

PAGBILI NG INYONG UNANG BAHAY SA CANADA

Ano ang Kinakailangang Malaman ng Bagong Dating





ISANG LUGAR NA MATATAWAG NINYONG TAHANAN. ISANG LUGAR PARA SA INYO.

Pinili ninyo ang Canada bilang inyong bagong bansa at sa ngayon ay humahanap kayo ng isang lugar na masasabi ninyong para sa inyo. Ang pagbili ng bahay ay isang kapana-panabik na karanasan na maaring parehong maging matagumpay at mapanghamon. Bilang pambansang ahensiya ng Canada sa pabahay, ang Canada Mortgage and Housing Corporation (CMHC) ang siyang tumutulong sa mga Canadians—kasama na rito ang baguhang mga Canadians na katulad ninyo—na magkaroon ng malawak na pagpipilian ng may kalidad at abot-kayang halaga ng mga bahay sa loob ng mayroon ng higit sa 65 taon.

Isinaayos namin ang gabay na ito upang magbigay ng mga impormasyon na kakailanganin ninyo upang maging madali ang pagbuo ng desisyon sa pagbili ng bahay.

ANO ANG MAKAKAYANAN NINYO?

Bago kayo magsimulang maghanap ng mabibiling bahay, mahalaga na malaman ninyo kung hanggang magkano ang halagang kaya ninyong gugulin sa pagmamay-ari nito. Maaaring naisin ninyong magplano muna nang maaga para sa mga iba't-ibang pagkakagastahan na kakaharapin ninyona may kinalaman sa pagmamay-ari nito. Bukod sa pagbili ng bahay, kabilang sa iba pang mga malaking pagkakagastusaan ay ang pagpapainit ng bahay, mga buwis sa ari-arian, pangangalaga ng inyong bahay at pagsasaayos nito kung kinakailangan. Ang mga nagpapautang at mga ahente sa pangungutang sa pagbili ng bahay o 'mortgage brokers' ay mga espesyalista sa larangan ng pagsasaayos ng pananalapi ukol sa plano ninyong pagbili ng bahay na maaaring makipagtulungan sa inyo sa gagawin ninyong paghahanda sa halagang makakayanan ninyo sa pagbili ng nasabing bahay.

Para sa karagdagan kaalaman, sumangguni sa *Ang Paunang Pagpapatibay Bago Bumili ng Bahay* na nasa *Pagpapautang sa Pagbili ng Bahay* na seksyon ng gabay na ito.

Kung nais ninyong gumawa ng sarili ninyong kalkulasyon tungkol dito, may mga nakalaan na 'simple calculator' at 'worksheet' kayong makikita sa inyong kompyuter; ito ay makakatulong sa inyo upang malaman ninyo ang pinakamataas na halaga ng bahay at iba pang buwanang kabayaran na may kinalaman dito. Bisitahin ang www.cmhc.ca at isulat ang "mortgage calculator" o kaya ay ang "financially ready" na makikita naman sa 'search' na kahon.

ANG TAMANG BAHAY PARA SA INYO

Bago kayo humanap ng mabibili ninyong bahay, alamin ninyo muna sa inyong sarili kung ano ang mga hinahanap ninyo sa isang bahay. Isaalang-alang ninyo kung ano ang gusto ninyo sa ngayon, gayun din kung ano ang maari pa ninyong gustuhin pagdating ng panahon.

- **Ang Kinakailangang Laki:** Kailangan ba ninyo ng maraming silid-tulugan, mahigit sa isang paliguan, o isang garahe?
- **Espesyal na Katangian:** Gusto ba ninyong may pampalamig sa kwarto o 'aircon', bodega, o isang lugar para sa inyong libangan o kaya ay isang 'fireplace' o isang 'swimming pool'? Mayroon bang miyembro sa inyong pamilya na may espesyal na pangangailangan?
- **Uri ng Pamumuhay at Estado sa Buhay:** Nasa plano ba ninyo ang pagkakaroon ng mga anak? Mayroon ba kayong mga binatilyo o dalagitang anak na may planong bumukod sa nalalapit na panahon? Kayo ba ay nalalapit na sa pagreretiro?
- **Kapaligiran:** Gusto ba ninyong tumira sa siyudad, sa probinsya o sa isang kabukiran?
- **Hanap-buhay:** Nanaisin ba ninyo ang mahabang lakbayin tuwing umaga?
- **Paaralan:** Saang paaralan ninyo planong ipasok ang inyong mga anak at paano sila makakarating doon?
- **Libangan:** Kailangan ba ninyo ng isang kapaligiran kung saan maari kang maglakad-lakad para mamasyal? O dalhin ang mga bata sa parke, o sa isang pasilidad na mayroong panloob na libangan?
- **Pamilya at Kaibigan:** Gaano kahalaga sa inyo ang manirahan ng malapit sa kanila?
- **Kultural:** Nais ba ninyong malapit kayo sa isang bahay-dalanginan, o kaya naman ay sa isang komunidad na sentro ng kultura?

