



خرید خانه: راهنمای قدم به قدم برای تازهواردان

راه‌حل‌های مسکن برای پناهندگان (RHS) یک ابتکار عمل از سازمان خدمات جهانی کلیسا (CWS) است که توسط اداره جابجایی پناهندگان از وزارت صحت و خدمات انسانی ایالات متحده تمویل می‌شود. RHS منابع، ظرفیت‌سازی، کورس‌های آموزشی و فرصت‌هایی برای همکاری‌های متمرکز بر راه‌حل‌های نوآورانه را برای ذینفعان اسکان مجدد و مسکن فراهم می‌کند تا دسترسی به مسکن ارزان قیمت برای خانواده‌های پناهنده و تازه‌واردان را افزایش دهد.

CWS یک توافقنامه همکاری را از طریق وزارت صحت و خدمات انسانی ایالات متحده، اداره اطفال و خانواده‌ها، به شماره CA #90XR0092 دریافت کرد. محتویات این سند صرفاً مسئولیت نویسندگان می‌باشد و لزوماً نشان دهنده نظرات رسمی وزارت صحت و خدمات انسانی ایالات متحده آمریکا، اداره اطفال و خانواده‌ها نمی‌باشند.

مقدمه

در ایالات متحده، خرید خانه اغلب یکی از مهم‌ترین تصمیمات مالی است که یک شخص یا خانواده خواهد گرفت. خانه‌ها اغلب گران‌قیمت هستند، اما معمول است که خریداران خانه قیمت کامل را یک‌جا پرداخت نمی‌کنند. در عوض، ممکن است پس‌اندازهای شخصی خود را با یک قرضه از یک مؤسسه مالی ترکیب کنند.

این منبع یک راهنمای گام به گام برای تازه‌واردان در ایالات متحده فراهم می‌کند که ممکن است با پروسه خرید خانه آشنا نباشند. همچنان، مفاهیم کلیدی را معرفی می‌کند، اهمیت آن‌ها را شرح می‌دهد و فرصت‌های یادگیری تعاملی ارائه می‌دهد.

فهرست مفردات

6	آماده‌سازی و آمادگی برای مالکیت خانه
7	مسیر به طرف مالکیت خانه: چهار مرحله کلیدی
10	پس‌انداز برای مالکیت خانه
16	چک‌لیست خرید خانه
17	خرید خانه
26	چک‌لیست نکات مصونیت برای خرید خانه
28	نهایی کردن قرضه
30	روز عقد قرارداد: تبدیل شدن به مالک خانه
32	زندگی بعد از عقد قرارداد: حفظ مالکیت
34	نتیجه‌گیری
36	ضمیمه: فهرست اصطلاحات رایج خرید خانه

فهرست اصطلاحات کلیدی

- **پرداخت اولیه:** پولی که در زمان خرید خانه در اول کار پرداخت می‌شود.
- **قرضه خرید خانه:** قرضه‌ای است که برای خرید خانه استفاده می‌شود.
- **قرض‌دهنده:** بانک یا شرکتی که قرضه را فراهم می‌کند.
- **سود:** مصرف قرض گرفتن پول.
- **تادیه ماهانه:** مبلغی که هر ماه در قبال قرضه خانه پرداخت می‌شود.
- **ارزش مالکیت:** بخشی از خانه که خریدار در طول زمان واقعاً مالک آن است.
- **نمره کَریدت:** یک نمره که نشان می‌دهد یک شخص تا چه حد در تادیه پول قابل اعتماد است.
- **نسبت قرض به عاید (DTI):** مقایسه پرداخت‌های ماهانه قرض با عاید.

آماده‌سازی و آمادگی برای مالکیت خانه

قبل از شروع پروسه خرید خانه، تازه‌واردان ممکن است از درک وضعیت مالی فعلی خود بهره‌مند گردند. داشتن یک نقطه شروع واضح به آن‌ها اجازه می‌دهد تصمیمات آگاهانه بگیرند و مشخص کنند چه اقداماتی برای پیشرفت لازم است.

این ارزیابی شامل بررسی حوزه‌های کلیدی مثل ثبات عایدات و کار، پس‌اندازهای موجود، قرض‌های موجود و سابقه کریدت می‌شود. قرض‌دهندگان معمولاً به دنبال عایدات ثابت (ترجیحاً سابقه دو ساله)، سطوح قرض قابل مدیریت و پروفایل کریدت در حال رشد یا تثبیت‌شده هستند.

بعد از اینکه تازه‌واردان آمادگی مالی خود را درک کنند، می‌توانند برنامه‌ریزی برای مسیر خود به طرف مالکیت خانه را به طریقه‌ای منظم و قابل دستیابی شروع کنند. ملاحظات مفید شامل موارد آتی می‌تواند باشد، اما محدود به آن‌ها نمی‌شود:

- **عایدات و کار:** آیا فرد دارای کار باثبات و اسناد تصدیق کار برای دو سال گذشته است؟
- **پس‌انداز و صندوق امرجنسی:** فرد چقدر برای موقعیت‌های امرجنسی و مصارف آینده خانه پس‌انداز کرده است؟
- **قرض‌ها و مصارف:** فرد چه بل‌های مکرر، قرض‌ها و بیلانس‌های کریدت کارت دارد؟
- **سابقه کریدت و نمره کریدت:** پروفایل کریدت فرد چیست و کجا ممکن است نیاز به ارتقاء باشد؟

تعقیب مصارف و ایجاد یک پلان بودجه واقع‌بینانه هم ممکن است ارزشمند باشد. آن‌ها باید حوزه‌هایی را شناسایی کنند که پس‌انداز در آن‌ها می‌تواند هم به سمت صندوق امرجنسی و هم به سمت خرید خانه در آینده هدایت شود. ابزارهای تعاملی، مثل آزمون‌های آمادگی خریدار خانه، ماشین‌حساب‌های بودجه‌بندی و ارزیابی‌های «همین حالا خریدن در مقابل منتظر ماندن»، می‌توانند تصویر واضحی از آمادگی آن‌ها ارائه دهند (انتخاب‌ها در سراسر این راهنما لینک شده‌اند).

مسیر به طرف مالکیت خانه: چهار مرحله کلیدی

پس از ارزیابی نقطه شروع، تازه‌واردان می‌توانند با یک برنامه روشن‌تر پیش بروند. مسیر به سوی مالکیت خانه ممکن است یک‌باره اتفاق نیفتد؛ این مسیر در طول زمان از طریق یک سری مراحل که ثبات مالی، دانش و باور به خود را می‌سازند، پیش می‌رود.

این بخش چهار مرحله کلیدی از مسیر خرید خانه را تشریح می‌کند و به تازه‌واردان کمک می‌کند تا بدانند در هر مرحله چه توقعاتی داشته باشند، چگونه تشخیص دهند که آیا آماده پیشرفت هستند یا نه و اگر هنوز آماده نیستند، چه اقداماتی انجام دهند.

با رعایت این چارچوب، افراد می‌توانند به تدریج پروفایل مالی خود را تقویت کنند، پس‌انداز کنند، خرید خود را بهتر کنند و درک بهتری از مارکت مسکن کسب نمایند. تازه‌واردان می‌توانند با سرعت دلخواه خود پیش بروند و در عین حال بر هدف بلندمدت مالکیت ثابت و مطمئن خانه متمرکز بمانند.

این نقشه راه را به عنوان یک برنامه تدریجی در نظر بگیرید:

1. بنیان: یادگیری امور مالی و تطابق با محیط جدید.

2. تثبیت: ایجاد خریدت، پس‌انداز و سابقه کاری.

3. آماده‌سازی: اصلاح امور مالی و یادگیری درباره مارکت مسکن.

4. آماده خرید: آمادگی کامل و مطمئن برای خرید.

هر مرحله بر پایه مرحله قبلی بنا می‌شود و پروسه پیچیده خرید خانه را قابل مدیریت و حصول می‌کند. از راهنمای گام به گام و نقشه راه استفاده کنید تا ثبات را بیشتر کنید، برای پس‌انداز برنامه‌ریزی کنید و با اطمینان مالکیت خانه را تعقیب کنید.

برای ارزیابی آمادگی، استفاده از این منابع را در نظر بگیرید:

- [آزمون آمادگی خریدار خانه](#)
- [ماشین حساب «همین حالا خریدن در مقابل منتظر ماندن»](#)
- [چک‌لیست اسناد برای درخواست‌های قرضه خرید خانه](#)

اگر آماده نیستید: چگونه آماده‌گی بپذیرید	بررسی آمادگی	هدف	چه چیز اتفاق می‌افتد	مرحله تقسیم اوقات
مصارف ماهانه را تعقیب کنید (کرایه، بل‌ها، ترانسپورت، غذا)؛ یک حساب بانکی باز کنید؛ در آزمون آمادگی خریدار خانه را اشتراک کنید	مصارف را تعقیب کنید؛ یک حساب بانکی داشته باشید	یک پایه مالی باثبات	تطبیق با محیط در ایالات متحده، یادگیری امور مالی	1. بنیان 0 الی 6 ماه
برای رسیدن به 24 ماه کار دوامدار کوشش کنید؛ فیش‌های معاش، W-2ها، اظهارنامه‌های مالیاتی را منظم کنید؛ کرایه را بررسی/ایجاد کنید؛ برای موارد اضطراری و پرداخت اولیه آینده پس‌انداز کنید؛ بل‌ها و مالیات‌ها را تعقیب کنید	شروع کار ثابت؛ کرایه در حال رشد؛ پس‌انداز شروع شده	پروفایل مالی تقویت‌شده	کار کردن، ایجاد کرایه، درک امور مالی	2. تثبیت 6 الی 12 ماه
عایدات ثابت را حفظ کنید؛ برای صندوق امرجنسی، پرداخت اولیه و مصرف عقد قرارداد پول پس‌انداز کنید؛ درباره قرضه‌های خرید خانه، نرخ‌های سود و کاورها بیاموزید	نمره کرایه 620 یا بیشتر؛ عاید ثابت؛ پس‌انداز در حال رشد	موقعیت خوب برای آمادگی گرفتن برای خرید	تثبیت امور مالی، تمرکز بر هدف مالکیت خانه	3. آماده‌سازی 12 الی 18 ماه
اگر آماده هستید: با قرض‌دهنده و مشاور املاک به تماس شوید اگر ضرورت به وقت بیشتری دارید: به کسب کرایه و پس‌انداز ادامه دهید؛ به یادگیری درباره خرید خانه ادامه دهید	کرایه قوی؛ 2 سال عایدات؛ پس‌انداز آماده؛ اسناد منظم؛ موقعیت مکانی باثبات	خریدار خانه مطمئن و آماده	دارای آمادگی مالی و عاطفی	4. آماده خرید 18 الی 24 ماه

مسیرهای تازه‌واردان به سوی مالکیت خانه در ایالات متحده

نقاط شروع متفاوت، یک مقصد: مالکیت خانه.

