



راهنمای خریداران

MsVancouver.com



فهرست

- ۴ **فصل اول** آیا خرید خانه (مالکیت خانه) برای شما مناسب است؟
- ۹ **فصل دوم** آیا از نظر مالی آمادگی خرید خانه را دارید؟
- ۱۵ **فصل سوم** دریافت وام برای خرید خانه
- ۲۱ **فصل چهارم** یافتن خانه مناسب
- ۲۹ **فصل پنجم** ارائه‌ی پیشنهاد و انجام معامله



فصل اول

آیا خرید خانه (مالکیت خانه) برای شما مناسب است؟

خرید خانه یکی از بزرگ‌ترین تصمیماتی است که در طول زندگی می‌گیرید. برای اینکه بهترین تصمیم را بگیرید، چند سوال از خودتان بپرسید.

- هدف شما از خرید خانه چیست و از یک خانه چه می‌خواهید؟
- وضعیت مالی کنونی شما چگونه است؟
- نیازهای مالی و سبک زندگی شما چیست؟

هزینه‌های واقعی خرید خانه چقدر است؟

با فرض بر اینکه شما خانه اولی هستید، شاید با همه‌ی هزینه‌های مرتبط با خرید خانه آشنا نباشید. در ادامه برخی از این هزینه‌ها را برایتان شرح داده‌ایم.

تعمیرات اساسی (Major repairs)

خانه‌ی شما پس از چندین سال به تعمیرات بزرگ، اساسی و پر هزینه‌ای مانند تعویض سقف و ترمیم پی ساختمان نیاز پیدا خواهد کرد. در نتیجه شما باید پیش از خرید حتما وضعیت فیزیکی ساختمان را به دقت بررسی کنید. اگر خانه‌ای را انتخاب کنید که به سامانه خدمات شهری متصل نباشد (به عنوان مثال خانه‌هایی که به سامانه لوله‌کشی آب شهری و دفع فاضلاب متصل نیستند)، شاید برای نگهداری از خانه هزینه‌ی بیشتری را متحمل شوید.

هزینه‌های جاری (Ongoing costs)

مبالغی که برای امورات جاری زندگی در خانه‌ی مورد نظر خود به طور مرتب پرداخت می‌کنید. این مبالغ شامل اقساط وام، مالیات بر املاک (property taxes)، بیمه، قبض‌های آب و برق و گاز، شارژ ماهانه‌ی کاندو (اگر در یک کاندو زندگی کنید) و هزینه‌های معمول تعمیر و نگهداری است.

هزینه‌های مقدماتی (Upfront costs)

مبلغ اولیه‌ای که برای خرید خانه به آن نیاز دارید. این مبلغ شامل هزینه‌های پیش پرداخت (down payment) مالیات و closing است.



آیا آمادگی لازم برای خرید خانه را دارید؟

خرید خانه برای همه‌ی افراد گزینه‌ی مناسبی نیست. پیش از تصمیم‌گیری به پرسش‌های زیر توجه کنید.

- آیا وضعیت مالی پایداری دارید؟
- آیا برای مدیریت خرید به این بزرگی انضباط لازم و مدیریت مالی قوی‌ای دارید؟
- آیا با تمام هزینه‌ها و مسئولیت‌های خانه‌دار شدن آشنایی دارید؟
- آیا آماده‌اید که بخشی از وقت خود را صرف نگهداری از خانه کنید؟



اجاره در برابر خرید: مزایا و معایب

ابتدا اطلاعاتی درباره‌ی متوسط هزینه‌ی خرید خانه در منطقه‌ی مورد نظر خود کسب کنید. سپس فهرستی از مزایا و معایب خرید و اجاره تهیه کنید. با مقایسه‌ی این فهرست می‌توانید گزینه‌ی مناسب خود را انتخاب کنید. در ادامه مثالی از مزایا و معایب خرید و اجاره‌ی خانه آورده شده است که می‌توانید از آن استفاده کنید.

اجاره

معایب

- اجاره‌ی ماهیانه ممکن است سال به سال بیشتر شود.
- این احتمال وجود دارد که اجاره نام‌هی شما پس از اتمام تمدید نشود.
- شما به جای اینکه وام مسکن خود را پرداخت کنید، اقساط وام دیگران را پرداخت می‌کنید.
- بدون اجازه‌ی صاحب خانه نمی‌توانید به بازسازی پرداخته یا رنگ خانه را تغییر دهید.

مزایا

- تعمیرات و نگهداری کمتر
- هزینه‌های مقدماتی (upfront costs) و ماهیانه کمتر
- تعهد کوتاه مدت باعث شده است که نقل مکان به یک خانه، منطقه یا شهر دیگر راحت‌تر شود.
- اگر از ارزش خانه کاسته شود، هیچ ضرری نخواهید کرد.
- اگر خانه‌ای را اجاره کنید، می‌توانید مبلغ بیشتری را سرمایه گذاری و یا پس انداز کنید. به عنوان مثال، می‌توانید هزینه‌ی پیش‌پرداخت (down payment) بیشتری را از طریق پس انداز یا سرمایه گذاری تهیه کنید.

مزایا

- آزادی عمل در بازسازی و اصلاح خانه بر اساس سلیقه‌ی خود.
- با پرداخت اقساط، مبلغ Equity شما به صورت مطمئن افزایش می‌یابد.
- اگر سوئیت ثانویه (secondary suite) داشته باشید، می‌توانید آن را اجاره داده و درآمدی کسب کنید.
- ثبات و آرامش ذهنی حاصل از کنترل سرمایه گذاری و همچنین زندگی در خانه‌ی خود.

معایب

- اگر در زمان فروش ارزش خانه کاهش یابد، با خطرهای مالی مواجه شده و سرمایه خود را از دست می‌دهید.
- مسئولیت پرداخت هزینه‌های جاری (ongoing costs) به عهده‌ی شما خواهد بود. این هزینه‌ها شامل مبلغ اصل وام و بهره‌ی آن، مالیات بر املاک (property taxes)، بیمه و هزینه‌های نگهداری است.
- اگر نرخ بهره در زمان تمدید بیشتر شود، اقساط ماهیانه به صورت قابل توجهی افزایش می‌یابد.
- این احتمال وجود دارد که خساراتی غیر منتظره و پر هزینه به خانه وارد شود.

اجاره و خرید ملک مزایای خاص خود را دارند. لطفاً قبل از خرید، مزایا و مسئولیت‌های مربوط به هرکدام از این دو گزینه (خرید و اجاره) را بررسی کرده و گزینه‌ی مناسب خود را انتخاب کنید. از صفحه‌ی «اجاره در برابر خرید» که در قدم ۱ از کتاب کار راهنمای خرید وجود دارد، استفاده کنید.

برای کسب اطلاعات بیشتر درباره اجاره خانه به وبسایت MsVancouver.com مراجعه کنید.

تازه واردان کانادا می‌توانند به این وبسایت مراجعه کنند: MsVancouver.com



فصل دوم

آیا از نظر مالی آمادگی خرید خانه را دارید؟

این نکته بسیار مهم است که حتما قبل از شروع جست‌وجو، مبلغی که می‌توانید برای خرید خانه هزینه کنید را مشخص کنید. احتمالا اقساط وام بیشترین هزینه‌ای باشد که باید بپردازید؛ اما هزینه‌های دیگری نیز وجود دارد که باید از آن‌ها مطلع باشید. مطمئنا شما دوست ندارید به صورت ناخوشایندی سورپرایز شوید. پس حتما از همه‌ی هزینه‌های مرتبط با خرید خانه آگاه شوید.

هرچه اطلاعات بیشتری درباره‌ی وضعیت مالی فعلی خود داشته باشید، هنگام مراجعه به بانک یا ملاقات با کارگزار وام (broker) آمادگی بیشتری خواهید داشت. محاسبات زیر وضعیت مالی فعلی شما را مشخص کرده و به شما کمک می‌کند که توانایی مالی خود را مشخص کنید.



مخارج کنونی شما چقدر است؟

ابتدا مخارج کنونی ماهیانه خود را مشخص کنید. می‌توانید به نمونه‌ی زیر توجه کنید.

مخارج خانوار	+ مخارج مربوط به سرگرمی و تفریح
+ مواد غذایی	+ رستوران
+ شهریه‌ی تحصیلی	+ خرید بلیت (رویداد ورزشی یا هر رویداد دیگر)
+ پوشاک	+ مجله‌ها و کتاب‌ها
+ هدایا	+ سرگرمی‌ها
+ نگهداری از مسکن	+ مسافرت
+ مراقبت از کودک	+ پس انداز و کمک‌های مالی
+ وام و قرض	+ مبلغی که به حساب پس انداز بازنشستگی (RRSP) واریز می‌شود
+ کارت‌های اعتباری	+ مبلغی که به حساب پس انداز معاف از مالیات (TFSA) واریز می‌شود
+ وام خودرو	+ مبالغ موجود در حساب‌های پس انداز
+ وام شخصی (personal loans)	+ هدایای خیریه
+ خطوط اعتباری (lines of credit)	
+ وام‌های دانشجویی	
+ وام مسکن خانگی فعلی خود	

سپس این مبلغ را از درآمد کل خالص ماهانه‌ی خود کسر کنید (درآمد ماهانه‌ی خانواده‌ی شما پس از کسر مالیات و سایر هزینه‌ها). حاصل این تفریق، مبلغی است که پس از کسر مخارج باقی می‌ماند.



شرکت CMHS چندین ماشین حساب آنلاین را در اختیار مشتریان قرار داده است تا در امورات مالی به آن‌ها کمک کند. به عنوان مثال از تعیین بودجه‌ی خانوار گرفته تا محاسبه‌ی حداکثر هزینه‌ی مسکن و اقساط ماهانه توسط این ماشین حساب‌ها محاسبه می‌شود.

از صفحه‌ی «بودجه خانوار» که در قدم ۲ از کتاب کار راهنمای خرید وجود دارد، استفاده کنید. برای استفاده از این ابزارها به وبسایت cmhc.ca/calculators مراجعه کنید.

توانایی پرداخت چه مبلغی را دارید؟

بدون اینکه وضعیت مالی خود را به خطر بیندازید، ماهانه توانایی پرداخت چه مبلغی برای مسکن را دارید؟ این مبلغ را محاسبه کنید. این دو قانون ساده به شما نشان می‌دهند که توانایی پرداخت چه مبلغی را برای خرید خانه دارید. درک این قوانین در زمان دریافت تایید وام مسکن به شما کمک می‌کند.

قانون توان مالی ۲ (Affordability rule Two)

به عنوان یک قانون کلی، کل بدهی ماهانه شما نباید بیشتر از ۴۰٪ از متوسط درآمد ناخالص ماهانه (قبل از کسر مالیات) شما باشد. این درصد در واقع همان نسبت «بدهی کل به درآمد (total debt-to-income)» یا نسبت TDS است. شرکت CMHC محدودیت‌هایی را برای خریداران مسکن لحاظ کرده است. بر اساس این محدودیت، خریداران برای اینکه صلاحیت دریافت وام‌های بیمه شده را داشته باشند، نسبت TDS آن‌ها نباید بیشتر از ۴۲٪ باشد.

بدهی کلی ماهانه‌ی شما شامل موارد زیر است:

- هزینه‌های مسکن (مبلغ محاسبه شده در قانون ۱)
- وام خودرو و یا اجاره‌ی آن (اجاره بلندمدت) بدهی کارت اعتباری
- بدهی مربوط به خط اعتباری (line of credit)
- سایر اقساط وام مسکن

از صفحه‌ی «توان مالی» که در قدم ۲ از کتاب کار راهنمای خرید وجود دارد، استفاده کنید.

