

РУКОВОДСТВО ПО ВОПРОСАМ ЖИЛЬЯ ДЛЯ ПОЖИЛЫХ АМЕРИКАНЦЕВ

Использование собственного домашнего капитала для удовлетворения финансовых потребностей

Как использовать свой домашний капитал для удовлетворения финансовых потребностей

С возрастом важность устойчивости финансового положения возрастает. Для большинства людей дом является их основным богатством – и для вас, и для ваших родных дом может служить ресурсом для удовлетворения потребности в денежных средствах. В данном руководстве описывается, как в случае необходимости вы можете использовать свой домашний капитал, а также разъясняются возможные риски, связанные с этим.

 Ваш домашний капитал равен стоимости вашего дома за вычетом общей суммы имеющихся ипотечных кредитов на вашу недвижимость.

Каков размер вашего собственного капитала домовладельца?

Стоимость вашего дома в настоящее время	–	Общая сумма всех ипотечных кредитов на дом	=	Ваш домашний капитал
\$ <input type="text"/>		\$ <input type="text"/>		\$ <input type="text"/>

Данное руководство содержит информацию общего характера, предназначенную для потребителей. Оно не представляет собой юридическую консультацию или совет в отношении нормативно-правовых требований. Информацию о том, как получить юридическую помощь, см. в разделе «Куда обращаться за помощью» данного руководства. Данное руководство также может включать ссылки или упоминать ресурсы и информацию, предлагаемые третьими сторонами. Бюро не рекомендует какие-либо третьи стороны и не гарантируем точность предлагаемой ими информации. Возможно, что существуют и другие ресурсы, которые также могут соответствовать вашим потребностям.

1 ИСПОЛЬЗОВАНИЕ СОБСТВЕННОГО КАПИТАЛА ДОМОВЛАДЕЛЬЦА ДЛЯ УДОВЛЕТВОРЕНИЯ ФИНАНСОВЫХ ПОТРЕБНОСТЕЙ

Использование собственного домашнего капитала: преимущества и риски

Получив кредит под залог недвижимости, вы можете конвертировать свой домашний капитал в деньги, которые можно использовать как дополнительные ежемесячные средства на проживание, для проведения ремонта или улучшения вашего дома (включая внесение модификаций, которые позволят вам продолжать жить дома в старости), оплату расходов на уход или другие цели.

Хотя использование собственного капитала вашего дома имеет свои преимущества, **необходимо иметь в виду, что таким образом вы берете кредит, который будет необходимо погасить.** Поскольку вы используете свой дом в качестве залога по этому кредиту, то в том случае, если вы не будете вносить платежи или выполнять другие обязательства по кредиту, вы рискуете **потерять свой дом в результате обращения взыскания на него.** Также следует учесть другие важные моменты:

- Не занимайте больше денег, чем вам требуется, потому что вы несете ответственность за возврат денег плюс проценты и комиссии.
- Получение нового кредита может повлиять на ваш кредитный рейтинг, поскольку это еще одно долговое обязательство.
- Как правило, при получении кредита требуется оплатить определенные сборы и комиссии, которые уменьшат собственный капитал домовладельца, который вы сможете использовать.

- Остерегайтесь мошенничества. Избегайте компаний, которые требуют оплаты крупных сборов или дают нереальные обещания. Также остерегайтесь мошеннических схем, связанных с ремонтом жилья, когда строительные компании предлагают (часто сами, без просьбы с вашей стороны) взять кредит для оплаты ремонта. Важно рассмотреть все варианты и выбрать наиболее приемлемый.

Способы конвертации вашего домашнего капитала в деньги

В этом разделе приводится общее описание четырех типов кредитов, которые можно использовать для получения доступа к капиталу вашего дома.

	Кто обычно может подать заявку	Как вы можете получить деньги?	Нужно ли делать ежемесячные платежи?	Что произойдет с остатком по вашему кредиту с течением времени?
Рефинансирование с получением наличных	Домовладелец, имеющий собственный капитал в стоимости дома и действующую ипотеку.	Всю сумму сразу после оформления кредита.	Да. У вас будет новая ипотека, которая будет включать в себя сумму, которую вы взяли в кредит (плюс соответствующие сборы) в рамках рефинансирования с получением наличных и которая включает средства, использованные для погашения вашей предыдущей ипотеки.	Остаток по кредиту будет уменьшаться по мере осуществления ежемесячных платежей.
Кредит под залог жилья	Домовладелец, имеющий собственный капитал в стоимости дома и действующую ипотеку.	Всю сумму сразу после оформления кредита.	Да. Это отдельный кредит от вашей ипотеки, поэтому у вас будет два ежемесячных платежа: (1) по ипотеке; а также (2) по кредиту под залог жилья.	Остаток по кредиту будет уменьшаться по мере осуществления ежемесячных платежей.

