

ABS

சிங்கப்பூர் வங்கிகள் சங்கம்

வீட்டுக் கடன்கள் பற்றி -
வீட்டுக் கடன் எடுப்பதற்கு முன்
வங்கியிடம் கேட்க வேண்டிய
முக்கிய கேள்விகள்

நீங்கள்
தெரிந்துகொள்ள
வேண்டியவை...



வாழ்க்கைக்குச் சிறந்த தேசிய
பொருளாதாரத் திட்டம்
சிங்கப்பூர் வங்கிகள் சங்கம்

வீட்டுக் கடன்கள் பற்றி நீங்கள் அறியவேண்டியவை - வீட்டுக் கடன் எடுப்பதற்குமுன் வங்கியிடம் கேட்கவேண்டிய முக்கிய கேள்விகள்

அறிமுகம்

வீடு வாங்குவது பலருக்கும் தங்கள் வாழ்நாளில் செய்யும் மிகப் பெரிய செலவாக இருக்கும். இதற்காக நீண்டகால நிதிப் பொறுப்பையும் அவர்கள் ஏற்கவேண்டும்.

உரிமையாளர் தங்குவதற்காக வாங்கும் வீட்டுக் கடன்களில் இந்த வழிகாட்டி கவனம் செலுத்துகிறது. வீட்டுக் கடன் அல்லது அடமானக் கடன் என்பது, நீங்கள் வாங்கும் சொத்தை ஈடுவைத்து பெறும் பருவக் கடனாகும். கடன் கொடுக்கும் வங்கிக்கே சொத்தில் முதல் உரிமை இருக்கும். வீட்டுக் கடன் தவணையைக் கட்ட அல்லது முன்பணம் கட்ட அல்லது இரண்டுக்குமே மத்திய சேமநிதி சேமிப்பு பயன்படுத்தப்பட்டிருந்தால், மத்திய சேமநிதிக் கழகத்திற்கு இரண்டாம் உரிமை கிட்டும்.

அடிப்படைகள்

கவனத்தில் கொள்ள வேண்டியவை:

- பொதுவான வழிகாட்டியாக, உங்களது மாதாந்தர வீட்டுக் கடன் தவணைத் தொகையும் கார் கடன் அல்லது தவணைக் கொள்முதல் பொறுப்புகள் போன்ற இதர நீண்டகாலக் கடன் தொகைகளும் உங்களது மாதாந்தர மொத்த வருமானத்தில் 35 விழுக்காட்டுக்கு மேல் இருக்கக்கூடாது.
- கடன் தவணைக் காலத்தில் 1 வட்டி விகித உயர்வு போன்ற எதிர்பாரா சூழ்நிலைகளுக்குத் தயாராக இருக்கவும்.
- வீடு வாங்க மத்திய சேமநிதி சேமிப்பைப் பயன்படுத்தினால், உங்களது மசேநிதி மீட்டி வரம்பு 2 என்னவென்பதைக் கண்டறியவும்.
- தவணைத் தொகை தாமதமானால் இதற்காக வங்கி வட்டி விரிக்கும் என்பதைக் கவனத்தில் கொள்ளவும்.
- உங்கள் தவணைத் தொகையைக் கட்டத் தவறினால், வங்கி கடனை திரும்பக் கேட்டு, உங்கள் சொத்தையும் விற்பதற்காக எடுத்துக்கொள்ளும் என்பதைக் கவனத்தில் கொள்ளவும்.
- உங்கள் சொத்தின் விற்பனையில் கிடைத்த வசூல், எஞ்சிய கடன் மற்றும் வட்டி ஆகியவற்றைவிட குறைவாக இருந்து, அந்தத் தொகையை உங்களால் கட்ட முடியாவிட்டால், வங்கி உங்களைத் திவாலாக்கக்கூடும்.

வீட்டுக் கடன்களுக்குத் தகுதி பெறும் சொத்துகள்

- வீவக வீடுகள்
- கட்டி முடிக்கப்பட்ட தனியார் சொத்துகள்
- கட்டுமானத்தில் உள்ள தனியார் சொத்துகள்

கடன் காலகட்டம்

கடன் கட்டவேண்டிய காலகட்டம் இவ்வாறு அழைக்கப்படுகிறது.

வீட்டுக் கடன்கள்

இரு பரந்த பிரிவுகள் உண்டு:

- நிலை விகிதக் கடன்கள்
- மாறுவிகிதக் கடன்கள்

¹ நிதிநுட்ப வலைத்தளத்தில் www.moneysense.gov.sg இடம்பெறும் "வீடு வாங்குவதும் வீட்டுக் கடன் எடுப்பதும்" பயிற்சித்தரணைப் பார்க்கவும். வீடு வாங்குவதற்குமுன் உங்களுக்கு அது கட்டுப்படியாகுமா என்பதைக் கணிக்க பயிற்சித்தரன் உதவும்.

² உங்களது மத்திய சேமநிதி மீட்டி வரம்பைக் கணக்கிட மத்திய சேமநிதிக் கழகத்தின் வலைத்தளத்தை (www.cpf.gov.sg) பார்க்கவும். வரம்பை நீங்கள் எட்டிவிட்டால், கடன் தவணைத் தொகை முழுவதையும் ரொக்கமாகக் கட்ட நேரிடும்.

இவற்றுக்கிடையிலான வேறுபாடு என்ன?

நிலை விகிதக் கடன்கள்	மாறுவிகிதக் கடன்கள்
<p>வட்டி விகிதம் முதல் சில ஆண்டுகளுக்கு நிலையாக இருப்பதற்கு உத்தரவாதம் உண்டு. எனவே, இந்தக் காலகட்டத்தில் மாதாந்தர தவணைத் தொகை நிலையாக இருக்கும். (காலகட்டத்தின்போது கூடுதல் கடன் எடுக்கப்படாமலும் கடன் காலகட்டத்தில் மாற்றம் இல்லாமலும் இருந்தால்)</p> <p>நீங்கள் வீட்டுக் கடன் எடுக்கும்போது வட்டி விகிதங்கள் குறைவாக இருந்தால், அல்லது கடனின் முதல் சில ஆண்டுகளில் நிச்சயத்துடன் வரவு செலவை நீங்கள் திட்டமிட விரும்பினால் இது பொருத்தமான தேர்வாகும். ஏனெனில், நடப்பிலுள்ள வட்டி விகிதங்கள் அதிகரித்தாலும் சரிந்தாலும் நிலை வட்டி விகிதம் மாறவே மாறாது. நிலை விகிதக் காலகட்டத்திற்குப் பிறகு, வட்டி விகிதம் மாறுவிகிதமாகிவிடும். அதன்பிறகு மாறுவிகிதக் கடனாகவே இருக்கும்.</p>	<p>வட்டி விகிதம் நிலையானதல்ல. வங்கி அதை மாற்றலாம். இந்த மாறுவிகிதம், வங்கி நிர்ணயிக்கும் குறிப்பு விகிதத்தை (reference rate) மட்டக்குறியாகக் கொண்டிருக்கும்.</p> <p>குறிப்பு விகிதம் உயர்ந்தால், உங்களது வீட்டுக் கடன் வட்டி விகிதமும் மாதாந்தர தவணையும் உயரும். குறிப்பு விகிதம் சரிந்தால், உங்களது வீட்டுக் கடன் விகிதமும் மாதாந்தர தவணையும் சரியாக்கம் செய்யப்படும்.</p>

தகவல் தெரிவிப்பு³

அ. வட்டி விகிதத்தில் மாற்றங்கள்

உங்கள் வீட்டுக் கடனின் வட்டி விகிதத்தை மாற்றுவதற்கு முன்பாகவே (வழக்கமாக 30 நாட்கள்) வங்கிகள் உங்களிடம் தெரியப்படுத்தவேண்டும்.

