Để giấc mơ Mỹ thành hiện thực

BÙI VĂN PHÚ

Barack Obama khi tranh cử tổng thống năm 2008 đưa ra khẩu hiệu: "*We are the Change*" và được cử tri tín nhiệm. Nhưng từ ngày nhận chức, các chính sách do ông đề xuất đã không đem lại nhiều thay đổi cho nước Mỹ trong gần ba năm qua.

Quan trọng nhất là phát triển kinh tế, tạo công việc. Tuy mức thất nghiệp có giảm xuống 9.1% từ cao điểm hơn 10% trên toàn quốc Hoa Kỳ, nhưng số người không có việc vẫn còn nhiều và kinh tế chưa thoát khỏi suy thoái.

Thị trường địa ốc là cản trở lớn nhất làm kinh tế trì trệ. Lúc này nhiều người Mỹ không còn khả năng mua nhà, dù giá giảm và phân lời vay tiền ngân hàng đã xuống

thấp hơn bao giờ hết. Giá nhà nhiều nơi như ở Pontiac bang Michigan hay Homestead bang Florida đã giảm gần 50% so với năm 2009, trong khi giá trên toàn nước Mỹ giảm một phần ba kể từ khi bong bóng địa ốc vỡ ra 5 năm trước đây.

Hiện nay phân lời cũng đã xuống còn 4% cho khoản nợ 30 năm, thấp hơn nữa cho nợ 15 năm hay 10 năm nhưng điều kiện vay khó hơn. Trước hết là phải có việc làm với mức lương bằng 3 lần số tiền sẽ trả hàng tháng cho nợ nhà, cần có tiền trả trước ít nhất là 20% giá bán và giấy thuế chứng minh thu nhập ba năm qua.

Nhiều người không thể mua nhà vì đang thất nghiệp. Người có khả năng cũng e dè, chờ đợi, không biết tương lai kinh tế có khá lên không, vì nếu mua được nhà sau đó ít lâu mất việc thì khó trả nợ, có thể cũng bị ngân hàng tịch biên.

Hiện có khoảng 8 triệu căn nhà đã bị ngân hàng lấy lại, riêng California có hơn một triệu. Nếu tính bình quân một căn nhà trị giá 150 nghìn đô-la thì tổng trị giá của khối bất động sản này là 1 nghìn 200 tỉ đô-la coi như đang nằm chết ở đó.

Từ thời cựu Tổng thống George W. Bush đến Tổng thống đương nhiệm Barack Obama, chính phủ đã chi hơn 1 nghìn 500 tỉ đô-la cho những gói kích cầu. Ngân sách này giúp các ngân hàng, công ty sản xuất xe hơi tránh bị khánh tận, giúp sửa chữa cầu đường, xa lộ, giúp người thất nghiệp tiếp tục được hưởng trợ cấp kéo dài có đến hai năm. Số chi đó chỉ giữ cho mức thất nghiệp không cao hơn chứ chưa tạo được nhiều việc làm.

Giá nhà ở Mỹ đã xuống một phần ba từ khi bong bóng địa ốc vỡ. ***(ảnh BVPhú)***

Bốn năm đã qua kinh tế vẫn còn trì trệ, số người không thể trả nổi nợ nhà có nguy cơ gia tăng vì còn nhiều căn trong tình trạng "underwater" – có nghĩa tổng số tiền còn nợ cao hơn trị giá căn nhà - mà chủ có thể vất đi cho rảnh nợ. Để giữ cho thị trường địa ốc không tồi tệ hơn, chính quyền Obama đã có chính sách giúp tái cấu trúc khoản nợ với điều kiện dễ dàng hơn và trong năm qua có khoảng 900 nghìn, trong số hơn hai triệu chủ nhà gặp khó khăn, được nhà băng cho tái cấu trúc nợ, giảm số tiền trả hàng tháng xuống. Con số 900 nghìn đó chưa đủ đưa thị ▶

Biểu tình đòi việc làm ở Oakland trong phong trào Chiếm Phố Wall. (ảnh BVPhú)

▶ trường địa ốc ra khỏi khủng hoảng nên hôm 24.10 Tổng thống Obama, từ thành phố Las Vegas, lại kí sắc lệnh mới nới lỏng thêm điều kiện với hy vọng giúp một triệu chủ nhà nữa có cơ hội tái cấu trúc nợ.