قانون توان مالی ۱ (Affordability rule One)

به عنوان یک قانون کلی، هزینه‌های ماهانه‌ی مسکن (Housing costs) نباید بیشتر از ۳۲٪ از متوسط درآمد ناخالص ماهانه‌ی شما (قبل از کسر مالیات) باشد. این درصد در واقع همان نسبت «بدهی ناخالص به درآمد (gross debt-to-income)» یا نسبت GDS است. شرکت CMHC محدودیت‌هایی را برای خریداران مسکن لحاظ کرده است. بر اساس این محدودیت، خریداران برای اینکه صلاحیت دریافت وام‌های بیمه شده را داشته باشند، نسبت GDS آن‌ها نباید بیشتر از ۳۵٪ باشد. هزینه‌های مسکن (Housing costs) شامل موارد زیر است:

- اقساط ماهانه (شامل اصل وام و بهره‌ی آن)
- مالیات بر املاک (property taxes)
- هزینه‌های سامانه‌ی گرمایشی
- اگر در کاندو زندگی می‌کنید، بخشی از هزینه‌های کاندو (۵۰٪)
- اگر خانه در محدوده‌ی homeowner association قرار داشته باشد، بخشی از قبض‌های شهری (۵۰٪)
- ۱۰۰٪ از هزینه‌های اجاره زمین (site rent for leasehold tenure)



بیشترین هزینه‌ای که می‌توانید برای خرید مسکن پرداخت کنید به این اعداد و ارقام و مبلغ پیش پرداخت (down payment) شما بستگی دارد. سخت‌ترین مرحله برای خانه اولی‌ها، پس انداز پول جهت تهیه‌ی مبلغ پیش پرداخت است.

اگر پیش پرداخت کمی دارید، شاید بتوانید از برنامه‌های مختلف دولتی استفاده کنید. به عنوان مثال، برنامه First-Time Home Buyer Incentive به برخی از خریداران واجد شرایط که حداقل مبلغ پیش پرداخت لازم برای دریافت وام بیمه شده‌ای را دارند اجازه می‌دهد که بخشی از هزینه‌ی خرید خانه را از طریق وام مسکن shared equity mortgage تامین کنند.

این برنامه ۵٪ یا ۱۰٪ از هزینه‌ی خانه را متقبل شده و آن را به هزینه پیش پرداخت اضافه می‌کند. این مبلغ اضافه شده به پیش پرداخت، وام مسکن دریافتی شما را کاهش داده و باعث می‌شود که خرید خانه مقرون به صرفه‌تر شود. دولت کانادا در ازای ارائه‌ی این طرح (که در آینده به دولت بازپرداخت می‌کنید)، در افزایش یا کاهش ارزش املاک سهیم می‌شود. مقدار افزایش و یا کاهش ارزش خانه‌ها بر اساس ارزش منصفانه‌ی آن‌ها در زمان بازپرداخت محاسبه می‌شود.

برای کسب اطلاعات بیشتر به وبسایت placetocallhome.ca/FTHBI مراجعه کنید.

محاسبه هزینه‌های مقدماتی (upfront costs)

برای تامین هزینه‌های مقدماتی خرید خانه چه مبلغی را باید پس انداز کنید؟ این مبلغ را محاسبه کنید. به عنوان مثال، آیا مبلغ کافی برای پرداخت موارد زیر را پس انداز کرده‌اید؟

- پیش پرداخت: بخشی از قیمت خانه که هنگام ارائه‌ی پیشنهاد خرید پرداخت می‌شود.
- هزینه‌های بازرسی (Home inspection) و تخمین قیمت ملک (appraisal)
- هزینه‌های بیمه: این هزینه شامل بیمه‌ی ملک، بیمه‌ی وام مسکن (mortgage loan insurance) و غیره است.
- هزینه‌ی ثبت زمین (Land registration fee): این هزینه برابر درصدی از قیمت خرید ملک است.
- هزینه مالیات بر املاک و قبض‌های آب و برقی که از قبل پرداخت شده است: اگر فروشنده این هزینه‌ها را از قبل پرداخت کرده باشد، شاید مجبور شوید این مبلغ را به او بازپرداخت کنید.
- هزینه‌های حقوقی و دفتر اسناد رسمی
- هزینه‌ی تعمیرات احتمالی و بازسازی
- هزینه‌ی اسباب‌کشی (نقل مکان)
- مالیات‌های HST، GST، و QST که باید برای خرید خانه (برای خانه‌های تازه ساخت) و یا برای بیمه‌ی وام مسکن بپردازید (در صورت وجود).

طرح Home Buyers' Plan به خانه اولی‌ها اجازه می‌دهد که مبلغ پیش پرداخت را از طریق برداشت پول (بدون مالیات) از حساب بازنشستگی خود (RRSP) تامین کنند. سپس وجوه برداشت شده از طریق اقساط ۱۵ ساله بازپرداخت می‌شود.



برای کسب اطلاعات بیشتر درباره‌ی این برنامه و برنامه‌های Home Buyers' Amount و GST/HST New Housing Rebate به وب سایت cmhc.ca/homebuyingprograms مراجعه کنید.

از صفحه‌ی «هزینه‌های مقدماتی خرید» که در قدم ۲ از کتاب کار راهنمای خرید وجود دارد، استفاده کنید.

بودجه شما به عنوان صاحب خانه چگونه خواهد بود؟ (و آیا هنوز هم دستورالعمل‌های قوانین توان مالی را رعایت خواهید کرد؟)

حال که شما با هزینه‌های یک خانه آشنا شده‌اید و از وضعیت مالی فعلی خود مطلع هستید، به محاسبات ۱ و ۲ برگردید و بخش آینده از کتاب کار راهنمای خرید را تکمیل کنید (ستون ۲).

حتما همه‌ی هزینه‌هایی که به فکرتان خطور می‌کند را لحاظ کنید. اگر تردیدی دارید، بهتر است که هزینه‌ها را به سمت بالا گرد کنید (تا اینکه تعداد هزینه‌ها کافی نباشد).

اگر هزینه‌های ماهیانه مسکن بیش از ۳۲٪ و کل بدهی شما بیشتر از ۴۰٪ از درآمد ناخالص شما باشد، شاید برای کسب صلاحیت دریافت وام با مشکل روبرو شوید.

از صفحه‌ی «بودجه خانوار» که در قدم ۲ از کتاب کار راهنمای خرید وجود دارد، استفاده کنید.

اقدام بعدی شما باید چه باشد؟

اگر توانایی خرید خانه‌ی مورد نظر خود را دارید، برای قدم ۳ آماده هستید.

اگر فکر می‌کنید در پرداخت اقساط وام مسکن دچار مشکل خواهید شد و یا اگر نگران امور مالی خود هستید، هنوز هم می‌توانید تغییراتی ایجاد کنید.

+ با یک مشاور اعتبار (credit counsellor) یا بانک (یا موسسه مالی) خود ملاقات کرده و برای

بهبود وضعیت مالی یا اعتبار (credit score) خود برنامه ریزی کنید.

+ به بودجه‌ی فعلی خود توجه کنید تا بدانید که چگونه می‌توانید مخارج خود را کاهش داده یا بیشتر پس انداز کنید.

+ برخی از وام‌ها و یا سایر بدهی‌های خود را تسویه کنید.

+ سقف قیمت مناسب خود برای یک خانه را کاهش دهید.

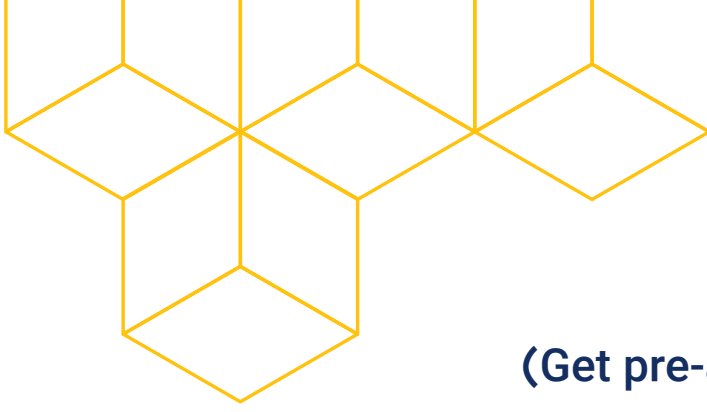
+ تا چند سال دیگر به پس انداز ادامه دهید تا بتوانید down payment بیشتری را پرداخت کنید.



فصل سوم

دریافت وام برای خرید خانه

حال وقت این است که بانک و یا کارگزاری خود را ملاقات کرده و درباره‌ی گزینه‌های مختلف مالی خود بحث کرده و تایید کنید که از لحاظ مالی آمادگی لازم برای خرید خانه را دارید. سپس آن‌ها با شما درباره‌ی دوره‌های Mortgage terms و نرخ‌های بهره بحث خواهند کرد. همچنین پس از یافتن خانه به شما می‌گویند که چه اقداماتی را انجام دهید تا بتوانید تایید وام مسکن را دریافت کنید.



دریافت پیش تایید (Get pre-approved)

دریافت پیش تایید وام پیش از شروع جست و جوی خانه ایده‌ی مناسبی است. اما شما باید ابتدا معنی عبارت پیش تایید را درک کنید. پیش تایید وام به شما اطلاعاتی از قبیل توانایی مالی خود (مقدار مبلغی که می‌توانید پرداخت کنید)، نرخ بهره و هزینه‌ی اقساط ماهیانه را می‌دهد. دریافت پیش تایید به شما کمک می‌کند تا گزینه‌های جست و جوی خود را محدود کرده و فقط به دنبال خانه‌هایی با اندازه‌ی مشخص و یا در مناطق مشخص باشید. دریافت پیش تایید هیچگونه ضمانتی بابت تایید نهایی وام ایجاد نمی‌کند. پس از اینکه خانه‌ای را پیدا کردید، ملک مورد نظر باید مورد ارزیابی قرار بگیرد؛ زیرا قیمت و شرایط خانه‌ی مورد نظر باید مورد تایید بانک باشد.

وام مسکن ۱۰۱:

اصطلاحات وام مسکن که باید بدانید

هنگام انتخاب وام مسکن با گزینه‌های زیادی مواجه می‌شوید. بانک و یا کارگزاری به شما کمک می‌کنند تا با توجه به نیازهای خود مناسب‌ترین گزینه را انتخاب کنید. با اصطلاحات و گزینه‌های زیر آشنا شوید تا بهتر بتوانید تصمیم بگیرید.

• مدت بازپرداخت (Amortization period)

مدت زمانی که توافق کرده‌اید تا اقساط وام مسکن را پرداخت کنید (معمولا ۲۵ سال).

• دوره‌ی وام مسکن (Mortgage term)

مدت زمانی که گزینه‌ها و نرخ بهره‌ای که انتخاب کرده‌اید، اعمال می‌شود. این زمان می‌تواند بین ۶ ماه تا ۱۰ سال باشد. پس از اتمام دوره‌ی mortgage term، می‌توانید دوباره برای وام مسکن خود مذاکره کرده و همان گزینه‌ها یا گزینه‌های متفاوتی را انتخاب کنید.

• زمان بندی اقساط (Payment schedule)

اقساط وام مسکن خود را هرچند وقت یک بار پرداخت می‌کنید؟ می‌توانید این اقساط را به صورت هفتگی، هر دو هفته یک بار و یا ماهانه پرداخت کنید. همچنین می‌توانید اقساط را به صورت تسریع هفتگی (accelerated weekly) یا تسریع دوهفته‌ای پرداخت کنید. با بانک خود مشورت کنید تا با تمام گزینه‌های ممکن آشنا شوید.

انواع نرخ بهره:

- **نرخ ثابت (Fixed rate):** در دوره‌ی پرداخت وام مسکن (mortgage term)، نرخ بهره تغییر نمی‌کند.
- **نرخ متغیر (Variable rate):** نرخ بهره با توجه به نرخ بازار نوسان می‌کند.
- **نرخ متغیر محافظت شده (Protected variable rate):** نرخ بهره نوسان می‌کند اما از مقدار بیشینه‌ای که از قبل تعیین شده است، بیشتر نمی‌شود.

وام مسکن آزاد و بسته

وام مسکن آزاد (Open mortgage): به شما اجازه می‌دهد وام خود را به صورت کامل یا جزئی در هر زمانی، بدون اینکه جریمه شوید، پرداخت کنید.

وام مسکن بسته (Closed mortgage): گزینه‌های محدودی را برای پرداخت پیش از موعد کل و یا بخشی از وام ارائه می‌دهد (شاید هیچ گزینه‌ای نیز ارائه ندهد). اما معمولاً نرخ بهره‌ی این نوع از وام کمتر از وام مسکن آزاد است.

وام عادی و وام با نرخ زیاد

وام عادی (Conventional mortgage): وامی که برابر ۸۰٪ از ارزش وام‌دهی یک خانه و یا کمتر از آن است. در این صورت هزینه‌ی پیش پرداخت باید حداقل ۲۰٪ باشد.