Kumuha ng mga karagdagan pang kaalaman mula sa CMHC. Ang CMHC ay nag-aalok ng 'worksheets' at 'checklists' upang kayo ay matulungan. Bisitahin lamang ang www.cmhc.ca at isulat ang 'home hunting' o kaya naman ay ang 'home feature' na makikita sa 'search' na kahon.

Ang Canada Mortgage and Housing Corporation (CMHC) ang pambansang ahensiya ng pabahay sa Pamahalaan ng Canada. Tinutulungan namin ang mga Canadians na magkaroon ng malawak na pagpipilian ng abot-kaya at naayong pabahay. Ang CMHC ay ang inyong maasahang mapanggagalingan ng kaalaman at payo sa pabahay sa Canada.

MAKAKATULONG ANG MGA AHENTE NG LUPA AT PABAHAY

Maliban na lamang kung bagong bahay ang hinahanap ninyo (tingnan ang Isang Bagong Bahay na seksyon sa bandang ibaba), maraming mamimili ng bahay ang sumasangguni sa mga ahente ng lupa at pabahay upang matulungan sila sa proseso ng pagbili ng bahay. Ang mga ahente ng lupa at pabahay ay makikinig sa inyong mga pangangailangan, ipakikita sa inyo ang mga naaangkop na bahay na maaari ninyong bisitahin, at makikipamagitan para sa inyo at nang sa gayon ay makuha ninyo ang pinakamainam na posibleng pakikipagkasunduan. Maaari din nila kayong bigyan ng mga talaan ng mga nauna nang naipagbiling mga kahalintulad ng bahay at ang kanilang mga halaga, mga impormasyon tungkol sa kapitbahayan at pati na rin ang pakikipag-ayos sa pag-iinspeksyon ng bahay. Pangkaraniwan, tumatanggap ng kabayaran ang mga ahente ng lupa at pabahay sa pamamagitan ng komisyon na nagmula sa nagbenta ng bahay.





PAGHAHANAP NG AHENTE NG LUPA AT PABAHAY

Magtanong sa mga nagpapautang o sa mga 'mortgage brokers', mga kaibigan at kapamilya kung mayroon silang mairerekomenda na isang ahente ng lupa at pabahay. Tumingin sa mga anunsiyo ng ahente ng lupa at pabahay sa inyong kapitbahayan para sa pangalan ng mga ahente at isulat ang mga ito. Maaari din ninyong bisitahin ang 'Multiple Listing Service (MLS) 'website' sa www.mls.ca. Dito ay makikita ninyo ang listahan ng mga ahente ng lupa at pabahay at ang iba pang mga ari-arian na ipinagbibili sa buong Canada.

ISANG BAGONG BAHAY

Kung isang bagong gawang bahay ang inyong hinahanap, mayroon kayong dalawang pagpipilian: bumili ng tirahan sa isang bagong inayos na lugar o hindi kaya ay makipag-ugnayan sa tagapag-tayo ng bahay para igawa kayo ng bahay na tutugon sa inyong mga tukoy na pangangailangan.

PAGHAHANAP NG TAGAPAG-TAYO NG BAHAY

- Siyasatin ang mga nakalista sa direktoryo ng telepono, bisitahin ang mga modelo ng mga bahay na katatayo pa lamang, at magtanong sa mga kaibigan, kapamilya at sa iba pang mga kakilala.
- Humingi ng mga pangalan ng mga taong makakapag-ugnayan ninyo tungkol dito, gayun din makipag-usap sa iba pang mga suki. Bisitahin ang iba pang itinatayong pabahayan na naitayo na ng kompanya
- Magsaliksik sa programa ng 'New Home Warranty' sa paligid nito.
- Magtanong sa mga tagapag-tayo ng bahay o sa mga kontratista kung sila ay kasapi ng lokal na samahan ng mga tagapag-tayo ng bahay, o humingi ng numero ng kanilang lisensya sa probinsya.
- Siguraduhin na tiyak at detalyado kung ano ang mga bagay na kasama sa halaga ng inyong bahay at kung ano ang karagdagan—halimbawa, sementadong garahe, mga puno, 'fireplace.'

Kumuha ng mga karagdagang kaalaman mula sa CMHC. Bisitahin lamang ang www.cmhc.ca at isulat ang 'selecting a new homebuilder' na makikita naman sa 'search' na kahon.

