

Chú ý

- **Đừng dùng nhà của quý vị như là máy rút tiền tự động ATM** để mua các món hàng quý vị muốn nhưng không cần. Nếu quý vị quyết định dùng tiền lời từ giá trị căn nhà của quý vị, nên biết chắc nó sẽ được dùng cho các việc đầu tư quan trọng, lâu dài như tân trang nhà hay đóng học phí.
- **Nếu quý vị bị kẹt tiền** và không thể trả được tiền nhà hàng tháng, gọi cho các cố vấn viên và nhà cửa hay cho công ty cho vay của quý vị liên để bàn thảo về các chọn lựa khác cho quý vị.
- **Nhà của quý vị không phải lúc nào cũng sẽ tăng giá.** Tiền lời kiếm được từ việc bán nhà của quý vị không có gì bảo đảm – nó còn tùy thuộc vào nền kinh tế, thời gian quý vị làm chủ căn nhà, và các yếu tố khác, giá trị căn nhà của quý vị có thể vẫn như vậy hay bị xuống giá.

- “Index” (chỉ số lãi xuất) chẳng hạn như Ngân Khố bảo đảm một năm (one-year Treasury security) hay Lãi Xuất Tốt Nhất (Prime Rate).
- “Margin” -- một số tiền được cộng thêm vào “index” khi nợ được điều chỉnh lại.
- Nếu nợ nhà của quý vị có sự điều chỉnh “cap” tức giới hạn lãi xuất tăng nhanh tột độ.

Tất cả các chỉ dẫn trên có thể tìm thấy trong các văn bản mượn tiền mua nhà của quý vị hay từ công ty cho vay của quý vị.

Tái mượn nợ (refinancing)

Nếu lãi xuất nợ nhà loại ARM của quý vị bị tăng và quý vị đang gặp khó khăn trả nợ nhà hàng tháng, quý vị nên nói chuyện với công ty cho vay về tái mượn nợ để đổi sang loại lãi xuất cố định (fixed-rate), nhất là nếu quý vị định ở nhà đó dài lâu.

Tái mượn nợ có nghĩa là mượn một món nợ nhà mới và dùng một số hay tất cả tiền có được để trả hết nợ

cũ. Vài lý do có lợi để tái mượn nợ là được lãi xuất thấp hơn để trả tiền nhà hàng tháng ít đi, để gộp chung món nợ thứ nhất và thứ hai lại, hay để đổi lãi xuất ARM sang lãi xuất cố định.

Trước khi quý vị định trả hết nợ sớm hơn thời hạn hay tái mượn nợ, nên biết rõ là loại nợ của quý vị không buộc phải trả tiền phạt nếu trả trước thời hạn vì nó có thể cộng thêm rất nhiều tổn phí khi quý vị tái mượn nợ. Nếu món nợ của quý vị đòi hỏi phải trả tiền phạt, nên suy nghĩ có nên đợi đến khi điều lệ trả tiền phạt hết hạn trước khi quý vị tái mượn nợ.

Quý vị có thể muốn tái mượn nợ để rút bớt thời hạn trả nợ. Tiền trả hàng tháng của món nợ 15-năm sẽ nhiều hơn là món nợ 30-năm.

Tiền lời từ giá trị căn nhà (home equity)

Một số công ty cho vay sẽ cho quý vị mượn thêm tiền trên số tiền nợ nguyên thủy của quý vị nếu nhà của quý vị tăng giá. Tiền lời từ căn nhà (equity) là sự khác biệt giữa giá trị căn nhà của quý vị và số tiền nợ mua nhà của quý vị. Quý vị có thể tạo thêm tiền lời từ căn nhà khi quý vị giảm tiền nợ xuống hay khi nhà của quý vị lên giá.

Nếu tài chánh của quý vị ổn định và quý vị đã tạo được tiền lời từ căn nhà của quý vị, tiền lời này có thể dùng cho nhiều mục đích như để bắt đầu một thương nghiệp, để dành tiền học, sửa soạn để về hưu và tạo ra sự độc lập tài chánh. Trong đa số trường hợp tiền lời quý vị trả cho món nợ thế chân bằng giá trị căn nhà (home equity) hay tiền lời tín dụng của căn nhà (line of credit) được giảm thuế.