وام با نرخ زیاد (High-ratio mortgage): وامی که بیشتر از ۸۰٪ از ارزش وام‌دهی یک خانه باشد. این جمله به این معنی است که پیش پرداخت کمتر از ۲۰٪ بوده و احتمالاً بابت بیمه‌ی وام مسکن را تهیه کنید.

پیش پرداخت (Down payment)

مبلغی که پس از تایید پیشنهاد خرید پرداخت می‌کنید. اگر ارزش ملک برابر و یا کمتر از ۵۰۰,۰۰۰ دلار باشد، حداقل down payment که پرداخت می‌کنید برابر ۵٪ است؛ اما اگر ارزش ملک بیشتر از ۵۰۰,۰۰۰ دلار باشد، حداقل down payment پرداختی شما برابر ۱۰٪ است.

همچنین باید مبلغ و منابعی که از طریق آن‌ها هزینه‌ی پیش پرداخت را تهیه کرده‌اید، اثبات کنید. برخی منابع معمول عبارت‌اند از: «پس انداز شخصی»، «برداشت از حساب پس انداز بازنشستگی (RRSP)»، «دریافت هدیه از طرف یکی از اعضای خانواده نزدیک (هدیه‌ی غیر قابل بازگشت)»، «درآمد حاصل از فروش سایر دارایی‌ها» و «جوهری که در قبال دارایی‌های اثبات شده، و یا وام گرفته شده است».

برای اینکه معیارهای صلاحیت دار شدن را کسب کنید، با بانک خود مشورت کنید.

Prepayment options

توانایی پرداخت تعداد اقساط بیشتر در هر سال، افزایش مبلغ هر قسط و یا پرداخت پیش از موعد بدون جریمه شدن.

قابلیت انتقال (Portability)

گزینه‌ای است که این امکان را به شما می‌دهد تا هنگام فروش خانه‌ی فعلی خود، وام خود را با جریمه‌ی کم یا بدون جریمه به خانه‌ی دیگری منتقل کنید. همچنین، بیمه‌ی وام مسکن را نیز می‌توان به خانه‌ی جدید منتقل کرد.

تست استرس وام مسکن (Mortgage stress test)

جهت کسب صلاحیت دریافت وام از برخی از بانک‌ها و موسسات اعتباری‌ای که تحت نظر دولت فدرال اداره می‌شوند، باید تست استرس را با موفقیت پشت سر بگذارید. آزمون «استرس وام مسکن» این اطمینان را حاصل می‌کند که شما توانایی پرداخت وام‌هایی را دارید که معمولاً نرخ بهره‌ی آن از نرخ بهره‌ی وام مسکن شما درج شده است. بیشتر است. در واقع این آزمون کمک می‌کند تا خریداران مسکن بدهی زیادی به بار نیاورند. همچنین این اطمینان حاصل می‌شود که در صورت افزایش نرخ بهره یا کاهش درآمد، خریداران توانایی پرداخت وام خود را دارند.

موارد مورد نیاز (بدون این مدارک و اطلاعات پیش مشاور وام نروید)

هنگامی که با بانک و یا کارگزار وام مسکن (mortgage broker) ملاقات می‌کنید، اطلاعات و مدارک زیر را همراه داشته باشید. این اطلاعات به آن‌ها کمک می‌کند تا صلاحیت شما برای دریافت وام را بررسی کنند.

- اطلاعات تماس کارفرما و سوابق اشتغال.
- مدرکی برای اثبات آدرس محل سکونت و سوابق سکونت شما.
- شناسه‌های عکس داری که توسط دولت صادر شده‌اند^۲ همراه با آدرس کنونی شما.
- مدرکی برای اثبات درآمد. این مدرک برای بررسی درخواست وام مسکن شما ضروری است.
- اثبات مبلغ و منابعی که هزینه‌ی پیش پرداخت را از طریق آن‌ها تهیه می‌کنید.
- مدرکی برای اثبات پس انداز و سرمایه گذاری‌ها.
- جزئیات بدهی کنونی شما و سایر تعهدات مالی.

۱. قبض آب و برق، گواهی‌نامه رانندگی و غیره
۲. مانند کارت ID یا گواهی‌نامه رانندگی



اعتبار (credit score) خود را بدانید

اعتبار در واقع بیانگر عملکرد مالی شما در یک زمان مشخص است. این امتیاز (credit score) نشان می‌دهد که شما چگونه قبوض و بدهی‌های خود را پرداخت می‌کنید. credit score مناسب بسیار ارزشمند خواهد بود.

بانک‌ها و کارگزاری‌ها هنگام تصمیم‌گیری درباره‌ی تایید و یا رد صلاحیت شما برای وام مسکن، به سوابق اعتبار شما توجه می‌کنند. قبل از اینکه درخواست خود برای دریافت وام مسکن را ارسال کنید، نسخه‌ای از گزارش اعتبار خود را تهیه کنید تا مطمئن شوید که هیچ اشتباهی رخ نداده و شگفت زده نشوید.

با مراجعه به وبسایت msvancouver.com اطلاعات بیشتری درباره گزارش‌های اعتبار و امتیازهای اعتبار کسب کرده و نکاتی در مورد چگونگی حفظ «سابقه اعتبار خوب» دریافت کنید. از صفحه‌ی «فهرست اطلاعات مالی و شخصی» که در قدم ۳ از کتاب کار راهنمای خرید وجود دارد، استفاده کنید.

بیمه وام مسکن (Mortgage loan insurance)

اگر پیش پرداخت شما کمتر از ۲۰٪ از ارزش خانه باشد، احتمالاً باید بیمه‌ی وام مسکن را تهیه کنید. اگر نتوانید اقساط ماهانه را پرداخت کنید، این بیمه از بانک‌ها و سایر وام‌دهنده‌ها حمایت می‌کند (همانطور که در صورت تخریب ساختمان بیمه‌ی property insurance از شما حمایت می‌کند). بیمه‌ی وام مسکن را می‌توانید از شرکت CMHC خریداری کنید. مبلغ حق بیمه برابر درصدی از کل مبلغ وام شما است. در واقع این مبلغ بر اساس مقدار پیش پرداخت و منبع تهیه آن محاسبه می‌شود.

به طور کلی، هرچه مبلغ پیش پرداخت کمتر باشد، حق بیمه بیشتر خواهد بود.

معمولاً شما می‌توانید هزینه‌ی بیمه وام مسکن را در ابتدا نقداً پرداخت کنید و یا آن را به وام مسکن خود اضافه کنید. اگر استان شما مالیاتی بابت فروش بیمه تعیین کرده است، شاید مجبور شوید که مالیات کل بیمه نامه را نقداً پرداخت کنید.

نکاتی برای برنامه ریزی و مدیریت وام مسکن

هنگام دریافت وام مطمئن شوید که آمادگی لازم برای مواجه شدن با هر چالشی را دارید. شاید شغل خود و در نتیجه درآمد خود را از دست دهید، مخارجتان افزایش یابد و یا نرخ بهره بالاتر برود. در این شرایط به نکات زیر توجه کنید تا در برابر مشکلات پایداری مالی داشته باشید.

وام کمتری دریافت کنید

نسبت به حداکثر توانایی خود، وام کمتری دریافت کنید. در این صورت، هزینه‌های ماهانه‌ی مسکن شما کمتر خواهد شد و شما می‌توانید سازگاری بهتری با تغییرات ناگهانی در درآمد یا مخارج خود داشته باشید.

برنامه ریزی برای تسویه‌ی سریع‌تر وام

شما می‌توانید با پرداخت هفتگی یا هر دو هفته یک بار، اقساط خود را سریع‌تر پرداخت کنید. همچنین اگر اجازه داشته باشید، می‌توانید مبلغ پرداختی را افزایش داده و یا مبلغ اضافی را به صورت یکجا پرداخت کنید. با بانک خود گفت‌وگو کنید تا با همه‌ی گزینه‌های ممکن آشنا شوید.

اثر نرخ بهره‌ی بالاتر را بر روی اقساط ماهانه ارزیابی کنید

اگر نرخ بهره‌ی وام شما متغیر باشد، حتی افزایش ناچیز در نرخ بهره، اثرات زیادی بر مبلغ اقساط ماهیانه‌ی شما دارد. اگر اکنون با نرخ بهره‌ی متغیر آشنا شوید، شاید در آینده بتوانید موانع ایجاد مشکلات مالی شوید.

فعال بوده و در صورت نیاز درخواست کمک کنید

اگر با چالش‌های غیرمنتظره‌ای مواجه شده و نتوانید اقساط وام مسکن را پرداخت کنید، هرچه سریع‌تر با بانک و یا کارگزاری خود تماس بگیرید. در صورت ایجاد مشکلات مالی موقت، آن‌ها می‌توانند به شما کمک کرده و راه حل‌هایی برای مشکل شما پیدا کنند.

برای کسب اطلاعات بیشتر به وب سایت MsVancouver.com مراجعه کنید.



قدم چهارم

یافتن خانه مناسب

حال که درک روشنی از وضعیت مالی خود و گزینه‌های مختلف وام مسکن دارید، زمان آن رسیده است که به خرید خانه فکر کنید. به دنبال خانه‌ای بگردید که نیازهای شما را برآورده کند. در واقع خانه‌ی مورد نظر شما باید نه تنها نیازهای امروز بلکه نیازهای ۵ یا حتی ۱۰ سال دیگر را نیز برآورده کند.

از یک خانه چه می‌خواهید؟ (هدف شما از خرید یک خانه چیست)

فهرستی از نیازها و اولویت‌های خود برای خرید یک خانه تهیه کنید. در این فهرست به عوامل و سوالات زیر توجه کنید.

منطقه



آیا می‌خواهید در مرکز شهر، حومه‌ی شهر و یا مناطق روستایی زندگی کنید؟ آیا ظاهر منطقه با احساسات و سبک زندگی شما سازگار است؟ آیا می‌خواهید در مکانی زندگی کنید که به محل کار، مدرسه، مرکز خرید، اماکن تفریحی، مراکز درمانی و سامانه‌ی حمل و نقل عمومی نزدیک بوده و نیازی به خودرو نداشته باشید؟

اندازه



به چه تعداد حمام، توالیت و اتاق خواب نیاز دارید؟ آیا در منزل به یک دفتر کار و یا انباری اضافه نیاز دارید؟ آیا به گاراژ نیاز دارید؟

ویژگی‌های خاص



آیا در فهرست شما استخر و دستگاه تهویه مطبوع وجود دارد؟ آیا اعضای خانواده شما آلرژی، حساسیت‌های محیطی و یا نیازهای ویژه‌ای دارند؟ آیا مهم است که خانه انرژی کمی مصرف کرده و با محیط زیست سازگار باشد؟ آیا با افزایش سن نیاز خاصی احتمالاً خواهید داشت و باید برای آن آماده باشید؟

سبک زندگی



برنامه‌ای برای بچه دار شدن دارید؟ نوجوانی دارید که به زودی از شما جدا شود؟ بازنشستگی شما نزدیک است؟ آیا می‌خواهید در جایی زندگی کنید که بتوانید به قدم زدن بپردازید و یا کودکان را به پارک ببرید؟ آیا می‌خواهید نزدیک خدمات اجتماعی (Recreation Center) یا عبادتگاه زندگی کنید؟ زندگی در نزدیکی دوستان و خانواده برای شما مهم است؟

خانه‌ای که امروز انتخاب می‌کنید، در آینده بر روی امورات مالی و سبک زندگی شما اثرگذار است. لطفا بهترین تصمیم را برای خود و خانواده بگیرید.

اگر می‌خواهید در حومه‌ی شهر زندگی کنید، شاید بتوانید خانه‌ی بزرگ‌تری بخرید؛ اما رفت و برگشت به مدرسه و یا محل کار زمان بر خواهد بود. حتما تصمیم خود را به دقت بررسی کنید. از صفحه‌ی «نیازهای مسکن» که در قدم ۴ از کتاب کار راهنمای خرید وجود دارد، استفاده کنید.

انواع مختلف مالکیت خانه

یکی از بزرگ‌ترین تصمیم‌های شما انتخاب نوع مالکیت است. در استان‌های مختلف انواع متفاوتی از مالکیت خانه وجود دارد؛ اما موارد زیر برخی از رایج‌ترین انواع مالکیت در کانادا می‌باشند.