ஆ. கடன் விதிமுறைகள், நிபந்தனைகளில் மாற்றங்கள்

உங்கள் கடன் ஒப்பந்தத்தின் விதிமுறைகள், நிபந்தனைகளை மாற்றுவதற்கு முன்பாகவே (வழக்கமாக 30 நாட்கள்) வங்கிகள் உங்களிடம் தெரியப்படுத்தவேண்டும்.

கடனை அடைத்து அல்லது மாற்று நிதி ஏற்பாடு செய்து, கடன் ஒப்பந்தத்தை நீங்கள் மாற்றியமைக்க விரும்பினால், அதற்கும்கூட நீங்கள் வங்கியிடம் தெரியப்படுத்தி அதன் இணக்கத்தைப் பெறவேண்டும்.

நீங்கள் செய்யவிரும்பும் மாற்றங்களுக்கு எவ்விதத்தில் தகவல் தெரிவிக்கவேண்டும் என வங்கியிடம் கேளுங்கள்.

பல இடங்களில் விசாரித்துப் பாருங்கள் - இரண்டோடு நிறுத்தவேண்டாம்

- பல இடங்களில் விசாரித்துப் பார்த்து, உங்களது நிதி நிலைக்கு மிகவும் பொருத்தமான கடன் திட்டத்தைத் தேடி எடுங்கள்.
- விளம்பரங்கள், வட்டி விகிதங்கள் அல்லது அன்பளிப்புகள் ஆகியவற்றின் முடிவில் அவசரமாக தீர்மானம் எடுத்துவிடாதீர்கள்.
- பின்வரும் அம்சங்களை ஒப்பிட்டுப் பாருங்கள்:
 - வட்டி விகிதங்கள்
 - விலகமுடியாத காலகட்டம் மற்றும் கட்டணங்கள்

³ சிங்கப்பூர் வங்கிகள் சங்கம் (ABS) வெளியிட்ட பயனீட்டாளர் வங்கி நடைமுறை நெறியின்படி, விதிமுறைகள், நிபந்தனைகள், வட்டி விகிதங்கள், கட்டணங்கள் ஆகியவற்றை செய்யும் மாற்றங்களை அமலாக்குவதற்கு முன்பு, வங்கிகள் தகவல் தெரிவித்து கால அவகாசம் தரவேண்டும்.

- ரத்து செய்வதற்கான கட்டணங்கள்
- மதிப்பீடு, சட்டச் சேவைகள் மற்றும் தீ காப்புறுதி போன்ற கட்டணங்களுக்கு வங்கி தந்த தள்ளுபடிகள்
- நீங்கள் மாற்றுநிதி ஏற்பாடு செய்ய நினைத்தால், விலகமுடியாத காலகட்டத்திற்குப் பிந்திய வட்டி விகிதத்தையும், நீங்கள் தற்போது கட்டும் விகிதத்தையும் ஒப்பிட்டுப் பாருங்கள்.
- இணையத்தில் வங்கிக் கடன் விவரங்கள் திரட்டும்போது, சில விவரங்கள் அண்மை விவரங்களாக இருக்காது என்பதைக் கவனத்தில் கொள்ளவும். எப்போதும் ஆகப்புதிய அம்சங்கள் பற்றி உங்கள் வங்கியிடம் பேசுங்கள்.

வங்கியிடம் கேட்க வேண்டியவை

அடிப்படைகளைத் தெரிந்துகொண்ட பிறகு, எந்தக் கடனை எடுப்பது என்று தீர்மானிப்பதற்கு முன்பாக கடன் தரும் வங்கியிடம் நீங்கள் சில முக்கிய கேள்விகளைக் கேட்கவேண்டும். இக்கேள்விகளோடு இடம்பெறும் எளிதில் புரிந்துகொள்ளக்கூடிய விளக்கங்கள், வீட்டுக் கடனின் பொது அம்சங்களை மேற்கோள் காட்டுகின்றன.

தகுதி விதிகள்

1அ. வீட்டுக் கடன் பெற நான் தகுதி பெறுகிறேனா?

கடன் வாங்குவோருக்கு வங்கிகள் பொதுவாக தகுதி விதிகளை விதிக்கும். தகுதி விதிகளில் இவை அடங்கும்:

- குறைந்தபட்ச வருமானம்
- குறைந்தபட்ச மற்றும் அதிகபட்ச வயது
- குடியரிமை தகுதி

குறைந்தபட்சக் கடன் தொகையையும் வங்கிகள் நிர்ணயிக்கும். அதாவது, நீங்கள் குறைந்தது இந்தத் தொகை அளவுக்கு வீட்டுக் கடன் எடுக்கவேண்டும்.

1ஆ. நான் சொந்தத் தொழில் செய்தால் அல்லது எனக்கு சீரான வருமானம் இல்லாவிட்டால் நான் தகுதி பெறுவேனா?

வங்கி பயன்படுத்தும் விதிகளைப் பொறுத்து இதற்கான பதில் அமையும்.

வட்டி விகிதங்கள்

2அ. நிலை விகிதக் கடனின் வட்டி விகிதங்கள்

வட்டி விகிதங்கள் எவ்வளவு காலத்திற்கு நிலையாக இருக்கும்? அதன்பிறகு விதிக்கப்படும் வட்டி விகிதம் ஏதேனும் குறிப்பு விகிதத்தை மட்டக்குறியாக கொண்டிருக்குமா? அப்படி இருந்தால், குறிப்பு விகிதம் என்ன?

நிலை விகிதக் கடன்களுக்கு, வட்டி விகிதங்கள் முதல் சில ஆண்டுகளுக்கு நிலையாக இருப்பதற்கு உத்தரவாதம் உண்டு. அதன்பிறகு, வட்டி விகிதம் மாறுபடுவதோடு, குறிப்பு விகிதத்தை மட்டக்குறியாகக் கொண்டிருக்கும் (கேள்வி 3 பார்க்கவும்).

குறிப்பு விகிதம்:

- வங்கி வகுத்த வரையறைகளால் நிர்ணயிக்கப்படும் அல்லது
- சிங்கப்பூர் அனைத்து வங்கி சலுகை விகிதம்6, சிங்கப்பூர் பண்டமாற்று சலுகை விகிதம்7 அல்லது மசேநிதி சாதாரணக் கணக்கிற்கு மசேநிதிக் கழகம் தரும் வட்டி விகிதம் போன்ற பொது நிதிக் குறியீடுகளை மட்டக்குறியாகக் கொண்டிருக்கலாம்.

⁴ சிங்கப்பூர் அனைத்து வங்கி சலுகை விகிதம் அல்லது SIBOR என்பது வங்கிகள் ஒன்று மற்றொன்றிடமிருந்து பெறும் கைமாறுகளின் விகிதமாகும்.

⁵ சிங்கப்பூர் பண்டமாற்று சலுகை விகிதம் என்பது SIBOR மற்றும் வங்கிகளின் கடனளிப்புச் செலவுகளை உள்ளடக்கும். சிங்கப்பூர் பண்டமாற்று சலுகை விகிதமும் SIBOR விகிதமும் பிசினஸ் டைம்ஸ் பத்திரிகையில் வெளியிடப்படுகின்றன.

நிலை விகித காலகட்டத்தைச் சலுகை காலமாகக் கருதலாம். ஏனெனில், இந்தக் காலகட்டத்தின் விகிதங்கள், அதன்பிறகு வரவிருக்கும் மாறுவிகிதத்தைவிட பொதுவாகக் குறைவாகவே இருக்கும்.

2ஆ. மாறுவிகிதக் கடனின் வட்டி விகிதங்கள்

வட்டி விகிதம் ஏதாவது குறிப்பு விகிதத்தை மட்டக்குறியாகக் கொண்டிருக்குமா? அவ்வாறு இருந்தால், குறிப்பு விகிதம் என்ன?

நிலை விகிதக் கடன்களைப் போலவே, மாறுவிகிதக் கடன்களின் வட்டி விகிதங்களும் பொதுவாக குறிப்பு விகிதத்தை மட்டக்குறியாகக் கொண்டிருக்கும்.

