

买房贷款首付要多少? 有一些规律可以参考

贷款,是每一个在美国投资房地产的朋友一定会关心的课题。很多朋友问:美国人买房首付要多少? 中国人在美国买房首付要多少? 没有唯一的答案,但还是有一些规律。

第一种类型

首先对于年轻人,买第一套房的人、自住房的人,大家往往会选择一种贷款类型,它们叫做FHA Loan或者是VA Loan。

FHA是Federal Housing Administration的缩写,就是联邦住房管理局;VA是退伍军人事务部的缩写。

那么这两种贷款,分别是针对什么人的呢?

FHA它是针对第1次买房的、用于自住的这些人,它有两个好处,一个是对你的信用分的要求不是很高,580分以上基本上就可以了。

再一个就是它的首付非常低,只需要3.5%。

当然它有一些限制性的要求,比如说这个房子必须是你自住的,你不可以是投资房。

VA跟这个类似,但是它主要是针对退伍军人的。对于退伍军人来讲,这个福利非常好,零首付你就可以买房。

FHA,它指的是由这个FHA去做承保的一种贷款。

什么叫FHA承保的贷款?

就是由美国住房与城市发展部所批准的一些金融机构可以去发放贷款,为了保护这些金融机构的利益,也就是说如果借款人不还款,这些金融机构的利益有谁来保护呢? 由保险来赔付,也就是FHA Insured Loan。

VA不是VA去承保的,而是VA去担保的,叫做VA Guaranteed Loan,这是美国的年轻人、第1次买房的人,他们经常会选择的一种类型。

第二种类型

第2种类型,叫做Conventional Loan,即传统贷款。

它指的是一种分期付款,每个月的利率是固定的,期限可能是20年或者是30年。

与这种Conventional Loan相对的,还有各种各样的变体,实际上,基本上,只要你能想象到的、想得出来的那些设计贷款的方式,在美国你都可以找着。

(1)咱们举几个例子,比如说ARM, Adjustable Rate Mortgage,指的是这个贷款的利率是会浮动的。

一般来讲,在头5年或者是7年,它会承诺你一个非常低的、比较低的固定的利率。

但是过了这个期限之后,每个季度或者是每年,这个利率会进行浮动。

至于说那个时候的利率是多少,就根据当时的利率再加上一个值,形成那个利率。

所以这个就在你完全的控制之外了,你不知道那个时候利率是多少,它可能会很



高。

当然,它有一个上限,也有一个下限,这两者之间的空间是很大的。对于很多投资者来讲,这是有一定的风险的,因为你不知道那个时候利率会是多少。

(2)再一个,比如说我们叫Balloon Mortgage的。

它是一种部分的分期付款,也就是说你每个月还利息,还部分的本金,大量的本金是在最后一下还的。就像一个气球一样,最后一笔还款是非常大的,这个我们叫气球贷款。

(3)还有一种是Interest Only Mortgage,就是你每个月只还利息,本金是最后一次性还掉,这种贷款一般适合短线的投资者来使用。

一般来讲,美国的这些买房的人,他们的首付大家是可以按照20%来理解的。

就刚才咱们说的Conventional Loan传统贷款,一般来讲首付是20%。

对于中国的投资者,你的首付和利率可能跟美国居民会不太一样。

一般来讲,最低的首付是35%,比较常见的是40%或者是50%。

你的利率,也取决于你是从银行贷出来还是从一些贷款公司贷出来,一般来讲,银行是比较低的,贷款公司会比银行稍微高一些。

好的消息是现在美国的贷款利率正处于两年当中的低点这个对于投资者来讲是一个非常好的消息。

美国买房攻略

对于买房而言,无论是在中国,还是在美国,最重要的永远都是地段,而买房的过程其实就是心中紧扣着你的预算还有购房目的,一步一步缩小区域,而最终锁定一套的过程。

确定城市/都市圈/经济圈(相对较大的范围)

