

GABAY NG

HOME BUYER



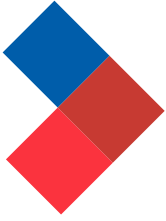
Pag-navigate sa isang REALTOR®

MATUTULUNGAN KA NG IYONG REALTOR® NA:

- I-navigate ang proseso ng pagbili ng bahay at papeles mula simula hanggang katapusan, tinitiyak na lahat ng bagay ay maayos na dumaloy na walang anumang problema.
- Maghanap ang tamang bahay, sa lugar na gusto mo, sa presyong kaya mo.
- Ihambing ang iyong ari-arian sa katulad na mga ari-arian na naibenta sa loob ng nakalipas na taon.
- Maging pamilyar sa kabahayan kasama na ang mga paaralan, mga parke at iba pang mga amenities.
- Alamin kung ikaw ay karapat-dapat para sa mga programa ng insentibo ng homeownership ng pamahalaan.
- Tayahin ang mga produkto ng mortgage at ibat-ibang uri ng mga lender upang makita kung ano ang akma sa inyong pangangailangan.
- Makipag-ayos sa presyo ng pagbili at mga termino ng kontrata, tulad ng petsa ng pag-aari, kinakailangang pagkukumpuni, kasamang kasangkapan o kagamitan.
- Turuan ka sa mga kumplikadong kontrata.
- Maghanap ng mga kuwalipikadong propesyonal sa industriya, tulad ng abogado ng real estate, appraisers ng bahay at mga inspektor ng bahay.
- Plano para sa gastusin sa pagsasara at iba pang kaugnay na gastos.

**Ang REALTORS®
ay makaranasan
sa lahat ng bagay na
kailangan mong malaman
at dapat gawin kapag bibili
ng tirahan.**

Ang sumusunod na impormasyon ay para sa layunin lamang nang pagbibigay ng impormasyon at hindi ng payong legal o panghalili para sa pagpapayo sa mga legal na usapin.



TAYAHIN ANG PINANSIYAL SA KAHANDAAN

Tayahin ang kasalukuyan mong gastusin sa bahay at ang iyong taunang kita para malaman kung kuwalipikado ka sa mortgage at kung magkano ang kaya mong bayaran.

Tignan rin ang Mortgage Affordability Calculator sa www.REALTOR.ca

ANO ANG MGA KAHILINGAN NG MGA LENDER?

Ang mga lender ng mortgage ay gumagamit ng dalawang paraan ng kuwenta para madaling malaman kung kuwalipikado ka sa mortgage – ang ratio ng iyong Gross Debt Service (GDS) at ratio ng iyong Total Debt Service (TDS).

Ang iyong GDS ratio ay ang porsiyento ng kabuuan ng iyong buwanang kita na ginamit pambayad ng mortgage, mga buwis at gastos sa pagpapainit at – kung bumibili ka ng condominium – kalahati ng bayad sa buwanang pagmamantini. Bilang general rule of thumb, ang ratio ng iyong GDS ay dapat na hindi hihigit sa 32% ng kabuan ng iyong buwanang kita.

Ang ratio ng iyong TDS ay ang kailangang porsiyento ng kabuuan ng buwanang sweldo para mabayaran ang gastusin sa sambahayan buwan-buwan, kasama ang lahat ng iba mo pang binabayaran utang, tulad ng loan sa kotse o upa, bayad sa mga credit card, bayad sa linya ng mga credit at iba pang pagkaka-utang. Sa kabuuan, ang ratio mo ay hindi dapat humigit sa 40% ng iyong kabuuang buwanang kita.

IKAW BA AY PRE-APPROVE NA?

Ang pagkuha ng pre-approve para sa mortgage bago tumingin ng ari-arian ay magbibigay sa iyo ng makatotohanang pagtaya kung magkano ang kaya mong bayaran.

Gayunman, tandaan na ang halaga ng pre-approved ay maaaring labis ang pagtaya sa aktuwal na kaya mong bayaran.

Ang pre-approval ay hindi gumagarantiya na maaaprubahan ka sa oras nag-apply ka kung ang kondisyon ng merkado, halaga ng tubo, o ang iyong personal na kalagayan ay magbago.

SAAN KA MAKAKAKUHA NG PRE-APPROVED?