குறிப்பு விகிதம்:

- வங்கி வகுத்த வரையறைகளால் நிர்ணயிக்கப்படும் அல்லது
- சிங்கப்பூர் அனைத்து வங்கி சலுகை விகிதம்⁶, சிங்கப்பூர் பண்டமாற்று சலுகை விகிதம்⁷ அல்லது மசேநிதி சாதாரணக் கணக்கிற்கு மசேநிதிக் கழகம் தரும் வட்டி விகிதம் போன்ற பொது ந்திக் குறியீடுகளை மட்டக்குறியாகக் கொண்டிருக்கலாம்.

பெரும்பாலும், முதல் சில ஆண்டுகளின் மாறுவிகித வட்டி, அதன்பிறகு விதிக்கப்படும் மாறுவிகித வட்டியைவிட குறைவாக இருக்கும். இந்தக் குறைவான மாறுவிகிதத்தைச் சலுகையாகக் கருதலாம். கடனின் முதல் சில ஆண்டுகளில் தள்ளுபடி அல்லது குறிப்பு விகிதத்தில் ஊக்கமதிப்புடன் மாறுவிகித வட்டி வழங்கப்படுகிறது.

எடுத்துக்காட்டுகள்:

அட்டவணை 1

மாறுவிகித வீட்டுக் கடன்கள்	முதல் ஆண்டு வட்டி விகிதம்	இரண்டாம் ஆண்டு வட்டி விகிதம்	மூன்றாம் ஆண்டு வட்டி விகிதம்	நான்காம் ஆண்டு வட்டி விகிதம்
திட்டம் 1: குறிப்பு விகிதத்தில் தள்ளுபடி	குறிப்பு விகிதத்தில் 3% கழிப்பு	குறிப்பு விகிதத்தில் 2% கழிப்பு	குறிப்பு விகிதத்தில் 1% கழிப்பு	குறிப்பு விகிதம்
திட்டம் 2: குறிப்பு விகிதத்தில் ஊக்கமதிப்பு	குறிப்பு விகிதத்துடன் 0.25%	குறிப்பு விகிதத்துடன் 0.50%	குறிப்பு விகிதத்துடன் 0.75%	குறிப்பு விகிதத்துடன் 1%

தள்ளுபடியையும் ஊக்கமதிப்பையும் வழக்கமாக மாற்றமுடியாது என்றாலும், குறிப்பு விகிதத்தை வங்கி எந்நேரத்திலும் மாற்றமுடியும். உங்கள் கடனின் குறிப்பு விகிதத்தை பாதிக்கக்கூடியவற்றை அறிய கேள்வி 3 பார்க்கவும்.

2இ. வீட்டுக் கடனுக்கு வங்கி எப்போதிலிருந்து வட்டி விதிக்கத் தொடங்கும்.

வீட்டுக் கடன் வழங்கப்படும் தேதியிலிருந்து மட்டுமே வங்கிகள் வட்டி விதிக்கத் தொடங்கும். கடனளிப்புக் கடிதத்தின் தேதி போன்ற வேறு எந்தத் தேதியில் இருந்தும் வட்டி விதிக்கப்படாது. கடன் எப்போது வழங்கப்பட்டது என்பதையும், மறு மாதத்தில் இருந்து செலுத்தப்படவேண்டிய மாதாந்தரத் தவணைத் தொகை அல்லது வட்டி விவரங்களையும் வங்கி உங்களிடம் தெரியப்படுத்தும்.

குறிப்பு விகிதங்கள்

3. என் கடனின் குறிப்பு விகிதம் எவற்றால் பாதிக்கப்படக்கூடும்? கடன் காலகட்டத்தில் வங்கி எத்தனை முறை குறிப்பு விகிதத்தை மாற்ற முடியும்? குறிப்பு விகிதம் இந்தக் கடனுக்கு உரித்தானதா? வட்டி விகித மாற்றம் அமலாவதற்கு முன் வங்கி எனக்கு எவ்வளவு கால அவகாசம் தரவேண்டும்?

குறிப்பு விகிதங்கள் வங்கிக்கு வங்கி வேறுபடும். ஒரே வங்கியிலும் கூட, ஒரு கடன் திட்டத்திற்கும் மற்றொன்றுக்கும் குறிப்பு விகிதங்கள் வேறுபடக்கூடும். குறிப்பு விகிதங்களின் மட்டக்குறியாக ஏற்கப்படும் பொதுவாகக் கிடைக்கும் நிதிக் குறியீடுகள் வழக்கமாக எந்த ஒரு வங்கியாலும் நிர்ணயிக்கப்படுவதில்லை. எடுத்துக்காட்டாக, சிங்கப்பூர் அனைத்து வங்கி சலுகை விகிதம் (SIBOR) மற்றும் சிங்கப்பூர் பண்டமாற்று சலுகை விகிதம் போன்றவை தனி ஒரு வங்கியின் செயலைப் பிரதிபலிக்காமல் சந்தை நிலவரங்களைப் பிரதிபலிக்கும்.

ஒரு வங்கி தனது கடன்களுக்குச் சொந்த குறிப்பு விகிதத்தையும் வகுக்கலாம். இதில் சில அம்சங்களை வங்கி கவனத்தில் கொள்ளும்:-

- கடன் எடுக்கும் சமயத்தில் வங்கியின் தொழில் மற்றும் நிதியளிப்புச் செலவுகள் போன்ற நடப்பிலுள்ள சந்தை நிலவரங்கள்
- பின்வரும் குறிப்பிட்ட கடன் விவரங்கள்:
 - வட்டி விகித அமைப்புமுறை (எ.கா. நிலை அல்லது மாறுவிகிதம்)
 - கடன் காலகட்டம்
 - சொத்து வகை
 - சொத்து மேம்பாட்டின் நிலை (அதாவது, கட்டி முடிக்கப்பட்டதா அல்லது கட்டுமானத்தில் உள்ளதா)
 - தேவைப்படும் நிதியளிப்பின் விழுக்காடு

வங்கி குறிப்பு விகிதத்தை நிர்ணயிக்கும் கடன்களுக்கு, வங்கி எந்நேரத்திலும் குறிப்பு விகிதத்தை மாற்றமுடியும்.

பயனீட்டாளர் வங்கி நடைமுறை நெறியின்கீழ், குறிப்பு விகித மாற்றங்கள் அமலாவதற்கு முன்பாக (வழக்கமாக 30 நாட்கள்) வங்கிகள் உங்களிடம் தெரியப்படுத்தவேண்டும். இருந்தாலும், வட்டி விகிதத்தை நிர்ணயிப்பதற்கான தேதி முன்சுட்டியே தீர்மானிக்கப்பட்டு, வங்கியும் வாடிக்கையாளரும் அதை ஏற்றுக்கொண்ட நிலையில், விகித மாற்றத்திற்கான முன்னறிவிப்பு காலகட்டம் பொருந்தாது. எடுத்துக்காட்டாக, SIBOR போன்ற சந்தை குறியீட்டை மட்டக்குறியாகக் கொண்ட கடன்களைக் குறிப்பிடலாம். ஆனாலும், விகித மாற்றத்திற்கான காரணத்தை வங்கிகள் விளக்கியாகவேண்டும்.

உணரப்படும் வட்டி விகிதம்

4. கடன் காலகட்டம் முழுவதும் உணரப்படும் வட்டி விகிதம் (EIR⁶) என்ன?

கடன் காலகட்டம் முழுவதும் நீங்கள் ஏற்கும் வட்டிச் செலவை வருடாந்தர அடிப்படையில் EIR காட்டுகிறது. EIR எவ்வளவு குறைவாக இருக்கிறதோ, அந்த அளவுக்குக் கடன் காலகட்டத்தின் வட்டிச் செலவும் குறைவாக இருக்கும்.

