

**Mga Paraan  
sa Pagmamamay-ari  
ng Bahay:  
Simulan ang  
iyong paglalakbay  
kasama ang WHRC!**



Washington  
Homeownership  
Resource  
Center



# ANG LAYUNIN NAMIN



Ang layunin ng Resource Center para sa Pagmamay-aari ng Bahay sa Washington (Washington Homeownership Resource Center, WHRC) ay ang mapanatili at maparami ang nagmamay-ari ng bahay sa estado ng Washington sa pamamagitan ng pagbibigay ng kaalaman at kakayahan sa mga may-ari ng bahay sa kasalukuyan at sa hinaharap.



Mula pa noong 1995, ang WHRC ay nakatulong na sa

**MAHIGIT 140,000**

may-ari ng bahay sa Washington na maabot ang pangarap nilang magkaroon ng bahay o na maiwasan ang foreclosure.



# ANG TRABAHO NAMIN



Gamit ang aming hotline at website, nagbibigay kami sa aming mga kliyente ng naka-personalize na impormasyon at referral sa mga maingat na napiling suporta sa pagmamay-ari ng bahay, kabilang ang:

- Mga programa ng tulong sa bumibili ng bahay
- Pagbibigay-kaalaman at pagpapayo bago bumili
- Pagpapayo para sa interbensyon sa mortgage, buwis sa ari-arian, at foreclosure ng HOA
- Pagpapayo para sa reverse mortgage
- Tulong sa pagpapaayos ng bahay na tinitirhan ng may-ari
- Pagbibigay-kaalaman at pagtulong pagkatapos bumili
- Mga propesyonal sa Pagpapautang at Real Estate
- Tulong legal
- Pagpapayo para sa credit



# Ipinagmamalaki ng WHRC na katuwang nito ang Black Home Initiative!



Ang layunin ng Inisyatiba para sa Bahay para sa Mga Black (Black Home Initiative, BHI) ay ang gumawa ng oportunidad **para sa 1,500**

Black na sambahayan na may mababa at katamtamang kita na magkaroon ng bahay sa South Seattle, County ng South King, County ng Thurston, at

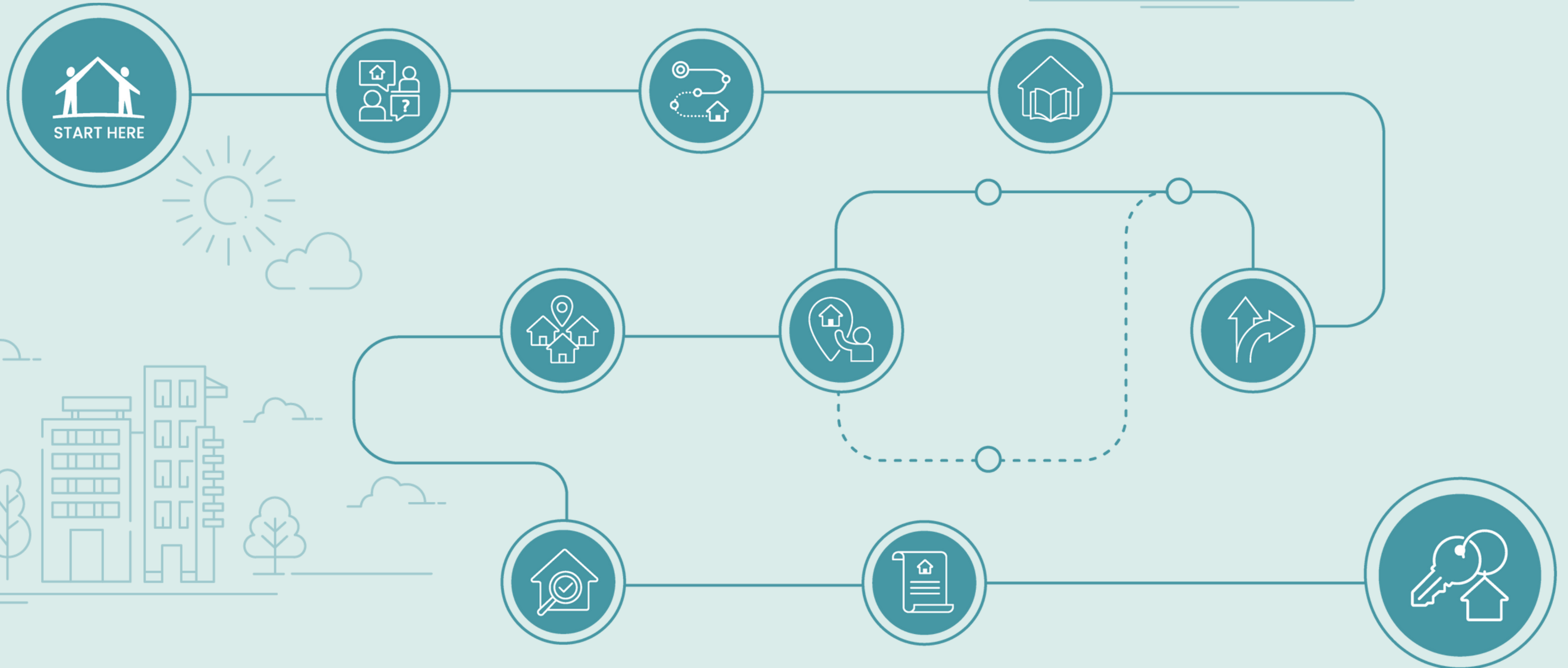


# PAGLALAKBAY NG BUMIBILI NG BAHAY



## PANGKALAHATANG-IDEYA

# Mapa ng Paglalakbay ng Bumibili ng Bahay





Sa Resource Center para sa Pagmamamay-ari ng Bahay sa Washington, nagbibigay kami ng gabay sa iyong paglalakbay sa pagmamamay-ari ng bahay, sa pamamagitan ng libre o murang maingat na napili, at kapaki-pakinabang na suporta sa bawat proseso.

