



# Xem xét vay lại?

## Bốn điều người chủ nhà cần biết và thực hiện

---

Lãi suất đang ở gần mức thấp trong lịch sử và quý vị có thể tự hỏi liệu đây có phải là thời điểm thích hợp để vay lại khoản vay thế chấp của mình hay không.

Nếu những quan niệm sai lầm và quy trình vay lại mà quý vị cho là phức tạp khiến quý vị khó đưa ra quyết định kịp thời và sáng suốt, hãy cân nhắc bốn mẹo từ các chuyên gia hỗ trợ vay lại của Freddie Mac để giúp quý vị bắt đầu.

## 1- Việc quý vị cần làm: Xác định mục tiêu vay lại của quý vị

Khi xem xét vay lại, các chuyên gia của chúng tôi khuyên quý vị nên biết mình muốn đạt được điều gì.

### CÂN NHẮC VAY LẠI

Khi xem xét vay lại, các chuyên gia của chúng tôi khuyên quý vị nên biết mình muốn đạt được điều gì. Suy nghĩ về lý do tại sao quý vị cân nhắc lựa chọn này:



Quý vị có cần thực hiện những sửa chữa tốn kém cho nhà mình không?



Quý vị có đang muốn nhanh chóng trả hết khoản vay mua nhà của quý vị không?



Quý vị đã theo dõi lãi suất và thấy có cơ hội để giảm số tiền thanh toán khoản vay hàng tháng chưa?

### + **Hành động**

Xác định rõ động cơ vay lại sẽ giúp quý vị xác định rõ hơn lựa chọn vay lại nào là phù hợp nhất để đáp ứng nhu cầu của quý vị.

## 2 - Điều quý vị cần biết: Vay lại có thể giúp quý vị tiết kiệm tiền

Vay lại (refinance), thường được gọi là "refi", là một quá trình mà khoản vay thế chấp hiện tại được thay thế bằng một khoản vay khác.

Trong trường hợp này, khoản vay mới được dùng để trả hết khoản vay cũ. Thông thường, khoản vay mới này có kỳ hạn tốt hơn, có thể có mức lãi suất thấp hơn, các khoản thanh toán hàng tháng và tổng nợ giảm xuống, tất cả đều chuyển thành khoản tiết kiệm cho quý vị.



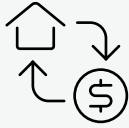
### **Nhận tài liệu về vay lại**

Hãy xem [tài liệu về vay lại](#) của chúng tôi để tìm hiểu chi phí vay lại và tác động dài hạn.



### 3 - Điều quý vị cần biết: Có các lựa chọn vay lại phù hợp với mọi nhu cầu

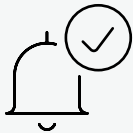
Khi đã xác định được mục tiêu vay lại, quý vị đang tiến gần hơn tới việc quyết định một lựa chọn lý tưởng để đáp ứng nhu cầu của mình. Có ba tùy chọn chính để vay lại khoản vay thế chấp:



#### VAY LẠI KHÔNG TIỀN MẶT

Lựa chọn phổ biến nhất và có thể phù hợp nếu quý vị đang tìm cách:

- ➔ Giảm lãi suất vay thế chấp của quý vị.
- ➔ Chuyển từ một sản phẩm thế chấp sang sản phẩm khác (30 năm sang cố định 15 năm).
- ➔ Tích lũy vốn chủ sở hữu nhanh hơn.



#### VAY LẠI BẰNG TIỀN MẶT

Quý vị có thể cân nhắc tùy chọn này nếu quý vị đã tích lũy vốn cổ phần đáng kể thông qua các khoản thanh toán hàng tháng và sự tăng giá trị của ngôi nhà quý vị. Có thể được dùng để:

- ➔ Rót tiền vào một dự án tâm huyết
- ➔ Tổng hợp nợ
- ➔ Cải thiện tình hình tài chính chung hoặc giá trị ngôi nhà của quý vị



#### KHOẢN VAY LẠI HỖ TRỢ CÓ THỂ CHẤP CỦA FREDDIE MAC<sup>SM</sup>

Tùy chọn này có thể phù hợp với quý vị nếu tỷ lệ khoản vay trên giá trị của quý vị (số tiền quý vị nợ thế chấp so với giá trị được thẩm định của ngôi nhà) vượt quá mức tối đa cho phép dành cho sản phẩm vay lại không tiền mặt tiêu chuẩn.

#### + **Hành động**

[Sử dụng công cụ tra cứu khoản vay của chúng tôi](#) để tìm hiểu xem Freddie Mac có sở hữu khoản vay hiện tại của quý vị hay không. Quý vị phải đáp ứng một số tiêu chí nhất định cho tùy chọn này.



