

商业银行个人住房贷款风险分析

中国建设银行湖北省分行 李勇

近年来,商业银行(简称“银行”)的个人住房贷款业务发展迅速。随着业务的发展,普遍被认为是风险较低的个人住房贷款风险正日益显现,严重威胁着银行信贷资金的安全。笔者拟就此作以下探讨。

一、个人住房贷款风险分析

(一)外部风险

1.个人信用风险。首先,目前我国还未建立个人诚信体系,即有关个人基本情况的电子信息档案系统;其次,个人住房贷款期限较长,贷款人贷款期内变数较多,一旦其收入下降或失业,就会造成贷款人还贷能力下降,甚至丧失还贷能力。另外,贷款人还贷能力证明的真实性与可信性差,贷款人收入证明作假成本低、风险小,即使收入证明不假,也只是对贷款人当前收入情况的证明,并不意味着贷款人以后的收入不发生变化。

2.开发商风险。由于房地产行业是一个典型的资金密集型行业,因此,在开发商自有资金长期严重不足的情况下,个人住房贷款可能成为开发商以合规或者不合规的方式争取资金的融资渠道,使得房地产融资的风险向个人住房贷款转移。当前,房地产融资中存在的“假个贷”就是一个有代表性的现象。“假个贷”,即开发商采用欺诈手段,利用虚构的房屋买卖关系骗取银行贷款,从而达到套取银行信贷资金的目的。开发商在开发商品房过程中,为了套取银行信贷资金,指使其与有一定关系的人(或是亲朋好友或是下属员工及其家属)到银行办理按揭贷款手续。由于开发商与贷款人联合串通提供虚假材料,在形式上基本是完整、合法的,故银行往往难以发现。一旦将大额贷款直接划入开发商指定账户,银行将面临巨大的风险。

3.法律风险。

(1)法规政策对银行不利的风险。在我国,个人信用制度、个人破产制度等尚未建立。现实中,重视保护贷款人或保证人而忽视保护银行债权的现象时有发生。这也给风险防范造成了一定的负面影响。如个人贷款一般额度较小,而小额债务纠纷法院一般不受理,即使受理了也要付出可观的诉讼费,使银行利益受损。因此,要从法律上对银行的个人住房贷款经营给予必要的保护。“欠债还钱”是天经地义的,然而在我国“同情弱者”的文化背景下,常常出现“欠债有理”的现象,一些法律法规似乎也有“维护债务人权益”的倾向。某些法律条款基本上是针对法人制定的,很少有针对消费者个人贷款的条款。这使得银行开办个人贷款业务缺乏法律保障,对出现的问题往往无法有效解决。

(2)房屋抵押物处置变现风险。一是房屋抵押物产权界定不清,抵押的有效性差,抵押物流失和转移的问题经常发生,如抵押房屋产权归属不清及产权共有、非法占有、虚假抵押、非法转移等。这些都会导致房屋抵押物处置权空置。再加上抵押贷款合同和财产抵押协议不明确,行使处置权难以得到法律保障。二是房屋抵押物价值被高估,或者房地产市场发生了重大变化,导致房屋抵押物跌价,使银行在处置房屋抵押物时受到损失。

4.政策风险。

(1)宏观经济环境变化带来的风险。个人住房贷款的一个突出特征就是贷款期限长,在贷款期限内,社会经济状况和金融市场必然发生变化。目前,我国宏观经济还处于高速发展的时期,而近年来国家也把房地产业作为一个支柱产业予以扶持。一旦宏观经济发生变化出现滞胀甚至衰退,这种扶持力度将会减弱或消失。同时,目前国家对房地产市场过热的苗头已予以高度的关注,宏观调控中采取了趋紧的政策对其进行降温。以上因素将不可避免地微观面产生巨大的影响。失业率上升,贷款人收入下降,无力偿还贷款本息,房价下跌,其抵押房屋作为第二还款来源也变为不足值,导致银行资产质量严重下降,产生大量不良贷款。