Makakakuha ka ng preapproval sa mortgage mula sa mga tradisyunal na lender, tulad ng bangko at credit union, o sa pamamagitan ng isang broker ng mortgage na magiging tagapamagitan sa pagitan mo at ng lender. Ang mga mortgage broker ang makikipag-negosasyon ng mga termino ng mortgage at halaga para sa iyo, at karaniwan ng nagtatrabaho sa marami at

ibat-ibang lender, kabilang ang mga kompanya na nagpi-finance ng mortgage. Ang kanilang bayad ay mababayaran sa sandaling ang iyong mortgage ay mapirmahan.

ALAM MO BA ANG RATE NG IYONG CREDIT?

Humingi ng kopya ng iyong credit report para masigurong hindi ito naglalaman ng mga error dahil susuriin ito ng mga lender bago aprubahan ang iyong mortgage. Ang credit report ay isang sumaryo ng iyong pinansiyal na kasaysayan at nagpapakita kung nagkaroon ka o hindi ng anumang dating problema sa pagbabayad ng utang.

Ang Financial Consumer Agency of Canada (FCAC), isang pederal na ahensiya ng gobyerno, ay may mga tip kung paano mo mahihingi ang iyong credit report ng walang bayad at kung paano mo mapasusulong ang iyong credit rating. Bumisita website ng FCAC sa: www.itpaystoknow.gc.ca



ISAALANG-ALANG ANG MGA OPSYON NG MORTGAGE

Ang mortgage ay isang loan, na ginagamit para bumili ng ari-arian. Ang halaga ng iyong babayaran ay depende sa kung magkano ang iyong hihiramin (principal), ang halaga ng interes ng loan, at kung gaano katagal mo itong babayaran (ang amortization period).

Huwag kang matakot na tawaran ang halaga ng interes at termino ng mortgage sa iba-ibang lender. Inaaalok ka nila ng produkto at ang pakikipag-usap sa higit sa isang lender ay tutulong sa iyo na gumawa ng tamang desisyon.

ANONG URI NG MORTGAGE ANG ANGKOP SA IYO?

- **Fixed rate mortgages:** Ang halaga ng interes ay naka-lock in sa isang espisipikong panahon na tinatawag na term. Ang iyong bayad ay hindi magbabago sa term ng mortgage kaya hindi mo kailangang magbayad ng higit kung ang interes ay tumaas sa tagal ng panahon.
- **Variable rate mortgages:** Ang halaga ng interes na binabayaran mo ay maaaring magbago kung ang rate ay tumaas o bumaba.
- **Conventional mortgages:** Kailangan ang downpayment na 20% o higit pa ng halaga ng ari-arian. Hindi ka kailangang kumuha ng mortgage default insurance sa conventional mortgage.

- **Closed mortgages:** Ang mortgage ay hindi maaaring bayaran ng buo ng maaga ng hindi nagbabayad ng prepayment charge.
- **Open mortgages:** Ang isang mortgage na maaaring bayaran ng buo anumang oras sa panahon ng term, na hindi na kailangang magbayad ng bayarin. Ang interes ng isang open mortgage ay mas mataas kaysa closed mortgage na may parehong term.

ANONG TAMPOK NG MORTGAGE ANG ANGKOP SA IYO?

- **Portable mortgages:** Kung ibebenta mo ang iyong kasalukuyang tirahan, maaari mong ilipat ang iyong mortgage sa iyong bagong bahay na hindi nababago ang halaga ng interes. Maaari mong maiwasan ang mga bayaring prepayment sa pamamagitan ng pag-port ng iyong mortgage.

- **Mga Pribilehiyo sa Prepayment:** Puwede mong i-lump sum ang mga prepayment o taasan ang iyong buwanang bayad ng hindi nagbabayad ng charge. Makakatulong ito sa iyo na mabayaran ang iyong mortgage ng mas mabilis at makatipid sa interest charge.

GAANO KADALAS KA PUWEDENG MAGBAYAD?

- Sa pamamagitan ng pagpalit mula sa buwanan sa mas pinabilis na lingguhan o dalawang beses sa isang linggong pagbabayad, mas mabilis mong mababayaran ang iyong mortgage. Alamin ang iyong mga opsyon sa pagbabayad ng mortgage at tingnan kung magkano ang matitipid mong interes sa paggamit ng FCAC's Mortgage Calculator Tool sa: www.fcac-acfc.gc.ca

**ANU-ANONG URI NG MULTA
NG MORTGAGE ANG MAAARING
KAILANGAN MONG BAYARAN.**

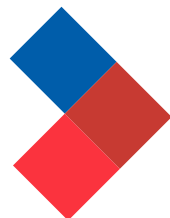
Maaaring kailangan mong magbayad ng multa kung mag-prepay ka ng malaking bahagi ng iyong mortgagage ng maaga o kung iyong i-break ang iyong mortgage dahil sa hindi inaasahang pagbabago sa iyong buhay, tulad ng paghihiwalay ng mag-asawa, pagkamatay ng asawa o paglipat dahil sa trabaho.