مالکیت استیجاری (Leasehold)

شما مالک ساختمان و یا واحدی از آن بوده و زمینی که ساختمان در آن قرار دارد را به صورت کوتاه مدت (rent) یا بلند مدت (lease) اجاره می‌کنید.

این نوع از مالکیت برای تاون هاوس‌ها (townhouses) یا آپارتمان‌هایی (apartments) که در زمین‌های شهرداری ساخته شده‌اند و همچنین خانه‌های متحرکی (mobile units) که بر روی زمین‌های اجاره‌ای (leased land) قرار دارد، معمول است.

Condominium strata یا

شما مالک واحد خود هستید و مالکیت مشاعات ساختمان بین شما و سایر مالکان تقسیم می‌شود.

مشاعات ساختمان شامل دیوارهای خارجی، پنجره‌ها، فضاهای سبز، مسیرهای عبور ماشین، راهروها، آسانسورها، لابی‌ها و محوطه‌های اجتماعی است. condominium corporation مسئول تعمیر و نگهداری مشاعات ساختمان است. همچنین شاید condominium corporation تغییراتی که می‌توانید در واحد خود اعمال کنید را اداره کند.

مالکیت مطلق (Freehold)

شما مالک ساختمان و زمینی هستید که ساختمان در آن بنا شده است.

مسئولیت مخارج و نگهداری ملک با شما بوده و شما کنترل کاملی بر روی ساختمان و زمین دارید. البته این موضوع با لحاظ کردن حقوق سلطنتی (rights of the Crown)، آیین‌نامه‌های محلی (local bylaws) و سایر محدودیت‌ها در زمان خرید ملک است.

تعاونی‌ها (Co-operatives)

به جای خرید یک واحد خاص، سهمی از کل ساختمان را خریداری کرده و سپس واحدی به شما تعلق می‌گیرد تا در آن زندگی کنید.

اگر بخواهید سهم خود را بفروشید، اعضای هیئت مدیره‌ی تعاونی می‌توانند خریداران را رد کنند؛ البته این مورد در صورتی به وجود می‌آید که اعضای هیئت مدیره تصور کنند که خریدار برای جامعه آن‌ها مناسب نخواهد بود. بیمه‌ی وام مسکن (Mortgage loan insurance) برای تعاونی‌ها در دسترس نخواهد بود. بنابراین برای خرید سهام ساختمان، پیش پرداخت شما باید حداقل ۲۰٪ از قیمت خرید باشد.



آیا به فکر خرید یک کاندو هستید؟

مالکیت کاندو (condo) با مالکیت یک خانه ویلایی (single-family home) بسیار متفاوت است. حتماً چگونگی تصمیم‌گیری condominium corporations در امور مالی، مشاعات ساختمان، قوانین و تنظیمات را با دقت بررسی کنید. قبل از خرید واحد، حسابرسی‌های مالی و فنی condominium corporation را بررسی کنید تا با مشکل مواجه نشوید. همچنین این مسئله بسیار مهم است که درک درستی از حق رای و مسئولیت‌های خود داشته باشید.

خرید خانه یا ساخت آن؟

گزینه‌های دیگری که برای مالکیت خانه در اختیار دارید خرید خانه و یا ساخت آن است. شما باید تصمیم بگیرید که آیا خانه‌ی جدیدی بخرید، خانه‌ی چند سال ساختی بخرید، و یا خانه‌ی خودتان را بسازید؟ لطفا این گزینه‌ها را به دقت بررسی کنید.

خانه‌ی جدید

آیا ساخت خانه به اتمام رسیده است یا باید صبر کنید تا ساخت و ساز آن به پایان برسد؟ اگر تاریخ ورود شما به خانه به تعویق بیفتد، چه تاثیری بر روی برنامه‌ها و امورات مالی شما دارد؟

خانه‌ی چند سال ساخت

شرایط خانه چگونه است؟ آیا در کوتاه مدت، میان مدت و بلند مدت، به تعمیرات اساسی و بازسازی نیاز دارد؟ اگر به تعمیرات و بازسازی نیاز داشته باشد، آیا می‌توانید هزینه‌های آن را از طریق وام مسکن پرداخت کنید؟

ساخت خانه‌ی خود

ساخت و ساز راهی عالی برای به دست آوردن خانه‌ای با اندازه، سبک، ویژگی‌ها و کیفیت مورد نظر شما است. همچنین ساخت خانه می‌تواند سرمایه گذاری بزرگی در وقت و انرژی شما باشد.

هر تصمیمی که بگیرید، با بانک یا کارگزار خود درباره‌ی گزینه‌های مختلف تامین مالی برای ساخت و ساز، بازسازی یا تعمیرات اساسی مشورت کنید. جست‌وجوی خود را آغاز کنید پس از تعیین نوع خانه، جست‌وجوی خود را آغاز کنید. برای جست‌وجو می‌توانید از موارد زیر استفاده کنید:

- از طریق دوستان و آشنایان
- رسانه‌های اجتماعی
- روزنامه و مجلات املاک
- بازدید از ساختمان‌های در حال ساخت
- وب سایت‌های املاک و جست‌وجوی اینترنتی
- تابلوهای «for sale»
- مشاور املاک

نکات مفید برای جست‌وجوی خانه

چه با مشاور املاک همکاری کنید، چه همکاری نکنید، قبل از انتخاب از خانه‌های زیادی بازدید کنید. دوباره از خانه‌های مناسب بازدید کرده و رتبه‌ی انرژی، هزینه‌های آب و برق و تعمیرات اساسی آن‌ها را ثبت کنید. با این کار می‌توانید بهتر خانه‌های مورد نظر را مقایسه کنید.

از صفحه‌ی «ویژگی‌های خانه» که در قدم ۴ از کتاب کار راهنمای خرید وجود دارد، استفاده کنید.

تیم خرید خانه: با چه کسی باید تماس بگیرید؟

چه خانه اولی باشید، چه قبلاً خانه‌ای را خریداری کرده باشید، داشتن تیمی از افراد باتجربه و حرفه‌ای کمک بسیاری به شما می‌کند؛ زیرا این افراد در طی فرایند خرید همراه شما هستند.

مشاور املاک



یک مشاور املاک به شما کمک می‌کند تا خانه‌ای را پیدا کنید. این فرد اطلاعاتی درباره‌ی منطقه به شما داده، پیشنهادی برای خرید به فروشنده ارائه داده و با او به مذاکره می‌پردازد تا بهترین شرایط را برای شما رقم بزند. همچنین افراد حرفه‌ای و مناسبی (مانند وکیل و غیره) را به شما معرفی می‌کند. هنگامی که به دنبال یک مشاور می‌گردید از پرسیدن سوال واهمه نداشته باشید. به طور معمول، هزینه‌ی کمیسیون مشاور املاک توسط فروشنده پرداخت می‌شود. اما برخی از مشاوران املاک هزینه‌ای را بابت ارائه‌ی خدمات از خریداران دریافت می‌کنند. برای کسب اطلاعات بیشتر به وبسایت MsVancouver.com مراجعه کنید.

کارگزاری بیمه (Insurance broker)



شما به بیمه‌ی املاک (property insurance) نیاز خواهید داشت تا اگر خسارتی به خانه‌ی شما وارد شود، هزینه‌های تعویض خانه و وسایل آن تحت پوشش بیمه قرار بگیرد. حتماً بیمه عمر وام مسکن (mortgage life insurance) را تهیه کنید. زیرا اگر شما پیش از تسویه‌ی وام خود جان به جان آفرین تسلیم کنید، این بیمه از خانواده‌ی شما حمایت می‌کند. برای خرید می‌توانید به کارگزاری بیمه مراجعه کنید.

بازرس مسکن (Home inspector)



چه خانه‌ی جدیدی خریداری کنید چه خانه‌ی چند سال ساخت، یک بازرس حرفه‌ای (home inspector) باید حتماً آن را بازرسی کند. شخص بازرس وضعیت خانه را بررسی کرده و به شما اطلاع می‌دهد که آیا خانه به تعمیر یا تعویض‌های اساسی نیاز دارد یا نه.

ارزیاب (Appraiser)



یک ارزیاب می‌تواند ارزش واقعی یک ملک را پیش از ارائه‌ی پیشنهاد به اطلاع شما برساند. در این صورت این اطمینان حاصل می‌شود که هزینه‌ی زیادی پرداخت نمی‌کنید. در بیشتر موارد شاید بانک پیش از تایید وام مسکن، از خانه‌ی مورد نظر شما ارزیابی قیمت به عمل بیاورد.

نقشه بردار زمین



احتمالا هنگام ارسال درخواست جهت دریافت وام مسکن به نقشه برداری و یا گواهی مکان (certificate of location) نیاز داشته باشید. اگر فروشنده این اسناد را نداشته باشد، از او اجازه گرفته و یک نقشه بردار را به ملک مورد نظر ببرید تا نقشه‌ی آن را تهیه کند. اگر بیمه‌ی title insurance دارید شاید به نقشه برداری نیاز نداشته باشید.

سازنده یا پیمانکار



اگر خانه‌ی جدیدی می‌سازید و یا ملک مورد نظر به بازسازی‌های اساسی نیاز دارد، یک سازنده (مجری) یا پیمانکار را استخدام کنید. سوابق تحصیلی و دستاوردهای آن‌ها (نامزدهای احتمالی ساختن خانه شما) را جویا شده و آن‌ها را به دقت بررسی کنید. همچنین می‌توانید سایر املاکی که ساخته‌اند را بررسی کرده و از آن‌ها بپرسید که آیا عضو انجمن خانه سازان (homebuilders' association) هستند یا خیر.

بانک یا کارگزاری



موسسه‌های زیادی برای دریافت وام مسکن وجود دارد که شامل بانک‌ها، شرکت‌های trust companies، موسسه‌های اعتباری و صندوق‌های بازنشستگی است. هرکدام از این موسسات، گزینه‌ها و دوره‌های مختلفی را ارائه می‌دهند. بنابراین حتما همه‌ی گزینه‌ها و موسسه‌های وام دهنده را به دقت بررسی کنید. حتما با کارگزار وام مسکن (Mortgage broker) همکاری کنید؛ زیرا کارگزار با موسسه‌های مالی و بانک‌های زیادی در ارتباط است. برای یافتن یک موسسه‌ی وام دهنده یا کارگزاری وام خوب می‌توانید از مشاور املاک، دوستان و یا اعضای خانواده نظرخواهی کنید.

وکیل یا سردفتر اسناد رسمی



یک وکیل (یا سردفتر اسناد رسمی در کبک) از منافع قانونی شما محافظت می‌کند. این شخص خانه‌ای که می‌خواهید خریداری کنید را بررسی می‌کند تا مطمئن شود که ممنوع فروش نبوده، هزینه‌های اضافی نداشته، و نیازی به کارهای اضافی و تمیزکاری ندارد. وکیل پیش از امضای قرارداد، به دقت آن را مورد بررسی قرار می‌دهد.

جست‌وجوی خود را انجام دهید

حتما افرادی که در خرید خانه به شما کمک می‌کنند را به دقت بررسی کنید. مدارک و اطلاعات مشاوران املاک، وکلا و یا سایر افرادی را که در حوزه‌ی مسکن فعالیت داشته و به شما کمک می‌کنند، بررسی کنید. هرچه اطلاعات شما بیشتر باشد، آمادگی بیشتری برای تصمیم‌گیری بهتر خواهید داشت. از صفحه‌ی «ویژگی‌های خانه» که در قدم ۴ از کتاب کار راهنمای خرید وجود دارد، استفاده کنید.

- تیم خرید خانه
- کارگزار بیمه
- ارزیاب (appraiser)
- مشاور املاک
- وکیل یا سردفتر اسناد رسمی
- نقشه کش زمین (land surveyor)
- بانک یا کارگزار وام
- بازرس خانه (home inspector)
- سازنده یا پیمانکار

هنگام دریافت وام مسکن دروغ نگویند

تقلب برای دریافت وام مسکن یک جرم جدی است. اگر شخصی صلاحیت دریافت وام مسکن را نداشته و عامدانه اطلاعات غلطی از درآمد و دارایی خود را به بانک ارائه دهد تا وام مسکن را دریافت کند، مرتکب جرم شده است. همچنین، فرض کنید اعتبار (credit) شخصی مناسب نبوده و برای دریافت وام مسکن از اعتبار مناسب یک فرد دیگر استفاده کند. در این صورت، چنین شخصی اقدام به کلاه برداری کرده است.

