



OFFICE OF SINGLE FAMILY HOUSING

FEDERAL HOUSING ADMINISTRATION



Xua tan những Lâm tưởng về Mua nhà

Đủ điều kiện cho một Khoản vay

Ngày 6 tháng Sáu, 2022

Người trình bày:

Frederick J. Grierfer, Phó Giám đốc

Trung tâm Sở hữu nhà ở Santa Ana



OFFICE OF SINGLE FAMILY HOUSING



Những lầm tưởng

Lầm tưởng thứ 1: Thật khó để đủ điều kiện cho các khoản vay được bảo hiểm của Cơ quan Quản lý Gia cư Liên bang (Federal Housing Administration, FHA)

Lầm tưởng thứ 2: Không có tín dụng hoàn hảo thì tôi không thể mua nhà

Lầm tưởng thứ 3: Tôi cần phải làm việc ít nhất hai năm

Lầm tưởng thứ 4: Các khoản vay được FHA bảo hiểm chỉ dành cho những bên vay không có tiền/tín dụng kém

Lầm tưởng thứ 5: Tôi có khoản nợ vay sinh viên, vì vậy tôi sẽ không đủ điều kiện

Làm tường thứ 1

**Thật khó để đủ điều kiện cho các khoản vay
được bảo hiểm của FHA**

Làm tường thứ 1: Thật Khó để Đủ điều kiện cho các Khoản vay được Bảo hiểm của FHA

Sự thật: Không đúng.

FHA giúp các cá nhân và gia đình đang làm việc với
Mức thu nhập trung bình trở thành chủ sở hữu nhà.

1940

1950

1960

1970

1980

1990

2000

2010

Chiến tranh: FHA giúp đỡ các gia đình quân nhân sau khi trở về từ chiến tranh.

Suy thoái: FHA ổn định giá nhà giảm ở các bang sản xuất dầu

FHA đóng một vai trò quan trọng trong việc phục vụ Bên vay trong thời kỳ Đại Suy thoái.

Làm tương tự 1: Thật Khó để Đủ điều kiện cho các Khoản vay được Bảo hiểm của FHA (tiếp theo)

Các khoản thế chấp được FHA bảo hiểm là một lựa chọn tuyệt vời khi có nhu cầu sở hữu nhà ngày nay.

Một trong năm khoản thế chấp được FHA bảo hiểm.



Làm tường thứ 1: Thật Khó để Đủ điều kiện cho các Khoản vay được Bảo hiểm của FHA (tiếp theo)

FHA:

- Có yêu cầu thanh toán trước thấp;
- Cho phép tỷ lệ đủ điều kiện và tỷ lệ nợ trên thu nhập linh hoạt;
- Đưa ra sự khoan hồng hơn đối với các vấn đề tín dụng trong quá khứ;
- Cho phép quý vị sử dụng một người đồng vay để giúp quý vị hội đủ điều kiện; và
- Cho phép sử dụng quỹ quà tặng để thanh toán trước và đóng chi phí.



Làm tường thứ 1: Thật Khó để Đủ điều kiện cho các Khoản vay được Bảo hiểm của FHA (tiếp theo)

Có khó để đủ điều kiện cho các khoản vay được FHA bảo hiểm không?

Không. Các khoản vay được FHA bảo hiểm giúp việc mua nhà dễ dàng hơn.



Làm tương thứ 2

Không có tín dụng hoàn hảo thì tôi không thể mua nhà

Làm tương tự 2: Không có tín dụng hoàn hảo thì tôi không thể mua nhà (tiếp theo)

Sự thật: Không đúng.

Với tín dụng kém hoàn hảo, quý vị vẫn có thể đủ điều kiện.

Ba điều quý vị có thể làm:



Trao đổi với nhân viên tư vấn nhà ở
được HUD phê chuẩn.



Nói chuyện với người cho vay được HUD chấp thuận.



Xem xét tín dụng của quý vị.

Làm tương thứ 2: Không có tín dụng hoàn hảo thì tôi không thể mua nhà (tiếp theo)



Nếu quý vị có điểm tín dụng dưới 680, quý vị **KHÔNG** thể vay tiền.

Làm tương thứ 2: Không có tín dụng hoàn hảo thì tôi không thể mua nhà (tiếp theo)



Nếu quý vị có điểm tín dụng dưới 680, quý vị **KHÔNG** thể vay tiền.

Sự thật: Không.