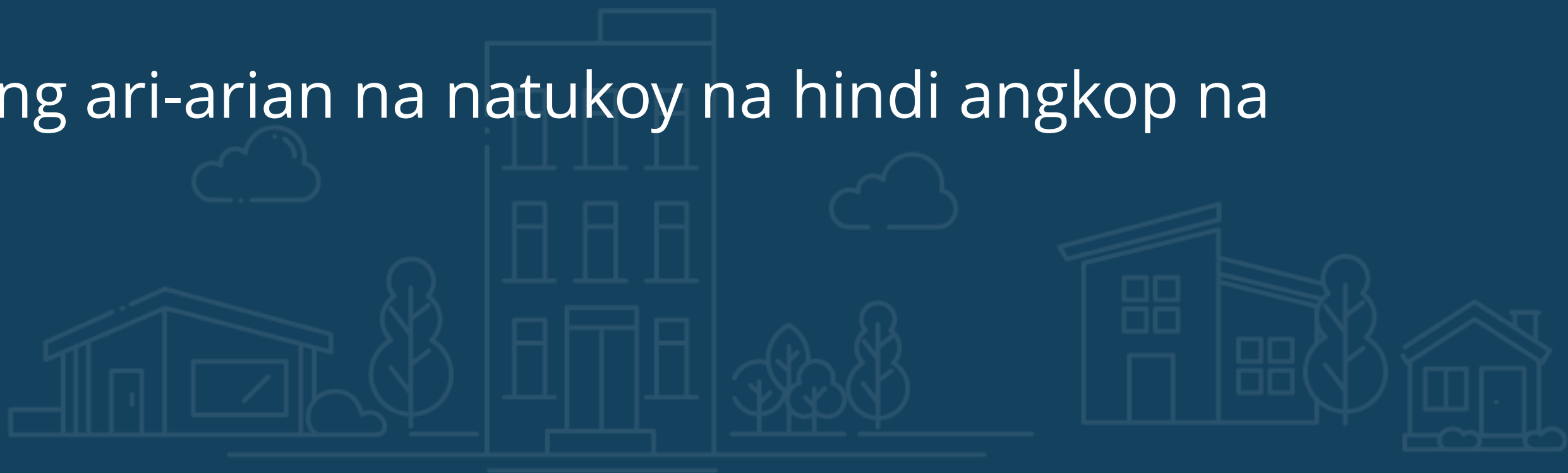
Mga Resource at Tool na Available sa Mga Washingtonian Mga Resource sa Buong Estado (WHRC):

- Programang Covenant para sa Pagmamamay-ari ng Bahay
- Tulong sa Down Payment
- Mga Opsyon sa Pagpopondo
- Pagbibigay-kaalaman sa Bumibili ng Bahay
- Pagpapayo para sa Pabahay



**ANO ANG UNANG BESES NA  
BUMIBILI NG BAHAY?**

- Hindi ka nagmay-ari ng bahay sa nakalipas na tatlong taon
- Nag-iisang magulang ka na nagmay-ari lang ng bahay habang kasal sa dating asawa.
- Nagmay-ari ka lang ng tirahan na walang permanenteng pundasyon (gaya ng manufactured na bahay)
- Nagkaroon ka lang ng ari-arian na natukoy na hindi angkop na tirhan.





## HAKBANG 01

# Tumawag sa aming Hotline o dumalo sa Sesyong Nagbibigay ng Impormasyon sa Bumibili ng Bahay

Tatalakayin natin ang iyong mga layunin at magbibigay kami ng mga impormasyon at resource para sa pagsisimula. Ang hotline ng WHRC ay 1-877-894-HOME (4663).



## HAKBANG 02

# Makipagpulong sa Tagapayo para sa Pabahay

Ikokonekta ka namin sa isang tagapayo para sa pabahay na sertipikado ng Departamento ng Pabahay at Kaunlarang Panlungsod (Department of Housing and Urban Development, HUD) mula sa aming network ng beripikadong non-profit. Magsisilbi siyang mapagkakatiwalaang tagapayo sa iyong buong paglalakbay sa pagmamay-ari ng bahay, na tumutulong sa iyong maabot ang mga milestone at malamlasan ang mga pagsubok.

