

كيف تشتري منزلاً

Sarah Ward
REALTOR® DRE#01943308
858-431-6043
Fine & Coastal Real Estate

FINE & COASTAL
REAL ESTATE™

العقارات: 20%
الواقع: 0% ، 3.5% ، 5% ، 10% ، 20% ، إلخ.

3.5%

- قروض إدارة الإسكان الفدرالية - قرض مدعوم من الحكومة
- معايير تأهيل أقل صرامة
- PMI - تأمين الرهن العقاري الخاص
- ❖ أي قرض أقل من 80% من القيمة الدائمة (قرض إلى القيمة) ، أي 20% أقل ، يتطلب بعض كمية من PMI.
- ❖ هذه رسوم للحصول على قرض بمقدم منخفض. لا يمكنك استعادتها ولكن معفاة من الضرائب.

أسطورة العقارات: منزل الاحلام

كيف يكتسب الأشخاص العاديون الثروة من خلال العقارات:

- شراء عقار للعيش فيه
- إضافة ترقية ببطء (بذل جهد)
- ارتفاع قيم المنزل على مدى أكثر من عامين
- بيع الممتلكات الحالية معفاة من الضرائب
- استخدم الأرباح كدفعة مقدمة لمنزل أكبر / منزل أفضل

ربح معفى من الضرائب لمدة عامين

إليك أهم شيء تحتاج إلى معرفته:

للتأهل إلى 250000 دولار / 500000 دولار استبعاد بيع المنزل ، يجب أن تمتلك المنزل وتشغله كمسكن رئيسي لمدة عامين على الأقل قبل بيعه. يمكن أن يكون منزلك منزلاً ، أو شقة ، أو عمارات ، أو شركة مساهمة ، أو منزل متنقل ثابت على الأرض.

إذا استوفيت جميع متطلبات الاستبعاد ، فيمكنك أن تأخذ مبلغ 250.000 دولار / 500.000 دولار أي عدد من المرات. لكن لا يجوز لك استخدامه أكثر من مرة كل عامين.

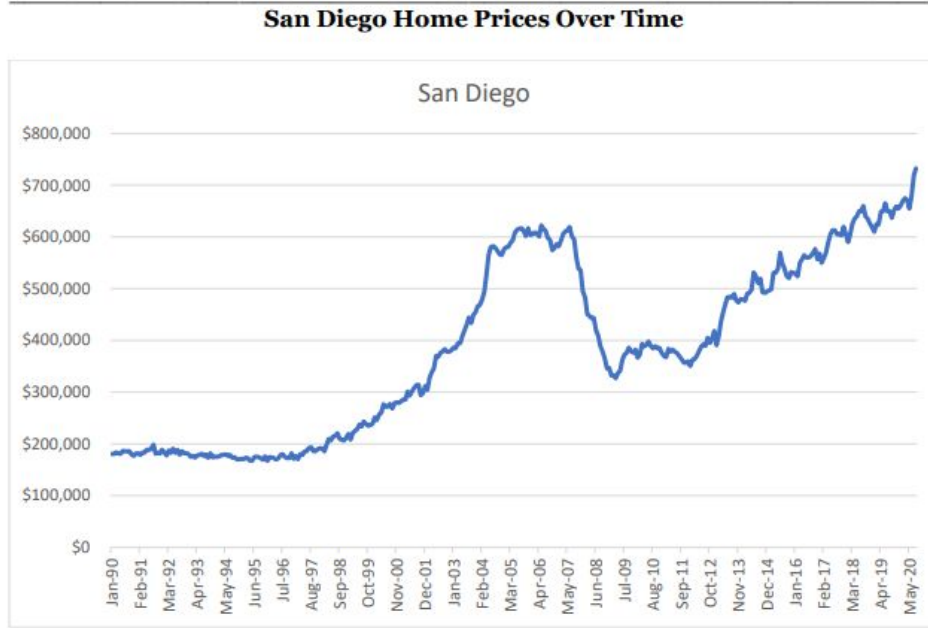
قاعدة السنتين سخية حقاً ، لأن معظم الناس يعيشون في منازلهم على الأقل قبل بيعها بفترة طويلة. (في المتوسط ، ينتقل الأمريكيون مرة كل سبع سنوات.) باستخدام الاستبعاد بحكمة ، يمكنك شراء وبيع العديد من المنازل على مر السنين وتجنب أي ضرائب على الدخل على أرباحك".

