

نصائح حول تخطيط قروض الرهن العقاري



عند إقدامك على تمويل منزل، يمكنك الاستفادة من الاعتبارات التالية لمساعدتك على توفير المال وتحقيق مستوى أكبر من الاستقرار الاقتصادي في حالة واجهتك تحديات مالية مثل انخفاض مستويات الدخل لديك، و/أو زيادة النفقات الشهرية، و/أو ارتفاع معدلات الفائدة.

■ التفكير في الحصول على قرض بضمان رهن عقاري بمبلغ أقل من الحد الأقصى الذي تستطيع تحمله

يستخدم خبراء الرهن العقاري طريقتي حساب بسيطتين لتحديد الحد الأقصى لقرض الرهن العقاري الذي يمكنك تحمله. طريقة الحساب الأولى هي نسبة إجمالي الدين، وهي تفرز ض أن تكاليف السكن الشهرية (أصل قرض الرهن العقاري وفائدته؛ بالإضافة إلى الضرائب ومصروفات التدفئة، ونصف الرسوم الشهرية للشقة حال شراء شقة في ملكية عقارية مشتركة) يجب ألا تزيد عن 32% من إجمالي الدخل الشهري. أما طريقة الحساب الثانية تقتضي ألا يتجاوز حمل الدين الشهري الكلي (بما في ذلك تكاليف السكن والديون الأخرى، مثل قرض السيارة ودفعات بطاقة الائتمان) 40% من إجمالي دخلك الشهري. ويكون الرقم الناتج هو إجمالي نسبة خدمة الدين. وبينما تساعد هذه النسب على تحديد الحد الأقصى لقرض الرهن العقاري والدفعات التي تستطيع تحملها، إلا أن الحصول على تمويل إسكان بهذه المستويات قد لا يترك لك مساحة للتعامل بصورة مريحة مع التغيرات غير المتوقعة في ميزانيتك الشهرية. ومن ثم، فقد يساعدك الحصول على قرض رهن عقاري بمبلغ أصغر في ضمان الحفاظ على تكاليف الإسكان الشهرية في حدود إمكاناتك.

■ تقييم أثر زيادة معدلات الفائدة على دفعاتك الشهرية

مرت معدلات الفائدة خلال العقود القليلة الماضية بانخفاضات تاريخية. ورغم أن مثل هذه الانخفاضات تسهم في التمكن من تحمل تكلفة ملكية المنازل في الوقت الحاضر، فقد تؤثر زيادة معدلات الفائدة بصورة كبيرة في تكاليف الإسكان الشهرية المتوقعة في المستقبل. على سبيل المثال، عند قيام ملاك منزل بتجديد قرض عقاري بمبلغ 250 ألف دولار كندي بمعدل فائدة قدره 5%، فقد تزيد الدفعات بمبلغ 300 دولار كندي شهرياً إذا ارتفعت معدلات الفائدة بنسبة 2%. وخلاصة القول أن تقييم أثر زيادة معدلات الفائدة على دفعاتك الشهرية في الوقت الحاضر قد يساعدك في تجنب الصعوبات المالية في المستقبل.

■ خطة للتخلص من دفعات الرهن العقاري سريعاً وخلق احتياط من المال تحسباً لوقوع صعوبات مالية غير متوقعة

هنالك عدة طرق لتسديد الرهن العقاري أسرع مما هو مخطط له مع توفير المال مع جعل هناك متنفساً احتياطياً تحسباً لمواجهة صعوبات مالية في المستقبل. ويشمل هذا تسديد دفعات معجلة (تُدفع قبل استحقاقها) سواء كل أسبوع أو أسبوعين، وانتهاز فرصة الامتيازات التي تمنح للدفعات المسبقة كدفع مبلغ مقطوع من أصل الرهن العقاري مع زيادة مبلغ الدفعات الدورية. فإن أخذنا كمثال رهناً عقارياً يبلغ 250 ألف دولار (بمعدل فائدة 5% تُسَدَّد على مدار 25 عاماً)، نجد أن اختيار تسديد دفعات معجلة كل أسبوعين إضافة إلى الدفعات الدورية المحددة كل أسبوعين (أي 727 دولار بدلاً من 670 دولار) يساعدك في تسديد قرضك العقاري بشكل أسرع. إذ يمكنك تسديد الرهن في 21 عاماً فقط مع تقليل مبلغ الفائدة بما يقارب 30 ألف دولار. استفسر من استشاري الرهن العقاري الذي تتعامل معه عن معلومات إضافية حول هذه المسائل عند تجهيز طلب التمويل.

■ طلب المساعدة في حالة مواجهة صعوبة في سداد دفعات قرض الرهن العقاري

عندما تؤثر ظروف مالية غير متوقعة في قدرتك على سداد دفعات منتظمة لقرض الرهن العقاري، فمن المهم أن تتخذ إجراءً سريعاً. فمن خلال التدخل المبكر، يمكنك التعاون مع خبير قروض الرهن العقاري لإيجاد حل للمشاكل المالية التي تواجهك. والواقع أن خبير قروض الرهن العقاري يرغب في توطيد علاقة إيجابية معك، والحفاظ عليها لمدى طويل، وهو مدربٌ بصورة تامة ومزوّد بالأدوات اللازمة لمساعدتك في التعامل مع العقبات المالية المؤقتة التي قد تواجهها.

للاطلاع على مزيد من المعلومات أو للحصول على نسخ ورقية مجانية حول جوانب أخرى تتعلق باستئجار منزل في كندا أو شرائه أو تجديده، يرجى زيارة www.cmhc.ca/newcomers. لقد كانت Canada Mortgage and Housing Corporation (CMHC) على مدى 65 عاماً، ولا زالت هي هيئة الإسكان الوطنية في كندا ومصدراً للإسهامات والخبرات الموضوعية والجديرة بالثقة في قطاع الإسكان.