Điểm tín dụng trung bình của FHA là khoảng 670. Tuy nhiên, FHA cung cấp các chương trình thế chấp với điểm tín dụng thấp tới 500.



Hãy tìm hiểu điểm tín dụng của quý vị.

Làm tương thứ 2: Không có tín dụng hoàn hảo thì tôi không thể mua nhà (tiếp theo)



Nếu quý vị không có lịch sử tín dụng lâu dài, quý vị không thể vay được.

Làm tương thứ 2: Không có tín dụng hoàn hảo thì tôi không thể mua nhà (tiếp theo)

Làm
tương
về Tín
dụng

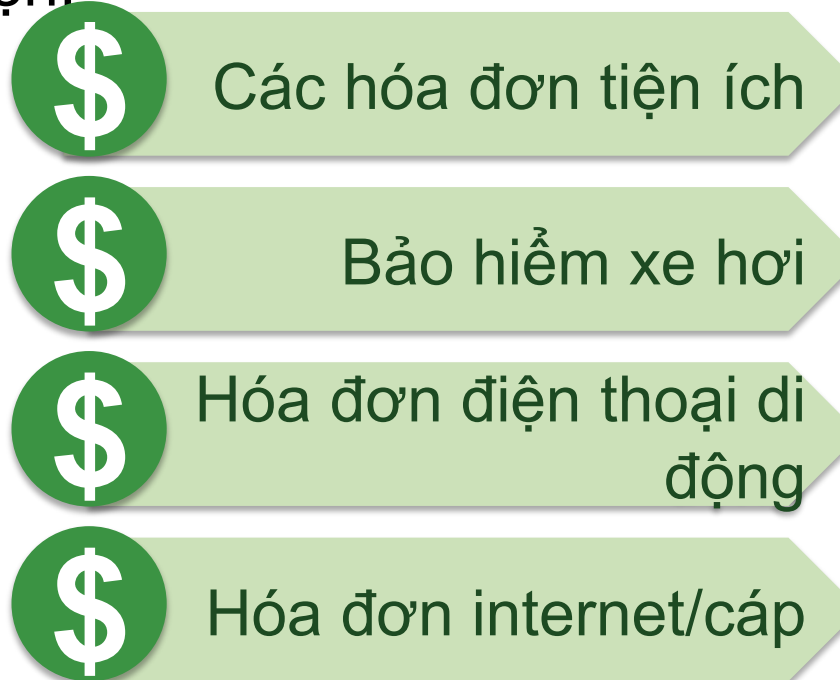
Nếu quý vị không có lịch sử tín dụng lâu dài, quý vị không thể vay được.

Sự thật: Không đúng.

Nếu lịch sử tín dụng ngắn của người vay, hoặc ít hoặc không có lịch sử tín dụng có thể vẫn đủ điều kiện nhận tài trợ của FHA.

Làm tương tự 2: Không có tín dụng hoàn hảo thì tôi không thể mua nhà (tiếp theo)

- FHA cho phép tín dụng phi truyền thống xác định rủi ro tín dụng.
- Hóa đơn, chẳng hạn như sau, có thể được sử dụng để xác định tính đủ điều kiện:



Làm tương tự 2: Không có tín dụng hoàn hảo thì tôi không thể mua nhà (tiếp theo)

Quý vị có cần tín dụng hoàn hảo để mua nhà không?

Không. FHA cung cấp các chương trình thế chấp cho những người có tín dụng thấp hoặc không có.



Làm tương thứ 3

Tôi cần phải làm việc ít nhất hai năm

Làm tương thứ 3: Tôi Cần Phải Làm việc Ít nhất Hai Năm

Sự thật: Có lẽ phần nào.

FHA thường yêu cầu quá trình làm việc hai năm; tuy nhiên, quý vị không cần phải làm *cùng* một công việc trong hai năm qua.



Làm tương tự 3: Tôi Cần Phải Làm việc Ít nhất Hai Năm (tiếp theo)

Những điều quý vị nên biết:

Lịch sử hai năm: Lịch sử hai năm của quý vị sẽ cho thấy việc làm với cùng một chủ nhân hoặc cùng một lĩnh vực.

Lịch sử hai năm này cũng có thể bao gồm thời gian ở trường hoặc quân đội.

Làm tương tự 3: Tôi Cần Phải Làm việc Ít nhất Hai Năm (tiếp theo)



Nguồn thu nhập chấp nhận được:

- Việc làm thường xuyên
- Tự kinh doanh*
- Công việc bán thời gian/Thời vụ*
- Tăng ca*
- Theo hoa hồng*

*Thu nhập được tính trung bình trong hai năm.