**** دائما استشر متخصص الضرائب**

كيف يمكنك القيام بذلك!

- شراء شقة أو منزل مستقل معتمد من إدارة الإسكان الفدرالية مقابل 400000 دولار. ضع 3.5% (14000 دولار) أسفل.
- على مدار العامين المقبلين ، أنفق 25000 دولار لإعادة البناء: الأرضيات ، والطلاء ، ومطبخ جديد ، حمامات جديدة. ادفع القرض قليلاً كل شهر.
- بيع من أجل الربح. (ربما 475000 دولار أو أكثر!)
- جولة مع نقود معفاة من الضرائب (تقدر بـ 70000 دولار لهذا السيناريو)
- شراء عقار أكبر / أفضل

** هذا مجرد سيناريو نمونجي ، لا يمكنني التنبؤ بالمستقبل



عملية شراء منزل في 10 خطوات :-

1. ابحث عن وكيل عقارات
2. كم يمكنك تحمل؟
3. تضيق نطاق البحث في منزلك
4. الحصول على الموافقة المسبقة
5. التسوق في المنزل
6. تقديم عرض
7. الضمان
8. التفتيش
9. إزالة الطوارئ
10. إغلاق الضمان

1. ابحث عن وكيل عقارات

عند اختيار متخصص في مجال العقارات ، تأكد من العثور على شخص مطلع ومن ستضع في الاعتبار أفضل اهتماماتك بينما تساعدك في تحقيق أهدافك.

2. كم يمكنك تحمل؟

يمكن أن يساعدك REALTOR® في العثور على مقرض لتحديد القروض التي تتأهل للحصول عليها وسعر الشراء الأقصى. هناك العديد من أنواع القروض التي قد تكون مؤهلاً للحصول عليها. أسجد لك المقرض الجيد أفضل قرض بأفضل سعر.

3. تضيق نطاق البحث في منزلك؟

في هذه المرحلة ، يمكنك أنت و REALTOR® الخاص بك البدء في النظر إلى مختلف الأحياء وأنواع المنازل للتركيز على ما تبحث عنه بالضبط. يمكن إعداد رسائل التنبيه الإلكترونية على يخطرك بالقوائم الجديدة التي تطابق معاييرك.

4. الحصول على الموافقة المسبقة

من أجل تقديم عرض على منزل ، فأنت تريد أن يكون قرضك بعيداً قدر الإمكان. الموافقة المسبقة على القرض أمر رائع ، ولكن يمكنك المضي قدماً في ذلك والحصول على قرضك المكتوب مسبقاً لجعل عرضك أقوى ما يمكن.

5. التسوق في المنزل

بمجرد الموافقة المسبقة على قرضك ، ستكون جاهزاً للخروج والتسوق! هذا هو الجزء الممتع. ستنتظر في العديد من العقارات ، لذا تأكد من التخلص منها أثناء التنقل حتى لا تحصل عليها ارباك.

6. تقديم عرض

عندما تقرر أنك مستعد لشراء عقار معين ، فإن REALTOR® الخاص بك سيفعل ذلك تحضير الأوراق الخاصة بالعرض ومساعدتك في تحديد سعر العرض. هناك الكثير إلى جانب السعر الذي يدخل في عرض يمكن أن يساعدك في الحصول على المنزل.

7. الضمان

عندما يتم قبول عرضك ، يفتح الضمان. لديك الآن 3 أيام عمل لتقديمها ايداعك الأولي (جزء من الدفعة المقدمة) إلى الضمان. لا تقلق إذا مشيت خلال فترة التفتيش ، سوف تسترد هذه الأموال!

