



برنامه کمک به خریداران خانه ReCoverCA

کارگاه خریدار خانه

ارائه شده توسط

اداره امور مالی Golden State



دستور کار امروز

- » ویژگی‌های برنامه
- » شرایط لازم برای واجد شرایط بودن
- » چگونه کار را شروع کنیم



ارائه شده توسط اداره مسکن و توسعه اجتماعی کالیفرنیا (HCD)



از محل کمک هزینه توسعه اجتماعی - کمک هزینه بازیابی پس از سانحه (CDBG-DR) از HUD تأمین مالی شده است.



GSFA مدیر/متولی برنامه است



این ارائه شامل اطلاعات کلی برنامه است، پیشنهادی برای تمدید اعتبار یا تعهدی برای وام دادن نیست و بدون اطلاع قبلی قابل تغییر است. سیاست‌های کامل برنامه، شرایط لازم، درخواست‌های وام، نرخ‌های بهره و نرخ‌های درصد سالانه (APR) از طریق وام‌دهندگان HBA ReCoverCA که جزئیات آنها در www.gsfahome.org منتشر شده، در دسترس هستند.

حمایت از خریداران خانه در کالیفرنیا به مدت بیش از 32 سال

- » نهاد و اداره دولتی در کالیفرنیا
- » سازماندهی شده در سال ۱۹۹۳
- » برنامه‌های مسکن مقرون به صرفه
 - ارائه منبع تأمین مالی
 - شبکه‌ای از وام‌دهندگان برای ارائه وام
 - اطمینان از توانایی پرداخت وام گیرنده



وام‌های مسکن FHA، VA، USDA و وام‌های متعارف



۶۷۷/۷ میلیون دلار کمک هزینه پیش پرداخت
ارائه شده



تا به امروز به بیش از ۸۶،۶۰۰ خریدار خانه کمک
شده است

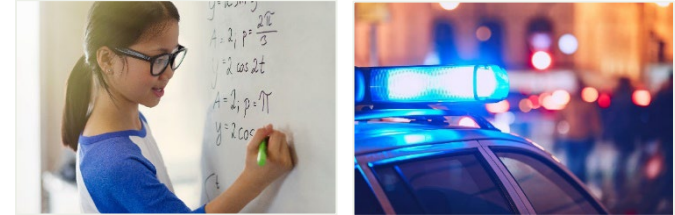


سلب مسئولیت: این ارائه شامل اطلاعات کلی برنامه است، پیشنهادی برای تمدید اعتبار یا تعهدی برای وام نیست و بدون اطلاع قبلی قابل تغییر است. سیاست‌های کامل برنامه، شرایط لازم، درخواست‌های وام، نرخ بهره و نرخ‌های درصد سالانه (APR) از طریق وام‌دهندگان شرکت‌کننده در GSFA در دسترس هستند.

مزایای مالکیت خانه

» تأثیر بر خانواده‌ها/جوامع⁽¹⁾

- ثبات در محله‌ها را بهبود می‌بخشد
- پیشرفت تحصیلی را افزایش می‌دهد
- مشارکت مدنی را افزایش می‌دهد
- سلامت جسمی و روانی را بهبود می‌بخشد
- با کاهش جرم مرتبط است



» تأثیر مالی بر افراد

- صاحب‌خانه‌های متوسط ۳۸ برابر دارایی خالص بیشتر دارند

وضعیت مالکیت خانه	میانگین دارایی خالص ⁽²⁾
صاحب خانه	396200 دلار
بدون مالکیت خانه	10400 دلار

(1) مطالعه سال 2016 توسط انجمن ملی مشاوران املاک®

(2) بررسی وضعیت مالی مصرف‌کنندگان توسط بانک مرکزی در سال 2022

کمک به خریداران خانه (HBA) ReCoverCA

- » برای خانوارهای کم‌درآمد تا درآمد متوسط که بر اثر سیل‌های ۲۰۲۳ و ۲۰۲۴ کالیفرنیا خسارت دیده‌اند
- » HBA تا سقف ۳۰۰۰۰ دلار برای هر خانوار
- » کمک به خرید خانه در کالیفرنیا، خارج از مناطق ویژه خطر سیل یا مناطق با شدت بالای آتش‌سوزی



ساختار و اصطلاحات HBA

» مبلغ HBA:

- تا سقف 300000 دلار

» ساختار/شرایط HBA

- وام مسکن درجه دو قابل بخشش، دوره ۵ ساله
- نرخ بهره اوراق قرضه 0٪، معوق
- بدون پرداخت ماهانه، بدون احتساب سود

» HBA بخشوده می شود

- پس از ۵ سال مالکیت و سکونت
- هر سال ۲۰٪ به صورت نسبی بخشوده می شود
- عدم رعایت قوانین مربوط به سکونت منجر به تصرف مجدد ملک خواهد شد

» استفاده از وجوه HBA

- پیش پرداخت
- هزینه های نهایی (شامل موارد از پیش پرداخت شده)
- هزینه های آموزشی خریدار خانه



نحوه کار برنامه



واجد شرایط بودن متقاضی

» محل سکونت اصلی در منطقه واجد شرایط فاجعه بود

» خانوارهای با درآمد کم تا متوسط

- $AMI \leq 80\%$ بر اساس اندازه خانوار

» الزامات خریدار خانه برای اولین بار

- عدم مالکیت در ۳ سال گذشته
- استثنا برای مالکیت در طول فاجعه اما دیگر مالک آن نیستید

» در زمان درخواست تا زمان بسته شدن حساب سپرده، نباید هیچ گونه املاک و مستغلاتی داشته باشید

» در زمان درخواست نباید قرارداد داشته باشید

» مناطق واجد شرایط فاجعه ۲۰۲۳:

- Hoopa Valley Tribe (کد پستی ۹۵۵۴۶) در ناحیه هامبولت Humboldt County
- ناحیه مونتری (Monterey)
- ناحیه سن بنیتو (San Benito)
- ناحیه سانتا کروز (Santa Cruz)
- ناحیه تولر (Tulare)
- ناحیه تولوم (Tuolumne)

» منطقه فاجعه دیده واجد شرایط ۲۰۲۴:

- ناحیه سن دیه گو (San Diego)

نحوه کار برنامه



دستورالعمل‌های وام مسکن درجه یک



» حداقل FICO=640

- خانه‌های پیش ساخته ۶۶۰ FICO

» نسبت بدهی به درآمد (DTI)

- حداقل DTI = ۴۲٪

- حداکثر DTI = ۴۵٪

» آموزش خریداران خانه

- حداقل ۱ وام گیرنده باید تکمیل کند
- دوره آنلاین ۸ ساعته + مشاوره ۱:۱

» وام‌های مسکن واجد شرایط

- فقط برای خرید
- وام‌های ۳۰ ساله با نرخ ثابت
- FHA، VA، و USDA متعارف

» محدودیت وام، کوچکترین مورد از

موارد زیر است:

- ۸۰۶۵۰۰ دلار، یا
- سقف وام برای ناحیه/نوع وام

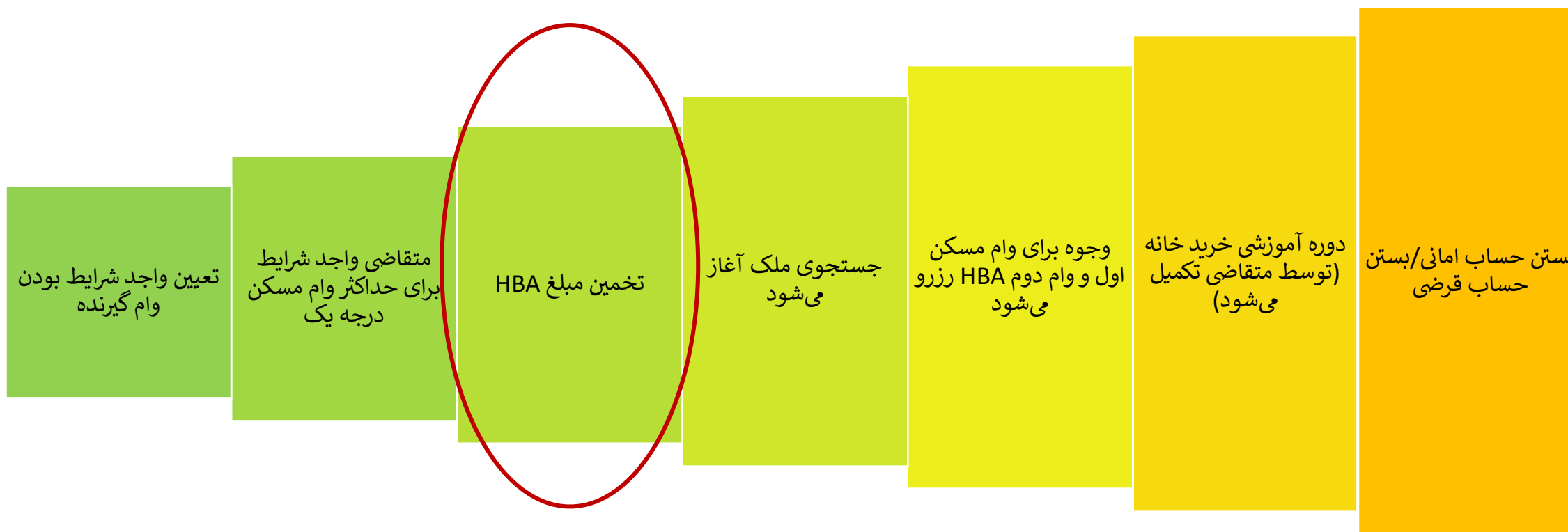
» محدودیت‌های درآمد خانوار

- $MI \leq 80\% AMI$ (تعریف شده توسط

HUD)

- درآمد خانوار
- ناحیه ملک خریداری شده

نحوه کار برنامه



محاسبه میزان HBA

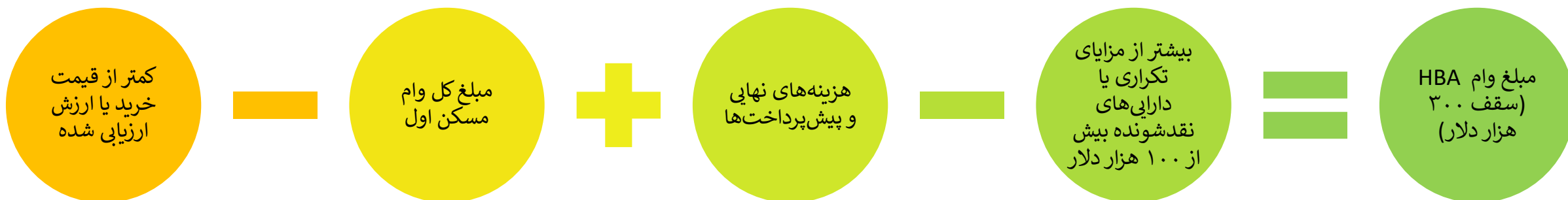


» بر اساس

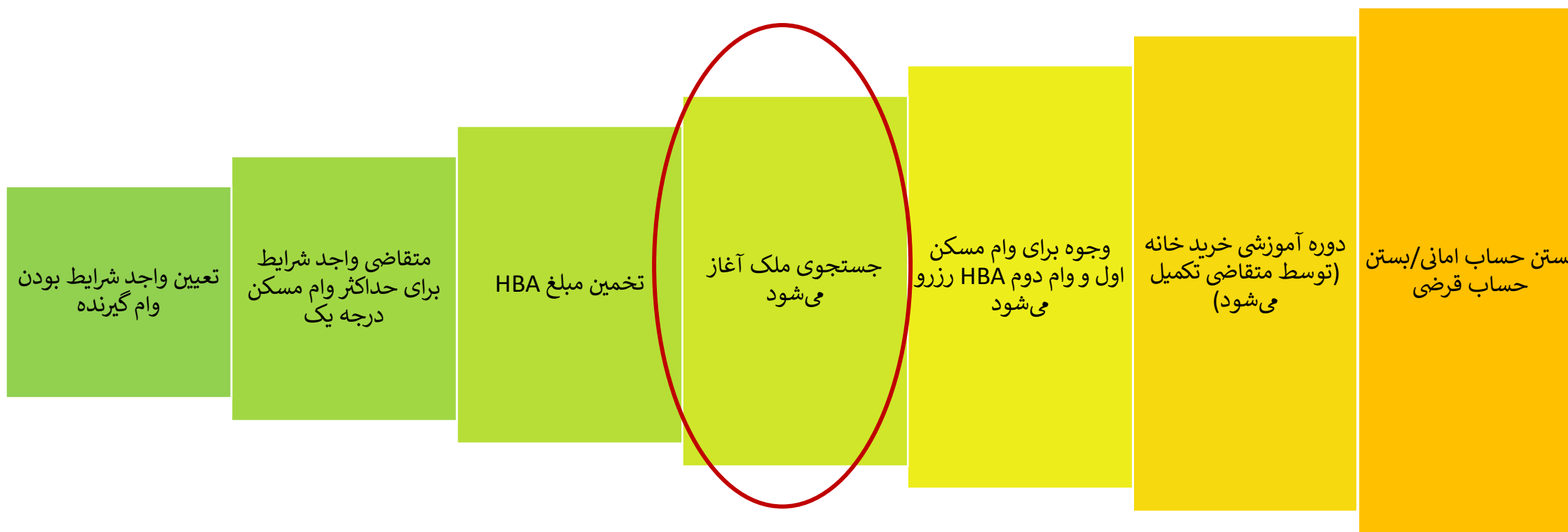
- حداکثر مبلغ واجد شرایط وام مسکن درجه یک
- قیمت خرید یا قیمت ارزیابی شده (هر کدام کمتر باشد)
- تحلیل تکرار مزایا و دارایی‌های نقدشونده بیش از ۱۰۰ هزار دلار

