

Vay tiền khó hơn có thể cần trợ giúp từ ngân hàng

Tác Giả: Ngái Viãt

Thứ Tư, 13 Tháng 4 Năm 2011 20:40

Chính phủ đã quyết định cung cấp lãi suất và ngân hàng đi u khoän tãt nhãt cho nhãng ngái mua có thể được cã 20%,

đáp ứng các giới hạn nghiêm ngặt về nợ nần và có tín dụng thực sự tốt.



Có thể bạn đã đọc các báo cáo nói rằng chính phủ liên bang đang đưa ra các quy định mới vì vay tiền mua nhà, theo đó, chỉ những người mua nhà được giảm thuế 20% trên giá mua của căn nhà mới hy vọng vay được một món tiền với lãi suất và đi u khoản tốt nhất.

Đi u đó đúng, và đó là tin tức rất đáng quan tâm cho một số loanhững người mua nhà loan đi u và những người mua có lợi tức trung bình, những người không thể có nhu cầu tiền mặt như vậy hoặc được giảm thuế lãi suất cao hơn.

Những mặt số các điều kiện khác mà các cơ quan liên bang và chính phủ Obama đang đưa ra cũng trong kế hoạch đó đã ít gây chú ý, tuy chúng cũng bắt đầu cho người tiêu thụ.

-Nh&ng gi&i h&n ch&t ch& b&t bu&c v& n& n&n so v&i l&i t&c. Theo đ&ng ngh&, đ&nh n& đ&c l&i su&t t&t nh&t trong vi&c vay ti&n mua nhà, b&n s& không ph&i chi tiêu quá 28% l&i t&c g&p hàng tháng c&a b&n đ& thanh toán các chi phí liên h& t&i căn nhà, và b&n không th& có t&ng s& n& hàng tháng c&a gia đình v&t quá 36% l&i t&c c&a b&n.

S& không có s& linh đ&ng đ& v&t quá nh&ng gi&i h&n này, không nh& th& tr&ng hi&n nay, trong đó Fannie Mae và Freddie Mac c&u xét các t& s& n& n&n trên l&i t&c cùng v&i các y&u t& khác qua các h& th&ng b&o đ&m b&ng đ&n t& c&a h&. Freddie Mac, ch&ng h&n, có m&t gi&i h&n t&ng quát n& n&n trên l&i t&c là 45% l&i t&c hàng tháng &n đ&nh c&a m&t ng&i n&p đ&n vay ti&n.

-Đ& tái tài tr& món n& mua nhà hi&n h&u (refinance) và thay th& b&ng m&t món n& có l&i su&t t&t nh&t, b&n c&n làm ch& ít nh&t 25% tr& giá căn nhà sau khi tr& n& (equity) m&i đ& đ&u ki&n. N&u b&n tìm cách l&y thêm ti&n m&t qua m&t v& tái tài tr&, b&n s& c&n 30% equity. Nh&ng đòi h&i đ&n hình ngày nay cho m&t v& tái tài tr& thông th&ng không khó khăn nh& v&y.

-Các tiêu chu&n tín d&ng th&c s& t&t. Ch&ng h&n, n&u b&n tr& h&n 60 ngày v& b&t c& tr&ng m&c tín d&ng nào trong 24 tháng tr&c đó, b&n s& không đ& đ&u ki&n đ& vay ti&n mua nhà v&i nh&ng đ&u kho&n t&t nh&t.

Đó là nh&ng đ&c đ&m chính liên quan đ&n nh&ng thay đ&i r&ng rãi nh&t và gây tranh cãi nhi&u nh&t trong hàng th&p niên có th& s& đ&c &p đ&ng cho th& tr&ng đ&a &c và th& ch&p nhà. Nh&ng đ&ng đ&c g&i là “đ& đ&u ki&n vay ti&n mua nhà đ&” (QRM: Qualified Residential Mortgage) đã đ&c công b& vào cu&i Tháng Ba b&i nh&ng nhà đ&u hành ch&ng khoán và đ&a &c, cùng v&i B& Gia C& và Phát Tri&n Đô Th& (HUD).

Lu&t l& c&i t& tài chánh năm 2010 đòi h&i các c& quan này so&n th&o các tiêu chu&n m&i cho các món th& ch&p nhà truy&n th&ng ít r&i ro.

Qu&c H&i không nói rõ m&t món th& ch&p “an toàn” ph&i nh& th& nào, nh&ng đã ch& th& các c& quan hãy xem xét các y&u t& nh& ph&i đ&y đ& tài li&u v& l&i t&c và các tài s&n c&a ng&i vay và tránh các đ&c đ&m đ&c h&i nh& chi&t kh&u âm (negative amortization) và vi&c thanh toán hàng tháng gia tăng.

(Chi tiết khu âm: trong thời gian đầu người vay chỉ phải trả một số tiền thanh toán hàng tháng nhỏ, ít hơn tiền lãi hàng tháng, do đó số tiền lãi sai biệt sẽ được cộng thêm vào tiền vay, và nhờ vậy dù trả hàng tháng, món nợ mua nhà ngày càng tăng, và cuối cùng tiền thanh toán hàng tháng sẽ tăng vọt).

Quốc Hội đã không đề nghị gì từ việc tiền cần thi u

Theo đề nghị, các món vay không hội đủ các thách thức QRM khó khăn sẽ đổ vào một loại kém u đãi, có phí tiền cao hơn: Các ngân hàng sẽ cần đề riêng ra 5% kết toán của món vay để phòng ngừa rủi ro mất mát vì nợ ng v không trả nợ. Phí tiền phụ trợ này chắc chắn sẽ được chuyển cho người tiêu thụ.

Khi nào nợ ng quy định này khi sẽ có hiệu lực trên thị trường? Các đề nghị đang được hội ý kiến của công chúng cho từ ngày 10 Tháng Sáu và có thể sẽ không có hiệu lực cho từ giữa năm 2012. Đề nghị của các cơ quan, mặc dù không phải là luật lệ do cơ quan lập pháp ban hành, miễn trừ các món thế chấp được bán cho Fannie Mae và Freddie Mac cho từ khi ngân nào hai cơ quan này còn nắm giữ số báo tr của liên bang - một thời điểm không chắc chắn. Các món thế chấp của Cơ Quan Gia Cư Liên Bang (FHA) và Bộ Cựu Chiến Binh (VA) cũng không chịu sự chi phí của QRM.

Trong khi đó, nợ ng nhà xây dựng, các nhóm tiêu thụ, các ngân hàng và các nhân viên địa phương và nợ ng người khác đang sẵn sàng việc đề nghị để thuyết phục nhà chức trách và chính phủ Obama hãy rút lui một số các điều khoản. Ông Michael Calhoun, chủ tịch của Center for Responsible Lending, lý luận rằng nếu được chấp thuận như một hình thức hiện nay, đề nghị sẽ gây khó khăn hơn nữa cho nợ ng người tiêu thụ là từ trung bình và thu nhập thấp thành phần thị trường để mua một căn nhà đầu tiên.

Vay tiền khó hơn có thể cần trợ giúp khi tìm kiếm nhà ở

Tác Giả: Ngái Viát

Thứ Tư, 13 Tháng 4 Năm 2011 20:40

Ông Jerry Howard, tổng giám đốc của Hiệp hội Nhà ở Mỹ Xây Dựng Nhà Toàn Quốc (NAHB), nói các quan và chính phủ đã đi lệch ra ngoài ý muốn của Quốc Hội, và các doanh nghiệp đã phá hoại sự hỗ trợ của thị trường nhà ở và buộc hàng triệu người Mỹ phải thuê nhà thay vì làm chủ. (nn)