

GABAY SA TIRAHAN PARA SA MAS NAKAKATANDANG AMERIKANO

Paggamit sa equity ng tirahan upang matugunan ang mga pinansyal na pangangailangan



Paggamit ng equity ng inyong tirahan upang matugunan ang inyong mga pinansyal na pangangailangan

Mahalaga ang pagkakaroon ng pinansyal na seguridad habang kayo ay tumatanda. Ang pagmamay-ari ng tirahan zang pinakamalaking asset ng karamihan a mga tao at maaaring maging mapagkukunan ninyo ng iyong pamilya. Inilalarawan sa gabay na ito ang kung paano ninyo maaaring magamit ang inyong equity ng tirahan kung sakaling magkaroon ng pangangailangan—at ang mga posibleng nakapaloob na panganib.

💡 Ang equity ng inyong tirahan ay katumbas ng halaga ng inyong tirahan pagkatapos ibawas ang kabuuang halaga ng mga umiiral na mortgage sa inyong ari-arian.

Magkano ang equity ng tirahan na mayroon kayo?

Montan pwopriyete w la
kounye a vo

Ang kabuuang
halaga ng lahat ng
mortgage sa ari-arian

**Ang equity ng
inyong tirahan**

\$

—

\$

=

\$

Nagbibigay ang gabay na ito ng pangkalahatang impormasyon para sa maimili. Hindi ito legal na payo o gabay na panregulatoryo. Para sa impormasyon tungkol sa kung paano makakuha ng legal na tulong, mangyaring tingnan ang "Saan pupunta para sa tulong" na seksyon ng gabay na ito. Kasama rin sa gabay na ito ang mga link o sanggunian sa mga ikatlong panig na mapagkukunan o nilalaman. Hindi ineendorso ng Kawanihan ang ikatlong panig o ginagarantiya ang pagkawasto ng impormasyong ito ng ikatlong panig. Maaaring may iba pang mga mapagkukunan na magsisilbi rin sa inyong mga pangangailangan.

Paggamit ng equity ng inyong tirahan: mga benepisyo at panganib

Sa pamamagitan ng pagkuha ng loan na ginagamit ang inyong ari-arian bilang kolateral, maaari ninyong gawing pera ang inyong equity na magagamit ninyo para magbigay ng karagdagang pondo para sa mga gastusin sa pamumuhay, magbayad para sa pagkukumpuni sa inyong tirahan, pondohan ang mga pagpapabuti sa tirahan (kabilang ang mga maaaring makatulong sa inyong manatili sa inyong tirahan sa inyong pagtanda), magbayad para sa mga gastusin sa pagbibigay ng pangangalaga, o para sa iba pang mga layunin.

Habang ang paggamit sa equity ng inyong tirahan ay maaaring magkaroon ng mga benepisyo, **tandaan na sa paggawa nito ay kumukuha kayo ng loan na kailangang mabayaran**. Dahil gagamitin ninyo ang inyong tirahan bilang kolateral para sa loan na ito, kung pumalya kayo sa pagbabayad o kung hindi ninyo natugunan ang mga kinakailangan sa loan, maaari kayong **manganib na mawalan ng tirahan sa pamamagitan ng foreclosure**. Iba pang mga pag-iisipan:

- Mag-ingat sa paghiram ng pera na mas marami sa kinakailangan ninyo, dahil kayo ang mananagot sa pagbabayad ng pera kasama ang interes at mga singil.
- Ang pagkuha ng panibagong loan ay makakaapekto sa inyong credit score, dahil magdadagdag ito sa pagkakautang ninyo.
- Karaniwang may mga upfront costs na kasama ito, na magpapababa sa halaga ng equity na maaari ninyong gamitin.
- Mag-ingat sa mga scam. Iwasan ang anumang mga kumpanyang humihingi agad ng malaking singil o nagbibigay ng mga hindi realistikong pangako. Mag-ingat din sa mga scam sa pagkukumpuni ng tirahan kung saan lalapitan kayo ng mga contractor (madalas na kakatok sa inyong pinto) tungkol sa pagkuha ng loan para bayaran ang mga pagkukumpuni. Mahalagang magtingin-tingin ng mga mapagpipilian.

Mga paraan para gawing pera ang equity ng tirahan

Sa seksyon na ito, makikita ninyo ang mga karaniwang deskripsyon ng apat na uri ng loan na maaaring magamit ninyo para ma-access ang equity sa inyong tirahan.

