ວິທີການເປັນເຈົ້າຂອງເຮືອນ (2007)
The Keys to Homeownership (2007)

ທ່ານສາມາດຊື້ເຮືອນໄດ້

ການຊື້ເຮືອນເປັນເຣື່ອງສຳຄັນທີ່ສຸດໃນຊີວິດຂອງທ່ານ. ປື້ມຄູ່ມືເຫຼັ້ມນ້ອຍໆນີ້, ທາງທະນາຄານຂອງພວກເຮົາກໍ່ໄດ້ນຳເຣື່ອງລາຍລະອຽດຕ່າງໆ ມາສເນີໃຫ້ທ່ານໄດ້ອ່ານແລະສຶກສາເບິ່ງກ່ຽວກັບວິທີການເປັນເຈົ້າຂອງເຮືອນ ເຊັ່ນ ການວາງແຜນກ່ຽວກັບການຊື້ເຮືອນ, ການຄິດໄລ່ເບິ່ງວ່າ ລາຄາແລະການໃຊ້ຈ່າຍຄ່າຊື້ເຮືອນນັ້ນ ຈະໃຊ້ງົບປະມານຫຼາຍເທົ່າໃດ, ການຊອກຫາຊື້ເຮືອນທີ່ຖືກໃຈ, ການໄປທາບທາມກັບທະນາຄານຕ່າງໆ ເພື່ອຢືມເງິນກູ້ຢືມ ແລະ ການຕົກລົງແລະເຊັນສັນຍາຣະຫວ່າງທາງສອງຝ່າຍ ທັງຜູ້ຊື້ແລະຜູ້ຂາຍ.

Table of Contents

- ວິທີການເປັນເຈົ້າຂອງເຮືອນ
- ການຕຽມພ້ອມໃນການຊື້ເຮືອນ
- ທ່ານສາມາດຢືມເງິນກູ້ຢືມໄດ້ເທົ່າໃດ?
- ຜູ້ຂາຍເຮືອນນັ້ນ ແມ່ນໃຜແທ້
- ຊື້ເຮືອນທີ່ຖືກໃຈ
- ການຊວດຈຳຕ່າງໆ
- ຣະວັງ: ການຊວດຈຳທີ່ບໍ່ມີຊື່ສຽງ
- ການໄດ້ເງິນກູ້ຢືມ
- ການໃຫ້ລາຄາເຮືອນ
- ວັນຕົກລົງເຊັນສັນຍາ

ວິທີການເປັນເຈົ້າຂອງເຮືອນ

ການຊື້ເຮືອນເປັນເຣື່ອງສຳຄັນທີ່ສຸດໃນຊີວິດຂອງທ່ານ. ເມື່ອທ່ານມີເຮືອນເປັນຫຼັງນຶ່ງຂອງໂຕເອງແລ້ວ ທ່ານກໍ່ຈະສາມາດຕັ້ງຕົ້ນທ້ອນໂຮມເງິນໄວ້ເປັນກ້ອນນຶ່ງໄດ້, ເສັຽພາສີກໍ່ໜ້ອຍ ແລະກໍ່ໄດ້ເປັນເຈົ້າຂອງເຮືອນຂອງຕົນເອງອີກດ້ວຍ. ແຕ່ທ່ານຈະຕ້ອງຮູ້ໄວ້ກ່ອນວ່າ ການຊື້ເຮືອນເປັນຄັ້ງທຳອິດນີ້ ທ່ານຈະໃຊ້ເວລາຫຼາຍ, ໃຊ້ຄວາມພະຍາຍາມ ແລະ ການໃຊ້ຈ່າຍເງິນກໍ່ຫຼາຍຂຶ້ນ.

ການເປັນເຈົ້າຂອງເຮືອນບໍ່ພຽງແຕ່ຈ່າຍຄ່າໜີ້ເຮືອນເທົ່ານັ້ນ ແຕ່ທ່ານຈະຕ້ອງຕຽມພ້ອມທີ່ຈະຈ່າຍຄ່າພາສີເຮືອນ, ຄ່າປະກັນໄພ, ຄ່າສ້ອມແປງ ແລະ ຄ່າສ້ອມແປງໃນຍາມສຸກເສີນ.

ເພາະສະນັ້ນ ເງິນປະກັນໄພແລະບັນຊີເງິນໃນທະນາຄານຈະເປັນເງິນກ້ອນນຶ່ງ ທີ່ທ່ານຈະຕ້ອງທ້ອນໄວ້ເພື່ອເອົາມາໃຊ້ໃນຍາມຈຳເປັນ. ເງິນປະກັນໄພເຮືອນນີ້ ສາມາດປະກັນໄພໃນຕອນເຮືອນມັນເພພັງ, ປະກັນໄພເຄື່ອງຂອງເຮືອນຕ່າງໆໃນເຮືອນ, ຫຼືວ່າ ປະກັນໄພສຳລັບຜູ້ຄົນທີ່ໄດ້ຮັບບາດເຈັບໃນບໍຣິເວັນເຂດເດີນບ້ານຕ່າງໆຂອງທ່ານ. ເຣື່ອງນີ້ ເຄີຍມີປະວັດມາແລ້ວທີ່ເຈົ້າຂອງເຮືອນ

ບໍ່ໄດ້ຊື້ປະກັນໄພແລະໄດ້ສູນເສັຽເຮືອນແລະເຄື່ອງຂອງທຸກສິ່ງທຸກຢ່າງເມື່ອມີໄພທຳມະຊາດ ມາທຳລາຍ.

ການຕຽມພ້ອມໃນການຊື້ເຮືອນ

ການຊື້ເຮືອນເປັນຂັ້ນຕົ້ນສຳຄັນ. ທ່ານຕ້ອງໃຊ້ເວລາຫຼາຍ. ທ່ານຕ້ອງຄິດໄລ່ລາຍງານການເງິນ.

