



مردم مالزی چگونه وام مسکن می گیرند؟ چند درصد سود می دهند؟

معمولا بانک های مالزی دو نوع وام خرید ارائه می کنند: (1) وام سنتی زمان دار (2) وام مسکن انعطاف پذیر.

دنیای اقتصاد نوشت:

معمولا بانک های مالزی دو نوع وام خرید ارائه می کنند: (1) وام سنتی زمان دار (2) وام مسکن انعطاف پذیر. در وام سنتی زمان دار از وام گیرنده خواسته می شود که هر ماهه مبلغی را بابت اقساط بازپرداخت وام، برای مدت زمانی مشخص (به عنوان مثال 30 سال) پرداخت کند. این پرداخت قابل پیش بینی، به وام گیرنده این امکان را می دهد که کنترل بهتری بر نقدینگی خود داشته باشد.

وام مسکن انعطاف پذیر، در اصل همان وام سنتی زماندار است که با یک حساب جاری ترکیب می شود. این نوع از وام ها برای افرادی مناسب است که می خواهند از انعطاف پذیری در پس انداز پول بیشتر در زمان های مختلف بهره مند شوند. در این نوع وام، هر چه وام گیرنده پول بیشتری در حساب جاری خود پس انداز کند، می تواند نرخ بهره وام مسکن خود را کاهش دهد.

نرخ بهره وام مسکن در مالزی

نرخ بهره وام مسکن در مالزی معمولا درصدی کمتر از نرخ بهره پایه است. به عنوان مثال اگر نرخ بهره پایه 6.6 درصد باشد، نرخ بهره وام 4.1 درصد خواهد بود.

شرط حمایت، درآمد پایین و متوسط

اینکه متقاضی استفاده از تسهیلات مالی خرید مسکن چه مبلغی را می تواند به عنوان وام بانکی خرید مسکن بگیرد، به چند موضوع بستگی دارد: (1) ارزش بازاری یا قیمت خرید خانه مورد نظر (2) نوع ملک (به عنوان مثال ساختمان مسکونی یا تجاری است) (3) موقعیت مکانی ملک (4) سوابق وام گیرنده (به عنوان مثال سطح درآمد و...)

بانک ها معمولا حداکثر 80 تا 90 درصد قیمت کل ملک را وام می دهند. این به معنای آن است که برای یک خانه به مبلغ 500 هزار رینگیت، خریدار می تواند مبلغ 400 هزار تا 450 هزار رینگیت وام بانکی دریافت کند و بقیه مبلغ را نقد بپردازد.

با وجود این در مالزی هنوز خیلی ها نمی توانند صاحب خانه شوند. قیمت مسکن در این کشور نسبت به درآمدها بسیار بالاست. خیلی از افراد دارای درآمد متوسط از خانه های اجاره ای استفاده می کنند یا مناطق حومه شهرها را به عنوان محل سکونت خود برمیگزینند. قیمت آپارتمان در کوآلالمپور و سلانگور، معمولا بیش از 500 هزار رینگیت است و این رقم در مناطق خوبی چون پتالینگ جایا به بیش از یک میلیون رینگیت می رسد. این باعث می شود برای فردی که هر ماه درآمد 5 هزار رینگیتی دارد، خرید خانه غیرممکن شود. به همین دلیل دولت مالزی تلاش می کند تا به افراد دارای درآمد پایین تا متوسط در خرید خانه کمک کند. به همین دلیل طرحی را ارائه کرده است موسوم به طرح «وام خانه اول من» که بر اساس آن افراد دارای درآمد ماهانه 5 هزار رینگیت و کمتر، بتوانند از یک وام به مبلغ 100 درصد کل ارزش مسکن استفاده کنند. اما این طرح هنوز نقایصی دارد و نیازمند آن است که افراد شرایط پرداخت اقساطی معادل 2 هزار رینگیت برای یک خانه 400 هزار رینگیتی را داشته باشند. با توجه به آنکه قیمت مسکن در مالزی به سرعت رو به افزایش است، داشتن استطاعت بازپرداخت وام برای قشر ضعیف و متوسط مالزی هر روز دشوارتر می شود.