

إعادة التمويل

إعادة التمويل هي ببساطة أن يحل قرض لديك محل قرض آخر. يمكن أن يحدث هذا مع مُقرضك الحالي أو قد تذهب إلى مُقرض مختلف.

أمر هام: الحصول على قرض هو قرار مالي كبير ويتعين عليك دائماً التروي لتفكر في كل الاختيارات وتتسوق حولك.

لماذا تعيد التمويل؟

هناك العديد من الأسباب وراء تفكيرك في أن يكون إعادة التمويل خيار لك، ويتضمن ذلك توفير الأموال على قرض شراء البيت، أو لأقتراض المزيد من الأموال، أو لتوفير الأموال على قروضك الأخرى، أو لأنك في ضائقة مالية. يمكن أن يكون إعادة التمويل طريقة عظيمة لتوفير الأموال، طالما أنك تأخذ في الحسبان التكلفة الفعلية لإعادة التمويل في حساباتك، ولكن قد يكون هناك العديد من المآزق المستورة. إن إعادة التمويل لأنك في ضائقة مالية يكون بالأخص أمر خطر ويتعين عليك دائماً الحصول على النصيحة أولاً.

ادخر مع اتفاقيات الرهن العقاري الخاصة بنا

تحاول بعض المصالح التجارية اقناع الناس الذين لديهم بالفعل رهن عقاري أن يقوموا بالتحويل إلى خطة رهن عقاري خاصة، وأحياناً تُسمى **خطة خفض الدين (debt reduction plan)** أو **خطة تقليل الرهن العقاري (mortgage minimisation plan)** لتوفير الأموال.

هناك العديد من الاختلافات بين هذه الخطط ولكنهم كلهم يتضمنون أن يقوم المقترض بإعادة التمويل إلى قرض حد التسليف على قرض شراء البيت، أو حساب فرعي **offset account** وعادةً ما يستلزمان استخدام بطاقة الائتمان، ويشملان بلا اختلاف رسوم واضحة تُدفع إلى الشخص أو المصلحة التجارية التي تبيع الخطة.

كقاعدة عامة هذه الخطط ستكلفك لإعدادها أكثر مما ستوفر فيها، وتقتضي ضمناً معدل فائدة أعلى من معظم قروض شراء البيوت الأساسية، وقد تلقي بك في ضائقة مالية إذا أسرفت في الصرف من بطاقة الائتمان. إذا كنت تريد توفير الأموال على قرض شراء بيتك، أفضل طريقة يعتمد عليها هي أن تدفع مبلغ إضافي إلى قرضك الحالي، أو تعيد التمويل إلى معدل فائدة أقل، وليس إلى معدل فائدة أعلى!

دمج الدين أو اتفاقيات الدين

قد يكون أحياناً دمج كل قروضك إلى قرض شخصي واحد أمر مفيد، وخاصة إذا عملت على عدم جلب المزيد من الدين ثانية بعد ذلك. ومع ذلك، يقر الكثير من الناس بأن وجود مُقرض يقوم بدمج كل الديون أصبح أمر صعب. بعض الشركات التي تعلن عن دمج الديون هي بالفعل تبيع **اتفاقيات دين (Debt Agreements)** (بموجب الفقرة 9 من قانون الإفلاس). **قد تكون اتفاقية الدين (Debt Agreement)** اتفاقية الدين مكلفة ولديها الكثير من نفس العواقب مثل **الإفلاس (Bankrupt)**. من المهم للغاية أن تحصل على استشارة مستقلة قبل التفكير في اتفاقية للدين.

إعادة التمويل لدمج الديون إلى قرض شراء بيتك أو لأنك متأخر في دفع أقساط سداد قرض شراء بيتك.

أن تكون في ضائقة مالية أمر مقلق جداً. إذا كنت متأخر في سداد أقساط رهنك العقاري، فقد يكون من الصعب جداً التفاوض مع مُقرضك الذي قد يهددك بأخذ بيتك. حتى إذا كنت تدبر دفع أقساط سداد الرهن، ولكن تم الضغط عليك من قبل دائنين آخرين، فقد يبدو أن أسهل اختيار هو إعادة تمويل قرض شراء بيتك ودمج ديونك للتخلص من كل الدائنين.