Karapatan mong malaman kung paano kinukuwenta ng mga lender ang mga multa ng prepayment. Maingat na basahin ang iyong kontrata at siguruhing nauunawaan mo kung paano kukuwentahin ang mga multa bago ka pumirma.

**MAGKANO ANG KAILANGAN MONG
HALAGA PARA SA DOWNPAYMENT?**

Ang downpayment ay isang bahagi ng halaga ng ari-arian na hindi babayaran ng mortgage. Kailangan mong magbigay ng downpayment na hindi bababa sa 5% ng halaga ng pagkabili ng tirahan. Halimbawa, para makabili ng tirahan na nagkakahalaga ng \$200,000, kailangan mo ng hindi bababa ng \$10,000 bilang downpayment. Kung ang iyong downpayment ay mas mababa sa 20%, kailangan mo ng mortgage default insurance.





MORTGAGE DEFAULT INSURANCE

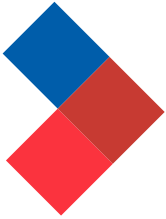
Kapag bumili ng tirahan na mas mababa sa 20% ang downpayment, kailangan na ang mortgae ay nakaseguro laban sa default. Ang uri ng insurance na ito ang proteksiyon ng lender ng mortgage kung sakaling hindi ka makabayad ng mortgage. Hindi mo proteksiyon ito.

NAGBABALAK KA BANG BUMILI NG ARI-ARIAN NG MAS MABABA SA 20% ANG DOWNPAYMENT?

Kung oo, kailangan mo ng mortgage default insurance na nagdadagdag ng 0.6% hanggang 3.85% sa halaga ng mortgage depende sa kabuuang halaga ng inutang.

Ginagawa ng mortgage default insurance na mabili mo ang bahay sa pinakamababang halaga ng downpayment na 5% (10% para sa multi-unit na tahanan) na may interes na katulad ng conventional mortgage.

Kabilang ang Canada Mortgage and Housing Corporation (CMHC), Genworth Canada, at Canada Guaranty Mortgage Insurance Company sa mga pangunahing tagapaglaan ng mortgage default insurance.



SALIKSIKIN ANG MGA PROGRAMA NG PAMAHALAAN

Ang pederal na gobyerno ay may programang pangtulong sa mga bibili ng bahay. Saliksikin ang mga kahilingan ng programa ng Pamahaaan para malaman kung karapat-dapat ka.

TAX CREDIT SA MGA BIBILI NG BAHAY SA UNANG PAGKAKATAON

\$5,000 na tax credit na non-refundable para sa kuwalipikadong bahay. Naglalaan ang credit hanggang \$750 ng tax relief assistance para tulungan ang mga mamimili sa unang pagkakataon sa halaga ng bibilhin. Para sa higit pang impormasyon tingnan ang website ng Canada Revenue Agency (CRA): www.cra-arc.gc.ca

HOME BUYERS' PLAN

Ang minsanang withdrawal na aabot sa \$25,000 mula sa Registered Retirement Savings Plan (RRSP) ng bibili sa unang pagkakataon para matulungang bumili o magtayo ng bahay. Karaniwan ng, kailangan mong bayaran ang lahat ng withdrawal mula sa iyong RRSP sa loob ng 15 taon. Para sa higit pang detalye, bumisita sa website ng CRA sa: www.cra-arc.gc.ca

CMHC GREEN HOME PROGRAM

Kapag gumamit ka ng CMHC-insured financing para bumili o magtayo ng matipid sa kuryenteng bahay o gumawa ng pagkukumpuni para makatipid ng kuryente, maari kang maging kuwalipikado para sa isang premium refund na 10% sa iyong mortgage default insurance at isang premium refund para sa mas mahabang amortization period (kung angkop). Tingnan ang website ng CMHC para sa higit pang impormasyon: www.cmhc.ca

Ang mga programa ng gobyerno ay maaaring magbago sa paglipas ng panahon. Para sa pinaka-bagong impormasyon, tingnan ang website ng Canada Service: www.servicecanada.gc.ca



PAGHAHANAP NG TIRAHAN

Ang paghahanap ng perpektong tirahan ay maaaring gumugol ng mahabang proseso. Tutulungan ka ng iyong REALTOR® para makakita ng tamang uri ng tirahan para sa iyo at patuloy na maghanap ng bagong matitirhan sa lugar na angkop sa iyong pangangailangan.