» نباید از ۳۰۰۰۰۰ دلار برای هر خانوار تجاوز کند

- بازگشت وجه نقد از درآمد HBA مجاز نیست



نحوه کار برنامه



املاک واجد شرایط

» فقط خانه‌های مسکونی با سکونت مالک

- خانه‌های تک خانواری
- ADU ها
- آپارتمان‌های مورد تایید اداره
- خانه‌های شهری (townhouse) و واحدهای مسکونی کوچک (PUD)
- خانه‌های پیش ساخته

» املاکی که مجاز نیستند

- ملک مسکونی چند خانواری
- مالکیت سهامی
- املاک سرمایه‌گذاری، تفریحی یا خانه‌های دوم

» باید خارج از این مناطق قرار داشته باشد:

1. مناطق ویژه خطر سیل تعیین شده توسط FEMA
2. مناطق با خطر آتش‌سوزی بالا یا بسیار بالا

» بیمه نامه صاحب خانه

» بیمه‌نامه‌های California Fair Plan قابل قبول نیست

املاک واجد شرایط - تعداد اتاق خواب

تعداد اتاق خواب‌ها بر اساس اندازه خانوار

» حداقل:

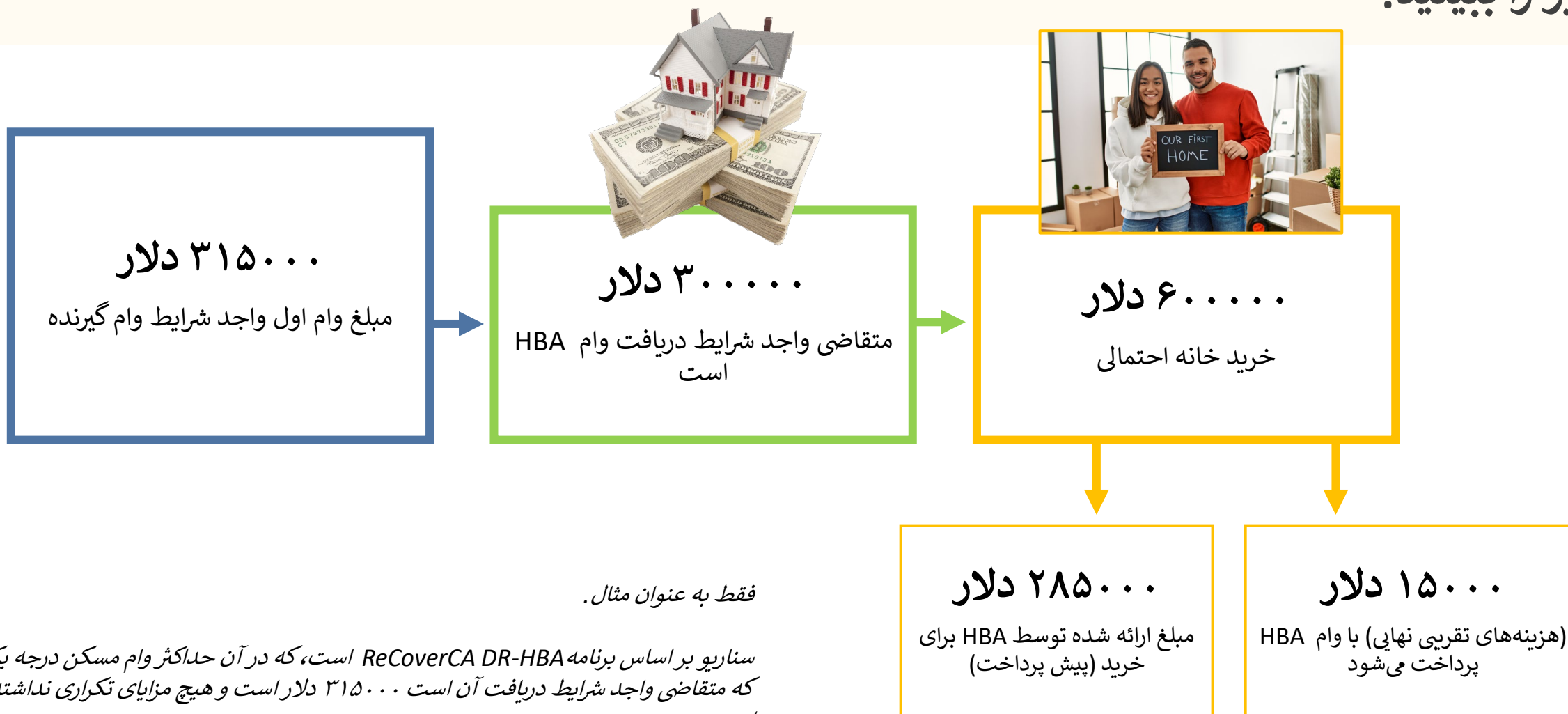
- استاندارد فدرال ۱/۵ نفر در هر اتاق خواب