کسانی که چنین کلاه برداری‌هایی را انجام می‌دهند، از نظر کیفری و یا غیر کیفری مسئول شناخته می‌شوند. مراقب باشید که قربانی چنین کلاه برداری‌هایی نشوید و هرگز به کلاه برداری نپردازید. هنگام ارسال درخواست برای دریافت وام مسکن هرگز به صورت عامدانه اطلاعات غلط ارائه ندهید. هرگز انتظار دریافت پول نداشته باشید، ضامن هیچ وامی نشوید و یا نام خود را در هیچ قرارداد وام مسکنی درج نکنید. مگر اینکه بخواهید خانه‌ای را خریداری کنید.

فقط از وام‌های مجاز و معتبر استفاده کنید و با متخصصان مسکن همکاری داشته باشید. فقط با کسانی همکاری کنید که به آن‌ها اعتماد دارید.

هرگز قبل از خواندن اسناد حقوقی آن‌ها را امضا نکنید و مطمئن شوید که همه‌ی شرایط و ضوابط را درک کرده‌اید.

از وکیل یا سردفتر اسناد رسمی خود مشاوره‌های حقوقی بگیرید.

با سازمان ثبت اسناد (land titles office) تماس گرفته و سوابق فروش ملک مورد نظر را بررسی کنید. حتما از افراد متخصص کمک بگیرید تا ملک مورد نظر شما را بازرسی (inspect) کرده و ارزش آن را تخمین بزنند.

اگر به بیعانه (deposit) نیاز باشد، مطمئن شوید که وجوه به حساب trust وکیل، سردفتر اسناد رسمی و یا کارگزار املاک فروشنده پرداخت می‌شود.

اگر یک معامله بسیار عالی به نظر برسد، احتمال کلاه برداری در آن وجود دارد.

برای کسب اطلاعات بیشتر درباره‌ی نحوه‌ی محافظت از خود به وب سایت MsVancouver.com مراجعه کنید.



قدم پنجم

ارائه‌ی پیشنهاد و انجام معامله

تبریک! شما وام مسکن مناسبی را انتخاب کرده و با توجه به بودجه‌ی خود خانه‌ی مناسبی را پیدا کرده و تیم خرید خانه را انتخاب کرده‌اید. حال زمان ارائه‌ی پیشنهاد و انجام معامله است.

ارائه‌ی پیشنهاد

پس از اینکه خانه‌ی مورد نظر خود را یافتید، حتما پیشنهاد خریدی را به فروشنده ارائه دهید (که به آن توافق خرید و فروش نیز می‌گویند). پیشنهاد خرید در واقع یک قرارداد حقوقی است که باید به دقت توسط مشاور املاک و یا وکیل شما (و یا اگر در کبک هستید، توسط سردفتر اسناد رسمی) آماده شود.

موارد زیر حتما در پیشنهاد خرید قید شده باشد:

- نام قانونی شما، نام فروشنده و آدرس ملک
- قیمت خرید (مبلغی که برای خرید پیشنهاد داده‌اید)
- مبلغ بیعانه (deposit)
- وسایلی که می‌خواهید با خرید خانه نصیبتان شود
- تاریخ closing date. این تاریخ در واقع زمانی است که شما ملک مورد نظر را تصاحب می‌کنید (معمولا این تاریخ ۳۰ تا ۶۰ روز پس از امضای قرارداد خرید خانه است. البته این مهلت برای خانه‌های تازه ساخت می‌تواند بیشتر نیز باشد).
- درخواست نقشه برداری از ملک
- تاریخ انقضای پیشنهاد
- سایر شرایطی (conditions) که باید برآورده شوند. مانند شرط بازرسی رضایت بخش خانه (home inspection) یا شرط تایید وام توسط بانک

توجه:



تا زمانی که همه‌ی شرایط برآورده نشود، قرارداد نهایی نخواهد شد. حتما به مذاکره بپردازید. اگرچه روند مذاکره می‌تواند استرس‌زا باشد، اما به این نکته توجه کنید که مذاکره به این دلیل انجام می‌شود تا شما و فروشنده معامله‌ی خوبی انجام دهید.

دریافت وام مسکن

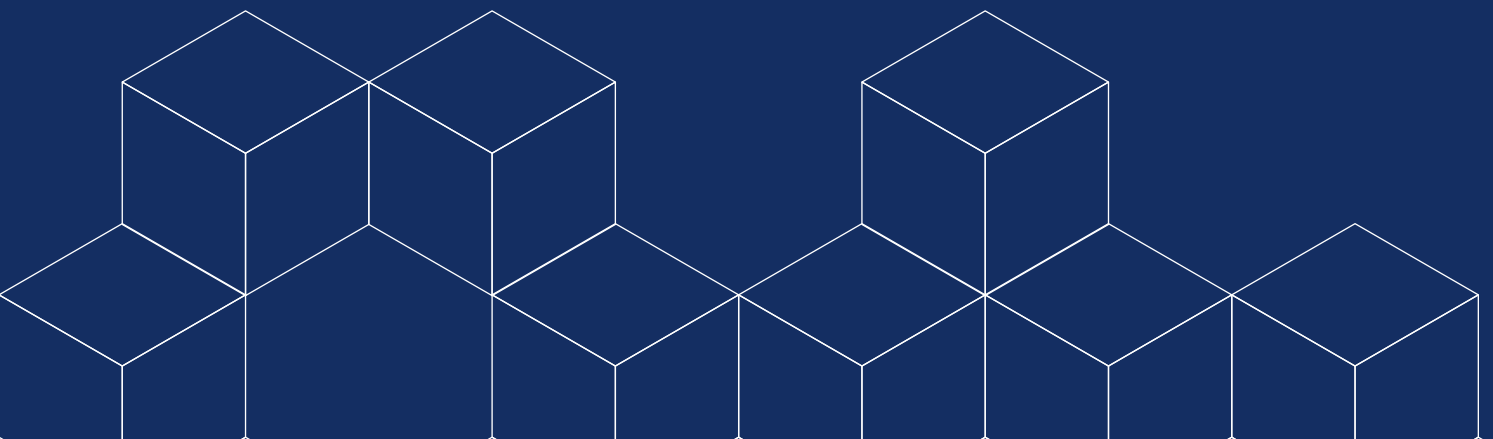
پس از اینکه پیشنهاد شما پذیرفته شد، بانک و یا کارگزار خود را ملاقات کرده تا بتوانید جزئیات وام مسکن خود را نهایی و تایید کنید. حتماً همه‌ی شرایطی که بخشی از پیشنهاد شما بوده است را بازبینی کنید. بانک و یا کارگزاری به شما اطلاع می‌دهند که هنگام مراجعه چه اسناد و مدارکی را همراه داشته باشید. البته به احتمال زیاد به مدارک و اطلاعات زیر نیاز خواهید داشت.

اطلاعات خانهای فروشی‌ای که در وب سایت REALTOR.ca ثبت شده است (البته اگر اطلاعات در این وب سایت ثبت نشده باشد، می‌توان از تصاویر استفاده کرد)

- هزینه‌ی ارتقا و بازسازی‌های اخیر یا تخمین هزینه‌ی ارتقا و بازسازی‌های آتی
- توضیحات حقوقی ملک (the legal description of the property)
- گزارش بازرسی خانه (home inspection report)
- مشخصات ساختمان
- نقشه برداری از زمین
- آخرین ارزیابی از مالیات بر املاک
- هزینه‌های آب و برق و گاز و سیستم گرمایش
- ارزیابی قیمت ملک (appraisal)
- هزینه‌های شارژ ماهیانه‌ی کاندو (اگر واحدی از یک آپارتمان را خریداری کرده‌اید)
- پیشنهاد خرید امضا شده

آدرس خود را عوض کنید

پس از اینکه به منزل جدید خود نقل مکان کردید، حتماً آدرس جدید خود را به اطلاع مراکز درمانی، سازمان‌های دولتی، ارگان‌های خدماتی و سایر سازمان‌ها برسانید.





روز Closing day

این روز بسیار هیجان انگیز است. در این روز شما در نهایت مالک قانونی خانه‌ی جدید خواهید شد. امضای نهایی در دفتر وکیل یا دفتر ثبت اسناد رسمی انجام شده و موارد زیر در آن روز انجام می‌شود.

- بانک وام شما را به وکیل یا دفتر اسناد رسمی می‌دهد.

- شما هزینه‌ی پیش پرداخت را به وکیل یا دفتر ثبت اسناد رسمی پرداخت می‌کنید. همچنین مبلغ closing costs (معمولاً ۱/۵٪ تا ۴٪ از قیمت ملک) را می‌پردازید تا هزینه‌های حقوقی، مالیات انتقال زمین و سایر هزینه‌ها را پوشش دهید. (البته به این نکته توجه کنید که مبلغ بیعانه‌ای که قبلاً پرداخت کرده‌اید را از مبلغ پیش پرداخت کسر کنید).

- وکیل یا دفتر اسناد رسمی شما پول را به فروشنده پرداخت کرده، خانه را به نام شما ثبت کرده، و سند و کلید خانه‌ی جدید را به شما می‌دهد.

از چک لیست «تعویض آدرس» که در قدم ۵ از کتاب کار راهنمای خرید وجود دارد، استفاده کنید.

◀ پس از خرید

نگهداری از خانه و محافظت از سرمایه‌ی خود

خرید خانه مسئولیت زیادی به دنبال دارد. این شما هستید که باید از خانه‌ی خود، که احتمالاً بزرگ‌ترین سرمایه‌ی شما است، نگهداری و مراقبت کنید.

اقساط وام مسکن خود را سر وقت پرداخت کنید

اقساط ماهانه را می‌توانید به صورت هفتگی، هر دو هفته یک بار و یا ماهانه پرداخت کنید. هر برنامه‌ای برای پرداخت اقساط انتخاب می‌کنید، به این نکته توجه کنید که آن‌ها را به موقع پرداخت کنید. اگر این هزینه‌ها را پرداخت نکنید و یا دیرتر از تاریخ سررسید آن را پرداخت کنید، جریمه شده و هزینه‌های اضافی از شما دریافت می‌شود. دیرکرد در پرداخت قسط و یا عدم پرداخت آن تاثیر منفی بر امتیاز اعتبار (credit score) شما خواهد گذاشت. اگر در پرداخت هزینه‌ها مشکلی دارید، هرچه سریع‌تر با بانک خود تماس بگیرید.

مخارج زندگی خود را بر اساس بودجه‌ی خود تنظیم کنید.

بودجه ماهانه‌ای را برای مخارج خود تعیین کرده و به آن پایبند باشید. هر ماه مخارج خود را بررسی کرده و ببینید که آیا اهداف مالی خود را برآورده کرده‌اید یا نه. اگر مخارج شما بیشتر از درآمدها باشد، راهی برای کسب درآمد بیشتر و یا کاهش مخارج پیدا کنید.

برنامه‌ای مالی برای اداره‌ی خانه داشته باشید.

به جز اقساط وام مسکن، مالیات بر املاک و بیمه، هزینه‌های جاری دیگری نیز خواهید داشت. هزینه‌های نگهداری و تعمیر در صدر فهرست هزینه‌های جاری قرار می‌گیرد. همچنین هزینه‌های دوربین‌های مدار بسته، برف روبی و باغبانی نیز در این فهرست قرار دارد. اگر مالک یک کاندو هستید، برخی از این هزینه‌ها جزو مبلغ شارژ ماهیانه کاندو خواهد بود.

پس انداز پول برای مواقع اضطراری

با گذشت زمان خانه‌ی شما به تعمیرهایی نیاز پیدا خواهد کرد. سالانه مبلغی به اندازه‌ی حدوداً ۵٪ از درآمد خود را پس انداز کنید تا در مواقع اضطراری بتوانید هزینه‌ی مخارج ناخواسته را پرداخت کنید.

