Vay mua nhà tại Úc: trả lời ngắn gọn cho gia đình

Home-loan basics in plain Vietnamese, with the English terms in brackets · Thông tin chung, miễn phí

Cần bao nhiêu tiền cọc (deposit) để mua nhà?

Nhiều người mua được khi cọc ít hơn 20%, nhưng thường phải trả thêm LMI (Lenders Mortgage Insurance – phí bảo hiểm cho ngân hàng). Người mua nhà lần đầu (first home buyer) có thể đủ điều kiện một số chương trình của chính phủ; điều kiện thay đổi theo thời gian nên cần kiểm tra bản mới nhất.

Làm chủ tiệm, có ABN thì vay được không?

Thường là được. Khác biệt là cách chứng minh thu nhập: thay vì phiếu lương (payslip) thì dùng tax return, báo cáo tài chính hoặc BAS. Nên lodge tax return đầy đủ và hỏi kế toán về các khoản add-back (khoản chi được cộng lại khi ngân hàng tính thu nhập).

Làm casual hoặc hợp đồng (contract) có vay được không?

Nhiều người vẫn được xét. Ngân hàng thường nhìn vào tính liên tục của công việc hơn là chữ "permanent". Mỗi ngân hàng có chính sách khác nhau nên chọn đúng nơi là điều quan trọng.

Đang ở visa tạm hoặc mới có thường trú thì sao?

Tuỳ loại visa, thời hạn còn lại và nguồn thu nhập. Người chưa có quyền công dân hoặc thường trú có thể còn phải qua quy định FIRB (Foreign Investment Review Board – xét duyệt đầu tư nước ngoài). Đừng tự kết luận là không được – hãy hỏi trước khi quyết định.

Từng bị từ chối rồi, giờ làm sao?

Mỗi ngân hàng đánh giá khác nhau, nên một nơi từ chối chưa có nghĩa là mọi nơi đều từ chối. Đừng nộp đơn liên tục: mỗi lần nộp đều được ghi vào báo cáo tín dụng (credit report) và có thể ảnh hưởng điểm tín dụng.

Bố mẹ cho tiền mua nhà có được không?

Nhiều ngân hàng chấp nhận tiền cho tặng (gift) kèm một lá thư xác nhận (gift letter) rằng đây là cho luôn, không phải cho mượn. Quy định cụ thể khác nhau giữa các ngân hàng, nên nói sớm để chuẩn bị đúng giấy tờ.

Thẻ tín dụng không dùng có ảnh hưởng không?

Có. Ngân hàng thường tính cả hạn mức thẻ (credit limit) như khoản nợ tiềm năng, kể cả khi dư nợ bằng 0. Hạ hạn mức hoặc đóng thẻ không dùng trước khi nộp hồ sơ có thể giúp ích.

Broker (mortgage broker) khác ngân hàng thế nào?

Broker so sánh lựa chọn qua nhiều ngân hàng thay vì chỉ một nơi, và thường được ngân hàng trả hoa hồng. Broker phải giải thích rõ điều này – bạn cứ hỏi trước khi quyết định.

Muốn nói chuyện thêm? Đặt một cuộc gọi miễn phí.

Quét mã QR hoặc vào **booking.easyloanfinance.com.au** – bạn tự chọn giờ, không ràng buộc. (Scan the QR code to book a free call, in Vietnamese or English.)

Ryan Vu · Easy Loan Finance · hello@easyloanfinance.com.au · 04 2136 7899 · www.easyloanfinance.com.au

Đây là thông tin chung, không phải tư vấn tín dụng, không xét đến hoàn cảnh riêng của bạn và không phải cam kết được duyệt vay. Chính sách ngân hàng, visa và các chương trình của chính phủ thay đổi theo thời gian; hãy kiểm tra thông tin mới nhất trước khi quyết định. General information only, not credit advice, and not a promise of loan approval. Ryan Vu is a Credit Representative (CRN 568863) of Beagle Finance Pty Ltd, Australian Credit Licence 383640.