



Samson Properties 维州全职房地产经纪
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
 电话：571-267-0327
 14526 Lee Road, Suite 100 Chantilly, Virginia 20151
 邮箱：sLszj@hotmail.com

房利美抵押贷款逃脱计划 面临抵押贷款混乱崩溃的风险

房利美和房地美面临着强劲的逆风，因为当前局势已经在抵押市场上蔓延开来，这使特朗普政府计划很快将其从美国的控制中解放出来。

这些支持约5万亿美元抵押的公司可能不得不拨出巨额资金来支付住房贷款恶化的风险。由于数百万借款人延迟每月还款，非银行抵押服务商遭受的痛苦也可能使他们遭受重创。同时，美国房屋市场的前景黯淡。这是推动房利美和房地美利润增长的动力。

当本周晚些时候公布第一季度业绩时，华尔街将首先观察当前局势对房利美和房地美的影响。分析师称，收入疲软或有关抵押贷款混乱程度的令人鼓舞的消息将是白宫的挫折。政府官员和监管机构一再表示，房利美和房地美需要坚实的财务状况和健康的美国经济，才能最终从投资者那里筹集数百亿美元，以使它们能够在政府的控制范围之外生存。

Cowen&Co 的分析师 Jaret Seiberg 表示：“这场危机打破了人们希望迅速退出音乐保护区的希望。如果对其损失或资本的了解不多，就很难想象市场会提供1000亿美元的新鲜资金。他们将需要增加资金。”

股价暴跌

自2月底以来，房利美和房地美的股价已经下跌了30%以上，这表明投资者担心他

们在当前局势期间的表现如何。房地美(Freddie)于周四报告业绩，其次是房利美(Fannie)。

上一次金融危机以来，公司的命运是主要未解决的问题，当时，纳税人在2008年通过救助将其救出，而美国则将其置于保护之下。联邦住房金融局局长马克·卡拉布里亚(Mark Calabria)，房利美和房地美(Freddie)的监管机构属于共和党人，他们渴望释放他们以缩小政府在住房方面的作用。

其他感兴趣的各方包括对冲基金，这些对冲基金拥有数十亿美元的房利美和房地美股票，并一直在游说政府几年来释放这两家公司。甚至在当前局势爆发之前，这些基金就担心唐纳德·特朗普总统可能会连任失败，而民主党的继任者将把结束保护主义的计划搁置一旁。

重要角色

房利美和房地美对房地产市场至关重要，因为它们可以随时提供融资，并使抵押贷款负担得起。他们这样做是通过从贷方购买贷款，然后将其打包成数亿美元的政府担保债券，再出售给投资者。

如果看起来借款人可能拖欠抵押贷款，房利美和房地美必须预留准备金以弥补潜在损失。贷款违约的情况可能不会像公司预期的那样严重，从而允许他们下线释放准备金。但是在短期内，房利美和房地美的财

务业绩将受到打击。

尽管房利美和房地美在2017年被允许保留少量资本，但联邦住房金融管理局和财政部直到去年卡拉布里亚宣誓就职后才允许他们真正开始建立这些缓冲区。截至2019年底，房利美拥有146亿美元的资本，以防止亏损，而房地美拥有91亿美元。

如果损失超过这些缓冲或如果公司无法为借款人跳过的付款提供资金，那么未来几个月，房利美和房地美可能需要从财政部注资的风险正在上升。

“更依赖”

B. Riley FBR 说，如果发生这种情况，对冲基金释放房利美和房地美的首选方法(即所谓的“重述和释放”，即政府允许公司建立资本然后终止保护组织的方法)变得更加困难。分析师Randy Binner。

宾纳说：“从政治上讲，抽签将无法回顾和释放。”本纳将房利美和房地美降级为下个月的“卖出”评级。“平局与释放他们相反。这意味着他们更加依赖政府。”

在当前局势阻止美国经济增长之前，卡拉布里亚曾预测，到2021年中期，房利美和房地美可能准备退出美国的控制，并通过大量出售股票寻求新投资者的现金注入。

卡拉布里亚在4月10日的一次采访中表示，假设经济在6月开放，两家公司可以承受当前局势的影响以及借贷者延迟抵押贷

款支付的数量增加。但他说，如果放缓趋势持续下去，FHFA可能不得不采取其他措施。卡拉布里亚补充说，FHFA并不期望房利美和房地美此时需要从财政部中提款。

忍耐力上升

国会在上个月批准的2万亿美元刺激计划中，允许房主将抵押贷款付款最多推迟一年。根据抵押银行家协会的数据，截至4月19日，由房利美和房地美支持的抵押贷款的忍受率已上升至5.46%。

