آپ کے لئے مناسب مارگیج کا انتخاب کرنا

زیادہ تر کنیڈین لوگوں کے لئے گھر خریدنے کا مطلب مارگیج یارہن لینا ہے۔ رہن وہ رقم ہے جو آپ گھر خریدنے کے لئے، اس گھر کو لون کے لئے ضمانت (یا "کولیٹرل") کے طور پر استعمال کرتے ہوئے، ادھار لیتے ہیں۔

کنیڈا میں رہن کی بہت سی الگ الگ قسمیں ہیں ۔ ایسے بہت سے الگ الگ مالی ادارے بھی ہیں جو رہن کے لئے رقم دیتے ہیں، جن میں بینک، ٹرسٹ کمپنیاں، کریڈٹ یونین، کیسیز پاپولیئرز، مالی کمپنیاں اورپنشن فنڈ شامل ہیں ۔ جب انتخاب کے لئے اتنی ساری آپشنز سامنے ہوں تو پھر آپ کو اس بات کا یقین کس طرح ہوسکتا ہے کہ آپ اپنے گھرانے کے لئے سب سے بہتر انتخاب کر رہے ہیں؟

مناسب رہن کا انتخاب کرنے میں آپ کی مدد کرنے کے لئے Canada Mortgage and Housing Corporation (CMHC) کچھ زیادہ عام قسم کے رہن کی درج ذیل فہرست پیش کرتا ہے۔

- **روایتی مارگیج-** ایک رہن جو گھر کی تخمینی قیمت یا قیمت خرید کے 80 فیصد سے زیادہ نہیں ہوتا ہے۔ روایتی رہن پانے کے لئے ضروری ہے کہ آپ اپنی بچت میں سے گھر کی قیمت خرید کا کم سے کم 20 فیصد ڈاؤن پیمنٹ ادا کریں۔
- **بلند تناسب والی مارگیج -** گھر کی قیمت کے 80 فیصد سے زیادہ کے لئے مارگیج لونز ہائی بلند تناسب والی مارگیج میں، آپ ڈاؤن پیمنٹ کے طور پر گھر کی لاگت کا صرف پانچ فیصد بھی ادا کر سکتے ہیں۔ تاہم، اگر آپ بلند تناسب والی مارگیج پاتے ہیں تو آپ کو مارگیج لون کے بیمہ کی بھی ضرورت ہو گی - مارگیج لون کا بیمہ اس صورت میں قرض دہندہ کو تحفظ فراہم کرتا ہے جب آپ لون کی باز ادائیگی نہ کرسکیں اور قرض دینے والے زیادہ تر کنیڈین اداروں کے لئے قانون کے ذریعہ مطلوب ہے کہ وہ اسے کرائیں ۔ CMHC مارگیج لون انشورنس نے پانچ فیصد جیسے معمولی ڈاؤن کے ساتھ اپنا گھر خریدنے میں کئی ملین گھرانوں کی مدد کی ہے۔
- **کھلی مارگیج -** ایک رہن جسے آپ جرمانے کی کوئی اضافی رقم ادا کئے بغیر کسی بھی وقت جزوی یا کلی طور پر دوبارہ ادا کرسکتے ہیں۔ کھلے رہن میں عام طور پر بند رہن کے مقابلہ میں شرح سود زیادہ ہوتا ہے لیکن وہ اسی صورت میں بامعنی ہوسکتے ہیں جب آپ جانتے ہوں کہ آپ جلد ہی اپنا گھر فروخت کر دیں گے یا جب آپ وقت وقت سے اپنے رہن میں اضافی ادائیگیاں کرنے کا منصوبہ رکھتے ہوں۔
- **بند مارگیج -** ایک رہن جو آپ کو اضافی ادائیگیاں کرنے کی اجازت نہیں دیتا ہے یا اگر آپ متعینہ وقت سے پہلے رہن کی ادائیگی کرنا چاہتے ہیں تو آپ سے جرمانہ وصول کرتا ہے۔ بند رہن نسبتا کم شرح سود کی پیشکش کرتے ہیں، لیکن وہ کھلے رہن کے مقابلہ میں کم لچک دار ہوتے ہیں۔
- **متعین شرح والی مارگیج -** ایک رہن جس میں رہن کی مدت کے دوران شرح سود تبدیل نہیں ہوتا ہے۔
- **تغیر پذیر شرح والی مارگیج -** ایک رہن جس میں شرح سود مجموعی مالی منڈی میں ہونے والی تبدیلیوں کے مطابق شرح سود بدلتا رہتا ہے۔ تغیر پذیر شرح والے رہن میں آپ کی ماہانہ ادائیگیاں عام طور پر ایک ہی رہتی ہیں لیکن وہ رقم جس سے اصل یا سود کی ادائیگی ہوتی ہے شرح سود کی تبدیلی کے ساتھ تبدیل ہوتی رہتی ہے۔

