

សោធត្តោះទៅកាន់ថានៈជាម្ចាស់ផ្ទះ

លោកអ្នកអាចទិញផ្ទះបាន

ផ្ទះគឺជាទំនិញដ៏សំខាន់បំផុត ដែលលោកអ្នកមិនធ្លាប់បានទិញ ។ នៅក្នុងសៀវភៅស្តើងនេះមានចំណុចសំខាន់ៗ សំរាប់ម្ចាស់ផ្ទះប្រកបដោយសក្តានុពលភាព ដែលនៅក្នុងនោះមានការរៀបចំដើម្បីទិញ បំរុងទុកលុយសំរាប់ចាយ រកផ្ទះឲ្យត្រូវ ស្រាវជ្រាវរកនិក្ខេប ហើយតម្លៃ ។

កំរោងនៃការបោះពុម្ពផ្សាយ

ការបោះពុម្ពផ្សាយនេះជាចំណែកនៃការហ្វឹកហ្វឺនឲ្យទៅជាម្ចាស់ផ្ទះ ។

មាតិការរៀង

- *សោធត្តោះទៅកាន់ថានៈជាម្ចាស់ផ្ទះ
- *ការប្រុងប្រៀបខ្លួន
- *តើលោកអ្នកអាចខ្ចីលុយគេបានប៉ុន្មាន
- *តើនរណាទៅជាភ្នាក់ងារលក់ផ្ទះនេះ
- *រកផ្ទះឲ្យបានត្រឹមត្រូវ
- *និក្ខេប(ការបង់លុយថ្លៃផ្ទះប្រចាំខែ)
- *គ្រោះថ្នាក់ការខ្ចីលុយដែលមិនមែនជាទម្លាប់
- *បានទទួលលុយ
- *តម្លៃ
- *កាត់ឈ្មោះ

សោធត្តោះទៅកាន់ថានៈជាម្ចាស់ផ្ទះ

ផ្ទះគឺជាទំនិញយ៉ាងសំខាន់បំផុតដែលលោកអ្នក មិនធ្លាប់បានទិញ ។ មានផ្ទះខ្លួនឯងជួយឲ្យលោកអ្នកមានទ្រព្យ សន្សំលុយលើតាក់ ហើយជាម្ចាស់ផ្ទះខ្លួនឯង ។

ប៉ុន្តែលោកអ្នកត្រូវប្រុងប្រយ័ត្ន ត្រូវប្រុងប្រៀបចំពោះការចំណាយលើផ្ទះនេះទាំង
ពេលវេលា ការប្រឹងប្រែងនិងលុយកាក់ ។

ការចំណាយលើផ្ទះគឺច្រើនជាងការបង់ថ្លៃផ្ទះប្រចាំខែ ។ លោកអ្នកត្រូវបង់តាក់
បង់ការធានារ៉ាប់រងការថែរក្សា ហើយនឹងការជួសជុលក្នុងភាពអាសន្ន ។

ការធានារ៉ាប់រង ចំពោះផ្ទះ ហើយនិងគណនីសន្សំសំរាប់ពេលមានអាសន្នជាការ
ចាំបាច់បំផុតចំពោះម្ចាស់ផ្ទះ។ ការធានារ៉ាប់រងសំរាប់ម្ចាស់ផ្ទះការពារ ការខូច
ខាតនៃផ្ទះ ទ្រព្យសម្បត្តិនិងការទទួលខុសត្រូវចំពោះជនដែលមានគ្រោះថ្នាក់នៅ
ក្នុងបរិវេណផ្ទះ ។ ម្ចាស់ផ្ទះដែលគ្មានការធានារ៉ាប់រងច្រើននាក់ណាស់បាត់បង់
អ្វីៗទាំងអស់ពេលមានមហន្តរាយ ។

ការប្រុងប្រៀប

ទិញផ្ទះជាជំហានយ៉ាងធំ ហើយត្រូវប្រើពេលវេលាច្រើន ។ ត្រូវចាប់ផ្តើមពីរៀបចំ
ថវិកាជាមុន ។

*ការសន្សំ ដាក់លុយក្នុងគណនីសន្សំរៀងរាល់ខែ ដើម្បីជាថ្លៃកក់លើកដំបូង ។
លោកអ្នកអាចកក់ពីបីភាគរយទៅ 20ភាគរយតាមចិត្តប្រាថ្នា ។ គោលបំណង
របស់អ្នកទិញ គឺកក់លុយឲ្យបានច្រើន ។ បើកក់តិចជាង 20%ម្ចាស់លុយនឹងតម្រូវ
ឲ្យលោកអ្នកទិញការធានារ៉ាប់រងឯកជន (PMI)ហើយលុយបង់ប្រចាំខែមុខ
ជាខ្ពស់។

*ទីប្រឹក្សាខាងទិញផ្ទះ ។ សុំចុះឈ្មោះក្នុង HUD ជាក្រុមហ៊ុនខាងការប្រឹក្សាមាន
សញ្ញាប័ត្រដែលអាចជួយឲ្យលោកអ្នករៀបចំខ្លួនក្នុងការទិញផ្ទះ ។ បើចង់ទាក់
ងសុំរក HUD website ក្នុងការទិញផ្ទះហើយចុចលើទីប្រឹក្សាខាងការទិញផ្ទះ
ឬទូរស័ព្ទទៅលេខ 800-569-4287

