

Một vấn đề thời sự : Reverse mortgage

Đã sống bên Mỹ nay thì ai rồi cũng phải nghĩ đến tuổi già và lo cho cái tuổi già. Chúng ta rồi sẽ sinh sống ra làm sao? có ở gần con cháu không? có đủ tiền để mua tiêu dùng không? rồi thay, rồi thuốc v.v.....

Chúng ta cũng đã thấy nhiều các cụ đang sống ở viện dưỡng lão (rest home for elderly), nhưng bệnh viện dưỡng lão (convalescent hospital) và nhiều anh em chúng ta đãm ra số sét lo lắng.

Nhưng chúng ta cũng đã thấy nhiều các bạn các cụ đang hưởng phu cấp xã hội, và cũng sống vui vẻ đầy đủ, không còn gì lo lắng mấy cả.

Sóng lâu cạnh người Mỹ rồi chúng ta cũng hiểu dần tại sao họ chịu sống giữa người già với nhau mà không ở gần con cháu và họ chẳng có một mảnh cam nào cả. Họ sống tự nhiên và thoái mai, con cháu đến thăm họ mỗi tuần một lần, hay là họ đến thăm con cháu mỗi tuần một lần, hoặc là những lúc lẽ luộc. Cái tâm trạng đó ở người già cũng như ở người trẻ chúng ta cũng đều thấy năng lượng khó chịu, lúc chúng ta mới tiếp xúc với cái thế giới vắng mình này; nhưng tôi thấy lần hồi rồi chúng ta cũng đều quen dần đi.

Hôm nay tôi xin bàn với các bạn về "một vấn đề" tuổi già" của chúng ta.

Cái xã hội từ bao giờ để ra cho chúng ta rất nhiều giải pháp để hưởng tiền già. Như bên nước ta thi ngoại quỹ hưu bông cho những ai làm cho chính phủ, những người khác thi tú liệu lấy, không một cù quan nào có một chương trình hưu bông nào khác. Tại Hoa Kỳ thi có rất nhiều chương trình. Đại loại hàng bao hiêm nào cũng có plan cho mình mua để hưởng tiền già. Tuy đóng nhiều ít, lâu sau mà số tiền già sẽ cao thấp. Đóng nhiều hàng tháng và đóng lâu năm thi số tiền hưu về già sẽ nhiều hay ít, công minh và công bằng lắm. Tuy nhiên khi mình đặt bút xuống ký mua một plan nào thi cũng cần nên quen biết với người làm bao hiêm để được chỉ rõ ràng, vì rất nhiều các bạn đã mua nhầm hoặc mua không đúng với sở thích của mình, và khi đòi đổi lại plan khác cũng không phải là dễ dàng như mình tưởng.

Như các cụ chí muốn lành và trù tính khi về già sẽ xin lành trả cấp xã hội thì không nói làm chi, vì sẽ là một giải pháp giang tiền nhất, nhưng nó chỉ giới hạn đến một số phu cấp tối thiểu, không thể cho phép chi dụng vào một mục nào khác hơn là ăn ở và sinh sống hàng ngày. Ngoài ra muốn lành trả cấp này thì cũng phải hội một số điều kiện, như là không được có một số trù kim (saving) nào đó, không được có nhã của tri giá tối đa nào đó, phải già trên 65 tuổi chẳng hạn. Như vậy, nếu muốn về hưu non vì một lý do nào đó, hoặc đang có một số nhã kha khá, thì dĩ nhiên sẽ không làm sao xin lành được phu cấp xã hội này.

Trong cái xã hội giàu có này, rất nhiều các ông các bà già khi đáo hạn tuổi đã có một số nhã khá lớn, mà nếu họ rui ro không mua một plan bảo hiểm nào thì họ sẽ sanh sống ra làm sao? nếu họ không được hưởng trả cấp xã hội? Người Việt chúng ta thì tính nhanh lắm. Họ sẽ đem bán nhã ngay, lấy tiền phân tán chia con cái, rồi khai không tiền, và lập tức được lành phu cấp.

Với người Mỹ thì họ nghĩ khác :

Trước hết, nếu chưa chết thì tại sao họ phải chờ con cái hết của cái để đi xin trả cấp?

