

5个卖空神话

有人会告诉你,卖空银行的谈判代表们很恐怖,那是不对的。由于过多的神话和误解,卖空会引起代理商,卖家和买主的不满。对于每个详细描述噩梦卖空的恐怖故事,您还将找到成功的故事。

神话 #1

神话#1

卖空交易需要12到18个月才能完成:最快的卖空交易是62天。代理商还能够代表能够进入另一个买方职位的买方,该买方在卖空批准之前离开并在28天内关闭。以下是由合作银行持有贷款(而不是以前的Countrywide贷款)时平均卖空的时间表:贷方确认收到完整的卖空组合的7至10天,包括个人卖方文件和相关房地产项目,包括买方的卖空报价。指派了一名谈判员。BPO或评估需要额外30到45天。另外需要2到3周的时间进行管理/投资者审查和卖空批准。

神话 #2

卖空者支付的价格过高:在某些地区,上市代理人可能故意将卖空价格定为低于市场价值。这是代理商用来吸引多个要约的策略性卖空。毕竟,是伪造了卖空的清单价格,因为在提交要约之前,您不知道银行将接受多少。许多银行会考虑价格至少为市场价值的90%。由于报价不合理,一些银行拒绝卖空。

神话 #3

卖空银行不会接受大幅折扣的回报:卖方常常惊讶地发现,在价格下跌了5年的市场中,房屋的价值可能是卖方购买房屋时的原始价值的50%或更少。银行了解市场下滑。此外,银行将进行自己的价值研究,得出相同的结论。房屋的价值不是基于抵押的金额。它基于最近的可比销售额。

神话 #4

卖空卖方必须是违约的,银行才能批准卖空:银行根据卖主的艰辛和房屋价值批准卖空。一些卖方可能难以按月还款,但还没有落后于他们。确实,违约的卖方会立即受到关注,但卖方也可以每月按时支付抵押贷款,仍然有资格进行卖空。抵押贷款的额外好处是,卖方可以根据房利美(Fannie Mae)准则有资格立即购买另一所房屋。

神话 #5

卖空等同于取消抵押品赎回权。银行实施的标准各不相同,尤其是在开始全面赎回之前,对卖空实施了一些强制性的时限,许多房主认为,卖空倡议类似于进行止赎前的程序。

基本上,在卖空交易中,房屋以较低的价格出售,以偿还贷方的未偿债务。

这是需要进一步澄清的五个卖空神话之一。另一方面,取消抵押品赎回权前的房屋由于抵押付款的延迟而正在准备赎回房屋。事实是,一些卖空计划是取消抵押品赎回权的简单先决条件,仅仅是因为房主决定在财产投放市场后停止抵押贷款的支付。发生这种情况通常是因为房主不再负担得起的款项,看不到继续付款的重要性,或者是因为他们错误地认为一旦贷款违约,银行会更快地批准卖空。