

مارگیج کی منصوبہ بندی سے متعلق مفید مشورے



گھر کی سرمایہ کاری کے وقت، درج ذیل کو زیر غور رکھنے سے آپ کو رقم کی بچت کرنے اور آئندہ کسی بھی وقت مالی چیلنج کی صورت میں عظیم تر اقتصادی استحکام فراہم کرنے میں مدد مل سکتی ہے جیسے آمدنی کی کمتر سطحیں، زیادہ مابانہ اخراجات اور/یا زیادہ سود کی شرحیں۔

■ زیادہ سے زیادہ مارگیج یا رہن کی رقم کی بجائے نسبتاً کم پر غور کریں جس کی آپ حیثیت رکھتے ہیں

آپ کی زیادہ سے زیادہ کتنے رہن کی حیثیت ہے اس کا تعین کرنے کے لئے رہن کے پیشہ ور حضرات دو سادہ حسابات کا استعمال کرتے ہیں۔ پہلا حساب، آپ کا گراس ڈیبت سروس ریشیو، یہ تخمینہ لگاتا ہے کہ آپ کا مابانہ مکان کا خرچ (رہن کی اصل زراور سود، ٹیکس اور حرارت کاری کے اخراجات اور اگر آپ مشترکہ اختیار خرید رہے ہیں تو مابانہ مشترکہ اختیار کی فیس کا نصف) آپ کی کل مابانہ آمدنی کے 32% سے زیادہ نہیں ہونا چاہئے۔ دوسرا حساب مطالبہ کرتا ہے کہ آپ کے مابانہ قرض کا مکمل بوجھ (مکان فراہمی کا خرچ اور دیگر قرض جیسے کار لون اور کریڈٹ کارڈ کی ادائیگیوں کے بشمول) آپ کی کل مابانہ آمدنی کے 40% سے زیادہ نہ ہو۔ یہ خاکہ آپ کے کل ڈیبت سروس کی نسبت ہے۔ دریں اثناء جب یہ نسبتیں اس زیادہ سے زیادہ رہن اور ادائیگی کا تعین کرنے میں مدد کرتی ہیں جن کے آپ اہل ہیں، تو ان سطحوں پر گھر کیلئے سرمایہ کا حصول آپ کے لئے آپ کے مابانہ بجٹ میں کسی غیر متوقع تبدیلی سے آسانی سے نمٹنے کے لئے زیادہ گنجائش نہیں چھوڑتا ہے۔ نسبتاً کم رہن لینا اس بات کو یقینی بنانے میں مدد کر سکتا ہے کہ آپ کے مابانہ مکان فراہمی کا خرچ آپ کے وسائل کی حدود میں رہتا ہے۔

■ اپنی مابانہ ادائیگیوں پر سود کی بڑھتی ہوئی شرح کے اثر کا جائزہ لیں

پچھلے کچھ سالوں میں، سود کی شرحوں میں تاریخی کمی آئی ہے۔ دریں اثناء جب کہ آج یہ گھر کی ملکیت کو قابل دستیابی بنانے میں مدد کرتا ہے، ساتھ ہی سود کی شرحوں میں اضافے کا آپ کے آئندہ مابانہ مکان فراہمی کے خرچ پر اہم اثر پڑ سکتا ہے۔ مثلاً، 5% شرح سود کے ساتھ \$250,000 کے رہن کی تجدید کرانے والے مالکان مکان شرح سود میں 2% کا اضافہ ہونے پر ادائیگیوں میں مابانہ \$300 کا اضافہ دیکھ سکتے ہیں۔ آج آپ کی مابانہ ادائیگی پر بڑھتی ہوئی شرح سود کے اثر کا جائزہ لینے سے آپ کو مستقبل میں مالی دشواریوں سے بچنے میں مدد مل سکتی ہے۔

■ جلد از جلد رہن سے چھٹکارے کی پلاننگ کریں اور پہلے سے نامعلوم مالی دشواریوں کی صورت میں ("بچاؤ") کی تدبیر کریں -

آپ کا رہن جلد از جلد ادا کرنے، بچت کرنے اور اگر آپ مستقبل میں پہلے سے نامعلوم مالی دشواریوں کا سامنا کرنے سے بچنا چاہتے ہیں اور چین کی سانس لینا چاہتے ہیں تو اس کے بہت سے راستے ہیں۔ اس میں پیش ادائیگی کی مراعات جیسے آپ کے رہن کی اصل رقم میں یکمشت ادائیگیاں کرنے اور اپنی باضابطہ ادائیگی کی رقم میں اضافہ کرنے سے فائدہ اٹھاتے ہوئے ہفتہ واریا ہفتہ میں دو بار زیادہ تیز رفتار ادائیگیاں شامل ہیں۔ مثال کے طور پر، \$ 250,000 کی رہن (5% شرح سود اور 25 سال کی قسط وار ادائیگی) کے لئے ہفتہ میں دو بار باضابطہ ادائیگی کے مقابلہ میں ہفتہ میں دو بار تیز رفتار ادائیگی (\$ 727 بمقابلہ \$ 670) آپ کو جلد از جلد اپنا رہن ادا کرنے کا موقع دیتی ہے۔ آپ صرف 21 سالوں میں رہن کی ادائیگی کر سکتے ہیں اور اپنے سود کی لاگت میں تقریباً \$ 30,000 تک کم کر سکتے ہیں۔ اپنے مالی امور منظم کرتے ہوئے ان موضوعات سے متعلق اضافی معلومات کے لئے اپنے رہن سے متعلقہ پیشہ ور فرد سے دریافت کریں۔

■ اگر آپ کو اپنی مارگیج کی ادائیگی میں دشواری ہو رہی ہے تو مدد طلب کریں

جب غیر متوقع مالی حالات کا آپ کے رہن کی باقاعدہ ادائیگیوں پر اثر پڑے تو، آپ کے لئے فوری اقدام کرنا ضروری ہے۔ جلدی دخل اندازی کے ساتھ، آپ اپنی مالی دشواریوں کا حل تلاش کرنے کے لئے اپنے رہن سے متعلق مارگیج ماہر کے ساتھ مل کر کام کر سکتے ہیں۔ آپ کا رہن سے متعلق پیشہ ور فرد لمبے عرصے تک آپ کے ساتھ مثبت تعلق استوار کرنا اور برقرار رکھنا چاہتا ہے، اور وہ عارضی مالی رکاوٹوں، جن کا آپ سامنا کر سکتے ہیں، سے نمٹنے کے لئے مکمل تجربہ کار اور وسائل سے لیس ہے۔

کینیڈا میں کسی گھر کو کرایہ پر لینے، خریدنے یا مرمت کرنے کے دیگر پہلوؤں کے بارے میں مفت مزید معلومات حاصل کرنے یا کاغذی نقول حاصل کرنے کے لئے، www.cmhc.ca/newcomers دیکھیں۔ 65 سے زیادہ سالوں سے، Canada Mortgage and Housing Corporation (CMHC) کینیڈا کی اقامت کاری کی قومی ایجنسی اور معروضی، قابل اعتبار اقامت کاری کی مہارت کا ذریعہ رہا ہے۔