	Sino ang karaniwang karapat-dapat na mag-apply para sa loan na ito?	Paano ninyo matatanggap ang pera?	Magbabayad ba kayo buwan-buwan?	Ano ang mangyayari sa balanse ng inyong loan sa pagdaan ng panahon?
Cash-out refinance	May-ari ng tirahan na may equity sa kanilang tirahan at may umiiral na mortgage.	Matatanggap ang buong halaga ng utang kapag kumuha kayo ng loan.	Oo. May bago kayong mortgage na kasama ang halagang hiniram (at mga singil) mula sa cash out refinance, na kasama ang perang ginamit upang mabayaran ang dating mortgage.	Nababawasan ang balanse ng inyong loan habang kayo ay nagbabayad buwan-buwan.
Loan sa equity ng tirahan	May-ari ng tirahan na may equity sa kanilang tirahan	Matatanggap ang buong halaga ng loan kapag kumuha kayo ng loan.	Oo. Ito ang loan na hiwalay sa inyong mortgage, kaya mayroon kayong dalawang buwanang pagbabayad (1) mortgage, at (2) loan sa equity ng tirahan.	Nababawasan ang balanse ng inyong loan habang kayo ay nagbabayad buwan-buwan.
Line of credit sa equity ng tirahan (Home equity line of credit, HELOC)	May-ari ng tirahan na may equity sa kanilang tirahan.	Maa-access ninyo ang pera sa tuwing kailangan ninyo ito, hanggang sa limit na pinagpasyahan ng lender.	Oo, ngunit sa oras lamang na magsimula kayong humiram mula sa inyong line of credit. Ang inyong buwanang pagbabayad ay nakadepende sa halaga ng line of credit na ginagamit ninyo.	Tumataas ang balanse ng iyong loan habang kumukuha kayo ng pera mula sa line of credit, at pagkatapos ay bumababa habang nagbabayad kayo buwan-buwan.

	Sino ang karaniwang karapat-dapat na mag-apply para sa loan na ito?	Paano ninyo matatanggap ang pera?	Magbabayad ba kayo buwan-buwan?	Ano ang mangyayari sa balanse ng inyong loan sa pagdaan ng panahon?
Reverse mortgage	May-ari ng tirahan na 62 taong gulang o mas matanda pa at may equity sa kanyang tirahan.	Maaari ninyong matanggap ang buong halaga agad kapag kumuha kayo ng loan, sa regular na pagbabayad sa pagdaan ng panahon, o bilang line of credit na maaaring ninyong magamit kapag kailangan.	Hindi nangangailangan ng buwanang pagbabayad ang mga reverse mortgage. Babayaran ninyo ang lahat ng loan nang isang beses kapag hindi na kayo nakatira sa bahay.	Tumataas ang balanse ng inyong loan sa pagdaan ng panahon, ngunit hinding-hindi kayo magkakautang ng 95% ng ini-appraise na halaga ng inyong tirahan sa panahong dapat nang bayaran ang loan.

Cash-out refinance

Kung mayroon kayong equity sa inyong tirahan at mayroon ding kasalukuyang mortgage, maaari ninyong pag-isipan ang cash-out refinance. Ito ay nangangahulugang kumukuha kayo ng mas malaking mortgage loan sa inyong tirahan, ginagamit ang ilan sa halagang iyon para bayaran ang kasalukuyang mortgage ninyo, at kunin ang natitirang halaga para magamit para sa iba pang mga layunin.

Kung pinag-iisipan ninyo ang cash-out refinance, tandaan na:

- Maaaring mapalawig ng cash-out refinance ang haba ng panahong aabutin para mabayaran ang inyong mortgage. Maaari ring tumaaas ang inyong buwanang pagbabayad, dahil pinapalitan ninyo ang kasalukuyan ninyong mortgage na may mas malaking loan.

- Dahil kumukuha kayo ng bagong loan para mapalitan ang kung anong mayroon kayo, nagbabago ang inyong antas ng interes at iba pang mga tuntunin ng loan. Siguraduhing nauunawaan ninyo ang mga detalyeng iyon bago sang-ayunin ang mga tuntunin.
- Karaniwang binabayaran ang mga loan na cash-out refinance sa loob ng 30 taon. Habang ito ay nangangahulugang maaaring mas maliit ang inyong mga buwanang pagbabayad kaysa sa kung ang inyong mortgage loan ay para sa 15 taong termino, mahalagang malaman na binabayaran ninyo ang loan sa mas mahabang panahon at ang balanse ng inyong loan ay bumababa rin nang mas mabagal.

