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

当前局势的封锁正在四面八方挤压房地产

并有可能破坏住房和抵押贷款泡沫

最近，房利美(Fannie Mae)和房地美(Freddie Mac)的保存人联邦住房金融管理局(FHFA)将暂停驱逐和丧失抵押品赎回权的禁令延长至今年年底。许多房主松了一口气。

确实，在过去的几个月中，拥有主动宽容的借款人数量有所减少。但这不是乐观的理由。更严重的问题是现在有多少房主欠款。到2020年底，数百万已获得抵押宽容的借款人将在9个月内不支付抵押贷款。

这将对美国住房和抵押贷款市场产生什么影响?让我们从FHA担保的贷款开始。根据HUD的2020年7月“邻里观察”报告，目前800万已抵押抵押贷款中有17%是欠款。该百分比包括有抵押的抵押和无抵押的抵押。重灾区包括纽约市(占27.2%)，迈阿密(占24.4%)和亚特兰大(占21%)。

引起警惕的另一个原因是可以追溯到疯狂泡沫时期的私人无担保(非机构)证券化抵押贷款，至今仍然活跃。这些是数以百万计的次贷和其他非次贷，它们的承销额非常高，很多都是欺诈性的。

在2007年末这一活动的顶峰时期，这些抵押中有超过1000万未偿还，总债务超过2.4万亿美元。直到2018年初，全国范围内所有拖欠债务的借款人中有25%至少五年内未还抵押贷款。在纽约州，新泽西州和华盛顿特区，这一比例超过40%。

请记住，这些极高的拖欠率在当前局势爆发之前就已经存在。根据TCW的最新抵押市场监测报告，自今年3月以来，次级抵押贷款的拖欠率扭转了十年来的下降趋势，7月份攀升至23.7%。其他非泡沫时期的非抵押抵押贷款违约率也大大提高。

据《内部抵押金融》(Inside Mortgage Finance)称，抵押贷款服务商通过提高违约本金和本金利息，减轻了这些无担保抵押贷款支持证券(RMBS)所有者的痛苦。但是在TCW的最新报告中，截至7月底，这些拖欠款项的近三分之一尚未预付给业主。

2010年的《多德-弗兰克法案》(Dodd-Frank)立法试图纠正导致房屋倒塌的问题。它为低质量贷款创建了新标准，这些标准被称为不合格抵押(non-QM)。这些抵押贷款不符合房利美或房地美的承保标准，因此不能得到抵押担保。这些抵押贷款的违约率在当前局势锁定期间飙升，到6月底达到21.3%。

至于房利美，截至6月30日，由他们担保的2030亿美元贷款为忍耐。纽约，佛罗里达和新泽西的忍受率达到两位数。在房利美仍提供的1000亿美元泡沫时代贷款中，有15%是宽容的。在其2020年第二季度的10-Q财务报告中，该机构显示了1,940亿美元的严重拖欠贷款，拖欠了90天以上。

怀疑论者可能会问，为什么我如此担心这些高犯罪率。毕竟，在2008年至2010年崩溃期间，次级抵押贷款的拖欠率要高得多。此外，自2012年以来房价开始回升，价格甚至尚未开始下降。那有什么大不了的?

这是一个公平的问题。显然，价格自2013年以来已经恢复。但是这种恢复是完全人为的。与2010年至2013年之间一样，抵押贷款服务商现在也不愿取消严重拖欠的借款人。

媒体对过去几个月住房市场的强劲复苏感到欣喜若狂。实际上，根据在线经纪商Redfin的数据，7月份美国房屋销售仅比去年同期增长5%。在纽约市，7月份的销售量比2019年7月减少了35%。对纽约而言，更糟糕的是，由于居民继续逃离大苹果的锁定灾难，7月份的上市量猛增了65%。

一个有说服力的数字是在八月份不得不降低要价的购房者所占的百分比。自Redfin开始追踪以来，旧金山的降价幅度最高，为24.5%。与去年同期相比，包括芝加哥，费城和纽约在内的其他主要大都市的降价幅度也有所增加。

丹佛市-几年前全国最热门的市场之一-于八月份领衔全国，有41%的房屋销售商被迫降低要价。另一个前炙手可热的市场-西雅图-佛罗里达州坦帕市是第二高的市场，市场份额为31%。这些都是市场疲软的迹象。