GUMAWA KAYO NG PAGESASALIKSIK

Mahalaga na marami kayong malaman hanggang sa maari tungkol sa bahay na nais ninyong bilhin. Mahalaga rin na saliksikin ang mga tao at organisasyon na tumutulong sa inyong bumili ng inyong bahay, kasama dito ang inyong: Ahente ng lupa at pabahay, nagpautang (ang bangko, 'trust' na kumpanya, samahan ng nagpapautang o iba pang mga samahan ukol sa pananalapi na nagbigay ng inyong pautang sa bahay, Ahente sa pagpapautang sa pagbili ng bahay, Abogado o notaryo, o kaya naman ay ang inyong Tagapagsuri ng Bahay. Magtanong sa mga nakakakilala sa kanila.

Tawagan ang mga tao na dati'y nangailangan ng kanilang serbisyo. Itanong ang kanilang mga kakayahan; sila ba ay mga kasapi ng isang samahang pangpropesyonal? Itanong kung paano nila kayo matutulungan sa inyong mga natatanging pangangailangan bilang isang bagong Canadian. Nakakapagsalita ba sila sa unang paraan ng inyong pakikipagkomunikasyon?

Tandaan, mas marami kang kaalaman, mas maganda ang iyong magiging paghahanda.



MGA MUNGKAHI SA PAGHAHANAP NG MGA BAHAY

- Ipaalam sa inyong mga kaibigan, kapamilya at mga kasamahan sa trabaho na kayo ay naghahanap ng bahay. Maaaring makaalam kayo sa kanila kung saan may ibinebentang mga bahay sa merkado.
- Basahin sa seksyon ng inyong pangaraw-araw na pahayagan ang mga bagong bahay o hanapin ang mga magasin ng ibenebentang mga bahay at lupa na nasa mga tindahan.
- Magsaliksik sa 'website' ng lupa at pabahay, katulad ng sa www.mls.ca para sa mga kaalaman at mga larawan ng iba't ibang ari-arian.
- Libutin ang buong kapit-bahayan ng lugar na inyong nagugustuhan at humanap ng mga anunsyo na may nakalagay na 'For Sale', o bisitahin ang mga bagong inaayos na lugar kung saan may itinatayong mga bagong bahay.

TIPO NG MGA BAHAY

Ang mga bahay sa Canada ay may iba't-ibang anyo, laki at halaga,

Kondominyum

Ang kondominyum (na tinatawag ding kondo) ay isang uri ng pagmamay-ari at hindi isang tipo ng bahay. Karaniwan, ang mga kondo ay nasa loob ng isang maraming yunit na gusali. Maaaring ang gusaling ito ay binubuo lamang ng kakaunting yunit o maaari din naman na ito ay binubuo ng mga kasing-taas ng tore na mga palapag. Ang nakatira dito ay nagmamay-ari lamang ng isang yunit at hindi ng kabuuan ng buong gusali at lalong hindi ng lupang kinatatayuan nito. Buwanan ang pagbabayad dito sa korporasyon ng kondo na siya namang nangangasiwa sa pagsasaayos at pagkukumpuni na kinakailangan. Naaakit na bumili ng kondo ang mga ngayon pa lamang bibili ng bahay sa dahilang pangkaraniwan, ito ang isa sa pinakamurang pamimilian.

Kumuha ng mga karagdagang kaalaman mula sa CMHC. Bisitahin lamang ang www.cmhc.ca at isulat ang "condominium buyer's guide" na makikita sa 'search' na kahon.

Townhouse

Ang 'townhouse' ay isang bahay na dikit-dikit at nakakabit sa iba pang mga bahay. Bawat isang yunit ay may sariling pasukan sa may labas ng bahay, subalit naghahati sila sa iisang pader.

Semi-detached

Ang 'semi-detached' na bahay ay mayroong hiwalay na lupa at hiwalay na pasukan, subalit magkahati sila sa iisang pader at kung minsan ay magkahati din sa iisang paradahan ng sasakyan. Ang mga may-ari ng bahay na ito ang siyang may pananagutan sa bahaging nasasakupan ng kanilang ari-arian.

Single / Detached

Ang 'single-detached' ay nakatayong mag-isa. Kayo ang nagmamay-ari dito ng lupa at bahay. Dahil sa kayo ang may pananagutan sa lahat ng gastusin ng nasabing bahay at lupa, ito ang lumalabas na siyang pinakamahal sa mga tipo ng bahay. Ang pakinabang dito ay makagagalaw kayo nang maayos dahil na rin sa maluwag na espasyo, at magagawa rin ninyo dito ang mga nais ninyong pagbabago.