خانه‌ی خود را امن نگه دارید

- قبل از بروز شرایط اضطراری آماده باشید.
 - قبل از بروز آتش سوزی، برنامه‌ای برای تخلیه‌ی خانه داشته باشید.
 - اشیا گران قیمت و ارزشمند خود را در محلی امن بگذارید.
 - مواد خطرناک را به طور صحیحی دور بریزید.
 - کپسول‌های آتش نشانی و حسگرهای هشدار آتش سوزی را مرتباً بررسی کنید.
 - این موضوع را بررسی کنید که آیا در خانه اثری از گازهای مضر رادون وجود دارد یا خیر. این گازها اثرات بدی را بر روی سلامت ساکنان خانه می‌گذارد.
- برای اطلاعات بیشتر درباره تشخیص وجود گاز رادون و کاهش مقدار آن در خانه به وبسایت canada.ca/radon مراجعه کنید.

بهبود خانه

با توجه به اینکه شما مالک جدید خانه هستید، شاید بخواهید وضعیت خانه را ارتقا دهید. هزینه‌ای که برای برخی از بازسازی‌ها پرداخت می‌کنید شاید در دراز مدت به نفع شما باشد. به عنوان مثال، شاید در صورت بازسازی هزینه‌ی قبوض آب و برق کمتر شده و بتوانید مبلغ بیشتری را در بلند مدت پس انداز کنید. همچنین اگر در آینده قصد فروش خانه را داشته باشید، بازسازی می‌تواند قیمت خانه را افزایش دهد.

البته نوسازی‌های دیگر نیز می‌تواند مفید باشد زیرا آسایش، لذت و کارایی را برای خانه شما به ارمغان می‌آورد.

لطفاً به این نکته نیز توجه کنید که قیمت خانه‌ی شما تحت تاثیر قیمت خانه‌های مشابه در همسایگی شما است. در ضمن اگر قصد سکونت بلند مدت در خانه را ندارید، خانه‌ی خود را ارتقا ندهید.

اگر می‌خواهید خانه‌ای با مصرف انرژی مناسب خریداری کنید، و یا اگر می‌خواهید بهره‌وری انرژی خانه‌ی خریداری شده را ارتقا دهید، شاید طبق برنامه‌ی CMHC Green Home صلاحیت این را داشته باشید که بخشی از هزینه‌ی حق بیمه به شما بازپرداخت شود. بر اساس میزان بهره‌وری انرژی، حق بیمه‌ی وام مسکن شما تا سقف ۲۵٪ به شما بازپرداخت می‌شود.

اگر می‌خواهید خانه‌ای بخرید که به تعمیر و بازسازی نیاز دارد، با بانک و کارگزاری خود مشورت کنید. شاید بتوانید هزینه‌های بازسازی و تعمیر را از طریق وام مسکن خود تامین کنید.

از صفحه‌ی «تقویم نگهداری از خانه» موجود در کتاب کار راهنمای خرید استفاده کنید. برای کسب اطلاعات بیشتر به وبسایت MsVancouver.com مراجعه کنید.

لغات ضروری که هنگام خرید خانه باید آن‌ها را بدانید

نوعی وام است که نرخ بهره (interest rate) و مبلغ اقساط ماهانه‌ی آن بر اساس شرایط بازار تغییر می‌کند.	Adjustable interest rate Wmortgage
زمان مورد نیاز برای تسویه‌ی کامل وام مسکن. البته اگر همه‌ی شرایط برآورده شده باشد و اقساط سر وقت پرداخت شود.	Amortization
فرمی که از آن برای ایجاد درخواست جهت دریافت وام استفاده می‌شود. در این فرم همه‌ی اطلاعات شخصی و مالی دریافت کننده‌ی وام قید می‌شود.	Application
ارزیابی و یا تخمین ارزش فعلی و بازاری یک خانه.	Appraisal
شخصی که مجوز لازم را داشته و ارزیابی قیمت یک خانه را انجام می‌دهد.	Appraiser
افزایش ارزش خانه و سایر دارایی‌ها نسبت به ارزش آن‌ها هنگام خریداری.	Appreciation
یک موسسه‌ی وام دهنده مانند بانک که بر اساس قانون مسکن ملی (National Housing Act) مجوز اعطای وام را از دولت کانادا دریافت کرده است. فقط وام دهنده‌های مجاز می‌توانند وام‌های بیمه شده‌ی CMHC را ارائه دهند.	Approved lender
سندی قانونی است که بر اساس آن شخص خریدار باید وام مسکنی را پرداخت کند که مالک قبلی و یا سازنده آن را دریافت کرده است.	Assumption agreement
اقساط وامی است که شامل پرداخت اصل وام و بهره‌ی آن است.	Blended payment
شخص و یا شرکتی است که خانه را می‌سازد.	Builder
شرکت CMHC به عنوان صدای معتمد کانادا در زمینه‌ی مسکن، به ثبات بازار مسکن و سیستم مالی کمک کرده، از نیاز کانادایی‌ها به خانه دار شدن حمایت کرده و تحقیقات واقع‌گرایانه در حوزه‌ی مسکن انجام داده و اطلاعات را به دولت‌های کانادا، مصرف کنندگان و صنعت مسکن ارائه می‌دهد.	Canada Mortgage and Housing Corporation (CMHC):

<p>condominium corporation یک گواهی است که وضعیت مالی و حقوقی را مشخص می‌کند (این گواهی در کبک کاربردی ندارد).</p>	<p>Certificate of status (or “estoppel certificate”)</p>
<p>سندی است که حریم حقوقی و اندازه‌های ملک را نشان داده و محل هر ساختمانی را مشخص می‌کند. این سند همچنین بیان می‌کند که آیا شخصی حق عبور از ملک شما با هدف خاصی را دارد یا خیر.</p>	<p>Certificate of location (or “survey”)</p>
<p>نوعی از وام مسکن است که معمولاً نمی‌توان پیش از اتمام دوره آن را تسویه کرده و یا به مذاکره پرداخته و شرایط آن را تغییر داد. مگر اینکه جریمه مالی شده و موسسه‌ی وام دهنده به شما اجازه‌ی این کار را بدهد. برخی از این وام‌ها (وام بسته) به شما اجازه‌ی تسریع در پرداخت و یا پرداخت هزینه‌های اضافی را می‌دهد؛ اما باید چنین شرطی در قرارداد وام قید شده باشد.</p>	<p>Closed mortgage</p>
<p>هزینه‌های حقوقی، هزینه‌های انتقال، disbursements و دیگر هزینه‌ها که باید توسط خریدار پرداخت شود. این هزینه‌ها را باید علاوه بر پیش پرداخت و مالیات‌های HST، GST، و QST پرداخت کنید (در صورت لزوم). موعد پرداخت هزینه‌های Closing همان روزی است که خریدار به صورت رسمی مالک خانه می‌شود. این مبلغ معمولاً بین ۱/۵٪ تا ۴٪ از قیمت خرید خانه است.</p>	<p>Closing costs</p>
<p>تاریخی است که فروش ملک نهایی شده و خریدار قانوناً مالک خانه می‌شود.</p>	<p>Closing date</p>
<p>نوشته‌ای از طرف وام دهنده به وام گیرنده است که بر اساس آن وام مسکن با مبلغی مشخص و تحت شرایط خاصی تایید شده است.</p>	<p>Commitment letter (or “mortgage approval”)</p>
<p>نوعی بهره است که در آن میزان بهره به اصل سرمایه اضافه می‌شود و در نوبت‌های بعدی علاوه بر اصل سرمایه گذاری، به بهره نیز بهره تعلق می‌گیرد.</p>	<p>Compound interest</p>
<p>پیشنهادی برای خرید خانه که شامل یک یا چند شرط است (به عنوان مثال، شرط دریافت وام توسط خریدار). این شرط‌ها باید پیش از خرید خانه برآورده شوند.</p>	<p>Conditional offer</p>

نوعی از مالکیت خانه است که بر اساس آن شما مالک واحدی از ساختمان بوده و مالکیت مشاعات ساختمان بین شما و سایر مالکان تقسیم می‌شود. مشاعات ساختمان شامل پارکینگ، راهرو، آسانسور، لابی، سالن بدن‌سازی، استخر، حیاط یا محوطه است.	Condominium (or "strata")
شخصی که مسئول ساخت و ساز و یا بازسازی خانه است. مسئولیت این شخص شامل برنامه ریزی و مدیریت پیمانکاران فرعی و تامین کنندگان است.	Contractor
وام مسکنی که برابر و یا کمتر از ۸۰٪ از ارزش ملک است (در این صورت مبلغ پیش پرداخت حداقل ۲۰٪ است). معمولاً در صورت دریافت این وام نیازی نیست که بیمه‌ی وام مسکن را تهیه کنید.	Conventional mortgage
پیشنهادی است که فروشنده یا خریدار پس از رد پیشنهاد طرف مقابل ارائه می‌دهد. در این پیشنهاد (پیشنهاد متقابل) معمولاً بخش‌هایی از پیشنهاد اصلی تغییر می‌یابد. به عنوان مثال، قیمت و یا تاریخ closing date تغییر می‌کند.	Counteroffer
سازمانی که از منابع گوناگون اطلاعات افراد درباره‌ی دریافت وام و چگونگی پرداخت صورت حساب را جمع‌آوری می‌کند. این سازمان، اطلاعات ذکر شده را در اختیار موسسه‌های وام دهنده قرار می‌دهد. سپس موسسه‌های وام دهنده بر اساس این اطلاعات تصمیم می‌گیرند که آیا شخصی شرایط دریافت وام را دارد یا خیر.	Credit bureau
گزارشی است که موسسه‌ی وام دهنده از آن برای ارزیابی خوش‌حسابی وام‌گیرنده استفاده کرده و بر اساس آن تعیین می‌کند که وام را به شخصی اعطا کند یا خیر.	Credit history (or "credit report")
جذابیت و زیبایی خانه وقتی از خیابان به آن نگاه می‌شود. به عبارت دیگر، جذابیت محوطه و نمای خارجی ساختمان وقتی از خیابان به خانه نگاه می‌شود.	Curb appeal
یک سند حقوقی است که مالکیت خانه را از فروشنده به خریدار منتقل می‌کند.	Deed
عدم پرداخت به موقع وام مسکن یا رعایت نکردن شرایط توافق‌نامه‌ی وام مسکن. اگر دریافت کنندگان وام نتوانند اقساط وام خود را پرداخت کنند، موسسه‌ی وام دهنده می‌تواند آن‌ها را جریمه کرده و مبلغی از آن‌ها دریافت کند. همچنین موسسه‌ی وام دهنده می‌تواند اقدامات قانونی برای تصرف خانه را انجام دهد.	Default

پرداخت نکردن به موقع اقساط وام مسکن	Delinquency
مبلغی که خریدار هنگام ارائه‌ی پیشنهاد پرداخت می‌کند تا عزم جدی خود برای خرید را نشان دهد. این مبلغ تا زمان انجام معامله نزد مشاور املاک یا وکیل (یا اگر در کبک هستید، در دفتر اسناد قانونی) نگه داشته می‌شود. پس از انجام معامله این مبلغ به فروشنده منتقل می‌شود.	Deposit
کاهش ارزش خانه و سایر دارایی‌ها نسبت به ارزش آن‌ها هنگام خریداری.	Depreciation
بخشی از قیمت خرید خانه که توسط وام مسکن تامین نمی‌شود. خریدار باید قبل از دریافت وام مسکن، هزینه‌ی پیش پرداخت را از پس انداز شخصی خود (و یا سایر منابع قابل قبول) پرداخت کند.	Down payment
ساختمانی است که شامل دو بخش مجزا است. بخش‌های مجزا یا در کنار هم قرار گرفته‌اند یا یکی از بخش‌ها بر روی بخش دیگر قرار دارد.	Duplex
منافع حقوقی برای یک هدف محدود و خاص، در ملکی که متعلق به شرکت یا شخصی دیگر است. به عنوان مثال، شاید یک شرکت سهامی عام، حق ارتفافی داشته باشد که به آن‌ها اجازه ورود و عبور از یک ملک دیگر را می‌دهد.	Easement
مبلغی که یک مالک به طور منظم پس انداز کرده است تا بتواند در مواقع اضطراری و یا مواقعی که خانه نیاز به تعمیر اساسی دارد، از آن استفاده کند. مالکان باید حتما حدود ۵٪ از درآمد ماهیانه خود را برای مواقع اضطراری پس انداز کنند.	Emergency fund
ارزش یک ملک پس از کسر مبلغ وام. با پرداخت تدریجی اقساط وام مسکن، equity با گذشت زمان افزایش می‌یابد. تغییر در ارزش کلی بازار یا بهبود (تعمیر و نوسازی) خانه می‌تواند بر روی equity اثرگذار باشد.	Equity
یک گواهی است که وضعیت مالی و حقوقی condominium corporation را مشخص می‌کند (این گواهی در کبک کاربردی ندارد).	Estoppel certificate (or "certificate of status"):

