به دلار)

بهای خرید آپارتمان	ایران	هند	ترکیه	ژاپن
بهای خرید هر متر مربع آپارتمان در مرکز شهر	۲/۴۲۱/۷۰	۱/۳۱۷/۳۳	۱/۳۸۱/۶۱	۵/۶۴۴/۸۶
بهای خرید هر متر مربع آپارتمان در خارج مرکز شهر	۱/۲۹۴/۷۰	۶۷۵/۷۳	۶۸۲/۰۳	۳/۶۴۶/۱۵

توضیح: درباره خرید آپارتمان نیز شرایط تقریبا مشابه است و قیمت هر متر مربع مسکن در ایران حدود ۲ برابر هند و ترکیه است و نصف ژاپن است. در این مقایسه هم تنها قیمت ها در ژاپن بالاتر از ایران است.

مقایسه سود و در آمد ۴ کشور برای خرید مسکن

در آمد ها و سرمایه گذاری	ایران	هند	ترکیه	ژاپن
میزان در آمد پس از مالیات	۴۴۲/۸۰	۴۸۲/۱۴	۷۵۷/۰۷	۲/۶۸۲/۵۵
سود وام مسکن به صورت درصد سالانه	۲۱/۷۷	۱۰/۹۹	۱۱/۴۶	۲/۰۰

توضیح: مقایسه نرخ سود تسهیلات مسکن ایران با هند و ترکیه حکایت ۲ برابر بودن نرخ در ایران دارد اما در حالی که قیمت ها در ایران بالاتر و میزان دسترسی به وام پایین تر از ۳ کشور دیگر است، نرخ سود ایران ۱۰ برابر بیشتر از ژاپن است؛ حال آنکه میزان در آمد های ایرانیان کمتر از این کشورهاست.

ترکیه

آغاز حل مشکل خانه دار شدن مردم

سرنانه تولید ناخالص ملی	۱۵/۳۰۰ دلار
نرخ رشد تولید ناخالص ملی	۳/۸۰ درصد
نرخ رشد جمعیت	۱/۱۲ درصد

بازار وام و لیزینگ مسکن در ترکیه حوزه ای جدید است که تحولات زیادی در آن ایجاد شده است. از آن جا که ترکیه اقتصادی نوظهور به شمار می رود در مقایسه با هم تیان خود در سراسر جهان بخش لیزینگ مسکن گسترده ای ندارد. به عبارت دیگر مسکن یکی از مشکلات عمده در ترکیه به شمار می رود. شهر سازی بی قاعده با توجه به مهاجرت های کلان و مشکلات اقتصادی، یافتن راه حل برای این مشکل را سخت تر کرده است. در این کشور نرخ مالکیت خانه ۷۰ درصد است که شامل مسکن های غیر قانونی نیز می شود. در حال حاضر ۳ درصد وام های مسکن در این کشور از سیستم سرمایه گذاری خانه تأمین می شود. بانک ها به طور کلی وام مسکن را به عنوان بخشی از محصولات اعتباری مشتری فراهم می کنند و به همین دلیل لیزینگ مسکن براساس اعتبار فقط ۱۰ درصد تولید ناخالص ملی ترکیه است. در مقایسه با اقتصاد های نوظهور دیگر این رقم بسیار کم است و پتانسیل رشد را نشان می دهد. سود های متغیر و کارمزدهای آماده سازی براساس قانون حمایت از مشتری ممنوع است و بانک ها وام های با مدت بازپرداخت ۲۰ ساله ارایه می کنند.

بازپرداخت سریع وام

متوسط بازپرداخت وام بانک ها ۱۳ تا ۴ سال است. در حال حاضر سپرده های بانکی تنها منبع

سرمایه گذاری در بخش لیزینگ برای بانک ها هستند و منبع جایگزینی وجود ندارد. این امر در بازپرداخت وام مشکل ایجاد می کند با توجه به این که نسبت LTV (نشان دهنده میزان وام لیزینگی است که مشتری می تواند به عنوان درصدی از ارزش ملک دریافت کند) در این کشور ۷۵ درصد و متوسط پرداخت به در آمد ۵۰ درصد است. البته موسساتی هم وجود دارند که وعده وام ۱۰۰ درصد را به خریداران خارجی مسکن در ترکیه می دهند. اما باید مصداق داشتن آنها را به دقت بررسی کرد. همچنین با توجه به کوتاه مدت بودن وام ها فقط ۲۰ درصد ثروتمند ترین مردم این کشور می توانند از طریق لیزینگ خانه بخرند و از سوی دیگر دریافت وام لیزینگ مسکن فرآیندی طولانی و وقت گیر بوده که احتمالا ۲ یا ۳ سال طول می کشد.

وام های گران در ترکیه

از سوی دیگر در این کشور نرخ سود بسیار بالاست و خیلی سریع هم تغییر می کند. سیستم سود بانکی این کشور تا حدودی شبیه انگلیس است. البته طیف وسیع وام با توجه به در آمد و شرایط فرد متفاوت خواهد بود. به طوری که طیف سود وام ۵/۳ تا ۷/۵ درصد است. قوانین ترکیه هم مانند بسیاری از بانک های اروپایی، طیف دسترسی محدودی دارد. این امر شامل وام نیز می شود. به این ترتیب

مجموعه کل سود و پدهی های فرد نباید بیش از ۲۵ درصد در آمد خالص فرد باشد که این قانون در انگلیس هم وجود دارد. در ضمن برای دریافت وام مسکن در این کشور باید منبع در آمد ثابت داشت. یکی از نکاتی که در این کشور باید دقت کرد، مدارک مربوط به مسکن است. زیر ساخت و ساز های غیر قانونی در ترکیه به وفور انجام می شود. در این کشور شرکت های متعددی وام لیزینگ مسکن با شرایط مختلف ارایه می کنند. برخی از آنها خواهان پرداخت ۴۰ درصد بهای مسکن به عنوان پیش پرداخت هستند و ۶۰ درصد باقیمانده را می توان طی ۵ سال با اقساط پرداخت کرد. در سال نخست نرخ سود ثابت و ۲۰ درصد کمتر از نرخ بانک است. پس از پرداخت ۵۰ درصد بهای خانه، سندن آن به مالک تحویل داده می شود. در این کشور حداقل میزان وام لیزینگ ۲۰ هزار یورو است و دستیابی به وام مسکن جذاب تر و قابل دسترسی تر از بسیاری از کشورهای اروپایی است. هنوز هم با کمی جست و جو و بررسی می توان در این کشور خانه هایی به بهای ۴۰ هزار دلار یافت. اگر بتوان ۱۰ هزار یورو برای پیش پرداخت ۲۵ درصد بهای خانه پرداخت کرد، می توان با وامی ۳۰ هزار یورویی خانه را خرید البته به شرط آن که حداقل دستمزد فرد پس از مالیات ۵۰۰ یورو باشد.