



OFFICE OF SINGLE FAMILY HOUSING

FEDERAL HOUSING ADMINISTRATION



# *Pag-alis ng mga Katakata sa Pagbili ng Tahanan*

**Pagiging Abot-kaya ng Tahanan**

**Hunyo 6, 2022**

Pinakabagong update:  
5/31/2022

**Inilahad ni:**

Deborah Peacock

Espesyalista sa Programa sa Pabahay

Sentro sa Pagmamay-ari ng Tahanan ng

Philadelphia



OFFICE OF SINGLE FAMILY HOUSING



# Mga katakata

Katakata 1: Kailangan mong maglagay ng 20 porsiyento na paunang-bayad para makabili ng tahanan.

Katakata 2: Kailangan kong magkaroon ng down payment at mga gastos ng pagsasara ng sarili.ko

Katakata 3: Mas mura ang magrenta kaysa bumili.

Katakata 4: Para sa mga fixer-upper, gusto ng mga lender na makumpleto ang lahat ng pag-aayos bago ko maaring isara ang loan.



---

## **KATAKATA 1**

**Kailangan mong maglagay ng 20 porsiyento na paunang bayad para makabili ng tahanan.**

# KATAKATA 1: Kailangan Mong Magbigay ng 20 Porsiyento na Paunang Bayad para Makabili ng Tahanan

**Katotohanan:** Hindi.

Sa Pederal na Pangasiwaan ng Pabahay (Federal Housing Administration, FHA), ang pinakamababang down payment ay 3.5 na porsiyento.



# KATAKATA 1: Kailangan Mong Maglagay ng 20 Porsiyento na Paunang Bayad para Bumili ng Tahanan (cont.)

## FHA:

- May mababang mga kinakailangan sa down payment;
- Nagbibigay-daan sa flexible qualifying at debt-to-income na mga ratio;
- Nag-aalok ng higit na kaluwagan sa mga nakaraang isyu sa kredito;
- Pinapayagan kang gumamit ng co-borrower para tulungan kang maging kwalipika; at
- Pinapayagan ang paggamit ng mga pondo ng regalo para sa down payment at mga gastos sa pagsasara.



# KATAKATA 1: Kailangan Mong Magbigay ng 20 Porsiyento na Paunang Bayad para Makabili ng Tahanan (itutuloy.)

Kailangan mo bang maglagay ng 20 porsiyento na paunanag bayad para makabili ng tahanan?

Hindi. Nangangailangan ang mga pautang na nakaseguro sa FHA ng 3.5% na pinakamababang paunang bayad para sa mga nanghihiram na may mga marka ng kredito na 580 pataas.



---

## KATAKATA 2

**Kailangan kong makaipon ng down payment  
at mga gastos sa pagsasara nang sarili ko.**

# KATAKATA 2: Kailangan Kong Makaipon ng Down Payment at mga Gastos sa Pagsasara nang Sarili Ko

## Katotohanan: Hindi

Pinapayagan ka ng FHA na gamitin ang sarili mong mga pondo sa pagtitipid o tumanggap ng mga pondong pangregalo mula sa mga katanggap-tanggap na pinagmumulan.





# KATAKATA 2: Kailangan Kong Makaipon ng Down Payment at mga Gastos sa Pagsasara nang Sarili Ko (itutuloy)

## Mga Regalo na Ginamit para sa mga Down Payment



### Mga Katanggap-tanggap na Pinagmumulan

- Dapat
- Miyembro ng pamilya
- Employer o unyon ng manggagawa
- Malapit na kaibigan
- Organisasyong pangkawanggawa
- Ahensya ng gobyerno (ibig sabihin, mga programang tulong sa down payment)



### Mga Hindi Katanggap-tanggap na Pinagmumulan

- Ang nagbebenta
- Tao na nakikinabang sa pananalapi mula sa transaksyon
- Sinumang tao na binabayaran ng tao na nakikinabang mula sa transaksyon

# KATAKATA 2: Kailangan Kong Makaipon ng Down Payment at mga Gastos sa Pagsasara nang Sarili Ko (itutuloy)

Ang pera para sa mga down payment at mga gastos sa pagsasara ay maaaring magmula sa maraming katanggap-tanggap na pinagmumulan. Tingnan ang mga programang tulong sa down payment sa inyong estado.



---

## KATAKATA 3

**Mas mura ang magrenta kaysa bumili.**

# KATAKATA 3: Mas mura ang magrenta kaysa bumili.

**Katotohanan:** Maaari.

May posibilidad na tumaas ang mga upa sa paglipas ng panahon, habang nagbibigay-daan ang pagbili sa mga pagbabayad at pagtaas sa presyo ng bahay na magagamit para makakuha ng equity sa tahanan, na ginagawang hindi kasing epektibo sa gastos ang halaga ng pag-upa.



## KATAKATA 3: Mas Mura ang Magrenta Kaysa Bumili (itutuloy)

Nagsisimulang mas malaki kaysa sa pag-upa ang mga benepisyo ng pagmamay-ari ng tahanan sa pangkalahatan kung mananatili ka sa tahanan sa loob ng apat hanggang limang taon.

4  
hanggang  
5 taon

# KATAKATA 3: Mas Mura ang Magrenta Kaysa Bumili (itutuloy)

Iba pang mga gastos sa pagmamay-ari ng tahanan na dapat isaalang-alang:



Mga buwis sa ari-arian\*



Seguro ng mga may-ari ng tahanan\*



Pagpapanatili ng ari-arian



Samahan ng mga may-ari ng tahanan  
Mga dapat bayaran sa (HOA o condo)

\*kadalasang kasama sa pagbabayad ng sangla ang mga buwis sa ari-arian at seguro ng mga may-ari ng tahanan.