قبل أن تقوم بإعادة التمويل خذ نفس عميق وفكر فيما يلي:

- أنت تعرض بيتك إلى الخطر - إذا لم تستطع سداد القرض سوف تخسر بيتك!
- أنت تقطع كل الاختيارات التي قد تكون متاحة أمامك مثل التنازل عن سيارتك (إلى قرض شراء السيارة) أو التفاوض للحصول على ترتيبات دين مخفض أو ترتيبات أقساط السداد مع شركة بطاقتك للائتمان.
- إعادة تمويل ديون بطاقة الائتمان الخاص بك (مثلاً) قد تنقذك (على الأقل حالياً)، ولكنها عادةً لا توفر لك الأموال ولن توفيك عن تنمية المزيد من الديون فيما بعد (وخاصةً إذا كنت تصارع لتدفع أقساط سداد أعلى لقرض شراء بيتك).
- إعادة التمويل عادةً تتكلف الكثير من المال. إذا كنت تعاني من ضائقة مالية الآن، ستكون دائماً أفضل مالياً إذا استطعت التوصل إلى اتفاقية مع الدائنين الحاليين. إذا لم تستطع التفاوض معهم على اتفاقية بنفسك، اسعى لمقابلة مستشار مالي.
- احذر من مُقرضين الملاذ الأخير - راجع قسم **قرض الرهن العقاري السلاب (Predatory Mortgage Lending)**.

دمج دين بطاقة الائتمان - حقيقة الأمر

دمج دين بطاقة الائتمان في قرض شراء بيتك لن يوفر لك بالضرورة الأموال

مع أن معدلات الفائدة لقرض شراء البيوت أقل عامة من معدلات فائدة بطاقات الائتمان، فإن قروض شراء البيوت يتم سدادها عبر فترة طويلة من الوقت، بمعنى إنه قد تظل تدفع المزيد في الفائدة عبر مدة القرض. ينبغي أيضاً أن تضع في الحسبان تكلفة إعادة التمويل. إذا كنت تقوم بإعادة التمويل لتوفر الأموال، فأنت ستكون عادة أفضل ببساطة أن تزيد من المبلغ الذي تدفعه إلى بطاقة الائتمان بدلاً من إعادة التمويل. إذا كنت تقوم بإعادة التمويل لأنك لا تستطيع الإيفاء بأقساط الدين أو لتقلل من الدين، فاسعى في طلب النصيحة!

الأشخاص الذين يقومون بدمج دين بطاقة الائتمان ينتهي بهم الأمر عادةً بمزيد من ديون بطاقة الائتمان

لقد وجدت الأبحاث في الخارج أن المقترضين الذين يقومون بدمج دين بطاقة الائتمان في قروض بيوتهم يجلبون عادةً المزيد من ديون بطاقة الائتمان فيما بعد، يبطلون هدف دمج الديون تماماً. فإذا كان يتعين عليك دمج الدين، تخلص من كل بطاقات الائتمان التي تقوم بتقسيم سدادها. ويظل من الأفضل ألا تقوم بدمج الدين وأن تقوم بسداد دين بطاقة الائتمان الحالي دون الحصول على ديون إضافية.

قرض الرهن العقاري السلاب

هناك مقرضون متخصصون في المقترضين الذين في شديد الحاجة إلى القرض. عادةً ما يعلن هؤلاء المقرضين عن أنفسهم بشعار " تاريخ ائتمان سيء - لا توجد مشكلة" و"مأمور الاحكام المدنية على الباب". يمكنك أن تعرف إنهم مقرضين الملاذ الأخير لأن فترة القرض ستكون قصيرة جداً (عام أو عامين عادةً)، ستدفع رسوم كبيرة إلى السمسار، سيطلب منك توقيع تصريح بأن القرض لأغراض تجارية واستثمارية بينما هذا ليس بالحقيقة، وسيكون قرضك أعلى بشكل ملحوظ بعد إعادة التمويل بسبب كل الرسوم والأتعاب التي تم إضافتها.