8. التفتيش

هذه فرصتك لتفقد العقار بدقة حتى تشعر بالرضا عن شرط. لا يمكن فتح الجدران ، ولكن سيحدد مفتش المنزل الراقي ما إذا كان هناك ما يدعو للقلق.

9. إزالة الطوارئ

بعد عمليات التفتيش ، تحدث مفاوضات ثانية: طلب الإصلاح. بعد كلا الطرفين الموافقة على الإصلاحات ، ويتم تصفية قرضك للإغلاق ، ويتم إزالة الحالات الطارئة. في هذه نقطة ، قد تفقد ايداعك إذا ابتعدت.

10. إغلاق الضمان

يستمر الضمان عادة 30 يوماً. في الأيام القليلة الماضية ، تم توقيع مستندات الإعارة ، وإسقاط الدفع ، وأموال القرض. الخطوة الأخيرة هي التسجيل ثم المنزل لك!

تكاليف إقبال المشتري

- تكلفة التفتيش والتقييم
- رسوم القرض
- رسوم الملكية
- رسوم الضمان
- تعبئة حسابات الحجز

PITI: الرئيسي ، الفوائد ، الضرائب ، التأمين

حساب الحجز

- مع حساب الحجز كل شهر تقوم بدفع أصل المبلغ الأساسي و الفائدة بالإضافة إلى 1/12 من الضرائب العقارية السنوية والتأمين على أصحاب المنازل الممتازة.
- المدفوعات الشهرية أعلى ولكن لا يوجد مدفوعات مقطوعة للضرائب العقارية وتأمين.
- تكاليف الإغلاق أعلى بكثير لأنه يتعين عليك "ملء" حساب الحجز الخاص بك. أنت تدفع مسبقاً بعض العناصر ويتم إرجاع الفائض إليك بعد أول سنة.
- قروض قروض إدارة الإسكان الفدرالية تتطلب حسابات الحجز

3.5%: الشقق المعتمدة من إدارة الإسكان الفدرالية ، المنازل المعتمدة من إدارة الإسكان الفدرالية ، منازل الأسرة الواحدة ، 2-4 خصائص الوحدة

2-4 وحدة سكنية

- وحدتين سكنية، 3 وحدات سكنية، 4 وحدات سكنية
- تعتبر السكنية والسماح للقروض السكنية بما في ذلك قروض إدارة الإسكان الفدرالية
- يمكن استخدام دخل الإيجار للتأهل
- المزيد من الوحدات السكنية ، ومبلغ القرض الأعلى المسموح به
- أي 5 وحدات أو أكثر يعتبر تجارياً

مثال منزل ذو طابقين

- 700.000 دولار أمريكي لوحدتين ، واحدة شاغرة ، واحدة مؤجرة بـ 2000 دولار شهرياً
- شغل مالك قرض قروض إدارة الإسكان الفدرالية
- الدفعة الأولى 24,500 دولار أمريكي + تكاليف الإغلاق المقدرة بـ 15000 دولار أمريكي مع الحجز الحساب. النقدية المطلوبة ~ 40,000 دولار. (أوصي بالمزيد من أجل الإمكانيات تحسينات.)
- يتم إضافة 75٪ من دخل الإيجار إلى دخلك الشهري لمساعدتك على التأهل. (1500 دولار / شهر)
- الدفعة الشهرية المقدرة PITI: 4175 دولار / شهر
- حصتك: 4175 دولار - 2000 دولار = 2175 دولار في الشهر

مهنة وكيل عقارات

عقارات = مبيعات

الإيجابيات

جدول مرن

إمكانات عالية للعمولة

مرح!

القدرة على الإبداع وتجربة أشياء مختلفة

كل يوم مختلف

سلبيات

العمولة فقط

توليد الرصاص

فترات الجفاف

يصعب القيام به بدوام جزئي لأن المعاملات تتطلب الكثير من الوقت والجهد

الكثير من المنافسة