تخمین‌های زمانی به اساس الزامات معمول قرض‌دهی است. اکثر برنامه‌های قرضه مسکن ضرورت به ۲۴ ماه سابقه کاری مستند دارند. اگر هنوز دو سال عایدات واجد شرایط ندارید، در طی این مدت بالای پس‌انداز پول و ایجاد کسب و کار تمرکز کنید.

شروع

مسیر ۱: تازه‌وارد

ماه در ایالات متحده ۰-۶

چه اتفاقی می‌افتد:

- شما در حال استقرار و ایجاد هویت مالی خود هستید.
- مرحله ۱: سیستم را بیاموزید
 - در آزمون آمادگی خریدار خانه را اشتراک کنید
 - بفهمید که خرید خانه در ایالات متحده چگونه انجام می‌شود.
- مرحله ۲: یک حساب بانکی باز کنید
 - یک حساب جاری ایجاد کنید
 - عادات پس‌انداز اولیه را شروع کنید
- مرحله ۳: مصارف خود را تعقیب کنید
 - کرایه، غذا، ترانسپورت و بل‌ها را نظارت کنید
- مرحله ۴: اسناد مهم را سازماندهی کنید
 - اسناد هویتی/مهاجرتی
 - سوابق کاری و اسناد مالیاتی

این مرحله را به عنوان کاشتن دانه برای خانه آینده‌تان در نظر بگیرید.

به طرف آمادگی مالی ←

مسیر ۲: ایجاد ثبات

ماه در ایالات متحده ۶-۲۴

چه اتفاقی می‌افتد:

- شما کار می‌کنید، عایدی کسب می‌کنید و شروع به ایجاد کسب و کار می‌کنید.
- مرحله ۱: سابقه کاری بسازید
 - ثبات کاری را حفظ کنید
 - فیش‌های معاش و اسناد مالیاتی را نگه دارید
- مرحله ۲: شروع به ایجاد کسب و کار کنید
 - یک کسب و کار باز کنید
 - بیلانس‌ها را به موقع پرداخت کنید
 - نمره کسب و کار خود را نظارت کنید
- مرحله ۳: شروع به پس‌انداز پول کنید
 - دو بخش پس‌انداز ایجاد کنید:
 - ۱. صندوق امرجنسی
 - ۲. پس‌انداز برای پرداخت اولیه

← به طرف آمادگی مالی

مسیر ۳: آمادگی مالی

ماه در ایالات متحده ۲۴-۳۶

چه اتفاقی می‌افتد:

- امور مالی شما در حال تثبیت است و شما در حال آماده‌گیری برای خرید می‌باشید.
- مرحله ۱: کسب و کار را تقویت کنید
 - هدف نمره کسب و کار: +۶۲۰
- مرحله ۲: عایدی ثابت را حفظ کنید
 - اکثر برنامه‌های قرضه خرید خانه ضرورت به ۲۴ ماه سابقه کاری مستند دارند (۲ سال مالیات، W2/1099 و فیش‌های معاش فعلی)
- مرحله ۳: پس‌انداز را افزایش دهید
 - پول برای پرداخت اولیه، مصارف عقد قرارداد و صندوق امرجنسی پس‌انداز کنید
- مرحله ۴: فرآیند خرید خانه را بیاموزید
 - انواع قرضه خرید خانه، نرخ‌های سود، کاوردها و تخمین پرداخت‌های ماهانه را تحقیق کنید

→ به آمادگی خرید

مرحله نهایی: آماده خرید

- چه اتفاقی می‌افتد: شما از نظر مالی و عاطفی آماده خرید هستید.
- مرحله ۱: با متخصصان ارتباط بگیرید
 - مشاور املاک، ارائه دهنده قرض خرید خانه
- مرحله ۲: پیش‌تأییدیه برای قرضه خرید خانه بگیرید
 - تعیین کنید: واجد شرایط بودن برای قرضه، بودجه، پرداخت ماهانه تخمینی
- مرحله ۳: جستجوی خانه را شروع کنید
 - از خانه‌ها بازدید کنید، پیشنهاد بدهید، فرآیند خرید را شروع کنید

← به مالکیت خانه

مالکیت خانه

کلیدهای خانه نو خود را دریافت کنید!



تحقیق و برنامه‌ریزی در زمان حال، از استرس در آینده جلوگیری می‌کند.

پس‌انداز برای مالکیت خانه

خرید خانه نیاز به برنامه‌ریزی دارد و برای تازه‌واردان مهم است که هم برای خانه و هم برای صندوق امرجنسی پس‌انداز کنند. صندوق‌های امرجنسی مهم هستند زیرا اطمینان می‌دهند که افراد پولی برای نیازها یا هزینه‌های غیرمنتظره کنار گذاشته‌اند. برنامه‌ریزی و ساختن این حساب‌های پس‌انداز با هم ممکن است به تازه‌واردان در آماده‌گی گرفتن برای مالکیت خانه کمک مالی کند.

- **عایدات و کار:** آیا فرد دارای کار باثبات و اسناد تصدیق کار برای دو سال گذشته است؟
- **پس‌انداز و صندوق امرجنسی:** فرد چقدر برای موقعیت‌های امرجنسی و مصارف آینده خانه پس‌انداز کرده است؟
- **قرض‌ها و مصارف:** فرد چه بل‌های مکرر، قرض‌ها و بیلانس‌های کریدت کارت دارد؟
- **سابقه کریدت و نمره کریدت:** پروفایل کریدت فرد چیست و کجا ممکن است نیاز به ارتقاء باشد؟

1. با یک صندوق امرجنسی شروع کنید

هدف: پول برای 3 الی 4 ماه مصارف و هزینه‌های ضروری پس‌انداز کنید

مرحله 1: ضروریات ماهانه را لست کنید: کرایه، خدمات عامه، مواد غذایی، ترانسپورت، بیمه (موتور، صحت، مسکن و غیره).

مرحله 2: مجموع مصارف ضروری را در 3 الی 4 ماه ضرب کنید تا یک هدف قابل دسترس را برای صندوق تعیین کنید.

مرحله 3: یک حساب پس‌انداز جداگانه باز کنید که قابل دسترس باشد، اما بخشی از حساب روزانه نباشد.

با یک صندوق امرجنسی شروع کنید: مثال

مجموع	دیگر	بیمه	ترانسپورت	مواد غذایی	خدمات عامه	کرایه	ضروریات ماهانه
\$2,600	\$100	\$200	\$100	\$500	\$500	\$1,200	
\$7,800	مجموع $\times 3 =$ (3 ماه پس انداز امرجنسی)						
\$10,400	مجموع $\times 4 =$ (4 ماه پس انداز امرجنسی)						
\$13,000	مجموع $\times 5 =$ (5 ماه پس انداز امرجنسی)						
\$15,600	مجموع $\times 6 =$ (6 ماه پس انداز امرجنسی)						

2. پول برای پرداخت اولیه و مصارف عقد قرارداد از بهر خرید خانه پس انداز کنید

هدف: پول برای 3 الی 20% از قیمت خانه +2 الی 5% برای مصارف عقد قرارداد پس انداز کنید
مرحله 1 قیمت خانه را تخمین بزنید و پرداخت اولیه + مصارف عقد قرارداد را محاسبه کنید.

مثالها

مجموع پس انداز نظر به فیصدی پرداخت اولیه و فیصدی مصارف عقد قرارداد تعیین می شود

پرداخت اولیه			
مجموع پس انداز	فیصدی پیش پرداخت	X (ضرب در)	قیمت خانه
\$12,500	5% (0.05)	x	\$250,000
\$25,000	10% (0.1)	x	\$250,000
\$50,000	20% (0.2)	x	\$250,000

مصارف عقد قرارداد			
مجموع پس انداز	فیصدی پیش پرداخت	X (ضرب در)	قیمت خانه
\$7,500	3% (0.03)	x	\$250,000

	مجموع پس انداز برای پیش پرداخت + مصارف عقد قرارداد
--	---

مرحله 2 هدف پس انداز ماهانه را تعیین کنید.

مثال

\$300 در ماه ← رسیدن به \$9,000 در تقریباً 30 ماه

10 ماه	9 ماه	8 ماه	7 ماه	6 ماه	5 ماه	4 ماه	3 ماه	2 ماه	1 ماه
\$300	\$300	\$300	\$300	\$300	\$300	\$300	\$300	\$300	\$300
20 ماه	19 ماه	18 ماه	17 ماه	16 ماه	15 ماه	14 ماه	13 ماه	12 ماه	11 ماه
30 ماه	29 ماه	28 ماه	27 ماه	26 ماه	25 ماه	24 ماه	23 ماه	22 ماه	21 ماه

مرحله 3 انتقال اتومات شده از حساب جاری به حساب پس انداز را تنظیم کنید.

این کار را می توان از طریق اپلیکیشن بانک، حساب بانکداری آنلاین، یا مراجعه حضوری به بانک و درخواست از آن ها برای کمک در شروع این پروسه انجام داد.

3. پس انداز را تعقیب کنید

دو بخش جداگانه پس انداز داشته باشید. این کار را می توان از طریق اپلیکیشن بانک، حساب بانکداری آنلاین، یا مراجعه حضوری به بانک و درخواست کمک در این پروسه انجام داد:

- صندوق امرجنسی
- صندوق خرید خانه

پیشرفت را به طور بصری تعقیب کنید تا انگیزهتان حفظ شود. از ردیاب مثال فوق استفاده کنید یا یکی از این انتخابها را در نظر بگیرید:

- [ردیاب پس انداز مسکن قابل تنظیم](#)
- [ردیاب پیش پرداخت برای پس انداز \\$20,000](#)

نکات سریع برای تازه‌واردان

- برای پس‌انداز هفتگی از مقدار کم شروع کنید؛ حتی 50 دلار در هفته هم با گذشت زمان خیلی زود رشد می‌کند.
- فرصت‌های کسب عایدات اضافی را در نظر بگیرید (شامل اما نه محدود به، رانندگی برای سرویس‌های اشتراکی، مراقبت از کودک، پاک‌کاری و غیره).
- از حساب‌های پس‌انداز با مقدار حاصل زیاد استفاده کنید:
- [حساب‌های پس‌انداز آنلاین عالی \(NerdWallet\)](#)
- از مصرف کردن پس‌انداز امرجنسی یا پس‌انداز پیش‌پرداخت برای مصارف روزانه خودداری کنید.
- برای حفظ انگیزه، موفقیت‌های خود را تجلیل کنید.
- به یاد داشته باشید: پس‌انداز برای خانه زمانی را دربرمی‌گیرد و برای یک شخص معمولی اغلب چند سال زمان را دربرمی‌گیرد تا همانطور که پس‌انداز و کریدت خود را می‌سازد، آماده صاحب‌خانه شدن شود.