- **ການທ້ອນເງິນ**. ທຸກໆເດືອນ ທ່ານຕ້ອງເອົາເງິນກ້ອນນຶ່ງໄປຝາກທະນາຄານເພື່ອ ໂຮມໄວ້ໄປຜ່ອນຊື້ເຮືອນ. ທ່ານສາມາດຜ່ອນຊື້ເຮືອນໄດ້ປະມານ 3% ຫາ 20% ຫຼື ຫຼາຍກວ່ານັ້ນແທ່ງດີ. ແຕ່ເປົ້າໝາຍຂອງທ່ານຄື ທ່ານຕ້ອງຜ່ອນເງິນຊື້ເຮືອນຫຼາຍທີ່ສຸດ. ຖ້າວ່າ ທ່ານຜ່ອນເງິນຊື້ເຮືອນໜ້ອຍກວ່າ 20%, ສ່ວນຫຼາຍ ທາງທະນາຄານຈະບັງຄັບ ໃຫ້ທ່ານຂໍຢືມເງິນເພີ້ມເຕີມຈາກທະນາຄານ ພີເອັມໄອ (PMI) ແລະ ການຈ່າຍຄ່າ ເຮືອນແຕ່ລະເດືອນນັ້ນກໍ່ຈະສູງ.
- **ຜູ້ແນະນຳການຊື້ເຮືອນ**. ທ່ານຄວນໄປລົງທະບຽນກັບອົງການ HUD ເພື່ອທ່ານຈະໄດ້ ພົບກັບຜູ້ແນະນຳວິທີການຊື້ເຮືອນ. ຖ້າທ່ານຢາກຮູ້ທີ່ຢູ່ຂອງອົງການ HUD ທ່ານສາມາດ ໄປເບິ່ງຕາມແອບໄຊຕ໌ HUD website on Buying a Home ໄດ້ ແລະກົດ "Housing Counselor," ຫຼື ໂທໄປເລກ 800-569-4287.
- **ປະວັດຂອງການຢືມເງິນ**. ຖ້າວ່າ ປະວັດຂອງການຢືມເງິນຂອງທ່ານດີ ທ່ານກໍ່ຈະໄດ້ ອັດຕາດອກເບັ້ຽຕ່ຳ. ວິທີທີ່ງ່າຍທີ່ສຸດທີ່ທ່ານຈະໄດ້ປະວັດຂອງການຢືມເງິນດີ ແມ່ນທ່ານ ຈະຕ້ອງຈ່າຍໜີ້ສິນຕາມກຳນົດວັນເວລາ. ທ່ານສາມາດຂໍເອົາລາຍງານປະວັດຂອງ ການຢືມເງິນຂອງທ່ານໄດ້ຈາກອົງການ Annual Credit Report web site ຫຼື ໂທໄປເລກ 877-322-8228. ຖ້າທ່ານເຫັນວ່າ ປະວັດຂອງການຢືມເງິນຂອງທ່ານ ລາຍງານຜິດປົກກະຕິ ທ່ານສາມາດຕິດຕໍ່ໄປໄດ້ຕາມທີ່ຢູ່ແລະເລກໂທທີ່ມີຢູ່ໃນໜັງສືນັ້ນ.
- **ງົບປະມານ**. ທ່ານຄວນຕິດຕາມເບິ່ງລາຍລະອຽດຂອງການໃຊ້ຈ່າຍຂອງທ່ານທຸກໆ ຢ່າງ. ທ່ານສາມາດລົດຜ່ອນແລະປະຢັດການໃຊ້ຈ່າຍໄດ້ບໍ? ຖ້າທ່ານຢາກຮຽນຮູ້ເພີ້ມເຕີມ ທ່ານກົດເບິ່ງ "Manage Your Money Wisely" ແລະກົດ Money Wi$e.
- **ລາຍໄດ້ແລະສົມບັດອັນມີຄ່າ**. ຄິດໄລ່ເງິນໃຊ້ຈ່າຍເບິ່ງດູວ່າ ທ່ານມີເທົ່າໃດແທ້ ເຊັ່ນ ລາຍໄດ້ເງິນເດືອນ, ຄ່າລ້ຽງລູກ, ເງິນພິເສດ ແລະອື່ນໆ. ແລ້ວສົມບັດອັນມີຄ່າເດ ເຊັ່ນ ເງິນທີ່ມີຢູ່ໃນທະນາຄານ ທັງເງິນໃນບັນຊີທຳມະດາ, ບັນຊີທ້ອນເງິນ ແລະ ບັນຊີເງິນເບັ້ຽບຳນານ.
- **ໜີ້ສິນ**. ທ່ານຕິດໜີ້ເທົ່າໃດ? ທ່ານຄວນໄລ່ມາວ່າ ລາຍຈ່າຍແຕ່ລະເດືອນນັ້ນ ທ່ານຈ່າຍເທົ່າໃດ, ຄ່າເຊົ່າ, ຄ່າປະກັນໄພ, ຄ່າຣົດ, ຄ່າບັດເຄດິດ ແລະອື່ນໆ.

ທ່ານສາມາດຢືມເງິນກູ້ຢືມໄດ້ເທົ່າໃດ?

ມີບັນດາຄົນຈຳນວນໜ້ອຍທີ່ສາມາດຊື້ເຮືອນໄດ້ດ້ວຍໃຊ້ເງິນສົດ ດັ່ງນັ້ນ ບັນດາຄົນທັງຫຼາຍຈະຂໍ ຢືມເງິນກູ້ຢືມເພື່ອເອົາມາຈ່າຍຄ່າເຮືອນ.