*ប្រវត្តិនៃការជំពាក់លុយ ។

បើលោកអ្នកមានប្រវត្តិល្អក្នុងរឿងជំពាក់គេ លោកអ្នក នឹងបានទទួលការប្រាក់ ថោក ។ ដើម្បីឲ្យមានឈ្មោះល្អគឺត្រូវសងប្រាក់ជំពាក់គេឲ្យទៀងទាត់ពេល ។ លោកអ្នកនឹងបានទទួលឯកសារចំឡងដោយឥតគិតថ្លៃពី Annuals Credit Report website ឬក៏ទូរស័ព្ទទៅលេខ 877-322-8228 ។ បើឃើញមានខុសត្រូវ មើលសេចក្តីណែនាំនៅក្នុងរបាយការណ៍ដែលបានទទួលនោះដើម្បីដោះស្រាយ រឿងនេះ ។

*ថវិកា ។ កត់ត្រាចំណាយទាំងអស់ដោយធ្វើជាតារាងមួយ ។ តើលោកអ្នកអាច បន្ថយចំណាយហើយសន្សំលុយដើម្បីទិញផ្ទះបានទេ ? បើចង់បានព័ត៌មាន បន្ថែមពីការធ្វើថវិកាសុំអាន " ការប្រើប្រាស់លុយកាក់ដោយប្រុងប្រយ័ត្ន " ក្នុង Money Wise

*ប្រាក់ចំណូលនិងទ្រព្យសម្បត្តិ ។ ត្រូវបូកប្រាក់ចំណូល ប្រាក់ខែ ប្រាក់ជំនួយនៃ ការទំនុកបំរុងកូន ហើយនឹងទ្រព្យសម្បត្តិ លុយក្នុងគណនីចំណាយគណនីសន្សំ ព្រមទាំងលុយបំរុងទុកសំរាប់ពេលចូលនិវត្តន៍ ។

*បំណុល ។ តើលោកអ្នកជំពាក់គេប៉ុន្មានដែរ ? កត់ពីចំណាយប្រចាំខែ ថ្លៃជួល ផ្ទះ ការធានារ៉ាប់រងផ្សេងៗ ថ្លៃឡាននិងប័ណ្ណខ្ចីលុយ ។

តើលោកអ្នកអាចខ្ចីលុយបានប៉ុន្មាន ?

មានមនុស្សតិចណាស់ដែលអាចទិញផ្ទះដោយប្រើលុយសុទ្ធ ។ ភាគច្រើនគឺសុំ និក្ខេប ។ មានកត្តាជាច្រើនដែលឲ្យផលប្រយោជន៍ទៅលើប្រភេទ និងចំនួនប្រាក់ ដែលគេឲ្យខ្ចី ។

- *ប្រវត្តិនៃការជំពាក់លុយគេ
- *ប្រាក់ខែរបស់លោកអ្នកព្រមទាំងអ្នកមានឈ្មោះអ្នកខ្ចីលុយជាមួយគ្នា
- *ប្រាក់ កក់

*បំណុល

*ប្រាក់សន្សំ

*ប្រភេទនៃការខ្ចីលុយដូចជាអត្រាជាប់លាប់ឬអត្រាដែលអាចផ្លាស់ប្តូរបាន
ប្រភេទផ្ទះដែលលោកអ្នកចង់ទិញ ដូចជាផ្ទះដាច់តែឯង ផ្ទះជាប់នឹងគេ

ផ្ទះ Condominium ហើយនឹងប្រភេទនៃប្រាក់ខ្ចីនោះ ។

ជាទូទៅបើជំពាក់គេតិច គេនឹងឲ្យខ្ចីលុយច្រើន ។ តែត្រូវសងប្រាក់ជំពាក់ឲ្យអស់
មុននឹងខ្ចីលុយ ។

បើកក់លុយច្រើន លុយដែលខ្ចីគេក៏មានចំនួនតិច ។ លុយកក់ចំនួនភាគរយនៃ
តម្លៃផ្ទះដែលបានពីភ្នាក់ងារឲ្យតម្លៃ ។ អ្នកលក់ផ្ទះ និងម្ចាស់លុយចូលចិត្ត យកចំ
នួន 20ភាគរយនៃតម្លៃ ផ្ទះមកធ្វើជាចំនួនកក់ ។ តែម្ចាស់ផ្ទះខ្លះយកត្រឹមតែ