必须理解，当前的住房和抵押贷款混乱是我们从未见过的事情的结果-六个月以来，美国大部分经济都处于停滞状态，而且收效甚微。

现在有多糟?在线公寓经纪人Apartment List每月发布大约4,000个房客和房主的调查。8月初发布的最新调查发现，接受调查的人中有33%在8月的第一周无法支付全额房租或抵押贷款。这比四月份的21%有所增加。进入8月，接受调查的人中有32%的住房账单是前几个月剩余的。对于拖欠抵押贷款的房主，他们中的13%欠款超过2,000美元。

通过将止回赎权的禁令延长至2020年底，FHFA似乎表明它没有准备打开赎回权的闸门。这可能是对的。在大流行仍在我们身边时，他们不愿意让服务人员取消赎回权。然而，与局势相关的死亡和住院治疗在全国近四个月一直在稳步下降。如果这种趋势继续下去，很难看出禁运最严厉的州(包括纽约和加利福尼亚州)如何能够采取更长的钳制措施。

当国家最终解除封锁时会发生什么?首先，大多数主要都会区房地产市场的明显实力，更多是由于活跃房屋挂牌量的下降，而不是低利率。利率下降导致创纪录的再融资。尽管纽约，旧金山和洛杉矶等主要大都市的成千上万的居民已经逃往更绿色，破坏性较小的地区，但房源数量的减少表明大多数人选择不将其房屋推向市场。那将很快改变。它可能已经在纽约市发生。

其次，小型房东遭到封锁的破坏。全国独立业主协会(NAIL)发布的最新调查结果显示，从租户处获得全额租金的受访者比例从2月的83%下降至6月的55%。由于当前局势，几乎有20%的人有空置的出租物业，而60%的人处于财务状况中，可以为租户提供某种付款计划以偿还租金。

请记住，这些小业主在全国范围内至少拥有1500万个物业。许多人甚至在封锁开始之前就处于不稳定的财务状况。除非他们的房客的工作状况得到改善，否则数以百万计的这些投资者可能会被消灭，并被迫将其财产投入市场。吹笛者迟早必须付费。

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。

在进行家庭搜索时请务必考虑到孩子的需求

购买房屋可能是一个复杂的过程。您需要找到一个价格在合理范围内，易于使用且不需要过多维护的物业。

但是，尽管您可能有很多项目需要核对您在家庭方面的个人清单，但是如果您有孩子，或者计划在不久的将来进行检查，那么您还需要考虑一些关键的附加项目好。这是您应该注意的五个。

1.学区

从转售的角度来看，在一个体面的学区买房很重要。但是，如果您有孩子，从教育的角度来看也很重要。幸运的是，有许多在线资源可以帮助您研究学区。充分利用它们，并进行一些挖掘，以了解哪些社区是您家庭的最佳选择。而且，如果您愿意为其他福利而牺牲在学校附近的生活，例如腾出更多钱财，请准备在预算中增加私立学校的费用。(您可能不需要它，但是您不能低估这种可能性。)

2.获得当地服务和设施

育有孩子通常意味着经常进食杂货，购买新的学校用品以及不可避免地感染细菌时拜访儿科医生。远离所有这些事物居住20至30分钟可能会造成相当不便的生活。因此，在购买房屋之前，请考虑其与您将最充分利用的服务和设施的距离。

3.隐私权

孩子们往往需要很多注意力，因此在自己和孩子之间留一点空间并不是一件坏事。因此，在进行购买之前，您需要仔细考虑房屋的布局。一个牧场的家，例如，可能不理想，因为这意味着你必须在同一层楼的公共休息室和卧室。带有主卧室和儿童卧室且共用墙壁的两层楼房屋可能也不是最佳解决方案。另一方面，带有一楼主卧套房和楼上卧室的房屋可能更适合您。

4.安全性

除非您的孩子已经年纪大了，否则您需要确保您打算购买的房屋对于小孩子来说是安全的。这可能意味着要避免带陡峭楼梯和阳台的房屋。这也可能意味着远离室外水景，例如池塘和游泳池，或者选择已经被围起来的房屋。

5.储存

儿童往往会携带很多东西，从玩具到运动器材，您将需要空间放置所有这些物品。可能需要集中精力于拥有足够存储空间的房屋上-考虑更大的壁橱，超大的车库或地下室(已完工或未完工-如果您的主要目标是增加存储量，则可能没有关系)。

当您有孩子时，购买对儿童友好的房屋至关重要。在继续进行搜索时，请牢记这些内容，并记住，虽然您可能会花更多钱购买能容纳孩子的房屋，但这样做将使您处于有利的地位，可以将其出售给类似船只上的家庭下线。