ມີຫຼາຍໆປະເດັນທີ່ທ່ານສາມາດຂໍຢືມເງິນກູ້ຢືມໄດ້ ແລະທ່ານສາມາດໄດ້ການຊວດຈຳ ຫຼາຍເທົ່າໃດແດ່ ເຊັ່ນ:

- ປະວັດຂອງການຢືມເງິນຂອງທ່ານ
- ລາຍໄດ້ເງິນເດືອນ ແລະ ມີໃຜອີກແດ່ທີ່ຈະຂໍຢືມເງິນກູ້ຢືມນຳທ່ານ
- ເງິນຜ່ອນຊື້ເຮືອນທີ່ມີຢູ່
- ໜີ້ສິນທີ່ທ່ານມີ
- ເງິນທ້ອນໂຮມທີ່ມີໃນບັນຊີເງິນຂອງທ່ານ
- ທ່ານຈະຢືມເງິນກູ້ຢືມຊະນິດໃດ ຊະນິດດອກເບັ້ຍຄົງທີ່ ຫຼື ຊະນິດດອກເບັ້ຍບໍ່ຄົງທີ່

ເຮືອນທີ່ທ່ານຊື້ນັ້ນ ເຊັ່ນ ເຮືອນຢູ່ສຳລັບຄອບຄົວດຽວ, ເຮືອນຝາແຝດຕິດກັນ, ເຮືອນຄອນໂດ ຫຼື ເຮືອນສາມັກຄີ, ຈະບົ່ງບອກໄດ້ວ່າ ທ່ານຈະໄດ້ການງວດຈຳຊະນິດໃດແທ້. ຕາມທຳມະດາແລ້ວ, ຖ້າທ່ານຕິດໜີ້ສິນໜ້ອຍ ທ່ານກໍ່ຈະໄດ້ການຊວດຈຳຫຼາຍ ເພາະສະນັ້ນ, ສິ່ງທີ່ດີທີ່ສຸດຄື ທ່ານຄວນຈ່າຍໜີ້ສິນໃຫ້ໝົດກ່ອນເສັຽ.

ຖ້າທ່ານຜ່ອນເງິນຊື້ເຮືອນຫຼາຍ ທ່ານກໍ່ຈະໄດ້ຢືມເງິນໜ້ອຍ. ສ່ວນຫຼາຍ ເງິນຜ່ອນຊື້ເຮືອນນັ້ນ ຄືອອກເປັນເປີເຊັນຂອງລາຄາຂາຍທີ່ຕີຕໍ່າສຸດ ຫຼື ລາຄາຂອງຕະຫຼາດ. ຜູ້ຂາຍ ຢ່າງໜ້ອຍ ຢາກໄດ້ເງິນຜ່ອນຊື້ເຮືອນຈາກຜູ້ຊື້ປະມານ 20% ຂອງລາຄາເຮືອນທີ່ຕີຕໍ່າສຸດ ແຕ່ບາງ ທະນາຄານມີຂໍ້ຜູກມັດໃຫ້ຜູ້ຊື້ນັ້ນ ເອົາເງິນຜ່ອນຊື້ເຮືອນຣະຫວ່າງ 3%. ແຕ່ທ່ານຕ້ອງຣະວັງໄວ້ ຢ່າຜ່ອນເງິນຊື້ເຮືອນຈົນໝົດຊົ້ນເລີຍ ເພາະທ່ານຍັງຈະຕ້ອງການໃຊ້ເງິນຈຳນວນນຶ່ງ ເພື່ອຈ່າຍຄ່າການເຊັນສັນຍາ ແລະຄ່າຍ້າຍເຄື່ອງຂອງເຮືອນໄປເຂົ້າເຮືອນໃໝ່.

ຜູ້ຂາຍເຮືອນນັ້ນ ແມ່ນໃຜແທ້

ຕົວແທນຜູ້ຊືເຂາຍເຮືອນແລະທີດິນ. ຕົວແທນຜູ້ຊື້ຂາຍເຮືອນແລະທີ່ດິນສາມາດພາທ່ານໄປ ເບິ່ງເຮືອນທີ່ກຳລັງຕິດປະກາດຂາຍ ແລ້ວຕົວແທນຜູ້ນີ້ຍັງສາມາດຕໍ່ລອງການເຊັນສັນຍາ ແລະລາຄາເຮືອນໃຫ້ດ້ວຍອີກ. ຕົວແທນຜູ້ຊື້ນັ້ນ ເປັນຜູ້ໄປຕໍ່ລອງກັບຕົວແທນຜູ້ຂາຍເຮືອນ ແລະທີ່ດິນ. ຕົວແທນຜູ້ຂາຍສາມາດຕໍ່ລອງກັບຜູ້ຊື້ໄດ້ ແຕ່ເຖິງຢ່າງໃດກໍ່ຕາມ ຕົວແທນຜູ້ຂາຍນັ້ນ ຕ້ອງພະຍາຍາມຂາຍໃຫ້ໄດ້ຕາມລາຄາທີ່ຜູ້ຂາຍບອກ. ຕາມທຳມະດາແລ້ວ, ຜູ້ຂາຍເຮືອນນັ້ນ ຕ້ອງຈ່າຍຄ່າບໍຣິການໃຫ້ຕົວແທນຜູ້ຂາຍ.

ນາຍໜ້າການຊວດຈຳສາມາດແນະນຳຜູ້ຊື້ເຮືອນໄປພົບກັບທະນາຄານເງິນກູ້ຢືມ. ຜູ້ຊື້ເຮືອນຫຼື ທະນາຄານເງິນກູ້ຢືມເປັນຜູ້ຈ່າຍຄ່າບໍຣິການຂອງນາຍໜ້າຫຼືທັງສອງຝ່າຍຕ້ອງເປັນຜູ້ຈ່າຍຄ່າກາ ນບໍຣິການ. ຄ່າບໍຣິການຂອງນາຍໜ້ານັ້ນ ທັງສອງຝ່າຍສາມາດຕໍ່ລອງລົງໄດ້. ເພື່ອຄວາມລອບ ຄອບ ທ່ານຄວນຖາມເບິ່ງໃຫ້ໝົດວ່າ ຄ່າບໍຣິການຂອງນາຍໜ້ານັ້ນ ມີຫຍັງແດ່ແທ້.

ທະນາຄານເງິນກູ້ຢືມແລະທະນາຄານເງິນກູ້ຢືມທາງ online. ຖ້າທ່ານຕ້ອງການຢືມເງິນກູ້ຢືມ ຈາກທະນາຄານທີ່ດີທີ່ສຸດ ທ່ານຄວນໄປທາບທາມກັບທະນາຄານຫຼາຍໆທະນາຄານໂດຍຕົງ ຫຼື ບໍ່ກໍ່ໄປຄົ້ນຄວ້າເບິ່ງຕາມ Internet. ທາງທະນາຄານ online ກໍ່ສາມາດໃຫ້ເງິນກູ້ຢືມໄດ້.