Tín dụng tiền lời từ giá trị căn nhà (home equity line of credit - HELOC) có thể được dàn xếp trước và chỉ được dùng khi quý vị cần mượn nó. Nếu quý vị không trả được tiền nợ mà đã được thế chân bằng căn nhà của quý vị, nó có thể dẫn tới chuyện nhà bị tịch biên.

Làm chủ căn nhà dài hạn

Thời nay, nhiều chủ nhà dọn đi, “đổi chác” hay mua

nhà nhỏ hơn trước khi họ trả hết món nợ 30 năm. Đây là các lý do tốt để rời căn nhà, nhưng nhà bị tịch biên thì không.

Những người có hoạch định, tính toán tiền nong và để dành tiền nhằm trở thành một chủ nhà thành công thường có nhiều cơ hội tốt hơn để giữ được mái nhà nương thân của họ và để gây dựng sự giàu sang khi giá trị bất động sản gia tăng theo thời gian.

Cơ Quan Tác Động Giới Tiêu Thụ Consumer Action

www.consumer-action.org

221 Main St., Suite 480
San Francisco, CA 94105
415-777-9635
TTY: 415-777-9456
hotline@consumer-action.org

523 West Sixth St., Suite 1105
Los Angeles, CA 90014
213-624-8327

Trang điện toán Housing Information:
www.housing-information.org

Trang điện toán MoneyWise:
www.money-wise.org

Có nói tiếng Trung Hoa, Anh và Tây Ban Nha



Dự Án Hướng Dẫn Nhà Cửa của Cơ Quan Tác Động Giới Tiêu Thụ biên soạn tập cẩm nang này với sự hợp tác của Capital One Services, Inc. © 2008 Consumer Action

(Keeping Your Home, Vietnamese)

CÁC HƯỚNG DẪN ĐỂ LÀM CHỦ CĂN NHÀ THÀNH CÔNG

GIỮ ĐƯỢC NHÀ CỦA QUÝ VỊ

MONEY WISE

HỢP TÁC GIỮA CONSUMER ACTION VÀ CAPITAL ONE



Quý vị đã dự định và để dành tiền mua nhà, nhưng các hoạch định và để dành tiền không chấm dứt khi nhân viên dọn nhà đi khuất. Còn nhiều chuyện phải làm để giữ căn nhà của quý vị.

Làm chủ căn nhà cho quý vị và cho gia đình của quý vị tạo một cảm giác ổn định và an toàn. Bằng cách mua một căn nhà, quý vị đang làm một cuộc đầu tư cho tương lai của quý vị.

Cho dù giá trị địa ốc lên xuống, nói chung giá trị căn nhà gia tăng trên đường lâu đường dài. Có nghĩa là nếu quý vị quyết định bán nhà, quý vị có cơ may tốt sinh lợi trong số tiền bán nhà.

Chủ nhân căn nhà có thể liệt kê các thứ để được giảm tiền lời và giảm thuế bất động sản. Trong các năm đầu mượn tiền, đa số tiền trả hàng tháng chỉ để trả tiền lời, vì thế nó cũng món tiền đáng kể.

Cứ đến ngày 31 tây tháng Giêng hàng năm, công ty cho vay sẽ gửi cho quý vị Mẫu Đơn 1098 cho biết tiền lời và tiền thuế bất động sản quý vị đã trả trong năm trước đó. Giữ mẫu đơn này để đưa cho người khai thuế giùm quý vị hay để dùng nó nếu quý vị khai thuế cho chính mình.

Tính toán tiền nong

Thông thường, đa số người ta nghĩ đến chuyện để dành đủ tiền đặt cọc khi mua một căn nhà. Họ không nhận thức ra rằng phí tổn làm chủ căn nhà nhiều hơn là phí tổn để mượn. Quản lý giới tiền bạc của quý vị sẽ giúp quý vị ở trong nhà của mình cho đến khi quý vị muốn bán nó.

Ngoài việc trả tiền nhà mỗi tháng, quý vị phải trả các phí tổn liên hệ với thuế bất động sản, bảo hiểm, phí tổn bảo trì và các sửa chữa khẩn cấp.

