

MARKETS

次級房貸

INVESTING

TRADING

FINANCIALS

shares

sto



何謂次級房貸

指貸款人信用紀錄較差，無法向一般銀行以正常市場利率，只能轉而向專門提供不良客戶貸款的金融機構，做融資的房屋貸款。

shares

stocks

美國次級房貸示意圖

需要貸款但
信用不佳



按期交房貸

提供住房貸款

次級抵押貸
款公司



出售資產抵
押債券 ABS

提供貸款現金

投資銀行



擔保債務憑證
CDO
(風險高, 收益高)



保險公司等金
融機構

提供現金



對沖基金

擔保債務憑證
CDO
(風險高, 收益高)

房市不景氣, 不能
按時繳交房貸

債券價格下跌

抵押資金縮水, 產生危機

次級房貸成因

- **低利率**：2000年網路泡沫化後，美國以調降利率來挽救衰退的經濟，但自2004年起復甦開始調升利率。利率上升加上房地產景氣降溫，造成逾期還款及喪失抵押品贖回權的情況增加。
- **核貸標準過於寬鬆**：房貸業者為保持客戶流量而調降承貸標準，業務伸向不良記錄及低收入戶。
- **房市趨緩**：美國房地產在2005年達到高峰後，便開始走下坡。
- **取消贖回權的效應**：房貸戶無力償還貸款，導致借款銀行不得不採取取消贖回權的行動。

次級房貸引發階段的危機

階段1：2000年美國國內經濟，開始出現泡沫化現象。

階段2：2001年美國次級房貸總額為1,207億美元。

階段3：2006年次級房貸總資產規模已經達到6,400億美元，相當於2001年：規模的5.3倍。

階段4：2006年第四季，美國次級房貸的違約率由第三季的12.56%升至13.33%，成為4年來的新高。

次級房貸引發階段的危機(續)

階段5：正如金融擴張的一般規律一樣，次級房貸如此快速盲目地擴張已經為日後埋下了危機的種子。

階段6：2006年開始，美國房地產市場明顯降溫，房屋價格持續下跌。

階段7：美國聯邦儲備銀行不斷調高利率，導致貸款人的還款壓力迅速增大，且違約現象驟增。

階段8：次級房貸業務機構也將會被迫停止業務，甚至倒閉。

次級房貸對美國的影響

- 美國金融市場：短期借貸成本的上升，間接的影響為股票市場的價格大幅波動。
- 美國經濟體：次級房貸的貸款標準趨嚴，優質房貸與消費信用的審核標準亦逐漸提高。
- 美國汽車業：次級房貸風暴使原本已經積弱不振的美國車市，成為次級房貸風暴的犧牲者。

次級房貸對全球的影響

- **歐洲受衝擊最大**：2004年美國經濟復甦，美國房貸業者大膽承做風險高的次級房貸，2006年美國次級房貸發行，其中被包裝成資產抵押證券的銷售，以歐洲地區為主。而在全球“救市”行動中，注資最多的是歐洲行。
- **全球骨牌效應**：承做次級房貸的金融機構倒閉、房產景氣趨緩；對投資層面，是房產基金淨值下滑、信心全面崩盤重挫全球股市。各國央行爲了應付「流動性險」，不得不向銀行挹注資金。
- **對亞洲地區的影響**：對衍生性商品的參與度較少，中國、印度經濟成長力道強勁，亞洲市場資金多，流動性高，所以亞洲受衝擊較低，僅止於區域內從事國際投資和全球性的銀行。

次級房貸對台灣的影響

- 一、保險業部分
- 二、銀行業部分
- 三、證券投資信託基金及境外基金部分
- 四、台灣股市部分
- 五、匯率與利率的影響

美國次級房貸對台灣金融體系影響