# KATAKATA 3: Mas Mura ang Magrenta Kaysa Bumili (itutuloy)

## HALIMBAWA: Renta vs. Bilhin

Renta
Buwanang renta: \$1,600
<ul style="list-style-type: none"><li>Mga Buwis: \$0</li><li>Seguro ng Nangungupahan: \$15</li></ul>
Mga gastos sa pagpapanatili: \$0
<b>Equity: \$0</b>

Bilhin
Kabuuang bayad sa sangla: \$1,400
<ul style="list-style-type: none"><li>Prinsipal: \$230</li><li>Interes: \$770</li><li>Mga Buwis: \$300</li><li>Seguro ng May-ari ng Tahanan: \$100</li></ul>
Mga gastos sa pagpapanatili: \$200/buwan
Pagtaas ng halaga: \$5700 (3% ng \$190,000 na tahanan)
<b>Equity: \$8,460</b> (\$2760 prinsipal+ \$5700 na pagtaas ng halaga)

Pagkatapos ng isang taon

# KATAKATA 3: Mas Mura ang Magrenta Kaysa Bumili (itutuloy)

## HALIMBAWA: Renta vs. Bilhin

### Renta - 5 taon

Kabuuang renta na binayaran:  
\$96,000

- Mga Buwis: \$0
- Seguro ng Nangungupahan: \$900

Mga gastos sa pagpapanatili: \$0

**Equity: \$0**

### Bumili - 5 Taon

Kabuuang bayad sa sangla: \$84,000

- Prinsipal: \$15,000
- Interes: \$45,000
- Mga Buwis: \$18,000
- Seguro ng May-ari ng Tahanan: \$6,000

Kabuuang mga gastos sa  
Pagpapanatili: \$12,000

Pagtaas ng halaga: \$30,000 (3% taun-  
taon ng \$190,000 na tahanan)

**Equity: \$45,000** (\$15,000 prinsipal + \$30,000 na  
pagtaas ng halaga)

Pagkatapos ng  
limang taon





# KATAKATA 3: Mas Mura ang Magrenta Kaysa Bumili (itutuloy)

Sarili ang desisyon na magrenta o bumili. Tiyaking isaalang-alang ang lahat ng mga gastos, kabilang ang mga gastos sa pagsasara para sa pagbili at pagbebenta, kumpara sa equity na makukuha sa pamamagitan ng pagmamay-ari ng tahanan.



---

## **KATAKATA 4**

**Para sa mga fixer-upper, gusto ng mga lender na makumpleto ang lahat ng pag-aayos bago ko maisara ang loan.**

# KATAKATA 4: Para sa mga Fixer-Upper, Gusto ng mga Lender na Makumpleto ang Lahat ng Pag-aayos Bago Ko Maisara ang Loan

**Katotohanan:** Hindi.

Inaalok ng FHA ang mga espesyal na programa sa loan na nagpapahintulot sa iyo na bumili ng fixer-upper at i-rehab ito pagkatapos isara.



## KATAKATA 4: Para sa mga Fixer-Upper, Gusto ng mga Lender na Makumpleto ang Lahat ng Pag-aayos Bago Ko Maisara ang Loan (itutuloy)

---

Mga programa ng FHA na nakatuon sa rehabilitasyon ng tahanan:



FHA 203(k)



FHA Limited 203(k)

## KATAKATA 4: Para sa mga Fixer-Upper, Gusto ng mga Lender na Makumpleto ang Lahat ng Pag-aayos Bago Ko Maisara ang Loan (itutuloy)

Mga programa ng FHA na nakatuon sa rehabilitasyon ng tahanan:



FHA 203(k)

- Pangunahing konstruksyon
- Dapat na minimum ng \$5,000
- Dapat gumamit ng consultant ng HUD



FHA Limited 203(k)

## KATAKATA 4: Para sa mga Fixer-Upper, Gusto ng mga Lender na Makumpleto ang Lahat ng Pag-aayos Bago Ko Maisara ang Loan (itutuloy)

Mga programa ng FHA na nakatuon sa rehabilitasyon ng tahanan:



FHA 203(k)



FHA Limited 203(k)

- Maliit na mga pag-aayos
- Maximum na \$35,000
- Walang kinakailangang consultant ng HUD

## KATAKATA 4: Para sa mga Fixer-Upper, Gusto ng mga Lender na Makumpleto ang Lahat ng Pag-aayos Bago Ko Maisara ang Loan (itutuloy)

Nag-aalok ang FHA ng mga programang nakatuon sa rehabilitasyon ng mga tahanan. Alamin ang mga ito sa tagapayo na inaprubahan ng HUD.



# Mga Mapagkukunan

[Mga Madalas Itanong ng FHA \(FHA FAQ\)](#)

[Impormasyon sa pagbili ng tahanan](#)

[Maghanap ng inaprubahan ng HUD na Ahensiya sa Pagpapayo](#)

[Maghanap ng mga inaprubahan ng HUD na mga lender sa inyong lugar](#)



**Impormasyon ng HUD**

[Kawanihan ng Proteksyon sa Pananalapi ng Mamimili \(Consumer Financial Protection Bureau, CFPB\)](#)

[Toolkit ng Home Loan](#)

[Departamento ng Pabahay at Pag-unlad ng Lungsod ng US \(US Department of Housing & Urban Development, HUD\)](#)

[Mga First-Time na Bumibili ng Tahanan #1](#)

**Pangkalahatang Impormasyon**



---

**Salamat sa pagsali sa amin ngayong araw!**