Để quản lý các nhu cầu tài chánh của quý vị, nên lập một ngân quỹ.

Ngân quỹ là một sự xung công mà quý vị tự làm ra để giúp quý vị sắp xếp và kiểm soát tài chánh của quý vị trong một thời gian ấn định. Nó là công cụ để giúp

quý vị hoạch định, ưu tiên hoá và quản lý tiền bạc của quý vị cũng như sự tiêu xài. Đôi khi kiểm soát tài chánh chỉ đơn giản như viết xuống quý vị tiêu cái gì và hoá đơn nào quý vị phải trả.

Để lập một ngân quỹ, quý vị nên bắt đầu ý thức và liệt kê lợi tức và các chi tiêu hàng tháng, ghi nhớ các chi tiêu cố định (như tiền nợ nhà hay xe), các chi tiêu khác (như tiền chợ hay tiền điện nước) và các phí tổn nửa năm hay một năm như tiền bảo hiểm. Để có một ngân quỹ càng chính xác càng tốt, cố gắng dự đoán trước các chi tiêu của quý vị. Thí dụ, quý vị có thể tiêu nhiều hơn cho áo quần đi học trong tháng tám nếu quý vị có con nhỏ, hay tiêu nhiều tiền sưởi hơn trong tháng mười hai và tháng giêng.

Một hệ thống lưu trữ hồ sơ là một công cụ đơn giản nhưng hữu hiệu để tạo ngân quỹ. Dán nhãn hiệu cho các tập hồ sơ về các hoá đơn của quý vị và các biên lai để biết quý vị nợ bao nhiêu và thời hạn phải trả.

Các người kiêng ăn đôi khi viết xuống họ ăn cái gì để theo dõi nhiệt lượng. Áp dụng như vậy cũng tốt cho ngân quỹ. Mang theo một cuốn sổ nhỏ trong một tháng và ghi xuống mọi thứ quý vị mua. Khi quý vị biết chắc tiền quý vị tiêu vào đâu, quý vị có thể nhận chân ra một số chi tiêu không cần thiết hay cần cắt giảm.

Lập một quỹ dự trữ

Theo dõi một ngân quỹ thiết thực mỗi tháng sẽ giúp quý vị trả tiền nợ nhà hàng tháng và lập một quỹ dự trữ cho trường hợp khẩn cấp, bảo trì và sửa chữa quan trọng.

Bảo trì nhà đúng cách sẽ bảo vệ giá trị căn nhà, tiết kiệm tiền cho quý vị vì nó bảo đảm các vấn nạn nhỏ sẽ không trở thành các tổn kém đắt tiền.

Dự định trước để điều chỉnh ngân quỹ của quý vị cho các bảo trì và sửa chữa sắp tới. Thí dụ, nếu quý vị biết là bình đun nước nóng của quý vị đã cũ bốn năm rồi và chắc chắn rằng trong vòng một năm trước đó nó cần được thay, vì thế quý vị nên bắt đầu tiết kiệm tiền để thay bình mới. Giữ một hồ sơ hay sổ tay viết các

ghi chú về tuổi của các máy dùng trong nhà, các hệ thống sưởi và máy lạnh, hệ thống giếng nước và hầm cầu nếu có, cũng như mái nhà và sân hiên. Điều này sẽ giúp quý vị tránh được các sự buồn bực bất ngờ và đắt tiền.

Bỏ thêm trong trương mục tiết kiệm khẩn cấp khoảng \$30-\$50 hàng tháng có thể đưa đến sự khác biệt về giữ được nhà của quý vị hay bị buộc phải dọn đi vì quý vị không thể trả được tiền nhà hàng tháng. Nên nghĩ đến chuyện lập ra một chương trình rút tiền tự động từ trong trương mục ngân phiếu của quý vị và cho vào trương mục tiết kiệm trong các kỳ lương.