Tingnan ang www.howrealtorshelp.ca para malaman kung paano mapapadali ng iyong REALTOR® ang proseso ng pagbili mo ng tirahan!

SAAN MO GUSTONG TUMIRA?

- Sa lungsod, malapit sa lungsod o sa nayon?
- Kailangan mo bang bumiyaha? Kailangan mo bang gumamit ng pampublikong transportasyon? Magkano ang pamasaha?
- Malapit ba ang mga paaralan? Paano makakarating ang iyong mga anak doon?

ANONG URI NG TIRAHAN ANG GUSTO MO?

- Single-family detached na mga bahay na nakatayo sa sarili nitong lote.
- Single-family semi-detached na mga bahay na nakadikit ang isang bahagi sa ibang bahay.
- Mga Duplex na naglalaman ng dalawang single-family na bahay, isa sa itaas ng isa.
- Mga Row house (mga townhouse) ay ilang mga single-family na mga unit, na matatagpuan sa tabi ng bawat isa at pinagdidikit ng isang karaniwang dingding.
- Kasama sa iba pang mga uri ng tirahan ay ang mga stacked townhouse, link o carriage na bahay, mga condominium at mga co-op apartment.

ANO ANG MGA URI NG PAGMAMAY-ARI?

FREEHOLD

Sarili mo ang lupa at bahay at responsable para sa lahat ng bagay sa loob at labas ng bahay.

PAGMAMAY-ARI NG CONDOMINIUM

Sarili mo ang iyong unit at ibinabahagi ang ownership ng mga karaniwang mga lugar. Ang samahan ng condominium ay responsable para sa pangangalaga ng mga gusali at mga karaniwang panloob na mga bahagi, tulad ng bulwagan, elevators, mga garahe at bakuran. Nagbabayad ka ng isang buwanang bayad sa samahan ng condominium upang masakop ang mga gastos sa pagmamantini. Nag-iiba ang bayad ngunit maaaring madalas kasama ang mga utility, mga serbisyo ng TV at buwis. Maaari ka ring bumili o umupa ng iyong garahe.

Madalas ang mga condo ay may mga mahigpit na patakaran tungkol sa ingay, paggamit ng mga karaniwang lugar at pagkukumpuni sa mga unit. Alamin ang mga tuntunin ng iyong condo bago maglagay ng isang alok.

MGA KOOPERATIBA

Katulad sa mga condo ngunit sa halip na pagmamay-ari ng iyong yunit, mayroon kang share sa buong gusali o complex kasama ng iba pang mga residente. Ang mga residente ng co-op ay nagbabayad para sa pagmamantini at pag-aayos sa pamamagitan ng buwanang bayad at ito ay napapailalim sa mga patakaran at regulasyon ng co-op board.

Dapat mong malaman na kung magpasya kang ibenta o ipa-upa ng iyong mga share, may karapatan ang mga co-op board na tanggihan ang iyong mga inaasahang mamimili o mangungupahan. Basahin ang mga patakaran ng co-op bago gumawa ng isang alok.

**Tingnan ang
www.REALTOR.ca
upang makita ang
pinasadyang listahan para
sa isang iba't ibang mga uri ng
pabahay at homeownership.**



PAGGAWA NG ISANG ALOK

Matapos makakita ng maraming iba't ibang mga tahanan, natagpuan mo na sa wakas ang isang karapat-dapat na alok! Ano ang mga susunod na hakbang?

ANO ANG ISANG ALOK?

Ang alok ay isang pormal, legal na kasunduan upang bumili ng bahay at ito ay legal na umiiral sa sandaling tinanggap ng nagbebenta. Ang mga alok sa pagbili ng bahay ay maaaring gawing kondisyonal sa mga kadahilanan tulad ng financing o pag inspeksyon ng bahay. Kung alinman sa mga kondisyon ay hindi natugunan, maaari mong baguhin o kanselahin ang alok, kahit na tinanggap na ito ng nagbebenta.

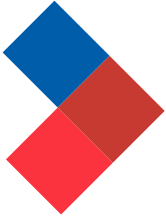
MAYROON KA BANG NAKAHANDANG PERA?

Kailangan mong magpakita ng isang deposito kasabay ng iyong alok. Ang halaga ay nag-iiba batay sa presyo ng pagbili ng bahay at ng merkado.

