

海外人士在美国当地的贷款条件和流程



很多中国买家对于美国买房的关注点之一就是美国当地的贷款条件和流程是怎样的。

绝大部分贷款置业者并不是因为拿不出这笔资金,而是对美国超低的贷款利率所吸引,希望能借助资本优势,最大化发挥投资优势。

那么,中国人如果要在美国贷款购房,流程是怎样的?需要做些什么准备工作,如何才能顺利获得贷款呢?

首先要了解一下在美国申请房贷的流程,大致分为选择贷款机构——获取贷款机构预先资格——贷款机构审核申请人资质——房产评估——贷款机构放贷。

具体分为以下7步:

- (1)选择能为您提供贷款的放贷机构
- (2)比较利率和期限后确定能为您提供最适于您承受力的放贷机构
- (3)获得接受您的财务和身份证明资料的放贷机构的预先资格
- (4)按放贷机构指示提供所有有关收入,身份和其它要求的信息进行审核
- (5)抵押贷款公司进行房产评估以确定价值
- (6)与抵押贷款职员成交贷款
- (7)结算贷款成交—揽子费用机构

按照贷款申请的流程,我们来详细说明一下各个流程的具体操作方式:

1外国人在美申请房贷的注意事项

在美国,按揭贷款发放的核心原则是抵押品价值足够,申请人有良好的信誉和持续的收入来源,与申请人的身份国籍本身没有直接关联性。

目前,在美国绝对多数州,外国人(无美国绿卡)可以通过贷款购买美国房产,但是首付通常要在40-50%,并且因为本身没有美国信用记录和收入来源证明,贷款机构会额外要求贷款人支付高于市场水平的1-3%的利息。

2美国房贷种类

如果符合贷款购房条件,那么您就可以考虑贷款类型了。美国常见的贷款期限是30年,您也可以根据您自身偿还能力,也可以选择5年、7年、10年、15年、30年。目前美国的平均贷款利率在3-5%左右,贷款主要有两种类型,浮动利率贷款和固定利率贷款。

(1)浮动利率贷款(ARM)通常分为:3/1,5/1,7/1ARM,表示前3年、5年、7年利率固定,之后利率按Libor等指标进行浮动。

例如,2020年5月,在纽约购买100万美元的房屋,首付40%,申请5/1ARM贷款,前

五年贷款利率为4.25%-5.375%,从第六年起浮动。

(2)固定利率贷款。常见固定利率贷款有15年或30年的,年利率固定。

短期(3-5年内)来看,浮动利率贷款来看贷款利率较固定利率低,但长远来看浮动利率贷款存在利率大幅提高的风险。

因此对于中短期投资者来说,浮动利率贷款是比较值得考虑的选择;而对于追求稳妥,长期风险承受能力较低的买家来说,固定利率更加合适。两种贷款类型均有其优势和劣势,买家可根据自己的资金状况进行。

3外国人在美国申请房贷的条件

银行放贷条件:作为海外人士,在美国银行取得房贷的要求比较高,除非在该银行有相关的存款、投资或其它的活跃帐户往来,比如持有工作签证的人士有较长期的稳定金额的收支记录。作为永久居民,也就是绿卡持有人,也是需要在该银行建立相关的个人信用记录之后才能够申请得到买房贷款。不同银行的放贷政策与条件不一样。但只要符合要求,银行照样愿意放贷给综合资质较高的海外申请者包括中国人。

4外国人如何接洽美国贷款机构

(1)贷款经纪人-美国超过一半的房屋贷款是通过贷款经纪人来完成的,贷款经纪人是撮合借方和贷方的中间人。贷款经纪人可以直接与买家协商费用,可以为您实现最低贷款利率和最少费用花费。所以对于不熟悉美国贷款购房事务的人,找个“靠谱”的贷款经纪人是个不错的选择。

(2)商业银行-商业银行如花旗银行、美国银行等提供的贷款利率非常具有竞争性,如果您在这些商业拥有支票账户或存款账户,还可以享受到贷款优惠。

(3)抵押贷款银行家-抵押贷款银行家可代表一家或多家银行为您提供贷款,不过此类贷款服务仅限于这些银行的客户。对于大多数中国投资者,咨询在国内有分支机构的美国的商业银行是主要的贷款途径。

在接洽美国抵押贷款放贷机构时,一定要和受过外国抵押贷款培训的职员商谈。当您和美国不同银行的抵押贷款职员接洽时,搞清楚适用于外国人的利率,资格要求和规定。要和多家放贷机构商谈以选定能为您提供您需要的贷款的最佳利率的银行。

5如何获取银行批贷预先合格

一旦找到了最好的放贷机构,下步就是获得申请贷款的预先资格。这是在贷款程

序开始之前,也就是在和他们首次接洽之后的第一步。

经纪人会要求您提供您的个人信息,包括收入和债务。他们将按照其出贷标准(各家不同)决定您能承受的贷款额。预先合格审核有助于搞清楚您是否有资格贷款,以及您有资格贷多少。这个步骤同时也帮您了解放贷机构是否愿意给您提供贷款。

关于抵押贷款要求,一定要对放贷机构诚实,包括您计划如何使用房产。如果您不诚实,即使贷款通过了,放贷机构会坚持当时就付全款,或者他们通过法拍屋收走房产。

银行一般会考虑以下七个主要因素,综合评定以决定是否给予申请人“预先合格”资格:

- 1 是否有稳定的收入来源(比如有份工作);
- 2 过去两三年是否有份稳定的工作;
- 3 目前的收入是否可靠;
- 4 付款记录是否良好;
- 5 长期借债是否不多,比如贷款买车;
- 6 是否有一笔存款用于首期款的支付;
- 7 是否有能力每个月支付月供款以及所增加的成本。

6如何协助银行完成贷款资格审核一旦抵押贷款职员认可您的资格,下一步是审核。放贷机构需要审核:

- (1)收入证明:雇主信或者公司营业执照
- (2)存款证明:最近一个月银行月结单,需要看到首款部份
- (3)身份证明:有效的入境签证与护照
- (4)房屋买卖合同
- (5)房贷申请书
- (6)资产证明:您的资产总额
- (7)信用记录:您的信誉记录(或您本国的等同物)

只要他们通过这个程序,认为您有资格申请贷款,接下来贷款机构便会展开以下工作:

- 1 审查您想要购买的房
- 2 审查房产产权状况

如果一切顺利便可以批贷了。从接洽放贷机构到银行预审,再到资格审核直至最后放贷,每一个环节都需要非常仔细认真,但真正操作起来其实未必十分复杂,只要按照银行的要求提供充分、有效、真实的资料,在美国贷款买房也并不是一件非常难的事情。

疫情催生了美国独栋别墅的需求市场,独立屋比公寓受欢迎

尽管人们对房价暴跌感到担忧,但COVID-19的传播正暴露房地产市场那些零房产者(租房居住人士)和拥有住房的人(业主)之间日益扩大的差距。

在疫情之前,几乎没有房产的美国人已经经历了至少三种主要的脆弱性,即工作不稳定、财务压力和健康状况不佳。相比拥有高住房财富的人,租房者更有可能失业,或者从事临时工作。

Domian 经济学家 Trent Wiltshire 表示,除了 Airbnb 和其他短租网站转向长期租赁市场大量出租房产外,越来越多的卖家也在撤回他们准备出售的房产,并出租出去。

此时有房就变得非常重要,不仅能在困难中赚点租金,相对那些付不起房租的人来说还是个避风港。

隔离越久,越想买带院子的大 house

随着 covid19 的影响渗透到整个市场,物业卖家开始降低要价,房地产市场的强劲反弹被打断。

根据 Domain Group 最新发布的房价报告显示,第一季度,大多数首府城市的独立

屋价格继续回升,但增速较前几个季度有所放缓。专家表示,冠状病毒对房地产市场的全面影响还有待观察。

而最新一项研究显示,当下在美国的房地产投资者中,独立屋比公寓更受欢迎,这一趋势在 COVID-19 疫情之后可能会变得更加明显。

疫情之下,也更多人向往有带院子的大 house

因为对于大部分普通人而言,禁足在家意味着日常活动空间受到大大限制。不过,对于那些隔离在 House 的人而言,后花园广阔的空间,可以让居家隔离变得不再那么煎熬,反而是一种对大自然的享受。

“对于家庭而言,我需要在家工作,我妻子也要在家工作,那么我们一定需要一个有很多空间的地方,尤其是有大花园和网球场等设施,让我们可以放松身心。”这是多少人的心声。

而在独栋的大房子里,人们可以带着孩子到户外玩耍,养花又种菜,给闲的发慌的生活增添一份悠然自得的情趣。



相较于高密度的公寓社区,House 不仅有较为私密的生活和活动空间,还可以为居家生活提供一道健康的生活屏障。

从投资角度来考虑,House 也是有大有

用途的,更多的人买不起房,租房子享受生活也是大有人在的,所以这是美国的租赁市场一直都很火的一个原因。

美房地产公司曝城市人口出走真相,房市交易量逐渐回稳

2019 新型冠状病毒(COVID-19)疫情在大城市爆发尤其严重,房市业界曾观察到出走潮;然而2个月过去,美国在线房地产公司 Zillow 的 CEO 巴尔顿(Richard Barton)指出,他们并没有真的观察到人们因疫情关系,而选择从城市出走郊区的戏剧性趋势。

巴尔顿日前登上《全国广播公司商业频

道》(CNBC)的节“Squawk on the Street”,指出全美人口从城市迁出至郊区的高峰一直没有出现,“我们全部人都在从我们的数据里头,试图证实我们的理论,就是人们正在从城市搬往郊区。”Zillow 公司的确有足够份量进行这项分析推估,“我们的网站和 app 每天都有 1 亿次的点击数,所以我们可以综观这

些数据,而我们还没有真的看到(这股风潮)。”巴尔顿说现下的确在发生的,是有越来越多人登上这些房屋买卖平台,想要寻找新的住处,过去1年中,寻求待售房屋的浏览量就急速增长了50%,”我们所看到的是有更多的活动,以及更多的人对当前居住的城市或所在地感到不满。”

美国疫情自3月初爆发,至今将近3个月,Netflix 的常任董事,以及创办线上旅游公司 Expedia 的巴尔顿指出,Zillow 从3月到4月初的数据中,每个礼拜都能见到交易量正逐渐从疫情中恢复。尽管交易量仍未如往常,但巴尔顿说,由于更多人们想要搬家,现在的房市几乎就要恢复水准。