



TỶ GIÁ TĂNG ẢNH HƯỞNG ĐẾN REFIS NHƯNG THỊ TRƯỜNG VẪN MẠNH TRONG LỊCH SỬ

Theo báo cáo gần đây nhất của Black Knight, Inc.

Báo cáo cho thấy khoảng 14,3 triệu chủ nhà đã được tái cấp vốn trong thời kỳ đại dịch, với hơn 600.000 lần đóng cửa mỗi tháng trong bốn tháng qua. Điều này đưa thị trường đi đúng hướng để hoàn thành 8,9 triệu khoản tái cấp vốn vào năm 2021, chỉ kém kỷ lục được thiết lập vào năm 2020 là 9 triệu.

Đối với những người mua nhà tái cấp vốn trong 18 tháng đầu tiên của đại dịch, tổng số tiền tiết kiệm được mỗi tháng là rất cao. Ben Graboske, chủ tịch bộ phận phân tích và dữ liệu của Black Knight, cho biết khoản tiết kiệm có thể còn cao hơn khi thời gian trôi qua.

“Cùng với nhau, những người đi vay này đã giảm tổng số tiền thanh toán thế chấp của họ xuống hơn 1,3 tỷ đô la mỗi tháng, cho khoảng 14 tỷ đô la tiết kiệm hàng tháng đã thực hiện cho đến nay,” trong một thông cáo cho biết. “Trên thực tế - giả sử tất cả họ đều ở trong nhà của họ trong thời gian đến năm 2022 - nhóm này đang trên đà tiết kiệm tổng cộng gần 35 tỷ đô la vào cuối năm tới. Đối với hầu hết các biện pháp, đó là mức độ kích thích tiềm năng bất thường đối với nền kinh tế do kết quả trực tiếp của hoạt động cho vay tái cấp vốn.”

Việc tăng lãi suất có thể tạo ra một lực cản cho cơ chế lãi suất / kỳ hạn nhưng vẫn chưa hoàn toàn tác động đến thị trường. Theo Black Knight, ngay cả khi Freddie Mac báo cáo lãi suất trung bình trong 30 năm là 3,14%, vẫn có gần 10 triệu ứng viên chất lượng cao có thể cắt giảm lãi suất ít nhất 0,75% bằng cách tái cấp vốn.

Hơn nữa, vốn chủ sở hữu có thể khai thác đang ở mức cao nhất mọi thời đại là 9,1 nghìn tỷ đô la. Ngay cả với 25 phần trăm được nắm giữ bởi những người đi vay với lãi suất dưới 3 phần trăm, hơn một nửa trong tổng số đó được nắm giữ bởi các chủ nhà với tỷ lệ thế chấp lần đầu là 3,5 phần trăm hoặc cao hơn, tạo cơ hội cho chủ nhà rút tiền ra.

Nghiên cứu của Black Knight cho thấy khi lãi suất 30 năm gần 5% vào năm 2018, hơn 70% người vay tiền mặt chấp nhận tăng lãi suất để tiếp cận vốn chủ sở hữu của họ. Xu hướng này có thể có tác động trong những tháng tới vì hơn 11 triệu chủ sở hữu vốn cổ phần có thể sử dụng được đã chốt lãi suất dưới 3%. Ngoài ra, hơn 70% vốn chủ sở hữu sẵn có được nắm giữ bởi các chủ sở hữu nhà có điểm tín dụng từ 760 trở lên, tạo cơ hội cho việc cho vay rút tiền mặt với rủi ro thấp hơn.