Thắc gì con cái chúng nó đã cẩn thận minh? Có khi chúng còn giàu hon minh nữa thì việc minh làm chẳng có ý nghĩa gì nữa cả.

Để giải quyết vấn đề "tuổi già" cho số người có nhã của này hiệp hội các ngân hàng đã đề nghị ra một lối cho vay, gọi là reverse mortgage.

Tí dụ : Bạn hiện 45 tuổi, và tính rằng sức khỏe không mấy đổi dào, nên sẽ về hưu vào khoảng 60t. Nay bạn hiện mới mua một căn nhà \$100,000.00, và khi bạn 60t, căn nhà này mới trả được 15t (lối và vốn), và nếu cộng với tiền đặt cọc và tiền tăng giá nhà trong 15 năm qua, thì như bạn có thể đến ngày giờ đó tri giá vào khoảng :

Tiền cọc Khi mua : 20% : \$ 20,000.00

Tiền vốn trả 15 năm : 40,000.00

Tăng giá trị trong 15 năm

có thể trên 100% 100,000.00

Gia trị của ngôi nhà là \$ 200,000, nhưng bạn chỉ có \$ 160,000. vì bạn còn thiếu của Ngân hàng \$ 40,000.00.

Với số tiền bạn có trong cái nhà đó, bạn đến ngân hàng bạn đang vay và đề nghị mở một plan reverse mortgage. Ngân hàng sẽ

hỏi bạn :

- Ông bà cần bao nhiêu tiền một tháng để sinh sống?
- Ông bà sẽ tính số tiền này trong bao lâu?
- Sau đó ông bà sẽ tính làm gì với cái nhà này khi Ông bà qua đời?

Và nhiều câu hỏi nhỏ nhặt nữa.

Đại khái ngân hàng họ có những yêu cầu chính rồi như là giá trị nhà hiện tại, tiền tăng giá hàng năm, và họ sẽ định sẽ cho bạn lãnh ra hàng tháng như sau:

Giá trị nhà thật sử là : \$200,000 - \$ 40,000 : \$ 160,000.00

Tăng giá nhà hàng năm là 10% : \$ 20,000.00

Như vậy nếu bạn tính rằng sẽ chỉ sống 10 năm nữa thôi, thì
Ngân hàng sẽ tính : $(160,000/10 + \$ 20,000) \times 60\% : \$ 21,600/năm$.
Như vậy bạn thấy rằng bạn đã được lãnh ra **hỗn** gấp 3 lần tiền phụ
cấp xã hội, bạn vẫn tiếp tục ở trong nhà của bạn, tiền lãnh
ra này lại không bị thuê, và khi bạn chết đi thì trong cái nhà đó
vẫn còn một số equity lớn mà con cháu cũng còn lãnh được khi
ban Ji để lấy tiền trả cho nhà Ngân hàng.

Nếu bạn trả đủ số nợ ngân hàng khi bạn đáo hạn về hưu hay
là khi bạn muốn về hưu thì việc tính reverse mortgage sẽ dễ
dàng và sẽ nhiều hơn số tiền trên đây nhiều lắm. Vậy nên nếu bạn
40t thi nên tính đóng mortgage 25 năm để khi về hưu 65t sẽ đã
trả đủ. Tuy vậy vẫn dễ này cũng không phải là cần thiết, mà
việc cần thiết là nghỉ đến tuổi già làm thế nào có những điều
kiện sống thoải mái, có tiền đi du lịch thăm anh em, vẫn được tiếp
tục ở trong cái nhà của mình hiện ở.

Reverse mortgage cũng có nhiều khía cạnh kỹ thuật dài dòng,
nhưng dài đẽ cũng không gì rắc rối.

Chung ta đều nên nghỉ đến là vừa.

Ng Ph Bùu Hap.

④ Có ngân hàng họ buộc bạn phải trả tiền lãi trên số \$ 40,000.
Bạn còn thiếu của họ, và trả ngay vào số tiền \$ 21,600 trên
đây, và bạn sẽ còn lãi chung \$ 17,000.00, nhưng cũng có ngân
hàng không trả vì họ đã giữ lại của bạn 40% trên số tiền mà
bạn đang ra được lãnh nhiều hơn. Tóm lại Ngân hàng luôn luôn
giữ phần lãi về họ, bao gồm cả.