ຜູ້ຕີລາຄາເຮືອນ. ຜູ້ຕີລາຄາເຮືອນນີ້ຈະບອກໄດ້ວ່າ ລາຄາເຮືອນໃນໄລຍະທີ່ທ່ານຕ້ອງການຊື້ນັ້ນ ລາຄາເທົ່າໃດ. ທະນາຄານການຊວດຈໍາເປັນຝ່າຍທີ່ຈ້າງຜູ້ຕີລາຄາເຮືອນມາຕີລາຄາເຮືອນໃຫ້ ແຕ່ທ່ານເປັນຜູ້ຈ່າຍຄ່າບໍຣິການເອງປະມານ $300-$500.

ຜູ້ກວດເບິ່ງເຮືອນ. ທ່ານຄວນຈ້າງຜູ້ມາກວດເບິ່ງເຮືອນທີ່ທ່ານຈະຊື້ນັ້ນເອງວ່າ ມີຫຍັງແດ່ທີ່ຕ້ອງການສ້ອມແປງ. ເວລາທ່ານຈະເຊັນສັນຍາຊື້ເຮືອນ, ທ່ານຄວນຕໍ່ລອງ ກັບຜູ້ຂາຍເຮືອນນັ້ນກ່ອນວ່າ ທ່ານສາມາດຍົກເລີກການຊື້ເຮືອນໄດ້ຖ້າວ່າ ຜູ້ມາກວດເບິ່ງເຮືອນນັ້ນ ໄດ້ພົບກັບບັນຫາຕ່າງໆທີ່ທ່ານບໍ່ຢາກສ້ອມແປງ ຫຼື ທ່ານຕ້ອງການໃຫ້ຜູ້ຂາຍລຸດຜ່ອນລາຄາເຮືອນລົງອີກ. ຖ້າທ່ານຢາກຮູ້ເພີ້ມເຕີມກ່ຽວກັບການຊອກຫາຈ້າງຜູ້ມາກວດເບິ່ງເຮືອນ ທ່ານສາມາດຖາມຕົວແທນຜູ້ຊື້ເຮືອນຂອງທ່ານໄດ້ ຫຼືຕິດຕໍ່ໄປຍັງອົງການ The Naitonal Association of Certified Home Inspectors, ຫຼືໂທໄປເລກ 877-FIND-INS ຫຼືກົດ The American Society of Home Inspectors, ຫຼືໂທໄປເລກ 800-743-2744.

ເຮືອນທີ່ຖືກໃຈ

ໄປເບິ່ງຄຸ້ມໝູ່ບ້ານທີ່ທ່ານຈະຊື້ເຮືອນ. ຖ້າເປັນໄປໄດ້, ທ່ານຄວນໄປຍ່າງເບິ່ງໃນຄຸ້ມໝູ່ບ້ານຕ່າງໆ ເພື່ອທີ່ຈະຮູ້ໄດ້ວ່າ ມັກຫຼືບໍ່ມັກ ເຊັ່ນ ໄປເບິ່ງໂຮງຮຽນ, ໄປເຂົ້າຮ້ານຄ້າຕ່າງໆ ແລະ ໄປສອບຖາມໂຮງຕໍາຫຼວດຫຼືອ່ານໃນໜັງສືພິມກ່ຽວກັບສາຕິຕິການຍິງຂ້າກັນຕາຍ ຫຼື ໄປຊອກເບິ່ງຢູ່ online ໃນ Homefair web site.

ການໄປມາ. ທາງຣົດໄຟ, ທາງຣົດເມ ແລະ ຖະນົນຫົນທາງສາທາຣະນະຕ່າງໆ ມີຫຼາຍພຽງໃດ.

ຄົ້ນຄວ້າເບິ່ງວ່າ ພຶດສານໃນຂົງເຂດໝູ່ບ້ານນັ້ນເປັນແນວໃດ. ຂໍເອົາລາຍງານກ່ຽວກັບພຶດສານຕ່າງໆທີ່ມີຫຼືເກີດຂຶ້ນໃນໝູ່ບ້ານນັ້ນ ຫຼື ໄພທໍາມະຊາດຕ່າງໆ ເຊັ່ນ ນໍ້າຖ້ວມ ຫຼື ໄຟໄໝ້ປ່າ. ຖາມຕົວແທນຜູ້ຊື້ຂາຍເຮືອນແລະທີ່ດິນວ່າ ທ່ານສາມາດຂໍເອົາລາຍງານກ່ຽວກັບເຣື່ອງພວກນີ້ໄດ້ຢູ່ໃສ.

ໄພນໍ້າຖ້ວມ. ສໍາລັບປະກັນໄພທີ່ປະກັນເຄື່ອງຂອງທີ່ເສັຽຫາຍຈາກໄພນໍ້າຖ້ວມນັ້ນ ເຈົ້າຂອງເຮືອນບໍ່ມີປະກັນໄພເລີຍ ແຕ່ທ່ານສາມາດຊື້ປະກັນໄພປັດສະຈາກນໍ້າຖ້ວມຈາກຣັຖບານໂດຍຕົງໄດ້. ທ່ານສາມາດໄປອ່ານເບິ່ງເພີ້ມເຕີມໄດ້ໃນ FloodSmart web site.

ການຊວດຈໍາ

ການຊວດຈໍາທີ່ມີຢູ່ແລ້ວນັ້ນ ແມ່ນໃຊ້ໜີ້ສິນຄືນເປັນເວລາ 15 ຫຼື 30 ປີ. ການຊວດຈໍາທີ່ມີຢູ່ນັ້ນແມ່ນ:

ການຊວດຈໍາດອກເບັ້ຽຄົງທີ່ ມີອັດຕາດອກເບັ້ຽປະຈໍາໃນເວລາກໍານົດຂອງການຢືມເງິນກູ້ຢືມ. ລາຍຈ່າຍໜີ້ປະຈໍາເດືອນກໍ່ຄືລາຄາເດີມຢູ່ສເມີ. (ຖ້າວ່າ ທະນາຄານທີ່ຈ່າຍຄ່າພາສີເຮືອນ

ປະຈຳເດືອນແລະຄ່າປະກັນໄພໃຫ້ທ່ານ), ລາຍຈ່າຍຄົງທີ່ຂອງທ່ານແຕ່ລະປີອາດມີລາຄາຕ່າງກັນເປັນໄດ້. ການຊວດຈຳທີ່ມີອາຍຸ 15 ປີນັ້ນ, ລາຍຈ່າຍຄ່າເຮືອນປະຈຳເດືອນຈະສູງກວ່າ.