Bảo hiểm nhà

Đa số các công ty cho vay đòi hỏi quý vị phải mua bảo hiểm nhà khi mượn tiền mua nhà. Các điều lệ bảo hiểm nhà nhằm bảo vệ nhà và các cửa của của quý vị. Nên biết rõ các điều lệ bảo hiểm của quý vị có trả đủ tiền mà quý vị sẽ cần để xây lại nhà – cũng như mọi thứ khác mà quý vị sẽ cần để bắt đầu lại – nếu như nhà bị tiêu hủy bởi hoả hoạn hay các thảm hoạ khác mà được bảo hiểm. (Bảo hiểm nhà không trả cho lũ lụt – quý vị cần phải mua bảo hiểm lũ lụt của liên bang nếu quý vị sống trong khu vực hay bị lụt.)

Có nhiều cách để tiết kiệm tiền trả “hàng tháng” (premium) cho bảo hiểm nhà của quý vị. Thí dụ, nếu nhà của quý vị có gắn các dụng cụ như hệ thống báo động, báo khói và các ổ khoá vững vàng, quý vị có thể trả tiền ít hơn. Chặt cây có thể rút vào nhà của quý vị cũng giúp tiết kiệm tiền mặt trên đường dài. Hãng bảo hiểm của quý vị có thể tính thêm tiền nếu quý vị dùng nhà cho thương nghiệp hay nếu quý vị cho mượn một phần căn nhà của quý vị. Hoạch định khôn ngoan có thể giảm tiền đóng bảo hiểm hàng tháng xuống tới 5 đến 15 phần trăm.

Độ giá khi quý vị nghĩ đến chuyện mua bảo hiểm nhà. Hỏi gia đình và bạn bè về các kinh nghiệm của họ với các công ty khác nhau. Mua bảo hiểm nhà và bảo hiểm xe cùng với một công ty có thể giảm phí tổn

cho quý vị. Tăng tiền tự trả (deductible) là một cách khác để tiết kiệm tiền bảo hiểm. Đa số các điều lệ bảo hiểm có tiêu chuẩn tự trả là \$250 – tăng tiền tự trả trước này lên hơn \$250 cũng có thể tiết kiệm được 12 phần trăm tiền bảo hiểm hàng tháng của quý vị.

Trả tiền nhà hàng tháng

Hầu hết thời hạn trả tiền nợ nhà là ngày đầu tiên mỗi tháng, mặc dù tiền nợ nhà không hầu như không bị tính tiền trả trễ hạn cho đến mừng 15 của tháng, nhưng quý vị nên trả tiền đúng hạn – trả trễ hạn có thể phương hại nặng nề đến hạng điểm tín dụng của quý vị, mà nó có thể tăng phí tổn cho các tín dụng và bảo hiểm khác của quý vị.

Nhiều công ty cho vay cung ứng dịch vụ rút tiền tự động từ trương mục nhà băng của quý vị để trả cho tiền nợ nhà hàng tháng vào một ngày nhất định của mỗi tháng. Nên biết rõ quý vị có đủ tiền trong trương mục của quý vị trong ngày đó để trả nợ nhằm tránh bị trả lệ phí vì không tiền bảo chứng trong nhà băng của quý vị.

Hàng tháng, quý vị có thể trả nhiều thêm nếu quý vị muốn để giảm tiền nợ nhà của quý vị. Nếu quý vị muốn làm như vậy, nên kiểm qua bản báo cáo tài chánh hàng tháng để biết rõ tiền được trả đúng chỗ để giảm đi tiền nợ mua nhà thay vì nó chỉ để trả tiền lời cho tháng tới.

Nếu lãi xuất nợ của quý vị cố định, tiền trả căn bản hàng tháng (bao gồm tiền nợ mua nhà và tiền lời) sẽ giống nhau cho đến khi quý vị trả hết tiền nợ hay tái mượn nợ.

Lãi xuất bất định (variable rate loans) – hay “lãi xuất thay đổi” (adjustable rate) – có lãi xuất thay đổi định kỳ. Các loại nợ này đôi khi cho lãi xuất thấp lúc đầu trong một thời hạn từ 2 tới 10 năm trước khi nó thay đổi hay “reset” (điều chỉnh lại).

Nếu quý vị có loại nợ ARM, nên cảnh giác các trường hợp sau đây:

- Ngày ấn định mà lãi xuất nợ của quý vị sẽ bị điều chỉnh lại.