

美国买房贷款小知识,看一看你能贷多少



遇到过很多贷款人,很多人都认为在美国买房,房子必须是自住屋,其实不然,使现在是在租房子住,如果有的资金和好的房源,也可以直接申请房贷。

而且贷款买房也远没有你想像的那么难。

美国买房贷款申请的“房”分三种:

自住屋(Primary Home):如字面意思,是买来自己住的

第二套房(Second Home):是指不长住的房子,但是偶尔会去住一下,例如在某旅游景点附近,海边的房子等等;

投资房(Investment Property):是期望通过购买出租收,或者是低买高卖得到。

在不少地方,由于地理,工作地点或者环境因素,可能购房者会认为相对自住而言更适合做。

举个例子:

同样是4房3卫的独立屋,在沿海可能要买超过100万,但是内陆可能30或40万就能买到,同时可能就差个几百块钱。

也就是说,房价和房租不是成线性相关增加的,这就是为什么有的地方放20%的就能有正的现金,有的地方却放40%的都收不回房贷和地税等。

下面是在贷款购买美国房产做时常被问到的几个问题。

Q:

美国房产收入要多少?和自住屋审核有区别吗?

A:

没有区别,房收入的审核依然是看DTI(Debt-to-Income Ratio),也就是:

房贷+地税+保险+HOA+车贷+信用卡还款额 ≤ 45%税前月收入

更好的是,买房的话,房可能的收入会被算入可使用的收入,其算法是,乘以75%,再减去房的月供,如果剩下的是正数,那么加到分母里;如果是负数,则加到分子里。所以,有时你会发现直接买房甚至能获批更高额度的贷款。

这个怎么决定呢?贷款都要做房屋估值(Appraisal),银行会参考 Appraisal Report 上 Appraiser 给出的建议。Appraiser 会对比附近房子大概的,做出一个“Comparable Rent Schedule”,给出自己的建议出租额度。

Q:

需要多少,有额外要求吗?

A:

买房需要20%,但是除了和Closing Cost 之外,房的贷款申请还需要有资金储备(Reserves),其额度要求是6个月的PITIA。

Q:

什么是PITIA?

A:

PI = Principal & Interest, 房贷

T = Tax, 地税

I = Insurance, 保险

A = HOA, 管理费

所以PITIA指的就是:每月房贷,地税,保险以及管理费的每月额度。

要给银行看到还有6个月PITIA这么多的钱在你的支票帐户或储蓄账户(Checking/Savings Account)中。这些钱不用花掉,但是要存在里面。

除了支票帐户或储蓄账户这种现金账户(Cash Account)之外,股票(stock),退休金(Retirement Account),美国养老金计划(401K)都可以。不过,股票要打30%的折扣,退休金要打40%的折扣。

另外,切记房的贷款申请不能用赠与基金(Gift Fund),所有的和资金储备都必须自己的钱,包括夫妻间也不行!

比如男方一个人申请贷款,不能用女方的资金,也不能把只有女方一个人名字的账户里的钱转到男方的账户里使用,但是共同账户是可以拿来使用的。如果实在没办法,可以考虑两个人一起申请。

所以如果有买房的打算但资金又不够的话,提前两个月以上把钱打过来准备好,银行会看两个月的银行流水(Bank Statement)。

例如你9月份申请贷款,两个statement的区间是8月1日-8月31日以及7月1日-7月31日,那么钱就要6月份或者之前打过来。

不过如果你需要使用收入,那么要两个月的银行流水;如果你的工资收入够扛住贷款不需要使用收入,那么一个月的银行流水也可以。

快速计算能贷多少款

贷款之前,很多人会问:我到底能贷多少款,有一个简单的算法,在提交银行审核之前可以自己先算一算能够贷多少,银行也是大致这么算的:

房贷+地税+保险+HOA+车贷+信用卡还款额 ≤ 45%税前月收入

举例来说

某申请人想买80万的房子,想看能不能贷款60万,假设他能拿到的利率是4%,那么每个月付款额是\$2,864.49,地税银行一般以1.25%/年来算,那么每个月就是\$833.33。

假设房屋保险一个月是\$100,HOA一个月是\$300,车贷一个月是\$300,几张信用卡还款额是\$100,那么所有的费用总额是\$4,497.82/月。

又假设申请人的年收入是\$120K,那么一个月就是\$10K。

所以,这个百分比就是4497.82除以10000等于44.97%,小于45%,所以这就是他大概需要的收入。大家可以按照这个方法简单算一算自己可以贷多少款。

注:根据每个人的情况不同,有的申请人的百分比可以宽限到50%

关于信用以及利率等

不同银行有不同要求,但信用分数一般620分以上就可以。房贷款利率比自住屋差一些,但是不会很多,其它条件相同的话,从0.125%到0.500%是一个正常的范围。

剖析内部收益率:一种快速评估投资风险的方法

在考虑各种房地产投资选择时,人们倾向于选择那些提供最高形式IRR(也就是使一系列现金流的现值等于零的贴现率)的投资,这是投资总回报的一种奇特说法。虽然我认为还有更糟糕的投资策略,但你不能简单地将16%的内部收益率与15%的内部收益率进行比较,然后简单地宣布前者是赢家,我希望它是如此简单,但不幸的是,房地产投资比这更复杂。

