

Lộ trình sở hữu nhà:
Bắt đầu hành trình
của quý vị với WHRC!



Washington
Homeownership
Resource
Center



SỨ MỆNH CỦA CHÚNG TÔI

Nhiệm vụ của Trung tâm Tài nguyên về Sở hữu nhà của Washington (Washington Homeownership Resource Center, WHRC) là duy trì và tăng sở hữu nhà ở tiểu bang Washington bằng cách giáo dục và tạo điều kiện cho các chủ nhà hiện tại và tương lai.



Kể từ năm 1995, WHRC đã giúp đỡ
HƠN 140.000

chủ nhà tại Washington đạt được
ước mơ sở hữu nhà hoặc tránh bị
tịch thu nhà.



CÔNG VIỆC CỦA CHÚNG TÔI



Thông qua trang web đường dây và nóng, chúng tôi cung cấp cho khách hàng thông tin phù hợp với họ và giới thiệu các nguồn lực hỗ trợ sở hữu nhà đã được kiểm tra, bao gồm:

- Các chương trình hỗ trợ người mua nhà
- Giáo dục và tư vấn trước khi mua nhà
- Tư vấn can thiệp về việc thế chấp, thuế tài sản và tịch thu tài sản do Hiệp hội Chủ nhà (Homeowners Association, HOA)
- Tư vấn về thế chấp ngược
- Hỗ trợ sửa chữa cho chủ sở hữu đang ở
- Giáo dục và hỗ trợ sau khi mua nhà
- Chuyên gia cho vay và bất động sản
- Trợ giúp pháp lý
- Tư vấn tín dụng



WHRC tự hào là đối tác của Sáng kiến Nhà ở cho Người da đen (Black Home Initiative, BHI)!



Mục tiêu của BHI là tạo cơ hội **cho 1.500** hộ gia đình có thu nhập thấp và trung bình của Người da đen được sở hữu nhà ở tại South Seattle, South King County, Thurston County và North Pierce County trong vòng bảy năm tới.

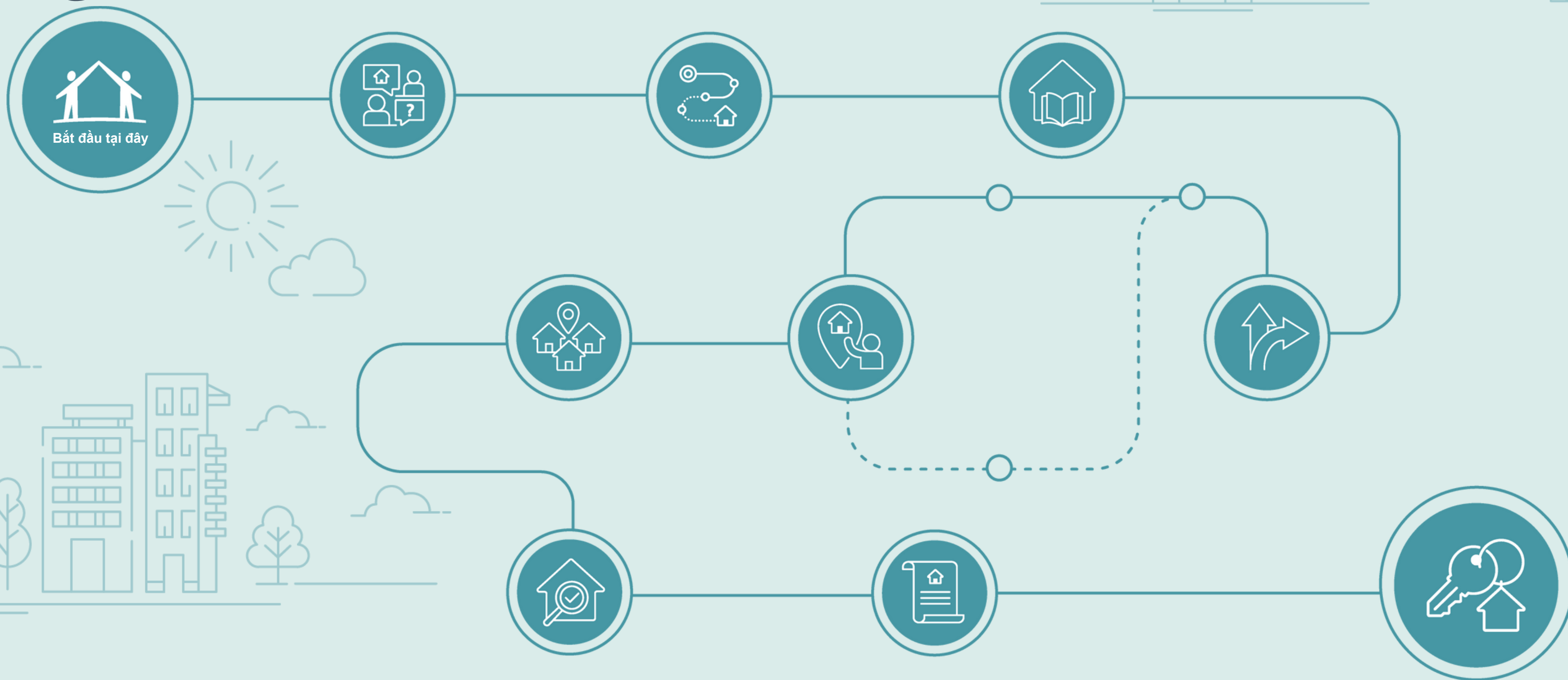


HÀNH TRÌNH CỦA NGƯỜI MUA NHÀ



TỔNG QUAN

Sơ đồ hành trình của người mua nhà





Tại Trung tâm Tài nguyên về Sở hữu nhà của Washington, chúng tôi cung cấp lộ trình có hướng dẫn để định hướng hành trình sở hữu nhà của quý vị, với sự hỗ trợ miễn phí hoặc chi phí thấp, đã kiểm tra cẩn thận và hữu ích trong suốt quá trình.

