



关闭 文章

[2007年9月]美国房贷风险警示

关闭

作者: [王寅] 来源: [本站] 浏览:

“零首付”埋隐患

自2000年年底起,美国房地产市场呈现一片繁荣景象。在当时美联储实施的低利率环境下,抵押贷款似乎是一项既合算又安全的投资。借款者即使无力还款,也可以通过将自己的房产来偿还过高的月供金额,这无疑使得美国人买房的热情空前高涨。

为了在这场购房热潮中捞足油水,多数放贷机构开始向一些信用等级较低的借款人推出次级贷款,以便众多低收入者可以贷款买房。于是一些次级贷款金融公司降低“门槛”,甚至推出“零文件”、“零文件”等贷款方式,不查收入、不查资产,贷款人可以在没有资金的情况下购房。其收入情况,而无需提供任何有关偿还能力的证明。一些放贷公司甚至编造虚假信息使不借款人的借贷申请获得通过。如此宽松的贷款资格审核为日后埋下了危机的种子。

客户资不抵债 次级抵押贷款是美国抵押贷款市场中风险最大的贷款种类,主要向那些信用记录较差的客户放款。美国抵押贷款银行协会数据显示,次级抵押贷款占整体抵押贷款份额从2000年时的2.4%到2006年的13.6%(而真实情况可能达到30%以上)。由于在房地产市场火爆时,这种贷款的利率高,因而巨大的利润促使金融机构大量提高投放金额。但由于贷款利率是随着市场浮动的,风向发生改变,这些贷款可能马上变成高危品种。从2004年6月到2006年6月间美联储17次调对利率敏感的房屋市场开始有所反应,房屋价格、开工率和销售均下滑并屡创新低,很多贷支付这些贷款,导致该市场的违约率节节攀升。原先在房地产价格不断攀升的时候,贷款者卖房还贷。如今房价不断下跌,而利息反倒有增无减,越来越多的次级抵押贷款者已经不堪在2005年办理的次级贷款利率现在已普遍升至12%左右,一些人的利率甚至高达20%,借贷款数额也因此上升了30%~50%。

房地产市场是最情绪化的市场。对大部分美国人来说,房产就是他们最有价值的财产,是养老的一笔投资。随着2006年初美国房市的急转直下,房价迅速走低,危机也随即爆发。房致贷款人手中的房屋资产急剧缩水,他们根本无法支付高房贷,只能拒还贷。在所有的次款者中,约有五分之一的拖欠还款。这一局面不但令借贷款人苦不堪言,当初肆意放贷的借到了自己种下的苦果,公司随即成为直接的受害者,因为即使取回抵押的房产,但房价走低是资不抵债。

由于摇晃不稳的抵押贷款市场状况持续恶化,近期引发美国股市大幅走跌。尽管美国金融认识到了问题的严重性、紧缩核批高风险贷款,但似乎已为时过晚。莱曼兄弟公司发布的一份示,由于美国房屋抵押贷款利率不断攀升,在2006年获得次级抵押贷款的美国人中,有30%时还贷。目前,因付不起房贷而在年底面临房产风险的美国人已达220万人左右。

市场多变加剧危机 受房地产市场不景气的影响,全美房屋抵押贷款市场危机四伏。2007年3月12日,美国第二贷款企业——新世纪金融公司宣布,由于银行和其他投资者已经或准备中断融资,加上巨额到期,公司离破产又近了一步。该公司表示,越来越多的贷款人正在拖欠付款,公司股票在内外下跌了一半,已跌至每股仅3.21美元。

根据美国证券交易委员会日前公布的一份文件,新世纪金融公司必须在短时间内偿还84亿美元,但该公司表示并无足够现金流支付这些债务。此外,该公司已经停止接受新的房贷申请事实上,受难的不仅仅是新世纪金融公司,还有美国最大的按揭贷款公司全国金融公司和英行等向次级信用贷款公司提供贷款的知名金融机构。另有20多家较大公司已宣布不再发放新许多大公司的股票也因此而纷纷大幅下跌。

尽管房贷市场危机四伏,但仍有一些华尔街的公司和企业家们一如既往地进行了充满不确定贷款,其中多数房屋贷款风险性较高。据悉,美国房屋按揭贷款市场规模已高达6.5万亿美元市场还要大,目前信用不佳的贷款人得到的次级按揭贷款已占12.6%。对此,不少市场纷纷警告:现在的问题不是房贷市场崩溃,而是按揭贷款业已经疯狂。美联储理事比斯表示级按揭贷款市场的不稳定可能才刚刚开始。

为了安抚市场,美国财政部官员日前表示,美国政府正在密切关注次级按揭贷款行业出现的相信目前的局势是“可以控制的”。

第一张骨牌会倒吗?

2007年以来,美国次级抵押贷款市场违约案数量升至四年新高,市场担心会演变成20世纪80年代美国储蓄信贷协会濒临大量倒闭的超级金融风暴。虽然目前违约案数量的上升对消费者消费影响还不是很大(2月份零售销售增长约0.1%,核心销售近几个月第一次下跌),但如果房地产市场价格持续下跌,并影响到股市变现的话,那就另当别论了。

房地产市场严重下滑的另一个风险是可能导致流入美国的海外资本减少。海外资本的流入一直是弥补美国巨额的财政赤字和贸易逆差的主要力量,并使得美元免于崩溃风险。美国次级抵押贷款市场损失节节攀升,且房屋违约率上升,可能令海外投资者对美元资产的整体兴趣下降。如果海外投资者受到这次危机的影响对美国资产兴趣下降,减少资金流入,美元可能将会逐渐下滑,并有可能推高通胀和利率水平,而这种经济状况将更难以处理。

