



您的位置：首页 - 文章选登

西班牙：房市过热增加抵押贷款银行风险(齐威；12月2日)

文章作者：齐威

由于近些年来西班牙实行低利率货币政策以及房地产市场过度火爆，该国银行信贷业务连续第8年快速增长。但在业务迅速扩大的同时，西班牙抵押贷款银行面临的风险也在增加。

目前，西班牙住房抵押贷款占国内生产总值(GDP)比例从1997年的21%上升到40%，西班牙银行向房地产开发商和建筑公司企业发放的贷款占国内生产总值的比例也从1997年的9%上升到20%。与此同时，抵押贷款占银行的业务比例也逐渐上升，目前，抵押贷款占商业银行贷款投资组合的42%，而占储蓄银行投资组合的比例更是高达63%。这些数据变化表明，西班牙银行所面临的来自国内日益走高的房地产市场的风险越来越高。

西班牙央行也不断地向借贷双方发出警告，提醒防范来自过度膨胀信用借贷的风险。让西班牙央行尤为担忧的是，一旦欧元利率以及失业率上升，西班牙家庭债务偿还能力将遭受重创。西班牙央行行长海梅·卡鲁阿纳在该行年度经济观察中说，“有证据显示，西班牙房地产市场存在一定程度的资产价值过度膨胀问题。”他表示，房地产价格上涨过猛的势头必须得到遏制，以避免未来出现房价急剧“回落”。市场也普遍认为，房市为西班牙银行带来的风险已经达到相当严重的程度。

西班牙央行的警告和市场的担忧并没有引起抵押贷款银行的足够重视。据西班牙央行公布的数据，2004年第一季度，该国抵押贷款增长23%，而发放给房地产开发商的贷款增幅则高达40%。抵押贷款银行认为，风险确实存在，这些风险并非不可逾越的障碍，因为它们的资产负债表仍呈现良性特征，不良贷款在众多银行的抵押贷款投资组合中所占比率平均保持在0.7%的历史低点水平。

但在目前的信贷周期，西班牙抵押贷款银行的确进入了更大的风险期。它们为房主提供住房抵押贷款，同样也发放贷款给房地产开发商。房地产开发商通常在公寓、度假别墅或写字楼售出后清算偿还其债务，而随着房地产开发商售房周期延长，银行收回向房地产开发商发放的贷款的困难增加，因此，银行面临的风险也将大增。

一段时期以来，西班牙房市受到人口增长、外国移民大量流入、就业率陡增以及西班牙成为欧元区一员等因素强力支撑，来自国外，尤其是来自北欧的对度假房屋的需求对西房市繁荣所起的作用也不容忽视。据西班牙央行公布的数据，去年外国人在西购置近10万套度假房屋，外资投资西班牙房地产金额达到创纪录的72亿欧元，占该国国内生产总值的近1%。而在西班牙去年690207套的新房开工量中，半数以上集中在地中海沿岸度假胜地。

房价上升对度假房屋的销售造成影响。BBVA银行认为，来自国外的住房需求对房价上升尤为敏感。该行发表的一份房地产状况报告中指出，来自国外的住房需求下降将对西班牙地中海沿岸的房地产市场造成严重的冲击，因为该地区的度假房屋开发所针对的购房群体集中在外国购房者身上。在这种情况下，西班牙银行在对房地产开发商发放贷款方面，尤其是对地中海沿岸房地产开发商发放贷款方面附加更加严格的条件，以规避风险。

同时，为有效降低、化解风险，西班牙抵押贷款银行在融资方面也采取了相应措施。目前它们正在将抵押资产进行证券化改造。这样，银行在继续扩大信贷的同时，还能减少房地产行业带来的风险。去年，西班牙成为仅次于英国的欧洲第二大抵押担保债券发行国。

西班牙房地产市场的快速增长是该国国内生产总值上升的一个重要动力。在房市的带动下，今年西班牙国内生产总值增长近3%，高于欧盟的平均水平。但卡鲁阿纳警告说，房地产行业存在资产价值膨胀的问题，而且家庭和公司债务也在不断加重。这些因素可能最终促使西班牙央行采取紧缩货币政策。而一旦西央行采取加息等紧缩货币政策，抵押贷款银行还将面临来自坏账和负资产等诸多因素的潜在威胁。

文章出处：《金融时报》

[\[推荐朋友\]](#) [\[关闭窗口\]](#) [\[回到顶部\]](#)

转载请经授权并请刊出本网站名

中国博士论坛

中国社会科学院  
保险与经济研究中心

IFB外商投资中心

IFB基金研究  
与评价中心



地址：北京市东城区建国门内大街5号 邮编：100732 电话：010-65136039 传真：010-65138307  
版权所有：中国社会科学院金融研究所