Các nguồn lực và công cụ có sẵn cho cư dân Washington Tài nguyên toàn tiểu bang (WHRC):

- Chương trình Nhà ở Bình đẳng (Covenant Homeownership Program)
- Hỗ trợ trả trước (Down Payment Assistance, DPA)
- Các lựa chọn tài chính
- Chương trình giáo dục cho người mua nhà
- Tư vấn nhà ở



NGƯỜI MUA NHÀ LẦN ĐẦU LÀ GÌ?

- Quý vị không sở hữu nhà trong vòng ba năm qua.
- Quý vị là cha/mẹ đơn thân chỉ sở hữu nhà khi còn chung sống với người phối ngẫu cũ.
- Quý vị chỉ sở hữu một nơi ở không có nền móng cố định (chẳng hạn như nhà sản xuất sẵn).
- Quý vị chỉ sở hữu một tài sản được xác định là không thể ở.





BƯỚC 01

Gọi Đường dây nóng của chúng tôi hoặc tham dự một Phiên cung cấp thông tin cho người mua nhà

Chúng tôi sẽ thảo luận về mục tiêu của quý vị và cung cấp thông tin cũng như nguồn lực để bắt đầu. Đường dây nóng của WHRC là 1-877-894-HOME (4663).



BƯỚC 02

Gặp Cố Vấn Nhà Ở

Chúng tôi sẽ kết nối quý vị với một cố vấn nhà ở được Bộ Gia cư và Phát triển Đô thị (Department of Housing and Urban Development, HUD) chứng nhận từ mạng lưới phi lợi nhuận đã xác minh của chúng tôi. Họ sẽ đóng vai trò là cố vấn đáng tin cậy trong suốt hành trình sở hữu nhà của quý vị, giúp quý vị vượt qua các cột mốc và thách thức.

Mua nhà so với Thuê nhà

Thuê nhà

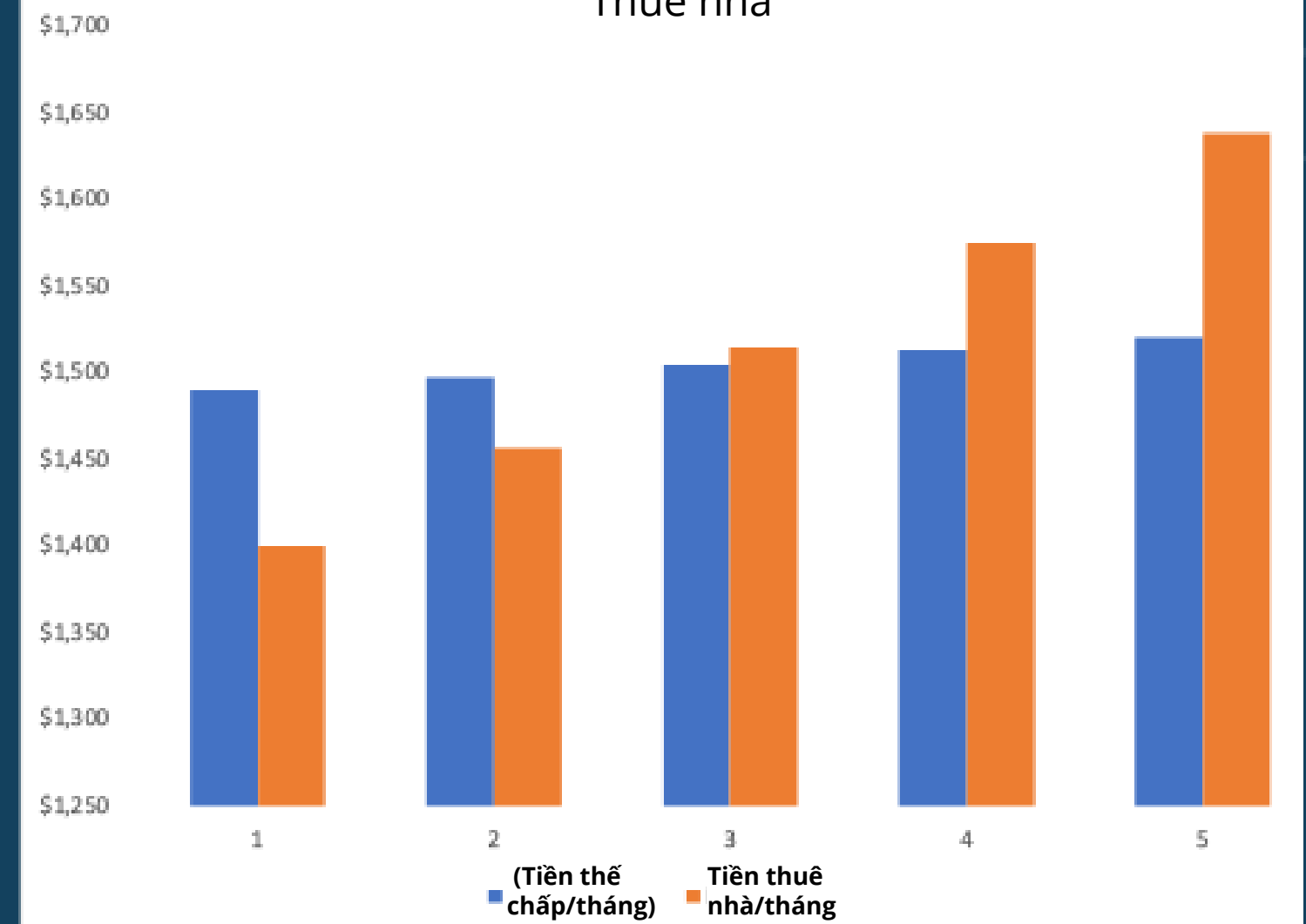
- Trả tiền thế chấp + lợi nhuận cho người khác
- Không xây dựng sự giàu có

