

Ngân hàng tra xét quá chặt



“Vay tiền khó quá, mất số không ít khách hàng của tôi đã bỏ đi dù có ngân hàng trả lãi 20%.” Ông Paul Truett, một nhà đầu tư viên của công ty đầu tư Realty Savers nói với báo Ngái Viát hôm Thứ Năm. “Ngân hàng của tôi xét duyệt chặt chẽ nên họ nhìn thấy cái gì khả nghi hay không có mặt họ hoàn toàn tin tưởng là tốt thôi.”

Một nhà đầu tư viên khác nói với người viết bài này rằng ông đang bán một căn nhà ở Garden Grove mà “escrow đến ba lần mới bán xong.” Hai ngân hàng trả lãi, cũng đều trả lãi mà bỏ đi thôi, “thật là khó,” ông nói.

Có vẻ như ngay cả những người đi tìm sáng của nền kinh tế mất mát này vẫn đang chờ đợi những căn nhà mới được xây dựng. Lãi suất tài trợ đầu tư đã xuống tới mức thấp nhất trong hàng thập kỷ, nhưng nhu cầu vay tiền vẫn không thối lui đáng kể của những người mua nhà.

Cũng như trong những lĩnh vực của nền kinh tế chấp cho ngày nay, sự trợ giúp nằm ngoài tầm với. Những người kích thích kinh tế có một kế hoạch mới, nhưng không hiểu sao chúng không hề hiện diện những người mà người ta cần tới nhất.

Lãi suất xu hướng, nhu cầu và vấn đề không thể vay nợ

Tác Giả: Ngái Viát

Thứ Ba, 24 Tháng 8 Năm 2010 19:17

Tuần trước, lãi suất tài trợ địa phương Hoa Kỳ đã giảm trong tuần lễ tám liên tiếp, từ mức 4.49% xuống 4.44%, sau khi Cục Dự trữ Liên Bang (Fed) nói chuyện mua thêm nợ của chính phủ (công khai) để giúp hỗ trợ kinh tế.

Mức lãi suất cho nhà cầm giữ trong 30 năm trong tuần lễ chốt vào ngày Thứ Năm (12 Tháng Tám) từ 4.49% xuống còn 4.44%, theo Freddie Mac, khi ghi nhận rằng đó là mức thấp nhất kể từ khi công ty tài trợ địa phương này khởi sự thu thập các dữ kiện vào năm 1971. Lãi suất trong 15 năm có mức trung bình là 3.92%.

Đó là lãi suất trung bình trên quốc gia, nhưng khu vực quận Cam và nói chung khu vực phía Nam tiểu bang California thì lãi suất của chương trình tài trợ 30 năm cho nhà cầm giữ là 4.25%. Còn chương trình 15 năm cho nhà cầm giữ thì cũng vẫn quanh quẩn ở 3.75%.

Số suất giảm lãi suất ngoài mức có nghĩa các chủ nhà có thể hoãn giảm tiền trả hàng tháng cho số tiền vay mua nhà bằng cách tái tài trợ những món vay mà mình đang ôm. Chances cho họ đang càng làm điếu đó - Hiệp hội Ngân Hàng Tài Trợ Địa phương (MBA) tuần trước báo cáo rằng 78.1% người đi vay tài trợ nhà rơi vào loại tái tài trợ, gia tăng từ 58.7% trong Tháng Tám.

Nhưng nhu cầu trong số họ sau khi nộp giấy tờ đã nhận được một bức thư từ lợi ích. Hiệp hội trên không cho biết có bao nhiêu người nộp đơn xin tái tài trợ thực sự được chấp thuận, nhưng các nhà trung gian tài trợ (mortgage brokers) nói nhu cầu của nhà không điếu kiển.

Năm ngoái, chương trình tái tài trợ nhà cầm giữ vay có thể trả nợ (HARP: Home Affordable Refinance Program) được chính phủ liên bang thiết lập để giúp các chủ nhà nhận những món vay mới, nhưng chương trình chốt một phần lớn những người vay tái tài trợ mà chính phủ nhận được.

Lý do là các điếu kiển vay tiền khó khăn hơn nhu cầu. Các ngân hàng đã nhận được ngay cả những người vay được tin tưởng nhất cũng đã mất việc làm. Một số đồng nghiệp thực sự bắt đầu ra ngoài.

Cánh cửa đóng lại

Lãi suất xu hướng, nhu cầu vay vốn không thể vay nổi

Tác Giả: Ngái Viát

Thứ Ba, 24 Tháng 8 Năm 2010 19:17

Nháng điáu kián vay tián khó khăn hơn bao giờ hết điáu mát tín dụng FICO ít nhất 620 và mát số tián trả trảác (down payment) cao hơn. Ngoài ra, nháng nhà tài trợ bình thường sẽ không cho vay quá giá trị căn nhà theo số đánh giá của các chuyên viên.

Thá trường đã gặp khó khăn đã khián mát con số ước tính 15 triệu món tài trợ nhà - tức mát phần năm - cao hơn giá trị của nháng căn nhà mà chúng giúp mua. Nháng núi giấy tờ ngày càng tăng đòi hỏi các chi phí ngân hàng cao hơn cũng đã làm nán lòng mát số người trong việc xin tái tài trợ.

Gặp lợi tức cao, bên sản xuất mua lãi suất 4.44% mà họ hưởng người Mỹ không thể vượt qua.

Hai công ty Freddie Mac và Fannie Mae do chính phủ kiểm soát hiện báo động họ có làm cho mát nhà nháng món tài trợ đã gặp trên toàn quốc. Các nhà kinh tế và các nhà phân tích ở Wall Street đã kêu gọi chính phủ hãy nên làm các tiêu chuẩn cho vay và miễn giảm về chi phí để có thêm người điáu kián để được tài trợ.

Trong ngắn hạn, điáu này có thể giúp ích cho gia đình và bơm tiền của họ vào mát nền kinh tế đang phát triển chậm chạp. Nháng nháng người cho vay điáu lý luận rằng điáu đó sẽ chỉ giúp chính phủ có thêm hàng trăm tỷ đô la để cho các công ty Freddie và Fannie vốn đã gặp khó khăn.

Bên Ngân Khá Hoa Kỳ nói bên không để tính nên làm các quy định tái tài trợ.

Người ta đang lý luận để cho người ý kiến giúp đỡ các chủ nhà bằng các dá luật. Dù sao, người ta có thể nói rằng họ đã mua nhà với giá quá cao điáu và chi phí ra khỏi tình trạng nguy hiểm sẽ chỉ khuyến khích số vay mượn vô trách nhiệm đã khián cho nền kinh tế Hoa Kỳ rơi vào cuộc khủng hoảng tài chính lúc điáu.