

REAL ESTATE & MORTGAGE

Vancouver dan British Columbia

Hudson Purba, Realtor

Liza Dharmawan, Mortgage Broker

Proses Membeli Property

- Mortgage pre-approval
- Mencari
- Membuat offer dengan/tanpa kondisi
- Offer diterima
- Periode untuk memenuhi kondisi offer
- Membayar tanda jadi
- Closing di lawyer, transfer nama, pembayaran
- Serah terima kunci

Mengapa Property Di Canada Naik Terus?

- Demand is higher than supply
- Historical low interest rate
- Immigration
- Flow of foreign money

Pemilikan Rumah Orang Asing

- Hak milik sama seperti orang Canada atau PR
- Foreign Buyer Tax (FBT) 20% di wilayah tertentu untuk residential property
- Commercial property tidak kena 20% FBT
- Property Transfer Tax (PTT) sama untuk semua
- Property Tax sama untuk asing/PR/Canadian
- Speculation and Vacancy Tax in BC
- Vacancy Tax in Vancouver
- Capital Gain Tax

Proses mengajukan mortgage

- Tujuan membeli property
- Down payment (source)
- Untuk foreigners memerlukan DP min 35% untuk salaried employees dan 50% untuk pengusaha. Tergantung harga property di atas CAD 1 juta diberlakukan sliding scale.
- Offer to purchase
- Mengajukan proses mortgage

Ketentuan mortgage

- Source of income: salaried/self employment
- Alamat lengkap di negara bersangkutan.
- Memenuhi ketentuan untuk bisa dipakai income nya: misal permanent full time, minimum 2 tahun self employment
- Memenuhi ketentuan ratio antara income vs debt (hutang) untuk salaried income
- Apabila tidak mempunyai international credit bureau, bisa dipakai bukti pembayaran kartu kredit selama 6 bulan atau bank statements 6 bulan bukti pembayaran kpr.
- Mengajukan proses untuk mortgage
- Apabila ada approval dengan kondisi, dokumen2 yang diminta bank disubmit.
- Bila sudah di review dokumen2 sudah satisfied, dilakukan appraisal.
- Bank akan melanjutkan file ke lawyer untuk tanda tangan dan funding pada saat closing date.
- Signing dengan lawyer harus in person berada di Canada.