# Pagbili VS Pag-upa

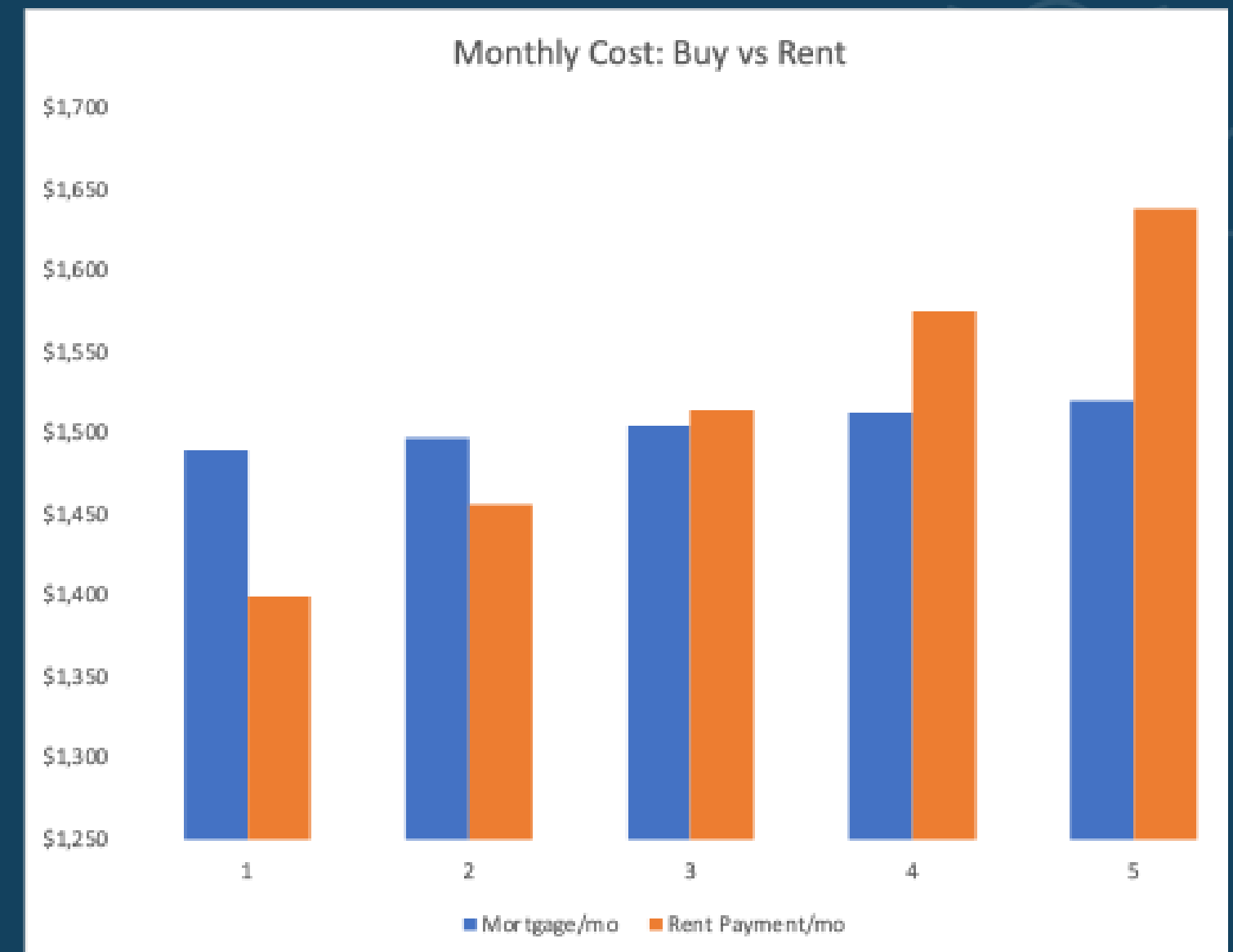
## Pag-upa

- Nagbabayad sa mortgage + kita ng iba
- Walang pagkakataong makapagpundar ng yaman

## Pagkakaroon ng sarili

- Nagbabayad sa iyong sariling mortgage na bumubuo ng equity
- Pinakamalaking indikasyon ng yaman

**Kahit na mas mura ang upa mo ngayon, malaman na magiging mas mababa ang mga buwanang gastos sa bahay pagkalipas ng ilang taon.**



Mga paghihinuha: Hindi magbabago ang prinsipal at interes sa 30 taong mortgage. Tumataas nang 4% ang buwis at insurance. Tumataas nang 4% ang upa. Paliwanag: Ang buwis at insurance ay maliit na porsyon lang ng bayad sa mortgage, habang ang buong halaga ng upa ay tumataas nang 4% at maaaring tumaas nang hanggang 8%



### HAKBANG 03

## Planuhin ang iyong daan tungo sa pagkakaroon ng bahay

Sa tulong ng iyong tagapayo para sa pabahay, kayo ay gagawa ng badyet, magtatakda ng timeline, susuriin ninyo ang iyong credit, at tutuklasin ninyo ang mga resource gaya ng tulong sa down payment, mga abot-kayang oportunidad sa pagmamay-ari ng bahay sa iyong lugar, at mga opsyon sa pautang.