கடனின் குறிப்பிட்ட காலகட்டத்தில், எடுத்துக்காட்டாக முதல் மூன்று ஆண்டுகளில், விளம்பரம் செய்யப்படும் விகிதத்தைவிட EIR அதிகமாக இருக்கலாம். ஏனெனில், விளம்பரம் செய்யப்பட்ட விகிதம், அந்தக் குறிப்பிட்ட காலகட்டத்தில் விதிக்கப்படும் வட்டியை மட்டுமே காட்டுகிறது.

6. நிதிநிலை விதிகளின்படி, EIR என்பது, கடன் காலகட்டம் முழுவதும் வழங்கப்பட்ட கடன் தொகை(கள்) மற்றும் மாதாந்தரத் தவணைத் தொகைகள் ஆகியவற்றின் அடிப்படையில் கணக்கிடப்படும் வருமானத்தின் உள் விகிதமாகும்.

உதாரணமாக, நீங்கள் 30 ஆண்டு காலகட்டத்திற்கு \$500,000 கடன் தொகையைப் பின்வரும் வட்டி விகிதத்துடன் எடுக்கிறீர்கள் (நடப்பு குறிப்பு விகிதம் 5% என்ற அடிப்படையில்):

வட்டி விகிதம்	
முதல் ஆண்டு	குறிப்பு விகிதத்தில் ஆண்டுக்கு 3% கழிப்பு = ஆண்டுக்கு 2%
2ம் ஆண்டு	குறிப்பு விகிதத்தில் ஆண்டுக்கு 2% கழிப்பு = ஆண்டுக்கு 3%
3ம் ஆண்டு	குறிப்பு விகிதத்தில் ஆண்டுக்கு 1% கழிப்பு = ஆண்டுக்கு 4%
4ம் ஆண்டு முதல்	குறிப்பு விகிதத்தில் ஆண்டுக்கு 5%

மாதாந்தர குறைப்பு முறையில் வட்டி கணக்கிடப்பட்டு, குறிப்பு விகிதத்தில் எவ்வித மாற்றமும் இல்லாவிட்டால், 30 ஆண்டு காலத்தின் EIR 4.62% ஆகும். கடனில் அல்லது குறிப்பு விகிதத்தில் எவ்வித மாற்றமும் செய்யப்படாவிட்டால், நீங்கள் 30 ஆண்டுகளுக்கு 4.62% வட்டி விகிதம் செலுத்துவீர்கள்.

வெவ்வேறு வட்டி விகிதங்களும் கடன் காலகட்டங்களும் கொண்ட கடன் திட்டங்களை ஒப்பிட்டுப் பார்க்க அனுமதிக்கும் பொது அடிப்படையாக EIR விளங்குகிறது. வெவ்வேறு கடன் திட்டங்களைப் பரிசீலிக்கும்போது, பின்வரும் இரண்டையும் ஒப்பிடுவது பயனுள்ளது.

(அ) வங்கி சலுகை விகிதங்கள் விதிக்கும் (அதாவது குறிப்பு விகிதத்தில் தள்ளுபடிகள்) அல்லது வட்டி விகிதம் நிலையாக இருக்கும் முதல் சில ஆண்டுகளின் வட்டி விகிதங்கள்.

(ஆ) கடன் காலகட்டம் முழுவதன் வட்டிச் செலவைக் காட்டும் EIR. உங்கள் கடனின் EIR என்னவென்று வங்கியிடம் நீங்கள் கேட்கலாம்.

EIR பற்றி கவனிக்கவேண்டிய குறிப்புகள்:

- நடப்பிலுள்ள வட்டி விகிதங்கள், கடன் தொகை வழங்கீடு(கள்), மற்றும் கடன் காலகட்டம் முழுவதன் மாதாந்தர தவணைத் தொகைகள் ஆகியவற்றை அடிப்படையாகக் கொண்டு இது கணக்கிடப்படுகிறது.
- வட்டி விகித மாற்றங்கள் உட்பட உங்கள் கடனில் மாற்றங்கள் இருந்தால் இது திருத்தப்படும். எனவே, உங்கள் கடனில் மாற்றங்கள் இருந்தால், எஞ்சிய கடன் காலகட்டத்தின் EIR என்னவென்று வங்கியிடம் கேட்டுப் பெறுங்கள்.
- சொத்து கட்டுமானத்தில் இருந்தால் இதை உறுதிப்படுத்தமுடியாது. ஏனெனில், கடன் காலகட்டத்தை நிர்ணயிக்க முடியாது.

கடன் அடைப்பு

5. வீட்டுக் கடன் தவணைத் திட்டத்தின்கீழ், மாதாந்தர குறைப்பு, வருடாந்தர குறைப்பு அல்லது வேறு எந்த அடிப்படையில் வட்டி கணக்கிடப்படுகிறது? இந்தக் கடனுக்குக் கணக்கிடப்பட்ட வட்டியை, வேறு அடிப்படையில் கணக்கிடப்படும் வட்டியோடு எப்படி ஒப்பிடுவது?

வீட்டுக் கடன் வழக்கமாக மாதாந்தர தவணைத் தொகைகளாக அடைக்கப்படுகிறது. ஒவ்வொரு தவணைத் தொகையிலும் இரு பகுதிகள் அடங்கும்: மூலத்தொகை அடைப்பும் வட்டிக் கட்டணமும்.

தவணைத் தொகை இவற்றைப் பொறுத்திருக்கும்:

- கடன் மூலத்தொகை
- கடன் காலகட்டம்
- வட்டி விகிதம்
- வட்டி கணக்கிடப்படும் முறை

வட்டி கணக்கிட அடிக்கடி பயன்படுத்தப்படும் இரு முறைகள் வருமாறு:

- மாதாந்தர குறைப்பு (அல்லது monthly-rest) அடிப்படையில்
 - ஒவ்வொரு மாதமும் கட்டப்படும் மூலக் கடன் தொகை, எஞ்சிய மூலக் கடன் தொகையைக் குறைக்கும்.
 - மறு மாதத்தின் வட்டி, அம்மாதத் தொடக்கத்தில் எஞ்சியிருந்த மூலக் கடன் தொகையின் அடிப்படையில் கணக்கிடப்படும்.
 - ஒரு மாதத்தில் விதிக்கப்படும் வட்டி விகிதம், கடனை அம்மாதத்தில் பயன்படுத்தியதற்கான அசல் செலவாகும். எனவே, இதுவே அம்மாதத்திற்கான உணரப்படும் வட்டி விகிதம். இது **கேள்வி 4ல்** இடம்பெற்ற உணரப்படும் வட்டி விகிதத்தில் இருந்து மாறுபட்டது. கேள்வி 4ன் விகிதம், கடன் காலகட்டம் முழுவதற்குமான வட்டிச் செலவைக் காட்டியது.
- வருடாந்தர குறைப்பு (அல்லது annual-rest) அடிப்படையில்:
 - இம்முறையின்கீழ், வாடிக்கையாளர்கள் மாத அடிப்படையில் கடனைக் கட்டி வந்தாலும், தவணைத் தொகையும் வட்டி கணக்கீடும் ஆண்டு அடிப்படையில் செய்யப்படும்.
 - இம்முறையின்கீழ், விளம்பரம் செய்யப்பட்ட விகிதத்தைவிட EIR அதிகமாக இருக்கும்.

குறிப்பு: வட்டிக் கட்டணங்கள் எத்தனை முறை கணக்கிடப்படுகிறதோ, அந்த அளவுக்குக் கடன் காலகட்டத்தில் கட்டும் வட்டியும் குறைவாக இருக்கும். அதாவது, மாதாந்தரக் குறைப்புள்ள கடனுக்குச் செலுத்தும் மொத்த வட்டி, வருடாந்தரக் குறைப்புள்ள கடனுக்குக் கட்டும் மொத்த வட்டியைவிட குறைவு.

6. ஒவ்வொரு மாதமும் அல்லது ஒவ்வோர் ஆண்டும் செலுத்தவேண்டிய தவணைத் தொகை என்ன? வட்டி கட்டவும் மூலக் கடன் தொகையை அடைக்கவும் இதிலிருந்து எவ்வளவு செல்கிறது? இந்தக் கடனுக்கு கடன் அடைப்பு ஏற்பாட்டை நான் பெற முடியுமா?

