



**真诚对待
耐心专业**

电话: 571-267-0327
14526 Lee Road, Suite 100 Chantilly, Virginia 20151

维州全职房地产经纪人

沈黎晨

Kevin Shen

我们的宗旨:
客户受益是我们最欣慰的
客户满意是我们最骄傲的

1-202

邮箱: sLszj@hotmail.com

抵押贷款危机促使美国对借款人权衡

随着一波美国抵押贷款借款人有望从每月还款中寻求延期,监管机构正在为现实,他们可能必须在规定谁有资格获得减免方面采取更严格的规定。

国会上周通过的2.2万亿美元刺激措施加剧了当前局势带动的宽容请求的可能激增。立法规定,受到大流行对经济的破坏性影响而受到伤害的房主可能会延迟数月的付款。

但是,立法者几乎没有给借款人带来负担,禁止抵押贷款服务商要求提供证明有困难的证据。相反,消费者只需要证明自己正在苦苦挣扎。

广泛滥用?

预期借款人会扣留款项时可能会造成混乱,斗争甚至是广泛的滥用,因此代理机构试图澄清这种中断仅适用于真正需要这种中断的人。知情人士说,联邦住房金融局和住房与城市发展部的官员正

在讨论是否发布有关谁有资格的指导。

知情人士说,监管机构可以采取其他步骤来明确痛苦必须是合法的,例如要求提供证据证明借款人实际上已经失去了工作,因为讨论是私下的,他们要求匿名。知情人士说,政府监管机构希望在采取更积极的步骤来澄清谁可以申请之前,先看看有多少消费者寻求宽容。

FHFA 发言人拉斐尔·威廉姆斯(Raphael Williams)表示,该机构将刺激经济法解释为要求消费者必须失去工作或收入才能获得宽容。

HUD 主任本·卡森(Ben Carson)在一封电子邮件声明中说,抵押贷款救济“针对那些因当前局势造成的经济困难而无法付款的人”。他说:“如果人们处在可以按时偿还抵押贷款或租金的情况下,他们应该这样做。”

拖欠波

据FHFA称,截至4月1日,大约有30万名抵押贷款得到房地美和房地美支持的借款人已申请宽容。

随着账单到期,预计在接下来的几周内问题将会变得更加严重。在过去两周中有创纪录的一千万人申请失业救济后,抵押贷款人已经在为历史上最大的拖欠贷款做准备。还不清楚危机将持续多久。

穆迪分析(Moody's Analytics)首席经济学家马克·赞迪(Mark Zandi)估计,如果美国经济在整个夏季或更长时间内保持封闭,多达30%的美国人拥有住房贷款(约1500万个家庭)可以停止支付。

非银行痛

提供抵押服务的非银行可能会受到重创,因为即使借款人停止付款,它们仍然有义务向与住房贷款挂钩的债券中的投资者分配每月还款额。结果,服务业者正在为

流动性短缺做好准备。

FHFA 董事马克·卡拉布里亚(Mark Calabria)上周在彭博电视台接受采访时表示,支持10万亿美元住房市场约一半的抵押贷款巨头房地美和房地美可能会因拖欠的付款堆积而拖欠账款。卡拉布里亚的代理机构负责监管房地美和房地美,房地美和房地美自2008年金融危机以来一直在政府的控制之下。

根据刺激性立法,由政府机构(例如联邦住房管理局和退伍军人事务部)提供贷款保险的借款人将有资格获得宽容。抵押贷款由房地美和房地美支持的消费者也有资格跳过付款。

谁有资格?

如果借款人能够证明与病毒相关的经济压力,他们将有资格获得60天的宽容。救济可以延长30天,最多四次。

尽管大多数新计划旨在帮助

房主,但政府也在努力帮助租房者。FHFA已向美国房东提供抵押宽容,以换取在房客无法付款的情况下暂停驱逐房客的行为。

拥有联邦政府支持的贷款的商业借款人可能会跳过至少30天的付款,并可能最多再延长60天。与个人消费者不同,企业将不得记录财务困难,并且如果他们错过抵押贷款付款,将被禁止驱逐租户。

帮助房客

官员们也正在考虑采取进一步措施来帮助房客,他们警告说,随着危机的持续下去,这可能会导致住房市场进一步动荡。

知情人士说,由于白宫正在考虑第四轮刺激措施,它正在考虑住房中介机构的建议,包括通过现有的州补助金和优惠券计划提供帮助,以帮助租房者留在自己的住所。知情人士说,谈判仍处于初期阶段,并且有可能改变,因为谈判是私人的,他们要求不透露姓名。

花旗集团从大规模AAA CLO交易中获利1亿美元

花旗集团(Citigroup Inc.)赚了超过1亿美元,交易的是最高评级的抵押贷款债务,原因是市场动荡促使需要流动性的资产管理公司以大幅折价出售证券。

据知情人士称,花旗集团于3月下旬以约90美分的价格从PGIM手中购入了约20亿美元的AAA级CLO债券。PGIM是Prudential Financial Inc.的投资管理业务。知情人士说,后来随着价格回升,该银行得以将它们出售至接近面值。

