

房市降温 为何跟十多年前的困境不同

随着抵押贷款利率快速上升,曾经红火的美国住房市场正在降温。房价仍然处于历史高位,但现在人们担心房价也会疲软下来。

联准会上週三批准加息0.75%,这是1994年以来最大幅度。业界担忧,接连加息有可能对已经受到利率重创的美国房市带来更严重冲击。

今年以来,房地产市场抵押贷款利率从1月份的3.15%左右提高到6月上旬的6.25%,利率上升导致住房市场急转直下。抵押贷款需求急剧下降。

人们不免要问:今天的住房市场是否处于十多年前的困境?当时2007—2008年金融危机导致了经济衰退。

CNBC报导说,答案是否定的。如今美国的住房市场健康状况要好得多。这在一定程度上要归功于上一次经济崩溃所带来的新的贷款法规,使今天的借款人立足于更坚实的基础上。

贷款人信用更高

对于今天美国5,350万份的第一留置权房屋抵押贷款,平均借款人的FICO(由美国个人消费信用评估公司开发出的一种个人

信用评级法)信用评分是751分,创历史新高。在上一次金融业崩溃两年后的2010年,这一数字是699分。

在过去的两年里,由于COVID-19大流行引发的需求,房屋价格也在飙升,今天的房主因此拥有创纪录的房屋资产。根据抵押贷款技术和数据供应商Black Knight的数据,所谓的可动用净值(Tappable Equity),即借款人在纸面上留有20%资产的同时,仍然可以从他们的房产中取出的现金数额,今年集体创下11兆美元的纪录。这比一年前增加了34%。

与此同时,杠杆率,也就是房主对房屋价值的负债程度,已经大幅下降。美国的抵押贷款债务总额现在还不到当前房屋价值的43%,是有记录以来的最低值。

而负资产,即借款人的贷款欠款超过房屋价值,几乎不存在。与2011年超过1/4的借款人处于水深火热之中相比,只有2.5%的借款人背负不到10%的负资产。

如果房价真的下跌,所有这些都提供了巨大的缓冲。

高风险贷款没有那么多

目前有250万份可调整利率抵押贷款

(ARMs)未偿还,约占活跃抵押贷款8%。这是有记录以来最低数量。2007年,就在房地产市场崩溃之前,有1,310万份ARMs未偿还,占有抵押贷款的36%。

房地产崩溃之后出台的新规定改变了游戏规则。今天的ARM不仅按照其完全指数字化的利率进行承保,而且80%以上的ARM在前7至10年以固定利率运作。

ARMs可以是固定的,通常有5年、7年或10年的期限。

今天,140万个ARM面临更高的利率重设。鉴于目前利率增加,这些借款人的月供也将面临增加。这无疑是一种风险。但在2007年,约有1,000万ARMs面临更高的利率重设。

抵押贷款拖欠率低

抵押贷款拖欠情况现在处于历史最低水平,只有不到3%的抵押贷款逾期未还。即使在大流行的第一年,拖欠贷款急剧增加的情况下,逾期抵押贷款也比大流行之前的要少。

与大流行有关的抵押贷款暂缓计划,帮助数百万借款人得以恢复,但仍有64.5万借款人陷在其中。

「抵押贷款市场正处于历史上非常强劲的基础上。」黑骑士企业研究副总裁瓦尔登(Andy Walden)说。「即使是在大流行期间利用暂缓计划贷款的数百万房主,在离开他们的计划后大体上也表现良好。」

虽然抵押贷款拖欠率仍处于历史低位,但最近有上升的趋势,特别是更近期发放的贷款。

抵押贷款银行家协会(Mortgage Bankers Association)表示,自从利率开始上升以来,贷款人已经失去了大约一半的业务,这可能意味着他们会更加积极主动地向信用度较低的借款人提供贷款。

根据Black Knight的数据,现在住房市场最大的问题是房屋的可负担性,至少在44个主要市场中处于历史最低水平。虽然库存开始上升,但仍然只有大流行前水平的一半左右。

Realtor.com首席经济学家黑尔(Danielle Hale)说:「库存上升最终会使房价增长降温。」那些留在市场上的人,有望在今年晚些时候找到相对不是那么炙手可热的房屋。

卖房开放参观如何给人留下好印象? 6大招数招招抓心

开放参观是向潜在买主展示房屋的好方法,地产经纪人员通常会建议尽早这么做,通过精心规划和准备,可轻松地让住屋展现最大吸引力。上门参观房子的人将包括潜在买家和房地产经纪人员,所以,开放参观有机会拓展人脉。

身为卖方的您通常不会在开放参观时出席,却要负责在参观日之前打理一切,装点待售房屋。不妨遵循以下六个简单方法,让开放参观的房屋脱颖而出:

首先,改善房屋外观。

从路边看上去的房屋外观,往往是第一印象;如果房子外观看起来磨损、疏于照料,屋内装饰十之八九也不会好到哪里。虽然有人主张不该从外表评判一切,但肮脏的外部壁板和丛生的杂草确实足以道出这个房