நீங்கள் எடுக்க நினைக்கும் வீட்டுக் கடனின் முக்கிய விவரங்களை (கீழ்க்காணும் அட்டவணை 2ல் சுருக்கமாக உள்ளது) வங்கியிடம் கேளுங்கள். ஒவ்வொரு மாதமும் நீங்கள் கட்டவேண்டிய தொகை, சலுகை விகிதங்களை அனுபவிக்கும் தொடக்க ஆண்டுகளில் செலுத்தவேண்டிய வட்டி, கடன் காலகட்டம் முழுவதும் கட்டும் வட்டி ஆகியவற்றை நீங்கள் மேலும் புரிந்துகொள்ள இது உதவும்.

அட்டவணை 2.

ஆண்டு	ஆண்டுக்குரிய வட்டி விகிதம்*	மாதாந்தர தவணைத் தொகை	சலுகை விகிதங்கள் வழங்கப்படும் முதல் 3 ஆண்டுகளில்* செலுத்தவேண்டிய தொகை	கடன் காலகட்டம் முழுவதும் செலுத்தும் தொகை
1	குறிப்பு விகிதத்தில் --- % கழிப்பு	\$ _____	அ) முதல் 3* ஆண்டுகளில் செலுத்த வேண்டிய மொத்த வட்டி: \$ _____	ஈ) கடன் கால கட்டம் முழுவதும் செலுத்த வேண்டிய மொத்த வட்டி: \$ _____
2	குறிப்பு விகிதத்தில் -- % கழிப்பு	\$ _____	ஆ) முதல் 3* ஆண்டுகளில் செலுத்த வேண்டிய மொத்த தவணைத்தொகை: \$ _____	உ) கடன் காலகட்டம் முழுவதும் செலுத்த வேண்டிய மொத்த தவணைத்தொகை: \$ _____
3*	குறிப்பு விகிதத்தில் --- % கழிப்பு	\$ _____	இ) முதல் 3* ஆண்டுகளில் கட்டும் ஒவ்வொரு வெள்ளியிலும், \$0.\$ _____ (அ/ஆ) வட்டி செலுத்தச் சொல்கிறது	ஊ) கடன் காலகட்டம் முழுவதும் கட்டும் ஒவ்வொரு வெள்ளியிலும், \$0.\$ _____ (ஈ/உ) வட்டி செலுத்தச் சொல்கிறது.
அடுத்தவை	குறிப்பு விகிதம்	\$ _____		

* **குறிப்பு:** முதல் மூன்று ஆண்டுகளில் சலுகை விகிதங்கள் (குறிப்பு விகிதத்தில் தள்ளுபடி) வழங்கப்படுவதாகவும், அந்த மூன்று ஆண்டுகளில் குறிப்பு விகிதத்தில் மாற்றமில்லை என்றும் மேற்காணும் அட்டவணை ஊகிக்கிறது.

மேல்விவரங்களுக்குக் கடன் அடைப்பு ஏற்பாட்டை (கடன் தீர்ப்பு அட்டவணை என்றும் அழைக்கப்படுவது) பார்க்கவும். வங்கிகள் தாங்கள் வழங்கும் கடன்களுக்கு இதுபோன்ற ஏற்பாட்டைத் தாள் வடிவில் அல்லது வங்கி வலைத்தளத்தில் வெளியிடும்.

கடன் அடைப்பு ஏற்பாட்டில் இவை இடம்பெறும்:

(அ) கடன் காலகட்டம் முழுவதற்குமான உங்களது மாதாந்தர தவணைத் தொகை. கடன் எடுக்கும் வசதி உங்களுக்கு இருக்கிறதா என்பதை நீங்கள் கணிக்க இது உதவும். பொதுவான வழிகாட்டியாக, உங்கள் வீட்டுக் கடனின் மாதாந்தரத் தவணைத் தொகையும், மற்ற நீண்ட கால கடன்களும், உங்களது மாதாந்தர மொத்த வருமானத்தில் 35 விழுக்காட்டுக்கு மேல் இருக்கக்கூடாது.

(ஆ) மாதாந்தரத் தவணைத் தொகையிலிருந்து மூலக் கடன் தொகையை அடைக்கவும் வட்டி கட்டவும் எவ்வளவு செல்கிறது என்ற விவரமும், கடன் காலகட்டம் முழுவதற்கும் கட்டவேண்டிய மொத்த வட்டியும் இடம்பெறும். கூடுதல் காலகட்டம் நீடிக்கும் கடனின் மாதாந்தரத் தவணைத் தொகை, குறுகிய காலகட்டமுள்ள கடனின் தவணையைவிட குறைவாக இருக்கும். ஆனால், கூடுதல் காலகட்டமுள்ள அல்லது கடன் மூலத்தொகை அதிகமாக உள்ள கடனுக்கு நீங்கள் அதிக வட்டி கட்டுவீர்கள்.

(இ) கடன் எப்போது கட்டி முடிக்கப்படும். வீட்டுக் கடனை அடைக்க உங்களது மத்திய சேமநிதி பணத்தை நீங்கள் பயன்படுத்தினால், சேமநிதிப் பணத்தை மீட்கவேண்டிய 55 வயதுக்குள் உங்கள் அடமானக் கடனை நீங்கள் அடைத்துவிடுவது நல்லது. ஏனெனில், 55 வயதுக்குப் பிறகு மத்திய சேமநிதி சந்தாவுக்குக் கிடைக்கும் வட்டி விகிதம் குறையும்.

வெவ்வேறு கடன் திட்டங்களைப் பரிசீலிக்கும்போது, அவற்றின் கடன் அடைப்பு ஏற்பாட்டையும் ஒப்பிட்டுப் பார்க்கவும். சலுகை விகிதங்கள் அல்லது நிலை விகிதங்கள் வழங்கப்படும் தொடக்க ஆண்டுகளில் செலுத்தும் மொத்த வட்டியையும், கடன் காலகட்டம் முழுவதும் கட்டவேண்டிய மொத்த வட்டியையும் கவனிக்கவும்.

கடன் அடைப்பு ஏற்பாடுகள்

- நடப்பிலுள்ள வட்டி விகிதங்கள், கடன் வழங்கப்படும் உத்தேச தேதி(கள்), எஞ்சிய இருப்புகள் மற்றும் கடன் காலகட்டம் ஆகியவற்றின் அடிப்படையில் கணக்கிடப்படுகிறது.
- வட்டி விகிதம் அல்லது கடன் காலகட்டம் அல்லது இரண்டிலும் ஏற்படும் மாற்றங்கள் உட்பட, உங்கள் கடனில் ஏதேனும் மாற்றங்கள் செய்யப்பட்டால், இது திருத்தப்படும். உங்கள் கடனில் மாற்றங்கள் ஏற்படும் போதெல்லாம், கடன் அடைப்பு ஏற்பாட்டைத் திருத்திக் காட்டுமாறு கடன் கொடுத்த வங்கியிடம் கேளுங்கள்.

செலுத்தப்படும் வட்டித் தொகையைக் குறைக்கக்கூடிய அல்லது கடனை முன்கூட்டியே அடைக்கக்கூடிய வாய்ப்புகள் பற்றியும் உங்கள் வங்கியுடன் நீங்கள் கலந்து பேசலாம். எடுத்துக்காட்டாக, நீங்கள் இவற்றைப் பற்றி யோசிக்கலாம்:

- கடன் காலகட்டத்தைக் குறைத்தல்
- உங்கள் மாதாந்தரத் தவணையை அதிகரித்தல்
- கடன் தொகையைக் குறைக்க கடனில் ஒரு பகுதியை அல்லது முழுவதையும் முன்கூட்டியே கட்டுதல்.

