

阅读周刊

24小时读者热线
96060

现代快报

— 提 供 周 末 另 一 种 休 闲 —

本报与江苏都市网(www.js.cn)即时互动

次贷危机:名词解释大众版



图为美国房地美公司,它和美国房地利美公司的破产,造成了全球性的经济震荡。(资料图片)

我相信对于很多不了解经济的人来说,虽然对这次席卷全球的美国次贷危机耳熟能详,但对其前因后果却不是很清楚,也不清楚为什么还会影响到我国。今天我就用最浅显的语言,针对没有经济学基础的普通大众来说一说,因此可能流于表面化和简单化。对于专业人士来说,次贷危机和后面可能发生的经济危机将是一个系统而复杂的研究课题,所以请各位专家不要过分挑剔!

要理清本次全球性金融危机,就得从美国前任总统克林顿当政时说起。克林顿在任时采取了宽松的经济政策,美国经济出现了良好的发展势头。经济的欣欣向荣必然带来一些产业和行业的发展,而在所有的行业中,房地产这个最为关键的行业也迅猛发展,房价节节攀升。

房地产商为了扩大规模,提升业绩,就通过各种途径去宣传房地产市场的美好前景,并鼓励老百姓买房。房地产价格一天一个样,飞速上涨。因此,在第一波的上涨行情中,有钱人首先就把房地产作为自己的投资方向。房价的上涨和这些人疯狂购买的行为是相互刺激的,购买的人越多,价格涨得越快,有投机心理的购买方也就越多。于是,房价就这么直线上涨,表现在经济上,也是繁花似锦,十分好看!

美国是个很讲究个人经济信用的国家,因此,即使是中产阶级也不能到银行无限量地贷款买房。到达一定程度后,房地产行业就把那些有资本、愿意投入到房地产行业来的有钱人搜刮了个遍。但是房价的上涨势头已经让商人们杀红了眼,人人都在鼓吹后市如何如何好,已经刹不住车了,于是房地产商就要寻找新的购买群体!那么还有哪些人可以买房呢?左看右看,还有

一群穷人眼巴巴地看着大好的房屋流口水呢!

于是房地产商就盯上了穷人。别看美国是发达国家,那里的穷人可一点儿也不少。如果能让这些穷人也来买房,那将是一个多么大的市场啊。但是他们中的绝大多数人都住在政府提供的廉价房里,生活都成困难,还拿什么来买房呢?正所谓有利润就有对策,房地产商一门心思地要让这些人也加入疯狂的购房大军中,于是组合政策出台了!

首先是找广告公司和营销公司,借助媒体、专家疯狂地包装和吹嘘,要让每个人都觉得只要房子一到手,就能赚钱;其次,提供按揭,并且调低首付。从以前的40%首付调整到30%,然后一步一步降低,反正是先把那些有点钱的一个一个给逛进来再说。最后调整到10%,啊?还拿不出?算了,不管了,只要你想买,只要你愿意买,只要你敢买,没钱,我给你垫首付,两年以后还给我就行……

那些穷人一下子懵了:有这等好事?白白得一套房子,而且还是不停增值的不动产,这

不是天上掉馅饼吗?更何况有两年还款期限,说不定这两年期间走狗屎运发财也说不定;即使没有发财,两年后房价不知道涨到多少了,到时候卖了,不是白白捡钱嘛!于是,大批的穷人也开始买房了。

游说穷人买房的是房产商,但是提供贷款的却是银行。现在房子倒是卖得欢了,但穷人毕竟是穷人,对于银行来说,这些人不仅一点信用基础也没有,而且几乎没有任何信用担保!两年后还是穷人怎么办?还不了贷款怎么办?因此,银行就开始想办法将这些风险转移出去。

最好的办法,也是银行通行的办法,就是把这些劣质贷款设计成债券。美国银行的债券也就是通常意义上的金融债券,是分信用等级的。那些“有借有还”、有信用保障的贷款风险小,属于优质贷款,放哪儿都不成问题,利润非常丰厚,因此可以很容易卖出去。但是如前面所说的,穷人没有信用基础和贷款担保,提供给他们的贷款风险特别高,属于劣质贷款,也即通常意义上的次级贷款,压根儿就不好

卖!那怎么办呢?

于是银行将目标放在了那些投资银行、投资公司和投资基金上面。在美国,各种各样的投资基金和投资银行很多,而且基本属于私人性质。这些机构在全世界到处搞投资,哪里收益高就奔哪里去。这些家伙什么钱都敢挣,什么钱都敢收,说白了,就是赌博。因此每年有好多的这样的机构倒闭,同时每年也有很多这样的机构成立。

于是,那些投资银行和投资基金之类的机构把银行卖不掉的这些次级债券买下来。银行可高兴了:自己终于可以高枕无忧,风险由冤大头承担了,以后让这些投机分子头疼去吧!