(2)政策研究滞后风险。由于目前市场竞争激烈,管理部门普遍把精力放在市场营销上,忽视了从本地实际出发对个人住房贷款市场的形势、需求及风险敞口等进行深入研究与分析,缺乏相应的符合实际的理论和对策指导,对政策的把握和应用不能够随机应变,跟着感觉与市场博弈。行动的盲目性往往导致了风险敞口的进一步扩大。

(二)内部风险

1.决策风险。目前,各家银行都十分重视个人住房贷款业务,市场竞争渐呈白热化状态,无序现象突出。不少金融机构还没有完全树立科学的发展观和正确的经营理念,在外部市场和内部考核的双重压力下,心理出现了扭曲,片面追求指标、抢市场,有意无意地放宽贷款条件,降低客户准入门槛,如降低首次付款比例、抵押担保不落实等等。这必然加大了银行的经营风险。但在面对市场和风险的两难选择上,银行往往选择前者。

2.内部操作风险。

(1)审查把关不严。个别银行对贷款疏于管理,贷款“三查”流于形式。一是贷前没有对贷款人所提供资料的真实性进行认真调查,甚至纵容贷款人弄虚作假,严重损害了银行的利益。二是银行虽然与贷款人签订了抵押加阶段性保证的合同,

但由于贷款人擅自改变贷款用途,致使抵押难以落实,抵押贷款变成了事实上的保证贷款。尤其是开发商通过“假个贷”套取银行信贷资金的,其实际用款人是开发商,保证贷款就演变成了事实上的信用贷款。

(2)注重担保措施,疏于客户还款能力调查。不少银行客户经理认为,银行发放个人住房贷款是没有风险的。个人住房贷款是以申请人住房作为抵押物的,银行作为抵押物权利人,一旦面临贷款风险,可以对抵押物进行处置。在审批个人住房贷款时,客户经理仅注重贷款人是否具备抵押物以及抵押物是否足值,而对于抵押贷款风险的客观性认识不足,对于抵押物处置风险认识不足。由于观念上存在着误区,忽略了对贷款人第一还款来源的调查和核实。

其实,抵押仅是保障措施,贷款人信用情况、收入的真实性以及还款意愿和能力才是贷款人能否按期归还贷款的决定因素。个人住房贷款业务对象广、贷款期限长、情况千差万别,因此银行往往凭借贷款人提交的材料就发放贷款,而缺少核实其真实性的措施和手段,缺乏应有的风险控制机制。由于个人住房贷款业务中,个人信用不稳定、贷款保障方式不完善、抵押物处置难,因而一旦贷款人无力还款,银行就要面临较大的风险。

(3)以房价或评估价作为贷款依据,没有有效的抵押率认定方法。以房屋作为抵押物的个人住房贷款存在着较大的估价风险。估价风险不仅存在于新建房屋抵押物的评估,而且对于存量房贷款抵押物的评估也存在较大的风险。由于各种原因,存量房的评估价通常大大高于其实际价值,所以,评估风险已成为银行个人住房贷款的主要风险之一。评估风险意味着一旦风险发生后,银行在处置抵押物时无法如数收回贷款本息。目前,银行个人住房贷款的贷款额是采用简单的以合同交易价格乘以按揭成数方式核定,极可能存在抵押率偏高的信贷风险。

(4)贷后管理严重滞后。银行在贷款发放后,对贷款人的家庭状况和家庭收入变化情况缺乏必要的监控,容易错失采取风险防范措施的最佳时机。同时,由于受考核机制的影响,有的银行对个人住房贷款发放量采取指标控制,并制定了一系列配套的奖惩措施,而对贷款过程中的制度遵循和贷后跟踪检查、管理方面,没有硬性的指标控制,因而放松了贷后管理,信贷风险没有得到及时的化解。