城市或者经济圈的确定还是要回到买房目的。

为子女准备学区房,为全家住家置换新

房,或者纯粹是为了投资养老等,不同的目的会在更大程度上确定大区域的选择。

记住!一定要时刻牢记你的第一目的,以及预算。

1、为子女准备学区房

你的重点可能是看看该城市小学/高中/大学分布和排名,以及该城市及区域生活环境等。

2.全家住房

该区域整体经济水平,比如大公司多不多,GDP和就业率这些指数如何。

3.投资养老

更重点可能是关注该城市房价升值潜力,房屋空置率,房价中位数涨幅等等这些与投资更相关的数据。

如果是投资的话,可能还需要关注租金指数,因为可能有较长一段时间你的房屋将会要出租的。

通过预算来缩小范围

无论是出于什么购房原因,你一定要对你的预算非常清楚和明确。

你可以不用将你心里的底价和最高承受价告诉经纪人,但是你自己心里一定要明确一个价格区间,并且告诉你的经纪人。

同时,你也可以自己通过网络等方式搜索一个城市中不同区域的房价中位指,下载某个区域近几年的房产中位值以及涨幅。

当你确定了大的区域(城市/经济圈/都市圈),然后根据你的预算进行第二层级的筛选后,你心中可能大致有了几个明确的区域。

接下来帮助你从这几个区域中再缩小1-2个区域时,有几个因素你可能会需要考虑了。

从几个备选区域缩小至1-2个

1、区域基础信息

人口统计、收入情况、犯罪率统计、族裔分布,受教育程度分布,失业率都应该包括在区域基础信息中。

虽然因素很多,但是现在对于咱们华人来说,治安情况可能是最重要的。治安情况不是单一的,治安情况包括犯罪率、种裔分

布,还有受教育程度等。

这里要提醒的一点就是,我们在第一步进行大范围的缩小的时候可以不用考虑这些区域基本情况,因为即使在一个城市,出租价格、犯罪率这些情况可能会有很大区别。

当然好的区域,人口要不断地流入,同时失业率比较低,这样才能够保证当地房屋的需求,更容易出租和后期转售。

而当地收入情况同样也会影响房屋的出售和租赁。

2.区域增值因素

当你在进行进一步筛选的时候,增值因素,比如周边学校分布情况、交通情况等这些都是房产增值的重要因素。

美国和中国一样,同样具有学区房的观念,差别就在于美国租售同权,所以租赁房屋同样可以让孩子就读该房子所在学区的公立学校。当然国内现在在一些城市也在普及租售同权。

除了学区房,在美国一个很重要的概念就是交通房。

美国很多科技公司周边的房子都很贵,如苹果、微软、Google、Facebook,而主要的原因就是通勤时间短,对于大公司的从业者而言,只要工资可以承担的起,他们还是很乐意为了节约日常的通勤时间而买近一点的房子(一般最好是半个小时以内)。

而从投资的角度上来看,邻近大型公司,就保证了未来房子的升值潜力。

关于查看社区周边是否有好的学校,交通是否便利,购物生活等是否方便,可以通过google地区等工具进行排查。

这里要注意的是,美国的生活和购物模式可能和国内不大一样。国内可能习惯是每天下班采购当天的饮食,但是美国可能是两三天或者甚至一个星期采购一次,这也是为什么COSTCO卖的大包装产品美国人很热衷的原因。所以对于周边生活便利,只要车程在30分钟之内其实都不算太远。关于生活,周边20分钟车程,只要有些小公园、餐厅,医院等就差不多了。

3.房价分析情况(投资关注)

如果你购房的目的是投资养老为主的话,锁定了大区域后,你也需要观察一些数据来缩小到更小的社区。

比如当地租金比较,房价估值趋势,以及房价分析等。

每一位看重投资收益率的购房者都应该对该房源目前的租金做一个比较,纵向可以和该房源近几年的租金做对比,看租金是否呈现上涨的趋势。

横向可以和周边房源的租金情况,及该邮编地区的租金情况和本市的租金情况做对比,了解房源是否租金较高同时具有一定涨幅,这可以判定房源在该地区的租金收益情况。买房其实就是一个不断取舍的过程,你可能为了考虑更重要的因素,必须要放弃掉其中一些不那么重要的细节。

券商代理 投资顾问 **袁博士为您一一解答** 5-161

- “股市跌宕,债市低迷,都有哪些避险资产?”
- “银行利息太低,上哪儿找稳健高息的投资?”
- 市场联动型定期存款(本金FDIC insured)
- 如何给股票指数投资设立保护机制?

Dr. Ryan Yuan 15245 Shady Grove Rd
(410) 988-4451 Suite 310
ryuan@uprightplanning.com Rockville, MD 20850

Independent Financial Group, LLC Upright Planning and IFG are not affiliated entities.

赖志成 注册税务师
Enrolled Agent
独立保险代理人
Independent Insurance Agent

代理多家A级保险公司

- 提供个人,自雇及小型公司的税务申报
- 代回信件和代与查帐人员交涉
- IRS eFile Provider, 免费电子传送税表
- 汽车保险
- 房屋保险
- 商业保险

电话: 240-476-0382 传真: 240-780-9176
Email 地址: zhicheng.lai@gmail.com 5-088

为您 保驾护航

纽约人寿 《财富》杂志美国百强企业之一
十位总统的共同选择

个人及公司保险

- 人寿保险 ●养老年金保险 ●资产规划
- 伤残收入保险 ●长期护理保险

并且代理多家保险公司个人及团体医疗保险,老人附加医疗保险

Agent, New York Life Insurance Company

703-723-1299 (维州办公室) 703-628-2608(C)
301-214-6793 (马州办公室) Email: fyuan@ft.nyl.com

袁斐 Fanny Yuan
特优成就奖
百万元圆桌终生会员
保险师协会会员
全国优秀业绩奖会员
二十五年专业经验

6901 Rockledge Dr.
#800 Bethesda,
MD 20817-1817
5-071