உங்களது மாதாந்தரத் தவணைத் தொகையை மாற்றவும், முன்பட்டுவாடா செய்யவும் என்ன கேள்வி கேட்கவேண்டும் என்பதை அறிய தயவுசெய்து **கேள்விகள் 8 மற்றும் 10 பார்க்கவும்.**

7. என் வீட்டுக் கடன் கணக்கின் அறிக்கைகள் எனக்குத் தரப்படுமா?

உங்கள் வீட்டுக் கடனின் ஆண்டு அறிக்கையை வங்கிகள் தரும். பின்வரும் பரிவர்த்தனைகள் அதில் இடம்பெறும்:

- வட்டிக் கட்டணங்கள்
- மாதந்தோறும் செலுத்திய தவணைத்தொகை
- செய்யப்பட்ட முன்பட்டுவாடாக்கள்
- ஆண்டின்போது செலுத்திய மொத்த வட்டி

வேண்டுகோளின் பேரில் இடைக்கால அறிக்கைகளையும் வங்கிகள் வழங்கக்கூடும். ஆனால் சில வங்கிகள் இச்சேவைக்குக் கட்டணம் விதிக்கக்கூடும்.

8. கடன் காலகட்டத்தின்போது மாதாந்தரத் தவணைத் தொகையை நான் மாற்றமுடியுமா? இதற்கென ஏதேனும் கட்டணம் கட்டவேண்டுமா? இதற்கான விதிமுறைகளும் நிபந்தனைகளும் என்ன?

சில வீட்டுக் கடன்கள், கடன் காலகட்டத்தின்போது மாதாந்தரத் தவணைத் தொகையை மாற்றக்கூடிய நீக்குப்போக்கை அளிக்கும். ஆனால், கடன் அடைப்பிலுள்ள நீக்குப்போக்கால் மட்டுமே கடன் திட்டத்தைத் தேர்ந்தெடுக்கவேண்டாம். உங்கள் வங்கியிடம் கேளுங்கள்:

- இதற்கு ஏதேனும் கட்டணங்கள் உண்டா
- மாற்றம் நடப்புக்கு வருவதற்குமுன் தரவேண்டிய கால அவகாசம் என்ன
- ஏற்கப்படும் குறைந்தபட்ச தவணைத் தொகை என்ன

இந்த விவரங்கள் பெரும்பாலும் கடன் ஒப்பந்தத்தில் இடம்பெற்றாலும், முன்கூட்டியே கேட்டறிவது நல்லது.

தள்ளுபடிகளும் இதர அம்சங்களும்

9அ. இந்தக் கடனின் மற்ற முக்கிய அம்சங்கள் யாவை, அவை மாறக்கூடுமா?

சில வீட்டுக் கடன் திட்டங்கள் முதல் நோக்கில் தெரிவதைவிட அதிக சிக்கலானவை. இதோ சில எடுத்துக்காட்டுகள்:

- கடனின் ஒரு பகுதிக்கு நிலை விகித வட்டியும், மற்றொரு பகுதிக்கு மாறுவிகித வட்டியும் விதிக்கப்படும்.
- ஈடுகட்டல்கள் கொண்ட கடன்கள்: வங்கியில் உள்ள வைப்புக் கணக்கு ஈட்டும் வட்டி, வீட்டுக் கடனுக்குச் செலுத்தவேண்டிய வட்டியைச் செலுத்தப் பயன்படுத்தப்படும்.
- மாதாந்தர தவணைத் தொகை, சொத்து மதிப்பில் ஒரு விழுக்காடாக இருக்கும் கடன்கள்.

வங்கியின் விளம்பரக் கையேட்டையும், விதிமுறைகள், நிபந்தனைகள் ஆகியவற்றையும் கவனமாகப் படித்து, சிறப்பு அம்சங்கள் எவ்வாறு செயல்படும் என்பதைப் புரிந்துகொள்ளவும். இந்த அம்சங்கள் மாறக்கூடியவையாக இருந்தால், கடன் திட்டத்தின் கவர்ச்சி இழக்கப்படும் அல்லது குறைக்கப்படும்.

இந்த அம்சங்களை மாற்றும் உரிமை வங்கிக்கு உண்டா என்பதையும், உத்தேச மாற்றங்களை நீங்கள் விரும்பாவிட்டால் என்ன செய்யலாம் என்பதையும் வங்கியிடம் கேளுங்கள்.

9ஆ. இந்தக் கடன் என்னென்ன சிறப்பு மதிப்புகளை (value adds) வழங்குகிறது? என் கடனை முன்கூட்டியே அடைத்தால் அல்லது மாற்று நிதி ஏற்பாடு செய்தால், இந்தச் சிறப்பு மதிப்புகளை நாங்கள் திருப்பித் தர வேண்டுமா?

கவர்ச்சிகரமான வட்டி விகிதங்கள் தவிர, வீட்டுக் கடன்களோடு இதர சிறப்பு மதிப்புகளும் வரக்கூடும். அவற்றில் சில:

- சட்டக் கட்டணத் தள்ளுபடி
- இலவச தீ காப்புறுதி
- இலவச மதிப்பீடு

விலகமுடியாத அல்லது முன்பட்டுவாடா காலகட்டம் முடிவதற்கு முன்பாக வீட்டுக் கடன் முழுவதையும் நீங்கள் அடைத்துவிட்டால், இந்தச் சிறப்பு மதிப்புகள் அனைத்தையும் அல்லது அவற்றில் சிலவற்றை நீங்கள் திருப்பித் தரவேண்டும் என்பதைக் கவனத்தில் கொள்ளவும் (கேள்வி 10 பார்க்கவும்). நீங்கள் பரிசீலிக்கும் கடன் திட்டத்தின் விதிமுறைகளையும் நிபந்தனைகளையும் கவனமாகப் படித்து இவற்றைப் புரிந்து கொள்ளவும்.

9இ. எவ்வித தள்ளுபடியும் இல்லாத நிலையில், வங்கி பரிந்துரைக்கும் சட்ட நிறுவனம் அல்லது காப்புறுதி நிறுவனத்தின் சேவையை நான் பயன்படுத்துவது நல்லதா?

பொதுவாக, கடன் கொடுக்கும் வங்கி பரிந்துரைக்கும் வழக்கறிஞரை அல்லது காப்புறுதி நிறுவனத்தை நீங்கள் பயன்படுத்தினால், உங்கள் கட்டணம் குறைவாக இருக்கக்கூடும். ஆனால், முடிவெடுப்பதற்கு முன்பாக, மற்ற சட்ட நிறுவனங்கள் அல்லது காப்புறுதி நிறுவனங்கள் விதிக்கும் கட்டணங்களையும் சந்தாவையும் ஒப்பிட்டுப் பார்க்க நீங்கள் விரும்பலாம்.

முன்பட்டுவாடா

10. விலகமுடியாத காலகட்டம் என்ன, முன்பட்டுவாடா கட்டணம் எவ்வளவு? கடனில் ஒரு பகுதியை அல்லது முழுவதையும் முன்கூட்டியே அடைக்க விரும்பினால், வங்கியிடம் எவ்வளவு காலம் முன்கூட்டியே தெரிவிக்கவேண்டும்?

கடன் காலகட்டத்தின்போது நீங்கள் மொத்தத் தொகைகளை (அல்லது முன்பட்டுவாடாக்கள்) கட்ட விரும்பலாம். அவ்வாறு செய்வதற்கு முன்பாக நீங்கள் வங்கியிடம் தெரியப்படுத்தவேண்டும்.

பின்வரும் சூழ்நிலைகளில் வங்கிகள் அபராதம் அல்லது கட்டணம் விதிக்கக்கூடும்:

- முன்கூட்டியே தெரியப்படுத்தாமல் முன்பட்டுவாடா செய்தல்
- குறிப்பிட்ட காலம் முடிவதற்குள் எஞ்சிய கடனை முழுமையாகக் கட்டுதல் ("விலகமுடியாத காலகட்டம்" அல்லது முன்பட்டுவாடா காலகட்டம்" எனப்படும்)
- விலகமுடியாத காலகட்டத்தில் முன்பட்டுவாடா செய்ததன் விளைவாக, எஞ்சிய மூலக் கடன் தொகை, குறைந்தபட்ச இருப்புக்குக் கீழே குறைந்துவிடுதல்.

