

Luật mới đối với chuyên viên tài trợ địa phương: 'Làm loan,' số là một nghề rất khó

Tác Giả: Hà Giang/Ngái Viát
Thứ Tư:, 04 Tháng 8 Năm 2010 02:03

'75% chuyên viên số báng'

WESTMINSTER - Trong thế giới ngân hàng đang hành nghề môi giới tài trợ địa phương, tên gọi là "chuyên viên tài trợ địa phương," hay gọi nôm na hơn, là "làm loan," thì ngày 31 tháng 12 sắp tới là thời điểm quyết định họ có còn tiếp tục hành nghề hay không!

"Trong thời gian ngắn sắp tới, người ta tiên đoán là khoảng 75% chuyên viên tài trợ địa phương số báng!"

Bà An Nguyễn, giám đốc Ana Funding Inc, một công ty chuyên giúp khách hàng mua nhà, tại Garden Grove, hiện đang ráo riết chuẩn bị, chia sẻ với phóng viên nhật báo Ngái Viát quan điểm của bà về những luật của luật "Secure and Fair Enforcement for Mortgage Licensing Act" - SAFE ACT - lên kế hoạch tài trợ địa phương.

"Lý do là vì, theo luật SAFE ACT, được ban hành từ tháng 7, 2008, vào 31 tháng 12 này, bất cứ văn phòng nào lo việc tài trợ địa phương mà không lấy được bằng cấp liên bang thì phải đóng cửa."

Bà An nói. "Có tất cả hơn 41 ngàn câu hỏi cho người đi thi, không thể nào học kịp được!"

"Không những đã phải thi đáu, qua thế giới bằng cấp liên bang, mà sau đó, ngân hàng người làm nghề này, phải tiếp tục cấp nhật hóa kiến thức thì mới được tiếp tục hành nghề."

Tiếp xúc với phóng viên nhật báo Ngái Viát, ông Joe Lam, giám đốc của MortgageClose, tại Santa Ana, một công ty tài trợ địa phương trực tiếp (direct lender) hiện cho mượn tiền trên 36 tiểu bang, giới thích sự ra đời của luật SAFE ACT:

"Luật SAFE Act được ra đời là vì khoảng 3 năm trước đây, chính phủ đã phải tốn quá nhiều tiền để

Luật mới đối với chuyên viên tài trợ địa ốc: 'Làm loan,' sẽ là một nghề rất khó

Tác Giả: Hà Giang/Ngái Việt
Thứ Tư:, 04 Tháng 8 Năm 2010 02:03

Có nhiều nhà băng khi sắp tiêu diệt vì họ quá cạnh tranh cho những tín dụng mua nhà bở bãi.”



Ông Joe Lam nói: “Bất cứ ai, dù broker (chợ văn phòng) và agent (nhân viên “làm loan”), mà không được cấp hai kỳ thi của cả tiểu bang và liên bang thì sau ngày 31 tháng 12 năm nay, sẽ không hành nghề được nữa.”

Theo tài liệu của “California Department of Real Estate,” luật SAFE Act được Quốc Hội ban hành và Tổng Thống Bush phê chuẩn ngày 30 tháng 7, 2008, buộc các nghề tài trợ địa ốc phải đi đến một hệ thống “cấp bằng” toàn quốc cho tất cả những chuyên viên tài trợ địa ốc làm việc tại mỗi tiểu bang.

Điều này, có nghĩa là sau khi được cấp cả hai kỳ thi tiểu bang và liên bang, những “làm loan” còn phải xét xem có bao giờ khai phá sản, hay bị tịch thu nhà cửa, và xem điểm tín dụng có tốt không. Những yêu cầu này được những ngân hàng đưa ra để cạnh tranh với các công ty.

Sau khi đã được cấp bằng, mỗi người “làm loan” sẽ phải đi in dấu tay, và được cấp bằng hành nghề. “License number,” cùng họ sẽ cạnh tranh trong hệ thống dữ liệu của tất cả những người được cấp bằng trên toàn quốc.

Luật mới đối với chuyên viên tài trợ địa phương: 'Làm loan,' sẽ là một nghề rất khó

Tác Giả: Hà Giang/Ngái Viãt
Thứ Tư:, 04 Tháng 8 Năm 2010 02:03

Phân ngành của mới giới trong thị trường tài trợ địa phương và ngành đòi hỏi mới của luật SAFE ACT khá khác biệt, tùy theo vai trò của họ trong thị trường này.

Là một nhà cho vay tín, ông Joe Lam cho rằng luật SAFE ACT là “điều kiện thi,” vì nó “bỏ vào cho công việc đi mua tín lòn nghiệp cho mua.”

“Kỹ thuật tài trợ địa phương trước đây không có tiêu chuẩn đào tạo chính thức, và các chuyên môn lòn khoa bằng cho ngành nghiệp làm nghề môi giới tài trợ địa phương.”

“Nhiều công ty, có ngành agents, hai tháng trước còn làm nghề bán xe hơi, hai tháng sau, có được bằng bán nhà (Real Estate Sale License), là nghiệp nhiên có thể có vào khách hàng trong một quy trình đơn tài chánh quan trọng như đi.”

Ông Joe Lam nói: “Có nhiều người đi ra cửa để đi mua nhà, nhưng vì nghe lời của và của ngành nghiệp ‘làm loan’ thì hiểu biết nên đã chọn ngành nghiệp trình cho vay tín có một lợi thế nhưng năm đầu rồi sau đó khi tín hàng tháng bắt lên cao, thì không thể tiếp tục trả nợ được.”

