

速度的重要性 The Need of Speed

By Mr Duming Zhai, CeMAP

在 2023 新的一年中，往往有新的趋势，孕育着新的商机。

回顾在去年英国基准利率大幅上升的情况下，很多 BLT 哀怨以现有的租金贷不了更多的款来增加投资组合的数目，也限制了首次购房者的按揭能力。

中国人讲究辩证的看问题，危机，危机，有危险就有机遇。现在市场的痛点就是将来的利润增长点。如果我们以 10 年的时间长度来看，房子买到就是赚到。

普通的工薪阶层以正常的按揭方式很难买房，导致需求下降，但是市场上又有不少很难得的机会，稍纵即逝，如何抓住？速度的重要性不言而喻。

其实英国主流市场上，有很多融资方式来解决这个问题。常见的有过桥贷款和短期借款。

过桥贷款（Bridge Loan）

它是一种过渡性质的，以快速拿下标的房产为第一要务。需要借款人有一定的资金实力，绝大多数要求有自住房先，有英国身份，信用报告干净等。

一般现金买一个房产要 3-4 周，它可以 6 周搞定。

它的另一个长处是灵活，一般有最短 3 个月的期限，以月计算利息，多用多付，也可以提前偿还。

它不便宜，现在的行情月息在 1 % 左右。所以在贷的开始的时候就要想好如何结束出来，不太适合普通人的情况。

短期借款 (Term Loan)

它是一种介于过桥贷款和正常 BTL 按揭之间的一种融资方式，一般 18 – 24 个月，相对便宜，条件比 BTL 按揭宽松，但在速度上，没有明显的优势。这里就不再赘述。

总之，要想在市场资金紧张的 2023 年，抢先买下好的投资房产，速度为第一要务，如果不能现金购买，那么过桥贷款也是一个我们需要了解的选项。