ابزارها و منابع آموزش مالی

بودجه‌بندی، پس‌انداز و برنامه‌ریزی

- [Money Smart for Adults FDIC](#): نصاب تعلیمی بدون مصرف با مازول‌های عملی در مورد اصول پولی شامل پس‌انداز و بودجه‌بندی.
- [ابزارهای MyMoney.gov](#): ماشین حساب‌های فدرال، کاربرگ‌های بودجه و چک‌لیست‌ها برای اهداف پس‌انداز و برنامه‌ریزی.
- [«راهنمای ضروری برای ایجاد صندوق امرجنسی» CFPB](#): خلاصه‌ای واضح از صندوق‌های امرجنسی، به علاوه یک آزمون برای ارزیابی پس‌انداز.
- [ایجاد کیت کمک‌های اولیه پس‌انداز CFPB \(فعالیت + کاربرگ\)](#): کاربرگ ساده قابل دانلود برای برنامه‌ریزی اهداف صندوق امرجنسی.
- [مواد آموزش مالی InCharge](#): راهنماهای بدون مصرف در مورد بودجه‌بندی، پس‌انداز، رعایت بودجه و ایجاد صندوق امرجنسی (مناسب برای کلانسالان و تازه‌واردان).
- [منابع مالی شخصی Money Fit](#): راهنماهای تعاملی مثل چالش پس‌انداز 52 هفته‌ای و ابزارهای پس‌انداز اضطراری.

- **ماشین حساب هدف پس انداز Investor.gov:** ابزارهای بدون مصرف برنامه ریزی پس انداز (مثلاً سود مرکب و اهداف پس انداز).
 - **رهنمای بودجه بندی و سواد مالی برای کرایه داران:** رهنمای بودجه بندی ثبات مسکن که توسط Refugee Housing Solutions برای حمایت از تازه واردان در حفظ مسکن باثبات ایجاد شده است.
- خرید خانه و برنامه ریزی پس انداز**
- **منابع خرید برای قابل خریدن بودن مسکن:** مقالات بدون مصرف، ماشین حساب های قابل خریدن بودن مسکن و قرضه خرید خانه و راهنماهای پس انداز برای پرداخت اولیه. (Ramsey Solutions)
- پس از تعیین بودجه، قدم بعدی همکاری با یک متخصص محلی برای بررسی مارکت مسکن است.

چک لیست خرید خانه

پس از درک مراحل مالکیت خانه، ارزیابی آمادگی و شروع به ایجاد پس انداز، قدم بعدی تبدیل این آمادگی به عمل است.

این چک لیست خریدار خانه برای اولین بار برای تازه واردان، مراحل کلیدی این پروسه را از آمادگی مالی تا عقد قرارداد خانه مشخص می کند. این چک لیست به عنوان یک وسیله عملی برای کمک به تازه واردان در تعقیب پیشرفت شان و اطمینان از اینکه هیچ مرحله مهمی از یاد نرود، عمل می کند. به عنوان یک راهنمای مرجع سریع، افراد را قادر می سازد تا به وضوح ببینند چه چیزی تکمیل شده، چه چیزی در مرحله بعدی باید انجام شود و قبل از پیشروی کجا ممکن است به توجه بیشتری نیاز باشد.

محاسبه مصرف کل خانه ای که به اساس بودجه قابل خریدن است	
بررسی و ارتقاء نمره کرایت در صورت نیاز (هدف 620 یا بالاتر)	
پس انداز برای پرداخت اولیه (3 الی 5 فیصد قیمت خرید خانه)	
پس انداز برای مصارف عقد قرارداد (2 الی 5 فیصد علاوه بر قیمت خرید خانه)	
دریافت پیش تأییدیه از یک قرض دهنده	
جمع آوری کل اسناد مالی لازم برای پیش تأییدیه قرض دهنده	
انتخاب یک نماینده املاک	
جستجوی خانه همراه نماینده املاک	
ارائه پیشنهاد و مذاکره همراه نماینده املاک	
برنامه ریزی برای بازرسی خانه	
تکمیل ارزیابی خانه	
بررسی اسناد عقد قرارداد	
انجام بازدید نهایی از خانه با نماینده املاک	
عقد قرارداد و دریافت کلیدها	

خرید خانه

یک تیم از متخصصان در خرید یک خانه اشتراک می‌کنند که خریدار را در هر مرحله از این پروسه راهنمایی می‌کنند. تیم اصلی معمولاً یک نماینده یا مشاور املاک را شامل می‌شود که در شناسایی خانه‌ها، مذاکره در مورد پیشنهادات و ترتیب دادن با سایر طرف‌ها کمک می‌کند؛ یک قرض‌دهنده یا دلال قرضه خرید خانه که تمویل و پیش‌تأیید را ترتیب می‌دهد؛ یک بازرسی خانه که وضعیت ملک را ارزیابی می‌کند؛ و یک شرکت سند یا نماینده عقد قرارداد که اسناد قانونی و مالی برای انتقال مالکیت را مدیریت می‌کند. این تیم با همکاری هم اطمینان حاصل می‌کند که معامله به خوبی پیش برود و خریدار خانه در هر مرحله آگاه و محافظت‌شده باشد.

کار با مشاور املاک

یک نماینده املاک محلی (مشاور املاک) یک متخصص دارای مجوز است که به خریداران خانه در پروسه خرید خانه در منطقه محلی‌شان راهنمایی می‌کند. از آنجایی که قوانین، قراردادهای و شرایط مارکت املاک از ایالتی به ایالت دیگر متفاوت است (حتی حوزه‌های قضایی شهر و شهرستان هم متفاوت هستند)، نمایندگان باید در هر ایالتی که کار می‌کنند دارای مجوز باشند. این موضوع اطمینان می‌دهد که آن‌ها قوانین محلی، روندهای قیمت‌گذاری و کاوندها را درک می‌کنند.

برای تازه‌واردان، کار با یک مشاور املاک محلی می‌تواند پروسه را بسیار آسان‌تر کند. آن‌ها به خریداران خانه در این موارد کمک می‌کنند:

- خانه‌هایی را پیدا کنند که با بودجه و نیازهایشان تطابق دارد.
- کاوندها، مکاتب، ترانسپورت و امکانات را بررسی کنند.
- قبل از تصمیم‌گیری چندین ملک را مقایسه کنند.
- تورها و بازدیدهای مجازی را برنامه‌ریزی کنند تا انتخاب‌ها را محدود کنند.
- پیشنهادات را ارائه دهند و به نیابت از خریدار مذاکره کنند.
- قراردادهای بازرسی‌ها و مراحل عقد قرارداد را طی کنند.

چرا با یک نماینده کار کنیم: کار با یک نماینده دارای مجوز می‌تواند پروسه را آسان‌تر کند، به خریدار کمک کند اشتباهات را انجام ندهد و دسترسی به لست‌های بیشتری را فراهم کند. با این حال، استفاده از یک نماینده الزامی نیست؛ خریداران می‌توانند در صورت تمایل به طور مستقل خانه‌ها را جستجو و خریداری کنند.

مثال: یک تازه‌وارد یک موافقت‌نامه خریدار-دلال را با یک مشاور املاک امضا می‌کند. نماینده موافقت می‌کند که در پیدا کردن خانه‌ها و تشریح پروسه خرید کمک کند، در حالی که خریدار موافقت می‌کند برای مدت معینی به طور انحصاری با آن نماینده کار کند.

موافقت‌نامه خریدار-دلال

موافقت‌نامه خریدار-دلال یک قرارداد بین خریدار خانه و یک نماینده املاک (مشاور املاک) است. این موافقت‌نامه توضیح می‌دهد که نماینده به خریدار در پیدا کردن خانه‌ها، ارائه پیشنهادات، مذاکره درباره شرایط و راهنمایی در طول پروسه کمک خواهد کرد. همچنان این موافقت‌نامه بیان می‌کند که چگونه پول به نماینده پرداخت می‌شود، که معمولاً از طریق کمیسیون در زمان عقد قرارداد انجام می‌شود. نمایندگان معمولاً فیس خود را در اول پروسه دریافت نمی‌کنند، اما برخی نمایندگان ممکن است برای نشان دادن ملک‌های خاص یک ودیعه قابل استرداد درخواست نمایند.

- [موافقت‌نامه‌های نمایندگی خریدار](#) (انجمن ملی مشاوران املاک)
- [کار با نمایندگان املاک](#) (دفتر حمایت مالی مصرف‌کننده)
- [موافقت‌نامه خریدار-دلال چیست و آیا باید آن را امضا کنم؟](#) (وضوح قانونی)
- [نمونه موافقت‌نامه خریدار-دلال](#) (فدراسیون مصرف‌کنندگان آمریکا)

چگونه یک مشاور املاک محلی را پیدا کنیم و انتخاب کنیم

پیدا کردن مشاور املاک مناسب یک قدم مهم در مسیر خرید خانه است، به خصوص برای تازه‌واردان. در اینجا روش‌های ساده و مؤثر برای پیدا کردن یک نماینده مورد اعتماد در منطقه محلی آمده است:

کجا جستجو کنیم:

- گروه‌های محلی جامعه را در پلتفرم‌های رسانه‌های اجتماعی مرتبط بررسی کنید؛ بسیاری از کاوندها گروه‌هایی دارند که خریداران خانه در آن‌ها توصیه‌ها را شریک می‌سازند.
 - از کاوندیان، دوستان یا همکاران بپرسید که آیا با مشاور املاکی که به آن اعتماد دارند کار کرده‌اند یا خیر.
 - از یک دفتر املاک نزدیک بازدید کنید و با یک نماینده حضوری صحبت کنید.
- به یاد داشته باشید که یک مشاور املاک محلی معمولاً روی ملک‌های موجود در یک کد پستی خاص یا شعاع 15 الی 50 مایلی از دفترشان تمرکز می‌کند و این به او معلومات دقیقی از مارکت محلی می‌دهد. گاهی اوقات، آن‌ها می‌توانند خارج از شعاع مایلی خود هم کار کنند. همه چیز از مشاور به مشاور تفاوت دارد، اما آن‌ها باید در ایالتی که در آن کار می‌کنند دارای مجوز باشند.

منابع آنلاین مفید برای یافتن یک مشاور املاک محلی:

- [انجمن ملی مشاوران املاک](#) (وسیله جستجو برای یافتن مشاوران املاک محلی معتبر)
- [Realtor.com](#) (بررسی خانه‌ها و تماس با نمایندگان محلی)
- در [گوگل](#) این عبارت را جستجو کنید: «بهترین نمایندگان املاک نزدیک من» تا نظرات و نمرات را مقایسه کنید.