ການຊວດຈຳດອກເບັ້ຍບໍ່ຄົງທີ່ນັ້ນ ສ່ວນຫຼາຍ ທ່ານສາມາດຈ່າຍຄ່າໜີ້ເຮືອນນ້ອຍ ແລະຄ່າອັດຕາດອກເບັ້ຍກໍ່ຕ່ຳ ແຕ່ການຊວດຈຳຊະນິດນີ້ ຈະບໍ່ດີເທົ່າໃດ ເພາະລາຄາຈ່າຍໜີ້ເຮືອນສາມາດຂຶ້ນລາຄາສູງໄປນຳອັດຕາດອກເບັ້ຍສູງໄດ້. ທ່ານຄວນສຶກສາເບິ່ງກ່ອນວ່າ ດອກເບັ້ຍນັ້ນ ສາມາດຂຶ້ນຂີດອກສູງສຳໃດ, ດອກເບັ້ຍຂຶ້ນລົງຈັກເທື່ອ ແລະທ່ານສາມາດຈ່າຍໜີ້ເຮືອນປະຈຳເດືອນທີ່ສູງກວ່າເກົ່າໄດ້ຫຼືບໍ່.

ຣະວັງ: ການຊວດຈຳທີ່ບໍ່ມີຊື່ສຽງ

ຣະມັດຣະວັງກັບການຊວດຈຳທີ່ບໍ່ມີຊື່ສຽງ. ການຊວດຈຳທີ່ບໍ່ດີສຳລັບທ່ານຄື:

ການຊວດຈຳທີ່ເອົາແຕ່ອັດຕາດອກເບັ້ຍເທົ່ານັ້ນ ເບິ່ງຄືວ່າດີ ເພາະທ່ານສາມາດຈ່າຍໜີ້ເຮືອນຕ່ຳໄດ້ໃນໄລຍະສັ້ນ. ແຕ່ການຈ່າຍໜ້ອຍໆ ແບບນີ້ ມັນຈະບໍ່ລົດຜ່ອນຄ່າເຮືອນເລີຍ. ບັດແລ້ວ ລາຍຈ່າຍໜີ້ປະຈຳເດືອນຂອງທ່ານນັ້ນ ຈະສູງຂຶ້ນທັນທີ ເມື່ອໄລຍະກຳນົດລາຍຈ່າຍໜີ້ຕ່ຳນັ້ນ ໄດ້ໝົດອາຍຸແລ້ວ.

ການຊວດຈຳທີ່ບໍ່ມີເງິນຜ່ອນລ່ວງໜ້າເລີຍ ແມ່ນການຊວດຈຳທີ່ທ່ານບໍ່ຕ້ອງຜ່ອນເງິນຊື້ເລີຍ ອັນນີ້ກໍ່ໝາຍຄວາມວ່າ ຖ້າທ່ານຢາກຈະຂາຍເຮືອນ ຫຼື ປ່ຽນເງິນກູ້ຢືມຊະນິດໃໝ່ ທ່ານອາດສູນເສັຽເງິນໄປຍ້ອນວ່າ ລາຄາເຮືອນຂອງທ່ານຕົກຕ່ຳລົງ. ດ້ວຍເຫດນີ້ ມີບັນດາຄົນຫຼາຍແລ້ວທີ່ມີໜີ້ຫຼາຍກວ່າເກົ່າຍ້ອນວ່າ ເມື່ອເວລາພວກເຂົາກຳລັງຈ່າວຂາຍເຮືອນ ລາຄາເຮືອນພັດຕົກຕ່ຳລົງກວ່າເກົ່າ.

ການຊວດຈຳ 2/28 ຫຼື 3/27 ເມື່ອປະມານ 2 ຫຼື 3 ປີທີ່ຜ່ານມານີ້ ເລີ່ມຕົ້ນການຈ່າຍການຊວດຈຳ ຈະມີອັດຕາດອກເບັ້ຍຕ່ຳ ບັດແລ້ວດອກເບັ້ຍພັດຊັດຂຶ້ນພາຍໃນໄລຍະຫົກເດືອນເທົ່ານັ້ນ. ລາຍຈ່າຍໜີ້ເຮືອນປະຈຳເດືອນກໍ່ສູງຂຶ້ນໆ ຈົນເຮັດໃຫ້ບັນດາຜູ້ຊື້ເຮືອນນັ້ນ ບໍ່ມີເງິນຈ່າຍພຽງພໍທີ່ຈະຈ່າຍຄ່າໜີ້ເຮືອນເລີຍ.

ການຊວດຈຳ subprime ແມ່ນເປັນຈຳພວກການຊວດຈຳທີ່ໃຫ້ຜູ້ຄົນທີ່ມີປະວັດຢືມເງິນບໍ່ດີຢືມເງິນກູ້ຢືມໄດ້ ແລະການຊວດຈຳໆພວກນີ້ ຈະແນໃສ່ຜູ້ຄົນທີ່ມີລາຍໄດ້ເງິນເດືອນຕ່ຳ ໂດຍສະເພາະຜູ້ເຖົ້າຜູ້ແກ່ແລະຜູ້ຄົນທີ່ມີສຽງນ້ອຍ. ການຊວດຈຳດັ່ງກ່າວນີ້ ສ່ວນຫຼາຍຈະມີຂໍ້ຕົກລົງທີ່ບໍ່ຍຸດຕິທຳ ຫຼື ມີຂໍ້ຜູກມັດທີ່ຫຼອກລວງທີ່ເອີ້ນກັນວ່າ predatory ເພາະຖ້າພວກເຂົາຈ່າຍໜີ້ສິນໄວເກີນໄປໂພດ ພວກເຂົາກໍ່ຈະຖືກປັບໃໝຢ່າງໜັກໜ່ວງ.