Sở hữu nhà

- Tự trả tiền thế chấp của mình, xây dựng vốn chủ sở hữu
- Chỉ số lớn nhất của sự giàu có

Ngay cả khi tiền thuê nhà của quý vị hiện đang rẻ hơn, thì trong vài năm nữa, một căn nhà thường sẽ có chi phí hàng tháng thấp hơn.

Chi phí hàng tháng: Mua nhà so với Thuê nhà



Giả định: Tiền gốc và lãi không đổi trong suốt 30 năm thế chấp. Thuế và Bảo hiểm tăng 4%. Tiền thuê nhà tăng 4%. Giải thích: Thuế và bảo hiểm là một phần nhỏ trong khoản thanh toán thế chấp, còn toàn bộ tiền thuê nhà tăng 4% và có thể tăng lên đến 8%.



BƯỚC 03

Lập kế hoạch lộ trình sở hữu nhà

Cùng với cố vấn nhà ở, quý vị sẽ lập ngân sách, xác định mốc thời gian, đánh giá tín dụng và khám phá các nguồn lực như chương trình hỗ trợ trả trước, các cơ hội sở hữu nhà với giá phải chăng trong khu vực của quý vị và các lựa chọn cho vay.



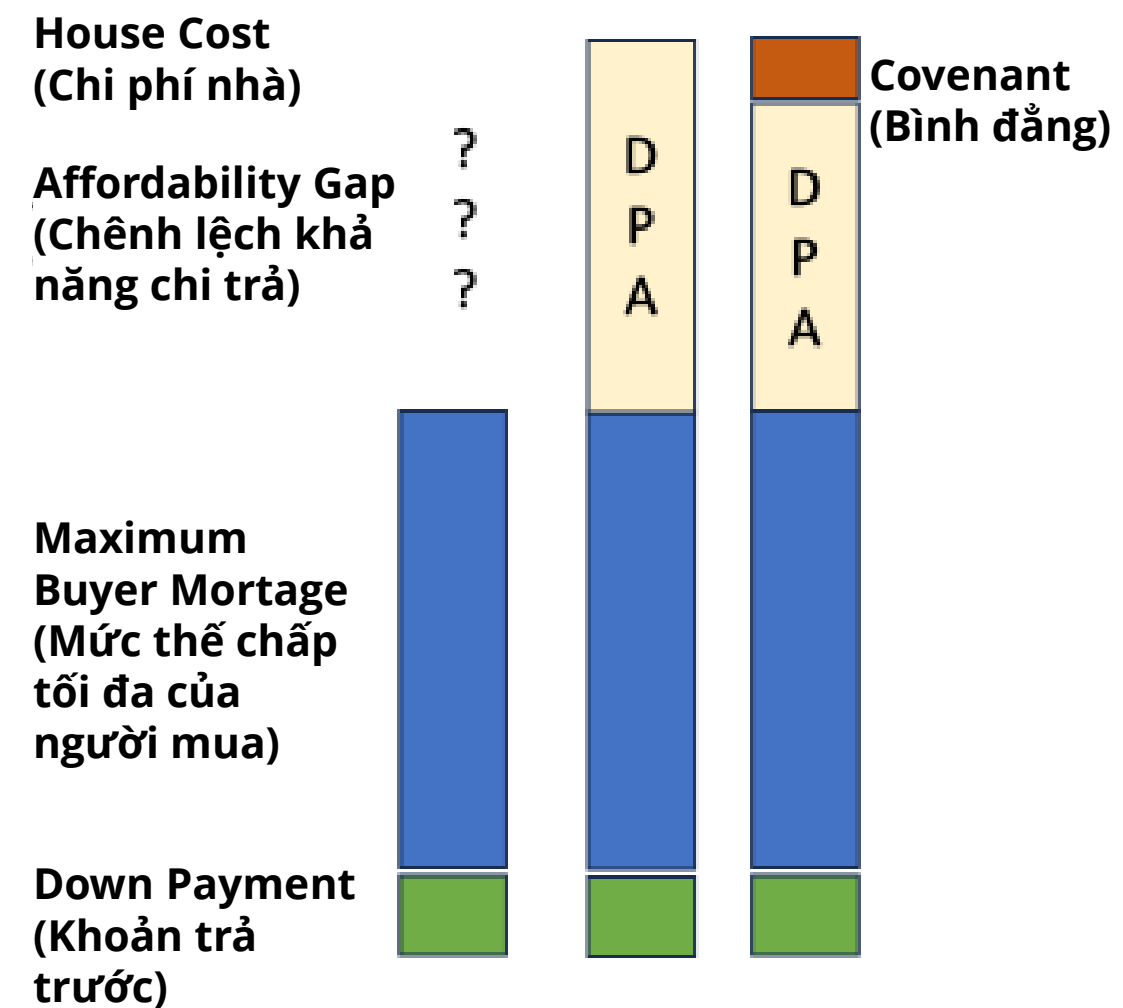
HỖ TRỢ TRẢ TRƯỚC



Hỗ trợ trả trước

- Các khoản trợ cấp có thể được miễn hoàn trả sau x năm
- Các khoản vay được thanh toán tại thời điểm bán, tái cấp vốn, sau x năm
- Hỗ trợ trang trải chi phí chốt giao dịch
- Khả năng kết hợp với các chương trình khác
- Thu nhập đủ điều kiện

Conventional Fee-Simple Purchase (Mua theo hình thức sở hữu toàn quyền thông thường)





CHƯƠNG TRÌNH NHÀ Ở BÌNH ĐẲNG (COVENANT HOMEOWNERSHIP PROGRAM)



Chương trình Nhà ở Bình đẳng

Gia đình quý vị có nguồn gốc sinh sống từ lâu ở Washington?



WHRC hợp tác chặt chẽ với Ủy ban Tài chính Nhà ở Tiểu bang Washington (Washington State Housing Finance Commission WSHFC) và Covenant Homeownership Program mới. Chương trình này hỗ trợ tiền trả trước mua nhà cho các gia đình chịu ảnh hưởng của sự phân biệt đối xử về nhà ở do tiểu bang ban hành trước năm 1968.

Chi tiết và yêu cầu đủ điều kiện của chương trình:

- Thu nhập hộ gia đình bằng hoặc dưới 120% Thu nhập Trung bình của Khu vực (Area Median Income, AMI)
- Người mua nhà lần đầu
- Người mua nhà (hoặc cha mẹ, ông bà, hoặc cụ của người mua nhà) đã sống ở tiểu bang Washington trước tháng 4 năm 1968
- DPA 20%, lên đến 150.000 USD + chi phí chốt giao dịch
- Người sống ở Washington trước tháng 4 năm 1968 là Người da đen, Người gốc Tây Ban Nha, Người Mỹ bản địa/Người bản địa Alaska, Người bản địa Hawaii hoặc Người dân các đảo Thái Bình Dương khác*, Người Hàn Quốc hoặc Người Á gốc Ấn

*Theo định nghĩa của Cục Điều tra Dân số Hoa Kỳ (U.S. Census), "Người dân các đảo Thái Bình Dương" bao gồm những cá nhân có nguồn gốc từ bất kỳ dân tộc bản địa nào của Hawaii, Guam, Samoa, hoặc các đảo Thái Bình Dương khác, bao gồm người ở các đảo như Samoa, Chamorro, Tonga, Fiji và Marshall.





LỢI THẾ MUA NHÀ (HOME ADVANTAGE)



Chi tiết và yêu cầu đủ điều kiện của chương trình:

- Nếu quý vị kiếm được dưới 215.000 USD/năm

Bất kỳ loại khoản vay nào

- 15.000-25.000 USD đến từ chương trình DPA
- DPA lãi suất 0%
- Không yêu cầu điểm tín dụng tối thiểu





CHÌA KHÓA SỞ HỮU NHÀ (HOUSE KEY)



Chi tiết và yêu cầu đủ điều kiện của chương trình:

- Thu nhập hộ gia đình ở mức 80% AMI
 - Hộ gia đình 1-2 người = 74.700 USD
 - Hộ gia đình có 3 người trở lên = 93.350 USD
- Không yêu cầu điểm tín dụng
- Người mua nhà lần đầu
- 15.000 USD DPA và lãi suất thể chấp đợt 1 thấp hơn thị trường





BƯỚC 04

Tham dự một lớp giáo dục cho người mua nhà

Ủy ban Tài chính Nhà ở của Tiểu bang Washington (Washington State Housing Finance Commission) tài trợ các khóa học giáo dục người mua nhà trực tuyến và trực tiếp trên toàn tiểu bang. Khóa học kéo dài 5 giờ này xem xét quy trình mua nhà. Việc hoàn thành lớp học này là yêu cầu bắt buộc của một số chương trình cho vay giá phải chăng và hỗ trợ trả trước.



