

Reverse Mortgage Outlet — 7 вопросов перед реверс-ипотекой

Краткое руководство для владельцев жилья 55+ в Онтарио

Реверс-ипотека позволяет получить часть капитала вашего дома без ежемесячных платежей по займу, но это серьёзное решение. Прежде чем встречаться с брокером или кредитором, найдите ответы на эти семь вопросов. Под каждым из них подсказка о том, что стоит уточнить письменно.

1. Право собственности: остаётся ли дом моим?

Как правило, да. Вы остаётесь собственником и остаётесь в документах на дом. При этом вы продолжаете платить налог на недвижимость, страховать дом и содержать его в порядке. Невыполнение этих обязанностей может стать нарушением условий договора.

Что уточнить: какие обязанности по дому прописаны в договоре и что кредитор считает нарушением.

2. Как начисляются проценты и растёт ли долг со временем?

Проценты начисляются на использованную сумму и добавляются к балансу займа. Поэтому общий долг со временем увеличивается, а доступный капитал дома уменьшается. Ставки по реверс-ипотеке, как правило, выше, чем по обычной ипотеке.

Что уточнить: фиксированная или плавающая ставка, на какой срок она действует и что произойдёт при её изменении.

3. Какие расходы и комиссии меня ждут?

Обычно нужно оплатить оценку недвижимости и услуги независимого юриста; возможны также административные комиссии. Если вы погасите заём досрочно или продадите дом раньше срока, могут действовать штрафы за досрочное погашение.

Что уточнить: полный список расходов и штрафов в письменном виде, а также условия досрочного погашения.

4. Обязательна ли независимая юридическая консультация и зачем она нужна?

Перед оформлением обычно требуется консультация независимого юриста, который не связан с вашим брокером или кредитором. Он объяснит договор простым языком и поможет убедиться, что вы понимаете все последствия решения.

Что уточнить: просите юриста, который говорит на понятном вам языке, и задайте ему все вопросы до подписания.

5. Есть ли обязательные ежемесячные платежи и что будет, если их не делать?

В большинстве программ регулярные платежи по займу не обязательны, но условия нужно проверить в договоре. Налоги, страховка и содержание дома остаются ответственностью владельца. В некоторых программах возможны добровольные платежи, которые снижают рост долга.

Что уточнить: можно ли делать добровольные платежи и как это повлияет на баланс займа.

6. Что происходит с домом и долгом после продажи или смерти последнего заёмщика?

При продаже дома или смерти последнего заёмщика долг обычно погашается из средств от продажи. Наследники получают оставшийся капитал после погашения долга и расходов. Защита «non-recourse» обычно ограничивает долг стоимостью дома, но точные условия зависят от договора.

Что уточнить: сколько времени есть у наследников, чтобы продать дом или погасить заём, и как это прописано в договоре.

7. Как уменьшение капитала дома со временем повлияет на мои планы и на наследство?

Рост баланса займа может уменьшать капитал, который останется у вас или у наследников. Важно заранее понять, как это соотносится с вашими будущими расходами, планами на переезд и ожиданиями семьи. Сравните реверс-ипотеку с альтернативами: кредитной линией под залог дома (HELOC), обычной ипотекой или продажей дома с переездом.

Что уточнить: покажите расчёт на 5, 10 и 15 лет и обсудите решение с семьёй до подписания.

Что подготовить к консультации

- Примерная стоимость дома и адрес.
- Остаток по действующей ипотеке или кредитной линии под залог дома (если есть).
- Возраст всех владельцев дома.
- Для чего вам нужны средства: долги, ремонт, помощь семье, ежедневные расходы.
- Ваши вопросы и вопросы членов семьи.

Бесплатная консультация на русском языке

Конфиденциально и без обязательств. Мы объясним, подходит ли вам реверс-ипотека, и сравним предложения кредиторов Онтарио.

Анвар Исламов, лицензированный ипотечный брокер

Mortgage Outlet Inc., лицензия FSRA #12628

Телефон: (226) 756-6318

Email: info@reversemortgageoutlet.ca

Сайт: reversemortgageoutlet.ca