Duplex / Triplex

Ang duplex/triplex ay mukhang isang solong bahay, subalit ito ay binubuo rin ng maraming yunit. Isang tao lamang ang nagmamay-ari nito at ang mga karagdagang yunit ay kanyang pinapaupahan. Maraming bumibili ng ganitong uri ng bahay ang nakakakita ng pagkakataon na magkaroon agad ng kita mula sa kanilang pag-aaring bahay.

PAGBIBIGAY ALAM SA PAGBILI

Sa ngayon, nakita na ninyo ang bahay na bagay sa inyong badyet, sa uri ng inyong pamumuhay at sa inyong pamilya. Panahon na para gawin ninyong opisyal ito sa pamamagitan sa pag-gawa ng **“Alok sa Pagbili”**. Kung kayo ay kumuha ng serbisyo ng isang ahente ng pabahay at lupa, siya ang tutulong sa inyo para maihanda ang mga kailangan sa Alok sa Pagbili. Kung hindi naman, maaaring naisin ninyo na kayo na rin ang magsaayos ng dokumento na ito sa tulong ng isang abogado (o ng isang notaryo sa Quebec).

Alin man sa dalawa ang inyong piliin, marapat lamang na kunin ninyo ang serbisyo ng isang abogado o notaryo upang masaliksik ang titulo (ang pagmamay-ari ng lupa at bahay) at nang sa gayon ay maisaayos ang lahat pati na ang panghuling dokumentasyon. Mangangailangan rin kayo ng legal na tulong para sa paglilipat ng titulo ng lupa at bahay, kung ang Alok niyo sa Pagbili ay tinanggap na.

Asahan ninyo ang makipag-negosasyon. Ang pamamaraan ng pagsasagawa ng alok, pagtanggap ng kontra alok at pagkaraan ay ang pagrerebisa ulit nito hanggang sa pagtanggap ng magkabilang panig, ay pangkaraniwan lamang. Ang buong pamamaraan na ito ay maihahalintulad sa pagsakay sa “roller coaster”, kapana-panabik, subalit maari ding magdulot ng pagkabalisa. Ang lahat ng ito ay bahagi ng layunin na maging katanggap-tanggap ang kasunduan para sa inyo at sa nagbebenta ng bahay.

Maaaring makasama sa inyong Alok sa Pagbili ang mga sumusunod:

- Ang halaga ng inyong alok.
- Ang halaga ng deposito.
- Mga dagdag na bagay katulad ng pangtapkip sa bintana; pridyider; kalan, “washing machine” at “dryer” na maaaring gusto ninyong mapag-usapan na makasama sa inyong alok na halaga (tinatawag din na ‘chattels’).
- Ang araw ng pagtatapos ng inyong kasunduan (ang petsa na kung saan kayo na ang siyang magmamay-ari ng bahay) - karaniwan ay mula sa 30 hanggang 60 araw mula sa petsa ng inyong kasunduan.
- Ang kahilingan para sa pinakabagong “survey” ng inyong lupa.
- Ang petsa kung saan ang alok ninyo sa pagbili ay mawawalan na ng bisa.
- Ilan pang karagdagang tuntunin na kasama sa alok ninyo, pati na rin ang pagtitibay sa **“mortgage financing”** at ang pag-iinspeksyon sa bahay o **“home inspection”**.

Para sa karagdagan pang kaalaman tungkol dito, tingnan ang Pagsusuri sa Bahay na seksyon ng gabay na ito.

ANG PAGPAPAUTANG SA PAGBILI NG INYONG BAHAY

Karamihan sa mga mamimili ng bahay ay umaasa sa mga nagpapautang (mga bangko, mga samahan na nagpapautang, sa pera na nakukuha nila sa kanilang mga pensyon, at pati na rin sa mga kumpanya ng seguro) para pahiramin sila ng pera na kanilang gagamitin sa pagbili ng kanilang bahay. Ang utang na ito, na tinatawag na ‘mortgage’, ay inyong babayaran sa mga itinakdang petsa sa loob ng may 25 taon. (Tingnan “Ang Panahon ng Pagbabayad sa Pagkakautang” sa dakong ibaba).

Ang mga nagpapautang ay naniningil ng tubo o interes para sa salaping ipapautang nila sa inyo. Ang tubo ang siyang magiging kapinsalaan sa ginawang pagpapahiram ng pera. Ang tubong ito ay idadagdag sa halagang inyong babayaran sa mga nakatakdang petsa.

Bilang bagong dating sa Canada, maaaring maging mahirap ang pagpapautang sa pagbili ng bahay sa dahilang maaaring hindi ninyo pa na naitatayo ang istorya ng inyong kredito. Tingnan ang kasaysayan ng Kredito na seksyon ng gabay na ito para sa iba pang mga pamamaraan upang maipakita ninyo na kaya ninyo mangalaga ng inyong kredito sa Canada.