BƯỚC 05

Khám phá các lựa chọn mua nhà của quý vị

Hãy xem xét việc mua nhà theo tỷ giá thị trường truyền thống cũng như tìm hiểu về các cơ hội khác như:

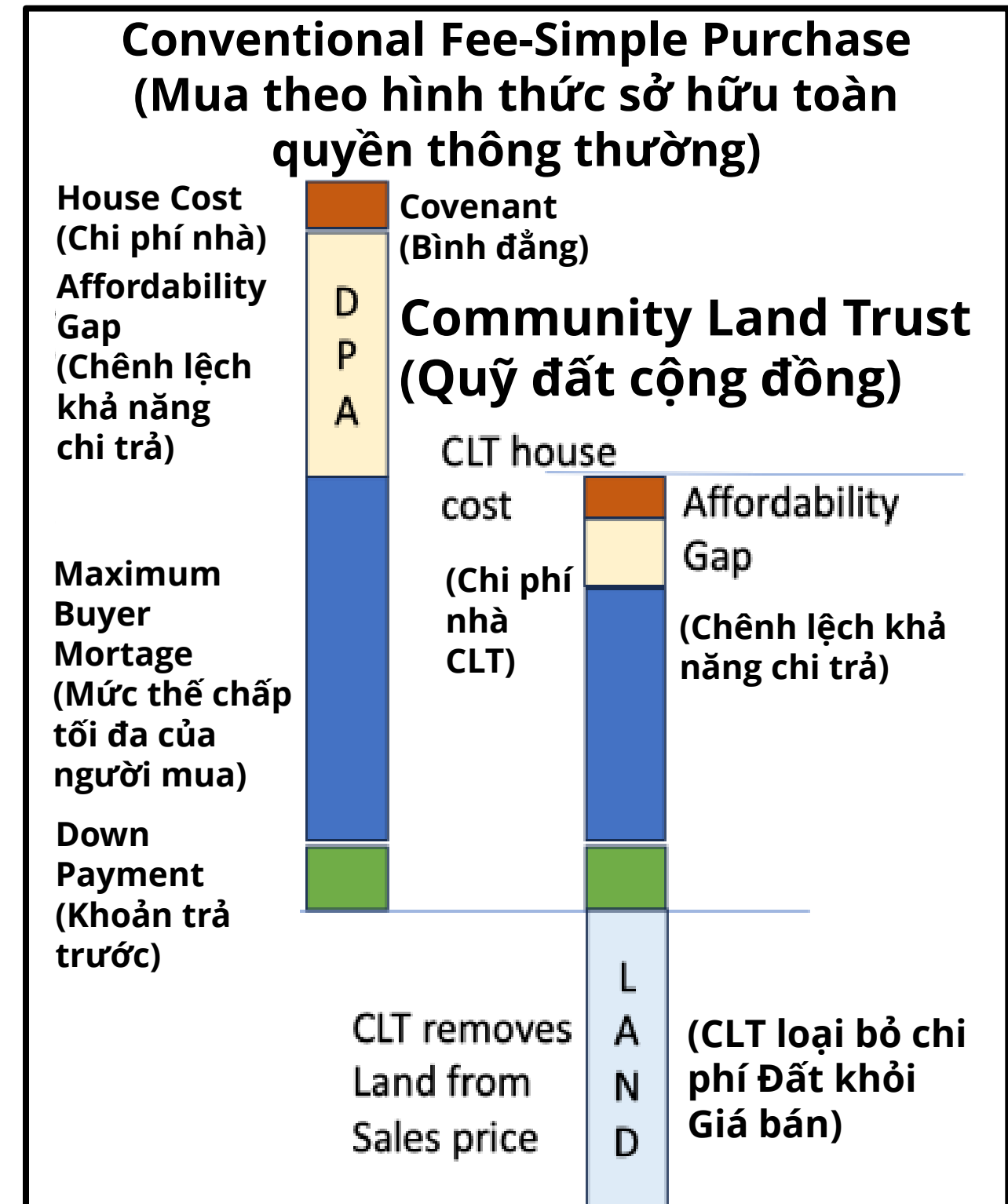
- Quỹ Đất Cộng đồng (Community Land Trust, CLT)
- Chương trình Nhà ở Tự xây dựng (Self Help Housing)
- Hợp tác xã Nhà ở chung (Shared Co-op)



CHƯƠNG TRÌNH NHÀ Ở TỰ XÂY DỰNG (SELF-HELP HOUSING PROGRAM)

CHƯƠNG TRÌNH NHÀ Ở TỰ XÂY DỰNG

- Quý vị góp phần xây dựng ngôi nhà của mình thông qua việc lao động tự nguyện
- Quý vị sở hữu cấu trúc và tổ chức sở hữu đất
- Thu nhập đủ điều kiện
- 80% AMI
- Vốn chủ sở hữu hạn chế
- Thanh toán hàng tháng dựa trên thu nhập