## 4 - Việc quý vị cần làm: Khảo giá

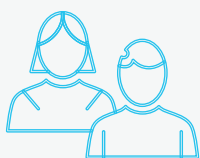
Sau khi quý vị quyết định mục tiêu, kiểm kê tình hình tài chính và xác định lựa chọn vay lại phù hợp, quý vị có thể bắt đầu trao đổi với người cho vay.

Quan niệm sai lầm phổ biến về vay lại là quý vị không thể khảo giá xung quanh. Trên thực tế, các chuyên gia của chúng tôi khuyên quý vị thảo luận về các mục tiêu của mình với nhiều người cho vay và xem cuộc gặp đầu tiên như cuộc phỏng vấn.

Chuẩn bị sẵn các câu hỏi và trò chuyện cởi mở về những gì quý vị đang muốn đạt được.

Trò chuyện với người cho vay có thể tạo thành một cuộc điều tra về tín dụng của quý vị. Khi quý vị được phê duyệt trước cho một khoản vay và không ảnh hưởng đến điểm tín dụng của quý vị, cuộc điều tra sẽ diễn ra.

## QUÝ VỊ CÓ THỂ CHUẨN BỊ CHO MỘT CUỘC TRÒ CHUYỆN HIỆU QUẢ BẰNG CÁCH NÀO?



Thảo luận mục tiêu của quý vị với nhiều người cho vay



Xem cuộc gặp đầu tiên như cuộc phỏng vấn



Hãy chuẩn bị sẵn sàng các câu hỏi



Trò chuyện cởi mở về những điều quý vị muốn đạt được

## Các bước tiếp theo

### □ THU THẬP TÀI LIỆU CỦA QUÝ VỊ

Quý vị cần chuẩn bị sẵn một số tài liệu để bắt đầu, bao gồm các phiếu lương gần đây, W2 của hai năm trước, sao kê tài khoản ngân hàng và đầu tư, tờ khai thuế gần đây nhất và bản sao hợp đồng bảo hiểm của những người chủ nhà, chỉ cần nêu tên một vài người. Các tài liệu bắt buộc có thể khác nhau tùy theo người cho vay.

### □ CHỌN NGƯỜI CHO VAY

Người cho vay mà quý vị chọn sẽ là đầu mối liên hệ của quý vị trong suốt quá trình này và có thể mất tới 30-45 ngày để hoàn thành. Người cho vay áp dụng nhiều tiêu chí khác nhau khi quyết định cho vay:

- *Năng lực*: Khả năng trả lại khoản vay
- *Vốn*: Tiền có sẵn và tiền tiết kiệm cộng với các khoản đầu tư
- *Tài sản thế chấp*: Giá trị tài sản và các quyền sở hữu khác
- *Tín dụng*: Hồ sơ thanh toán hóa đơn và nợ đúng hạn

### □ CHUẨN BỊ CHO THẨM ĐỊNH

Sau khi khoản vay của quý vị được phê duyệt, người cho vay sẽ lên lịch thẩm định và khoản vay sau đó sẽ tiến hành bảo lãnh phát hành, nghĩa là quý vị sắp hoàn tất quy trình này.

---

*Tại Freddie Mac, sứ mệnh của chúng tôi là mở rộng cơ hội để các gia đình được an cư. Chúng tôi cam kết hỗ trợ những người vay/mượn tiền và các hộ gia đình như quý vị trong suốt chu kỳ sở hữu nhà ở, bao gồm cả vay lại.*

### □ THỜI ĐIỂM HOÀN TẤT

Mọi thủ tục hoàn tất đều khác nhau nhưng thông thường việc vay lại phải có sự hiện diện của cả quý vị, bất kỳ người đồng vay nào và một nhân viên hoàn tất thủ tục. Quá trình này thường diễn ra tại một công ty chứng thư nhưng do bắt buộc giãn cách xã hội, một số nhân viên hiện đề xuất hoàn tất thủ tục tại nhà. Khi hoàn tất, quý vị phải cung cấp giấy tờ tùy thân - chẳng hạn như giấy tờ tùy thân có ảnh do nhà nước cấp - và một hình thức thanh toán hợp lệ cho bất kỳ khoản chi phí hoàn tất nào không được chuyển vào khoản vay. Quý vị sẽ cần phải xem xét và ký vào các điều khoản của khoản vay mới. Dành thời gian ở văn phòng để đọc qua tài liệu của quý vị – các tài liệu đó có tính ràng buộc về mặt pháp lý.

### □ HOÀN THÀNH

Chúng tôi hiểu rằng quy trình vay lại có vẻ khó khăn, nhưng khi có hướng dẫn và các công cụ phù hợp, quý vị có thể làm theo cách của mình.

Để biết thêm thông tin, mẹo và công cụ về hỗ trợ vay lại, [hãy truy cập MyHome của Freddie Mac](#).