ANG PAUNANG PAGPATIBAY BAGO BUMILI NG BAHAY

Magandang ideya na makipag-usap muna sa magpapautang sa inyo o sa ahente ng pagpapautang sa pagbili ng bahay o ‘mortgage broker’ upang inyong mapag-usapan ang inyong mga pangangailangan at makuha ang paunang pagpapatibay sa gagawin mong pangungutang. Ang paunang pagpapatibay ay nangangahulugan na ang magpapautang sa inyo ay nangangako na pagkakalooban ka niya ng tiyak na halaga ng pautang batay sa tukoy na mga alituntunin at patakaran, kasama na rito ang halaga ng tubo o interes. Ang pangakong ito ay may bisa lamang sa takdang panahon – na karaniwan ay nasa loob ng 90 araw. Ang paunang pagpapatibay na ito ay hindi magpapak sa inyo sa pangungutang na ito. Malaya pa rin kayong humanap ng ibang kasunduan na inyong gugustuhin. Sa ganitong paraan, mapag-aaralan ninyong mabuti kung magkano ang eksaktong halaga na kaya ninyong gastusin sa inyong bagong bahay.

Kung kayo ay bibili ng bahay sa pamamagitan ng CMHC Mortgage Loan Insurance, kakailanganin ninyo na kunin ang inyong pagkakautang sa bahay mula sa isang aprobadong tagapag-pautang. Para sa kumpletong listahan ng mga bangko, mga kumpanya ng ‘trust’, mga samahan na nagpapautang at iba pang mga pinansyal na institusyon na aprobadong makapagbigay ng pautang na sinisiguruhan ng CMHC, bisitahin lamang ang www.cmhc.ca at isulat ang “approved lenders” sa ‘search’ na kahon.

MGA AHENTE SA PAGPAPAUTANG SA PAGBILI NG BAHAY

Ang mga ahente sa pagpapautang sa pagbili ng bahay o 'mortgage broker' ay hindi naman ang siyang tunay na magpapahiram sa inyo ng pera ; bagkus sila'y magbibigay lamang ng mga payo sa gagawin mong pangungutang, tutulong kayo sa pagbili ng magpapautang sa inyo, at makikipamagitan sa inyo upang sa ganoon ay matamo ninyo ang pinakamahasag na mga patakaran at kondisyon sa pagkakautang sa pagbili ng bahay. Sa paghahanap ng ahente sa pagpapautang, bisitahin ang www.caamp.org at nang sa gayon ay inyong malaman kung ang ahente ay kasapi ng 'Canadian Association of Accredited Mortgage Professionals' at siya ay 'Accredited Mortgage Professional' (AMP). Makakakita ka ng 'mortgage broker' sa pagbisita ninyo sa 'websites' ng mga sumusunod na samahang pamprobinsya www.mbabc.ca (sa British Columbia), www.amba.ca (sa Alberta) at sa www.imba.ca (sa Ontario). Kung kayo naman ay gumagamit ng serbisyo ng isang ahente ng lupa at pabahay, maaari din siyang makapagbigay sa inyo ng rekomendasyon ng isang mahusag ng ahente sa pagpapautang sa pagbili ng bahay.

PAUNANG BAYAD AT SEGURO SA PAGKAKAUTANG SA PAGBILI NG BAHAY

Ang halaga ng inyong pagkakautang sa pagbili ng bahay ay mababatay sa presyo ng bahay, matapos na bawasin dito ang inyong unang kabayaran (tinatawag na paunang bayad). Kapag ang inyong paunang bayad ay mas mababa sa 20% sa halaga ng inyong bagong bahay, malamang na kailanganin ng nagpautang sa inyo ang 'Mortgage Loan Insurance'.

Bilang karagdagan sa mababang paunang bayad, ang seguro sa inyong pagkakautang ay makakatulong sa inyo upang makayanan ninyo ang antas ng tubo o 'interest rate', na marahil, kung wala ang seguro na ito ay mahihirapan kayo sa pakikipagkasunduan. Ang halaga ng seguro sa pagkakautang na tinatawag na 'premium', ay karaniwang nababawi rin dahil sa perang matitipid ninyo mula sa mababang tubo.

Ang CMHC ang pangunahing ahensiya sa Canada na nagbibigay ng seguro para sa mga pagkakautang sa pagbili ng bahay. Marami na kaming natulungan na mga bagong dating na may permanenteng residenteng estado, na magmay-ari ng bahay sa pamamagitan ng **paunang bayad na kasing liit ng 5%** - hindi binibigyang halaga dito kung gaano na sila katagal nanirahan sa Canada. Maging ang mga hindi permanenteng naninirahan sa Canada ay maaari ding bumili ng bahay sa pamamagitan lamang ng paunang bayad na katumbas ng 10% ng presyo ng bahay.