Loan sa equity ng tirahan

Ang loan sa equity ng tirahan ay bagong mortgage loan na kinukuha ninyo gamit ang inyong bahay bilang kolateral. Kung mayroon kayong kasalukuyang mortgage, ang loan sa equity ng tirahan ay ang pangalawnag mortgage na may pangalawa at hiwalay na buwanang pagbabayad. Kung nabayaran na ang inyong tirahan, ang pagkuha ng loan sa equity ng tirahan ay panibagong mortgage sa inyong ari-arian.

Kung pinag-iisipan ninyo ang loan sa equity ng tirahan, tandaan na:

- Karaniwang hindi nagbabago ang antas ng interes sa loan sa equity ng tirahan, na nangangahulugang hindi nagbabago ang inyong buwanang pagbabayad sa pagdaan ng panahon.
- Kumpara sa tradisyonal na 30-taong mortgage at mga cash-out refinance, karaniwang binabayaran ang mga loan sa equity ng tirahan sa loob ng maikling panahon. Habang ito ay nangangahulugang magbabayad kayo sa loob ng maikling panahon, ito rin ay nangangahulugang maaaring mas malaki ang mga pagbabayad na iyon kaysa sa mas mahabang loan.

Line of credit sa equity ng tirahan (HELOC)

Katulad ng loan sa equity ng tirahan, ang line of credit sa equity ng tirahan (Home equity line of credit, HELOC) ay nagpapahintulot sa inyong gamitin ang inyong tirahan bilang kolateral para sa loan. Gayon pa man, hindi tulad ng loan sa equity ng tirahan, "open-ended" ang HELOC, na ibig sabihin ay pinahihintulutan kayo nitong humiram ng pera sa equity ng inyong tirahan, hanggang sa limit, kailanman ninyo ito kailangan. Ang mga HELOC ay may inisyal na "draw period," na nangangahulugang maaari kayong humiram sa loob ng partikular na haba ng panahon, na kadalasang sampung taon. Sa panahon ng pagkuha, kailangan ninyong gumawa. Sa panahon ng pagkuha, kailangan ninyong gumawa ng pagbabayad sa interes batay sa halagang hiniram ninyo. Pagkatapos magwakas ang draw period, papasok naman kayo sa "repayment period," kung saan kailangan ninyong bayaran ang natitirang balanse sa pamamagitan ng mga regular na pagbabayad ng interes at prinsipal.

Kung pinag-iisipan ninyo ang HELOC, tandaan na:

- Mas madaling baguhin ang termino ng mga HELOC kaysa sa ibang mga loan sa paraang pinahihintulutan kayo nitong kumuha ng pera nang maraming beses at pinahihintulutan kayong kumuha lamang ng halagang kailangan ninyo.
- Madalas na may pabagu-bagong antas ng interes ang mga HELOC, kapag pagkatapos ng unang panahong hindi nagbabago ang interes, maaaring tumaas o bumaba ang antas ng inyong interes batay sa merkado—na sa pamamagitan nito ay magpapabago sa halaga ng inyong buwanang pagbabayad.

Reverse mortgage

Sa reverse mortgage, humihiram kayo ng pera gamit ang inyong tirahan bilang garantiya para sa loan, gaya ng gagawin ninyo sa tradisional na mortgage. Hindi tulad ng tradisional na mortgage, binabayaran ang reverse mortgage kapag hindi na nakatira ang mga humiram sa bahay. Bagaman hindi kayo nagbabayad buwan-buwan, kailangan ninyong patuloy na bayaran ang mga buwis sa ari-arian at homeowners insurance, at mapanatiling nasa mabuting kondisyon ang iyong tirahan. Dahil idinadagdag sa balanse ng loan kada buwan ang interes at mga singil, tumataas ang balanse ng inyong loan—hindi bumababa—sa pagdaan ng panahon. Habang tumataas ang balanse ng inyong loan, bumababa ang equity ng inyong tirahan. Ang mga humihiram ng reverse mortgage ay kailangang nasa edad na 62 o mas matanda pa. Para sa karagdagang impormasyon tungkol sa mga reverse mortgage, tingnan ang pahina ng CFPB tungkol sa reverse mortgage sa consumerfinance.gov/reversemortgage.

Kung pinag-iisipan ninyo ang reverse mortgage, tandaan na:

- Karaniwang mas mataas ang mga closing cost o gastos sa pagtatapos ng transaksyon para sa mga reverse mortgage kaysa sa iba pang mga loan, dahil kailangang bayaran ng mga humihiram ng reverse mortgage ang mortgage insurance. Ginagarantiya ng insurance na ito na habang tumataas ang balanse ng inyong loan sa pagdaan ng panahon, hindi kayo kailanman magkakautang ng mahigit 95% ng kung ano ang halaga ng inyong tirahan sa panahong dapat nang bayaran ang loan.
- Kailangan ninyong tumira sa inyong bahay bilang pangunahing tirahan, patuloy na magbayad ng mga buwis sa ari-arian at homeowners insurance, at panatilihing nasa mabuting kalagayan ang inyong bahay. Kung pumalya kayong gawin ang alinman sa mga ito, maaari ninyong mawala ang inyong tirahan sa foreclosure.