<p>این طرح دولتی به مردم کانادا کمک می‌کند تا اولین خانه‌ی خود را خریداری کنند. در این برنامه ۵٪ تا ۱۰٪ از قیمت خرید خانه به عنوان بخشی از هزینه‌ی پیش پرداخت به متقاضیان واجد شرایط پرداخت می‌شود. با افزوده شدن این مبلغ به هزینه‌ی پیش پرداخت، مقدار وام دریافتی کاهش یافته و در نتیجه خرید خانه مقرون به صرفه‌تر می‌شود.</p>	<p>First-Time Home Buyer Incentive</p>
<p>وام مسکنی که بهره‌ی آن ثابت است. به عبارت دیگر، مبلغ اقساط در دوره‌ی وام تغییر نمی‌کند؛ زیرا بهره ثابت است.</p>	<p>Fixed interest rate mortgage</p>
<p>رویکردی برای ساخت مسکن است که طراحی و ساخت خانه‌هایی را رواج می‌دهد که می‌توانند به راحتی و با هزینه‌ی اندک اصلاح شوند. درواقع هدف از این رویکرد، همگام شدن طراحی خانه‌ها با تغییر نیازهای ساکنان، تغییر مکان خانه، و تغییر سبک زندگی ساکنان است.</p>	<p>FlexHousing™ (or “universal design”)</p>
<p>فرایندی قانونی است که بر اساس آن اگر وام گیرنده نتواند وام خود را پرداخت کند، موسسه‌ی وام دهنده خانه را تصاحب می‌کند. معمولاً موسسه‌ی وام دهنده سپس ملک را به فروش می‌رساند تا بدهی‌های پرداخت نشده را جبران کند.</p>	<p>Foreclosure</p>
<p>نوعی از مالکیت خانه است که بر اساس آن صاحب خانه حق مالکیت کامل و انحصاری یک خانه و زمینی که خانه بر روی آن قرار گرفته است را برای مدت نامحدودی خریداری می‌کند. مالکیت مطلق (Freehold) در برابر مالکیت استیجاری (leasehold ownership) قرار دارد. در مالکیت استیجاری، به صاحب خانه حق استفاده و اشتغال زمین و ساختمان برای مدت محدودی داده می‌شود.</p>	<p>Freehold</p>
<p>درصدی از هزینه به درآمد ناخالص ماهانه فرد یا یک خانواده است. در واقع جمع کل پول‌هایی است که برای پرداخت اصل و بهره‌ی وام، مالیات بر املاک (property taxes)، هزینه‌های گرمایش و در صورت وجود بخشی (۵۰٪) از هزینه‌های شارژ ماهانه‌ی کاندو، بخشی (۵۰٪) از هزینه‌های قبض‌های شهری (homeowners association fees) و هزینه‌های اجاره‌ی زمین هزینه می‌شود. برای اینکه شرایط دریافت وام مسکن را داشته باشید، نسبت GDS نباید از ۳۲٪ بیشتر شود.</p>	<p>Gross debt service (GDS) ratio</p>
<p>درآمد کلی ماهانه یک شخص یا خانواده قبل از کسر مالیات و سایر هزینه‌ها.</p>	<p>Gross monthly income</p>

وامی که بیشتر از ۸۰٪ از ارزش وام دهی یک خانه است. این جمله به این معنی است که مبلغ پیش پرداخت کمتر از ۲۰٪ خواهد بود. این نوع وام را باید با استفاده از بیمه‌ی وام مسکن که توسط شرکت CMHC یا یک شرکت خصوصی ارائه می‌شود، بیمه کرد. در این صورت، اگر نتوان وام را پرداخت کرد، بیمه از موسسه‌ی وام دهنده حمایت می‌کند.	High-ratio mortgage
بازرسی و ارزیابی وضعیت و شرایط خانه توسط یک فرد متخصص. سامانه‌های الکتریکی، مکانیکی و سازه‌ای خانه مورد بازرسی قرار می‌گیرد.	Home inspection
متخصصی که خانه را بازرسی کرده و بخش‌هایی که ایمنی نداشته و یا تخریب شده و نیاز به جایگزینی دارد را معرفی می‌کند. یکی دیگر از وظایف بازرس بررسی این موضوع است که آیا خانه‌ی مورد نظر در گذشته مشکلات اساسی داشته است یا خیر.	Home inspector
مبلغی که صاحب خانه‌ها به صورت ماهانه یا سالانه برای بیمه کردن ملک پرداخت می‌کنند.	Home insurance premium
برنامه‌ی ماهانه‌ای است که بر اساس آن درآمد و مخارج خانوار بررسی می‌شود تا این اطمینان کسب شود که اعضای خانواده زندگی مناسبی داشته و به اهداف مالی خود می‌رسند.	Household budget
متخصصی که به صاحب خانه‌ها کمک می‌کند تا انواع مختلف بیمه را انتخاب و خریداری کنند. به عنوان مثال این بیمه‌ها شامل بیمه‌ی املاک (property insurance)، بیمه‌ی عمر و ناتوانی (life and disability insurance) و بیمه‌ی وام مسکن است.	Insurance broker
هزینه‌ای که باید در ازای دریافت وام پرداخت کنید. معمولاً بهره و اصل وام از طریق اقساط منظم به موسسه‌ی وام دهنده پرداخت می‌شود.	Interest
نرخ (درصد سود) است که از آن برای محاسبه‌ی مقدار پولی استفاده می‌شود که وام گیرنده باید در ازای دریافت وام به موسسه‌ی وام دهنده پرداخت کند.	Interest rate
سامانه‌ای برای ثبت منافع حقوقی زمین است. مالکیت و انتقال املاک در این سامانه ثبت می‌شود.	Land registration

<p>متخصصی است که کار نقشه برداری زمین را انجام داده تا گواهی نقشه‌ی زمین (land survey) را آماده کند. اگر فروشنده هیچ نقشه‌ای نداشته باشد، و یا اگر بیش از ۵ سال از نقشه برداری گذشته باشد، احتمالاً خریدار نیاز دارد که پیش از دریافت وام یک متخصص نقشه برداری را استخدام کند. معمولاً یک مشاور املاک هنگام درج مختصات نقشه به فروشنده کمک می‌کند.</p>	<p>Land surveyor</p>
<p>مالیاتی که توسط بسیاری از استان‌ها و شهرداری‌ها اعمال شده و خریدار باید در تاریخ closing آن را بپردازد (این مبلغ معمولاً برابر درصدی از قیمت خرید است).</p>	<p>Land transfer tax</p>
<p>یک مشاور حقوقی (در استان کبک به جای وکیل از دفتر اسناد رسمی استفاده می‌شود) که مجوز وکالت داشته و از منافع حقوقی محافظت کرده و هرگونه قراردادی را بررسی می‌کند.</p>	<p>Lawyer</p>
<p>نوعی از مالکیت خانه است که بر اساس آن صاحب خانه حق مالکیت کامل و انحصاری یک خانه و زمینی که بر روی آن قرار گرفته است را برای مدت مشخصی خریداری می‌کند. مالکیت استیجاری (leasehold ownership) در برابر مالکیت مطلق (Freehold) قرار دارد. در مالکیت مطلق، به صاحب خانه حق استفاده و اشغال زمین و ساختمان برای مدت نامشخص (نامحدود) داده می‌شود.</p>	<p>Leasehold</p>
<p>یک بانک، شرکت trust، موسسه اعتباری، موسسه اعتباری caisse populaire، صندوق بازنشستگی، شرکت بیمه، شرکت وام دهنده (finance company) یا سایر موسسه‌هایی که مبالغی را به عنوان وام به مردم می‌دهند تا خانه‌ی خود را خریداری کنند.</p>	<p>Lender</p>
<p>ادعای بستانکاری توسط شخص یا شرکت دیگری است. شخص و یا شرکت مدعی بر اساس این ادعا، خانه‌ی مورد نظر را در قبال بدهی مالک فعلی یا قبلی بازداشت می‌کند.</p>	<p>Lien</p>
<p>مبلغی که به صورت اضافی به وام دهنده پرداخت می‌شود تا اصل وام مسکن کاهش یابد. در صورت پرداخت این مبلغ، این امکان وجود دارد که جریمه شوید. البته احتمال اینکه جریمه نشوید نیز وجود دارد. پرداخت یکجا می‌تواند به وام‌گیرنده کمک کند تا بهره‌ی کمتری به بانک پرداخت کرده و سریع‌تر اقساط وام مسکن را پرداخت کند.</p>	<p>Lump sum pre-payment</p>

خانه‌ای ویلایی پیش ساخته (single-family home) که در یک کارخانه ساخته شده و سپس به محل منتخب حمل شده و بر روی پی قرار می‌گیرد.	Manufactured home
آخرین روز از دوره‌ی وام مسکن. در این روز باید بدهی به بانک تسویه شده باشد، یا مذاکرات برای تمدید دوره (term) با شرایط جدید و یا بر اساس شرایط قبلی تمدید شود.	Maturity date
خانه‌ای که در یک کارخانه ساخته شده و سپس به محل مورد نظر منتقل می‌شود. با اینکه خانه‌های قابل حمل به صورت دائم در یک محل قرار می‌گیرند، اما می‌توان آن‌ها را به مکان‌های دیگری نیز منتقل کرد.	Mobile home
خانه‌ای ویلایی (single-family home) که در یک کارخانه در چند بخش مجزا ساخته شده و معمولاً بخش‌های آن به محل قرارگیری منتقل می‌شود تا در آن محل مونتاژ شوند.	Modular home
ضمانت وامی که توسط موسسه‌ی وام دهنده از خریدار گرفته می‌شود تا بتواند خانه و یا ملکی را خریداری کند. وام مسکن معمولاً به صورت منظم بازپرداخت می‌شود. البته مبلغ بازپرداخت شامل اصل وام و بهره‌ی آن است.	Mortgage
نوشته‌ای از طرف وام دهنده به وام گیرنده است که بر اساس آن وام مسکن با مبلغی مشخص و تحت شرایط خاصی تایید شده است.	Mortgage approval (or "commitment letter")
متخصصی که با موسسه‌های وام دهنده‌ی گوناگون همکاری کرده و می‌تواند با توجه به نیازهای وام گیرنده وام مسکن مناسبی را پیدا کند.	Mortgage broker
اگر وام گیرنده فوت کند، بیمه‌ی عمر وام مسکن از خانواده‌ی او حمایت کرده و وام مسکن را پرداخت می‌کند.	Mortgage life insurance

<p>اگر وام گیرنده قادر به پرداخت اقساط وام نباشد، بیمه‌ی وام مسکن از وام دهنده حمایت می‌کند. بیمه‌ی وام مسکن توسط شرکت CMHC یا یک شرکت خصوصی ارائه می‌شود. معمولاً اگر مبلغ پیش پرداخت کمتر از ۲۰٪ از ارزش وام دهی یا قیمت خرید خانه باشد، باید این بیمه تهیه شود. بیمه‌ی وام مسکن به کانادایی‌ها کمک می‌کند تا خانه‌ی خود را سریع‌تر خریداری کنند. همچنین در صورت خرید این بیمه، نرخ بهره‌ی وام مسکن شما با نرخ بهره‌ی وام مسکن شخصی که پیش پرداخت بیشتری فراهم کرده است تقریباً برابر خواهد بود.</p>	<p>Mortgage loan insurance</p>
<p>مبلغی که خریداران خانه باید به شرکت CMHC و یا سایر شرکت‌های بیمه پرداخت کنند تا بتوانند وام مسکن خود را بیمه کنند (البته اگر پیش پرداخت آن‌ها کمتر از ۲۰٪ از قیمت خرید خانه باشد). حق بیمه‌ی شرکت CMHC برابر درصدی از وام مسکن بوده و بر اساس عواملی مانند مبلغ پیش پرداخت و منبع تهیه‌ی آن تعیین می‌شود. به طور کلی، هرچه مبلغ پیش پرداخت کمتر باشد، حق بیمه بیشتر خواهد بود. حق بیمه را می‌توان به صورت جداگانه و یا همراه با اقساط ماهانه‌ی وام پرداخت کنید.</p>	<p>Mortgage loan insurance premium</p>
<p>پرداخت زمان بندی شده و منظم که معمولاً شامل اصل وام و بهره‌ی آن است.</p>	<p>Mortgage payment</p>
<p>تست استرس وام مسکن این اطمینان را حاصل می‌کند که شما توانایی پرداخت وام‌هایی را دارید که معمولاً نرخ بهره‌ی آن بیشتر از نرخ بهره‌ی است که در قرارداد وام مسکن شما درج شده است. در واقع این تست کمک می‌کند تا خریداران بدهی زیادی به بار نیاورند. همچنین این اطمینان حاصل می‌شود که در صورت افزایش نرخ بهره، خریداران توانایی پرداخت وام خود را دارند.</p>	<p>Mortgage stress test</p>
<p>مدت زمانی که شرایط وام (مانند زمان بندی پرداخت اقساط و نرخ بهره‌ی که انتخاب کرده‌اید) قابل اعمال است. این دوره می‌تواند بین ۶ ماه تا ۱۰ سال باشد. پس از اتمام این دوره یا باید وام مسکن را به صورت کامل تسویه و یا تمدید کنید. البته می‌توانید به مذاکره پرداخته و شرایط جدیدی را نیز اعمال کنید.</p>	<p>Mortgage term</p>
<p>کل ارزش خالص دارایی‌های یک شخص. برای محاسبه‌ی ارزش خالص دارایی، کل بدهی‌های یک شخص از کل دارایی‌های او کسر می‌شود.</p>	<p>Net worth</p>

