

Идея покупки дома в первый раз может быть слегка пугающей, особенно, если это одна из самых больших покупок, которых вы когда-либо делали. Прежде чем начать поиск, вы должны знать, что есть вещи которые помогут вам в этом деле.

Отложите деньги для первоначального взноса и затрат по заключению контракта

Постарайтесь отложить как можно больше денег на ваш первоначальный взнос (он же авансовый платеж) и на затраты по заключению контракта на покупку дома. Минимальный авансовый платеж может составлять всего 3-5% от стоимости дома, но чем больше ваш платеж, тем более благоприятные условия финансирования предоставит вам банк. Если вы можете себе позволить заплатить авансовый платеж размером 20% от стоимости дома, то вам не нужно будет покупать частную ипотечную страховку (то, что называется PMI и требуется, если ваш авансовый платеж меньше 20% стоимости дома).

Посчитайте, что вы можете себе позволить

Убедитесь, что вы откладываете достаточно денег для выхода на пенсию и других целей, когда решаете, сколько вы можете тратить каждый месяц на ипотечные платежи.

Не забывайте о других расходах домовладения

Планируйте, что вам надо будет платить страховку и налоги на дом, платежи частного ипотечного страхования (PMI, см. определение выше), коммунальные услуги и ремонт.

Выбор ипотеки

Существует много различных вариантов, включая традиционные 15-, 20 - и 30-летние заёмы с фиксированной процентной ставкой, а так же заёмы с регулируемой процентной ставкой и сочетание фиксированной/регулируемой процентной ставки. Если вы не можете накопить денег для значительного первоначального взноса, поищите программы для тех, кто покупает дом в первый раз – как правило, такие программы спонсируются федеральным правительством и позволяют купить дом с довольно маленьким первоначальным взносом.

Наймите агента по недвижимости

Итак, вы определились, какой дом вы хотите купить. Продавец дома, который вам понравится, скорее всего будет иметь своего агента по продаже недвижимости, риелтора. По-английски он называется listing agent. По закону, такой риелтор является доверенным лицом продавца, что значит: его работа заключается в том, чтобы получить самую лучшую для продавца сделку, включая самую высокую цену за дом и лучшие условия. Этот риелтор по закону обязан раскрыть продавцу всё о потенциальном покупателе, что поможет получить самую выгодную для продавца сделку. Иными словами, он **не** представляет ВАШИ личные интересы.

Если вы нанимаете своего риелтора, вы таким образом приобретаете того, кто защищает ВАШИ интересы. По-английски он называется Buyer's agent или агент покупателя. Работа агента покупателя заключается в том, чтобы получить самую лучшую для ВАС сделку: низкие цены и самые выгодные условия для ВАС. Ваш агент также сэкономит вам много времени показывая вам только те дома, которые соответствуют вашим критериям и потребностям. Такой агент также разработает стратегию переговоров, основываясь на знании местного рынка и опыта предыдущих сделок, которая позволит избежать лишних затрат и заканчивается победой для вас.