Alamin mula sa magpapautang sa inyo ang tungkol sa mga katangian at kaugnay na mga bayarin hinggil sa CMHC's 'Mortgage Loan Insurance', o kaya naman ay bisitahin lamang ang www.cmhc.ca at isulat ang 'mortgage loan insurance' na makikita sa 'search' na kahon.

Ang seguro sa pagkakautang sa pagbili ng bahay o 'mortgage loan insurance' ay naiiba sa seguro sa buhay ng nangutang o 'mortgage life insurance', sapagka't dito sa huli, ang pagkakautang ay itinuturing ng bayad na kapag kayo na nangutang o kaya ang inyong asawa ay mamatay.

KALAGAYANAT KASAYSAYAN SA PANGUNGUTANG

Ang kalagayan ng inyong kredito (abilidad para kayo ay makautang) at ang kasaysayan ng inyong trabaho ay napakahalaga kung kayo ay nagsisikap na makakuha ng salaping mauutang sa pagbili ng bahay. Kaya nga lang, bilang bagong dating sa Canada, maaaring wala pa kayong kasaysayan ng kredito, na may kaalaman dito ang mga nagpapautang na Canadians. Kung nais ninyong bumili ng bahay, mahalaga na simulan ninyong itayo ang bagong kasaysayan ng inyong kredito hanggang sa madaling panahon. Kausapin ninyo ang inyong bangko. Maaari kayong matulungan nila na makakuha ng 'credit card' at magplano na bumuo ng kasaysayan ng inyong kredito upang makabili kayo ng inyong bahay.

Narito ang ilang mga mungkahi na makakatulong sa inyo upang ipakita na kaya ninyong magbayad sa pagkakautang sa pagkabili ng bahay:

1. Magbukas ng 'account' sa bangko at gamitin ninyo ito ng madalas.
2. Ugaliing magbayad ng inyong mga bayarin sa itinakdang panahon, kasama dito ang renta, mga bayarin sa ilaw, kuryente at tubig, 'cable' at 'premiums' sa seguro.
3. Kumuha sa inyong bangko ng mga maliliit na pautang upang maumpisahan ninyong maipakita na kaya ninyong magbayad sa takdang oras sa inyong mga pagkakautang.
4. Kumuha ng 'credit card'.
5. Sikapin manatili sa pinapasukang trabaho sa loob ng may kahabaan din namang panahon.

Kumuha ng mga karagdagang kaalaman. Sa isang halaga, maaari kayong magkaroon ng ulat sa kalagayan ng inyong kredito. Bisitahin ang 'website' ng isa sa mga sumusunod na ahensiya na nag-uulat sa kredito ng mga tao upang malaman ninyo kung paano kayo makakakuha ng inyong 'credit report':

Equifax: http://myservices.equifax.ca/CDN40_prdlist
TransUnion: www.transunion.ca/

MGA PAGMUMULAN NG KASAYSAYAN NG KREDITO PARA SA 'MORTGAGE LOAN INSURANCE'

Ang CMHC ay isasaalang-alang ang maraming mga bagay bukod sa pangakaraniwang kasaysayan ng kredito sa pagsasaayos ng aplikasyon ng 'Mortgage Loan Insurance' mula sa inyong Tagapagpautang. Halimbawa, ang CMHC ay isasalang-alang ang pagbabayad ng upa sa bahay o kwarto at pakain sa loob ng 12 buwan, at ang katunayan ng isa pang dagdag na bayad (halimbawa, sa bayarin sa ilaw, tubig at kuryente o 'cable'). Kung ito ay hindi maaari, ang CMHC ay maaaring isaalang-alang ang kahit anong 3 bayarin sa loob ng 12 buwan. Maaaring makasama dito ang mga: bayarin sa ilaw, tubig at kuryente, pangangalaga sa bata, 'premiums' sa seguro o mga nakasulat na regular na ipon. Ang CMHC ay maari ring isaalang-alang ang mga bagay na makapagpapatunay na kaya ninyong bayaran ang utang, katulad ng kasaysayan sa pakikipag-negosyo ninyo sa inyong bangko.