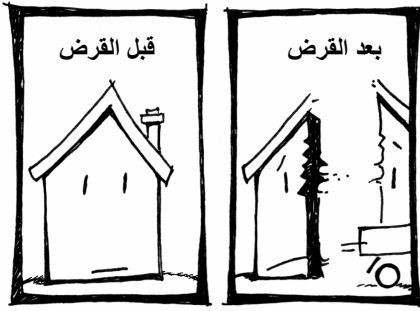
ولأن قرضك سيرتفع بشكل ملحوظ عند إعادة التمويل فمن المحتمل أن تواجه صعوبة في سداد الأقساط. وقد يؤدي هذا إلى خسارة بيتك وأقتناء القليل من الأموال المتبقية (إذا تبقى شيء) بعد سداد قرضك الكبير.

فماذا يمكنك أن تفعل؟ أولاً احصل على الاستشارة، كلما كان مبكراً كلما كان أفضل! قد يكون من الممكن أن تتفاوض مع مقرضك الحالي. حتى لو كان موقفك بلا أمل فقد يكون من الأفضل لبيتك أن يُباع من أن يُعاد تمويله وتحصل على قرض أكبر فقط للعيش في بيتك لمدة سنة واحدة.

قصة علي وليزا

لدى علي وليزا رهن عقاري قدره \$170000. عندما تم الاستغناء عن علي في وظيفته، تخلف عن سداد أقساط الرهن العقاري. وجد علي مع مرور الوقت وظيفة أخرى، ولكن المقرض قال أنهما متأخرين جداً في سداد الأقساط وأنه سيؤخذ منهم البيت وسيُباع إذا لم يدفعوا كل المتأخرات على قرض شراء البيت في خلال 14 يوماً.

رأت ليزا إعلان عن القروض للأشخاص الذين يعانون من ضائقة مالية. تمكن كل من علي وليزا إعادة تمويل قرضهما ولكنه كلفهما أكثر من \$26000، بما في ذلك رسوم التنفيذ على قرضهم القديم. كان لقرضهم الجديد أيضاً معدل فائدة أعلى بكثير وأصبحت في مشكلة ثانية لأن ليزا حامل وقريباً سيتعين عليها ترك العمل. لقد عرضا بيتهما في السوق للبيع ولكن حجم قرضهما الآن أصبح \$205000 وينمو كل يوم بفائدة التقصير. تمت ليزا لو كانا قد باعا بيتهما من عام مضى ووضعاً مبلغ \$35000 الإضافي في حسابهما المصرفي.



الحصول على المساعدة

جهات أخرى

Financial Ombudsman Service (مفوض شكاوى قطاع

المصارف الأسترالية) الخلافات مع المؤسسة المالية أو المقرض:

1300 780 808

Australian Securities and Investment Commission

(المفوض الأسترالي للاستثمارات والسندات المالية): 1300 300 630

خدمة الترجمة الخطية والشفهية

لا يزال يمكنك استخدام هذه الخدمة المجانية وطلب مساعدة مترجم شفهي ليساعدك في شرح مشكلتك إلى إحدى الخدمات المذكورة أعلاه على الرقم:

13 14 50

مشروع لمركز الائتمان القانوني للمستهلكين (نيو ساوث ويلز) لعام 2006.

تتوفر صحائف حقائق أخرى عن هذه السلسلة على

www.cclcnsw.org.au أو على الرقم (02) 9212 4216

الاستشارة المالية

Credit and Debt Hotline (خط المساعدة الائتمانية): معلومات وإحالة

إلى مستشار مالي يمكنه نصيحتك عن الاختيارات المتاحة أمامك إذا كنت متأخر

في الدفع، أو يمكنه التفاوض مع مقرضيك أو إحالتك إلى خدمات أخرى لها

علاقة بذلك: 1800 808 488

الاستشارة القانونية

Consumer Credit Legal Centre (NSW) Inc.

(مركز الائتمان القانوني للمستهلكين "نيو ساوث ويلز"): تعطي استشارة

قانونية مجانية للأشخاص الذين يجدون صعوبة في تسديد قروض الاستهلاك:

(02) 9212 4111

(Law Access) خط المساعدة القانونية يساعد المتصلين في إيجاد المعلومات

والخدمات التي تستطيع مساعدتهم على أفضل وجه في المشاكل القانونية و إجابة

الأسئلة: 1800 806 913