<p>برنامه‌ای که در همه‌ی استان‌ها و قلمروها در دسترس است. این برنامه ضمانت می‌کند که هرگونه نقص در یک خانه‌ی جدید برطرف خواهد شد و هزینه‌ای از خریدار ملک دریافت نخواهد شد. البته این پوشش فقط در زمانی که ضمانت اعتبار دارد اعمال می‌شود. به عبارت دیگر، اگر مدت اعتبار ضمانت ۲ ساله باشد و ۵ سال بعد نقصی در خانه ایجاد شود، این برنامه هیچ مسئولیتی برای برطرف کردن نقص نخواهد داشت.</p>	<p>New home warranty program</p>
<p>در استان کبک دفتر اسناد رسمی (به جای وکیل) امور حقوقی مرتبط با خرید خانه را اداره می‌کند. این امور شامل محافظت از منافع حقوقی و بررسی قراردادها است.</p>	<p>Notary</p>
<p>یک قرارداد کتبی که شرایط و ضوابطی را مشخص می‌کند که خریدار تحت آن‌ها با خرید خانه موافقت می‌کند. اگر فروشنده پیشنهاد خرید را قبول کند، این قرارداد کتبی به یک توافق قانونی الزام آور تبدیل می‌شود.</p>	<p>Offer to purchase</p>
<p>هزینه‌های ماهانه‌ای که با خرید یک خانه باید بپردازید. این هزینه‌ها شامل پرداخت وام، مالیات بر املاک (property tax)، بیمه‌ی مسکن، هزینه‌های آب و برق و گاز، تعمیر و نگهداری مداوم است.</p>	<p>Ongoing costs</p>
<p>زمان تعیین شده‌ای است که خریداران می‌توانند بدون قرار قبلی از یک خانه یا آپارتمان فروشی بازدید کنند.</p>	<p>Open house</p>
<p>وام مسکن منعطفی که به وام گیرنده اجازه‌ی پرداخت وام یا مذاکره‌ی مجدد (بدون جریمه شدن) را در هر زمانی می‌دهد. به دلیل این آزادی عمل، معمولاً نرخ بهره‌ی وام مسکن آزاد از وام مسکن بسته بیشتر است.</p>	<p>Open mortgage</p>
<p>جدول زمان بندی‌ای که وام گیرنده برای پرداخت اقساط وام با آن موافقت می‌کند. در اکثر زمان بندی‌ها، وام مسکن به صورت هفتگی، هر دو هفته یک بار یا ماهانه پرداخت می‌شود. وام گیرنده باید با موسسه‌ی وام دهنده مشورت کند تا با همه‌ی گزینه‌های مناسب آشنا شود.</p>	<p>Payment schedule</p>
<p>سرواژه‌ای که از واژه‌های «Principal, Interest, Taxes, Heat» گرفته شده است و به معنی پرداخت اصل وام، بهره‌ی آن، مالیات بر املاک (property tax) و هزینه‌ی سیستم گرمایشی است. به عبارت دیگر این سرواژه به معنی همه‌ی هزینه‌هایی است که صاحب خانه باید به صورت ماهانه پرداخت کند.</p>	<p>PITH</p>

اگر وام گیرنده نتواند اقساط وام خود را پرداخت کند، این بند به موسسه‌ی وام دهنده حق فروش ملک را می‌دهد. مالکیت خانه پس از فروش تغییر می‌کند.	Power of sale
به تعریف عبارت «Mortgage loan insurance premium» مراجعه کنید.	Premium
توانایی وام گیرندگان برای پرداخت مبالغ بیشتر از اقساط، افزایش هزینه‌ی پرداختی و یا پرداخت پیش از موعد بدون جریمه شدن.	Prepayment options
اگر وام گیرنده مبلغی بیش از حد مجاز را پرداخت کند (در بخش Prepayment options حد مجاز مشخص می‌شود)، موسسه‌ی وام دهنده مبلغی را به عنوان جریمه برای او لحاظ می‌کند.	Prepayment penalty
: مبلغ اصل وام که شخص وام گیرنده دریافت می‌کند (مبلغ دریافتی وام گیرنده فقط شامل اصل وام است. وام گیرنده باید هنگام بازپرداخت، اصل و بهره‌ی وام را پرداخت کند).	Principal
اگر بر اثر آتش سوزی و یا سایر بلایای قید شده در بیمه نامه، ساختمان یا خانه‌ای آسیب دیده و یا تخریب شود، بیمه‌ی property insurance از مالک حمایت می‌کند.	Property (or home) insurance
مالیاتی که به شهرداری‌ها پرداخت می‌شود. مبلغ این مالیات بر اساس ارزش خانه محاسبه می‌شود و به شهرداری پرداخت می‌شود. در بعضی از موارد، موسسه‌ی وام دهنده این مالیات را از طریق اقساط پرداختی وام گیرنده دریافت می‌کند. سپس این مالیات را از طرف شخص وام گیرنده به شهرداری پرداخت می‌کند.	Property taxes
اموالی که از ساختمان و زمین تشکیل شده است.	Real estate
شخصی که واسطه‌ی بین خریدار و فروشنده است. این شخص به خریدار کمک می‌کند تا خانه‌ای پیدا کرده و پیشنهاد خریدی ارائه دهد. مشاور املاک با فروشنده به مذاکره می‌پردازد تا خانه را به پایین‌ترین قیمت برای شما خریداری کند.	Real estate agent (or "real estate broker")
وب سایتی است که با مراجعه به آن می‌توانید توضیحات و اطلاعات خانه‌های فروشی در کانادا را مشاهده کنید. می‌توانید با استفاده از فیلترهایی مانند آدرس، قیمت، مساحت، و چند فیلتر دیگر به جست‌وجوی خانه بپردازید. البته در استان کبک باید از وب‌سایت centris.ca استفاده کنید.	REALTOR.ca (formerly MLS.ca)

کل مبلغی که توسط condominium corporation کنار گذاشته می‌شود تا صرف هزینه‌های تعمیر مشاعات ساختمان مانند سقف، پنجره‌ها، تجهیزات گرمایش، فرش راهروها و غیره می‌شود.	Reserve fund
خانه‌هایی که به صورت ردیفی کنار یکدیگر قرار گرفته و دیوارهای مشترک دارند.	Row house (or "townhouse")
وثیقه. ملکی که به عنوان ضمانت وام یا سایر تعهدات به گرو گذاشته می‌شود. اگر وام تسویه نشود، وام دهنده می‌تواند ادعای تملک خانه را داشته باشد. اگر وام مسکن را دریافت کرده باشید، از خانه‌ی خریداری شده به عنوان وثیقه‌ی وام استفاده می‌شود.	Security
خانه‌ای که از یک طرف به خانه دیگری متصل است.	Semi-detached home
اگر وام دهنده سهمی از مالکیت خانه‌ی وام‌گیرنده را بخرد و در ازای آن بخشی از ارزش آتی ملک را پس از بازپرداخت و فروش ملک دریافت کند.	Shared equity mortgage
یک خانه‌ی ویلایی (که از هیچ طرف به خانه‌ی دیگری متصل نیست) که مختص سکونت یک خانواده است.	Single detached home
خانه‌های دوطبقه‌ای که در گروه‌های ردیفی چهارتایی و یا بیشتر در کنار یکدیگر قرار گرفته‌اند.	Stacked town-house
نوعی از مالکیت خانه است که بر اساس آن شما مالک واحدی از ساختمان بوده و مالکیت مشاعات ساختمان بین شما و سایر مالکان تقسیم می‌شود. مشاعات ساختمان شامل پارکینگ، راهرو، آسانسور، لابی، سالن بدن‌سازی، استخر، حیاط یا محوطه است.	Strata (or "condominium")
محل‌های که ضمن حفاظت از محیط زیست، نیازهای ساکنان را نیز برآورده می‌کند.	sustainable neighbourhood
سندی است که حریم حقوقی و اندازه‌های ملک را نشان داده و محل هر ساختمانی را مشخص می‌کند. این سند همچنین بیان می‌کند که آیا شخصی حق عبور از ملک شما با هدف خاصی را دارد یا خیر.	Survey (or "certificate of location")
سندی است که به دارنده‌ی آن حق مالکیت قانونی ملک را می‌دهد.	Title

<p>اگر شرایطی پیش بیاید که بر روی حق مالکیت خانه اثر بگذارد (به عنوان مثال، اگر نقصی در سند وجود داشته باشد، یا سند خانه در گرو یا جعلی باشد و یا موانعی در برابر حق مالکیت قانونی شما ثبت شده باشد)، بیمه‌ی Title insurance از شما پشتیبانی می‌کند.</p>	<p>Title insurance</p>
<p>درصدی از درآمد ماهانه‌ی ناخالص فرد یا خانواده‌ای است که برای پرداخت اصل وام و بهره‌ی آن، مالیات بر املاک (property tax)، هزینه‌های گرمایش بعلاوه‌ی سایر بدهی‌ها مانند پرداخت هزینه‌های خودرو، پرداخت وام‌های شخصی یا تسویه‌ی بدهی کارت اعتباری هزینه می‌شود. برای اینکه شرایط دریافت وام مسکن را داشته باشید، نسبت TDS نباید از درصد اعلام شده بیشتر شود.</p>	<p>Total debt service (TDS) ratio</p>
<p>خانه‌هایی که به صورت ردیفی کنار یکدیگر قرار گرفته و دیوارهای مشترک دارند.</p>	<p>Townhouse (or "row house")</p>
<p>رویکردی برای ساخت مسکن است که طراحی و ساخت خانه‌هایی را رواج می‌دهد که می‌توانند به راحتی و با هزینه‌ی اندک اصلاح شوند. در واقع هدف از این رویکرد همگام شدن طراحی خانه‌ها با تغییر نیازهای ساکنان، تغییر مکان خانه، و تغییر سبک زندگی ساکنان است.</p>	<p>Universal design (or "FlexHousing™")</p>
<p>وامی که نرخ بهره‌ی آن بر اساس شرایط فعلی بازار نوسان می‌کند. به طور کلی تعداد اقساط تغییری نمی‌کند اما مبلغ هر قسط با توجه به نوسان نرخ بهره تغییر می‌کند. نکته: هنگام پرداخت باید هم اصل وام و هم بهره‌ی آن پرداخت شود.</p>	<p>Variable interest rate mortgage</p>
<p>فروشنده‌ی خانه</p>	<p>Vendor</p>
<p>نوعی از وام مسکن است که بر اساس آن وام توسط فروشنده تامین شده و در اختیار خریدار قرار می‌گیرد (وام مسکن توسط بانک‌ها و یا سایر موسسه‌های مالی تامین نمی‌شود).</p>	<p>Vendor take-back mortgage</p>

یادداشت

برای دریافت دیگر کتابهای رایگان این
مجموعه به وبسایت ما مراجعه کنید

www.MsVancouver.com