نکته: به دنبال مشاور املاکی باشید که پاسخگو، حرفه‌ای، آگاه از منطقه محلی و مایل به توضیح واضح مسائل باشد – به خصوص برای کسانی که تازه با پروسه خرید خانه آشنا می‌شوند.

تأیید پیش‌واجد شرایط بودن در مقابل پیش‌تأییدیه برای گرفتن قرضه

قبل از کار با یک قرض‌دهنده، مهم است که خریداران خانه تفاوت بین پیش‌واجد شرایط بودن و پیش‌تأییدیه برای یک خانه را درک کنند زیرا هر کدام نقش متفاوتی در پروسه خرید خانه دارند. جدول آتی تفاوت‌های بین پیش‌واجد شرایط بودن و پیش‌تأییدیه را نشان می‌دهد:

پیش‌تأییدیه	قابلیت	پیش‌واجد شرایط بودن
یک مبلغ قرضه رسمی و تأیید شده از طرف قرض‌دهنده ارائه می‌دهد	هدف	تخمینی از مبلغی را ارائه می‌دهد که خریدار خانه ممکن است بتواند قرض بگیرد.
نیاز به مستندات مالی کامل دارد (فیش معاش، استیتمنت بانکی، اظهارنامه مالیاتی، گزارش کریدت و غیره)	اسناد لازم	معمولاً هیچ؛ به اساس معلومات شفاهی یا آنلاین
قرض‌دهنده عاید، قرض‌ها، دارایی‌ها و تاریخچه کریدت را تأیید می‌کند	تأیید	معلومات توسط خود فرد گزارش می‌شود؛ قرض‌دهنده تأیید نمی‌کند
نشانه قوی‌تری از واجد شرایط بودن برای قرضه؛ به فروشندگان نشان می‌دهد که خریداران خانه جدی و از نظر مالی توانا هستند	الزام‌آور؟	تضمینی نیست؛ قرض‌دهنده متعهد نیست
وقت بیشتری را دربرمی‌گیرد؛ نیاز به جمع‌آوری و ارسال اسناد دارد	وقت و کوشش	زود؛ می‌توان آنلاین یا از طریق تلفون انجام داد
وقتی که آماده ارائه پیشنهاد برای خانه هستید؛ موقعیت مذاکره را تقویت می‌کند	بهترین استفاده	مرحله اولیه جستجوی خانه؛ بودجه‌بندی کلی

دریافت پیش‌تأییدیه برای قرضه

پیش‌تأییدیه برای خریدار خانه هنگام ارائه پیشنهاد برای یک ملک مهم است.

یک درخواست رسمی به قرض‌دهنده تسلیم می‌شود. برای آشنایی با اکثر فورم‌های درخواست قرضه، این [فورم معیاری درخواست قرضه مسکونی](#) را بررسی کنید. همیشه معلومات ارائه شده در درخواست را همراه با قرض‌دهنده بررسی و تأیید کنید؛ صحبت با قرض‌دهنده کمک می‌کند تا واجد شرایط بودن احتمالی برای قرضه مشخص شود.

مراحل پیش‌تأییدیه قرضه:

• تسلیم اسناد مالی برای بررسی

قرض‌دهندگان باید وضعیت مالی خریدار خانه را قبل از تأیید قرضه، تأیید کنند. اسناد معمول شامل این موارد است:

— **سند ثبوت عاید:** شامل فیش‌های معاش 30 روز اخیر، فرم‌های W-2، فرم‌های 1099، و اظهارنامه‌های مالیاتی دو سال اخیر. این مثال‌ها مشابه اسنادی هستند که یک تازه‌وارد از صاحبکار خود از طریق بخش منابع بشری (HR) دریافت می‌کند. قالب‌ها ممکن است متفاوت باشند، اما هر سند نوع خود را مشخص می‌کند.

— **استیتمنت‌های بانکی 60 روز اخیر:** نشان‌دهنده پس‌انداز، حساب‌های جاری و سایر دارایی‌ها.

— **معلومات کریدت:** قرض‌دهنده، گزارش کریدت قرض‌گیرنده را فقط با اجازه او دریافت می‌کند. باید به عنوان بررسی نرم درخواست شود، نه بررسی سخت (بر نمره کریدت تأثیرگذار نمی‌باشد) و به طور کتبی، مثل تسکت یا ایمیل، مستند شود.

— **معلومات قرض:** هر قرضه موجود یا بیلانس کریدت کارت که قرض‌گیرنده می‌خواهد از نسبت قرض به عاید حذف شود، باید برای ارائه‌دهنده قرض خرید خانه یا مامور قرضه افشا شود.

— **سند هویتی:** جواز رانندگی یا سند هویت صادر شده توسط دولت

— **سایر اسناد:** برای درخواست‌کنندگان دارای کار شخصی، اظهارنامه‌های مالیاتی تجاری یا صورت‌های سود/زیان برای 2 سال اخیر.

• دریافت نامه پیش‌تأییدیه

پس از بررسی اسناد، قرض‌دهنده ممکن است یک **نامه پیش‌تأییدیه** صادر کند که نشان می‌دهد مایل است چه مبلغی را قرض دهد. این نامه موقعیت خریدار خانه را هنگام ارائه پیشنهاد برای خانه تقویت می‌کند.

• درک نرخ‌های سود و انتخاب‌های قرضه

قرض‌دهنده انواع قرضه‌های موجود و نرخ‌های سودی که واجد شرایط آن هستند را توضیح می‌دهد تا خریدار خانه بتواند بهترین مورد را به تناسب وضعیت خود انتخاب کند.

جمع‌آوری این اسناد از قبل، پروسه پیش‌تأییدیه را سریع‌تر و روان‌تر می‌کند و به تازه‌واردان کمک می‌کند دقیقاً بدانند قبل از جستجوی خانه چقدر پول می‌توانند پرداخت کنند.

مثال اظهارنامه مالیاتی (از 2 سال؛ کل صفحات حق اگر خالی باشند)

مثال فیش معاش

Form 1040 Department of the Treasury—Internal Revenue Service (99) **2018** U.S. Individual Income Tax Return CMB No. 1545-0074 IRS Use Only—Do not write or staple in this space.

Filing status: Single Married filing jointly Married filing separately Head of household Qualifying widow(er)

Your first name and initial: _____ Last name: _____ Your social security number: _____

Your standard deduction: Someone can claim you as a dependent You were born before January 2, 1954 You are blind

If joint return, spouse's first name and initial: _____ Last name: _____ Spouse's social security number: _____

Spouse standard deduction: Someone can claim your spouse as a dependent Spouse was born before January 2, 1954 Full-year health care coverage or exempt (see inst.)

Spouse is blind Spouse remarries on a separate return or you were dual-status alien

Home address (number and street). If you have a P.O. box, see instructions. Apt. no. Presidential Election Campaign You Spouse

City, town or post office, state, and ZIP code. If you have a foreign address, attach Schedule 6. If more than four dependents, see inst. and ✓ here

Dependents (see instructions):

(1) First name	Last name	(2) Social security number	(3) Relationship to you	(4) ✓ if qualifies for (see inst.):
			Child tax credit	Credit for other dependents

Sign Here Under penalties of perjury, I declare that I have examined this return and accompanying schedules and statements, and to the best of my knowledge and belief, they are true, correct, and complete. Declaration of preparer (other than taxpayer) is based on all information of which preparer has any knowledge.

Your signature: _____ Date: _____ Your occupation: _____ If the IRS sent you an Identity Protection PIN, enter it here (see inst.): _____

Spouse's signature, if a joint return, both must sign. Date: _____ Spouse's occupation: _____ If the IRS sent you an Identity Protection PIN, enter it here (see inst.): _____

Paid Preparer Use Only

Preparer's name: _____ Preparer's signature: _____ PTIN: _____ Firm's EIN: _____

Firm's name: _____ Phone no.: _____ Check if: 3rd Party Designee Self-employed

Firm's address: _____

For Disclosure, Privacy Act, and Paperwork Reduction Act Notice, see separate instructions. Cat. No. 112008 Form **1040** (2018)

A Corporation Earnings Statement
1234 Main Street CA 90210

EMPLOYEE NO.	EMPLOYEE NAME	SOCIAL SECURITY NO.	PERIOD BEG.	PERIOD END	CHECK DATE	
587846	John Doe	XXX-XX-XXXX	05/01/15	05/15/15	05/16/15	
EARNINGS	HOURS	RATE	CURRENT AMOUNT	WITHHOLDINGS/DEDUCTIONS	CURRENT AMOUNT	YEAR TO DATE
SALARY PAY			\$900.00	MEDICARE SSA FED TAX AMT CA STATE TAX SDI INS	\$13.05 \$55.80 \$101.41 \$12.59 \$9.00	\$117.45 \$502.20 \$912.69 \$113.31 \$81.00
CURRENT AMOUNT	CURRENT DEDUCTIONS	NET PAY	YTD EARNINGS	YTD DEDUCTIONS	YTD NET PAY	CHECK NO.
\$900.00	\$191.85	\$708.15	\$8,100.00	\$1,726.65	\$6,373.35	26964

مثال سند هویتی

مثال W-2



20XX W-2 and EARNINGS SUMMARY

This section displays the breakdown of your total gross pay during the tax year and any adjustments to determine the "Reported W-2 Wages". These amounts should match your final pay statement of the tax year, unless your employer made adjustments after your last payroll of the year.

1. Your Gross Pay was adjusted as follows to produce your W-2 Statement.

	Wages, Tip, other Compensation Box 1 of W-2	Social Security Wages Box 3 of W-2	Medicare Wages Box 5 of W-2	CA, State Wages, Tip, Etc. Box 16 of W-2
Gross Pay	25,000.00	25,000.00	25,000.00	25,000.00
Less Other Calc 125	1,000.00	1,000.00	1,000.00	1,000.00
Less Calc125 HSA (W-Box 12)	500.00	500.00	500.00	500.00
Reported W-2 Wages	23,500.00	23,500.00	23,500.00	23,500.00

2. Employee Name and Address.

JOHN SMITH
1234 S MAPLE ST
ANYWHERE, CA 123456

© 20XX ADP, Inc.

منبع: رهنمای قرضه خانه شما: یک راهنمای قدم به قدم (اداره حمایت مالی مصرف کننده)

انواع انتخاب‌های تمویل خانه

انتخاب مورد مناسب تمویل خانه (قرض‌دهنده) به همان اندازه یافتن خانه مناسب، مهم است. هر انتخاب نظر به وضعیت مالی، اهداف و ترجیحات هر شخص منافع متفاوتی دارد.

- **بانک‌ها و اتحادهای کرایت** مؤسسات مالی سنتی که محصولات قرضه خرید خانه استاندارد ارائه می‌دهند.