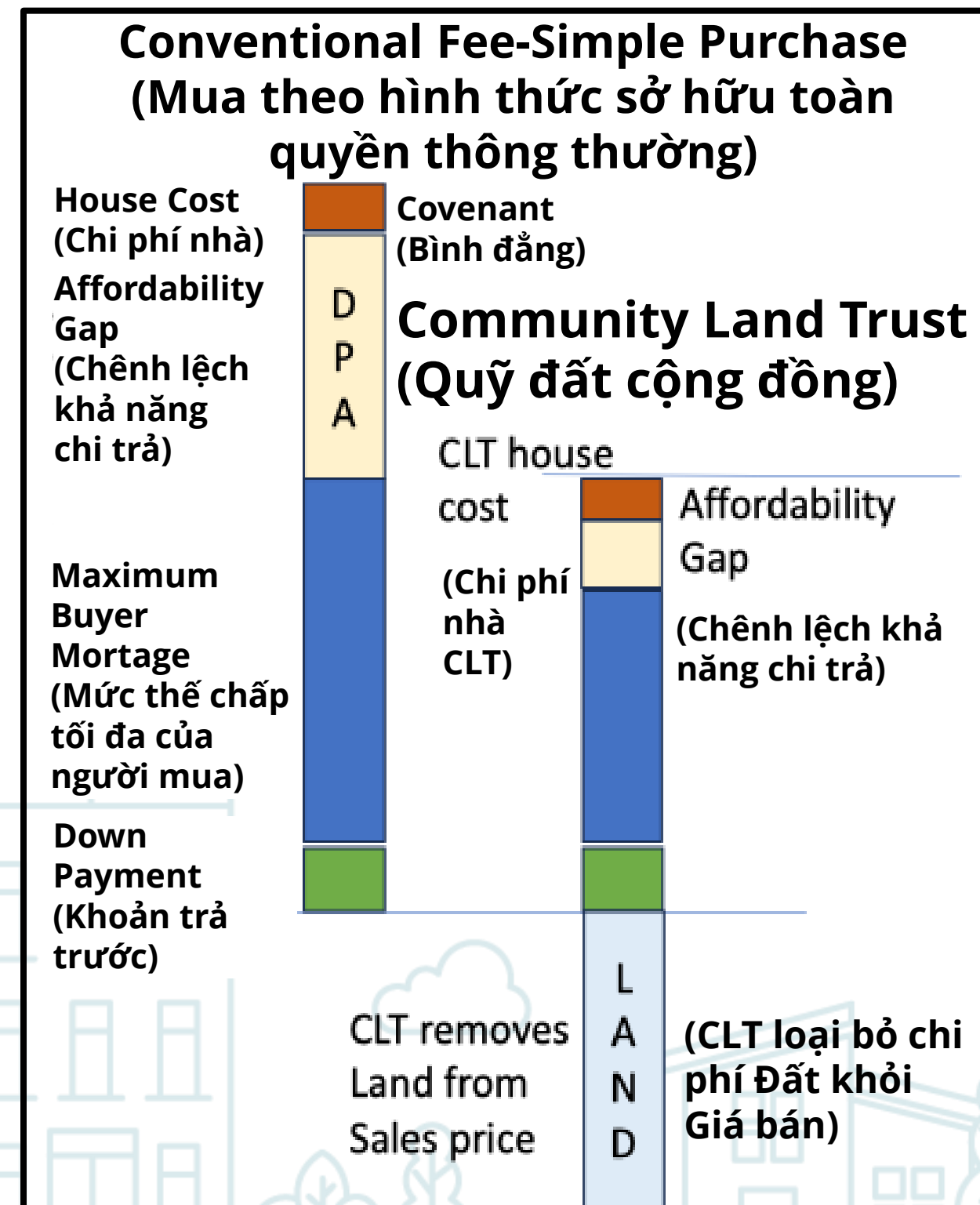




QUỸ ĐẤT CỘNG ĐỒNG (COMMUNITY LAND TRUST)

