

Ông Obama đưa “kinh đô” của thị trường nhà bán lẻ giá trên khắp Mỹ là Las Vegas đưa loan báo chương trình

Hội đồng tư vấn, Tổng thống Obama loan báo chính phủ liên bang sẽ nới rộng chương trình tái tài trợ món nợ trên căn nhà của các người chủ nhà có giá trị nhà thấp hơn số tiền đang nợ.



Những người chủ nhà này đang gặp khó khăn vì không thể tái tài trợ món nợ vào lúc lãi suất tái tài trợ đã tăng xu hướng vô cùng thấp

Ông Obama đưa “kinh đô” của thị trường nhà bán lẻ giá trên khắp Mỹ là Las Vegas đưa loan báo chương trình. Ông nói rằng ông sẽ làm hết tất cả những gì có thể làm được trong chương trình và của một thị trường để cứu thị trường đã sụp đổ.

Chương trình tái tài trợ nhà “Home Affordable Refinance Program” gọi tắt là HARP tổng bộ chỉ trích là không giúp được bao nhiêu người cần giúp, được phát động không bao lâu sau khi ông Obama bước chân vào Tòa Bạch Ốc, cùng với một số chương trình tẻn kém khác.

Với chương trình cải thiện dòng trừ số được loan báo đầy đủ chi tiết vào giữa tháng 11 tại đây, những gì mới được hé lộ phần nào cho thấy người xin tái tài trợ sẽ phải trả ít lãi và phí hơn, bao trùm rằng rất nhiều và không bị giới hạn bởi giá nhà xu hướng thấp bao nhiêu phần trăm so với số tiền chủ nhà đang nợ.

Nếu tham gia chương trình, các người chủ nhà có giá trị nhà thấp hơn món nợ sẽ lãi dòng được một lãi suất hiện đang vô cùng thấp, khoảng 4%, mà nhà vay hy vọng được một số tiền đáng kể hàng tháng.

Theo ý kiến của kinh tế gia Mark Zandi của công ty tham vấn thị trường Moody's Analytics, không hẳn mới của chính phủ “tuy vậy còn nhiều những có những ý nghĩa, đặc biệt cần thiết đối với những khu vực có giá nhà tăng xu hướng rất thấp” như một số khu vực ở Nevada, California, Arizona và Florida.

Không phải tất cả thị trường sẽ khoảng 13 triệu đến 15 triệu căn nhà có giá trị nhà thấp hơn món nợ đều có thể xin tái tài trợ. Những người chủ có khoảng 1 triệu chủ nhà là hội đồng tiêu chuẩn để xin tái tài trợ theo chương trình của chính phủ liên bang.

□

Đä có thể tham dß chßng trình này:

- Chß nhà phßi là mät trong nhßng ngßi đang có món tßi nß cßa căn nhà bßo đäm hay mua bßi các đßnh chß tài trợ chính phủ nhß Fannie Mae, Freddie Mac. Món nß này phßi vay trß c ngày 31 tháng 5, 2009. Sau ngày này thì không đß c.

- Chß nhà phßi trß nß đßu hòa và đßng hßn kß 6 tháng cußi cùng, tính đßn ngày nßp đßn và không đß c trß trß hßn nhißu hßn mät lßn trong 12 tháng.

- Bßn tßi u sß tßn đßng và lßi tßc có thể không phßi là yßu tß tiên quyßt đß cßu xét, nhßng chß c chßn nhà tài trợ sß kißm chßng vß tình trßng vißc làm cßa ngßi xin tái tài trợ. (Trßng hßp ngßi xin vay lßi xin đßi chßng trình tài trợ, sang mät chßng trình trß nß ngßn hßn hßn, thßi đß tß 30 năm sang 15 năm, làm sß tßi nß hàng tháng nhißu hßn trß c tß 20% trß lên, lßi tßc hàng tháng sß đß c cßu xét kß hßn).

Theo các tin tßc tß Hoa Thßnh Đän, mät sß đßu kißn mßi có thể làm cho các nhà đßu tß tài chính đß chßp nhßn hßn. Nhà tài trợ sß không bß bußc phßi “nußt” lßi món nß nßu con nß ra không trß nß chß mät thßi gian ngßn sau khi đß c vay tßi nß.

Mät trß ngßi khác là có thể chß nhà còn ôßm thêm món nß nhßi trên căn nhà mà chß nß này có thể cßn trß vß tái tài trợ. Tuy nhiên, chính phủ cho hay đã đßt đß c thßa thußn vßi nhßng ngân hàng lßn là cho phép tái tài trợ món nß nhßt mà không đßng chß mßi đßn món nß nhßi.

❑ Không đòi hßi món nß đßi chißu vßi trß giá nhà

❑

Thông thßng, nhà tài trợ chß chßp thußn cho tái tài trợ món nß cßa căn nhà khi chß nhà có ít nhßt phßn trß giá tài sßn thußc vß mình (equity) ít nhßt 20%.

Khi đßa ra chßng trình HARP, chính phủ chßp thußn cho tái tài trợ các món nß tßi 125% cßa trß giá nhà trên thß trßng. Vì thß trßng đßa ßc vßn có nhßng đßu hißu còn tußt đß c thêm nßa, vßi chßng trình mßi, chính phủ cho phép món nß không gißi hßn so vßi tß lß trß giá nhà (loan-to-value ratio).

Thßi đß, theo chßng trình HARP hißn có, chính phủ chß cho tái tài trợ tßi đa món nß đang có là \$500,000 trong khi trß giá căn nhà còn \$400,000. Đßi tß giá này thì chß nhà không đß c giúp. Bßy giß, không có gißi hßn nào cß, trß giá nhà bên dßi 400,000 vßn xin tái tài trợ đß c cho món nß \$500,000.

Vì có rßt nhißu món nß mua nhà không qua tay Fannie Mae và Freddie Mac, nhßng ngßi này cũng đang khßn đßn vì giá nhà tußt đß c, không bißt trông cßy vào đâu.

Theo tin tßc cho bißt, chßng trình HARP cßi tißn sß kéo dài cho đßn năm 2013.