ການໄດ້ການຊວດຈຳ

ທ່ານຄວນໄປຂໍຖາມເບິ່ງວ່າ ທ່ານສາມາດຢືມເງິນກູ້ຢືມໄດ້ເທົ່າໃດ. ເມື່ອທະນາຄານໃຫ້ຄຳຕອບມາວ່າ ທ່ານມີປະວັດຂອງການຢືມເງິນດີ ແລະ ສາມາດຢືມເງິນກູ້ຢືມໄດ້

ທ່ານກໍ່ຈະໄດ້ຮັບໜັງສືທີ່ຂຽນມາບອກວ່າ “pre-approve”. ບາງຜູ້ຂາຍເຮືອນຫຼືຕົວແທນຜູ້ຊື້ຂາຍເຮືອນແລະທີດິນ ຕ້ອງການເບິ່ງໜັງສືດັ່ງກ່າວນີ້. ແລ້ວການທີ່ວ່າ “pre-qualified” ບໍ່ຄືກັນກັບ “pre-approval”. Pre-qualification ເປັນພຽງແຕ່ການໃຫ້ງົບປະມານວ່າທ່ານສາມາດຢືມເງິນກູ້ຢືມໄດ້ເທົ່າໃດ.

ທ່ານສາມາດຢືມເງິນກູ້ຢືມຈາກທະນາຄານຕ່າງໆ ພ້ອມດ້ວຍທະນາຄານທາງ online ທ່ານຄວນໄປຕິດຕໍ່ເບິ່ງກັບທະນາຄານຕ່າງໆ ເພື່ອປຽບທຽບເບິ່ງ ດອກເບັ້ຽ, ຄ່າບໍລິການ ແລະຄະແນນເພື່ອທີ່ຈະລົດອັດຕາດອກເບັ້ຽໃຫ້ຕໍ່າລົງ. ຄະແນນນີ້ຈະເປັນ 1% ຂອງເງິນກູ້ຢືມ.

ເວລາທ່ານໄປພົບກັບທະນາຄານແລະນາຍໜ້າການຊວດຈຳຕ້ອງເຮັດຫຍັງແດ່:

- ເອົາສຳເນົາອາກອນລາຍໄດ້, ບັນຊີລາຍໄດ້ຂອງແຕ່ລະເດືອນ ແລະບັນຊີເງິນຄັງຂອງທະນາຄານໄປນຳ.
- ຮູ້ໄວ້ວ່າ credit score ນັ້ນ ເປັນເລກທີ່ບອກປະວັດຂອງການຢືມເງິນຂອງທ່ານ. ທ່ານສາມາດຂໍເອົາເບິ່ງໄດ້ຈາກ Myfico, Experian, Equifax ຫຼື Transunion.
- ຢ່າເດັດຂາດໃນໄລຍະທີ່ທ່ານກຳລັງໄປຂໍຢືມການຊວດຈຳ ໄປຂໍຢືມເງິນຊື້ຢ່າງອື່ນ ເຊັ່ນ ຣົດຫຼືເງິນກູ້ຢືມ ເພາະ ການຢືມເງິນຊື້ສິ່ງຂອງດັ່ງນີ້ ຈະຖືກເອົາເຂົ້າໃນລາຍງານຂອງປະວັດການຢືມເງິນຂອງທ່ານ ແລະ ມັນເປັນສິ່ງທີ່ອາດລົດຄະແນນ credit score ຂອງທ່ານເປັນໄດ້.
- ຖ້າອັດຕາດອກເບັ້ຽເບິ່ງວ່າຄືຊິຊັດຂຶ້ນ ທ່ານສາມາດຈ່າຍເພີ້ມເຕີມຂຶ້ນອີກໄດ້ ເພື່ອປະກັນໄວ້ບໍ່ໃຫ້ດອກເບັ້ຽຕີຕົວຂຶ້ນອີກ.

ຖ້າທ່ານເລີ່ມຂໍຢືມເງິນກູ້ຢືມຈາກທະນາຄານຕ່າງໆ, ທ່ານຄວນເລີ່ມແລ່ນເຈັ້ຽສໍພາຍໃນ 60 ມື້ ຍ້ອນວ່າ ການຢືມເງິນຂອງທ່ານຍັງມີປະວັດດີ.

ການຊວດຈຳປະກັນໄພເອກະຊົນ ຫຼື PMI. ຖ້າທ່ານຜ່ອນເງິນຊື້ເຮືອນຕໍ່າກວ່າ 20%, ທະນາຄານຈະໃຫ້ທ່ານຈ່າຍຄ່າ **PMI** ຍ້ອນວ່າ ໃນເວລາທີ່ທ່ານບໍ່ອາດສາມາດຈ່າຍໜີ້ເຮືອນໄດ້. ນີ້ເປັນລາຍຈ່າຍອີກຢ່າງນຶ່ງທີ່ທ່ານຈະຕ້ອງຈ່າຍ. ຖ້າວ່າ **PMI** ເປັນ $100,000, ທ່ານຕ້ອງຈ່າຍປະມານ $25 ຫາ $65 ຕໍ່ເດືອນ. ສ່ວນຫຼາຍ ທະນາຄານຕ່າງໆຈະເຊົາເກັບຄ່າ **PMI** ໃນເມື່ອລາຄາເຮືອນຂອງທ່ານມີລາຄາຂຶ້ນ 20%. ຖ້າທ່ານບໍ່ຢາກຈ່າຍຄ່າ **PMI** ທ່ານສາມາດຢືມເງິນກູ້ຢືມເພີ້ມເຕີມທີ່ເອີ້ນວ່າ “piggyback” ເພື່ອເອົາມາໃຊ້ເປັນເງິນຜ່ອນເຮືອນ. ເງິນ **PMI ແລະ**ດອກເບັ້ຽຂອງ piggyback ສາມາດໄລ່ອອກຈາກພາສີລາຍໄດ້ໆ.