GAWIN NINYONG MAKATULONG SA INYO ANG PAGKAKAUTANG NINYO SA PAGBILI NG BAHAY

Bigyan kayo ng magpapautang sa inyo o ng ahente ninyo ng mga pamimilian upang matulungan kayong humanap ng mauutangan na higit na makakatugon sa inyong mga pangangailangan. Narito ang ilan sa mga karaniwan ninyong mapagpipilian:

Ang Panahon ng Pagbabayad sa Pagkakautang

Ang panahon ng pagbabayad sa pagkakautang ay tumutukoy sa haba ng panahon na inyong napili na pagbabayad. Ang mga pagkakautang na ito pangkaraniwan ay 25 taon ng pagbabayad. Subalit, mayroon ding maikling panahon ng bayaran mula sa 15 taon. Pangkaraniwan, kapag mas matagal ang panahon ng bayaran, mas maliit ang buwanang bayad. Subalit, kapag mas matagal din ang panahon ng bayaran, mas mataas ang halaga ng tubo para sa perang inutang.

Takdang Panahon ng Pagbabayad

Maaari kayong pumili ng pagbabayad sa inyong pagkakautang tuwing buwanan, 2 beses isang buwan o kaya naman ay lingguhan. Kung pipiliin ninyo ang lingguhan o ang minsan kada 2 linggo, makakatipid kayo sa halaga ng tubo na inyong babayaran, ngunit hindi nito itataas ang kabuuang halaga ng inyong buwanang bayarin. Maari rin ninyong piliin na pabilisin ang inyong pagbabayad. Pangkaraniwan, ito ay nangangahulugan ng isang buwang dagdag na bayad kada taon.

Uri ng mga Tubo o Interes

Kailangan kayong pumili sa iba't-ibang uri ng mga tubo, ito ay ang "fixed", "variable" o "protected (o capped) variable".

Ang "*fixed rate*" ay hindi magbabago na interes sa panahon ng pagkakautang. Ang uri ng interes na ito ay mas mataas nang kaunti, subalit ito naman ay may hatid na katiwasayan sa kaisipan sa dahilang alam ninyo na ang interes ay hindi magbabago.

Ang "*variable rate*" ay interes na nagbabago sang-ayon sa dikta ng merkado o kalakaran. Kadalasan, hindi nito mababago ang kabuuang halaga ng inyong babayaran; kundi, binabago nito ang bahagi ng inyong buwanang bayad na natutungo sa interes o sa pagbabayad sa inyong pagkakautang (principal repayment). Kung bumaba ang interes, mas mabilis kayong makakabayad. Kung tumaas naman ang interes, ang malaking bahagi ng inyong kabayaran ay mapupunta sa pagbabayad ng interes at kaunti lamang para sa pagbabayad ng inyong prinsipal na pagkakautang. Nangangahulugan na kung ito ang mapipili ninyo, kinakailangan na kayoay maging handa na tanggapin sa ano mang alalahanin at walang katiyakang mga pangyayari tungkol dito.

Ang "*protected (or capped) variable rate*" o pabagu-bago ngunit protektadong interes. Ang pagkakautang na ito na may ganitong interes, sa umpisa pa lang ay mayroon namang nakatakdang pinakamataas na halaga. Kahit na tumaas pa ang interes sa merkado kaysa sa nakatakdang pinakamataas na interes, ang kinakailangan lamang ninyong bayaran ay iyon lang hanggang sa mataas na interes na natukoy na ng maaga sa kasunduan.



Alituntunin sa Pagkakautang sa Pagbili ng Bahay

Ang alituntunin sa pagkakautang sa pagbili ng bahay ay ang haba ng panahon na napili at napagkasunduan, katulad ng halaga ng interes. Ito ay maaaring sa loob lamang ng 6 na buwan o kasingtagal ng 5 taon o higit pa. Kapag natapos na ang mga alituntunin, kayo ay maaaring pumasok muli sa isang pakikipagkasunduan tungkol sa inyong pagkakautang para sa interes sa panahong iyon at maaari rin kayong pumili ng kahalintulad o kakaibang pagpipilian.

Bukas o Saradong Pagkakautang sa Pagbili ng Bahay

Sa bukas na pagkakautang o "*open mortgage*", maaari ninyong bayaran ano mang oras ang inyong pagkakautang sa pamamagitan na maliit na bahagi lamang o kaya naman ay ang kabuuan na nito na wala kang anumang magiging multa. Maaari ding piliin ninyo ano mang oras na pag-usapang muli ang kasunduan ng inyong pagkakautang. Bagamat ito ay magdudulot sa inyo ng kaluwagan sa pagbabayad, ito naman ay mayroong kaalinsabay na mas mataas na interes. Ang bukas na pagkakautang ay maaaring masabing magandang opsiyon, kapag may plano kang ipagbili ang inyong bahay sa mga darating na panahon, o kaya naman ay kung makapagbibigay kayo ng malaking karagdagang bayad.

