

贷款给穷人买房，竟然引发了全球性大危机

九边 2019-08-07 08:00

以下文章来源于功夫财经，作者二号头目



功夫财经

国民财商提升者，财经新媒体头部平台，由知名财经主持人王牧笛创办。汇聚中国“极具...

本文是功夫财经的约稿，周二发到了功夫财经，今天直接在本号转载了。大家可以认真看看这篇，博主读了大量的金融史方面的书，才发现技术在进步，但是驱动人类行为的那些心理作用和金融原理在过去几百年里变化并不大，理解了这些，能对接下来的很多事有所领悟。

前段时间写了一篇日本经济泡沫的文章，《日本房地产泡沫往事：卖掉皇宫下的那块地，可以买下整个加拿大》，评论区很多小伙伴都在咨询我，比较有特点的是下边的两个问题：

1、中国会发生日本和美国那样的暴跌吗？

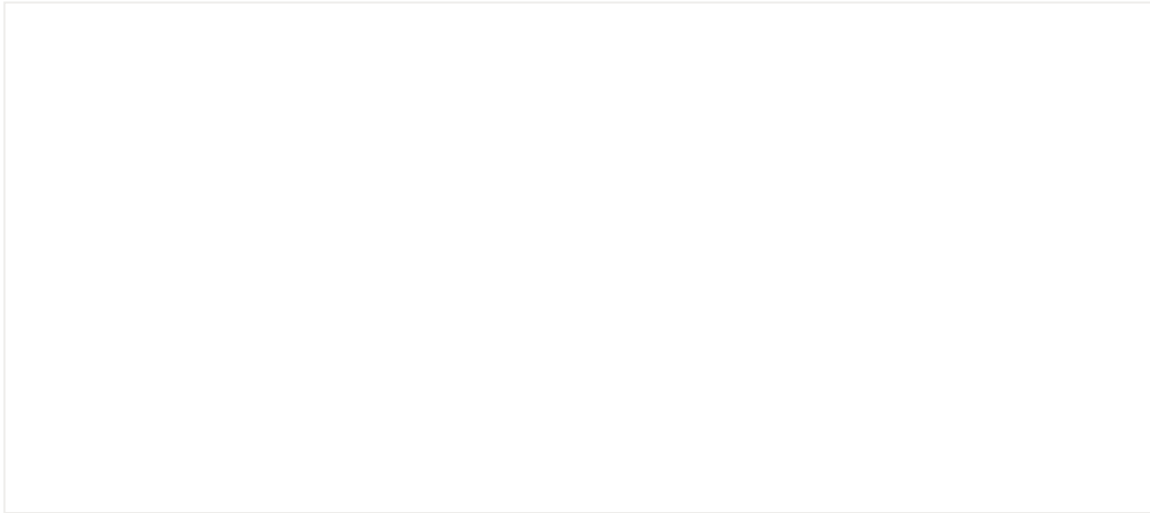
2、中国房地产可以做空吗？

想了很久，发现大家之所以担心中国发生“美式暴跌”，还是不了解美国到底发生了啥，所以决定把美国次贷危机写出来，大家看完之后，自然就明白了。考虑到读者绝大部分不是金融从业者，所以文章中不准备出现CBS，CDO，ABS这样的金融词汇了。

首先说个事，大家应该都面签过房贷吧？如果没搞过，将来也会搞，这才是每个人的成年礼。我经常说，房贷有利于身心健康，可以治疗中二病和精神病，一旦背上房贷，整个人就变得务实而且克制，少了很多自视清高和年少轻狂。从背上房贷那一天起，就是个悲催的成年人了。

一般中介公司会事先通知你，让你准备好在职证明，银行流水，房产合同等等材料，找个阳光明媚的上午或者下午，去一个酒店或者什么大厦，在一个角落里有个穿着考究精致淡妆的银行姐接待你，审核材料，问几个问题，让你填一张申请表，然后把收集好的

材料塞包里，告诉你回家等消息吧。再过几天，突然给你打电话说房贷下来了或者被拒绝了，如果已经批了，会让你去签房贷合同。



为啥我们讲美国次贷危机，却先在这里说中国的房贷申请呢？

因为这个过程，就是风险过滤的过程，一般来说，银行会务必确保你的收入是房贷的两倍，而且有足够的首付，毕竟能攒下那么多钱的人，肯定比一毛钱积蓄都没的人靠谱一些。**首付和审核还款能力，就是银行的防火墙。**

