# 美国次级房贷危机的原因分析及启示

来源：网络 作者：红叶飘零 更新时间：2024-01-20

*今年以来，美国次级房贷危机爆发引发了市场的一系列连锁反应，导致了投资者对房地产业、 金融 业以及美国 经济 的担忧。虽然美国次级房贷危机对我国 影响 有限，但次级房贷危机是我们的前车之鉴，为我们敲响了警钟，我们应该及时采取措施未雨绸缪，防患...*

今年以来，美国次级房贷危机爆发引发了市场的一系列连锁反应，导致了投资者对房地产业、 金融 业以及美国 经济 的担忧。虽然美国次级房贷危机对我国 影响 有限，但次级房贷危机是我们的前车之鉴，为我们敲响了警钟，我们应该及时采取措施未雨绸缪，防患于未然。

一、美国次级房贷危机爆发的原因 分析

次级房贷危机爆发的偶然性中却孕育着自身的必然性，这些原因主要可以归纳为以下几点：

（一）贷款机构之间盲目降低贷款条件，恶性竞争，埋下了危机的种子。为了能在激烈的竞争之中不断扩大市场份额，许多放贷机构调低了针对所有借款人的信用门槛。不少放贷机构开始向一些信用等级较低的借贷人推出次级抵押贷款。一些次级贷款公司受利益驱使，开始了更加激进的信贷扩张，甚至推出“零首付”、“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，仅需声明其收入情况，而无须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合格借贷人的借贷申请获得通过。在这种情况下，本来根本不可能借到钱或者借不到那么多钱的“边缘贷款者”，也被蛊惑进来。

（二）房地产市场膨胀过后持续降温，购房者难以将房屋出售或者通过抵押获得新的融资。自202\_年美国经济不景气时起，布什政府用低利率再配合减税措施，鼓励大家购房，从而逐步带动了一波以住房为标的的持续上涨的资产市场。从202\_年到202\_年，美国全国房价上涨了80%，涨幅为 历史 之最。但从202\_年开始，美国房地产市场逐步出现降温迹象，房屋价格开始持续走低。在房地产价格不断攀升的时候，放贷机构和借款人以为，如果出现还贷困难，借款人只需出售房屋或进行抵押再融资就可以了。但事实上，一旦整个住房市场存在降价预期，借款人很难再将自己的房屋卖出去，房屋价值也可能下跌到不足以偿还剩余贷款的地步。而逾期还款和丧失抵押品赎回权的情况一旦大幅增加，次级市场就可能发生严重震荡，并波及整个房贷市场。

（四）高风险房贷产品创新对房贷市场泡沫形成推波助澜。美国次级房贷在202\_年推出时，曾被认为是一项了不起的金融创新，因为它圆了没有充分财力置业且信用欠佳人的购房梦想。在众多次级市场贷款公司“创新精神”的推动下，各种新的房贷产品大量涌现。这些贷款的共同特点是，降低贷款初期的贷款利率，一般在还款的开头几年，每月按揭支付很低且固定，等到一定时间之后，还款压力陡增。很多炒房地产短线的“信用优质”人士认定房价短期内只会上升，自己完全来得及出手套现，还有众多“信用一般”的人，用这类贷款去负担远超过自己实际支付能力的房屋。但当房价持平或下跌时，这些贷款就可能变成高危品种，就会出现资金缺口而形成坏账。

（五）次级抵押贷款二级市场转让过程中风险并未完全转移，利益相关者一损俱损，一荣俱荣。抵押贷款二级市场成就了新世纪金融公司等次级抵押贷款公司的规模扩张，但证券化过程中的风险残留最终导致了该公司的破产命运，对其而言，不彻底的证券化可谓“成也萧何、败也萧何”。这是因为在抵押贷款证券化后，各行业的联系更加千丝万缕。抵押贷款公司将手中的抵押贷款出售给银行，银行将它重新打包成抵押贷款证券后出售给投资者来分散风险。但同时，银行还会与抵押贷款公司签署协议，在个人贷款者拖欠还贷的情况下，必须回购抵押贷款。在这种情况下，次级贷款公司的风险并未完全、彻底转移出去。

二、我国局部地区具备次级房贷危机发生的可能

对照美国次级房贷发生的背景和原因，似乎在我国局部地区也能找到它未来可能或者必然发生的影子：

（一）我国将进入持续加息周期，房地产业面临利率上升的风险。我国经济从202\_年开始就出现了过热现象，于今更是愈演愈烈，特别是202\_年以来全国居民消费物价总指数（CPI）一直持续上扬,居高不下，其中7月份为5.6%，创十年来新高，可以说现阶段经济已经面临通货膨胀的威胁。今后一段时期内我国宏观调控的措施可能更大，收紧流动性的力度也会越来越强。实践证明，货币政策总体从紧最可能采取、最有效的措施就是调高存贷款利率。在这种情况下，无疑个人住房按揭贷款利率将不断走高，一定程度上成为个人住房贷款信用恶化和房价下跌的催化剂。

（二）针对房地产的调控仍是未来一段时期的主基调和主战场，对长期房地产市场将产生深刻影响，房价后市不容乐观。出于房市健康 发展 的考虑，我国陆续出台了一系列房地产调控措施，但未能有效落实。今后将会出台更加综合化、具体化、细则化的措施，以令房价及炒卖活动有效地被压制。在此情况下，房市有可能进入震荡整理，甚至出现下滑。如果仍“调而不控”，房市继续过快上涨，最终也极有可能出现崩盘情况，如同90年代的日本或亚洲金融危机爆发后的香港。届时，这两种情况最终都将引致银行住房贷款面临巨大的信用风险。