ການໃຫ້ລາຄາເຮືອນ. ທະນາຄານຈະຈ້າງຜູ້ມາກວດເບິ່ງເຮືອນເພື່ອແຈ້ງໃຫ້ຮູ້ວ່າ ລາຄາເຮືອນທີ່ແທ້ຈິງນັ້ນເທົ່າໃດ. ຜູ້ມາກວດເບິ່ງເຮືອນຈະລາຍງານກ່ຽວກັບລາຄາເຮືອນແລະລາຄາເຮືອນທີ່ປຸກໃກ້ຄຽງໃນເຂດໝູ່ບ້ານນັ້ນວ່າ ມີລາຄາເທົ່າໃດ. ທ່ານຜູ້ຊື້ກໍ່ສາມາດຂໍລາຍງານດັ່ງກ່າວນີ້ໄດ້.

ໃບແຈ້ງຄວາມຈິງຂອງການຢືມເງິນກູ້ຢືມ. ພາຍໃນສາມມື້ທີ່ທ່ານໄດ້ສົ່ງເອກະສານລົງທະບຽນ, ທາງທະນາຄານກໍ່ສົ່ງລາຍລະອຽດກ່ຽວກັບອັດຕາດອກເບັ້ຍປະຈໍາປີ, ຄ່າຈ່າຍການບໍຣິການ, ເງິນກ້ອນນຶ່ງທີ່ທາງທະນາຄານຈະໃຫ້ທ່ານຢືມ ແລະ ຄ່າຈ່າຍໜີ້ເຕັມໆ. ເອກະສານດັ່ງກ່າວຈະມີລາຍລະອຽດກ່ຽວກັບຄ່າການປັບໃໝ (ຖ້າມີ), ການຊວດຈໍາທີ່ແທ້ຈິງ, ໄລຍະຂອງການໃຊ້ໜີ້ຄືນ ແລະ ການປັບໃໝເມື່ອທ່ານຈ່າຍບໍ່ຖືກຕາມກໍານົດວັນເວລາ.

ການກະເບິ່ງລາຄາຄ່າຈ່າຍ. ພາຍໃນສາມມື້ທີ່ທ່ານໄດ້ເຊັນສັນຍາຕ່າງໆ ທາງທະນາຄານກໍ່ຈະເອົາໃບຢັ້ງຢືນ “good faith estimate of settlement cost” ໃຫ້ທ່ານ. ທ່ານຕ້ອງຕຽມພ້ອມຈ່າຍຄ່າບໍຣິການໃນວັນທີທີ່ທ່ານໄດ້ຕົກລົງເຊັນສັນຍາປະມານ 3%-6% ຂອງການຊວດຈໍາ. ເອກະສານດັ່ງກ່າວມີການຈ່າຍໜີ້ເຮືອນປະຈໍາເດືອນ, ລາຄາແທ້ຈິງຂອງເຮືອນ, ອັດຕາດອກເບັ້ຍ, ພາສີຕ່າງໆ ແລະ ປະກັນໄພ. ລາຄາກ່ຽວກັບເຣື່ອງດັ່ງກ່າວຈະຕໍ່າກວ່າ $100 ທີ່ກະໄວ້ ເພາະລາຄາທີ່ກະໄວ້ນັ້ນອາດຈະບໍ່ຮູ້ໄດ້ເທື່ອ. ທ່ານຕ້ອງຖາມເບິ່ງກ່ຽວກັບຄ່າບໍຣິການທັງໝົດ.

ປະກັນໄພຊື່ເຈົ້າຂອງເຮືອນ. ທາງທະນາຄານຈະໃຫ້ທ່ານຈ່າຍຄ່າປະກັນໄພຊື່ຂອງເຈົ້າຂອງເຮືອນເພື່ອປະກັນໄວ້ວ່າ ຖ້າມີຄົນໄປປອມແປງຊື່ເຈົ້າຂອງເຮືອນ ຫຼື ການລົງທະບຽນທີ່ຜິດພາດໃນເວລາຂຽນລົງໄປໃນເອກະສານ. ທ່ານຄວນຊື້ປະກັນໄພຕ່າງໆເພີ້ມເຕີມເພື່ອປ້ອງກັນບັນຫາເຣື່ອງທີ່ໃຜເປັນເຈົ້າຂອງເຮືອນແທ້ໆ ເພາະ ບາງທີ່ທາງທະນາຄານອາດຈະບໍ່ສາມາດຄົ້ນພົບໄດ້ໝົດວ່າ ໃຜແດ່ມີຊື່ເປັນເຈົ້າຂອງເຮືອນ. ອີກຢ່າງນຶ່ງ ທ່ານຈະຕ້ອງມີເງິນພຽງພໍເພື່ອໂຮມໄວ້ໃຊ້ຈ່າຍຄ່າທະນາຍຄວາມ. ຖ້າທ່ານຢາກປຽບທຽບເບິ່ງວ່າ ລາຄາປະກັນໄພຊື່ເຈົ້າຂອງເຮືອນແມ່ນເທົ່າໃດແທ້ ທ່ານສາມາດເບິ່ງໄດ້ໃນ American Land Title Association web site.

ການໃຫ້ລາຄາເຮືອນ

ຖ້າທ່ານໃຫ້ລາຄາເຮືອນຜູ້ຂາຍເຮືອນ ແລະຜູ້ຂາຍເຮືອນຮັບລາຄາທີ່ທ່ານສເນີໄປ, ນີ້ແມ່ນການຕົກລົງຢ່າງຖືກຕ້ອງຕາມກົດໝາຍ.

ການເລີກລົ້ມສັນຍາ. ທ່ານຄວນໃຫ້ຂໍ້ຕົກລົງທີ່ມີການກວດເບິ່ງເຮືອນກ່ອນຊື້ ຫຼື ບໍ່ມີການປັບໃໝໃດໆຖ້າທ່ານບໍ່ຊື້. ຖ້າທ່ານກວດພໍ້ເຫັນສິ່ງໃດສິ່ງນຶ່ງທີ່ເປັນບັນຫາ ຫຼື ທ່ານຂໍການຊວດຈໍາບໍ່ໄດ້, ທ່ານສາມາດເລີກລົ້ມການຊື້ຂາຍເຮືອນໄດ້ຕາມກົດໝາຍ.