华尔街精明的交易员已经在寻找便宜货,因为当前局势加剧了信贷市场上的重大价格混乱。Eldridge Industries的Todd Boehly一直在寻找其他人被迫出售的更高级别的CLO债务,而包括Highbridge Capital Management和Varde Partners在内的投资者正准备利用动荡的市场筹集资金。

知情人士说,花旗集团的交易为PGIM提供了流动性。最近几周,其他卖家已使用AAA债券来增加资本,从而将利差推至金融危机以来的最高水平。仅靠杠杆贷款的债券价格就暴跌,利差仅一天之内就几乎翻了一番,达到500个基点。由于美联储采取措施保持信贷在美国经济中的流通,利差迅速回升,买家随后浮出水面购买了这笔已被清算的债务。

花旗集团的交易也应运而生,因为市场广泛预期银行将通过另一种旨在防止信贷冻结的资源,即主要交易商信贷工具,使用合格的AAA级CLO作为抵押。

PDCF紧急贷款计划向一级交易商提供隔夜和定期资金,以换取合格的抵押品,其中还包括商业抵押贷款支持证券和具有相同最高评级的抵押债务。

波动性消失后 历史性的低收益率重回视线

美国国债市场可能已经从最疯狂的波动中稳定下来,但是现在说威胁将上个月收益率降至历史低位的可怕交易还为时过早。

中央银行采取紧急行动来平息金融市场,比2009年以来的任何时候都更快地压息了利率波动。但是,投资者并不希望这意味着政府债券涨势的终结。在美国,大流行病的根源可能要持续数周,甚至更长的时间,而且这种疾病正在摧毁几代人中最强大的劳动力市场,在过去的两周中,有超过一千万的美国人申请失业救济。预计本周将再增加500万份申请。

10年期国债收益率为0.59%,仅是有史以来最低的每周收盘价。美国银行和BMO资本市场的策略师均表示,该行可能准备重新测试其3月9日创下的历史低点0.31%。有大量的市场力量倾向于降低收益率,关闭企业的经济破坏才刚刚开始显现,库存仍在暴跌,美联储每周都在吞并数千亿美元的国债,作为刺激措施的一部分。

摩根士丹利投资管理全球固定收益首席投资官迈克尔·库什马(Michael Kushma)表示:“我还不能说这个市场被高估了,因为世界上最大的买家对他们有无限的胃口。”“我们的观点不会阻碍。”

话虽如此,根据彭博巴克莱指数,库什马(Kushma)和包括太平洋投资管理公司在内的资金管理人不会在美国国债中占据更大的位置。美国国债今年截至4月2日的收益已超过8%。一篮子最长期限的债券赚了大约24%。高质量公司债券市场的反弹使一些投资者对这些证券的吸引力大于对政府债券的吸引力。

负收益桩



仍然普遍持有一种观点,即至少在美联储维持其政策利率降至零以下的阻力下,美国国债可能会避免加入世界上约10万亿美元的负收益债券。BMO和美国银行认为,十年期国库券的利率位于美联储0-0.25%的目标利率附近。

毕竟,随着美国财政部增加借贷来支付2万亿美元的经济救济计划,市场仍然不得承受供应的猛烈冲击。预期的供应激增将从本周开始,将拍卖比上个月更大的三年期,十年期和三十年期证券,美联储继续缩减其所购买国债的每日量。它将每天购买500亿美元,低于上周末的600亿美元。

全球央行的综合火力训练有素,使长期利率保持较低水平,投资者可能不会对供应膨胀的情况感到畏缩。美联储的无限制资产购买计划已经使其资产负债表膨胀至接近6万亿美元的创纪录水平。

库什马估计,由恐惧引起的反弹可能使十年期的涨幅降至目前水平(目前约为1.2%)的一半,而十年期的跌幅可能约为目前水平的

一半。社会疏散指令只是在美国的某些地区才开始生效,并且在已经实施的地方,没有迹象表明它们很快就会被取消。

T. Rowe Price Associates Inc.的多部门投资组合专家克里斯·狄龙(Chris Dillon)表示,他对局势在美国的传播速度的关注超过了未来几周的任何经济数据。

看什么

本周的经济数据包括有关通货膨胀的报告,但重点将在于周四公布截至4月4日当周的失业救济人数数据。这是日历:

- 4月7日: JOLTS 职位空缺; 消费信贷
- 4月8日: MBA 抵押贷款申请; FOMC 会议纪要
- 4月9日: 生产者价格; 失业申请; 彭博社消费者的舒适度; 批发库存/贸易销售; 密歇根大学
- 4月10日: 居民消费价格; 实际平均收入; 每月预算表
- 克利夫兰联储主席洛雷塔·梅斯特(Loretta Mester)于4月10日举行了一次虚拟经济论坛