Theo ông Joe Lam, sẽ dĩ công ty của ông không bắt nghiệp vì vấn đề này là vì “bao nhiêu năm nay, chúng tôi tránh ngành nghiệp nghiệp vay tín hành nghề tự do, và không chấp nhận mình được lợi ích được rõ ràng.”

Ông Rob Robbins, cựu giảng viên đại học California State University, Fullerton, chuyên dạy về môn Real Estate Finance (tài trợ địa phương), hiện là giám đốc của công ty Next Wave Real Estate Services, Westminster, chia sẻ với phóng viên nhật báo Nghiệp Việt: “Tôi rất ngạc nhiên khi thấy nhiều người làm chủ công ty tài trợ địa phương chỉ có trình độ trung học. Họ không hiểu nhiều về nghiệp nghiệp trình cho vay tín, nghiệp nghiệp đi cửa vào cho khách hàng.”

Ông Rob Robbins cũng cho rằng luật SAFE ACT sẽ tốt hơn cho tất cả mọi người vì “khiến thị trường có thể làm cho một ngành tốt lên.”

Luật mới đối với chuyên viên tài trợ địa ốc: 'Làm loan,' sẽ là một nghề rất khó

Tác Giả: Hà Giang/Ngái Việt
Thứ Tư, 04 Tháng 8 Năm 2010 02:03

“Tại sao những stock broker, hay financial planners phải thi cử, phải có bằng, mà những người làm loan lại không, trong khi đó, món nợ nhà là món nợ quan trọng nhất trong đời của khách hàng?” Ông đặt câu hỏi!

Bà An Nguyễn cho rằng luật SAFE ACT là đi ngược lại với thực tế, nhưng bà thấy việc những nhân viên “làm loan” tại các ngân hàng không phải thi lấy bằng là “đi ngược không công bình.”

“Nếu nói rằng nhân viên tài trợ địa ốc phải có đủ kiến thức để giới thiệu thích cho khách hàng, thì tại sao nhân viên của chúng tôi phải thi cử, phải sát hạch mới có bằng, mà nhân viên của nhà băng thì không?”

Ông Joe Lam đồng ý với đi ngược lại của luật SAFE ACT là nhân viên của các nhà băng chỉ phải ghi danh (register) chứ không phải sát hạch, và lấy bằng là vì các nhà băng thường có tiêu chuẩn mạnh mẽ hơn khó khăn hơn các brokers rất nhiều.

Cũng theo ông Joe Lam thì tại tiểu bang California, 99% tùy người mà công ty tài trợ địa ốc có Broker License của Department of Real Estate, nhưng nhân viên của họ chỉ cần có bằng Real Estate Sales License, tức bằng chuyên bán nhà của, thì những họ vẫn được “làm loan,” nghĩa là cần vốn người mua nhà trong việc mua bán nhà.

“Việc gì mà ai cũng có thể vào nghề đã góp phần tạo ra nhiều món nợ nhà mà người đi vay thì không thể nào trả nổi.” Ông phát biểu.

Ông Hoàng Nguyễn, một Real Estate Broker, hiện đang hành nghề tại Fountain Valley cho biết ông và “may mắn đã được đầu tư ở cả hai thị trường California và liên bang,” lại có một cái nhìn khác.

Một mặt ông đồng ý là luật SAFE ACT sẽ có lợi cho người tiêu thụ (người cần mua nhà) vì khi những người làm loan hiểu biết hơn thì sẽ giới thiệu thích cho khách hàng của họ cần hơn.

Luật mới đối với chuyên viên tài trợ địa phương: 'Làm loan,' sẽ là một nghề rất khó

Tác Giả: Hà Giang/Ngái Việt
Thứ Tư, 04 Tháng 8 Năm 2010 02:03

Thậm chí ông Hoàng không đồng ý là họ quản lý các vấn đề có quá nhiều người vay nợ không trả tiền là do lỗi của nhà ngân hàng làm môi giới.

"Mọi nhà băng, hay công ty tài trợ trực tiếp (như công ty Mortgageclose, chẳng hạn) đều có điều kiện cho mượn tiền của họ, và thậm chí xét duyệt vay tiền của họ (underwriting guidelines)." Ông Hoàng giải thích.

"Sẽ dĩ nhiên người không đồng ý với kiến thức hiện tại là vì các nhà băng cho mượn tiền quá dễ dàng. Còn nhà ngân hàng như chúng tôi, chỉ làm theo đòi hỏi của họ!"

Dù đồng ý hay không thì luật SAFE ACT sẽ có hiệu lực vào ngày 1 tháng 1, 2011 tại đây, và nhà ngân hàng mua tiếp tục hành nghề môi giới tài trợ địa phương cũng gặp khó khăn.

Luật SAFE ACT sẽ ảnh hưởng đến người cần vay tiền mua nhà ra sao? Bà An Nguyễn tiên đoán: "Vay tiền mua nhà sẽ khó hơn, và tôi khuyên các tôi cho khách hàng là chỉ nên mượn nhà ngân hàng mình có thể trả nợ."

Ông Joe Lam cho rằng và lâu dài, thậm chí ngành tài trợ địa phương sẽ dần dần biến mất. Mọi người sẽ hiểu biết thêm về việc mượn tiền mua nhà. Đó là điều tốt.

Tuy nhiên, ông Lam cho biết là trong thời vài tháng tới, khách hàng phải rất cẩn thận.

Sẽ có một số người đi tìm mua nhà đang làm việc với một số nhân viên không có bằng, hoặc sẽ không lấy được bằng.

"Nhà ngân hàng này có thể lâm vào tình trạng hỗn loạn là đến khi cần tiền, sẽ không nhà băng nào cho họ mượn tiền của, vì người làm việc giúp họ không được phép hành nghề!"