此次次级按揭风暴的冲击究竟将有多大,会不会产生多米诺骨牌效应,导致全球金融危机,现在还不能判断。但投资者应该密切注意,因为金融、经济一体化意味着牵一发而动全身。尽管美国住房和城市发展部长日前建议包括“联邦全国抵押贷款协会”和“联邦住房抵押贷款协会”在内的大型抵押贷款机构,考虑给予那些经济困难的借款者更多时间来偿还贷款,并准备对部分次级抵押贷款商采取惩罚性措施。但不管结果如何,此次坏账危机已经波及到股票市场、外汇市场和债券市场,使美国金融市场产生了振荡。一些投资者担心,危机还很可能波及到整个金融业。而金融业一旦出现问题,整个美国经济也可能受到影响。由于工业生产设备利用率已逐步从高点回落,2007年一季度美国GDP增长率将低于目前的预期。美国经济不稳,世界经济也必然受到冲击。

美国房贷危机是否会愈演愈烈,关键看美国房价的走势。经济学家们认为,目前美国房市不外乎三种命运:软着陆、硬着陆或者衰退。软着陆是美国政商两界都期盼的结果,也是最好的结果。如果房价

中层干部素质

定人民币汇

国金融业改

谷泼水节

平银行个人

章

2007年6月]美国次级房贷不消息难... [本风] 2006年6月]7房贷还款方:哪种... [英姿]

章

120+ renowned advisors reveal what to buy and what to sell

Meet face-to-face with top investment experts

Acquire a global market perspective

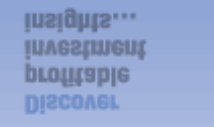
Discover profitable investment insights...

120+ renowned advisors reveal what to buy and what to sell

Meet face-to-face with top investment experts

Acquire a global market perspective

Discover profitable investment insights...



继续走低，无疑将有更多的次级贷款公司被拖下水，一些“优惠级”贷款者也可能无力偿还贷款。但反过来，如果美国房价上涨10%，那么贷款人就能以优质资产取得更多贷款，也不会拖延偿还贷款，抵押贷款公司也就不会出现大量的坏账。第一张多米诺骨牌也就不会倒下。

对中国的警示

从美国的情况来看，房地产信贷市场是一个高风险市场，住房按揭产品也是一种高风险产品。房地产信贷风险不仅会对房地产市场造成不利影响，而且也会对证券市场产生负面影响。美国房地产信贷市场中所发生的情况同样有可能在中国发生。对此，中国银行业及管理层要对房地产信贷风险予以高度关注。

截止2006年6月末，中国银行业所涉及的假按揭贷款金额达数十亿元。特别是在前几年房地产市场繁荣时，这些问题都被掩盖起来了。根据银监会最近的检查结果显示，在各项制度逐步严格的情况下，有的省市房贷不良率仍连续3年呈上升趋势。以上海为例，至2006年9月末，中资银行不良个人房贷率为0.86%，而2004年只有0.1%左右，两年间不良房贷率上升了7倍多。

中国有巨额的外汇储备，如何来管理及运作已成为社会关注的焦点问题。以往我们将部分外汇储备投资于美国的CDO（担保债务凭证）和MBS（个人住房抵押贷款证券）产品，并将这些产品视为高收益、低风险的投资产品，却严重低估了其风险。一是因为这些住房按揭证券化产品的市场风险没有被充分披露及信息不透明；二是因为中国机构投资者仅以房地产市场价格上涨时来评估这些证券化产品风险，而没有考虑当房地产市场逆转时可能面对的投资风险，使得中国投资者无法真正意识到这些产品的投资风险高低；三是因为中国投资者更相信美国的评级机构。因此，当中国投资者运用外汇储备投资这些产品时，境外市场中所存在的信息不对称及风险是无处不在的。当市场严重低估该类产品风险，尤其在证券市场中投资这些证券化产品时，这类产品的风险既可能会传导到美国以外的证券市场上，也会传导到中国证券市场上。

对于中国房地产市场来说，住房按揭风险其实比我们想像的要大得多，只不过在目前国内房地产市场依然繁荣时大家视而不见罢了。从美国的经验来看，应高度关注个人住房按揭贷款，不要将其只看作是优质资产，而应当视为一种风险较高的贷款，只不过这种贷款的风险具有周期性、滞后性等特征而已。既然美国的住房按揭证券化产品是一种高风险投资产品，中国投资者就必须充分认识与了解美国房地产信贷市场及住房按揭证券化产品。一旦中国房地产市场的繁荣出现逆转，这种通过按揭欺骗银行贷款的行为都会暴露出来。因此，银行监管机构以及银行本身对此都要有警惕。否则，未来中国将难以回避美国房地产市场出现的系统性风险以及可能会传导的市场风险。

【 评论 】 【 推荐 】

评一评

正在读取...



笔名:



评论:

发表评论

重写评论

[评论将在5分钟内被审核，请耐心等待]

【注】 发表评论必需遵守以下条例:

- 尊重网上道德，遵守中华人民共和国的各项有关法律法规
- 承担一切因您的行为而直接或间接导致的民事或刑事责任
- 本站管理人员有权保留或删除其管辖留言中的任意内容
- 本站有权在网站内转载或引用您的评论
- 参与本评论即表明您已经阅读并接受上述条款

Copyright ©2007-2008 时代金融

XML RSS 2.0

POWERED BY  
54NB

EliteArticle System Version 3.00 Beta2

当前风格: 经典风格

云南省昆明市正义路69号金融大厦