Karaniwang nagtataglay ng mas mababang interes ang sarado o "*closed mortgage*", ngunit sa kabilang panig, hindi nito maibibigay ang kaluwagan sa pagbabayad na katulad ng maidudulot ng '*open mortgage*'. Ganoon pa man, maraming ahensiya sa pagpapautang ang nagbibigay ng pagkakataon sa mga may-ari ng bahay na magbigay ng karagdagang bayad na walang kaakibat na multa. Pangkaraniwan, maraming tao ang pumipili sa '*closed mortgage*'.



ANG PAGSUSURI O INSPEKSYON NG BAHAY

Ang inyong alok na pagbili ay tinanggap na at ang perang pambabayad ay naisaayos na!

Katulad ng nabanggit sa Pagbibigay Alam sa Pagbili na seksyon sa gabay na ito, marapat lamang na ang inyong pagbili ay gawing kondisyonal hanggang sa ito ay masuri ng isang propesyonal na inspektor ng bahay. Sa halagang \$300 o pataas, ang inspektor ay gagawa ng detalyadong pagsusuri sa ari-arian. Kung makatanggap na kayo ng ulat sa pagsusuri ng bahay, kayo at ang inyong ahente sa lupa at pabahay ay kailangang pag-usapan kung paano ang mga kinakailangang pagkukumpuni kung mayroon man, ay maaaring magkaroon ng kinalaman sa napagkasunduan ng presyo sa pagkabenta ng bahay.

Kumuha ng karagdagang kaalaman mula sa CMHC. Bisitahin lamang ang www.cmhc.ca at isulat ang 'hiring a home inspector' na makikita sa 'search' na kahon.

ANG ARAW NG PAGTATAPOS NG USAPAN O ARAW NG PAGKAKASUNDO

Ito ang araw na makukuha ninyo na ang inyong susi at magsimula sa inyong bagong buhay bilang may-ari ng bahay. Pangkaraniwan, magkikita kayo at ang inyong abogado/notaryo sa kanyang opisina para malagdaan ang mga panghuling kasulatan. Maaari ding naroroon ang inyong ahente sa lupa at pabahay at/o ang nagbenta ng bahay. Sisiguraduhin ng inyong abogado o notaryo na ang pera ay maibigay sa nagbenta, kasama na rito ang iba pang karagdagang nagastos ng may-ari ng bahay, katulad ng gastos sa pagpapapainit ng bahay at mga buwis sa ari-arian. Pangkaraniwan binabayaran ang abogado o notaryo sa pagkakataong ito. Siguraduhin na isama ninyo sa inyong badyet ng mga unang gastos sa pagkabili ng bahay, ang lahat ng gastusin na may kinalaman sa pagtatapos na ito ng inyong pag-uusap. Kabilang sa mga gastos na ito ang ibinabayad ninyo sa serbisyo ng abogado o notaryo at mga kaukulang buwis sa pagpapalipat sa pangalan ninyo ng lupang kinatatayuan ng bahay. Ito ay maaaring mula sa 1.5 % hanggang 4% ng halaga ng bahay na ibinenta.

Ipinaabot ng CMHC ang pagbati para sa higit na ikapagtatagumpay ninyo sa inyong bagong bahay. Narito kami at handang magbigay ng tulong sa ano mang pangangailangan. Mayroon kaming mga impormasyon na makakatulong sa inyong gagawing paglipat, at iba pang mga kaalaman na matagal na ring pinagkakatiwalaan ng mga nagmamay-ari ng bahay sa Canada, katulad dito ang mga may kinalaman sa pangangalaga at pagsasaayos ng kanilang mga bahay.

Para sa karagdagang impormasyon na may kinalaman sa pagmamay-ari ng bahay kasama na rito ang mga kinakailangang 'worksheets' at 'checklists' sa pagbili ng bahay sa nakalimbag na pormat, huwag mag-atubiling tumawag sa CMHC sa 1-800-668-2642, o kaya naman ay bisitahin ang aming website sa www.cmhc.ca.

CMHC. Lahat ng kinakailangan ninyo para sa magandang kinabukasan.

Ang gabay na ito ay ibinigay para sa pangkalahatang kaalaman lamang. Ano mang pagsalalay o gawain ayon sa mga kaalamang ibinigay dito ay sariling pananagutan ng may katawan. Ang mga mambabasa ay pinapayuhang sumangguni sa karapat-dapat na mga ma-abilidad na mga propesyunal upang malaman kung ano ang nararapat para sa kanilang natatanging kalagayan. Ang CMHC ay walang pananagutan sa anumang maaaring maging bunga sa paggamit sa mga kaalaman na ibinigay ng gabay na ito. © 2012 Pambansang Ahensiya ng Canada sa Pabahay at sa Pagkakautang sa Pagkakabahay



66148

10-07-12 BUYING YOUR FIRST HOME IN CANADA - What Newcomers Need to Know - (Tagalog version)

www.cmhc.ca/newcomers