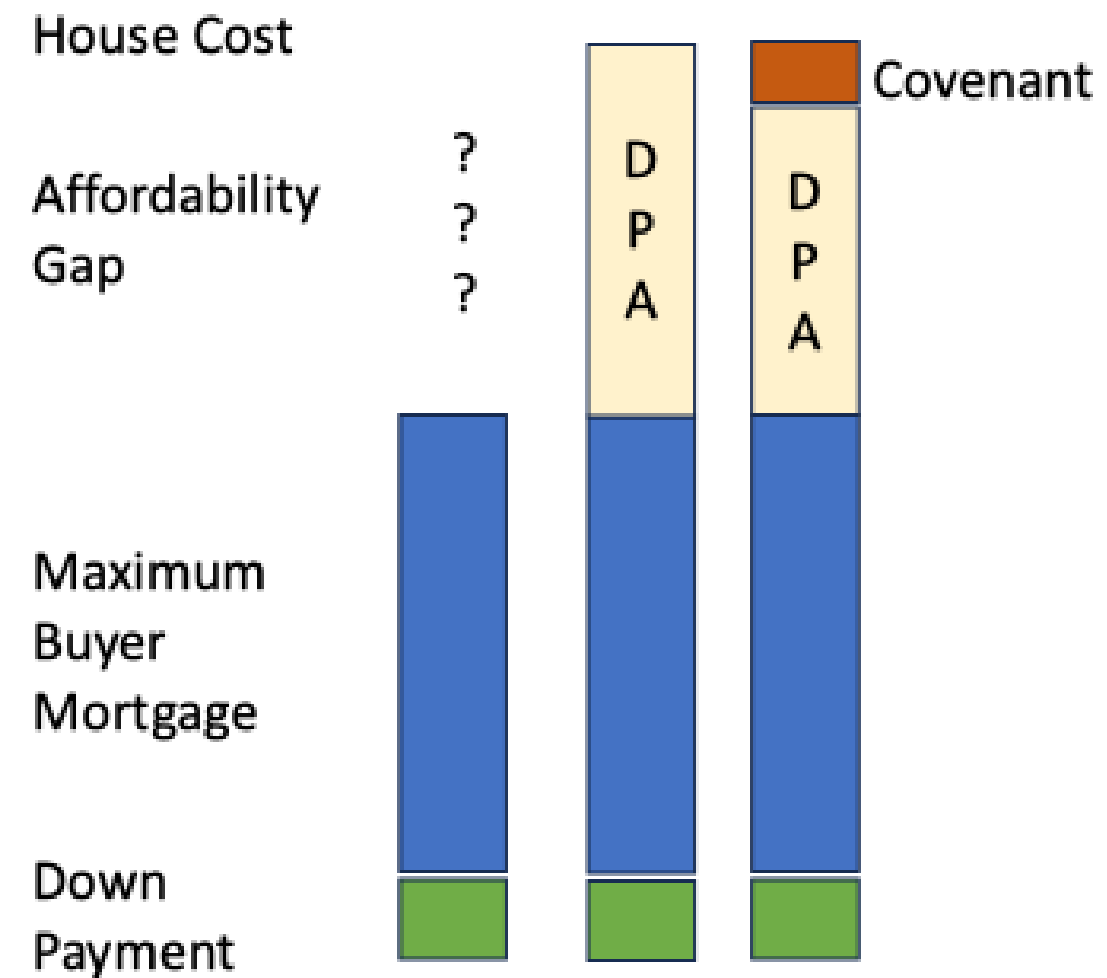


# TULONG SA DOWN PAYMENT

# Tulong sa Down Payment

- Maaaring hindi na kailangang bayaran ang mga grant pagkalipas ng x taon
- Ang mga loan ay binabayaran sa oras ng bentahan, refinancing, o pagkalipas ng x taon
- Tulong para mabayaran ang mga closing cost
- Posibilidad na maipagsama sa iba pang programa
- Nagiging kwalipikado ayon sa kita

## Conventional Fee-Simple Purchase





# PROGRAMANG COVENANT PARA SA PAGMAMAMAY-ARI NG BAHAY





## Programang Covenant para sa Pagmamay-ari ng Bahay Matagal nang naninirahan o may pamilya sa Washington?



Ang WHRC ay masigasig na nakikipagtulungan sa Komisyon sa Pagpopondo sa Pabahay sa Estado ng Washington (Washington State Housing Finance Commission, WSHFC) at ang bagong Programang Covenant para sa Pagmamay-ari ng Bahay. Nagbibigay ang programang ito ng tulong sa down payment sa isang bahay para sa mga pamilyang naapektuhan ng diskriminasyon sa pabahay na ipinahintulot ng estado bago ang taong 1968.

### Pagiging kwalipikado sa programa at mga detalye

- Nasa 120% ng Median na Kita sa Lugar (Area Median Income, AMI) ang kita ng sambahayan o mas mababa rito
- Unang beses na bumibili ng bahay
- Ang bumibili ng bahay (o isang magulang, lolo o lola, o great-grandparent ng bumibili ng bahay) ay nakatira sa estado ng Washington bago sumapit ang Abril 1968
- 20% Tulong sa Down Payment (Down Payment Assistance, DPA) na hanggang 150k + closing cost
- Ang tao na nanirahan sa Washington bago sumapit ang Abril 1968 ay Black, Hispanic, Native American/Alaska Native, Native Hawaiian o iba pang Pacific Islander\*, Korean o Asian Indian

\*Kung susundin ang mga kahulugan ng U.S. Census, kabilang sa "Pacific Islander" ang mga indibidwal na nagmula sa alinman sa mga orihinal na mamamayan ng Hawaii, Guam, Samoa, o iba pang Pacific Islands, kabilang ang mga Samoan, Chamorro, Tongan, Fijian, at Marshallese bilang halimbawa.