	Кто обычно может подать заявку	Как вы можете получить деньги?	Нужно ли делать ежемесячные платежи?	Что произойдет с остатком по вашему кредиту с течением времени?
Кредитная линия под залог жилья (home equity line of credit, HELOC)	Домовладелец, имеющий собственный капитал в стоимости дома.	Вы сможете занимать средства по мере необходимости в пределах лимита, установленного кредитором.	Да, но только после того, как вы начнете занимать средства по своей кредитной линии. Ваш ежемесячный платеж будет зависеть от суммы, которую вы взяли займы по кредитной линии.	Остаток по кредиту будет увеличиваться по мере того, как вы будете занимать средства по кредитной линии, и уменьшаться по мере осуществления ежемесячных платежей.
Обратная ипотека	Лицо в возрасте от 62 лет, имеющий собственный капитал в стоимости своего дома.	Вы можете получить либо всю сумму сразу после оформления кредита, либо в виде регулярных платежей в течение определенного времени, либо как кредитную линию, которую можно использовать в случае необходимости.	Обратные ипотеки не требуют ежемесячных платежей. Вы погасите всю сумму кредита единовременно, когда перестанете проживать в доме.	Остаток по кредиту со временем будет увеличиваться , но вы никогда не будете должны более 95% от оценочной стоимости вашего дома на момент погашения кредита.

Рефинансирование с получением наличных

Если у вас есть домашний капитал и действующая ипотека, вы можете рефинансировать ипотеку с получением наличных средств. Это означает, что вы возьмете более крупный ипотечный кредит под залог вашего дома, используете часть этой суммы для погашения имеющейся ипотеки, а оставшуюся сумму получите наличными для использования в других целях.

Если вы рассматриваете возможность рефинансирования с получением наличных, имейте в виду перечисленные ниже моменты:

- Рефинансирование с получением наличных может увеличить срок выплаты ипотечного кредита. Ваш ежемесячный платеж также может увеличиться, поскольку вы заменяете имеющуюся ипотеку на более крупный кредит.
- Поскольку вы получите новый кредит взамен имеющегося, изменятся и ваша процентная ставка, и другие условия кредитования. Убедитесь, что вы понимаете эти детали, прежде чем согласиться на условия.
- Кредиты на рефинансирование с получением наличных обычно выплачиваются в течение 30 лет. Это означает, что ваши ежемесячные платежи могут быть меньше, чем по 15-летнему ипотечному кредиту, однако важно помнить, что вы будете выплачивать кредит в течение более длительного срока и, соответственно, ваш остаток по кредиту будет уменьшаться более медленными темпами.

Кредит под залог жилья

Кредит под залог жилья – это новый ипотечный кредит, который вы получаете, используя свой дом в качестве обеспечения. Если у вас уже имеется ипотека, кредит под залог жилья будет второй ипотекой с отдельным ежемесячным платежом. Если вы уже погасили ипотеку на ваш дом, получение кредита под его залог будет новой ипотекой на ваше имущество.

Если вы рассматриваете возможность получения кредита под залог жилья, имейте в виду перечисленные ниже моменты:

- Кредит под залог жилья обычно имеет фиксированную процентную ставку, что означает, что ваш ежемесячный платеж не будет меняться с течением времени.
- По сравнению с традиционными 30-летними ипотечными кредитами и рефинансированием с получением наличных, кредиты под залог жилья обычно выплачиваются в течение более короткого срока. Это означает, что вы будете вносить платежи в течение более короткого периода времени, но, скорее всего, это также приведет к тому, что эти платежи будут более крупными, чем при более долгосрочном кредите.

Кредитная линия под залог жилья (HELOC)

Подобно кредиту под залог жилья, кредитная линия под залог жилья (home equity line of credit, HELOC) позволяет использовать свой дом в качестве залога для получения займа. Однако, в отличие от кредита под залог жилья, срок действия кредитной линии HELOC является открытым, что означает, что эта линия кредита позволяет занимать деньги под залог вашего дома в пределах установленного лимита, когда вам это понадобится. Кредитная линия HELOC имеет первоначальный «период заимствования», что означает, что в течение определенного периода времени, обычно десяти лет, вы можете занимать средства этой линии. В течение периода заимствования вы обязаны выплачивать проценты в зависимости от суммы, которую вы заняли. После окончания периода заимствования наступает «период погашения», в течение которого вы должны погасить остаток задолженности путем регулярных выплат процентов и основной суммы долга.

