

# Pagpapatayo ng Bahay

Isa sa mga pangarap ng mga marino ang magkaroon ng sariling bahay at lupa. Bukod sa talaga namang “need” ito, bahagi rin ito ng kultura nating mga Filipino lalo na isa tayong tinatawag na overseas worker.

Katunayan, marami sa malalaking konkretong bahay na nakahilera sa mga highway sa probinsya ay pag-aari ng seaman o ibang OFW.

Habang lumalaki ang ating pamilya, tumitindi rin ang pangangailangan nating magkabahay. At bilang overseas worker na kumikita ng dolyar, marami ang nag-iisip na madali sa atin ang makapagpatayo ng bahay.

Hindi maikakailang isa ito sa mga pinakamalalaking gastos o investment na gagawin nating mga marino. Kaya malaking desisyon ito na hindi maaaring gawin na lang nang hindi masusing pinag-aaralan.

Kung may lote na para sa bahay puwedeng dito na magpatayo ng bahay. Pero may mga sitwasyon na sa halip na mag-appreciate ang halaga ng lote, nagmumura ito.

Natural na tumaas ang presyo ng lote sa paglipas ng panahon pero sa ilang pagkakataon, depende sa lokasyon, bumababa ang halaga nito. Ilang maaaring dahilan sa pagbaba ng presyo nito kung mababa ang lugar at binabaha ito, kung tabing estero o ilog o nasa daan na may nakatakdang road widening project o nasa lugar na tatamaan ng gagawing public works project sa hinaharap o kaya naman nasa earthquake fault at marami pang factor.



Sa gayong kalagayan, maaaring mas matalinong desisyon ang humanap na lang ng ibang lote na pagtatayuan ang bahay.

### **A. Tips sa pagbili ng bahay at lupa**

Narito ang ilang tips kapag bibili ng lote at bahay:

- Tiyaking hindi peke ang Certificate of Title o titulo ng lote. Matitiyak ito sa Register of Deeds.
- Tiyaking malinis ito (hindi nakasanla o walang anumang kaso) at ang nagbebenta ay ang tunay na may-ari nito.
- Alamin kung nababayaran ang buwis nito.
- Kung ang lote ay nasa beach, magtanong din sa local government kung ano ang classification ng lote.
- Kung developer ang nagbebenta, alamin ang track record nito.
- Pag-aralang mabuti ang Contract to Sell.
- Mabuti rin komunsulta sa mapagkakatiwalaang licensed real estate broker.
- Alamin din ang kalagayang panseguridad ng lugar. Dapat ligtas ang titirahan ng ating pamilya.

Bago bayaran, alamin ang mga posibleng gastos na hindi kasama sa purchase price ng bahay at lote tulad ng value added tax, transfer tax, documentary stamp tax, at iba pa. Bago simulan ang pagpapatayo ng bahay, malinaw na nagkasundo kayo ng developer o pribadong contractor sa plano, design, materyales na gagamitin at kabuuang construction cost ng bahay.

Kadalasang naglalaan ng pasobrang 20 porsyento ng kabuuang construction cost bilang allowance kung sakaling may mga pagbabago habang ginagawa ang bahay.

Mabuti ring nakabantay kung maaari habang ipinapatayo ang bahay. Huwag ipabahala nang ganap sa contractor ang ipinapagawang bahay.

### **B. Financing**

May ilang crewing companies din ang may sariling housing program para sa kanilang marino. May mga kumpanya na nakipagpartner sa mga real estate developer para sa kanilang pabahay para sa kanilang crew.

Maaaring may subsidy na ibinigay ang kumpanya sa kanilang housing program bilang bahagi ng insentibo o benepisyo nito para sa kanilang marino upang hindi na lumipat ng ibang agency.

Kaya masuwerte ang marinong nasa mga kompanyang ito na makaka-avail ng housing program dahil kadalasang limitado lang ang bilang ng housing units nito.

May mga unyon din na tulad ng Associated Marine Officers' and Seamen's Union of the Philippines (AMOSUP) na may housing program para sa mga kasapi nito. Pero limitado lang din ang bilang ng housing units nito.

Kung walang housing program ang ating kumpanya at hindi naman tayo makakuha ng unit sa pabahay ng AMOSUP, aasa lang tayo sa ating ipon para makapagpatayo ng bahay.

Kung hindi pa sapat ang naipon, kailangan nating mangutang para pambili ng lote at pagpapatayo ng bahay. Magsagawa ng sarbey sa interest rate ng housing loan. Magtanong-tanong sa mga bangko o institusyong nag-aalok ng pinakamababang interes.

Maraming bangko ang nag-aalok ng financing sa pamamagitan ng housing loan. Pag-aralang mabuti ang terms: interes, payment period, hulog o installment kada buwan at iba pa tulad ng mga posibleng hidden costs.

Isang opsyon kung nais nating makamura, magtanong tayo sa mga bangko tungkol sa kanilang na repossessed o foreclosed property. Kadalasang malaki na ang ibinaba ng mga ito mula sa dating presyo kaya makakamura tayo.

Maraming house and lot na nailit na ng bangko dahil sa hindi na nababayaran ng original na owner ang buwanang amortisasyon sa housing loan. Mayroon ding naisanlang property na hindi na mabayaran o hindi na matubos ng may-ari na pwedeng bilhin.

Puwede humingi ng listahan nito at personal na puntahan para makita ang kalagayan ng property at kapaligiran nito. Tiyaking walang kaso ang property na bibilhin.

Bangko man o pribadong institusyon o gobyerno ang utangan, tiyakin kung magkano ang magiging buwanang hulog.

May nagpapanukala na mabuting hindi hihigit sa 30 porsyento ng ating suweldo ang ilalaan natin para sa amortization o buwanang hulog sa ating housing loan upang hindi mabigat sa ating badyet.

Puwedeng simple lang muna ang ipagawa at saka unti-unti itong pagandahin kapag maluwag na sa badyet.

Tandaan na ang pagbili ng bahay at lupa ay hindi lang pagtugon sa “need” ng ating pamilya kundi maituturing din itong investment.

Dahil isa itong investment, dapat na nag-a-appreciate o tumataas ang value nito sa paglipas ng panahon.

### **C. Pag-IBIG Fund**

Ang Pag-IBIG Fund o Home Mutual Development Fund (HMDF) ay maraming serbisyo. Sa Chapter 18 ay mababasa ang iba’t-ibang serbisyo nito gaya ng pagbili ng bahay.

Ito ang ahensya ng pamahalaan na ang pangunahing mandate ay magkaloob ng housing loan sa mga member sa mababang interes.

May ibang mga government financial institution (GFIs) ang nagkaloob din ng housing loan pero ang PagIBIG ang may pinakamura ang interes bagama’t maliit lang ang maximum na mauutang dito.

May mga foreclosed properties din ito na maaaring mapagpilian.