



一旦止赎暂停和宽容计划等大流行保护措施结束,人们担心一波止赎浪潮将冲击房地产市场,但这一担忧并未成为现实,止赎率仍接近历史低位。

## 止赎会随着市场降温而上升吗?

JAN 2023 — 现在,美联储正在提高利率以抑制通货膨胀,因此房地产市场正在迅速降温。一些人想知道随着房价升值放缓,止赎是否会加速。

“丧失抵押品赎回权是两个同时触发的结果:缺乏支付能力(拖欠)和缺乏房屋净值,”美国第一经济学家 Ksenia Potapov 说。“但并非每一次拖欠都会变成丧失抵押品赎回权。有了足够的资产,房主可以选择出售房屋或利用该资产来度过暂时的财务挫折。

她说:“反之——如果没有导致拖欠的财务挫折,房屋缺乏资产——将不会再次以丧失抵押品赎回权而告终。”“单独来看,经济困难或缺乏公平都是必要的,但不足以引发丧失抵押品赎回权。这两个触发器都需要存在才能为取消抵押品赎回权创造条件。”

Potapov 说,虽然丧失抵押品赎回权的想法让人想起十年前的金融危机,但如今的房地产市场却大不相同。在全国范围内,家庭资产在 2022 年第二季度达到 70%,是 35 年来的最高水平。劳动力市场继续表现强劲,失业率接近大流行前的低点。

“然而,在抵押贷款利率迅速上升带来的负担能力冲击下,房地产市场已大幅降温,劳动力市场放缓的迹象正在出现,”波塔波夫说。“这两种趋势都有可能增加短期内丧失抵押品赎回权的风险。”

她说,所有主要市场的房价升值都在放缓,随着 2021 年和 2022 年初的卖方市场转向买方,房价有望进一步下跌,这可能会削弱房主积累的部分资产。

“价格增长将不可避免地继续减速,以反映更高抵押贷款利率的现实,”波塔波夫说。“从长远来看,过去两年的两位数房价升值是不可持续的,而且远远超出了历史常态——自 1990 年以来全国平均房价年升值,不包括大流行,为 3.6%。”

“但是,即使房价转为负值,降幅也必须很大,才能吃掉许多房主在过去几年积累的所有资产,”她补充说。“例如,对于 2020 年 7 月购房的全国普通房主来说,房价需要下跌 27% 才能抵消他们因升值而获得的所有股权收益。”

房主拥有高水平的可利用房屋净值,为潜在的价格下跌提供缓冲,并防止住房困境转变为丧失抵押品赎回权。

“事实上,如果陷入困境的房主需要解决拖欠问题,考虑到他们的资产缓冲,非自愿出售比止赎更有可能,”波塔波夫说。“2022 年第三季度止赎数量有所增加,但仍低于大流行前的水平。虽然我们可以预期随着劳动力市场放缓和房价从峰值回落,这一数字会走高,但结果可能更像是丧失抵押品赎回权的‘涓涓细流’,而不是‘海啸’。”