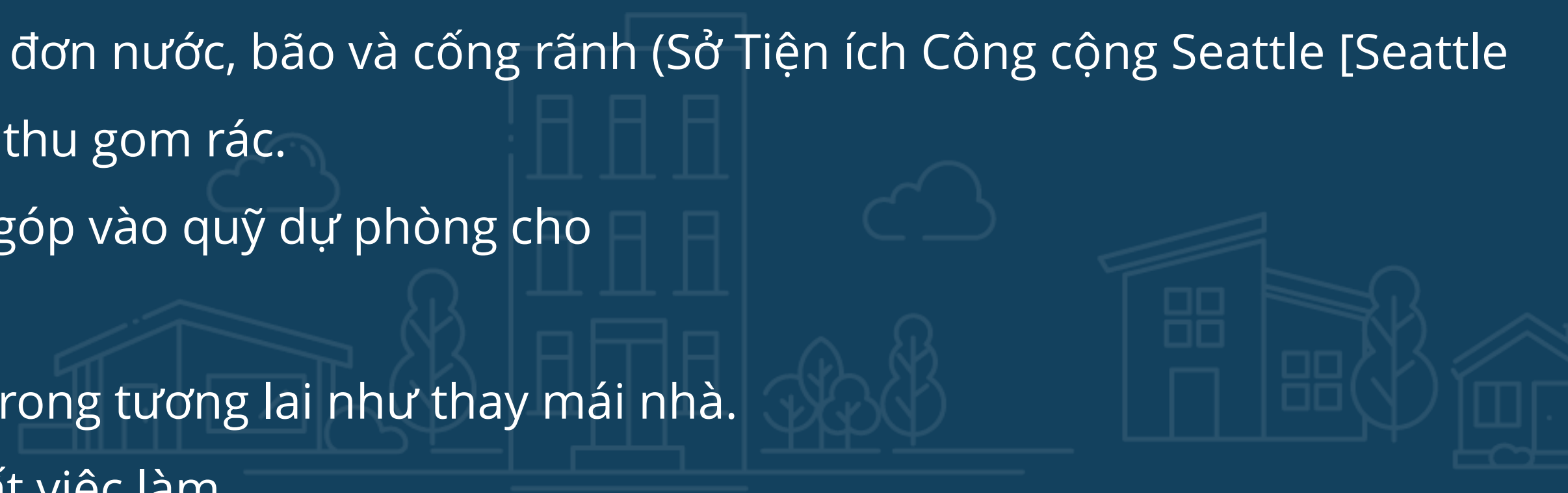


- Chương trình sở hữu nhà phi lợi nhuận
- Thu nhập đủ điều kiện
- Thường bằng hoặc dưới 80% AMI
- Quý vị sở hữu nhà và quỹ đất sở hữu đất
- Vốn chủ sở hữu hạn chế
- Thường thuộc một Hiệp hội Chủ nhà





HỢP TÁC XÃ NHÀ Ở CHUNG (SHARED CO-OP)

- Người mua nhà lần đầu hoặc chưa sở hữu nhà trong 3 năm
 - Phải là nơi ở chính của chủ sở hữu
 - Thu nhập dưới mức 80% Thu nhập trung bình của khu vực
 - Sở hữu cổ phần trong một công ty phi lợi nhuận cho phép quý vị sống trong căn hộ của mình.
 - Có tùy chọn bán cổ phần của mình, cổ phần này cũng có thể được truyền lại cho người thừa kế.
 - Giá cổ phần trong hợp tác xã có thể thấp hơn, nhưng chi phí duy trì hàng tháng cao hơn vì bao gồm.
 - Một số tiện ích như hóa đơn nước, bảo và cống rãnh (Sở Tiện ích Công cộng Seattle [Seattle Public Utilities, SPU]) và thu gom rác.
 - Chi trả các khoản đóng góp vào quỹ dự phòng cho
 - Khu vực chung
 - Các chi phí đột xuất trong tương lai như thay mái nhà.
 - Trong trường hợp mất việc làm
- 



BƯỚC 06

Chọn bên cho vay và đại lý bất động sản

WHRC duy trì danh bạ các đối tác cho vay thế chấp và bất động sản đã qua kiểm tra. Nếu quý vị muốn được giới thiệu, hãy liên hệ với đường dây nóng của chúng tôi.



BẤT ĐỘNG SẢN



- Chuyên gia bất động sản
- Giúp quý vị tìm nhà
- Giúp quý vị đàm phán mua nhà
- Soạn thảo đề nghị mua nhà
- Hướng dẫn quý vị trong suốt quá trình chốt giao dịch





CHO VAY



- Yêu cầu phê duyệt trước
 - Tín dụng
 - Khoản trả trước - (không nhất thiết cần 20%)
 - Tỷ lệ nợ trên thu nhập
- Các chương trình đặc biệt
 - Chương trình vay dành cho người có Mã số thuế Cá nhân (Individual Taxpayer Identification Number, ITIN)
 - Chương trình vay nhà theo quy tắc Hồi giáo (Halal)
 - Chương trình Giảm nợ (Debt Reduction Program)
 - Chương trình Nhà ở Bình đẳng (Covenant Homeownership Program)





BƯỚC 07

Chọn một ngôi nhà và đưa ra đề nghị mua!

Cố vấn nhà ở và đại lý bất động sản có thể giúp quý vị đưa ra đề nghị mua nhà sáng suốt. Nếu đề nghị của quý vị không được chấp nhận, đừng nản lòng! Đây là tình trạng bình thường và cố vấn nhà ở sẽ giúp quý vị điều chỉnh kế hoạch và tiếp tục lộ trình của mình.