Làm tương tự 3: Tôi Cần Phải Làm việc Ít nhất Hai Năm (tiếp theo)

Thay đổi Việc làm Thường xuyên

Ngay cả khi quý vị đã thay đổi công việc hơn ba lần trong 12 tháng, quý vị vẫn có thể đủ điều kiện nhận khoản vay được FHA bảo hiểm.

Hỏi người cho vay của quý vị những thông tin quý vị có thể cung cấp.

Làm tương tự 3: Tôi Cần Phải Làm việc Ít nhất Hai Năm (tiếp theo)

Khoảng nghỉ trong sự nghiệp trên 30 ngày trong vòng hai năm qua cần được xem xét thêm.

Khoảng nghỉ trong Sự nghiệp Lớn hơn Sáu Tháng

Đối với khoảng nghỉ trong sự nghiệp từ sáu tháng trở lên, quý vị vẫn có thể đủ điều kiện nếu:

- Quý vị đã làm công việc hiện tại được sáu tháng; và
- Quý vị có thể trình bày quá trình làm việc hai năm trước khi tạm nghỉ.

Làm tương tự 3: Tôi Cần Phải Làm việc Ít nhất Hai Năm (tiếp theo)

Chứng minh thu nhập trong hai năm nay của quý vị



Cuống phiếu lương



Mẫu đơn W-2



Tài liệu đã được xác minh từ chủ lao động của quý vị



Tờ khai thuế thu nhập liên bang, tư nhân

Làm tương tự 3: Tôi Cần Phải Làm việc Ít nhất Hai Năm (tiếp theo)

Quý vị có cần phải làm việc trong hai năm không?

FHA thường yêu cầu quá trình làm việc hai năm; tuy nhiên, quý vị không cần phải làm cùng một công việc trong hai năm qua.



Làm tương thứ 4

Các khoản vay được FHA bảo hiểm chỉ dành cho những bên vay không có tiền/tín dụng kém

Làm tường thứ 4: Các Khoản vay Được FHA Bảo hiểm Chỉ Dành cho những Bên vay Không có Tiền/Tín dụng Kém (tiếp theo)

Sự thật: Không đúng.

Bất cứ ai cũng có thể sử dụng một trong các chương trình cho vay được FHA bảo hiểm để mua nơi cư trú chính của họ.



Làm tường thứ 4: Các Khoản vay Được FHA Bảo hiểm Chỉ Dành cho những Bên vay Không có Tiền/Tín dụng Kém (tiếp theo)

Bất kỳ ai cũng có thể sử dụng một trong các chương trình cho vay được FHA bảo hiểm để mua một nơi cư trú chính.



Làm tưởng thứ 5

**Tôi có khoản nợ vay sinh viên, vì vậy tôi sẽ
không đủ điều kiện**

Làm tương thứ 5: Tôi Có Khoản nợ Vay Sinh viên, Vì vậy Tôi Sẽ Không Đủ điều kiện (tiếp theo)

Sự thật: Không đúng.

Các khoản vay sinh viên sẽ được coi là một phần trong bức tranh tài chính tổng thể của quý vị.



Làm tương thứ 5: Tôi Có Khoản nợ Vay Sinh viên, Vì vậy Tôi Sẽ Không Đủ điều kiện (tiếp theo)

Khoản vay sinh viên được xử lý như tất cả các khoản nợ khác. Đó là vấn đề liệu **TỔNG THỂ** khoản nợ của quý vị là bao nhiêu so với thu nhập của quý vị.



Nguồn lực

Những Câu hỏi Thường Gặp của FHA (FHA Frequently Asked Questions, FHA FAQ)

Thông tin về việc mua nhà

Tìm một Cơ quan Tư vấn được HUD phê chuẩn

Tìm bên cho vay được HUD phê chuẩn trong khu vực của quý vị



Thông tin của HUD

Cục Bảo vệ Tài chính Người tiêu dùng (Consumer Financial Protection Bureau, CFPB)

– Bộ công cụ Cho vay Mua nhà

Bộ Gia cư & Phát triển Đô thị Hoa Kỳ (Housing & Urban Development, HUD)

– Người mua Nhà Lần Đầu tiên thứ 1

Thông tin Chung

**Cảm ơn quý vị đã tham gia với chúng tôi ngày
hôm nay.**