ເງິນຝາກກັບບໍຣິສັດຝາກເງິນ. ສ່ວນຫຼາຍຜູ້ຂາຍເຮືອນຕ້ອງການໃຫ້ທ່ານ ເອົາເງິນໄປຝາກກັບຜູ້ອື່ນ. ເມື່ອຜູ້ຂາຍຕົກລົງກັບທ່ານວ່າຈະຂາຍເຮືອນ, ເງິນຜ່ອນຊື້ເຮືອນກໍ່ຈະຖືກຮັກສາໄວ້ກັບບໍຣິສັດຝາກເງິນຈົນຮອດມື້ທີ່ທາງສອງຝ່າຍຕົກລົງຊື້ຂາຍເຮືອນກັນຢ່າງຮຽບຮ້ອຍ.

ການຕໍ່ລອງ. ທ່ານຕ້ອງຕຽມພ້ອມທີ່ຈະໃຫ້ລາຄາເຮືອນຂຶ້ນອີກຖ້າຜູ້ຂາຍບໍ່ຕົກລົງກັບການໃຫ້ລາຄາຖືກໆ. ທ່ານຄວນຮູ້ລາຄາທີ່ທ່ານສາມາດຈ່າຍໜີ້ໄດ້ເອງແລະບໍ່ສເນີໃຫ້ລາຄາເຮືອນເກີນກວ່າລາຄາທີ່ທ່ານສາມາດຊື້ໄດ້.

ວັນຕົກລົງເຊັນສັນຍາ

ຂັ້ນສຸດທ້າຍໃນການຊື້ເຮືອນແມ່ນວັນຕົກລົງເຊັນສັນຍາທີ່ທາງສອງຝ່າຍຈະໄດ້ຕົກລົງກັນ. ໃບເຊັນສັນຍາຂາຍເຮືອນໄດ້ເລີ່ມຕົ້ນຂຶ້ນຕັ້ງແຕ່ມື້ທີ່ທ່ານເຊັນສັນຍາກັນ, ສ່ວນຫຼາຍປະມານ 30-90 ມື້ ຖ້າມີເຮືອນເປັນຫຼັງສ້າງແລ້ວໆ. ຖ້າເປັນເຮືອນປຸກໃໝ່, ໃບເຊັນສັນຍາຂາຍນັ້ນຈະໃຊ້ເວລາດົນກວ່າມື້ທີ່ກ່າວມານັ້ນ. ກ່ອນທີ່ທ່ານຈະຕົກລົງເຊັນສັນຍາ ທ່ານຄວນເບິ່ງເຮືອນທີ່ທ່ານກຳລັງຈະຊື້ນັ້ນອີກເທື່ອນຶ່ງວ່າ ເຮືອນບໍ່ໄດ້ປ່ຽນແປງຢ່າງໃດເລີຍ.

ປະມານສອງສາມມື້, ທາງທະນາຄານກໍ່ຈະນຳເອົາເອກະສານຂອງ HUD-1 ເພື່ອລາຍງານຄ່າບໍຣິການຕ່າງໆ. ທ່ານຄວນອ່ານເບິ່ງໃຫ້ລະອຽດວ່າ ລາຄາຄ່າບໍຣິການທີ່ຜູ້ຊື້ເຮືອນນັ້ນເທົ່າໃດ ແລະ ການຈ່າຍໜີ້ເຮືອນແຕ່ລະເດືອນເທົ່າໃດ. ຖ້າວ່າທ່ານອ່ານພໍ້ຂໍ້ຄວາມໃນໃບເຊັນສັນຍານັ້ນຜິດກັນກັບໃບເອກະສານຂອງ HUD-1, ທ່ານຄວນໂທໄປບອກໃຫ້ທາງທະນາຄານຮູ້ດ່ວນ.

ເວລາທ່ານໄປພົບກັບນາຍໜ້າຂອງທະນາຄານ ທ່ານຄວນເອົາເຊັກຢັ້ງຢືນທີ່ທາງ HUD-1 ໄດ້ໝາຍໄວ້ໃຫ້, ບັດປະຈຳຕົວທີ່ມີຮູບທ່ານ ແລະ ເຊັກສ່ວນຕົວອີກດ້ວຍໄປນຳ. ທ່ານຈະຕ້ອງເຊັນເອກະສານຫຼາຍໃບ. ທ່ານຄວນເບິ່ງທຸກໆເອກະສານໃຫ້ຢ່າງລະອຽດກ່ອນລົງລາຍເຊັນ ເພາະຖ້າທ່ານຂຽນຫຍັງລົງໄປແບບຜິດໆ ມັນຈະສ້າງບັນຫາໃຫ້ແກ່ທ່ານໄດ້. ຖ້າເປັນໄປໄດ້ ທ່ານຄວນເອົາໝູ່ເພື່ອນທີ່ທ່ານໄວ້ວາງໃຈໄປນຳໃນເວລາທີ່ທ່ານຈະລົງລາຍເຊັນສັນຍາ.

ໃນມື້ເຊັນສັນຍາ ທ່ານຈະໄດ້ຈ່າຍຄ່າພາສີເຮືອນທີ່ທາງທະນາຄານກະໄວ້ ແລະຈ່າຍຄ່າໄຟຟ້າ, ນ້ຳມັນແກສ໌ຫຼືນ້ຳມັນອື່ນໆ. ທາງທະນາຄານສາມາດບັງຄັບໃຫ້ທ່ານຈ່າຍຄ່າປະກັນໄພ ແລະອັດຕາດອກເບັ້ຍກ່ອນມື້ທີ່ທ່ານຈະຈ່າຍໜີ້ເຮືອນເປັນມື້ທຳອິດ.

ເມື່ອເອກະສານຕ່າງໆຖືກເຊັນໝົດແລ້ວ ທ່ານກໍ່ຈະໄດ້ລູກກະແຈເຮືອນໃໝ່ຂອງທ່ານ.