» حداکثر:

- به جدول ارائه شده مراجعه کنید

تعداد افراد	حداقل تعداد اتاق خواب	حداکثر تعداد اتاق خواب
۱	۱	۲
۲	۲	۳
۳	۲	۳
۴	۳	۴
۵	۴	۵
۶ یا بیشتر	۴	۵

تأثیر را ببینید!



چگونه شروع کنیم - چگونه درخواست دهیم



اولین قدم خود را به سوی خانه دار شدن
بردارید - همین امروز ارتباط برقرار کنید!



[GSFA ReCoverCA Lender](#)

1. با یک وام دهنده [GSFA ReCoverCA](#) ارتباط برقرار کنید

2. درباره برنامه اطلاعات کسب کنید

- سیاست‌های ReCoverCA HBA، واجد شرایط بودن، نرخ‌های بهره و نرخ‌های بهره سالانه را با وام‌دهنده خود بررسی کنید.

3. میزان کمک هزینه خود را مشخص کنید

- وام دهنده مبلغ احتمالی HBA شما را محاسبه می‌کند

4. تقاضای خود را ارائه دهید

- وام دهنده هم درخواست HBA و هم وام مسکن را پردازش می‌کند

تثبیت مسکن بلندمدت در خارج از مناطق پرخطر





شروع کنید به ایجاد امنیت مالی

سفر خود را امروز آغاز کنید

اداره مالی Golden State

1215 K Street, Suite 1650
Sacramento, CA 95814

(855) 740-8422

info@gsfahome.org

www.gsfahome.org



این سند حاوی اطلاعات کلی برنامه است، پیشنهادی برای تمدید اعتبار یا تعهدی برای وام دادن نیست و بدون اطلاع قبلی قابل تغییر است. سیاست‌های کامل برنامه، شرایط لازم، درخواست‌های وام، نرخ‌های بهره و نرخ‌های درصد سالانه (APR) از طریق وام‌دهندگان HBA GSFA در ReCoverCA در دسترس هستند.

برنامه کمک به خریداران خانه (DR-HBA) ReCoverCA توسط اداره مسکن و توسعه اجتماعی کالیفرنیا (HCD) با همکاری اداره مالی گلدن استیت (GSFA) به عنوان مدیر برنامه ارائه می‌شود. بودجه این برنامه از طریق کمک هزینه توسعه اجتماعی - بازیابی پس از سانحه (CDBG-DR) از HUD تأمین می‌شود. GSFA یک نهاد و اداره عمومی دارای مجوز رسمی است.

کپی‌رایت © 2025 اداره مالی گلدن استیت (GSFA). تمامی حقوق محفوظ است.