3ភាគរយប៉ុណ្ណោះ ។ កុំចាយលុយច្រើនពេក ព្រោះលោកអ្នកត្រូវការលុយខ្លះ

ពេលកាត់ឈ្មោះនិងពេលចូលនៅ ។ ដើម្បីរក កម្មវិធីនៃជំនួយក្នុងការកក់លុយ

ត្រូវមើល Local Home Buying Programs on line កាលណាលោកអ្នកដាក់

ពាក្យ សុំយកនិក្ខេប ម្ចាស់លុយយកប្រាក់ចំណូល ទៅប្រៀបធៀបជាមួយ នឹងចំ

ណាយក្នុងផ្ទះ និងបំណុលផ្សេងៗដើម្បីឲ្យដឹងថាតើ លោកអ្នកអាចមានលទ្ធភាព

ក្នុងការបង់ថ្លៃផ្ទះប្រចាំខែ និងបង់ចំណាយក្នុងផ្ទះ ។ ទាំងនេះអាចឲ្យគេដឹងថា

តើលោកអ្នកត្រូវខ្ចីលុយគេប៉ុន្មាន ដើម្បីអាចទិញផ្ទះ

នោះ ។ វិធីមួយតាមទម្លាប់គឺបំណុលទាំងអស់ និងប្រាក់ចំណាយក្នុងផ្ទះត្រូវមាន

ចំនួនមិនច្រើនជាង 36ភាគរយនៃប្រាក់ចំណូល ។

តើនរណាទៅជាភ្នាក់ងារលក់ផ្ទះនោះ ?

ភ្នាក់ងារលក់ផ្ទះ ។ ភ្នាក់ងារលក់ផ្ទះអាចបង្ហាញផ្ទះដែលត្រូវលក់ហើយដដែល

តម្លៃ ។ ភ្នាក់ងារទិញផ្ទះជាតំណាងអ្នកទិញផ្ទះ ។ ភ្នាក់ងារលក់ផ្ទះអាចធ្វើការជា

មួយអ្នកទិញផ្ទះ ប៉ុន្តែគេមានការទទួលខុសត្រូវលើផលប្រយោជន៍នៃអ្នកលក់ ។
ក៏ប៉ុន្តែអ្នកទិញមិនមែនជាអ្នកលក់ទេ ដែលឲ្យកំរៃទៅពួកភ្នាក់ងារទិញផ្ទះ ។

ជើងសារជំនួញ ផ្ទះផ្គងផ្សំអ្នកទិញជាមួយម្ចាស់លុយ ។ គេអាចបានទទួលកំរៃពី
អ្នកទិញ ឬដោយប្រយោលពីម្ចាស់លុយដែលជាអ្នកផ្តល់ទុន ឬពីអ្នកទាំងសង
ខាង ។ កំរៃអស់អ្នកជើងសារជំនួញអាចតម្លៃបាន ។ សុំសាកសួរថាតើអ្នកជើង
សារជំនួញត្រូវបានទទួលការសងខូចខាតប៉ុណ្ណាដែរ ហើយ
សួរពីការគិតលុយទាំងអស់ ដូច្នោះលោកអ្នកមិនត្រូវចំណាយលុយច្រើន
ពេកពីការត្រូវចាយនោះទេ ។

និក្ខេបពីធានាគារ និងរកម្ចាស់លុយ online ដើម្បីរកម្ចាស់លុយយ៉ាងប្រសើរ
លោកអ្នកអាចទាក់ទងទៅធានាគារផ្ទាល់ ឬរកលុយពីម្ចាស់លុយ ផ្សេងៗដោយ
ទាក់ទងផ្ទាល់តាម Internet ម្ចាស់លុយកំរិតក្នុងស្រុក online ក៏រៀបចំនិក្ខេបដែរ។
អ្នកឲ្យតម្លៃផ្ទះ ។ អ្នកអាជីពទាំងនេះជាអ្នកឲ្យតម្លៃផ្ទះដែលលោកអ្នកចង់ទិញ
នោះម្ចាស់លុយជាអ្នកជួលពួកនេះ តែលោកអ្នកត្រូវបង់ប្រាក់ពី 300 ទៅ 500
ចំពោះការឲ្យតម្លៃនេះ ។

អ្នកត្រួតពិនិត្យផ្ទះ ។ ត្រូវរកអ្នកត្រួតពិនិត្យដើម្បីឲ្យដឹងថាតើផ្ទះនោះមានការខូច
ខាតធំៗអ្វីខ្លះដែលត្រូវជួសជុល ។ បន្ទាប់ពីចុះកិច្ចសន្យាទិញផ្ទះត្រូវរកអ្នកត្រួត
ពិនិត្យ នោះលោកអ្នកអាចដើរចេញបានបើសិនជាត្រួតពិនិត្យរកឃើញថាត្រូវធ្វើ
នោះ ។ វិធីមួយតាមទម្លាប់គឺបំណុលទាំងអស់ និងប្រាក់ចំណាយក្នុងផ្ទះត្រូវមាន
ចំនួនមិនច្រើនជាង 36ភាគរយនៃប្រាក់ចំណូល ។

តើនរណាទៅជាភ្នាក់ងារលក់ផ្ទះនោះ ?