（三）房价过快上涨，加大了房地产抵押贷款的价值风险。当前，在全球美元泛滥、人民币升值预期、流动性过剩等各种内外部因素作用下，我国房地产业无论在投资、交易以及价格方面均出现强劲增长。另外据调查显示，当前过快增长的房市已是乱象丛生、泥沙混杂、投机盛行。部分开发 企业 、中介机构和个人，策划、参与或直接炒房进行房地产投机，加剧了市场紧张。房地产市场同股票市场一样，若陷入不规范、非理性繁荣，则存在过热，甚至泡沫，当前在我国至少局部地区房价出现了“虚热”已是不争的事实。在房价泡沫上涨的情况下，银行以房地产为标的的抵押资产价值攀升，但一旦诸如人民币升值、美元贬值预期等国内外因素出现拐点，房市出现逆转，房价出现大幅下调，银行的信贷资产质量就会恶化。

（四）在房贷快速增长的同时，由于 科学 管理仍不到位，银行面临的风险也在日益累积。这些年我国个人住房贷款普遍增长很快，但是在房贷快速增长的同时，却隐藏着不容忽视的潜在风险。一是近几年我国银行业在向零售银行转型过程中，普遍视住房按揭贷款为优质资产，在激烈的市场竞争下，个别银行过度迎合客户需求，放松业务办理条件，贷前审查流于形式，贷中向客户提供不合理的便利，贷后疏于跟踪管理，从而为不良个贷增长埋下隐患。二是我国的住房抵押贷款市场虽然没有次级抵押贷款之分，但对一些按揭贷款者来说，估计其中很大部分人甚至连“次级信用”都没有，风险并不比美国低。近几年的个人房贷现场检查也表明，存在大量用假收入证明等虚假文件到银行进行虚假按揭、套贷、骗贷等现象。这部分住房按揭贷款者所具有的信用，可想而知。只不过在房价上涨期间，上涨的房价会把这类缺乏信用的住房按揭贷款的潜在风险掩盖起来。三是为了争夺市场份额，近年来许多银行在个人房贷方面纷纷推出刺激消费的新品种，如“房贷通”、“循环贷”、“气球贷”等，其中如“气球贷”等具有类似美国可调整利率贷款（ARMs）的特征，这种按揭产品实际上隐藏了一定风险。银行在营销贷款时对借款人可能的风险揭示也不充分。四是一些不良房地产开发商、房产中介、评估机构等相关利益者串谋，高估房价、虚构交易，套取、骗取银行房贷资金。一些中介在二手房交易过程中甚至凭借信息优势，挑动银行之间竞相压低按揭门槛，形成无序竞争，既加大了银行的经营成本，也给银行带来极大的信用风险。

综上 分析 ，可以得出，我国有些方面和局部地区与美国次级房贷危机发生以前的情况比较相像，造成美国次级房贷危机的因素不同程度地存在于我国当前的住房抵押贷款市场中。对于我国房贷市场来说，住房抵押贷款风险其实比我们想象的要大得多，只不过在 目前 国内房地产市场依然繁荣时大家视而不见而已。因此，各银行业对此都要保持高度的警惕，避免重蹈美国次级房贷危机的覆辙。

三、对我国银行业房贷业务的启示及应对建议

各银行应重视对住房信贷市场的监测和分析预警，准确判断房地产价格变化趋势，提前采取措施避免房价回落的不利 影响 。要积极开展“房地产贷款业务风险压力测试”，模拟在房价下跌或者其他政策改变的各种情况下，给银行带来的压力，提防住房信贷危机因素的累积。各银行应进一步健全房地产信贷风险管理的长效机制，在业务拓展与风险管控之间取得平衡，未雨绸缪，避免危机到来时手足无措。

各银行应严格保证现行按揭贷款首付政策的执行，并适时对银行按揭首付比例进行结构性调整，对90平方米以上、按揭第二套房等情况，可考虑将首付比例提高到40%~50%。当前应有步骤、有计划地通过增加首付比例、严格资产评估、提高贷款门槛等方式提前将银行的信贷风险加以释放。同时，各银行应采取严格的贷前调查杜绝虚假按揭，并加强贷后的跟踪管理。

各银行应重新审视“住房按揭贷款为优质资产”的观念，从美国次级房贷危机的教训来看，不要把个人住房按揭贷款一味看做优质资产，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。现在要居安思危，在形势表面大好的情况下，清醒认识到潜在的系统风险。当前，各银行要打好基础，扎好篱笆，按照贷款数量充足提取拨备，对该核销的要及时加以核销。

各银行在贷款过程中首先应注重借款人的信用状况和实际还款能力，而不能仅仅依赖抵押的房产等第二还款来源。在发放贷款时就考虑抵押物的变现价值这本身就是一个误区，因为银行不是当铺，抵押不应也不能替代对借款人实际还款能力的评估。

各银行应开拓思路，积极探索并尝试利用衍生品或证券化分散风险，避免房贷风险高度集中于银行体系。银行在房贷创新产品的推销过程中，应切实坚持“买者自负”与“卖者有责”的原则，让借款人充分权衡自己的收入水平和偿付能力，避免不自量力，过度举债。

银行同业应加强自律，共同为房贷市场营造理性、有序的竞争氛围。各银行同业之间应建立不良中介黑名单制度，尽快实现个人不良信用的信息共享，携起手来，将低信用、炒房者等摈弃于银行信贷门槛之外。

本DOCX文档由 www.zciku.com/中词库网 生成，海量范文文档任你选，，为你的工作锦上添花,祝你一臂之力！