# BENEFISYO NG BAHAY



## Pagiging kwalipikado sa programa at mga detalye:

- Kung kumikita ka ng mas mababa sa 215K/taon

### Anumang uri ng loan

- 15–25k sa DPA
- 0% interes sa DPA
- Walang minimum na credit score





# SUSI NG BAHAY



## Pagiging kwalipikado sa programa at mga detalye:

- Nasa 80% ng AMI ang kita ng sambahayan
  - 1-2 tao= 74,700
  - Sambahayang may 3+ tao= 9,3350
- Walang kinakailangang credit score
- Unang beses na bumibili ng bahay
- 15k na dpa at mas mababa sa market na mga rate ng unang mortgage





#### HAKBANG 04

## Dumalo sa klase para sa edukasyon ng bumibili ng bahay

Nagso-sponsor ang Komisyon sa Pagpopondo sa Pabahay sa Estado ng Washington ng mga kurso sa edukasyon ng bumibili ng bahay sa virtual na paraan at sa personal sa buong estado. Sa 5 oras na kursong ito, pinag-aaralan ang proseso ng pagbili ng bahay, at kinakailangan para sa ilang programa ng tulong sa down payment at abot-kayang pautang na matapos ang klase.



**HAKBANG 05**

## **Alamin ang iyong mga opsyon sa pagbili ng bahay**

Isaalang-alang ang tradisyonal na pagbili ng bahay sa rate ng market at matutunan ang mga karagdagang oportunidad gaya ng:

- Trust sa Lupa ng Komunidad
- Self Help na Pabahay
- Pinaghahatiang Kooperatiba

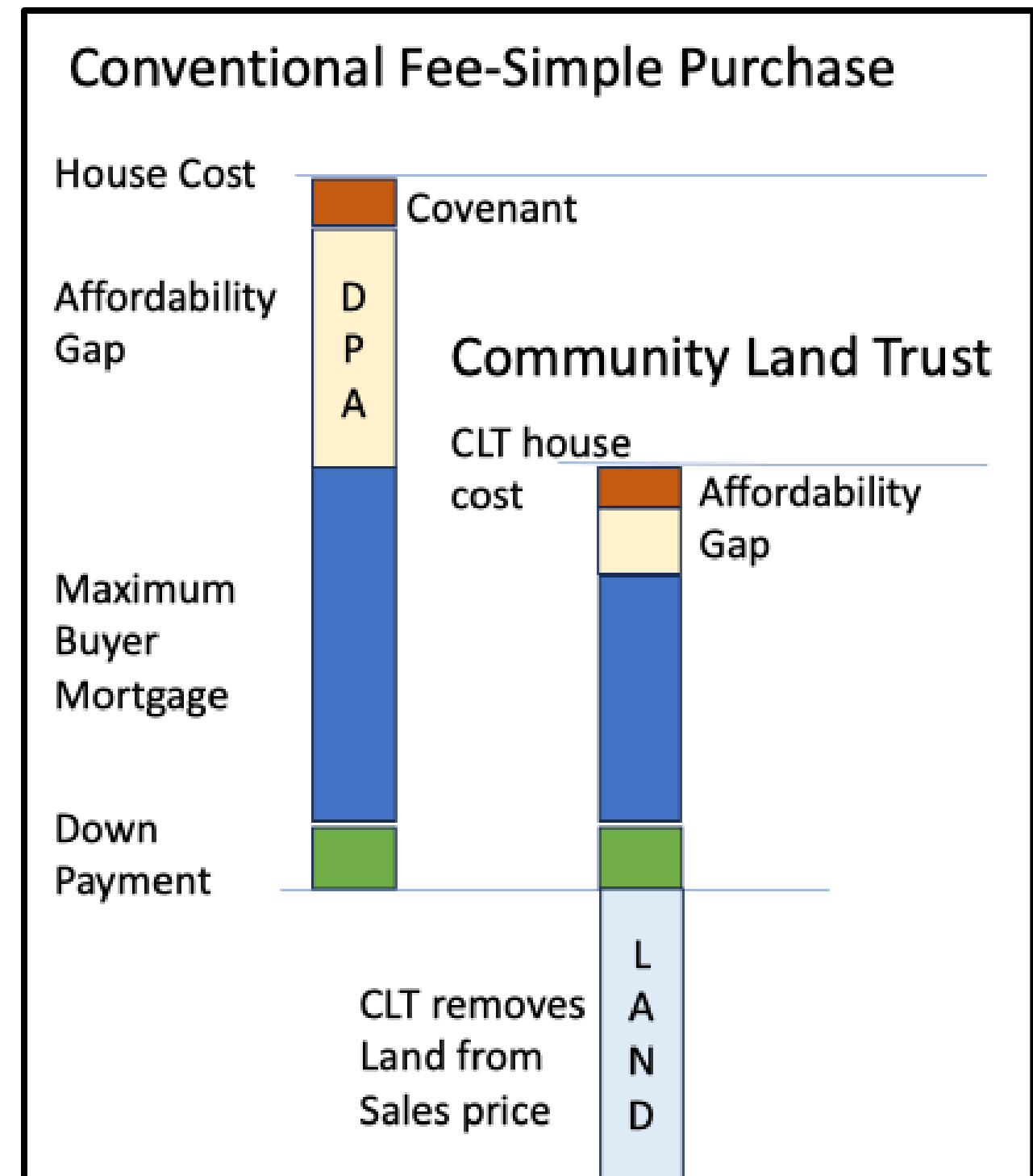


# SELF-HELP NA PABAHAY



# SELF-HELP NA PABAHAY

- Tumutulong kang itayo ang iyong bahay sa pamamagitan ng sweat equity
- Ikaw ang nagmamay-ari ng istruktura at ang organisasyon ang nagmamay-ari ng lupa
- Nagiging kwalipikado ayon sa kita
- 80% ng median na kita sa lugar (AMI)
- Limitadong equity
- Nakabatay sa kita ang buwanang bayad