看似相等的回报可能大相径庭,我的意思是一个投资的15%的内部收益率不一定等于另一个投资的15%的内部收益率,这两种回报之间的差异是由于一种投资相对于另一种投资的固有风险造成的。

1、IRR不考虑风险

房地产投资风险有多种形式,包括:
市场风险-租客需求不足
赞助风险-未能执行业务计划
物理风险-不可预见的结构问题
资本市场风险-利率暴涨信贷紧缩
每一种风险都应该有自己的体系,在投资前必须仔细评估。不过,我想重点谈谈最后一点,资本市场风险,特别是它与投资的内部收益率预测之间的关系。

2、IRR成分计算,一种快速评估投资风险的方法

你可以通过将IRR计算的两部分分开来快速评估一项投资的资本市场风险,这两部分分别是:资产的每月或每年可分配的资金流;出售的净收入。投资者可以通过以下

计算方法来分割这些IRR成分:

年现金流量的现值(PV)

销售所得的PV

总投资的PV值

将每个现值部分除以投资的总PV,你就可以知道投资的成功在多大程度上取决于现金流或销售价格。例如,如果房地产投资(非翻新房产)的销售净收入贡献了80%以上的项目总PV和IRR,你可能想要仔细看看剩余销售假设(即退出上限率和销售时间),原因是,预测未来的销售价格是不可能的。

要准确预测未来的市场上限利率,你需要在销售年度正确预测未来利率、投资者的风险承受能力和市场对房地产的态度,祝你好运。如果我正确地预测这些指标,我可能就不会去投资房地产了,我可能会在异国他乡的游艇上,每天在期货市场上交易10分钟左右,大赚一笔。如果一个房地产投资专家告诉你,他知道未来5年以上的市场资本率是多少,那就换个方向吧。

然而,如果一项投资的内部收益率部分更接近于60%,销售40%来自现金流,你可能就不会太在意试图确定未来的销售价格。这种投资在退出时会有更多的误差余地,风险也可能更小,因为一般来说,预测稳定的现金流回报比退出上限利率更容易,如果投资合同租赁或提供负担得起的住房,尤其如此,因为对你的产品的需求相当稳定。



3、上限利率可能上升,你的内部收益率有多“敏感”?

划分内部收益率可以让你了解投资回报预测对资本市场波动有多敏感。虽然市场上限利率与利率波动并不完全相关,但当利率飙升时,它们肯定会上升,利率从今天的最低水平只有一条路可走,因此,投资者应该警惕那些完全依赖于成功退出的长期

投资。

更安全的方法是选择能够提供更高现金回报的投资。这就是为什么我的投资公司喜欢高现金流的房地产投资,它们更容易分析和评估,更有可能实现我们崇高的回报目标,对异常事件和衰退更有弹性。记住IRR不是绝对的,房地产投资者在进行投资决策时应注意IRR幕后的情况。

老乡建筑装修

35年 装修经验 做工精细
诚信务实 保质保量 价格合理

- 餐馆、商业型建筑维修
- 屋顶、室外装修 Siding
- 水电木工、厨、浴、卫翻新

- 地下室、阳台、围栏
- 扩旧房、更换/变新门窗
- 内外油漆、瓷砖、地板

(Korea)443-765-5959 (中文)443-953-8866

妈妈乐 第五代 抽油烟机

大华府地区总代理 创新结构 品质保证 全美销售冠军

- 斜面抽吸
- 专利斜风箱
- 好拆、好洗、好保养

吸风面内角84度向上仰
吸风口正对前面炒锅
外角96度俯射范围扩大
涵盖四个炉眼
吸力集中没有分散
吸力强 960CFM
声音3.2 SONES

符合流体动力学(FLUID
DYNAMIC AIR FLOW)的原理
设计,内部前后两端面积不同,由
薄往厚送风无阻力,吸力比它牌强
1/3,声音约只有它牌的一半。

内部配件很容易拆下,
可放入洗碗机里清洗。(台湾制造)

马达永久保证
零件十年保证

热门型号:RL30S、SP730S, 本店有现货 网上有影片示范 www.pacairusa.com

30年经验,安全使用,卖屋增值
10614 Oak Pl, Fairfax, VA(近495,66) 703-385-8681 傅先生 mrfusale@yahoo.com