屋的一切,而且不会是正面的。藉由修饰庭院景观、进行其他必要的外部维护,可在开放参观时让人在进入前留下好印象。

其次,装饰房屋内部。

透过简单咨询,房屋装饰专家将告诉您需要做些什么才能让房屋适合拍照,并且满足开放参观的需求。有时,装饰专家只需简单清理屋内杂物、重新安排家具,就会看起来更加清爽整洁,如果需要调整的部份太多,可能就得租用家具来替换。借助专业指导,往往能大大修复室内设计,让参观者眼睛一亮。

第三点,租用仓储空间。

您可将不打算丢弃的杂物暂时放到仓储空间里,避免杂物让房屋看起来更小;此外,如果能将某些过多的家具一并暂挪到仓

储空间里,装点开放参观的空间会更容易,会让房屋看起来更宽敞、干净,是个开放而有吸引力的空间。

第四点,提供宣传小册让参观者容易记住。

可用专业的全彩色宣传小册来强调待售房屋的最佳机能,让开放参观更周全;借由这个额外的步骤,可让买家牢牢记住相关资讯。宣传册内容应包括价格、地址和联络讯息,而且要印在一目了然的地方。

提供宣传小册很重要,因为,买家可能在很短时间内参观很多房屋,容易混淆。

第五个重点,让参观活动成为感官的盛宴。

参观房屋应该是身临其境的体验,这与上网浏览图片截然不同,身为屋主的您应想

办法让访客受到感动。不妨提供茶点,让来者感到宾至如归,又或者,如果天气不错,可打开窗户让清新空气流通,此外,也许厨房经过全面翻新,是房屋一大卖点,可请专业厨师烹煮开胃小菜,不仅可让客人吃饱,还可展示厨房的优质家电。总之,想尽办法突显住屋优势,以吸引潜在买主。

第六点,为房屋开放参观日全力宣传。

在当今数位时代下,像网络上宣传房屋开放参观有其必要;地产经纪人应与潜在客户、过去的客户和其他地产经纪人分享参观日讯息,不要害怕在您的网络里分享信息,也不要吝于口耳相传,尤其是在高档市场或价格高于中间价位的房屋,给人的每个印象都很重要。



徐 捷
Jane Shue
(301)-213-3051(C)
janeshue@gmail.com

金牌房地产经纪人



杨 莉
Lily Yang
(301)-217-9667(O)

您的需要=我的需要 您的烦恼=我的烦恼 您的房子=我的房子 您的微笑=我的微笑



240-731-8116 (C)
lilyyanghomes@gmail.com

- *Silver Spring, 大型连栋屋, 双车库, 阳台, 6年新, 交通方便, 近FDA, \$398,000.00 最低价!
- *Potomac, 银行拍卖! 独栋, 三层, 近6000sqft. 占地面积2亩, \$1,050,000.00, 低于市场价!
- *Va, Great Falls, 学区一流, 5房, 4浴, 3车库. 三层近7000sqft. 占地面积1.5亩. \$1,200,000.00. 10年新!
- *商业地产投资! 生意买卖! 铺位出租! 服务一流! 欢迎咨询!



在对的的时间, 遇见对的房子, 心有翅膀, 一片叶也可以飞云...

安居房屋检查

州政府注册房屋检查师执照
美国ASHI协会会员
AARST & NRPP 认证氦气检查师
红外成像房屋检查
高额保险

Licensed, insured

571-334-9893 任海晨
haichen@msn.com

检查包括:

房屋结构, 屋顶, 阁楼, 地下室, 室内外, 门窗, 车库, 厨房卫浴, 水电设备, 冷暖系统设备, 热水炉等

认真仔细, 专业耐心 服务MD, VA



周 芳
Amy Zhou
NMLS#212791

手机: 301-661-2169
办公室: 240-428-1723
amy.zhou@a-zmortgage.net

大华府地区资深贷款专家 A-Z Mortgage

当你购房需要贷款, 或者重新免费贷款, 只需一通电话: 301-661-2169

诚聘 欢迎有经验的 Loan Officer, Loan processor, 加入我们的团队。也欢迎 Realtor 来电咨询

751 Rockville Pike 17-18B, Rockville, MD 20852



Steven Hao

郝氏房屋检查

HAO-SPECT Home Services 240-441-0668
HaoSpect@gmail.com
www.hao-spect.com

MD Lead Paint 检查: Licensed Insured Professional

- MD 认证 Lead Inspector, 提供出租屋 Lead Certificate

服务MD, VA, DC 地区

房屋检查包括:

- 地基结构, 外墙屋顶, 水电煤气, 冷暖锅炉, 阳台阁楼等
- 州政府注册房检师, NACHI 协会会员
- 红外成像房屋认证检查
- 氦气(Radon)48小时认证检查
- 霉菌(Mold)认证检查

经验丰富 工具专业 态度认真