(5)业务发展迅猛,客户经理相对不足。从当前各家银行的实际情况来看,在业务发展规模和客户经理人员配置上,出现了较大的不对称性:一方面,个人住房贷款业务得到了迅速发展;另一方面,客户经理相对不足。在银行改制上市过程中,客户经理面临着被淘汰的压力及工作量不断增加的压力,造成其对贷后管理疲于应付。在个人住房贷款业务受理、调查、审批、发放以及贷后管理环节上,都必须严格满足贷款管理的遵循性、风险性及内部控制健全性和合理性要求,客户经理工作负荷之大可想而知。

(6)处罚失之过宽的风险。银行关于信贷经营管理方面的制度、规定不能说不多,不能说不严,不能说不全,不能说不细,但从信贷经营的实际结果来看,效果却不甚明显。究其原因,主要是内部管理失之过宽,尤其是信贷责任追究制度

没有严格执行,落实不到位。目前银行普遍存在的一个现象就是:其他部门或岗位发生业务差错、经济案件,如贪污、挪用案件,即使金额不大,追究的力度也非常大,对责任人要层层追究,少有姑息。而在信贷经营方面,因信贷经营违规或信贷人员的不作为而造成的信贷风险,最终导致银行大量信贷资金流失,银行真正追究有关责任人责任的少之又少。

二、个人住房贷款风险防范对策

1.树立正确的科学发展观,努力提高贷款管理的科学化、规范化和精细化水平。银行应树立正确的经营管理理念,充分认识到个人住房贷款业务对推动国民经济健康发展的重大意义,正视违规经营带来的严重后果,认真总结经验教训,严格执行国家信贷政策,合规、理性地开展个人住房贷款业务。要稳妥处理好个人住房贷款业务发展中的三大关系:一是处理好个人住房贷款业务发展与风险防范的关系,将风险防范工作落实到个人住房贷款业务的全过程;二是处理好由于贷款期限长而带来的风险滞后与经营责任人工作变动相对频繁的关系,建立对有关风险责任人的追究制度;三是处理好个人住房贷款业务与房地产市场发展保持动态平衡的关系。

2.逐步建立全社会范围内的个人信用制度。建立科学有效的个人征信体系是银行控制消费信贷风险的前提保证。从目前的实际出发,可以分两步走:第一步,先在银行内部以信用卡个人信息资料为基础,将其他部门保存的个人客户信息资料集中起来,建立全行性个人客户信用数据库,使每个客户都有相对完整的信用记录,并以此为基础建立个人信用总账户,个人与银行的所有业务均通过总账户进行。同时,加快建立国内各金融机构之间的信息交换制度。第二步,由中央银行牵头建立一个股份制个人征信公司,联合金融机构、政法部门、劳动力管理部门、企事业单位等,搜集整理个人收入、信用、犯罪等记录,评估个人信用等级,为发放个人贷款的金融机构提供消费者的资信情况。

3.建立银行个人住房贷款风险转嫁机制。通过直接或间接投保的方式,将中长期个人住房贷款风险转嫁给保险公司。在贷款人申请个人住房贷款时,由贷款人或银行定期向保险公司缴纳一定数额的保险费。当贷款人不能偿还到期贷款本息时,由保险公司赔付。这种通过保险公司开办的个人住房贷款信用保险直接转嫁风险的方式对于规避银行中长期贷款风险来说非常有现实意义。

4.积极借鉴现金流管理方法,实时追踪个人信用状况。简单地讲,现金流管理就是通过掌握及分析贷款人的收入和支出的财务状况,了解贷款人有多少资产、多少债务以及贷款人的消费模式,进而分析其消费习惯的科学性和合理性,判断其实现保证高质量生活水平的目标和个人理财的能力。

银行在个人住房贷款的贷前调查中,借助于现金流管理方法,能较准确地掌握贷款人是否有充足的现金流,是否有足够的第一还款来源。一般来讲,信息采集可以每季度进行一次,也可以根据需要随机进行。现金流管理的主要作用在于对现金流的控制,大致包括:一是对预计支出控制;二是对实际支出控制;三是预算监控与应变调整。其关键点在于,如何尽可能地保证按时偿还银行贷款本息。这是现金流管理的最根本的目的。☒