KBW 分析师 Bose George 表示，如果该比例达到10%，房利美和房地美可能会陷入困境。这是因为非银行服务业者每月从借款人那里收取款项，然后将资金转移给拥有抵押债券的投资者，否则将面临很高的破产风险。如果发生这种情况，房利美和房地美将不得不将服务权转让给其他公司，这最终可能使他们付出金钱。

Compass Point 分析师艾萨克·博尔坦斯基(Isaac Boltansky)认为，即使当前局势拖延了终止音乐保护的努力，这也有助于证明应该释放房利美和房地美，因为这是建立资本缓冲的最佳方法。

他说：“这实际上加强了关于房利美和房地美将从更多私人资本中受益的论点。”“这个故事不会在今年结束，但是再一次不会结束。结束GSE音乐保护团的道路总是漫长而曲折。”

房租又要到期了 拖欠的房租让房东们忧心忡忡

流行病带来的经济影响日益加剧，加剧了公寓房东担心更多租户将难以支付租金的担忧，即使大多数人都设法拿出了4月份的钱。

房地产研究公司 Green Street Advisors 的高级分析师 John Pawlowski 说：“5月1日将是一个更大的分水岭。”“想想什么时候失业开始加速。”

根据全国多户住房委员会(National Multifamily Housing Council)的统计，在公寓行业的贸易组织中，只有69%的房客在4月的第一周支付了全部或部分款项。到4月26日，这一数字已攀升至近92%。

尽管对4月份的可怕预测大多是错误的，但很少有人看到房客或业主面临的压力有所减轻。贷款忍耐，扩大的失业救济金和其他旨在减轻打击的政府计划只会走到现在。

级联的损害可能给整个行业带来麻烦，包括从拥有少量房产的夫妻业主到拥有国家投资组合的大型公司。不管是否有钱进来，抵押，公用事业和财产税都必须缴纳。

“我们很紧张”

到目前为止，包括 Equity Residential 和 Camden Property Trust 在内的大型公寓房东都报告了大量的收藏品，从而导致分析师预测他们的住房状况将比小型业主更好。

许多因素将影响人们是否或何时能够在5月份进行租金-从失业的时间到租户是否已从联邦政府获得刺激检查或州失业津贴。

NMHC 总裁道格·比比(Doug Bibby)表示，即使在纽约和加利福尼亚等高成本地

区，援助也不够。

“我们很紧张，”毕比说。“唯一的缓解因素是直接支付给家庭，个人和儿童的款项，以及即将出现的失业支票-以及零星出现的失业支票。”

房东 Avanth Capital Management 的首席执行官达里尔·卡特(Daryl Carter)预计，该公司从加利福尼亚到佛罗里达的大约10,000个单位的租房者将在4月苦苦挣扎，并给予他们10%的折扣。

即使这样，他仍准备处理多达一千个修改租金的请求。最后，只有不到50名居民要求救济。他准备下个月有所作为。

卡特说：“我们有在餐厅和酒店工作的居民，”卡特说，他的公司平均月租金约为1200美元。“我们可能会看到更大的影响。”

已经落后

一些房客已经落后了。31岁的克里斯·戴维斯(Chris Davis)在三月份使用退税来帮助支付账单。然后，上个月下旬，他女儿生病后不得不进行自我检疫。错过了超过两个星期的工作，这意味着他无法为家人在马里兰州东北的两居室公寓支付785美元的4月租金。

他已经在卡车洗车场上工作了一个多星期，但是要赶上将会很艰难，更不用说付5月份的钱了。他说，截至周六，他尚未从政府直接付款，这部分是由于他没有银行帐户。

他说：“我现在所依赖的是获得刺激检查。”“那是唯一让我摆脱困境的东西。”

其他房客无法申请政府补助。一名布

鲁克林妇女因移民身份而要求不使用她的名字，最近她失去了家庭保健助手的工作。因为没有证件，所以她无法失业，并且担心自己会花掉一些微薄的积蓄，试图为家人的一间半卧室的公寓支付1,700美元的租金。

租金罢工

她计划在下个月暂缓租金，并参加一次罢工，向州长安德鲁·库莫(Andrew Cuomo)施加压力，要求在当前局势期间宽恕每月付款。她说，在危机结束之际陷入巨额的滞纳金账单是站不住脚的。

她说：“我不想破产。”“我们从哪里得到钱?”

对于明尼阿波利斯的小业主布鲁斯·布鲁纳(Bruce Brunner)来说，竞争的路线要少一些：与租户逐案合作，找到每个人都能负担得起的解决方案。他说，最近几周，几乎所有租户都能够付款，因为他们仍然有工作或能够失业。

尽管如此，他还是很灵活。他的一处房产的租户最近写信说，他们正在努力寻找第四位室友，部分原因是其中一位室友感染了这种局势。布鲁纳没有要求全额租金，而是表示将差额与房客分摊。

布鲁纳说：“这些都不是脑外科手术。”我们是“只是每天人们互相帮助。”