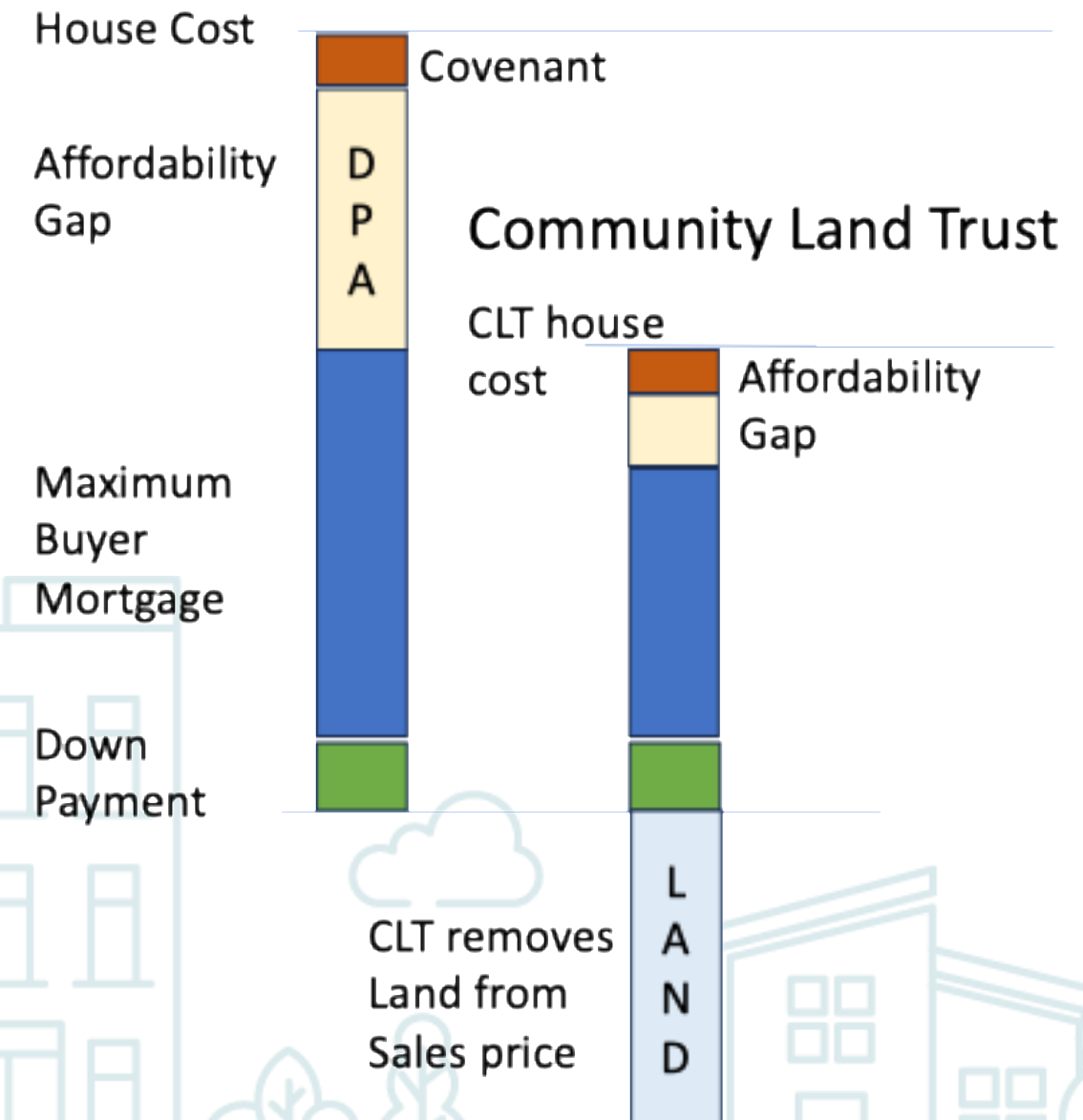


# TRUST SA LUPA NG KOMUNIDAD



- Non-profit na programa sa pagmamamay-ari ng bahay
- Nagiging kwalipikado ayon sa kita
- Karaniwang nasa 80% ng median na kita sa lugar (AMI) o mas mababa rito
- Ikaw ang nagmamamay-ari ng lupa at ang trust sa lupa ang nagmamamay-ari ng lupa
- Limitadong equity
- Karaniwang nasa Samahan ng Mga May-ari ng Bahay

### Conventional Fee-Simple Purchase





# PINAGHAHATIANG KOOPERATIBA

- Unang Beses na Nagmamamay-ari ng Bahay o hindi nagmamay-ari ng bahay sa loob ng 3 taon
  - Ang Bahay na Tinitirhan ng May-ari ay dapat na pangunahing tirahan
  - Dapat na kumikita ng mas mababa sa 80% ng Median na Kita sa Lugar
- Nagmamamay-ari ng share sa non-profit na korporasyon na nagbibigay sa iyo ng karapatang manirahan sa unit mo.
- May opsyon na ibenta ang iyong share, na maaari ring ipasa sa mga tagapagmana.
- Posibleng mas mababa ang mga presyo ng share sa mga kooperatiba, pero mas mataas ang mga buwanang carrying cost dahil kabilang sa mga ito ang
  - Ilang utility - gaya ng tubig, mga bill para sa pamamahala sa tubig-ulan at imburnal o mga pampublikong utility sa Seattle (Seattle Public Utilities, SPU), at pangongolekta ng basura.
- Mga kontribusyon para sa pondong pang-emergency para sa
  - Mga pampublikong lugar
  - Mga hindi inaasahang gastos sa hinaharap gaya ng pagpapalit ng bubong.
  - Kung sakaling mawalan ng trabaho



## HAKBANG 06

# Pumili ng lender at real estate agent

May direktoryo ang WHRC ng mga pinagkakatiwalaang partner sa pagpapautang para sa mortgage at real estate. Kung interesado ka sa mga referral, tumawag sa aming hotline.