BƯỚC 08

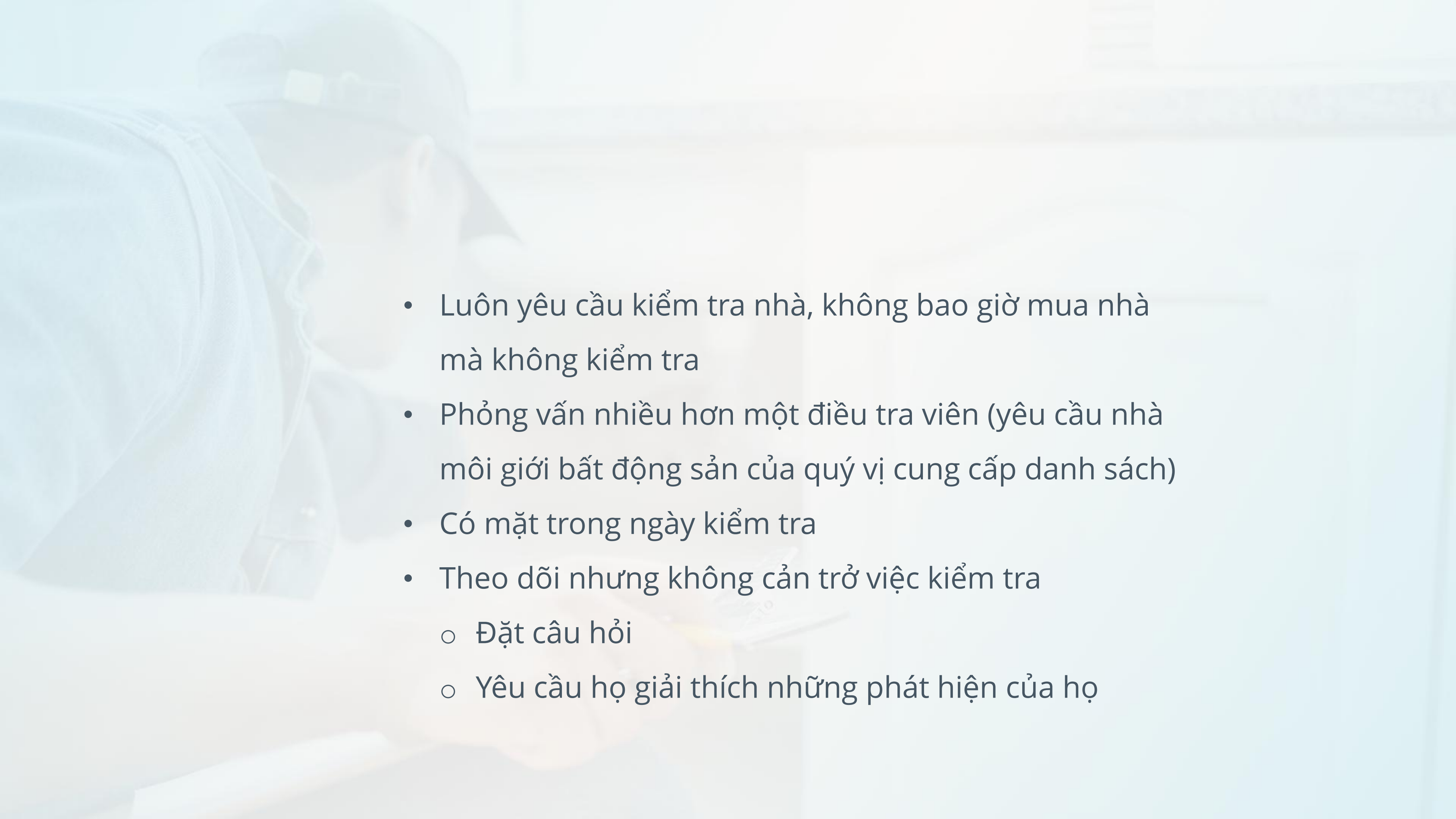
Chuẩn bị

Nếu đề nghị của quý vị được chấp nhận thì cố vấn nhà ở, đại lý bất động sản và chuyên gia cho vay (toàn bộ đội ngũ hỗ trợ sở hữu nhà của quý vị!) sẽ hướng dẫn quý vị về mốc thời gian để chốt giao dịch và các bước tiếp theo, bao gồm kiểm tra nhà, thẩm định giá và thủ tục giấy tờ.



KIỂM TRA NHÀ



- 
- A person wearing a blue uniform and a cap is looking down at a document. The background is a blurred office or meeting room.
- Luôn yêu cầu kiểm tra nhà, không bao giờ mua nhà mà không kiểm tra
 - Phỏng vấn nhiều hơn một điều tra viên (yêu cầu nhà môi giới bất động sản của quý vị cung cấp danh sách)
 - Có mặt trong ngày kiểm tra
 - Theo dõi nhưng không cản trở việc kiểm tra
 - Đặt câu hỏi
 - Yêu cầu họ giải thích những phát hiện của họ



BƯỚC 09

Chốt giao dịch mua nhà

“Chốt giao dịch”, hay thanh toán, là bước cuối cùng trước khi quý vị chính thức sở hữu ngôi nhà. Tiền được thanh toán và các tài liệu quan trọng được ký để hoàn tất việc mua bán.



BƯỚC 10

Xin chúc mừng! Quý vị đã trở thành chủ sở hữu nhà!

Nhưng vẫn chưa xong. Quý vị hãy dành thời gian tìm hiểu tất cả những gì có thể để giúp quý vị duy trì quyền sở hữu nhà. Cố vấn nhà ở của quý vị cung cấp dịch vụ tư vấn sau khi mua, bao gồm các chiến lược bảo trì nhà cửa và những việc cần làm nếu quý vị gặp khó khăn về tài chính.



BẢO HÀNH NHÀ Ở



- Bảo hành nhà ở chi trả một khoản nhất định cho việc sửa chữa và quý vị chi trả phần còn lại
- Công ty lựa chọn kỹ thuật viên sửa chữa
- Phí hàng tháng: Gói bảo hành nhà ở trung bình có giá 62,33 USD/tháng
- Phí dịch vụ: phí dịch vụ trung bình là từ 65-100 USD
- **Gói bảo hành hệ thống**
 - sưởi ấm và làm mát
 - điện
 - hệ thống ống nước.
- **Gói bảo hành thiết bị**
 - máy rửa chén
 - lò nướng
 - máy giặt.



Hỏi và Đáp

