

日本房贷难民将在秋后激增

理财 浣滆

鍙戝竷浜庯細2009/08/05 11:39

全球性金融危机,不仅导致日本经济陷入深度衰退,也使日本的房地产市场遭遇寒冬期。在日本因公司加强裁员措施而收入大减、住房贷款还贷困难、不得不放弃梦寐以求的住宅的事例正在不断涌现。据悉今年秋季后,日本无力偿还房贷的人数将会激增。对于拥有家庭迷茫的人而言,政府的景气触底宣言只是一句空话。住宅市场低迷不振及其可能引发的问题已引起政府及相关研究机构和业界团体的警觉和重视。

金融风暴中,日本企业主纷纷取消年中奖金,让贷款户捉襟见肘。一名40岁家庭主妇遇到的困境颇具有代表性:因为她的丈夫不仅没有在6月结束前拿到年中奖金,还被减薪两成。锐减的家庭收入让原来的房贷偿付计划不堪重负。他们家35年长期贷款还有20年,平时月付8万日元房屋贷款,6月和12月则提高到40万日元,由于家里有一个孩子在念大学、一个念高中,平时根本存不了钱。她说,当初贷款时想都没想过奖金会是"零",更糟糕的是丈夫还减薪两成。

6月和12月是日本公司发奖金的日子,而45%的日本人在还贷协议上都会标明在那几个月还上大笔房贷,有时甚至5倍于日常还贷量。由于经济衰退和出口环境进一步恶化,有些日本公司开始减少或取消奖金,将对成千上万的日本家庭造成影响,房贷市场濒临崩溃。

在神奈川县内的一家卡车零件厂工作的42岁男子向东京都内的不动产商哭诉称"已经撑不下去了"。 该不动产商面向难以归还房贷的人提供房产买卖中介业务,以卖方能接受的价格"任意销售"未能还 完房贷的住房。

目前,该不动产商每月可以接到约30件房产谘询。自日本3月前后吹起裁员风以来,谘询数量急剧增加,是去年同期的三倍以上。无力偿还房贷时,大多数人会暂且利用消费者金融等高利率信贷机构,竭力保住住宅。但据悉,这一方式也只能维持半年左右。许多不动产商预测,"任意销售"和房产拍卖的高峰期将在秋季以后。

根据日本总务省的最新数据,今年日本家庭房贷占可用收入的比例达20.5%,为历史最高值。而日本商业联合会的数据则显示,今年6月份的奖金数额整体缩水20%,为1959年以来新低。而且目前尚看不到日本经济快速复苏的迹象。

有一项数据可以管窥日本房贷问题严重性——去年9月到今年3月的法院收缴后拍卖屋数量激增一倍。 而日本人比美国人更惨的是,日本房贷多属于可追索贷款(Recourse Loan),房贷户如果付不出贷款, 不是房子被拍卖就了事,银行还可以继续追讨欠款。

在日本,通常滞纳房贷约10个月后会导致最终拍卖,住宅金融支援机构的经营企划部人士也持相同的看法,认为"金融危机的影响将在秋季以后开始表现出来"。该机构08年度的拍卖数量为16577件,比上年度增长了35%,达到了02年开始记录以来的最高峰,而09年度还可能刷新纪录。

日本目前归还房贷的逾期率约为0.2%,处于正常范围之内。但日本著名智库东京财团日前指出,这样

的"房贷难民"数量将在未来6个月急速攀升。

根据东京财团的研究,日本版的次贷危机早在1999年亚洲金融危机末期就已种下祸根:由于政府政策失误,为了拉升房市以刺激经济,就降低房贷条件,促使原本没有还款能力的家庭也取得贷款。1998年日本政府把官方贷款机构的房贷首付款由两成降至一成,并提供2%的低息贷款,鼓励原本没有能力置产的人买房,创造了一批日本版的"次贷户",而这些人在不景气时往往是首当其冲的裁员、减薪对象。

如果国民不能按期返还贷款的话,不仅将会失去住房,而且债务还依然存在,这会直接对整个家庭生活产生影响,并有可能引发社会的不安。此外,因此而扣押的住房增多,也会导致住宅价格下跌,从 而影响依靠不动产担保的金融机构的业绩,使其更加惜贷。

东京财团最近向日本政府提出一个名为"防止住宅难民发生,创立住宅收购制度"的建议,政府及早采取措施防患于未然,即创立住宅收购制度,由国土交通省设立基金,按时价收购因不能按期返还贷款即被扣押的住房,住户可用此资金返还剩馀贷款,如住宅的时价不足以抵消贷款馀额的话金融机构可放弃剩馀部分的债权,金融机构因此放弃债权而发生亏损的话,由国家用公有资金为其增资以防止出现借贷的问题。

还有不少房贷户期待把希望寄托在经济恢复后,但专家们则对其副作用表示担忧。谘询公司ATKEARNEY的合夥人c呬嗐軌n警告称:"房贷结构中选择了(利用率较高的)变动利率的客户,大多没有意识到存在利率上升的风险。无力还贷的高峰期将在(进入利率上升的)经济恢复期以后。"

日本2008年度银行的房贷馀额超过了100万亿日元。有些地方银行的馀额中,房贷占到近7成。日本金融界中,大型银行和地方银行的混合竞争日益激烈。日本银行(央行)表示,银行推出优惠利率等措施"正在缩小差额利润,恶化收支平衡"。