ភ្នាក់ងារលក់ផ្ទះ ។ ភ្នាក់ងារលក់ផ្ទះអាចបង្ហាញផ្ទះដែលត្រូវលក់ហើយដដែល
តម្លៃ ។ ភ្នាក់ងារទិញផ្ទះជាតំណាងអ្នកទិញផ្ទះ ។ ភ្នាក់ងារលក់ផ្ទះអាចធ្វើការជា

មួយអ្នកទិញផ្ទះ ប៉ុន្តែគេមានការទទួលខុសត្រូវលើផលប្រយោជន៍នៃអ្នកលក់ ។
ក៏ប៉ុន្តែអ្នកទិញមិនមែនជាអ្នកលក់ទេ ដែលឲ្យកំរៃទៅពួកភ្នាក់ងារទិញផ្ទះ ។

ជើងសារជំនួញ ផ្ទះផ្គងផ្សំអ្នកទិញជាមួយម្ចាស់លុយ ។ គេអាចបានទទួលកំរៃពី
អ្នកទិញ ឬដោយប្រយោលពីម្ចាស់លុយដែលជាអ្នកផ្តល់ទុន ឬពីអ្នកទាំងសង
ខាង ។ កំរៃអស់អ្នកជើងសារជំនួញអាចតម្លៃបាន ។ សុំសាកសួរថាតើអ្នកជើង
សារជំនួញត្រូវបានទទួលការសងខូចខាតប៉ុណ្ណាដែរ ហើយ
សួរពីការគិតលុយទាំងអស់ ដូច្នោះលោកអ្នកមិនត្រូវចំណាយលុយច្រើន
ពេកពីការត្រូវចាយនោះទេ ។

និក្ខេបពីធានាគារ និងរកម្ចាស់លុយ online ដើម្បីរកម្ចាស់លុយយ៉ាងប្រសើរ
លោកអ្នកអាចទាក់ទងទៅធានាគារផ្ទាល់ ឬរកលុយពីម្ចាស់លុយ ផ្សេងៗដោយ
ទាក់ទងផ្ទាល់តាម Internet ម្ចាស់លុយកំរិតក្នុងស្រុក online ក៏រៀបចំនិក្ខេបដែរ។
អ្នកឲ្យតម្លៃផ្ទះ ។ អ្នកអាជីពទាំងនេះជាអ្នកឲ្យតម្លៃផ្ទះដែលលោកអ្នកចង់ទិញ
នោះម្ចាស់លុយជាអ្នកជួលពួកនេះ តែលោកអ្នកត្រូវបង់ប្រាក់ពី 300 ទៅ 500
ចំពោះការឲ្យតម្លៃនេះ ។

អ្នកត្រួតពិនិត្យផ្ទះ ។ ត្រូវរកអ្នកត្រួតពិនិត្យដើម្បីឲ្យដឹងថាតើផ្ទះនោះមានការខូច
ខាតធំៗអ្វីខ្លះដែលត្រូវជួសជុល ។ បន្ទាប់ពីចុះកិច្ចសន្យាទិញផ្ទះត្រូវរកអ្នកត្រួត
ពិនិត្យ នោះលោកអ្នកអាចដើរចេញបានបើសិនជាត្រួតពិនិត្យរកឃើញថាត្រូវ
ការជួសជុលជាច្រើនដែលលោកអ្នកមិនចង់ធ្វើ ។ ដើម្បីរកអ្នកត្រួតពិនិត្យត្រូវ
សាកសួរភ្នាក់ងារដែលទិញផ្ទះ ឬទាក់ទងជាមួយ National Association of
Certified Home Inspectors 877-FIND-INS ឬ the American Society of Home
Inspectors លេខ 800-743-2744 **រកផ្ទះឲ្យបានត្រឹមត្រូវ**

ត្រូវពិនិត្យសង្កត់ក្បែរៗផ្ទះ ។ បើសិនជាអាចធ្វើបានត្រូវដើរដើម្បីឲ្យស្គាល់សហគមន៍នោះ ។ ត្រូវពិនិត្យមើលសាលារៀនហាងលក់ឥវ៉ាន់ និងស្ថិតិខាងបទឧក្រិដ្ឋពីប៉ូលិសក្នុងស្រុក ឬពីកាសែតផ្សេងៗ ឬ online ពី Home fair website ។ ពិនិត្យពីការធ្វើដំណើរទៅធ្វើការ និងត្រឡប់មកផ្ទះ ។ រកមើលចំណុចនៃកន្លែងឆ្លងកាត់ធំៗ ហើយនិងចំណុចដែលអាចចូលដល់ផ្លូវធំសំខាន់ៗ ។

ពិនិត្យមើលគ្រោះថ្នាក់នៃបរិយាការ ។ ត្រូវសុំរបាយការណ៍ពីគ្រោះថ្នាក់នៃបរិយាការដើម្បីជៀសវាងពីកន្លែងក្រខ្វក់ដែលមានជាតិពុល ឬគ្រោះថ្នាក់ពីធម្មជាតិដូចជាទឹកជំនន់ឬភ្លើងឆេះព្រៃ ។ សាកសួរភ្នាក់ងារលក់ផ្ទះថាធ្វើម៉េចទើបបានរបាយការណ៍នេះ ។

ទឹកជំនន់ ។ មហន្តរាយកើតឡើងដោយទឹកជំនន់គ្មានការធានារ៉ាប់រងពីម្ចាស់ផ្ទះទេ ក៏ប៉ុន្តែត្រូវបានធានាដោយកម្មវិធីនៃរដ្ឋាភិបាលសហព័ន្ធ ។ ត្រូវសាកសួរពីគ្រោះថ្នាក់ ដោយទឹកជំនន់នេះពី the flood smart website .