چرا با آن‌ها کار کنید:

— نرخ‌های رقابتی برای قرض‌گیرندگان واجد شرایط

— شهرت و ثبات تثبیت‌شده

— امکان ترکیب با حساب‌های موجود (جاری، پس‌انداز و غیره)

— پشتیبانی حضوری در شعب محلی

- **ارائه‌دهندگان و دلالان قرضه خرید خانه** شرکت‌ها یا متخصصانی هستند که به طور خاص در حوزه قرضه‌های خانه تخصص دارند و اغلب برنامه‌هایی برای افرادی ارائه می‌دهند که اولین خانه خود را می‌خرند.

چرا با آن‌ها کار کنید:

— دسترسی به طیف وسیعی از برنامه‌های قرضه (از جمله قرضه‌های FHA)

— انعطاف‌پذیری بیشتر با نمرات کرایت و وضعیت‌های عایدات

— رسیدگی سریع‌تر و خدمات شخصی‌تر

— دلالان می‌توانند چندین قرض‌دهنده را بررسی کنند تا بهترین مورد را پیدا کنند

- **مؤسسات تمویل اسلامی** انتخاب‌های تمویل خانه را مطابق با شریعت و بدون سود ارائه می‌دهند.

چرا با آن‌ها کار کنید:

— بدون سود (ربا) است؛ ساختار یافته مطابق با اصول اسلامی است

— مدل‌های تمویل اخلاقی و شفاف به اساس تقسیم ریسک در صورت سلب مالکیت، حق تملک

اجباری، یا بلای طبیعی. تمویل اسلامی برای تقسیم زیان به هدف حمایت از صاحب خانه

طراحی شده است.

— ایده‌آل برای خریدارانی که به دنبال راه‌حل‌های مبتنی بر ایمان هستند.

برای یافتن یک قرض‌دهنده یا دلال قرضه خرید خانه با تجربه رجوع کنید به HUD.gov: FHA

برای یافتن یک ارائه‌دهنده تمویل اسلامی مطابق با شریعت: **Guidance Residential**

انتخاب‌های تمویل خانه و پرداخت‌های اولیه

- **قرضه‌های FHA:** تنها به 3 الی 5 فیصد پرداخت اولیه نیاز دارند؛ مناسب برای افرادی که اولین خانه‌شان را می‌خرند.
- **قرضه‌های معمول:** معمولاً به نمرات کریدت بالاتر و 3 الی 20 فیصد پرداخت اولیه نیاز دارند.
- **تمویل اسلامی خانه:** بدون سود با 3 الی 5 فیصد پرداخت اولیه ساختار یافته؛ مطابق با شریعت؛ مناسب برای خانواده‌هایی که به دنبال انتخاب‌های حلال هستند.

منبع: [ماشین حساب انتخاب‌های قرضه](#) (تخمین پرداخت‌های ماهانه برای انواع مختلف قرضه)

پرداخت اولیه و کمک برای پرداخت اولیه

قبل از خرید خانه، تازه‌واردان باید پول برای یک پیش‌پرداخت به نام پرداخت اولیه پس‌انداز کنند. این پرداخت معمولاً فیصدی از قیمت کل خانه است. پس‌انداز برای این مصرف اولیه ممکن است زمانی را دربرگیرد. بسیاری از خریداران برای رسیدن به هدف خود مصارف را کم می‌کنند، عایدات را افزایش می‌دهند، یا از برنامه‌های کمکی استفاده می‌کنند (برای معلومات بیشتر در مورد پس‌انداز برای پرداخت اولیه به بخش **پس‌انداز برای مالکیت خانه** در این رهنما مراجعه کنید).

بعد از این که پول کافی برای پرداخت اولیه پس‌انداز شد، قدم بعدی تأمین حمایت مالی برای مصارف باقی‌مانده خانه است.

ممکن است برنامه‌های کمکی برای کمک در پرداخت اولیه وجود داشته باشد؛ با قرض‌دهنده و مشاور املاک برای بحث در مورد انتخاب‌های پرداخت اولیه در منطقه محلی به تماس شوید.

درک پرداخت‌های اولیه

پرداخت اولیه بر پرداخت‌های ماهانه قرضه خرید خانه و شرایط قرضه تأثیرگذار است:

پرداخت اولیه	یادداشت‌ها
3%	حداقل برای بسیاری از قرضه‌های معمول
5%	رایج برای افرادی که اولین خانه‌شان را می‌خرند
10%	پرداخت‌های ماهانه را کم می‌کند
20%	از بیمه قرضه مسکونی خصوصی (PMI) جلوگیری می‌کند پرداخت اولیه 20 فیصد برای خرید خانه از بیمه قرضه مسکونی خصوصی (PMI) جلوگیری می‌کند، که معمولاً برای پرداخت‌های اولیه کمتر برای حمایت از قرض‌دهندگان در صورت نکول قرض‌گیرنده الزامی است. طبق اداره حمایت مالی مصرف‌کننده (CFPB ، PMI) می‌تواند پس از اینکه صاحب خانه به 20 فیصد از سهم مالکانه در خانه‌اش رسید، حذف شود.

قرض گرفتن پول (تمویل خانه)

از آنجا که اکثر خریداران خانه نمی‌توانند قیمت کامل یک خانه را پرداخت کنند، پس از طریق یک قرض‌دهنده برای گرفتن قرضه خرید خانه درخواست می‌دهند.

قرض‌دهنده چندین فاکتور را ارزیابی می‌کند:

- عاید
- کریدت
- قرض‌های ماهانه فعلی

این فاکتورها کمک می‌کنند تا مشخص شود که آیا قرض‌گیرنده احتمالاً قرضه را تادیه خواهد کرد یا خیر.

اگر تأیید شد، قرض‌دهنده موافقت می‌کند که بیشتر مصرف خانه را پرداخت کند. بعد خریدار موافقت می‌کند که این مبلغ را در طول زمان، معمولاً در طی 15 الی 30 سال، تادیه کند.

بعد از تأمین قرضه خرید خانه، خریدار وارد یک تعهد بلندمدت برای انجام پرداخت‌های ماهانه منظم می‌شود.

جستجوی خانه

- با یک مشاور املاک برای بررسی کاوندها و مقایسه خانه‌ها همکاری کنید.
- پلتفرم‌های جستجوی آنلاین مثل Zillow، Trulia و Redfin (و غیره) به خریداران اجازه می‌دهند تا خانه‌های فروشی را ببینند.
- یک مشاور املاک ممکن است معلوماتی درباره خانه‌های فروشی دیگری داشته باشد که به طور عمومی لست نشده‌اند.
- نزدیکی به محل کار، مکاتب، ترانسپورت، مراکز خرید و منابع اجتماعی را در نظر بگیرید.
- در تورهای خانه یا بازدیدهای مجازی اشتراک کنید تا انتخاب‌ها را ارزیابی کنید.

چک‌لیست نکات مصونیت برای خرید خانه

خرید خانه یک تصمیم مالی بزرگ است، به خصوص برای تازه‌واردان به ایالات متحده. این چک‌لیست به خریداران کمک می‌کند تا آهسته‌تر پیش بروند، پول خود را حفظ کنند، و اطمینان حاصل کنند که کل مراحل را قبل از امضای اسناد یا انجام پرداخت‌ها کاملاً درک کرده‌اند.

قبل از امضای اسناد یا انجام پرداخت‌ها، یک خریدار خانه باید تأیید کند که:

کل موافقت درک شده است و فقط به طور شفاهی توضیح داده نشده است.
کل شرایط، مصارف و فیس‌ها به طور کتبی ارائه شده‌اند.
اسناد اولیه رسمی دریافت شده‌اند (مثلاً تخمین قرضه، موافقت‌نامه خرید، یا قرارداد).
قرض‌دهنده، نماینده املاک و فروشنده ملک تأیید شده‌اند.
هیچ فشاری برای عجله در تصمیم‌گیری وجود ندارد.
انتخاب‌های متعددی مقایسه شده‌اند (مثلاً قرض‌دهندگان، ملک‌ها).
مجموع پرداخت ماهانه مشخص و واضح است، از جمله مبلغ قرضه خرید خانه، مالیات‌ها و بیمه.
جزئیات بازرسی و ارزیابی تأیید شده‌اند.
طرزالعمل‌های پرداخت تأیید شده و ثابت هستند.
هر موضوع نامشخصی با پرسیدن سؤال کاملاً روشن شده است.

راهنمایی: اگر هر بخشی از پروسه عجولانه، گیج‌کننده یا مشکوک به نظر برسد، خریدار باید فوراً توقف کند و از یک [مشاور مسکن](#) یا سایر مشاوران مالی مورد اعتماد مشوره حرفه‌ای بگیرد.

منابع

حمایت مسکن و خرید خانه

- [آژانس‌های مشاوره مسکن تأییدشده توسط HUD](#): راهنمایی بدون مصرف یا ارزان قیمت برای خریداران
- [خدمات مسکن محله \(NHS\)](#): آموزش در مورد قرضه خرید خانه، کرایه و مالکیت خانه.

- [وزارت مسکن و شهرسازی ایالات متحده \(HUD\)](#): منابع برای خرید خانه، کرایه و مشاوره مسکن.
 - سازمان‌های غیرانتفاعی محلی/مراکز اجتماعی: ورکشاپ‌های آموزشی برای تازه‌واردان در مورد خرید خانه و سواد مالی.
- رهنمایی مالی و کرایه

- [بنیاد ملی مشوره کرایه \(NFCC\)](#): مشوره در مورد کرایه و بودجه‌بندی.
- [دفتر حمایت مالی مصرف‌کننده \(CFPB\)](#): راهنماهایی در مورد قرضه خرید خانه، قرضه‌ها و اجتناب از قرض‌دهندگان استثمارگر.
- [MyMoney.gov](#): پورتال دولت ایالات متحده برای سواد مالی.
- [چگونه کرایه بر مسکن در ایالات متحده تأثیر می‌گذارد](#): یک راهنمای ابتدایی تنظیم شده توسط Refugee Housing Solutions برای درک اینکه چگونه نمره کرایه یک فرد بر درخواست، دریافت و حفظ مسکن باثبات تأثیر می‌گذارد، و بررسی بهترین روش‌ها برای ایجاد و ادامه ساخت کرایه خوب.

مشوره حقوقی و حمایت از مصرف‌کننده

- [جوامع کمک حقوقی](#): کمک حقوقی بدون مصرف یا ارزان قیمت در مورد قراردادهای، اختلافات با صاحب‌خانه و حقوق مصرف‌کننده.
- انجمن‌های وکلای محلی: مشوره‌های بدون مصرف یا ارجاعات برای رهنمایی حقوقی؛ برای یافتن انجمن‌های محلی به طور آنلاین جستجو کنید
- دفاتر دادستان کل ایالتی: حمایت از مصرف‌کننده محلی و کمک حقوقی (این عبارت را جستجو کنید «[نام ایالت شما] Attorney General») گزارش کلاهبرداری و تأیید هویت
- [دفتر کسب‌وکار بهتر \(BBB\)](#): بررسی مشروعیت نمایندگان املاک، قرض‌دهندگان، یا شرکت‌ها: [bbb.org](#)
- [کمیسیون تجارت فدرال \(FTC\)](#): گزارش تقلب و کلاهبرداری، از جمله کلاهبرداری‌های مسکن.
- [دستیار شکایت FTC](#): گزارش کلاهبرداری و تقلب به طور آنلاین.

