美国的再融资和抵押贷款时代的拖欠率飙升

由于富裕的借款人利用创纪录的低利率，而长期的失业将严重的违约率推高至2010年以来的最高水平，美国抵押贷款市场显示出赢家和输家之间的差距正在扩大。

根据行业追踪机构布莱克·奈特(Black Knight)的数据，7月下旬至少有90天，大约有225万抵押贷款，比大流行前的水平增加了450%，是自全球金融危机以来的最高水平。

同时，第二季度的新抵押贷款创纪录地达到了1.1万亿美元。7月，30年期房屋贷款利率历史上首次跌破3%，使更多的房屋拥有抵押贷款能力的人每月可节省数百美元。

Black Knight数据和分析总裁Ben Graboske表示，仍有近1800万拥有良好信用和至少20%股权的房主通过再融资将目前利率降低至少0.75%。

他在周二的一份声明中说："我们预计接近创纪录的低利率将继续提振市场。"

不断变化的趋势表明，政府干预如何帮助许多经济上有保障的家庭，而随着大流行继续打击美国经济，更加脆弱的家庭面临着越来越多的房屋所有权威胁。

美联储的数据显示，第一季度，房地产总额为30.3万亿美元，占美国家庭总财富的24%。

宾夕法尼亚大学沃顿商学院房地产与金融学教授苏珊·瓦赫特(Susan Wachter)表示："这笔钱花在了家里，受过大学教育的人仍在工作，但人们失业的痛苦却正在显现。""Covid-19将推动本已很高的收入不平等差距和实际上的财富不平等加剧，这更加极端。"

劳工部上周报告说，虽然失业率在8月份降至8.4%，但在大流行中仍失去了1100万个工作。每周600美元的失业者的补充福利金已于7月到期，国会在后续援助计划方面陷入僵局。

尽管公共卫生措施限制了房屋展示，评估和当面文件签名，但新抵押贷款的发放量还是出现季度性增长。在此期间，再融资约占新住房贷款的70%。

如果按3%的利率计算，每月本金和利息支付为40万美元，则为1,686美元，而按利率为4%，则为1,910美元-每年可节省2,688美元。房地美(Freddie Mac)表示，上周的30年平均抵押贷款利率为2.93%。

越来越多具有再融资能力的借款人正在利用自己的股权来获取现金。第二季度通过现金再融资利用了约445亿美元的股本，为十多年来最高。

7月份违约率上升最大的市场是迈阿密，拉斯维加斯，奥兰多，纽约和新奥尔良。

上周忍受房主的数量继续下降，与5月的峰值相比下降了100万。但布莱克奈特在9月4日的报告中说，但是7月31日额外失业救济金的到期意味着本月"可能会提供真正的考验"。拥有更少净资产和较低信贷质量的房主进入宽容计划的可能性是原来的两倍。

上周，美国联邦住房管理局和退伍军人事务部的贷款约占11.5%，而房利美和房地美的借款人则拥有5.1%的贷款，他们的房屋拥有更好的信用和更多的股权。

Samson Properties
维州全职房地产经纪人
沈黎晨
Kevin Shen
真诚对待
耐心专业

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
电话：571-267-0327
14526 Lee Road, Suite 100 Chantilly, Virginia 20151
邮箱：sLszj@hotmail.com

人口外流郊区房屋合同成倍涨 纽约到底是不是"鬼城"？

最近，似乎许多人都认定纽约市会衰落，还因此出现外流，并预测在疫情结束后郊区的平静将取代大都市的喧嚣。从许多方面来看，这些说法都是正确的，但是来自三州地区的房地产专业人士认为，纽约市的人口外流是暂时而复杂的。

据abc报道，GS Data Services的创始人加勒特·德瑞安（Garrett Derderian）表示："曼哈顿的住房市场受到了特别严重的打击。"他补充说，由于潜在买家仍对在该市购买房地产持谨慎态度，康斗公寓合同数量下降了34%，合作公寓下降了33%，小型家庭住宅下降了11%。