ការបង់ថ្លៃផ្ទះប្រចាំខែ (និក្ខេប)

ជាទូទៅការបង់ថ្លៃផ្ទះប្រចាំខែ គឺក្នុងរយៈពេល 15 ទៅ 30 ឆ្នាំ ។ ការបង់ថ្លៃផ្ទះនេះមានច្រើនសណ្ឋានដូចតទៅ **បង់ថ្លៃផ្ទះក្នុងតម្លៃដដែលរហូតសងអស់** រក្សាការប្រាក់ដដែលរហូតដល់សងអស់ ថ្លៃផ្ទះត្រូវបង់ក្នុងចំនួនដដែល (បើម្ចាស់លុយបង់តាក់សំរាប់ផ្ទះ ហើយនិងបង់ថ្លៃ ធានារ៉ាប់រងរបស់ផ្ទះនោះ ថ្លៃដែលលោកអ្នកត្រូវបង់ឲ្យគេរាល់ខែប្រហែលជាមានចុះឬឡើងពីមួយឆ្នាំទៅមួយឆ្នាំ) ។

ការបង់ថ្លៃផ្ទះក្នុងរយៈពេល 15 ឆ្នាំមានតម្លៃ ខ្ពស់ជាងបង់រយៈពេល 30 ឆ្នាំ ។

បង់ថ្លៃផ្ទះក្នុងតម្លៃថោកឬច្រើន អាចឲ្យលោកអ្នកបង់ប្រចាំខែ ក្នុងតម្លៃថោក ហើយមានអត្រាទាបប៉ុន្តែមិនមែនជាការល្អឡើយ ។ ការបង់ប្រចាំខែអាចឡើង បើសិនជាការប្រាក់ឡើង ។ ត្រូវស៊ើបជាតើការប្រាក់អាចឡើងដល់កំរិតណា

ហើយផ្លាស់ប្តូរប៉ុន្មានដង ហើយត្រូវឲ្យច្បាស់ថាលោកអ្នកអាចមានលទ្ធភាពបង់ ក្នុងតម្លៃខ្ពស់បាន ។

ប្រាក់ខ្ចីពី Federal Housing Administration (FHA) បើលោកអ្នកមានប្រវត្តិជំពាក់ លុយមិនល្អ FHA អាចជួយឲ្យលោកអ្នកខ្ចីលុយបានហើយតម្រូវឲ្យបង់ ថ្លៃកក់ថោក ។ បើលោកអ្នកធ្លាប់រកស៊ីខាតរលំគេក៏អាចជួយឲ្យខ្ចីលុយបានដែរ ។ សុំទាក់ទងឲ្យបានច្រើនដោយ FHA webpage ។

Danger Nontraditional loan គ្រោះថ្នាក់ពីការខ្ចីលុយដែលមិនត្រឹមត្រូវ ត្រូវប្រយ័ត្នចំពោះនិក្ខេបចម្លែក ។ ការខ្ចីលុយរបៀបនេះមិនត្រឹមត្រូវទេចំពោះ អ្នកខ្ចីលុយភាគច្រើន ។

ការជំពាក់លុយដែលបង់តែការប្រាក់ មើលទៅគួរឲ្យចង់បានព្រោះគេតម្រូវឲ្យ លោកអ្នកបង់តែការប្រាក់ទទេ ក្នុងរយៈកាលកំណត់ ។ តែមិនមែនជាការល្អ ឡើយព្រោះលោកអ្នកគ្មានឱកាសនឹងសងប្រាក់ដើម (គឺប្រាក់ជំពាក់) ហើយ ដល់ពេលដុតកំណត់ គឺលោកអ្នកត្រូវជំពាក់គេច្រើនណាស់ ។

ការខ្ចីលុយដោយគ្មានការកក់ មិនតម្រូវឲ្យកក់ប្រាក់ទេ បានន័យថាលោកអ្នកខាត ពេលចង់លក់ ឬខ្ចីលុយបន្ថែមទៀតកាលបើផ្ទះនោះចុះថោក ។ ម្ចាស់ផ្ទះភាគជំ ពាក់លុយគេកាន់តែច្រើនបន្ទាប់ពីលក់ផ្ទះព្រោះតម្លៃផ្ទះចុះនោះឯង ។

ខ្ចីលុយតាម 2/28/ ឬ 3/27 ក្នុងរយៈពេល 2 ឬ 3 ឆ្នាំ ការខ្ចីប្រាក់របៀបនេះចាប់ ផ្តើមដោយអត្រាការប្រាក់ថោក ហើយអាចឡើងថ្លៃដល់កំរិតខ្ពស់រៀងរាល់ 6 ខែ ម្តង ។ ការបង់ថ្លៃផ្ទះកាន់តែខ្ពស់អាចជាគ្រោះកាច នាំឲ្យលោកអ្នកបាត់បង់ផ្ទះ ។

