



Покупательский интерес подогревают и рекордно низкие проценты на ипотечные кредиты. По данным ассоциации риелторов, покупатель с хорошей кредитной историей и стабильным заработком может рассчитывать на фиксированную ставку в 3,21%. Столь низкий ипотечный процент был зафиксирован лишь в 1995 году.

Опубликованные данные спровоцировали новую волну интереса покупателей. «В Орlando рынок недвижимости очень динамичен, — говорит агент по недвижимости Майк Стюард. — Мы немного отличаемся от других городов тем, что здесь много корпораций, которые любят перемещать своих сотрудников из города в город. Соответственно, эти сотрудники продают и покупают дома. Также у нас очень большой приток иностранных покупателей. На данный момент больше всего иностранных покупателей из Бразилии».

В Орlando среди покупателей-иностранцев набирает популярность покупка «вскладчину», когда дом покупается на несколько семей. Режим поездок семьи устанавливают сами. Они нанимают местного человека для

поддержания порядка в доме. Менеджер дома проследит за выплатами по ипотеке, оплатой счетов, подготовит дом к приезду очередных хозяев.

Как вложение капитала популярна и выгодна покупка дома для последующей аренды. А пока дом сдаётся, и цены на недвижимость могут подрасти.

Правила игры

Борьба за покупателя делает гибкой и политику банков по предоставлению ипотечного кредита иностранным гражданам. Вот примерные условия ипотеки.

- Процесс оформления ипотеки занимает до 60 дней. Всё можно сделать в режиме онлайн, с досылкой некоторых документов при помощи службы экспресс-доставки (DHL, FedEx и пр.).
- Первоначальный взнос за недвижимость — от 30% стоимости дома (для американца этот взнос составляет 5–10%).
- Ипотека выдаётся на 30 лет с фиксированной ставкой на первые три-пять лет (дальнейшая судьба ставки оговаривается с банком).

- Необходим счёт в банке США для автоматического снятия месячных платежей.
- Изначально банк должен увидеть достаточную сумму на счёте, но после заключения сделки её можно снять. По крайней мере, так делают многие иностранцы.
- Покупателю необходимо иметь идеальную кредитную историю — как минимум 720 баллов по американской кредитной шкале.

Это общая, упрощённая информация по получению ипотеки иностранными гражданами. Главный фактор получения ипотеки — банк, не возражающий рискнуть деньгами. По словам финансового брокера банка BB&T Джона Селестры, его банк предпочитает не рисковать. И на запрос по условиям ипотеки он ответил: «Такие займы остались в прошлом, мы их давали только до 2007 года. Я слышал, что их можно получить у частных инвесторов. Но при этом рискуют и сами покупатели».

Специалист банка Wells Fargo не откасался столь категорически, но более перспективными назвал услуги банков во Флориде, Калифорнии и Южной Каролине.