同时，在康涅狄格州格林威治，签订的合同数量比去年同期增长了186%。德瑞安说，在汉普顿，合同上涨了104%，在威彻斯特，中介们也看到了更多交易，尽管市场可能已经达到顶峰。

随着纽约市在2020年8月29日进行第四阶段的重新开放，住在上东区的富人们开始搬走。

康涅狄格州指南针房产公司的经纪人雅士明·劳埃德（Yashmin Lloyds）说，虽然格林威治市场是十年来最强劲的市场，但是这一切都是"临时的"，而且由于所有需求，房地产经纪人实际上已经没库存了。市场上没有空置公寓，而且待出售的大多数房屋都属于豪宅。

对于都市区的房地产经纪人来说，郊区的房市繁荣是一个危险的信号，但这并不意味着它是永久的。

曼哈顿经纪人兼投资者克里斯·冈田克也（Chris Okada）说："每个人都感到害怕。许多大型房产的业主都非常紧张。"我的意思是，上东区是个鬼城。到处都有搬家卡车在移动……但是我们充满希望。"

他说："当人们谈论纽约市外流时，他们在谈论曼哈顿。""但他们忘记了布碌仑，皇后区和史坦顿岛的人口，当地人由于家庭、工作，因情况不同而根本不会搬家。"

指南针房产公司在布碌仑的中介林赛·巴顿·巴瑞特（Lindsay Barton Barrett）说，在大流行的最初几个月里，许多纽约人都去了父母或亲戚的第二个家，并在通常不活跃的社区里走动。避暑小镇在夏季之前就开始活跃了，郊区吸引了很多人，但市区仍然关闭。她表示："这暂时改变了市场，但从根本上来说没有。"

德瑞安说，目前，汉普顿是三州地区最强劲的豪宅市场，房价在3-5百万美元之间的房屋销量增长259%，价格在10-20百万美元之间的房屋销售增长150%。但是，其中许多购房者也在市区拥有房地产，只是同时在郊区投资，因为他们意识到周末他们想要更多的空间和更好的居住条件。

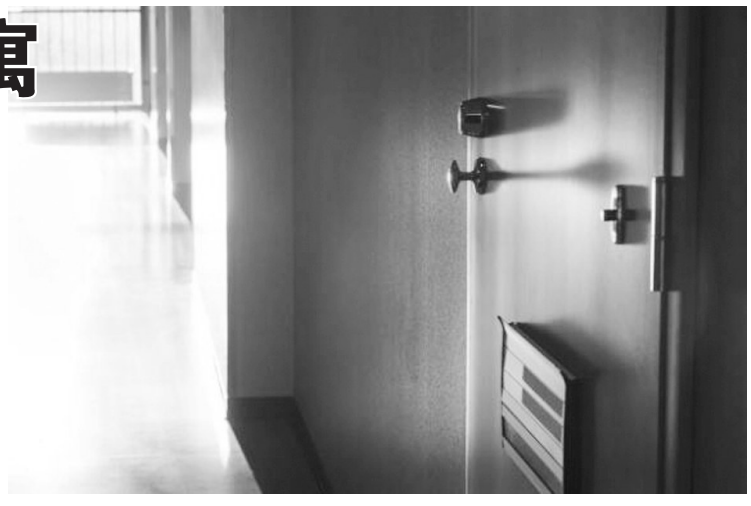
其他房地产专业人士将当前的纽约市住房市场视为投资和出售郊区的机会。

位于汉普顿的房产集团Corcoran Group的经纪人杰奎琳·特雷斯（Jacqueline Trelease）确实相信纽约有大批外流，但在她眼中，这是一件好事。

她说："汉普顿的学校入学人数下降了很多年，企业和餐馆在淡季中难以生存。""我认为外流给其他地方注入了生机和活力。全年居住与夏季是不同的氛围。应该将其视为一件好事，而且可能意味着大家会长久地远程工作。"