# REALTY



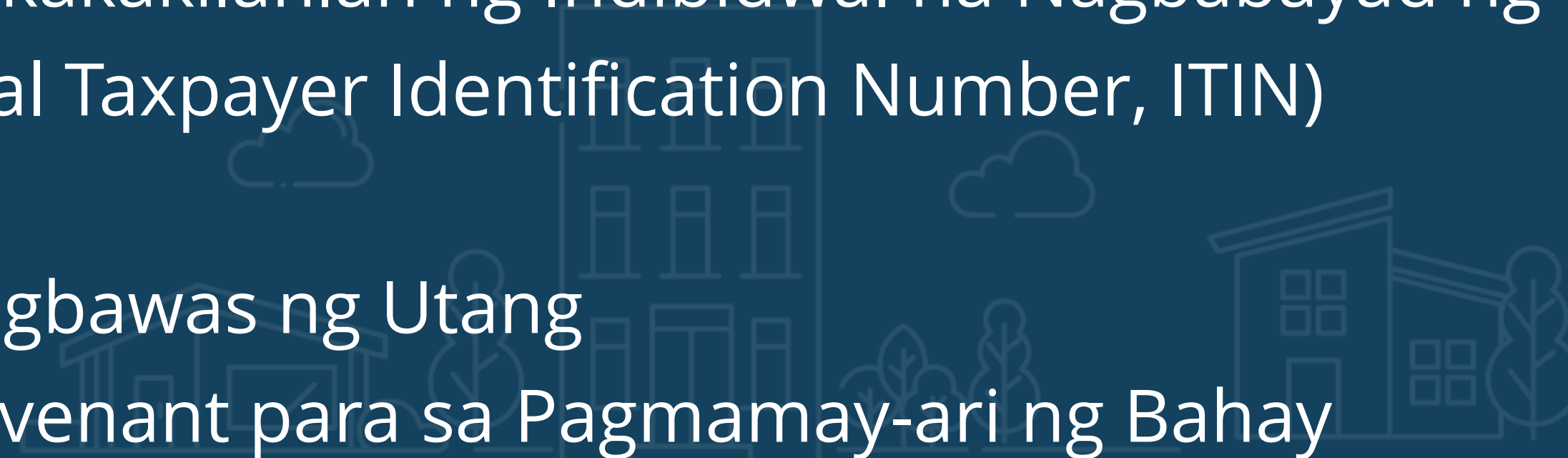
- Propesyonal sa real estate
- Tumutulong sa iyong maghanap ng bahay
- Tumutulong sa iyong makipagnegosasyon para sa pagbili mo
- Nagsusulat ng alok
- Ginagabayan ka sa buong proseso ng closing





# PAGPAPAUTANG



- Mga kinakailangan sa paunang pag-apruba
    - Credit
    - Down Payment - (hindi kailangang 20%)
    - Ratio ng utang sa kita
  - Mga espesyal na programa
    - Numero ng Pagkakakilanlan ng Indibidwal na Nagbabayad ng Buwis (Individual Taxpayer Identification Number, ITIN)
    - Halal
    - Programa sa Pagbawas ng Utang
    - Programang Covenant para sa Pagmamay-ari ng Bahay
- 



## HAKBANG 07

# Pumili ng bahay at magbigay ng alok!

Makakatulong sa iyo ang iyong tagapayo sa pabahay at real estate agent na magbigay ng pinag-isipang alok sa isang bahay. Kung hindi tanggapin ang iyong alok, huwag mawalan ng loob! Karaniwan ito, at tutulungan ka ng iyong tagapayo sa pabahay na pinuhin ang plano mo at magpatuloy sa iyong tinatahak na daan.