ارائه پیشنهاد برای خرید خانه

- قیمت پیشنهادی را به اساس ارزش مارکت تعیین کنید.
- شرایط احتیاطی مثل بازرسی، شرط ارزیابی و/یا تأییدیه‌های تمویل را شامل کنید.
- درباره شرایط با فروشنده مذاکره کنید تا هر دو طرف موافقه کنند.
- خریدار باید یک نسخه از قرارداد خرید را دریافت کند.

مثال: یک تازه‌وارد یک موافقت‌نامه خرید و یک قرارداد خدمات نماینده املاک دریافت می‌کند. قبل از امضا، آن‌ها کمیسیون نماینده، مجموع مصارف عقد قرارداد و تخمین قرضه حداقل دو قرض‌دهنده را مقایسه می‌کنند. همچنان آن‌ها جواز نماینده را از طریق هیئت صدور جواز ایالتی بررسی می‌کنند و گزارش بازرسی ملک را قبل از انجام هرگونه پرداختی مرور می‌کنند.

نهایی کردن قرضه

بعد از قبول شدن پیشنهاد، چند مرحله مهم وجود دارد که باید قبل از اینکه خریدار رسماً صاحب‌خانه شود، تکمیل شوند. این مرحله **نهایی کردن قرضه نام دارد.**

1. ودیعه ضمانت

خریدار یک ودیعه ضمانت ارائه می‌دهد، که مبلغ کمی از پول است که نشان‌دهنده قصد جدی خریدار برای خرید خانه است و معمولاً از طریق چک یا انتقال الکترونیکی انجام می‌شود. این ودیعه معمولاً در حساب امانی (اسکرو) نگهداری می‌شود و بعداً به عنوان بخشی از پرداخت اولیه یا مصارف عقد قرارداد، محاسبه می‌شود. این ودیعه کمک می‌کند تا به فروشنده اطمینان داده شود که خریدار متعهد و جدی است. همیشه یک نسخه از همه پیغام‌ها در طول این مدت را نزد خود بمانید و مستند کنید.

2. برنامه‌ریزی برای بازرسی و ارزیابی خانه

• بازرسی خانه (اختیاری اما توصیه‌شده):

یک متخصص خانه را برای پیدا کردن مشکلاتی شامل مشکلات لوله‌کشی، برق، یا مشکلات ساختمانی بررسی می‌کند. پرداخت فیس بازرسی اختیاری است اما به شدت توصیه می‌شود زیرا می‌تواند به یک خریدار جدید خانه کمک کند تا از تعمیرات گران قیمت در آینده جلوگیری کند. همچنان می‌تواند در صرفه‌جویی در مصرف بیمه صاحب‌خانه کمک کند و احتمالاً در مورد مصرف خانه، کریدت‌های فروشنده و/یا امتیازات فروشنده مذاکره کند.

• ارزیابی:

یک ارزیاب دارای جواز ارزش فعلی مارکت خانه را تعیین می‌کند. این کار هم خریدار و هم قرض‌دهنده را از طریق تضمین مناسب بودن مبلغ قرضه، محافظت می‌کند. خریدار مصرف ارزیابی را از طریق قرض‌دهنده‌ای که آن را سفارش می‌دهد پرداخت می‌کند. مصرف ارزیابی معمولاً در زمان عقد قرارداد تادیه می‌شود و گاهی اوقات یک کریدت است که توسط قرض‌دهنده مرتب می‌گردد.

3. تسلیم کردن اسناد نهایی

- قرض‌دهنده معلومات مالی تازه را درخواست می‌کند، از جمله فیش‌های معاش اخیر، بیانه‌های بانکی و هر سند دیگری که برای تأیید توانایی خریدار در تادیه قرضه لازم است.

- **بیمه صاحب‌خانه:**

بیمه صاحب‌خانه ملک را در مقابل آسیب یا زیان حاصل از حوادثی مثل آتش‌سوزی، سرقت، یا بلایای طبیعی محافظت می‌کند. قبل از عقد قرارداد، قرض‌دهنده یک سند بیمه فعال را به طور الزامی درخواست می‌کند. قرض‌دهنده معلومات مورد نیاز برای این سند را ارسال خواهد کرد. معمولاً، شرکت بیمه یک صفحه اعلان یا بایندر ارائه می‌دهد که شامل موارد آتی است:

— نام بیمه‌کننده و آدرس ملک

— انواع پوشش (مثلاً، ساختمان، اموال شخصی، مسئولیت)

— محدودیت‌های پوشش و کسورات

— تاریخ‌های اعتبار بیمه‌نامه

— معلومات تماس شرکت بیمه

- این مستندات مستقیماً به قرض‌دهنده ارسال می‌شود تا تأیید شود که خانه قبل از نهایی کردن قرضه، بیمه شده است.

4. رعایت همه شرایط قرضه

قرض‌دهنده ممکن است شرایطی را تعیین کند که باید قبل از عقد قرارداد، رعایت شوند. این شرایط می‌تواند حل سوالات در مورد عاید خریدار خانه، تأیید بیمه، یا سایر جزئیات خرد را شامل شود.

بعد از رعایت همه شرایط، قرضه برای عقد قرارداد آماده در نظر گرفته می‌شود.

نکته: این مرحله را به عنوان یک بررسی نهایی در نظر بگیرید تا مطمئن شوید همه چیز قبل از خرید رسمی خانه صحیح است. تکمیل دقیق بازرسی‌ها، ارزیابی‌ها و اسناد، روز عقد قرارداد را آسان می‌کند.

روز عقد قرارداد: تبدیل شدن به مالک خانه

بررسی و امضای اسناد عقد قرارداد

مثال تخمین قرضه

Save this Loan Estimate to compare with your Closing Disclosure.

Loan Estimate

DATE ISSUED	2/15/2013	LOAN TERM	30 years
APPLICANTS	Michael Jones and Mary Stone 123 Anywhere Street Anytown, ST 12345	PURPOSE	Purchase
PROPERTY	456 Somewhere Avenue Anytown, ST 12345	PRODUCT	5 Year Interest Only, 5/3 Adjustable Rate
SALE PRICE	\$240,000	LOAN TYPE	<input checked="" type="checkbox"/> Conventional <input type="checkbox"/> FHA <input type="checkbox"/> VA <input type="checkbox"/> _____
		LOAN ID #	123456789
		RATE LOCK	<input type="checkbox"/> NO <input checked="" type="checkbox"/> YES, until 4/16/2013 at 5:00 p.m. EDT <small>Before closing, your interest rate, points, and lender credits can change unless you lock the interest rate. All other estimated closing costs expire on 3/4/2013 at 5:00 p.m. EDT</small>

Loan Terms	Can this amount increase after closing?
Loan Amount	\$211,000 NO
Interest Rate	4% YES <ul style="list-style-type: none"> Adjusts every 3 years starting in year 6 Can go as high as 12% in year 15 See AIR Table on page 2 for details
Monthly Principal & Interest <small>See Projected Payments below for your Estimated Total Monthly Payment</small>	\$703.33 YES <ul style="list-style-type: none"> Adjusts every 3 years starting in year 6 Can go as high as \$2,068 in year 15 Includes only interest and no principal until year 6 See AP Table on page 2 for details
Prepayment Penalty	NO
Balloon Payment	NO

Does the loan have these features?				
Prepayment Penalty	NO			
Balloon Payment	NO			

Projected Payments				
Payment Calculation	Years 1-5	Years 6-8	Years 9-11	Years 12-30
Principal & Interest	\$703.33 <i>only interest</i>	\$1,028 min \$1,359 max	\$1,028 min \$1,604 max	\$1,028 min \$2,068 max
Mortgage Insurance	+ 109	+ 109	+ 109	+ —
Estimated Escrow <small>Amount can increase over time</small>	+ 0	+ 0	+ 0	+ 0
Estimated Total Monthly Payment	\$812	\$1,137–\$1,468	\$1,137–\$1,713	\$1,028–\$2,068

Estimated Taxes, Insurance & Assessments <small>Amount can increase over time</small>	\$533 a month	This estimate includes <input checked="" type="checkbox"/> Property Taxes <input checked="" type="checkbox"/> Homeowner's Insurance <input type="checkbox"/> Other: <small>See Section G on page 2 for escrowed property costs. You must pay for other property costs separately.</small>	In escrow? NO NO
---	------------------	--	---

Costs at Closing	
Estimated Closing Costs	\$8,791 Includes \$5,851 in Loan Costs + \$2,940 in Other Costs – \$0 in Lender Credits. See page 2 for details.
Estimated Cash to Close	\$27,791 Includes Closing Costs. See Calculating Cash to Close on page 2 for details.

Visit www.consumerfinance.gov/mortgage-estimate for general information and tools.

LOAN ESTIMATE PAGE 1 OF 3 • LOAN ID # 123456789

قرضه‌دهنده و شرکت سند مالکیت یک جلسه ترتیب می‌دهند تا کل اسناد عقد قرارداد را همراه با خریدار(ان) جدید خانه، قبل از امضا بررسی کنند. خریدار(ان) خانه باید هر سند را با دقت بخوانند و در مورد هر چیزی که واضح نیست سوال پرسند. هر زمان که ممکن باشد، باید حداقل یک هفته قبل از عقد قرارداد یک تماس تلفنی، جلسه حضوری یا ویدیو چت همراه با قرضه‌دهنده تنظیم شود، هرچند گاهی این کار فقط چند روز قبل‌تر انجام می‌شود. افشای اولیه معمولاً طی سه روز پس از انعقاد قرارداد ارسال می‌شود و افشای نهایی در روز عقد قرارداد یا قبل از آن تکمیل می‌شود؛ این معلوماتی است که در مرحله پیش‌تأیید فورم معیاری درخواست قرضه مسکونی دریافت شده است. اطمینان حاصل کنید که همه معلومات صحیح و دقیق است (مثلاً املای نام، تاریخ تولد، دارایی‌ها و غیره).

پرداخت مصارف عقد قرارداد و حساب امانی اولیه

شرکت سند مالکیت، طرزالعمل‌های انتقال پول را برای خریدار خانه به هدف پرداخت نهایی ارائه می‌دهد. همیشه قبل از پرداخت هر پولی، این طرزالعمل‌ها را مستقیماً نزد شرکت تأیید کنید تا از کلاهبرداری جلوگیری شود.

