

PAGPILI NG TAMANG MORTGAGE PARA SA INYO



Para sa karamihan sa mga taga-Canada, ang pagbili ng bahay ay nangangahulugan ng pagkuha ng isang mortgage. Ang mortgage ay ang perang hinihiram ninyo upang bumili ng isang bahay, gamit ang bahay bilang security (o “collateral”) para sa utang.

May maraming uri ng mga mortgage sa Canada. May maraming iba’t ibang uri rin ng mga pinansiyal na institusyon na nagpapautang ng pera para sa mga mortgage, kabilang ang mga bangko, mga trust company, mga credit union, caisses populaires, mga finance company at mga pension fund. Sa napakaraming mga opsyon na pagpipilian, paano kayo nakakasiguro na gumagawa kayo ng pinakamahusay na pagpili para sa pamilya ninyo?

Upang matulungan kayo sa pagpili ng tamang mortgage para sa inyo, ang Canada Mortgage and Housing Corporation (CMHC) ay naghahandog ng sumusunod na talaan ng ilan sa pinaka-karaniwang uri ng mga mortgage:

- **Mortgage na kumbensiyonal**—isang mortgage na hindi hihigit sa 80 porsiyento ng kinakulang halaga o presyo sa pagbili ng bahay. Upang makakuha ng isang mortgage na kumbensiyonal, dapat kayong magbayad ng isang down payment na hindi bababa sa 20 porsiyento ng presyo sa pagbili ng bahay mula sa inyong sariling savings.
- **Mortgage na may mataas na ratio**—isang mortgage loan para sa higit sa 80 porsiyento ng presyo ng bahay. Sa mortgage na may mataas na ratio, maaari kayong magbayad ng kasinliit ng singko porsiyento ng gastos sa bahay bilang down payment. Gayon pa man, kung makakakuha kayo ng isang mortgage na may mataas na ratio, kakailanganin din ninyo ang mortgage loan insurance. Ang mortgage loan insurance ay pumoprotekta sa nagpapautang kung hindi kayo makakabayad sa utang, at karamihan sa mga institusyong nagpapautang sa Canada ay inutusan ng batas na magkaroon nito. Ang CMHC Mortgage Loan Insurance ay nakatulong sa milyon-milyong pamilya na bumili ng kanilang sariling bahay, na may kasinliit ng singko porsiyento bilang down payment.
- **Mortgage na bukas**—isang mortgage kung saan maaari kayong magbayad ng parsyal o buo anumang panahon nang hindi kailangang magbayad ng karagdagang halaga para sa multa. Ang mga mortgage na bukas ay karaniwang may mas mataas na halaga ng interes kaysa mortgage na sarado, ngunit may saysay ito kung alam ninyong malapit na ninyong ipagbili ang inyong bahay, o kung nagplano kayong magbayad ng sobra sa inyong mortgage paminsan-minsan.
- **Mortgage na sarado**—ang mortgage na hindi nagpapahintulot na magbigay kayo ng sobrang mga bayad, o nagpapataw ng multa kung nais ninyong bayaran ang mortgage nang maaga kaysa iskedyul. Ang mga mortgage na sarado ay naghahandog ng mas mababang halaga ng interes, ngunit mas mababa ang pagiging flexible nito kaysa mga mortgage na bukas.

- **Mortgage na may pirmihang halaga**—isang mortgage kung saan ang interes ay hindi nagbabago sa panahon ng itinatagal ng mortgage.
- **Mortgage na nag-iiba ang halaga**—isang mortgage kung saan ang halaga ng interes ay nagbabago batay sa mga pagbabago sa pangkalahatang pinansiyal na merkado. Sa isang mortgage na nag-iiba ang halaga, ang iyong mga buwanang bayarin ay nananatiling katulad, ngunit ang halaga na ibabayad alinman sa prinsipal o sa interes ay nagbabago kapag nagbabago ang halaga ng interes.
- **Mortgage na hinahalinhan**—isang umiiral na mortgage na tinataglay ng nagbebenta ng bahay, na hahawakan ninyo bilang bahagi ng pagbili. Ang pagkuha sa umiiral na mortgage ay magpapatipid sa inyo ng pera sa pagtasa at mga panlegal na bayarin. At, depende kung ang halaga ng interes ay tumaas o bumaba, ang isang mortgage na hinahalinhan ay maaaring may mas mababang halaga ng interes kaysa makukuha ninyo kung makipag-negosasyon kayo sa isang bagong mortgage.
- **Mortgage na naapruba na**—isang mortgage na naapruba na para sa partikular na halaga bago pa kayo nagsimulang maghanap ng bahay. Ang pagka-apruba na para sa isang mortgage ay makakatulong na mapadali ang inyong paghahanap, sa pamamagitan ng pagsasabi sa inyo nang maaga kung magkano ang handang ipahiram sa inyo ng nagpapautang para makabili ng isang bahay.

May maraming iba pang mga opsiyon na mapagpipilian ninyo kapag kumuha kayo ng isang mortgage, mula sa termino ng mortgage (ito ang haba ng panahon na itatakda ang mga kondisyon sa pagkakasunduang kontrata ng mortgage. Maaari itong maiba mula sa anim na buwan hanggang 10 taon) patungo sa yugto ng amortisasyon (ang haba ng panahon na kailangan ninyong bayaran ang buong utang). Para sa higit na impormasyon, makipag-usap sa inyong pinasiyal na institusyon, sa nagpapautang o sa mortgage broker.

Maaari rin ninyong gamitin ang Mortgage Affordability Calculator ng CMHC upang kalkulahin ang iba't ibang mga makukuhang opsiyon ng mortgage, at kuwentahin kung magkanong bahay ang makakaya ninyo. Bumisita sa website ng CMHC sa www.cmhc.ca at maghanap sa mga salitang “Homebuying Tools – Calculators.”

Para sa karagdagang impormasyon ukol sa pabahay, makipag-ugnayan sa Canada Mortgage and Housing Corporation sa www.cmhc.ca/newcomers.