她今年的租客中，大约有一半选择留在汉普顿而不是重返旧地。

6个危险信号表明你租错了公寓



寻找合适的公寓进行出租可能是一个耗时，压力大的过程。当您预算有限或希望在存货有限的地区租房时，尤其如此。但是，在将自己锁定为租约之前，您无法摆脱，重要的是要认识到交易过程中出现不好交易的迹象。这里有一些危险信号，应该说服您不要签署公寓租赁。

1.租金似乎太高了，难以置信

在任何给定的住房市场中，都有很多东西可以找到。但是，如果您正在寻找一间标价远低于该空间平均租金的公寓，那么很有可能出现了一些情况。可能是所讨论的公寓与嘈杂的酒吧或餐厅相邻或在其上方，状况不佳或存在特殊问题，例如发霉。在同意居住之前，请仔细检查该公寓。否则，在说完一切之后，您可能会遇到非常糟糕的交易。

2.房东不进行信用检查

房东通常会彻底审查房客是有原因的-他们想确保自己将房租租给愿意按时付款并尊重相关空间的人。如果您的房东不进行信用检查或要求您提供参考，则可能意味着他或她根本不在乎谁在签租约-这意味着该公寓不是可出租的优质公寓和/或房东不履行其他职责。

另一件事：如果您的房东没有对您进行检查，则意味着他或她没有对可能与您共享建筑物的其他租户进行检查。这可能会使一些非常吵杂，不体贴的邻居。而且，缺乏经验可能会导致房东态度松懈。一方面，这可能会降低租金。另一方面，这可能意味着您的房东在其他方面会变得松懈或无能，例如进行维修或解决出现的房客问题。

3.房东沟通不好

空缺是房东的最大敌人，因此，当您在预约约会以查看开放式公寓或签署租约的过程中，您会希望准房东能够迅速做出反应。如果他或她不这样做，则表明一旦生活在该空间中，您很可能会成为无线电沉默的受害者，这不是一件好事。

4.房屋被取消抵押

房东试图租用被取消抵押品赎回权的房屋并不少见。如果这发生在您身上，则取决于您的住所，您可能会被迫撤离房屋中租，这将使您无处可住，并且麻烦重重。在签署租约之前，请确保有关房屋没有针对房屋的任何通知或诉讼。您可以通过致电该家所在县的县办公室来获取此信息。Zillow之类的网站也有止赎数据，因此值得插入您正在考虑租用的房屋的地址，并查看弹出的信息。

5.您无法在签订租约之前查看该物业

在同意居住之前，真正看到您要租用的房屋并非没有道理。如果您对列出的公寓感兴趣，但房东在签署租约之前很难或根本无法亲自查看该空间，那么请在签署之前先想一想-很有可能这套公寓有明显的错误，特别是如果您谈论的是一个只有几个单元的小型建筑物。

现在有时候，房东可能正与一个麻烦的房客纠缠不清，使您难以展示您想要的公寓。但是在这种情况下，您的房东应该能够向您展示一个可比较的单元，并在您的租赁协议中写明您的单元将遵守建筑物的标准。如果那没有发生，则将其视为危险信号。

6.房东居住在很远的地方，没有现场的超级或附近管理公司

您永远不知道一旦住在那儿，什么时候公寓可能会出现问题。您的淋浴器可能开始漏水或无法排水。您的热量可能会停止工作，或者冰箱可能会损坏。在附近没有房东，超级公司或管理公司的情况下，您几乎可以依靠等待额外的时间来解决遇到的问题，而这可能不是您要签署的情况。

按照这些原则，住在遥远地方的房东可能与当地维修人员和承包商没有相同的联系来处理出现的问题。因此，即使该房东试图快速解决问题，他或她也可能不会成功，从而使您处理问题的时间超出了您应有的时间。

您要做的最后一件事是租错房子，一年之内惨遭收租。如果以上任何条件适用于您要租用的房屋，请继续寻找。与申请居住在不良公寓或拥有不良房东的体面公寓中相比，进行公寓狩猎的时间要长一些。