مصارف عقد قرارداد ممکن است شامل فیس قرضه، بیمه سند مالکیت و دیگر خدمات باشد. در همان سند تخمین قرضه، قرض‌گیرنده جزئیات مصارف عقد قرارداد را دریافت می‌کند که هر مصرف را جداگانه نشان می‌دهد.

دریافت کلیدها

بعد از امضای همه چیز و تکمیل پرداخت‌ها، خریدار(ان) خانه کلیدها را دریافت می‌کنند و رسماً صاحب خانه می‌شوند. **تبریک!**

مثال جزئیات مصارف عقد قرارداد

Closing Cost Details	
Loan Costs	
A. Origination Charges	\$550
% of Loan Amount (Points)	
Processing Fee	\$275
Underwriting Fee	\$275
Other Costs	
E. Taxes and Other Government Fees	\$1,035
Recording Fees and Other Taxes	\$400
Transfer Taxes	\$635
F. Prepays	\$1,211
Homeowner's Insurance Premium (12 months)	\$960
Mortgage Insurance Premium (months)	
Prepaid Interest (\$16.74 per day for 15 days @ 4.75%)	\$251
Property Taxes (months)	
G. Initial Escrow Payment at Closing	\$5,004
Homeowner's Insurance per month for mo.	
Mortgage Insurance per month for mo.	
Property Taxes \$417.00 per month for 12 mo.	\$5,004
H. Other	\$1,909
Borrower Attorney Fee (Optional)	\$1,000
Title - Owners Title Insurance (optional)	\$909
I. TOTAL OTHER COSTS (E + F + G + H)	\$9,159
J. TOTAL CLOSING COSTS	\$12,293
D + I	\$12,293
Lender Credits	
Calculating Cash to Close	
Total Closing Costs (J)	\$12,293
Closing Costs Financed (Paid from your Loan Amount)	\$0
Down Payment/Funds from Borrower	\$3,925
Deposit	\$0
Funds for Borrower	\$0
Seller Credits	-\$3,810
Adjustments and Other Credits	\$0
Estimated Cash to Close	\$12,408
D. TOTAL LOAN COSTS (A + B + C)	\$3,134
C. Services You Can Shop For	\$1,353
Title - Lenders Title Insurance	\$753
Title - Lenders Title-Endorsement	\$150
Title - Search Fees	\$400
Water Test (well only)	\$50
B. Services You Cannot Shop For	\$1,231
Appraisal	\$400
Attorney Fee	\$600
Credit Report	\$23
Flood Certification	\$11
Mortgage Insurance Premium	\$47
Overnight Mail Fee	\$42
Tax Service Fee	\$108

منبع: شرح مصارف عقد قرارداد

زندگی بعد از عقد قرارداد: حفظ مالکیت

بعد از دریافت کلیدها، هنوز مراحل، اهداف و وظایف مهم زیادی وجود دارد که یک صاحب خانه جدید باید برای حفظ مالکیت خانه و ادامه حرکت به سوی تحقق اهدافش در نظر بگیرد و برای آن‌ها آماده شود.

دو قدم اول مهم برای یک صاحب خانه جدید عبارتند از:

1. تنظیم پرداخت‌های اتومات شده قرضه خرید خانه و تقسیم اوقات حفظ خانه.

2. ادامه کسب کریدت و پس‌انداز برای اهداف آینده.

به علاوه این‌ها، فرصت‌ها و مشکلات‌های مهم دیگری وجود دارد که صاحبان خانه جدید باید در نظر بگیرند، مثل:

صرفه‌جویی در مالیات ملک: درک معافیت‌های خانه اصلی

بعد از خرید خانه، یکی از طرق پایین آوردن هزینه‌ها از طریق **معافیت خانه اصلی است**. این برنامه در بسیاری از ایالت‌های امریکا ارائه می‌شود و می‌تواند مقدار مالیات ملکی را که یک صاحب خانه برای خانه اصلی خود پرداخت می‌کند را کم کند.

آنچه تازه‌واردان باید بدانند:

- **قوانین خاص هر ایالت:** همه ایالت‌ها معافیت خانه اصلی را ارائه نمی‌دهند. هر ایالت قوانین، منافع و شرایط واجد شرایط بودن خاص خود را تعیین می‌کند.
 - **فقط محل سکونت اصلی:** خانه باید محل اصلی زندگی صاحب خانه باشد. خانه‌های ایام رخصتی یا ملک‌های اجاره‌ای معمولاً واجد شرایط نیستند.
 - **شرط مالکیت:** صاحب خانه به طور کلی باید خانه را مالک باشد و در آن سکونت داشته باشد تا بتواند درخواست دهد.
 - **منفعت‌های مالی:** منافع متفاوت است اما اغلب شامل مالیات ملک پایین‌تر، محدودیت در افزایش مالیات، یا حمایت جزئی از ارزش سهم مالکانه خانه می‌شود.
 - **نیاز به فورم درخواست:** در بسیاری از ایالت‌ها صاحب خانه باید در زمان خرید یا سالانه درخواست ارائه دهد. برخی ایالت‌ها معافیت را به طور اتومات اجرا می‌کنند، در حالی که برخی دیگر نیاز به ارائه فورم به طور سالانه دارند.
- برای درخواست معافیت خانه اصلی، اول قوانین واجد شرایط بودن ایالت را بررسی کنید، فورم درخواست رسمی را تکمیل کنید و آن را به ارزیاب ملک محلی ارسال نمایید. بعد از رسیدگی، صاحب خانه باید تأییدیه دریافت کند و در برخی ایالت‌ها ممکن است تجدید سالانه لازمی باشد.

پرداخت‌های ماهانه و مالکیت در طول زمان

هر ماه، صاحب خانه پرداختی انجام می‌دهد که معمولاً شامل موارد آتی است:

- تادیه (بازپرداخت) قرضه
- سود
- مالیات ملک
- بیمه خانه

در شروع پرداخت قرضه، بخش بزرگ‌تری از پرداخت برای پرداخت سود اختصاص می‌یابد. با طی زمان، بخش بیشتری از پرداخت برای کم کردن بیلانس قرضه مصرف می‌شود. این تغییر تدریجی ارزش مالکیت صاحب خانه در ملک را بیشتر می‌کند.

نکته: حتی یک تغییر کوچک در نرخ سود هم می‌تواند تأثیر قابل توجهی بر پرداخت‌های ماهانه داشته باشد، بنا مهم است که انتخاب‌ها را مقایسه کرده و وقتی که نرخ‌ها مناسب است، اقدام کنید.

نرخ سود معادل مصرف قرض گرفتن پول برای خرید خانه است که به طور فیصدی از قرضه بیان می‌شود. این مقدار تعیین می‌کند که قرض‌گیرنده علاوه به مبلغ قرض گرفته شده چقدر اضافه به قرضه‌دهنده پول پرداخت می‌کند. نرخ‌های سود توسط قرضه‌دهندگان به اساس عواملی مثل [طرز العمل‌های ذخایر فدرال](#)، شرایط مارکت و پروفایل کریدت قرض‌گیرنده تعیین می‌شوند، بنا ممکن است نرخ‌ها طور روزانه تغییر کنند. به طور مثال، نرخ 4٪ برای یک قرضه خرید خانه 200,000 دالری به این معنی است که قرض‌گیرنده اول تقریباً 12,000 دالر در سال سود پرداخت می‌کند (مبالغ ماهانه در طول زمان مختلف است). نرخ‌های پایین‌تر، مقادیر پرداخت‌های ماهانه و مصارف کل قرضه را کم می‌کنند، اما نرخ‌های بالاتر آن‌ها را افزایش می‌دهند. همچنان صاحبان خانه می‌توانند بعداً قرضه خانه خود را تجدید تمویل کنند تا از نرخ‌های پایین‌تر بهره‌مند شوند، که می‌تواند پرداخت‌ها را کم کرده یا مدت قرضه را کوتاه کند.

منبع: [رهنمای قرضه خانه](#)

ایجاد ارزش مالکیت در طول زمان

با انجام پرداخت‌ها، مبلغ قرض خانه کم می‌شود. به طور همزمان، ارزش مارکت خانه ممکن است بیشتر شود. در نتیجه، ارزش مالکیت ایجاد می‌شود که همان بخشی از خانه است که کاملاً متعلق به صاحب خانه می‌باشد. برای مثال:

اگر ارزش یک خانه 300,000 دالر باشد ← و مانده مبلغ قرضه 200,000 دالر باشد ← پس سهم مالک 100,000 دالر است.

این ارزش می‌تواند در آینده از طریق فروش خانه یا تمویل مجدد مورد استفاده قرار گیرد.

نتیجه‌گیری

طرق زیادی برای مالک خانه شدن وجود دارد و استراتژی‌ها و معلومات موجود در این رهنما به هدف بیان برخی از این مسیرها و بهترین طرق لازم برای کمک به تازه‌واردان در سفرشان به طرف صاحب‌خانه شدن، طراحی شده است. تازه‌واردان می‌توانند با ارتقاء کریدت خود در طول زمان، اشتراک در برنامه‌های آموزش مسکن یا درخواست مشوره مالی، پس‌انداز کردن و درک پروسه قرضه خرید خانه با یک مشاور مسکن تأیید شده HUD، به طرف اهداف مالکیت خانه خود قدم بردارند.

بسیاری از افرادی که اولین خانه خود را می‌خرند هم از بررسی برنامه‌های کمکی طراحی شده برای حمایت از تازه‌واردان و افرادی که اولین خانه خود را صاحب شده‌اند، بهره‌مند می‌شوند. این برنامه‌ها ممکن است کمک برای پرداخت اولیه، نرخ سود پایین‌تر، یا دیگر اشکال حمایت مالی را ارائه دهند. با انجام این اقدامات، تازه‌واردان می‌توانند پروفایل مالی خود را تقویت کنند، احتمال تأیید قرضه را افزایش دهند و شرایط قرضه خانه خود خود را ارتقاء دهند که در نهایت آن‌ها را به دستیابی به هدف مالکیت خانه در زمانی که آماده هستند، نزدیک‌تر می‌کند.

با درک مصارف اولیه، قرضه‌ها، پرداخت‌های ماهانه و رشد مالکیت، تازه‌واردان می‌توانند تصمیمات آگاهانه‌تری بگیرند و با ایجاد ثبات و ثروت نسلی، برای مالکیت خانه بهتر آماده شوند و در نتیجه خانواده‌ها و اجتماعات قوی‌تر و شکوفاتری بسازند.