## HAKBANG 08

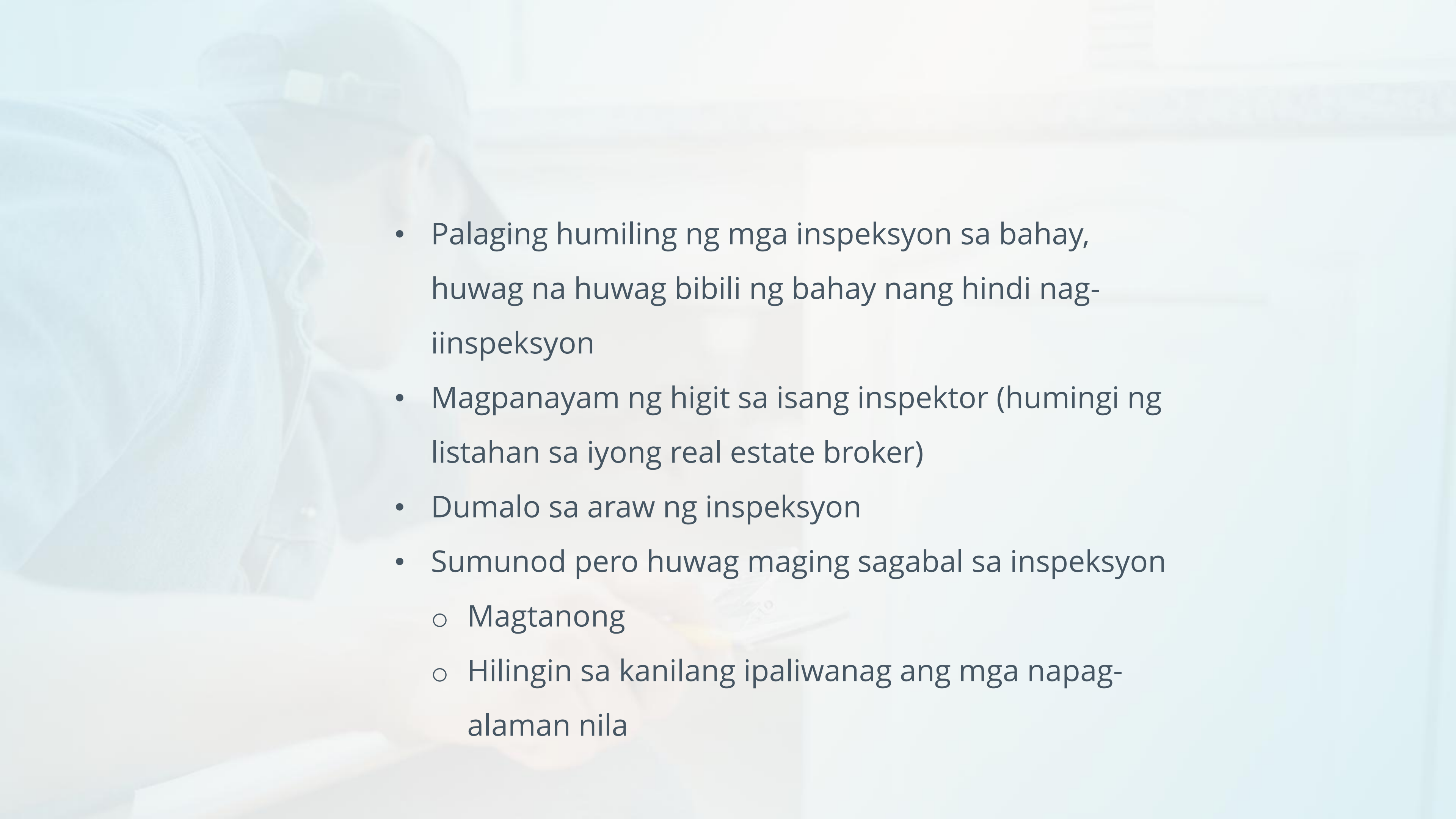
# Maghanda

Kapag tanggapin ang iyong alok, ang iyong tagapayo sa pabahay, real estate agent, at propesyonal sa pagpapautang — ang homeownership team mo! — ay gagabayan ka hanggang sa closing at mga susunod na hakbang, kabilang ang inspeksyon sa bahay, appraisal, at mga papeles.



# MGA INSPEKSYON SA BAHAY



- 
- A person wearing a blue long-sleeved shirt and a dark cap is looking down at a document or folder. The background is a light-colored wall with some faint markings.
- Palaging humiling ng mga inspeksyon sa bahay, huwag na huwag bibili ng bahay nang hindi nag-iinspeksyon
  - Magpanayam ng higit sa isang inspektor (humingi ng listahan sa iyong real estate broker)
  - Dumalo sa araw ng inspeksyon
  - Sumunod pero huwag maging sagabal sa inspeksyon
    - Magtanong
    - Hilingin sa kanilang ipaliwanag ang mga napag-alaman nila



**HAKBANG 09**

## **Pag-close sa iyong bahay**

Ang “closing,” o settlement, ay ang pinal na hakbang bago opisyal na maging ikaw ang may-ari ng bahay. Ibinibigay ang pera at nilalagdaan ang mahahalagang dokumento para maisapinal ang pagbebenta.

## HAKBANG 10



# Binabati kita, nagmamamay-ari ka na ng bahay!

Pero hindi ka pa tapos – maglaan ng oras na malaman ang lahat ng kaya mong matutunan para matulungan kang mapanatili ang pagmamamay-ari sa bahay. Ang iyong tagapayo para sa pabahay ay nagbibigay ng pagpapayo pagkatapos ng pagbili, na kinabibilangan ng mga estratehiya para sa pagpapanatili ng iyong bahay, at kung ano ang gagawin kung mayroon kang mga pinansyal na pagsubok na mapagdaraan.



# MGA WARRANTY NG BAHAY



- Saklaw ng mga warranty ng bahay ang partikular na halaga ng pagpapaayos at ikaw ang magbabayad sa halagang lalampas dito
- Ang kumpanya ang pumipili ng mga technician na mag-aayos
- Buwanang bayarin: Ang karaniwang halaga ng plano sa warranty ng bahay ay \$62.33 kada buwan
- Bayarin sa Serbisyo: ang karaniwang bayarin sa serbisyo ay nasa pagitan ng \$65-\$100
- **Mga plano sa system**
  - heating at cooling
  - electrical
  - tubo.
- **Mga plano sa appliance**
  - dishwasher
  - oven
  - washing machine.



# Q & A