这基本是六百年银行史中恒定的铁律，只贷款给能还钱的人，不然贷款还不上，就需要银行一起承担风险。

这一点在全世界是通用的，事实上现代银行业务的祖师爷就是西方，这种先审核资质再放款的原则在过去几百年中一直都是主流。

回到十几年前，美国人发了飚，他们想赚钱想疯了，竟然贷款给没有还款能力的人，终于引发了灾难性后果。这又是怎么回事呢？

事情的起因跟一种金融创新有关，比较有代表性的，是一个叫“新世纪金融公司”的放贷公司，这个公司跟华尔街合作，搞出来一系列金融创新，最后把大家一起拉下了水，以

至于2008年我大学师哥他们毕业都不好找工作，那年去学校招聘的企业少了一半，大家感受下这种传导机制有多猛。



▲成立于1995年的新世纪金融公司

以往大家申请贷款，也是按照我上边说的那个流程来，你申请贷款，银行审核，确认你能不能还的上，再决定是不是要贷款给你。

但是新世纪金融公司不是这样的，这个公司疯狂到12秒确认是否贷款给你。12秒能干啥？撒泡尿都完事不了，这么快时间给答复，只有一个可能，就是根本没审核直接放款了。

这里有个问题，新世纪公司是憋着尿准备放完贷去厕所还是怎么回事，为啥这么急着给大家放贷？

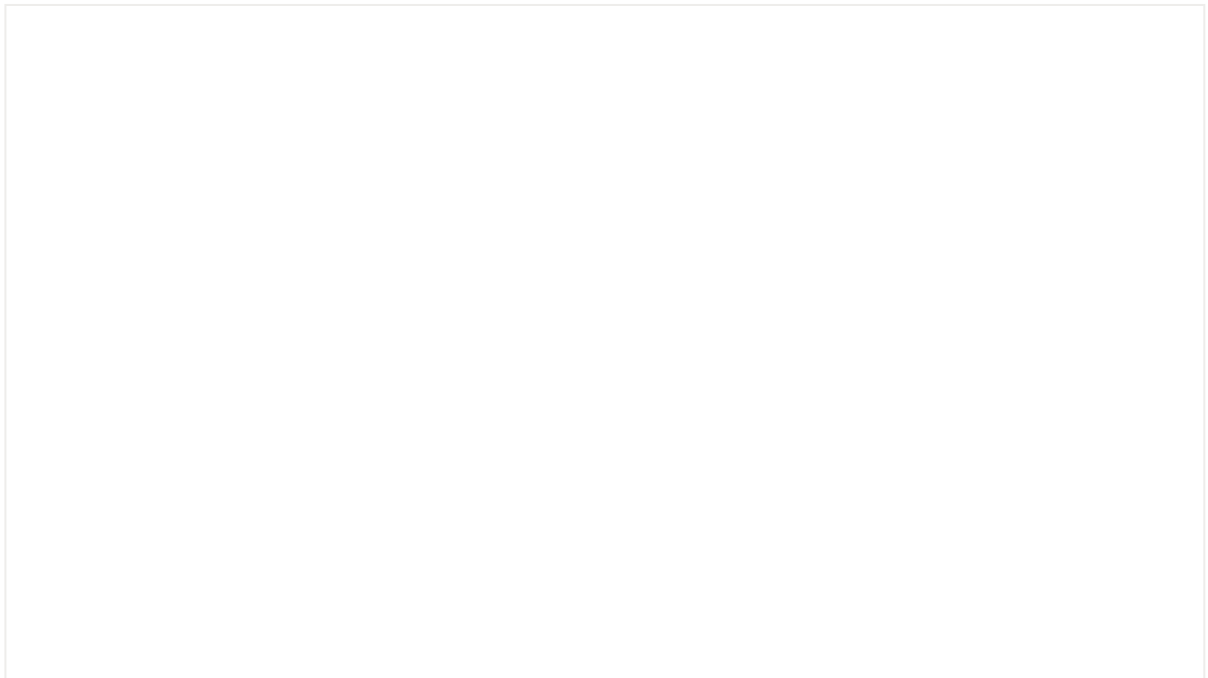
这跟美国当时的大环境有关，美国人当时跟中国现在有点像，很多有钱人需要自己的财富跑赢通货膨胀，所以天天琢磨怎么玩投资，像新世纪金融公司这类公司的业务就是吸收这类人的投资，将来给人家高回报，但是金融机构的盈利手段就是收手续费，所以着急贷款出去好收手续费。

但是放贷这事看着容易，做起来难，并不是想贷就能带出去，尤其新世纪这种做放贷的公司，更不好做，因为美国当时条件好的人就那么多，该买的已经买了，剩下的不多了，可不得抓紧收客户？至于风险问题，他们也想过了，我们一会儿说。