Supreme loan ម្ចាស់ប្រាក់គិតការប្រាក់ និងថ្លៃផ្សេងៗក្នុងតម្លៃខ្ពស់ចំពោះ លោកអ្នកដែលមានប្រវត្តិមិនល្អ ហើយសំដៅទៅលើអ្នកដែលមានប្រាក់ខែតិច មនុស្សចាស់ជនជាតិភាគតិច ។ ការខ្ចីលុយរបៀបនេះពោរពេញដោយការឆ

បោក គិតថ្លៃមិនត្រឹមត្រូវជញ្ជាក់ឈាមដូចជាត្រូវចាប់ពិន័យក្នុងតម្លៃខ្ពស់កាល
បើសងដំពាក់មុនពេលកំណត់ ។

គុណសម្បត្តិ ក្នុងការខ្ចីលុយទិញផ្ទះ ទទួល ការយល់ព្រមជាមុន

ម្ចាស់លុយបានយល់ព្រមជាមុនឲ្យលុយខ្ចីបន្ទាប់ពីបានពិ
និត្យមើលប្រវត្តិនៃការដំពាក់លុយ ។ បើគេយល់ព្រមហើយលោកអ្នកនឹងបាន
ទទួលលិខិតមួយពីម្ចាស់លុយ ។ អ្នកលក់ផ្ទះឬភ្នាក់ងារលក់ទិញខ្លះតំរូវឲ្យមានសំ
បុត្រយល់ព្រមជាមុននេះ ។ ការអាចទិញផ្ទះមិនដូចគ្នា នឹងការយល់ព្រមពីម្ចាស់
លុយឡើយ ។ ការអាចទិញផ្ទះគឺគ្រាន់តែជាការឲ្យតម្លៃទៅលើជំនួនលុយដែល
លោកអ្នកអាចបានទទួលពីម្ចាស់លុយប៉ុណ្ណោះ ។ លោកអ្នកអាចខ្ចីលុយតាម
រយៈធានាគារ Credit union ក្រុមហ៊ុនឲ្យខ្ចីលុយ ឬម្ចាស់លុយតាម online ។
ត្រូវទាក់ទងនឹងម្ចាស់លុយឲ្យបានច្រើន ដើម្បីប្រៀបប្រដូចអត្រាការប្រាក់ដែល
គេគិតហើយនិងពន្ធ (ថ្លៃគិតផ្សេងទៀតដើម្បីឲ្យបានការប្រាក់ថោក) ពន្ធដែល
គេគិតគឺ 1% នៃចំនួន លុយដែលត្រូវខ្ចីការត្រៀមរៀបចំដើម្បីជួបជាមួយម្ចាស់
លុយឬអ្នកដឹងសារជំនួញ ថតចម្លងរបាយការណ៍ នៃតាក់ដែលត្រូវបង់
កន្ទុយសែកប្រាក់ខែនិងរបាយ ការណ៍របស់គណនីនៃធនាគារ ។ ត្រូវដឹងពីពន្ធនៃ
Credit-គឺចំនួនលេខដែលបង្ហាញពីគុណភាពនៃប្រវត្តិ នៃការដំ ពាក់លុយ ។
លោកអ្នកអាចបានពន្ធនេះពីរយៈ Myfico Experian Equifax ឬ Transunion ។
កុំខ្ចីលុយពីប្រភពផ្សេងដូចជា រថយន្តនិងប័ណ្ណខ្ចីលុយពេលដែល បំរុងនឹងសុំខ្ចី
លុយនេះព្រោះអាចបង្ហាញចំនួនលេខទាបនៅលើ Credit ។
បើអត្រាការប្រាក់ខ្ពស់ពេក ត្រូវបង់លុយបន្ថែមទៀតដើម្បីធានាអត្រាការប្រាក់
នេះឲ្យនៅដដែល ។

បើលោកអ្នកទាក់ទងជាមួយម្ចាស់លុយច្រើននាក់ សុំប្រើពេលក្នុងកំឡុង 60ថ្ងៃ

ដើម្បីរក្សាពន្ធដំពាក់គេនេះ ហើយនិងអាចមានសំណាងបានម្ចាស់លុយល្អ ។
បើពន្ធលោកអ្នកល្អអត្រាការប្រាក់ក៏ថោកដែរ ។

ចូលរួមជាមួយកម្មវិធីជាម្ចាស់ផ្ទះ លើកដំបូងអាចបានការប្រាក់ថោក បង់លុយ
មានកំរិតហើយកក់ថ្លៃផ្ទះក៏ថោក ។ សុំប្រាស្រ័យទាក់ទងជាមួយទីប្រឹក្សាខាងការ
ទិញ-លក់ផ្ទះ ឬជាមួយសង្កាត់ ទីក្រុង និងរដ្ឋពីកម្មវិធីនេះ ។