- Gaya ng iba pang mga produktong inilalarawan sa gabay na ito, kapag pumanaw kayo, kakailanganin ng inyong mga tagapagmana na bayaran ang loan para sa reverse mortgage. Maliban kung may pera sila para gawin ito, maaari silang kumuha ng isa pang loan, ibenta ang tirahan, o ibalik ang tirahan sa lender.
- Maaaring maapektuhan ng reverse mortgage ang inyong kakayahang maging kuwalipikado para sa mga partikular na pampublikong programa ng benepisyo, tulad ng mga lokal ng programang tulong sa buwis sa ari-arian.
- Kailangan ninyong makipagpulong sa ahensyang tagapayo sa pabahay na inaprubahan ng HUD bago kumuha ng loan para sa reverse mortgage.



Isang mahalagang desisyon ang kung paano gagamitin ang equity ng inyong tirahan. Maaaring kailanganin ninyong makipag-usap sa isang abogado, accountant, pinansyal na tagaplano o tagapayo, o **ahensyang tagapayo sa pabahay na inaprubahan ng HUD** ago kumuha ng loan. Para sa karagdagang impormasyon tungkol sa kung paano kokontakin ang mga propesyonal na ito, tingnan ang seksyon na Saan pupunta para sa tulong sa katapanan ng gabay na ito.

Mga itatanong sa inyong sarili kapag pinag-iisipan ang inyong mga opsyon:

- **Magkano ang halaga ng inyong tirahan? Magkano ang pagkakautang ninyo sa inyong tirahan?**

Wala sa mga opsyong inilalarawan sa itaas ang nagpapahintulot sa inyong gawing cash ang 100% ng inyong equity. Sa cash-out refinance, equity loan sa tirahan, o HELOC, karaniwang iniaatas ng mga lender na itabi ninyo ang hindi bababa sa 10% hanggang 20% ng halaga ng inyong tirahan bilang equity. Ang reverse mortgage ay nagpapahintulot sa inyong gawing cash ang inyong equity nang mas mababa pa—ang halaga ay depende sa inyong edad, halaga ng tirahan, at antas ng interes.

- **Gaano katagal ninyo nilalayong maging may-ari ng inyong tirahan?**
Isaalang-alang ang nasa hinaharap ninyo kapag nagpapasya kung paano gagamitin ang equity ng inyong tirahan. Sa lahat ng opsyon sa itaas, kailangan ninyong bayaran agad ang inyong loan kung ibebenta ninyo ang inyong tirahan—kaya kung may malaking posibilidad na ibebenta ninyo ang inyong tirahan sa susunod na dalawang taon, maaaring hindi sulit ang pangmaikling panahong pag-access sa pera dahil sa mga singil na kakailanganin ninyong bayaran para kumuha ng loan. Isaalang-alang ang mga opsyon na mas mababang gastos na agad na dapat bayaran na tulad ng HELOC, sa halip na mas mataas na gastos na agad na dapat bayaran, tulad ng reverse mortgage.
- **Magkano ang kaya ninyong bayaran kada buwan?**
Gaya ng ipinapakita sa talahanayan sa gabay na ito, ang iba't ibang opsyon ay may magkakaibang implikasyon para sa mga buwanang pagbabayad. Gayon pa man, pakatandaan na sa lahat ng opsyong ito ay kailangan ninyong patuloy na bayaran ang mga buwis at insurance sa inyong ari-arian.
- **Paano naaapektuhan ng paggamit ng equity sa inyong tirahan ang inyong mga pangmatagalang pinansyal na plano?**
Ang pagpapalit ng inyong equity sa cash ay lumilikha ng utang na dapat bayaran. Para sa mga loan sa equity ng tirahan, at mga line of credit sa equity ng tirahan, binabayaran ninyo ang utang na ito sa pamamagitan ng mga buwanang pagbabayad sa lender. Para sa reverse mortgage, kailangang bayaran ang lahat ng utang na ito nang isang beses kapag hindi na kayo nakatira sa bahay.
- **Ano ang maaaring maging implikasyon ng desisyong ito pagkatapos ninyong pumanaw?**
Kailangang bayaran ang mga mortgage loan sa inyong pagpanaw at kailangang mabayaran ng inyong mga tagapagmana—na maaaring mangahulugang kakailanganin nilang ibenta ang bahay para mabayaran ang loan. Partikular na dapat itong tandaan para sa mga reverse mortgage dahil ang balanse ng loan na kailangang mabayaran ay tumataas sa pagdaan ng panahon. Para sa karagdagang impormasyon, tingnan ang gabay ng CFPB, *Pag-iwan ng inyong tirahan sa mga anak o tagapagmana*.