正暗自高兴,没想到,随着房地产市场的持续火爆,那些机构居然因此大赚特赚!银行肠子都悔青了,赶快想办法争取分一杯羹,于是他们就搞了个专门针对那些机构的保险。你们不是买了风险很高的次级债券吗?只要你买我们的保险,风险就降低了。这对于那些风险投资机构来说,当然好啊!他们正愁这些债券风险

太高呢,有银行来担保,都欢喜极而泣了,于是踊跃投保。这样银行又从他们身上赚钱了!好像大家都在赚钱,又都承担了风险,挺公平、挺合理的!

为了赚更多的钱,美国那些银行家、投资家、投机家又出一招,他们用前面挣的那些钱作为担保金,成立了一个风险很高的基金。这个基金成立后,借助以房地产为龙头的企业发展,正像我国的基金一样,卖得非常火,老百姓挤破头地去抢!其中还包括我们国家和其他国家的一些银行!哦,不得了,这么多银行,这么多政府机构,这么多专家都在买,基金完全卖疯了……

如果房价能够无限上涨,如果那些劣质贷款没有付款期限,那么,这样的疯狂还是可以持续下去的。但是,现实就是现实,房子的价格必然有一个高点,这个高点就是把穷人也忽悠进去买房后,再找不到人买房的时候。这个时候,房子卖不出去了,穷人还贷的期限也到了!大麻烦来了……

穷人买房的首付,不管是10%还是更高,都是由那些投机和投资机构代垫的,其利息

每天都在产生。无论是银行,还是投资机构,他们一切放贷的动机都是为了赚钱。他们在几年前是赌博,赌这些穷人两年内能“发财”,到期能及时支付相关贷款,但现实却给了他们无情的一击。穷人还是穷人,房价不仅没有继续涨,反而开始下跌。这时候银行以及各种投资机构都开始束手无策,他们不可能把房子收回来,因为收回来也卖不出去,而且还在不断贬值。于是银行和各投资机构开始急剧亏损!

在这样的情况下,他们还在鼓吹房地产市场后市如何好,想让那些还没有被完全榨干的家伙把钱也拿出来,以便自己脱身。但为时已晚!手里的债券成了人见人嫌的垃圾,于是银行、风投、保险公司等,包括参与了这次次级贷款和债券的所有机构,集体完蛋!

以上就是这次美国次贷危机的前因后果。美国各大银行和投资机构一个接一个地破产,这还只是第一步,接下来将可能面临更大的危机,这主要是因为是在房地产暴涨的过程中,很多机构和个人都把闲钱投入到了这个行业。简单来说,一个人花几十万买房后,如果他还有银行按揭贷款,那么他必然会降低其他方面的开销,以保证自己的收支平衡。因此房地产市场越火爆,就越会减少其他日用品的需求。市场需求减少了,一些产业的规模就要缩小,就会采取压缩生产、裁减员工等后续措施。再加上随着房地产价格暴涨而带来的虚假经济指标上涨,物价也会跟着涨,原材料成本也会上涨。房地产市场的过度投机,必然带来了其他行业的虚假繁荣,导致失业的人越来越多,收入越来越少,产品越来越卖不掉,于是一些企业就跟着倒闭、关门,真正的经济大危机正式拉开了序幕…… (蒋毅 来源:读者)

欢迎读者荐稿:推荐的稿件请您务必注明荐稿发表的刊物名称、期数和原作者姓名连同您的姓名和联系方式。文字稿请寄南京市洪武北路55号置地广场现代快报0701室《阅读周刊》,电子文档请发 zhoukan@kuaiobao.net 电话:025-84783504 荐稿一旦见报我们将立即付上稿酬。

百家湖 07幢 81-130m² 132套湖景房

明日正式发售

一次性付款 开盘当天更享 92折

前所未有的底价 绝无仅有的机会!

现场更多特别惊喜
开盘一周内每天售楼时间延长至晚22时止

开盘通告 一次性付清全款者: 开盘当天特享92折、第2天93折、第3天94折、第4-6天95折、15天内96折! 开盘之时现场公开公示所有房源、房价及优惠文件全部内容,售完即止,以示公平!
特别提示: 因房源稀缺,优惠时间有限,请广大意向客户提前准备好购房款以便及时享受相应优惠!

售楼中心/江宁开发区利源中路85号 <http://www.ig100.com.cn>
52100777 52100888