67411 22-06-11 Choosing the Right Mortgage For You (Urdu version)

- **قبضہ والی مارگیج** - ایک موجودہ رہن جو گھر بیچنے والا شخص پہلے ہی سے رکھتا ہے اور جسے آپ خریداری کے حصہ کے طور پر قبول کرتے ہیں۔ موجودہ رہن کو قبول کرنے سے تخمینہ اور قانونی فیس پر لگنے والی آپ کی رقم بچ سکتی ہے۔ نیز اس بات پر انحصار کرتے ہوئے کہ شرح سود بڑھ رہا ہے یا کم ہو رہا ہے، قبضہ والے رہن میں نسبتا اس سے کم شرح سود ہوسکتا ہے جو آپ اس صورت میں پاتے جب آپ کسی نئے رہن کے بارے میں بات کرتے ہیں ۔
- **پہلے سے منظور شدہ مارگیج** - ایک رہن جو کسی مخصوص رقم کے لئے پہلے ہی، حتی کہ آپ کے ذریعہ مکان کی تلاش کے آغاز سے پہلے ہی سے منظور شدہ ہے۔ کسی رہن کو پہلے ہی منظور شدہ کرانا، آپ کو پیشگی طور پر یہ بتاتے ہوئے کہ آپ کا قرض دہندہ گھر خریدنے کے لئے فی الواقع آپ کو کتنا لون دینے کے لئے تیار ہے، آپ کی تلاش کو مزید آسان بنانے میں مدد دے سکتا ہے ۔

آپ رہن کب حاصل کریں،رہن کی مدت (یہ اس وقت کی مدت ہے جس پر رہن کے معاہدہ کی متفقہ شرائط، بشمول شرح سود، متعین کی جائیں گی۔ یہ چھ مہینہ سے لے کر دس سالوں تک مختلف ہو سکتی ہے) سے لے کر بے باقی کی مدت (اس وقت کی مدت جس میں آپ کو سارے لون کی باز ادائیگی کرنی ہے) تک ایسے دیگر اختیارات بھی پائے جاتے ہیں جن میں سے آپ انتخاب کر سکتے ہیں۔ مزید معلومات کے لئے اپنے مالی ادارہ، قرض دہندہ یا رہن کے بروکر سے بات کریں ۔

مارگیج سے متعلق دستیاب مختلف اختیارات کا اندازہ لگانے اور اس بات کا تخمینہ کرنے کے لئے کہ آپ کتنی رقم برداشت کرسکتے ہیں آپ CMHC کے مارگیج ایفارڈبلٹی کلکولیٹر کا بھی استعمال کر سکتے ہیں۔ CMHC کی ویب سائٹ www.cmhc.ca پر دیکھیں اور اصطلاحات "ہوم بائنگ ٹولز - کلکولیٹرز" تلاش کریں۔

ہاؤسنگ سے متعلق مزید معلومات کے لئے برائے مہربانی Canada Mortgage and Housing Corporation سے www.cmhc.ca/newcomers پر رابطہ کریں