Saan pupunta para sa tulong

Legal na tulong

- **Mga libreng legal na serbisyo para sa mga taong may edad na mahigit sa 60**

Maghanap ng mga lokal na programang nagbibigay ng legal na tulong sa mga taong mahigit sa edad na 60 sa pamamagitan ng pakikipag-ugnayan sa pambansang Eldercare Locator (Tagahanap ng Pangangalaga sa Nakatatanda) sa (800) 677-1116 o eldercare.acl.gov.

- **Mga libreng legal na serbisyo para sa mga taong may mababang kita**

Maghanap ng mga lokal na programang nagbibigay ng libreng legal na tulong sa mga taong may mababang kia sa pamamagitan ng Legal Services Corporation (Korporasyon ng mga Legal na Serbisyo) sa (202) 295-1500 o isc.gov/find-legal-aid.

- **Mga abogadong binabayaran sa bawat serbisyo**

Nagbibigay ang American Bar Association (Samahan ng mga Amerikanong Abogado) ng impormasyon tungkol sa kung

paano makakahanap ng abogado sa bawat estado, mga makukuhang legal na mapagkukunan, kung paano matitingnan kung lisensyado ang abogado, at kung ano ang gagawin kung mayroon kang mga problema sa isang abogado, sa (800) 285-2221 o findlegalhelp.org.

Pagpapayo sa pabahay

Nagbibigay ang Department of Housing and Urban Development (HUD, Kagawaran ng Pabahay at Pagpapaunlad sa Kalunsuran) ng listahan ng mga inaprubahang ahensyang nagpapayo sa pabahay na naghahandog ng payo sa pagbili o pag-upa ng tirahan, paglutas sa hindi pagbabayad ng mortgage, pagkuha ng forbearance (pagpapalibtan ng pagbayad sa utang) at pag-iwas sa foreclosure (pagkaremata ng tirahan), ang mga ahensyang nagpapayo sa pabahay na inaprubahan ng HUD ay naghahandog ng independiyenteng payo, na madalas sa mababang halaga o walang bayad para sa inyo sa (800) 569-4287 o sa [n consumerfinance.gov/find-a-housing-counselor](http://consumerfinance.gov/find-a-housing-counselor).

Pagpapayo sa kredito

Karamihan sa mga tagapayo sa kredito ay naghahandog ng mga serbisyo sa pamamagitan ng mga pisikal na opisina, online, o sa pamamagitan ng telepono. Naglalathala ang Department of Justice (Kagawaran ng Katarungan) ng U.S.) ng listahan ng mga inaprubahang credit counselor. Tumawag sa (202) 514-4100 o tingnan ang listahan sa justice.gov/ust/list-credit-counseling-agencies-approved-pursuant-11-usc-111.

Tulong sa accounting (pagtutuos)

Nagbibigay ang American Institute of CPAs (Amerikanong Instituto ng mga CPA) ng listahan ng mga lokal na certified public accountant (CPA o sertipikadong pampublikong tagapagtuos), sa (888) 777-7077 o aicpa.org/forthepublic/findacpa.html.

Mga benepisyo para sa mga mas nakatanda

Naglalathala ang National Council on Aging (Pambansang Konseho sa Pagtanda) ng mga libreng Benefits CheckUp tool (kasangkapan sa pagsiyasat ng mga benepisyo) na nagkokonekta sa mga mas nakatanda sa mga benepisyong maaaring kuwalikado sila. Tawagan ang helpline sa (800) 794-6559 o bisitahin ang benefitscheckup.org.



Higit pang mga sanggunian ng CFPB consumerfinance.gov/olderamericans

Makipag-ugnayan sa amin

 Online
consumerfinance.gov

 Sa pamamagitan ng telepono
(855) 411-CFPB (2372)
(855) 729-CFPB (2372) TTY/TDD

 Sa pamamagitan ng liham
Consumer Financial Protection Bureau
P.O. Box 27170
Washington, DC 20038

 Magsumite ng reklamo
consumerfinance.gov/complaint