

March, 23, 2012



A Direct Lender

News Letter

3月第3週はじめから金利が上がり始めましたが、今週じりじりと戻ってきています。しかしボトムのコストと比べるとやや高めになっています。理由は、ギリシャ問題が一応落ち着いたこと、米国の経済指標に力強が見られること、インフレの指標であるCPIが上昇したことなどです。ご存知のようにインフレの声を聞くと債券が売られ長期金利が上昇するのが一般的です。FRBは慎重な態度を崩しておらず、依然として長期国債の買い入れを続けていますので、住宅ローン金利が急上昇することは現段階で考えにくいところですが、じりじりと上昇するだろうと思われま

《金利動向》

	30年固定	15年固定	Home path	5年固定	7年固定	FHA 30年固定
Conforming	4.000%	3.375%	4.375%	3.125%	3.500%	3.875%
High balance	4.250%	3.750%	3.625%	3.750%	4.125%	4.250%

Conforming: ローン金額 \$ 417,000 まで

High balance: ローン金額 \$ 417,000 から \$ 729,750 まで

* High balance の上限は FHA ローン の上限と同様 \$ 729,750 となっています。

《モーゲージニュース》

3月、4月はいつもFHAやFannie Mae, Freddie MacのGuide line見直しがありますが、今年も例に漏れずいくつかの大きな変更があります。

まず、HARP 2です。これはローン金額が、住宅価格の下落に伴い住宅価格よりも大きくなってしまった方の救済プラン第2弾です。

今回の大きな特徴は住宅価格がいくらでも、一定のガイドラインをクリアすればローンの借り換えが出来ます。ガイドラインの一番重要な部分を以下にリストアップします。

1. ローンの債権の持ち主がFannie Maeであること
2. 住宅購入時のローンが2009年5月31日以前であること
3. 過去12ヶ月一度も住宅ローンの支払いが遅れていないこと

この3つが基本です。それぞれのケースで違いますので、詳細はお問い合わせください。

次に、FHAローンにおけるモーゲージ保険の金額が4月9日から上がります。過去数年、上がり続けています。これはローン未払いの借主がかなりの数に上っていること、政府の減税などのための原資とする為などの理由があるためです。

(4月8日まで)	(4月9日以降)
Up-Front MIP : 1.000%	1.75%

Annual (monthly) MIP

頭金5%以上の場合	: 1.10%	1.20%
頭金5%以下の場合	: 1.15%	1.25%

また、6月11日からローン金額が\$625,500以上のローンについてはさらに上記のAnnual (monthly) MIP利率が上がり、それぞれ1.45%、1.50%となります。

《Q and A》

Q.住宅ローンを借りる前に注意することはありますか？

A.まず、大きな買い物をクレジットカードでしないことです。

クレジットカードや大きなローン、例えば車の購入やリースも同じことですが、これらは新たな借金として一時的にクレジットスコアを下げることとなりますし、ローンが出来る上限を大きく下げることになってしまいます。ひいては不利な条件でローンをするにもなりかねませんので、注意が必要です。住宅ローンの手続きがすべて終わってから大きな買い物はしましょう。

Q.住宅ローンを取るのに有利な銀行はどこでしょう？

A.プログラムやガイドライン、金利に若干の差はありますが、銀行であれば大きな差はありません。しかしローンコンサルタントが親身になってくれる銀行が良いでしょう。

Q.家族は米国に住んでいますが、主人が長期出張でロンドンで働いています。住宅ローンを取ることは出来るでしょうか？

A.米国で **Tax return** を連続して2年以上申告していれば住宅ローンをとることは出来ます。

Q.私は現在 **L-1 VISA** で米国で働いています。住宅ローンを取るのに支障があるでしょうか？

A.**VISA** の有効期限が2年以上残っていれば全く問題はありません。ただし、有効期限が残っていても延長が可能なことを証明すれば問題はありません。**VISA** は基本的に働いても良いものであればローンは取れると覚えて於いてください。

Q.**FHA** ローンと言うのを良く効きますが、実際にはどの様なローンですか？

A.米国政府の **Federal Housing Administration** という機関が主催しているローンのことで、ガイドラインなどが全米統一で決められており、承認された銀行が審査をしローンをおろすことが出来ます。この **FHA** という機関は直接ローンを貸しません。特徴は頭金は最低3.5%から、クレジットスコアも620点でもOK、金利も一般銀行のローンより低くなっています。ただし、モーゲージ保険料が高いうえ、頭金をいくら入れようとこの保険料は変わりません。収入が多く、まだクレジットが良くない米国に来て間が無い方には良いでしょう。

Q.住宅ローンの金利はいつ決まるのでしょうか？

A.ローンを申し込んだ時点で、いつでも金利を決めることができます。

ローンの金利は毎日株価と同じように変動しますので、ローンの申し込みが終われば金利動向を見ながら金利のロックをします。金利のロックはある一定期間、一般的には30日間ですが、ロックした金利を保証します。たとえ金利が上がっても、下がってもロックした金利が保障されるということです。

Q & A はいかがでしたでしょうか？ 皆様の Question にいつでもお答えいたします。 ご遠慮なくお問い合わせください。

Yoshi Maekawa, Loan Officer
NMLS# 203058
New American Funding
16808 Armstrong Avenue #215
Irvine, CA 92606
Tel : 949-269-9963
Fax : 949-269-9975
Cell : 310-990-2721