

Membiaya semula kediaman anda secara ringkas bermaksud meminjam semula daripada peminjam ataupun institusi kewangan menggunakan harta anda itu. Ada beberapa sebab mengapa pembiayaan semula ataupun gadai janji mungkin pilihan untuk dipertimbangkan oleh pemilik kediaman, antaranya ia menawarkan mudah tunai, membolehkan anda menyusun semula hutang dan mendapatkan kadar faedah lebih rendah bagi pinjaman anda. Pembiayaan semula menguntungkan khususnya apabila anda memerlukan tunai. Bagaimanapun, ini hanya mungkin jika nilai pasaran semasa rumah adalah lebih daripada jumlah yang anda berhutang dengan bank.

Sebagai contoh, katakan rumah yang anda beli tiga tahun yang lepas bernilai RM250,000 dan baki pinjaman ialah RM190,000. Jadi, jika anda memutuskan untuk membiaya semula kediaman itu anda boleh mendapatkan tunai tambahan sehingga RM50,000, selepas menolak bayaran guaman dan penebusan. Bagaimanapun, anda perlu berhati-hati dalam menggadai janji ekuiti dengan tunai. Jika anda berhasrat membelanjakan wang itu bagi percutian istimewa atau membeli kereta idaman anda, anda sebenarnya akan menanggung faedah baginya untuk baki tempoh pinjaman semula itu. Wang gadai janji itu lazimnya digunakan untuk melangsaikan hutang. Ia digunakan untuk menjelaskan baki hutang kad kredit, pinjaman peribadi dan sehinggakan overdraf. Dengan itu, hanya perlu membuat satu bayaran sebulan, bagi pembiayaan semula, yang menjadikan hutang lebih mudah untuk diuruskan. Semasa institusi-institusi kewangan menyaksikan persaingan sengit bagi mendapatkan peminjam, para pengguna kini mempunyai banyak pilihan dan terima kasih kerana kadar faedah lebih rendah yang ditawarkan berbanding pakej pinjaman perumahan biasa. Sudah tiba masa untuk mendapatkan kadar faedah lebih rendah.

KEADAAN SEMASA

Walaupun pembiayaan semula nampak menarik, Persatuan Akauntan Bertauliah (ACCA) dalam buku panduannya mengenai kewangan peribadi menjelaskan pembiayaan semula bukan pilihan bijak khususnya dalam keadaan seperti berikut:

- Anda telah membayar pinjaman sedia ada bagi tempoh yang lama.
- Jika anda telah membayar bagi tempoh 10 hingga 20 tahun bagi pinjaman 30 tahun, membiaya semula bagi 30 tahun lagi hanya meningkatkan kos dalam jangka panjang.
- Rekod kredit anda tidak baik berbanding semasa anda mendapatkan pinjaman asal itu.
- Besar kemungkinan anda ketinggalan daripada segi bayaran balik pinjaman atau hutang besar kad kredit menyebabkan rekod buruk kredit. Adalah lebih baik untuk memeriksa terlebih dahulu kedudukan laporan kredit anda sebelum mengambil apa-apa langkah untuk membiaya semula.
- Anda mempunyai masalah serius dalam menguruskan kewangan anda.
- Jika satu-satunya tujuan anda untuk membiaya semula adalah untuk membayar hutang kad kredit, anda perlu memikirkan akibatnya terlebih dahulu. Pada hakikatnya, anda telah menukar hutang jangka pendek ke hutang jangka panjang yang tinggi kosnya.
- Jika itulah yang anda bercadang untuk berbuat tetapi tidak mahu mengubah tabiat penggunaan kad kredit, maka lebih baik lupakan hasrat mendapatkan pembiayaan semula itu kerana anda akhirnya akan menanggung hutang yang lebih besar disebabkan kegagalan anda menangani kepincangan dalam menguruskan wang anda.

Selain daripada menimbangkan baik buruk yang disenaraikan di atas, anda juga perlu menilai sama ada gadai janji seperti ini berbaloi daripada segi kewangan. Jika anda tidak mempunyai pilihan lain, maka teruskan dengan bahagian dua rencana ini esok mengenai apa yang anda perlu buat untuk membiaya semula.

-- BERNAMA

25 Mac 2008, Oleh Rosliwaty Rosly