MAYROON KA BANG UP-TO-DATE NA PAGKAKAKILANLAN?

Ang federal *Proceeds of Crime (Money Laundering) and Terrorist Financing Act (PCMLTFA)* kinakailangan ang REALTORS® upang makilala ang mga kliyenteng sangkot sa pagbili at pagbebenta ng real estate. Kinakailangang maitala ng REALTORS® ang iyong pangalan, address, petsa ng kapanganakan at trabaho para sa kanilang mga file na kung saan ay iningatan sa hindi bababa sa limang taon. Kailangan nilang makita ang balidong ID na inisyu ng pamahalaan.

Ang Financial Transactions and Reports Analysis Centre of Canada (FINTRAC) ay nagbibigay ng mas maraming impormasyon tungkol sa Act sa website nito: www.fintrac-canafe.gc.ca



PAGSASARA AT KAUGNAY NA MGA GASTOS

Ang mga gastos sa pagsasara ay ang mga legal, administratibo at mga pagbabayad na kaugnay sa pagbili ng bahay. Ang pagka-unawa sa mga bayarin na ito ay makakatulong sa iyo na mag-badyet ng mas tumpak. Tandaan ang mga ito ay karagdagang gastos na higit sa presyo ng bahay.

MAGKANONG BUWIS SA LAND TRANSFER ANG BABAYARAN MO?

Ang buwis sa land transfer ay isang one-time tax na ipinapataw sa pamamagitan ng iyong lalawigan kapag ikaw ay bumili ng isang ari-arian. Ang buwis ay batay sa isang porsyento ng mga presyo ng ari-arian sa pagbili, at nag-iiba mula sa lalawigan sa lalawigan. Ang ilang mga munisipyo din ay sumisingil ng buwis sa land transfer (halimbawa, Toronto).

NAG-BADYET KANA BA PARA SA MGA KAUGNAY NA MGA LEGAL NA GASTOS?

Sakop sa gastusin ang bayad sa iyong abugado o, sa Quebec, bayad sa iyong notaryo. Maaaring kasama sa mga ito ang:

- Pagsusuri sa mga tuntunin ng alok
- Pagsasagawa ng paghahanap sa titulo ng ari-arian
- Pagrehehistro ng isang bagong titulo
- Pagkuha ng mga kaugnay na dokumento, tulad ng mga surbey at katibayan ng mga prenda sa ari-arian

- Sinusuri ang mga pagbabago sa kwenta para sa mga buwis, mga bayarin sa utility at gasolina, at iba pang mga gastos na naunang nabayaran ng nagbebenta sa petsa ng pagsasara

KAILANGAN MO BA NG INSPEKSIYON NG BAHAY?

Ang isang inspektor ng bahay ay sumusuri sa kalagayan ng isang ari-arian at masasabi sa iyo kung may bagay na hindi gumagana nang maayos, kailangang palitan, o hindi ligtas. Malalaman nila kung saan nagkaroon ng dating mga problema, tulad ng sa isang pagtulo sa basement o pinsala ng anay.

ANO ANG IBA PANG MGA GASTOS NA MAAARI MONG ASAHAN?

- Mga adjustment ng interes sa pagitan ng petsa ng pagsasara at unang pagbabayad ng mortgage
- GST/HST sa isang bagong tahanan o isang bahay na malawakang na-renovate

- Seguro ng titulo upang magbigay ng coverage para sa mga pagkalugi na may kaugnayan sa pandaraya ng titulo, mga isyu sa surbey, mga problema sa titulo at mga hamon sa pagmamay-ari ng iyong tahanan
- Mga singil sa serbisyo mula sa mga kumpanya ng kagamitan para pagkabit sa kuryente, gas, internet at mga serbisyo ng telepono
- Mga bayad sa appraisal
- Mga gastos sa paglilipat
- Bayad sa imbakan kung kailangan mong iwan ang iyong kasalukuyang tirahan bago ka maaaring lumipat sa iyong bagong tahanan
- Kasangakapan sa bahay at mga kagamitan
- Mga komisyon sa Real estate

Ngayong dumating kana sa lugar ng iyong patutunguhan, oras na para mag-enjoy sa iyong bagong bahay!



Financial Consumer
Agency of Canada

Agence de la consommation
en matière financière du Canada

Ang mga trademark na REALTOR®, REALTORS®, at ang REALTOR® logo ay kontrolado ng The Canadian Real Estate Association (CREA) at kilalang mga tunay na real estate professional at mga miyembro ng CREA.