Если вы рассматриваете возможность получения кредитной линии HELOC, имейте в виду перечисленные ниже моменты.:

- Кредитная линия HELOC является более гибкой, чем другие кредиты, поскольку позволяет снимать деньги несколько раз и только ту сумму, которая вам необходима.
- Кредитные линии HELOC часто имеют переменную процентную ставку, поэтому после первоначального периода с фиксированной процентной ставкой ваша процентная ставка может увеличиваться или уменьшаться в зависимости от рыночной конъюнктуры, тем самым изменяя размер ваших ежемесячных платежей.

Обратная ипотека

При обратной ипотеке вы занимаете деньги, используя свой дом в качестве гарантии по кредиту, как и при традиционной ипотеке. В отличие от традиционной ипотеки обратная ипотека погашается, когда заемщики перестают проживать в доме. Несмотря на то, что вы не вносите ежемесячные платежи по ипотеке, вам необходимо будет продолжать платить налог на недвижимость и страхование недвижимости, а также поддерживать дом в хорошем состоянии. Поскольку проценты и комиссионные сборы добавляются к остатку задолженности по кредиту каждый месяц, ваш остаток со временем будет увеличиваться, а не уменьшаться. По мере увеличения остатка по кредиту ваш собственный капитал будет уменьшаться. Заемщикам обратной ипотеки должно быть от 62 лет. Дополнительную информацию можно найти на странице CFPB, посвященной обратной ипотеке, по адресу: consumerfinance.gov/reversemortgage.

Если вы рассматриваете возможность получения обратной ипотеки, имейте в виду перечисленные ниже моменты:

- Как правило, расходы на оформление обратной ипотеки выше, чем в случае других кредитов, что в основном связано с тем, что заемщики обратной ипотеки должны оплатить ипотечное страхование. Эта страховка гарантирует, что, хотя остаток по вашему кредиту будет со временем увеличиваться, вы никогда не будете должны более 95% от стоимости вашего дома на момент погашения кредита.
- Вы будете обязаны использовать свой дом в качестве основного места жительства, продолжать платить налоги на недвижимость и страхование недвижимости, а также поддерживать дом в хорошем состоянии. Если вы не будете выполнять любые из этих требований, вы можете потерять свой дом из-за его взыскания.
- Как и в случае с другими кредитами, описанными в данном руководстве, после вашей смерти ваши наследники должны будут погасить обратную ипотеку. Если у них нет на это средств, они могут взять другой кредит, продать дом или передать дом кредитору.
- Обратная ипотека может повлиять на вашу способность претендовать на участие в некоторых программах государственных пособий, таких как местные программы по снижению налога на недвижимость.
- Перед получением обратной ипотеки вы будете обязаны встретиться с консультантом по жилищным вопросам, одобренным HUD.

 Каким образом использовать собственный капитал домовладельца – это важное решение. Возможно, вы захотите поговорить с юристом, бухгалтером, специалистом или консультантом по финансовому планированию или одобренным **HUD агентством по жилищному консультированию** перед получением кредита. Дополнительную информацию о том, как связаться с этими специалистами, см. в разделе «Куда обращаться за помощью» в конце данного руководства.

Вопросы, которые следует задать себе при рассмотрении вариантов:

- **Какова стоимость вашего дома? Сколько долгов вы имеете под залог вашего дома?**

Ни один из описанных выше вариантов не позволяет конвертировать 100% собственного капитала домовладельца в наличные. При рефинансировании с получением наличных, кредите под залог жилья или кредитной линии HELOC кредиторы обычно требуют, чтобы вы сохраняли не менее 10-20% стоимости вашего дома в качестве домашнего капитала. Обратная ипотека позволяет конвертировать еще меньшую часть вашего домашнего капитала в наличные – сумма будет зависеть от вашего возраста, стоимости дома и процентной ставки.

- **Как долго вы собираетесь владеть своим домом?**

При принятии решения об использовании домашнего капитала учитывайте свое будущее. При всех перечисленных выше вариантах вам нужно будет немедленно погасить кредит, если вы продадите дом; поэтому, если есть большая вероятность того, что вы продадите дом в ближайшие пару лет, ваш краткосрочный доступ к деньгам может не стоить тех комиссий, которые вам придется заплатить, чтобы взять кредит. Рассмотрите варианты с более низкими первоначальными затратами, например кредитную линию HELOC, вместо вариантов с большими первоначальными затратами, таких как обратная ипотека.