ការធានារ៉ាប់រងនៃការបង់ថ្លៃផ្ទះជាឯកជន PMI

បើលោកអ្នកកក់ថ្លៃផ្ទះតិចជាងចំនួន 20% ម្ចាស់លុយនឹងតម្រូវឲ្យលោកអ្នកទិញ
ការធានារ៉ាប់រងនេះ(PMI) ដើម្បីការពារលុយរបស់គេកាលបើលោកអ្នកមិនបង់
ឲ្យគេ របៀបនេះវិភិតវិភ័យធ្វើឲ្យលោកអ្នកបង់ប្រាក់កាន់តែច្រើន ។ ក្នុងចំនួនលុយ
100.000 លោកអ្នកត្រូវបង់ពី 25ទៅ 65ដើម្បីឲ្យបានការធានានេះ ។

ម្ចាស់ខ្លះអាច បញ្ឈប់ការធានានេះ

បើសិនជាផ្ទះរបស់លោកអ្នកត្រូវឡើងថ្លៃយ៉ាងតិច 20% ។

ដើម្បីកុំឲ្យមានការធានានេះ លោកអ្នកអាចយកនិក្ខេបទី2 (second mortgage)
ឈ្មោះថា "piggy back "ដើម្បីជាប្រាក់កក់ ។ ការបង់ថ្លៃផ្ទះតាមរយៈ PMI ហើយ
នឹងការប្រាក់ពី piggy back អាចយកមកដកពីការបង់តាក់បាន ។

ការឲ្យតម្លៃផ្ទះ ។ ម្ចាស់លុយជួលមនុស្សមកឲ្យតម្លៃផ្ទះ ។ អ្នកឲ្យតម្លៃ

ផ្ទះមកពិនិត្យលក្ខណៈរបស់ផ្ទះ ហើយយកទៅប្រៀបជាមួយផ្ទះស្រដៀងៗគ្នានៅ
ក្នុងដំបូងនោះ ។ លោកអ្នកត្រូវបានទទួលសេចក្តីចម្លងមួយច្បាប់មុនថ្ងៃកាត់
ឈ្មោះ។

ទំនុកចិត្តនៃរបាយការណ៍ខ្លីលុយ

ក្នុងរយៈពេលបីថ្ងៃ បន្ទាប់ពីការដាក់ពាក្យសុំទិញផ្ទះ ម្ចាស់លុយត្រូវតែផ្តល់ឲ្យ
លោកអ្នក នូវរបាយការណ៍ព័ត៌មាន អត្រាការប្រាក់ប្រចាំឆ្នាំ កំរៃនិងចំនួនលុយ

ដែលត្រូវខ្ចី ហើយនឹងថ្លៃសារុបទាំងអស់ ។ ឯកសារនេះផ្តល់ព័ត៌មានពីការដាក់
ពិន័យនៃការបង់មុនកំណត់(ប្រសិនបើមាន)ទៅលើចំនួនប្រាក់ប៉ាន់ស្មានថ្ងៃ
ដែលត្រូវបង់ និងថ្លៃបង់យឺត ។

ការប៉ាន់ស្មានទៀងត្រង់ ។ មិនតែប៉ុណ្ណោះ ក្នុងរយៈពេលថ្ងៃ

បន្ទាប់ពីការដាក់ពាក្យទិញផ្ទះ ម្ចាស់លុយនឹងផ្តល់ឲ្យលោកអ្នក នូវការប៉ាន់ស្មាន
ទៀងត្រង់នៃការដាត់ឈ្មោះ ។ ការប្រមាណគឺចំនួនពី 3%-6% នៃតម្លៃលុយខ្ចី ។
ឯកសារនេះត្រូវមានការបង់ប្រចាំខែ ដែលមានទាំងប្រាក់ដើម ការប្រាក់ តាក់
ការធានារ៉ាប់រង ប៉ុន្តែអាចជាមានចំនួន រាប់រយដុល្លា តិចជាងចំនួនលុយចុង
ក្រោយ ដែលលោកអ្នកត្រូវបង់ព្រោះថាអ្វីដែលត្រូវគិតថ្លៃ លៃតាមចំនួនមិនអាច
ដឹងមុនពេលដំណើរការនោះឡើយ ។ ត្រូវសុំឲ្យមានការពន្យល់ពីការគិតថ្លៃ
ទាំងអស់ ។

ការធានារ៉ាប់រងលើកម្មសិទ្ធិផ្ទះ ។ ម្ចាស់ផ្ទះតំរូវឲ្យលោកអ្នកទិញ

ការធានានេះ ដើម្បីឲ្យប្រាកដថាផ្ទះនេះ គ្មានការជំពាក់ជំពិនពីកម្មសិទ្ធិ ការរឹប
អូស ឬពីការខុសឆ្គងអ្វីទាំងអស់ ។ ត្រូវគិតពីទិញការធានាពីកម្មសិទ្ធិជាម្ចាស់ផ្ទះ
ដើម្បីការពារលោកអ្នក ពីបញ្ហាកម្មសិទ្ធិ ដែលរកមិនទាន់ឃើញក្នុងពេលស្រាវ
ជ្រាវនោះ ហើយការធានានេះអាចជួយឲ្យលោកអ្នករួចផុតពីការតវ៉ា ក្នុងការផ្តឹង
យកផ្ទះនេះ ។ ដើម្បីប្រៀបធៀបតម្លៃ នៃការធានារ៉ាប់រងនៅក្នុងរដ្ឋរបស់លោក
អ្នកត្រូវសាកសួរ The American Land Title Association website

