



# 利率上升影响 REFIS 但市场仍保持历史强劲

根据 Black Knight, Inc. 最新的 Mortgage Monitor 报告, COVID-19 大流行期间的再融资是一项重大的经济刺激措施, 每月可节省总计 13 亿美元。

该报告显示, 在大流行期间, 约有 1,430 万房主进行了再融资, 过去四个月每月有超过 600,000 次再融资。这使市场有望在 2021 年完成 890 万笔再融资, 略低于 2020 年创下的 900 万笔再融资记录。

对于在大流行的前 18 个月进行再融资的购房者来说, 每月的总储蓄一直很高。Black Knight 数据和分析部门总裁 Ben Graboske 表示, 随着时间的推移, 节省的成本可能会更高。

“这些借款人每月总共减少了超过 13 亿美元的抵押贷款支付总额, 迄今已实现每月节省约 140 亿美元,” 在一份新闻稿中说。“事实上——假设他们在 2022 年都呆在家里——到明年年底, 这个群体有望总共节省近 350 亿美元。几乎以任何标准衡量, 这是再融资贷款的直接结果, 对经济的潜在刺激水平非同寻常。”

加息可能会抑制利率/期限再融资, 但并未完全退出市场。据 Black Knight 称, 即使房地美报告的 30 年期平均利率为 3.14%, 仍有近 1000 万优质候选人可以通过再融资将利率至少降低 0.75%。

此外, 可动用股本达到 9.1 万亿美元的历史新高。即使利率低于 3% 的借款人持有 25%, 其中一半以上由优先留置权利率为 3.5% 或更高的房主持有, 这为房主提供了获得现金再融资的机会。

Black Knight 研究表明, 当 2018 年 30 年期利率接近 5% 时, 超过 70% 的套现借款人接受加息以获取其股权。这一趋势可能会在未来几个月产生影响, 因为超过 1100 万可动用股权持有人锁定了低于 3% 的利率。此外, 超过 70% 的可用资产由信用评分为 760 或更高的房主持有, 这为低风险的套现贷款创造了机会。