பின்வரும் நிலைகளில் வீட்டுக் கடனின் விதிமுறைகளையும் நிபந்தனைகளையும் படித்துப் பார்க்கவும் அல்லது முன்பட்டுவாடா விதிகள் பற்றி வங்கியிடம் கேட்டறியவும்:

- கடன் எடுப்பதற்கு முன்
- ஏற்கனவே கடன் எடுத்திருந்தால் முன்பட்டுவாடா செய்ய விரும்பும் போதெல்லாம்..

கட்டணங்கள்

11. கடனின் வெவ்வேறு வகை கட்டணங்கள் யாவை?

பின்வருபவற்றுக்குக் கட்டணங்கள் விதிக்கப்படும்:

- கடன் விண்ணப்பத்தைப் பரிசீலித்தல்
- கடன் அளிப்பை ஏற்றபிறகு கடனை எடுக்காதிருத்தல்
- தாமதமாகத் தவணைத்தொகை கட்டுதல்
- கடன் காலகட்டத்தை மாற்றுதல்
- தற்போதைய கடன் காலகட்டத்தில் வேறு கடன் திட்டத்திற்கு மாறுதல்
- விலகமுடியாத காலகட்டத்தின்போது கடனில் ஒரு பகுதியை அல்லது முழுவதையும் முன்பட்டுவாடா செய்தல்
- கடன் ஏற்பாட்டை மாற்றியமைத்தல்

நீங்கள் விரும்பும் கடனுக்குப் பொருந்தும் கட்டணங்களின் பட்டியலை வங்கியிடம் கேட்டுப் பெறுங்கள். விலகமுடியாத காலகட்டத்திலும், அதற்குப் பிந்திய காலகட்டத்திலும் செலுத்தவேண்டிய கட்டணங்களையும் கேட்டறியுங்கள். அப்போதுதான், விலகமுடியாத காலகட்டத்திற்குப் பிந்திய வட்டி விகிதம் உங்களுக்குச் சாதகமாக இருந்தால், மாற்று நிதி ஏற்பாடுகள் செய்யும் சாத்தியத்தை நீங்கள் ஆராயலாம்.

பத்திரங்கள், விதிமுறைகள் மற்றும் நிபந்தனைகள்

12. என்னென்ன கடன் பத்திரங்கள் என்னிடம் தரப்படும்?

வங்கி தரும் கடன் பத்திரங்களில் இவை அடங்கும்:

- கடன் அளிப்புக் கடிதம்
- வீட்டுக் கடனின் விதிமுறைகள் மற்றும் நிபந்தனைகள்
- கட்டணப் பட்டியல் போன்ற இதர பத்திரங்கள்

கடன் பத்திரங்கள் குறித்து **செய்யவேண்டியதும் செய்யக்கூடாததும்:**

- பிணக்குகளைத் தவிர்த்திட, வங்கி ஊழியர்கள் வாய்வழி தெரிவிக்கும் வார்த்தைகளை மட்டுமே நம்பியிருக்கவேண்டாம். சாத்தியப்படி எழுத்துபூர்வ பத்திரங்களைப் பெறவும்.
- வட்டி விகிதங்கள், கட்டணங்கள், விதிமுறைகள் மற்றும் நிபந்தனைகள், மேலும் வீட்டுக் கடனின் சிறப்பு மதிப்புகள் (எ.கா. சட்டக் கட்டணத் தள்ளுபடி) போன்றவை தொடர்பான சிறிய அச்சிலான குறிப்புகளை எப்போதும் கவனத்தில் கொள்ளவும்.
- கையெழுத்திடுவதற்கு முன் அனைத்து பத்திரங்களையும் சரிபார்க்கவும்.
- நீங்கள் சிறப்பு கவனம் காட்டவேண்டிய முக்கிய கூறுகளைச் சுட்டிக்காட்டுமாறு வங்கி ஊழியரிடம் அல்லது உங்கள் வழக்கறிஞரிடம் கேளுங்கள்.
- குறிப்பிட்ட சில விதிமுறைகள் மற்றும் நிபந்தனைகள் எவ்வாறு பொருந்தும் என்பது உறுதியாகத் தெரியாவிட்டால் விளக்கம் கேளுங்கள். இவற்றுடன் தொடர்பு இருக்கலாம்:
 - இவற்றைச் செய்வதற்கான வங்கியின் உரிமை
 - கடனாளிக்கு முன் அறிவிப்பு தராமல் அல்லது அவரது இணக்கத்தைப் பெறாமல் எஞ்சிய வீட்டுக் கடன் முழுவதையும் அல்லது அதில் ஒரு பகுதியைக் கட்டுமாறு கடனாளியிடம் கேட்டல்
 - கடனாளிக்கு முன் அறிவிப்பு தராமல் அல்லது அவரது இணக்கத்தைப் பெறாமல் கடனை ரத்து செய்தல்
 - வீட்டுக் கடனின் எஞ்சிய தொகையை அடைக்க, வங்கியில் கடனாளி வைத்திருக்கும் சேமிப்பு அல்லது வைப்புக் கணக்குகளிலிருந்து தொகையைக் கழித்தல்
 - இரண்டு அல்லது அதற்கும் மேற்பட்டோர் எடுக்கும் வீட்டுக் கடன் ஒப்பந்தத்தில் “கூட்டாகவும் பலராகவும் பொறுப்பேற்று” என்ற கூற்றைச் சார்ந்திருத்தல். கடன் அடைக்கப்படுவதற்கு முன்பு கடன் எடுத்தவர்களில் ஒருவர் இறந்துவிட்டால், காணாமல் போய்விட்டால் அல்லது திவாலாகிவிட்டால், எஞ்சிய தொகையை மற்ற கடனாளிகளிடம் இருந்து கோரும் உரிமையை இக்கூற்று வங்கிக்குத் தருகிறது என்பதைக் கவனத்தில் கொள்ளவும்.
 - சொத்தின் மதிப்பு எஞ்சிய கடனைவிட குறைவாக இருந்தால், குறிப்பிட்ட சில நடவடிக்கைகளை எடுத்தல் (இந்நிலையை “எதிர்மறை மதிப்பு” அல்லது “எதிர்மறை பங்குமுதல்” என்பார்கள்)

13. எழுத்திலான கடன் விதிமுறைகளும் நிபந்தனைகளும் கலந்து பேசப்பட்ட அல்லது வழங்கப்பட்டவற்றிலிருந்து வேறுபட்டால் என்ன செய்வது?

ஏதேனும் முரண்பாடுகள் இருந்தால் வங்கியிடம் இதுபற்றி எடுத்துச் சொல்லவும்.

14. என் வீட்டுக் கடனின் விதிமுறைகள், நிபந்தனைகளில் வங்கி உத்தேசிக்கும் மாற்றங்கள் குறித்து எனக்கு அக்கறை எழுந்தால் என்ன செய்வது?

மாற்றங்கள் செய்யப்படுவது ஏன் என்பதை நீங்கள் புரிந்து கொள்ளவேண்டும். மாற்றம் உங்களை எவ்வாறு பாதிக்கும் என்பது உறுதியாகத் தெரியாவிட்டால், அல்லது மாற்றம் உங்களுக்குப் பிடிக்காவிட்டால், வங்கி ஊழியரிடம் பேசுங்கள். புதிய விதிமுறை அல்லது நிபந்தனை நடப்புக்கு வருவதற்கு முன்பு இதைச் செய்யவேண்டும். உத்தேச மாற்றங்களில் எதையேனும் மாற்றியமைக்க வங்கி இணங்கினால், அதை எழுத்து வடிவில் கேட்டுப் பெறவும்.