ធ្វើការយល់ព្រម

បើលោកអ្នកយល់ព្រមទិញផ្ទះ ហើយអ្នកលក់យល់ព្រមនោះ គឺលោកអ្នកបានសំ
រេចបំណងហើយ - មិនអាចចាត់ទុកជាមោឃៈបានឡើយ ។

ការបំរុងទុកជាមុន ។ ត្រូវឲ្យប្រាក់ដថាលោកអ្នក នឹងបានទទួល ការពិនិត្យផ្ទះ ហើយនិងការឲ្យខ្ចីលុយបំរុងទុក ។ បើលោកអ្នកមានបញ្ហាច្រើន ឬខ្ចីលុយគេមិនបាន លោកអ្នកអាចដើរចេញ ដោយគ្មានរឿងរ៉ាវទាក់ទងនិងផ្លូវ ច្បាប់អ្វីទាំងអស់ ។

ការកក់ អ្នកលក់ភាគច្រើន ចង់ឲ្យលោកអ្នកបង់ប្រាក់កក់ ។

បើមានការយល់ព្រមទាំងសង្ខេប ប្រាក់កក់ត្រូវបានទទួលដោយភាគីទីបី escrow ឬក្រុមហ៊ុននៃការធានាពីកម្មសិទ្ធិ-រហូតដល់ថ្ងៃកាត់ឈ្មោះ ។

ការចរចា ។ ត្រូវប្រុងប្រៀបការយល់ព្រមតបវិញបើសិនជាអ្នកលក់ បដិសេធ ការដេញថ្លៃលើកទីមួយរបស់លោកអ្នក ។ ត្រូវដឹងពីកំរិតចាយលុយ របស់លោក អ្នកហើយប្រកាន់យកឲ្យជាប់ ។

ថ្ងៃកាត់ឈ្មោះ

ជំហានចុងក្រោយនៃការទិញផ្ទះ គឺការកាត់ឈ្មោះ ។ 2សន្យាទិញផ្ទះបានកំណត់ចំនួនថ្ងៃរហូតដល់ថ្ងៃកាត់ឈ្មោះពី 30-90ថ្ងៃចំពោះផ្ទះដែលសង់យូរហើយ (ចំពោះផ្ទះសង់ថ្មីប្រហែលជាយូរបន្តិច) មុនថ្ងៃកាត់ឈ្មោះត្រូវដើរមើលផ្ទះជាលើកចុងក្រោយ ដើម្បីឲ្យប្រាក់ដថាផ្ទះនេះ មានលក្ខណៈដដែលពីកាលដែលលោកអ្នកព្រមព្រៀងថាទិញ ។

មួយថ្ងៃមុនថ្ងៃកាត់ឈ្មោះ ម្ចាស់លុយនឹងផ្ញើរបាយការណ៍នៃការកាត់ឈ្មោះ HUD-1 ដែលមានរាយការណ៍ចំណាយផ្សេងៗ ក្នុងការកាត់ឈ្មោះនេះ ។ ត្រូវអានដោយប្រុងប្រយ័ត្ន ហើយទាក់ទងទៅគេវិញ បើឃើញមានចំនួនទឹកប្រាក់ខុសគ្នាច្រើន ពេករវាងរបាយការណ៍នៃការប៉ាន់ស្មាន ទៀងត្រង់ និងរបាយការណ៍នៃ HUD-1 ពេលទៅកាត់ឈ្មោះត្រូវយកសែកពីធនាគារ បញ្ជាក់ថាមានលុយចំនួនដែលត្រូវ បង់នៅក្នុង HUD-1 ប័ណ្ណសំគាល់ខ្លួន និងសែកផ្ទាល់ខ្លួនខ្លះទៀត ។

លោកអ្នក នឹងត្រូវចុះហត្ថលេខាជាច្រើនដង ។
ត្រូវពិនិត្យមើលឯកសារទាំងនោះដោយប្រុងប្រយ័ត្ន មុននឹងចុះហត្ថលេខា ។
បើមានការខុស គឺត្រូវចាយលុយ ។ បើជាចាំបាច់ត្រូវនាំមនុស្សដែលទុកចិត្ត
ទៅជាមួយ ។ នៅថ្ងៃកាត់ឈ្មោះនោះលោកអ្នក ត្រូវបង់ចំនួនខ្លះនៃតាក់ផ្ទះព្រម
ទាំងថ្លៃទឹកភ្លើង ប្រេងកំដៅ (gas) ។ ម្ចាស់លុយ អាចនឹងតម្រូវឲ្យលោកអ្នកបង់ការ
ធានារ៉ាប់រងរបស់ផ្ទះហើយនឹងការប្រាក់ចាប់ ពីថ្ងៃដែលកាត់ឈ្មោះរហូតដល់
ថ្ងៃដំបូងដែល ត្រូវបង់ថ្លៃផ្ទះ ។
បន្ទាប់ពីចុះហត្ថលេខាលើឯកសារទាំងអស់ហើយ លោកអ្នកនឹងបានទទួលសោ
ផ្ទះថ្មី ។

ចប់3