

NEWSLETTER

NOWE PRAWO RYNKU NIERUCHOMOŚCI KTÓRE BUDZI OBAWY

Nowe prawo, które ma zaistnieć 30-go września wydane przez Arizońskie Prawo Ustawodawcze chce ustanowić właścicieli domów inwestycyjnych odpowiedzialnymi za tysiące dolarów za domy stracone w foreclosure.

Poprawka została już wniesiona do stanowego prawa na temat foreclosure homes, aby chronić małe banki spółdzielcze (community banks) przed ludźmi, którzy kupują spekulatywnie nowe domy, których nie są w stanie sprzedać z zyskiem.

Ale wpływ tej ustawy będzie miał o wiele większy impakt. Niektórzy właściciele domów, które są w procesie foreclosure będą odpowiedzialni za różnicę pomiędzy sumą ich pożyczki a tym co ich pożyczkodawca może odzyskać ze sprzedaży tegoż domu. Na dzisiejszym rynku różnica taka z reguły wynosi ponad \$100,000 na typowym domu w Arizonie w procesie foreclosure.

Lobbyści rynku nieruchomości oraz adwokaci próbują powstrzymać to prawo, ale banki są bardzo agresywne w tej kwestii i mocno napierają aby prawo to przeszło do końca września 2009.

Nowe prawo ustawodawcze dotknie każdego Arizońskiego właściciela z domem w foreclosure, który nie mieszkał w tym że domu przez minimum 6 miesięcy. W tym wypadku będą to osoby takie jak: właściciele domów do wynajęcia, właściciele posiadający dwa domy lub inwestorzy którzy zakupili domy w nadziei na szybką sprzedaż i duży zarobek. Kiedy dom zostanie sprzedany w foreclosure, właściciel takiego domu będzie musiał spłacić pozostającą część pożyczki (po odjęciu dochodów ze sprzedaży domu). W tej chwili właściciele z Arizony, włączając w to inwestorów, którzy stracili dom w foreclosure biorą na siebie ogromny cios na ich historii kredytowej, ale nie są zobowiązani do zapłaty różnicy pożyczki dla pożyczkodawcy – banku.

Nowe prawo nie ma mocy retroaktywnej, ale Ci którzy w obecnej chwili ubolewają się z foreclosue mogą być dotknięci nową ustawą jeśli pożyczkodawca (bank) nie przejmie domu przed 30-tym września. Banki nie będą chciały modyfikować pożyczek i doprowadzi to do większej liczby domów które będą odebrane w procesie foreclosure. W Phoenix gdzie przeciętnie wartość domów spadła o 45% a domy w foreclosure są na najwyższym poziomie, przewiduje się że sumy te osiągną miliony dolarów.

Według nowego prawa pożyczkodawca będzie mógł wejść na dochody z pracy właścicieli tych że domów oraz majątku prywatnego aby odzyskać należne pieniądze. Jeśli to prawo się nie zmieni, może to doprowadzić do bardzo wielu bankructw w przyszłym roku, gdyż będzie to jedyne wyjście dla wielu osób.

Renee Kolodziej, CPA