

个人住房抵押贷款抵押物风险探究

◆管莹莹

(安徽文达信息工程学院 安徽合肥 230000)

摘要:随着近些年个人住房贷款业务在中国的飞速发展,住房抵押贷款业务也在中国发展的越来越快。住房的产权纠纷,抵押物的处置变现以及抵押物的毁损、灭失等问题都在加剧银行的坏账率。文章主要讲解了住房抵押贷款的产权纠纷、重复抵押、处置风险、变现风险、其他风险等,并站在当今中国经济的角度上剖析了住房抵押贷款风险的成因,最后为商业银行如何防范此类风险提出了一些解决措施,如严格筛选抵押物,建立健全自己控制体系,建立抵押物保险制度以及进行抵押物证券化等措施。

关键词:个人住房抵押贷款;抵押物风险;风险控制

一、个人住房抵押贷款抵押物的风险

这里主要介绍了住房抵押贷款的产权纠纷、重复抵押、处置风险、变现风险、其他风险等等具体风险因素,以及探讨一下风险的起因。

(一)抵押物产权纠纷及起因

个人住房抵押贷款是指房屋所有者以其自身合法拥有的住房向银行抵押,以此获得银行贷款的一种融资方式。抵押物的产权纠纷则是因为房屋的抵押人和抵押权人在抵押物的权利与义务这一块得不到统一而产生的争议纠纷。

(二)抵押物重复抵押及起因

借款人在以自己的住房向银行申请抵押贷款时,任何一家银行都不会给他申请足额贷款,最多只能申请房屋价值的70%的金额。而我国法律规定了申请住房抵押贷款时只要贷款金额小于房屋本身的价值就可以重复抵押。

(三)抵押物处置风险及起因

根据央行最新统计数据,截止2016年底全国个人住房贷款余额达到18万亿,住房抵押贷款余额4.4万亿。随着住房贷款的不断增长,各大银行住房抵押贷款的坏账率也在不断增加,抵押物变现风险愈加严重。

(四)抵押物变现风险及起因

借款人到期无法偿还借款银行就可以依据法律处理抵押物,但抵押物的变现往往时间长、风险大。因为银行在出售抵押物时很难一下将其处理变现,抵押物作为不动产价值大、流动性差,而中国的房地产二级市场发展不健全,变现时间长手续复杂。在这期间,银行还要面对抵押物贬值的风险,有些抵押物由于位置比较偏僻,交通不够便利,往往难以变现。

二、个人住房抵押贷款抵押物风险的防范

(一)对抵押物严格选择、严格管理

截止2016年第三季度个人住房贷款余额就达到了16.8万亿,在面对如此大量的抵押贷款时,各个银行不约而同的放松了对抵押贷款的审核。根据相关资料整理,目前中国银行业住房抵押贷款的坏账率开始接近1%,为何一直被认为是银行优质资源

的住房贷款坏账率上升如此之快,其根本原因是因为银行在面对住房贷款时对抵押物的申请不够严格,事后对抵押物的管理也疏于防范。

(二)规范自身行为,建立健全控制体系

商业银行应该考虑自身资金结构,审慎发放住房抵押贷款,根据自身的经济实力合理选择总量。对中国的银行业来说,规模有大有小,自身的经济实力也千差万别,对中、农、工、建、交五大行来说,因为其规模较大自身经济实力雄厚,因此其住房抵押贷款总量可以很大。而对于那些经济实力稍差点的银行,一味扩大住房抵押贷款额度则是不理智的。各个银行可以综合考虑自身的经济实力以及房产市场未来前景控制自身贷款规模。

(三)建立抵押物保险制度

自2000年以来,中国重大自然灾害就发生过多起,包括2008年汶川地震,玉树地震,舟曲泥石流,南方大雪,每年沿海地区的台风,2016年南方特大暴雨灾害等等,这些自然灾害造成了难以计数的损失。而在这些灾区的商业银行会因为这些自然灾害造成抵押物损坏而产生重大损失,如果商业银行在办理住房抵押贷款时就为抵押物办理了保险,在抵押物发生损坏时,银行会将损失转移到保险公司,从而规避风险。

(四)加快抵押物证券化进程

将抵押贷款证券化有利于银行筹集资金,有利于经济更好的发展。将抵押贷款转化为证券,有利于银行将风险高、流动性低的债权转化为风险小、流动性大的债权,这对银行是非常有利的。但是在此过程中,也要时刻警惕风险,避免房产市场泡沫。同时也需要国家完善相关法律,不断健全房产二级市场,规范金融秩序,避免出现美国次贷危机那样的风险。

三、结语

当前我国住房抵押贷款法律方面仍不是很规范,仍然存在着很多的问题。商业银行要不断研究和完善的抵押物评估办法和评估标准,加强对抵押物的管理,建立健全内部控制和外部控制体系,可以借助信息技术来提高风险防控能力。加强研究抵押物的处置措施,发展发达的抵押品二级市场,建立住房抵押贷款保险制度。不断加强房地产市场的金融产品创新,实行住房抵押贷款证券化。完善个人信用制度,形成个人信用的外部约束力量,提高个人违约成本,加强个人守约意识,从而形成良好的市场秩序。完善住房抵押法律制度,围绕个人住房抵押贷款的各个环境制定法律,通过法律来规范金融秩序,为防范和减少个人住房抵押贷款金融风险提供有力保障。

参考文献:

- [1]裴国晶.商业银行个人住房抵押贷款借款风险研究[D].长春理工大学,2014-3
- [2]王文轩.商业银行个人住房贷款信用风险防范对策研究[D].天津商业大学,2014(4)