Giá nhà ở nhiều khu vực trên nước Mỹ vẫn còn nóng, tuy đã giảm nhiều sau khi vỡ bóng. Las Vegas những năm đầu thập niên 2000 được coi là thành phố phát triển nhanh nhất với dân số tăng và nhiều nhà mới được xây cất. Nay thì đang suy thoái cực nhanh. Theo số liệu của National Association of Realtors giá bán trung vị ở vùng này trong năm 2010 là 138 nghìn đô-la, so với năm 2008 là 220,500 và xuống còn 126,200 trong năm nay, tức đã giảm 43%.

Tucson ở Arizona cũng bị ảnh hưởng xấu tương tự với giá bán trung vị từ 204,300 đô-la xuống còn 156,600, giảm 23%.

Ở California, khu vực San Jose giá bán trong năm 2010 là 602 nghìn, giảm 10% so với năm 2008. Còn giá ở vùng Los Angeles, Long Beach, Santa Ana trong năm 2010 là 317 nghìn, xuống 21%.

Những nhà làm chính sách kinh tế, đầu tư có những cách nhìn khác nhau về địa ốc: khôi phục được thị trường nhà thì nền kinh tế sẽ theo đó đi lên; hay tạo ra được nhiều công việc, giảm mức thất nghiệp thì người dân sẽ có thể mua nhà trở lại, giải quyết số nhà tồn đọng để đẩy kinh tế lên. Đến nay chưa có hướng giải quyết rõ ràng và còn đang có nhiều tranh cãi giữa quốc hội và hành pháp để tìm ra giải pháp.

Có chính trị gia đề nghị chính phủ bỏ tiền mua lại những khu nhà bỏ hoang, giật sập đi làm thành công viên, giúp hạ số nhà cần bán trong thị trường.

Có đề nghị nhằm thu hút người nước ngoài vào mua nhà ở Mỹ. Theo báo Wall Street Journal, Thượng nghị sĩ Charles Schumer thuộc đảng Dân chủ và Thượng nghị sĩ Mike Lee của Cộng hoà đang sửa soạn đưa ra một hướng giúp giải quyết bằng cách cho vi-sa thường trú những ai bỏ ra 500 nghìn đô-la đầu tư vào địa ốc Hoa Kỳ. Số tiền đó dùng mua một căn nhà để ở; hay mua hai căn, mỗi căn giá

250 nghìn, một để ở, một cho thuê. Đề nghị đó được lồng trong một dự luật về di trú sẽ được đưa ra quốc hội thảo luận và biểu quyết.

Bài báo cũng đưa tin số người ngoại quốc mua nhà ở miền nam California, nam Florida và ở bang Arizona đã tăng lên đáng kể trong vài năm qua, chủ yếu là người Hoa và người Canada.

Theo quan sát riêng, trong số người ngoại quốc đã mua nhà ở Mỹ cũng có những người từ Việt Nam vì từ khi quan hệ Hoa Kỳ và Việt Nam mở ra vào năm 1995, trong hơn một thập niên qua số du sinh và du khách đến Hoa Kỳ từ Việt Nam tăng mỗi năm. Nhiều du sinh thay vì thuê nhà ở, gia đình đã mua nhà.

Trong những cuộc biểu tình Chiếm Phố Wall gần đây có một biển chữ ghi: "I live in America, but I don't have a dream" cho thấy tình hình kinh tế hiện không sáng sủa lắm cho người Mỹ với giấc mơ – American Dream - là có công việc và làm chủ một căn nhà.

Mười năm trước trên truyền thông Mỹ cũng như Việt có quảng cáo rất hấp dẫn mời gọi người mua: mua nhà không cần tiền đặt cọc, không cần chứng minh thu nhập, làm giấy nợ không tốn lệ phí. Chọn được một căn nhà, chừng hai tháng sau là chuyển nhượng xong, giấy tờ làm chủ cầm trong tay, kèm theo giấy nợ thường là 30 năm. Với điều kiện mua nhà dễ dàng như thế, hỏi ai chẳng muốn biến giấc mơ Mỹ thành hiện thực. Khi bong bóng nhà đất vỡ, nhiều người tỉnh mộng mới thấy thực tế đầy khó khăn trước mặt.

Nếu đề xuất của hai Thượng nghị sĩ Charles Schumer và Mike Lee được thông qua, nhiều người ngoại quốc sẽ vào Mỹ mua nhà. Đã đến lúc người Mỹ cần người nước ngoài giúp cho giấc mơ của họ trở thành hiện thực.