- **Какую сумму вы можете позволить себе выплачивать каждый месяц?**

Как видно из таблицы, приведенной в данном руководстве, ежемесячные платежи по различным вариантам кредитования отличаются друг от друга. Однако имейте в виду, что все эти варианты требуют, чтобы вы продолжали платить налоги на недвижимость и страхование недвижимости.

▪ **Как использование собственного капитала домовладельца повлияет на ваши долгосрочные финансовые планы?**

Конвертация собственного домашнего капитала в наличные приведет к возникновению задолженности, которую вы будете обязаны погасить. В случае кредитов под залог жилья, рефинансирования и кредитных линий под залог жилья вы погашаете эту задолженность путем ежемесячных выплат кредитору. При обратной ипотеке эта задолженность должна будет погашена единовременно, когда вы перестанете проживать в доме.

▪ **Какие последствия это решение может иметь после вашей смерти?**

Срок погашения ипотечного кредита наступит после вашей смерти, и кредит должен будет погашен вашими наследниками, что может означать, что им придется продать дом, чтобы сделать это. Это особенно важно учитывать при обратной ипотеке, поскольку остаток по кредиту, подлежащий погашению, увеличивается с течением времени. Дополнительную информацию см. в составленном CFPB руководстве *«Передача дома по наследству детям или другим наследникам»*.

Куда обращаться за помощью

Юридическая помощь

▪ Бесплатные юридические услуги для людей старше 60 лет

Чтобы найти местные программы, предоставляющие бесплатную юридическую помощь людям старше 60 лет, обратитесь на общенациональную горячую линию Eldercare Locator («Поисковик помощи престарелым») по телефону (800) 677-1116 или посетите сайт eldercare.acl.gov.

▪ Бесплатные юридические услуги для малообеспеченных людей

Чтобы найти местные программы, предоставляющие бесплатную юридическую помощь малообеспеченным людям, обратитесь в организацию Legal Services Corporation («Корпорация юридических услуг») по телефону (202) 295-1500 или посетите сайт lsc.gov/find-legal-aid.

▪ Юристы, работающие на платной основе

American Bar Association (Американская ассоциация юристов) предоставляет информацию о том, как найти юриста в каждом штате,

о доступных юридических ресурсах, как проверить, имеет ли юрист лицензию, и что делать, если у вас возникли проблемы с юристом; для этого обратитесь по телефону (800) 285-2221 или посетите сайт findlegalhelp.org.

Консультирование по жилищным вопросам

Департамент жилищного строительства и городского развития США (U.S. Department of Housing and Urban Development, HUD) предоставляет список утвержденных агентств по жилищному консультированию, которые предлагают консультации по покупке и аренде жилья, урегулированию дефолта по ипотеке, получению отсрочки и предотвращению отчуждения недвижимого имущества. Одобренные HUD агентства по жилищному консультированию предлагают независимые консультации, часто практически бесплатно, по телефону (800) 569-4287 или через сайт consumerfinance.gov/find-a-housing-counselor.

Консультирование по вопросам, связанным с кредитами

Большинство кредитных консультантов предлагают услуги лично, онлайн или по телефону. Министерство юстиции США (Department of Justice) публикует список одобренных кредитных консультантов. Звоните по телефону (202) 514-4100 или просмотрите список на сайте justice.gov/ust/list-credit-counseling-agencies-approved-pursuant-11-usc-111.

Помощь по финансовым вопросам

Организация American Institute of CPAs («Американский институт бухгалтеров») предоставляет список местных сертифицированных специалистов по финансам по телефону (888) 777-7077 и через сайт aicpa.org/forthepublic/findacpa.html.

Льготы для пожилых людей

Организация National Council on Aging («Национальный совет по проблемам старения») предлагает бесплатный ресурс Benefits CheckUp («Инструмент проверки льгот»), который позволяет пожилым людям узнать, на какие льготы они могут иметь право. Позвоните в службу поддержки этой организации по телефону (800) 794-6559 или посетите сайт benefitscheckup.org.

 Другие ресурсы CFPB: consumerfinance.gov/olderamericans

Свяжитесь с нами



Онлайн

consumerfinance.gov



По телефону

(855) 411-CFPB (2372)

(855) 729-CFPB (2372) TTY/TDD



По почте

Consumer Financial Protection Bureau

P.O. Box 27170

Washington, DC 20038



Подайте жалобу

consumerfinance.gov/complaint