மாற்று நிதி ஏற்பாடு

15. மாற்று நிதி ஏற்பாடு என்றால் என்ன? கடனுக்கு மாற்று நிதி ஏற்பாடு செய்ய தீர்மானித்தால் அதற்கான நடைமுறைகளும் செலவுகளும் என்னென்ன?

மாற்று நிதி ஏற்பாடு என்பது தற்போதைய வங்கியில் அல்லது வேறு இடத்தில் புதிய வீட்டுக் கடனுக்கு நீங்கள் மாறுவதைக் குறிக்கிறது. உங்களது தற்போதைய வங்கியில் குறைந்த வட்டி விகிதமுள்ள புதிய கடனுக்கு மாறுவதை மாற்றுவிலை அல்லது மாறுபாடு என்பார்கள்.

உங்கள் வீட்டுக் கடனை ஐந்தாண்டுகளுக்கு ஒருமுறை மறுபரிசீலனை செய்து, மாற்று நிதி ஏற்பாடு சாதகமாக அமையுமா என்று ஆராயவும். குறிப்பாக, விலகமுடியாத காலகட்டத்திற்குப் பிறகு செய்வது நல்லது. மற்ற வங்கிகளிடம் விவரம் கேட்பதற்கு முன்பாக உங்களது தற்போதைய வங்கியின் மாற்றுவிலை வாய்ப்புகளைக் கேட்டறியவும்.

மாற்று நிதி ஏற்பாடு செய்வதற்குமுன், எது உங்களுக்குச் சாதகமானது என சிந்திக்கவும்:

- உங்களது நடப்பு கடன் திட்டத்தில் நீடித்தல்
- உங்களது தற்போதைய வங்கியில் வேறு கடன் திட்டத்திற்கு மாறுதல் அல்லது
- வேறு வங்கியில் மாற்று நிதி ஏற்பாட்டுக் கடன் எடுத்தல்

பின்வரும் விவரங்களை உங்களது தற்போதைய வங்கியிடம் கேட்கவும்:

- தற்போதைய கடனை ரத்து செய்தால் கட்டணம் விதிக்கப்படுமா
- தற்போதைய கடனை அதைவிட நல்ல விலையுள்ள கடனுக்கு மாற்றமுடியுமா
- இதுபோன்ற மாற்றத்திற்குக் கட்டணம் விதிக்கப்படுமா
- புதிய கடனுக்கு விலகமுடியாத காலகட்டம் இருக்குமா, அப்படி இருந்தால் காலகட்டமும் கட்டணங்களும் என்ன.

நீங்கள் எடுக்க நினைக்கும் மாற்று நிதி ஏற்பாட்டை வழங்கும் வங்கியிடம், மாற்று நிதி ஏற்பாடு உங்களுக்கு எவ்வகையில் சாதகமாக இருக்கும் என்று காட்டச் சொல்லவும்.

ஒப்பிடவும்:

- நடப்பு கடன் திட்டத்தின் அண்மை கடன் அடைப்பு ஏற்பாட்டையும், நீங்கள் எடுக்க நினைக்கும் மாற்று நிதி ஏற்பாட்டையும் ஒப்பிட்டு, செலுத்தத்தக்க வட்டியைக் கணக்குப் பார்க்கவும்.
- நடப்பு கடன் திட்டத்தின் விளம்பரம் செய்யப்பட்ட விகிதங்கள், உணரப்படும் வட்டி விகிதம் (EIR) ஆகியவற்றையும், நீங்கள் எடுக்க நினைக்கும் மாற்றுக் கடன் திட்டங்களின் விவரங்களையும் ஒப்பிடவும்.

கடனில் மாற்றம் செய்யப்பட்டால், தவணைத் தொகை, வட்டிக் கட்டணம், உணரப்படும் வட்டி விகிதம் ஆகியவையும் மாறும் என்பதைக் கவனத்தில் கொள்ளவும்.

மாற்று நிதி ஏற்பாடு அல்லது மாறுபாட்டுக் கடன் திட்டத்தை எடுப்பதற்கு முன்பாக:

- புதிய கடன் திட்டத்தின் விதிமுறைகள், நிபந்தனைகள் ஆகியவற்றைப் படித்து, திட்டம் என்ன வழங்குகிறது என்பதைப் புரிந்துகொள்ளவும்.
- உங்கள் கடனுக்கு மாற்று நிதி ஏற்பாடு செய்யும்போது, மத்திய சேமநிதி வீடமைப்புத் தொகை மீட்பு வரம்பு என்னவென்பதைக் கண்டறியவும்.
 - நீங்கள் 2002 செப்டம்பருக்கு முன்பு வாங்கிய சொத்துக்கு மாற்று நிதி ஏற்பாடு செய்தால், மாற்று நிதி ஏற்பாடு செய்யும் வங்கி வழங்கிய கடன் அளிப்பு கடிதத்திலுள்ள தேதியில் நிலவிய மத்திய சேமநிதி வீடமைப்புத் தொகை மீட்பு வரம்புக்கு உட்படுவீர்கள் என்பதைக் கவனத்தில் கொள்ளவும்.
 - நீங்கள் 2002 செப்டம்பருக்குப் பிறகு வாங்கிய சொத்துக்கு மாற்று நிதி ஏற்பாடு செய்தால், சொத்து வாங்கிய தேதியில் நிலவிய மத்திய சேமநிதி வீடமைப்புத் தொகை மீட்பு வரம்புக்கு உட்படுவீர்கள்.

வீடமைப்பு குறித்த மத்திய சேமநிதிக் கழக விதிகளின் அண்மை நிலவரத்தை அறிய, அடிக்கடி கழகத்தின் வலைத்தளத்தைப் பார்க்கவும்.

பணம் கட்டத் தவறுதல்

16. என் வீட்டுக் கடனின் மாதாந்தரத் தவணைத் தொகையை நான் கட்டத் தவறினால் என்னவாகும்?

உங்களது மாதாந்தரத் தவணையை நீங்கள் கட்டத் தவறினால், பின்வருபவற்றை வங்கி செய்யலாம்:

- “பணம் கட்டத் தவறிய சம்பவத்தை” அறிவித்து, கடனைத் திரும்பக் கேட்கலாம்.
- வட்டி விகிதத்தை உயர்த்தலாம்
- எஞ்சிய கடன் தொகையையும் செலுத்தப்படாத வட்டியையும் மீட்க, உங்கள் மீது வழக்கு தொடுக்கலாம் அல்லது உங்கள் சொத்தை விற்க நடவடிக்கை எடுக்கலாம் (அல்லது இரண்டையும் செய்யலாம்). சொத்து விற்பனையின் வசூல், எஞ்சியக் கடனை அடைக்க போதுமானதாக இல்லாவிடில், எஞ்சியக் கடன் தொகையைக் கேட்டும் வங்கி உங்கள் மீது வழக்கு தொடுக்கலாம்.
- உங்களைத் தவிரவாக்க நடவடிக்கை எடுக்கலாம்

இதுபோன்ற சூழ்நிலைகளைத் தவிர்த்திட, நீங்கள்

- உங்களுக்குக் கட்டுப்படியாகாத கடன் திட்டத்தை எடுக்காதிருக்கலாம்.
- எதிர்பாராத நிதி நிலையைச் சந்தித்து (எ.கா. திடீரென வேலை இழப்பு), மாதாந்தரத் தவணைத் தொகையைக் கட்டச் சிரமமாக இருந்தால், உடனடியாக வங்கியுடன் தொடர்பு கொண்டு உதவி கேட்கலாம்.
- தவணைத் தொகையைக் கட்டத் தவறும் வரை காத்திருக்காமல் செயலில் இறங்கலாம்.

உங்களது புதிய வீட்டுக்குக் கடன் எடுப்பது குறித்த நுட்பங்களைத் தெரிந்து கொண்ட பிறகு, வீட்டுரிமையாளராகும் பயணம் செம்மையாக ஈடேற இந்த நுட்பங்களைப் பயன்படுத்துங்கள்!