منابع تکمیلی

- [رهنمای قرضه خانه شما](#) (اداره حمایت مالی مصرف‌کننده)
- [چگونه از خود و پول عقد قرارداد خود محافظت کنید](#) (اداره حمایت مالی مصرف‌کننده)
- [اصول قرضه خانه اداره مسکن فدرال \(FHA\)](#)
- [بودجه‌بندی و خرید خانه \(MyMoney.gov\)](#)
- [Investor.gov](#) (کمسیون بورس و اوراق بهادار ایالات متحده)

ابزارهای تعاملی و ماشین حساب‌ها

- [ابزار تخمین قرضه با نرخ قابل تغییر](#) (اداره حمایت مالی مصرف‌کننده)
- [ابزار جدول استهلاک \(NerdWallet\)](#)

راهنماهای آموزشی

- [بنیاد ملی مشوره کربدت \(NFCC\)](#)
- [آژانس‌های مشوره مسکن تأیید شده توسط HUD](#)

مرجع‌ها

اداره حمایت مالی مصرف‌کننده (CFPB). رهنمای قرضه خانه شما.
وزارت مسکن و شهرسازی ایالات متحده (HUD). برنامه‌ها و کمک‌های خرید خانه.
راه‌حل‌های مسکن پناهندگان. کربدت چگونه بر مسکن در ایالات متحده آمریکا تأثیر می‌گذارد.
راه‌حل‌های مسکن پناهندگان. اشتراک و برنامه‌ریزی: نقش HUD در مسکن پناهندگان.
اداره مسکن فدرال (FHA). طرزالعمل‌های اساسی قرضه خانه.

ضمیمه: فهرست اصطلاحات رایج خرید خانه

این واژه‌نامه اصطلاحات رایج خرید خانه را به زبان ساده توضیح می‌دهد تا به تازه‌واردان کمک کند پروسه تمویل مسکن در ایالات متحده را درک کنند. درک این کلمات سبب می‌شود که تعقیب مکالمات با قرض‌دهندگان، نمایندگان املاک و سایر متخصصان در طول راه خرید خانه آسان‌تر شود.

اصطلاح	تعریف
ارزیابی	یک تخمین مستقل از ارزش مارکت خانه در آن منطقه جغرافیایی، که توسط قرض‌دهنده برای محاسبات تمویل استفاده می‌شود.
بیانیه‌های بانکی	اسنادی که پول موجود برای خریدار خانه برای پرداخت اولیه و ذخایر مالی را نشان می‌دهد.
قرض‌گیرنده	شخصی که پول را دریافت می‌کند و موافقت می‌کند که آن را پس بدهد.
خریدار	شخصی که خانه را خریداری می‌کند.
آماده برای انعقاد (CTC)	وقتی که قرض‌دهنده بررسی همه چیز را تکمیل می‌کند و قرضه آماده انعقاد است.
عقد قرارداد	مرحله نهایی که در آن اسناد امضا می‌شوند و مالکیت به خریدار منتقل می‌شود.
مصارف عقد قرارداد	فیس‌های پرداخت شده در زمان عقد قرارداد (فیس‌های قرض‌دهنده، سند مالکیت، مالیات، بیمه و غیره).
نمره کریدت	عددی که اعتبار مالی را به اساس تاریخچه استقراض نشان می‌دهد.
کریدت مالی	میزان اعتماد قرض‌دهنده به اینکه قرض‌گیرنده پول را پس خواهد داد.
فروش‌های مشابه (Comps)	قیمت‌های خانه‌های مشابه در نزدیکی که برای تعیین ارزش یک خانه استفاده می‌شود.
شرط	شرطی که باید برآورده شود تا فروش پیش برود (مثال: بازرسی یا تأیید تمویل).
پیشنهاد متقابل	زمانی که فروشنده شرایط متفاوتی در مقایسه با پیشنهاد خریدار، پیشنهاد می‌دهد.
قرض	پولی که یک شخص به شخص دیگر قرض‌دار است و باید پس بدهد.
نسبت قرض به عاید (DTI)	فیصدی از عایدی ماهانه یک شخص که برای پرداخت قرض‌ها استفاده می‌شود.

اصطلاح	تعریف
سند	سند قانونی است که مالکیت خانه را به خریدار انتقال می‌دهد.
پرداخت اولیه	پولی که از پیش‌تر برای خرید خانه پرداخت می‌شود.
ودیعه ضمانت (EMD)	بیعانه حسن نیت که نشان می‌دهد خریدار در مورد خرید خانه، جدی است.
سهم مالکانه	بخش مالکیت صاحب خانه از ارزش خانه است.
حساب امانی (اسکرو)	حسابی که در آن وجوه (مالیات/بیمه) نگهداری و به نیابت از خریدار خانه پرداخت می‌شود.
فردی که اولین خانه خود را می‌خرد	شخصی که در سه سال قبل صاحب خانه نبوده و ممکن است واجد شرایط برنامه‌ها یا کمک‌های خاص باشد.
قرضه خانه با نرخ ثابت	یک قرضه با نرخ سود که تغییر نمی‌کند.
انجمن صاحبان خانه (HOA)	سازمانی که یک کاوند را مدیریت می‌کند و ممکن است فیس ماهانه دریافت کند.
بازرسی خانه	ارزیابی تخصصی وضعیت یک ملک.
بیمه صاحبان خانه	بیمه‌ای که در برابر زیان یا خساره محافظت می‌کند.
نرخ سود	مصرف قرض گرفتن پول، که به فیصد بیان می‌شود.
قرض‌دهنده	شخص یا شرکتی که به خریدار خانه پول قرض می‌دهد. مثال: یک بانک یا شرکت تمویل
تخمین قرضه (LE)	سندی که شرایط و مصارف تخمینی قرضه را مشخص می‌کند.
پرداخت ماهانه	مبلغی که قرض‌گیرنده هر ماه برای خانه‌اش پرداخت می‌کند. معمولاً پرداخت قرضه، مالیات و بیمه را شامل می‌شود.
قرضه خرید خانه	قرضه‌ای که برای خرید خانه استفاده می‌شود.
پیشنهاد	قیمت و شرایطی که خریدار برای خرید خانه پیشنهاد می‌دهد.

اصطلاح	تعریف
فیش‌های معاش	سند اخیر ثبوت عایدات از محل کار کارمند
پیش‌تأییدیه	تأیید مشروط قرض‌دهنده که نشان می‌دهد خریدار خانه چقدر می‌تواند قرض بگیرد.
مصارف پیش‌پرداخت شده	هزینه‌ها و مصارفی که در زمان عقد قرارداد از پیش پرداخت می‌شود (مالیات ملک، بیمه، سود).
اصل قرضه	مبلغ اصلی قرض گرفته شده از قرضه.
اصل و سود (P&I)	بخشی از پرداخت که برای پرداخت بیلانس قرضه و مصرف قرض گرفتن اختصاص می‌یابد.
اصل + سود + مالیات + بیمه (PITI)	اصل + سود + مالیات + بیمه، که اغلب به نام «PITI» شناخته می‌شود. یک اصطلاح رایجی است که قرض‌دهندگان برای پرداخت کامل ماهانه مسکن استفاده می‌کنند:
بیمه قرضه مسکونی خصوصی (PMI)	بیمه‌ای که با پرداخت‌های اولیه کم (معمولاً کمتر از 20٪) الزامی است.
سند ثبوت تمکن مالی	سندی که نشان می‌دهد خریدار خانه پول کافی برای پرداخت اولیه و مصارف عقد قرارداد، دارد.
مالیات ملک	مالیاتی که به اساس ارزش خانه به حکومت محلی پرداخت می‌شود.
موافقت‌نامه خرید / قرارداد فروش	سند قانونی که قیمت نهایی و شرایط فروش خانه را توضیح می‌دهد.
قفل نرخ سود	توافقی که نرخ سود را برای خریدار خانه برای یک دوره زمانی تثبیت می‌کند.
نماینده املاک/مشاور املاک	یک متخصص دارای جواز که به خریدار خانه کمک می‌کند تا خانه پیدا کند و در مورد خرید مذاکره نماید.
تجدید تمویل	جایگزین کردن یک قرضه خانه موجود با یک قرضه جدید، معمولاً به هدف دریافت نرخ سود پایین‌تر، کاهش پرداخت‌های ماهانه، یا تغییر مدت قرضه.
فروشنده	شخصی که در حال حاضر مالک خانه است و آن را می‌فروشد.
کریدت فروشنده	پولی که فروشنده موافقت می‌کند به خریدار بدهد تا در پرداخت هزینه‌های عقد قرارداد کمک کند.

تعریف	اصطلاح
سند نهایی که مصارف و پرداخت‌های دقیق در زمان عقد قرارداد را نشان می‌دهد.	بیانیه تسویه حساب / افشای عقد قرارداد (CD)
اسنادی که عایدات سالانه یک شخص را نشان می‌دهند و برای تأیید عاید استفاده می‌شوند.	اظهارنامه‌های مالیاتی
مالکیت قانونی ملکیت.	سند مالکیت
شرکتی که مالکیت خانه را تأیید می‌کند و اسناد عقد قرارداد را مدیریت می‌نماید.	شرکت سند مالکیت
بیمه‌ای که از خریدار و قرض‌دهنده در وقت وجود مشکلات مالکیتی در ملکیت، محافظت می‌کند.	بیمه سند مالکیت
پروسه بررسی قرض‌دهنده برای تأیید قرضه.	ارزیابی درخواست قرضه
فورم عاید برای کارمندان که برای محاسبه عایدات آن‌ها استفاده می‌شود تا مشخص شود چقدر می‌توانند برای خرید خانه واجد شرایط باشند.	فورم W-2
فورم عاید برای قراردادی‌های مستقل که برای محاسبه عایدات آن‌ها استفاده می‌شود تا مشخص شود چقدر برای خرید خانه واجد شرایط هستند.	1099
تأیید کار و عاید توسط قرض‌دهنده.	تصدیق کار (VOE)

راه‌حل‌های مسکن برای پناهندگان (RHS) یک ابتکار عمل از سازمان خدمات جهانی کلیسا (CWS) است که توسط اداره جابجایی پناهندگان از وزارت صحت و خدمات انسانی ایالات متحده تمویل می‌شود. RHS منابع، ظرفیت‌سازی، کورس‌های آموزشی و فرصت‌هایی برای همکاری‌های متمرکز بر راه‌حل‌های نوآورانه را برای ذینفعان اسکان مجدد و مسکن فراهم می‌کند تا دسترسی به مسکن ارزان قیمت برای خانواده‌های پناهنده و تازه‌واردان را افزایش دهد.

CWS یک توافقنامه همکاری را از طریق وزارت صحت و خدمات انسانی ایالات متحده، اداره اطفال و خانواده‌ها، به شماره CA 90XR0092 دریافت کرد.

محتویات این سند صرفاً مسئولیت نویسندگان می‌باشد و لزوماً نشان دهنده نظرات رسمی وزارت صحت و خدمات انسانی ایالات متحده آمریکا، اداره اطفال و خانواده‌ها نمی‌باشند.



Refugee Housing
SOLUTIONS

www.refugeehousing.org