而且到后来，为了追求效率和利润，这个新世纪公司甚至把业务全部外包给各种中介，公司连办公大楼都省了，也不需要给中介们发五险一金，中介们只提成，不领工资。

这样好了，更没人去关心买房的是什么样的人了，因为中介们把房子卖出去拿了中介费就完事了，接下来洪水滔天也跟他们没半毛钱关系。

而且中介们发现，不管贷款申请表上写什么，只要交到总部，都能拿到贷款，甚至在“工作单位”那一栏里什么都不填，也没事。这就打开了想象力的大门，中介们奔走相告，好日子来了，能买房子的人都买了，他们就开始向没有固定工作的各行各业的人推销房子，比如墨西哥来的新移民，比如脱衣舞娘等等，这伙人的贷款，就叫**次级贷款**。



这里有个问题，这些低收入家庭哪来的勇气去贷房贷？那么自信能还的上？

也不是，美国跟中国不一样，美国当时可以先还利息，问题是美国那些年利息非常低，每年还不了几个钱，所以大家觉得问题不大。

那将来呢？将来利息上涨了怎么办？美国人也不担心，觉得反正日子会越来越好，将来一切会好起来。再说了，房价一直在上涨，如果还不起了，卖掉就可以了嘛，还可以赚个差价。

问题是放贷的金融公司也这么想，将来屌丝们还不起钱，就把房子收回来卖掉，反正房价涨了，卖了还能赚。

既然大家都希望有套房子，又不担心放贷的事，房地产公司把美国最常用的那个俚语“Home, sweet home”和“美国梦”联系在一起，疯狂给大家置业，贷款条件一降再降，所以买房的人越来越多，整个国家一片欢乐祥和，新世纪甚至受到了政府的表扬。

大家都买，房价可不就上涨？看着房价一天天上涨，再淡定的人也坐不住了，觉得正在错过上车的机会，能出手就出手，房价进一步被推高，更多的人开始关注房子，这个循环就这样涌动了起来。

这个过程中，新世纪公司和中介们赚了手续费，新世纪公司的股票接二连三再创新高，屌丝们拿到了房，房地产商卖了房，似乎所有人都赚了。要知道，世界上哪有这么好的买卖？

我看有无耻学者说是平权运动导致了向穷人放贷，这就太不了解资本家了，真把资本家当慈善家啊？资本家的每个行为都是精心算计过的，有时候会算错，但绝对不会大规模做慈善。

2

这里有个问题，以新世纪公司为代表的这堆公司哪来的这么多钱到处放贷？

直接点回答就是：他们没有那么多钱，他们是金融公司，不是银行，不能吸收储蓄，但是他们可以搞金融衍生品。

咱们假设新世纪公司贷款给了张三李四王二麻子等几个loser，这几个人签了房贷合同，欢天喜地住进自己房子里了，承诺每月会还月供。

新世纪公司相当于给他们买了房，钱花了，自己手里有个房贷合同。这个房贷握在自己手里也干不了别的，是不是可以想想办法做点啥？这个时候史上最有想象力的一个金融创新出现了，为啥不把这些房贷合同卖掉换钱回来继续去放房贷？

这绝对是史上最牛逼的创意，远远超越那个把埃菲尔铁塔卖掉的哥们，也超过了把火星土地卖给有钱人的哥们，因为他这个想法里有个关键点，就是**滚动**，因为只要把贷款合同包装下卖出去，就又有新钱了，新钱又可以去放贷，可以继续卖贷款合同。

但是你想卖这些房贷废纸，会有人买吗？大家又不傻，凭啥买。除非.....除非你支付很高的利息。

这种感觉很像是之前那个电影里的剧情，坏蛋说，“**我只有这一个兄弟，你却让我杀了他.....得加钱**”，加了钱啥都好说。

就这样，房贷合同打包起来，做成一个债券，有点像我们去腾讯理财通里看到的那些高风险高收益率的理财产品，承诺一个很高的回报率，然后到资本市场上去卖，理财产品的收益由房奴们的月供来支付。

比如你花一万块买一份，承诺年利率6%，你的闲钱有地方去赚钱，金融公司可以继续去放贷。当然了，具体怎么定价非常非常复杂，华尔街摸索了很多年，才由一个华裔数学家给搞定了定价规则。

而且华尔街可能是学习了我国上世纪的电视营销，就是两个主持人在电视里使劲吹牛逼带货那种节目，把一些很垃圾的东西能卖个好价钱。他们有个小技巧，就是**再垃圾的东西，也要分成普通款，尊贵款，至尊款**，然后观众看着那些垃圾里的至尊款也就不那么垃圾了，这个心理状态真是奇怪。

华尔街也一样，给这些垃圾债也分了三级，最高的评级AAA，最差的BBB，大家一般争相购买AAA。那BBB卖不出去怎么办？再分一次级！又分了三级，这样可以一直分下去，一直在卖AAA。你们感受下这种套路，现在淘宝上也经常用。

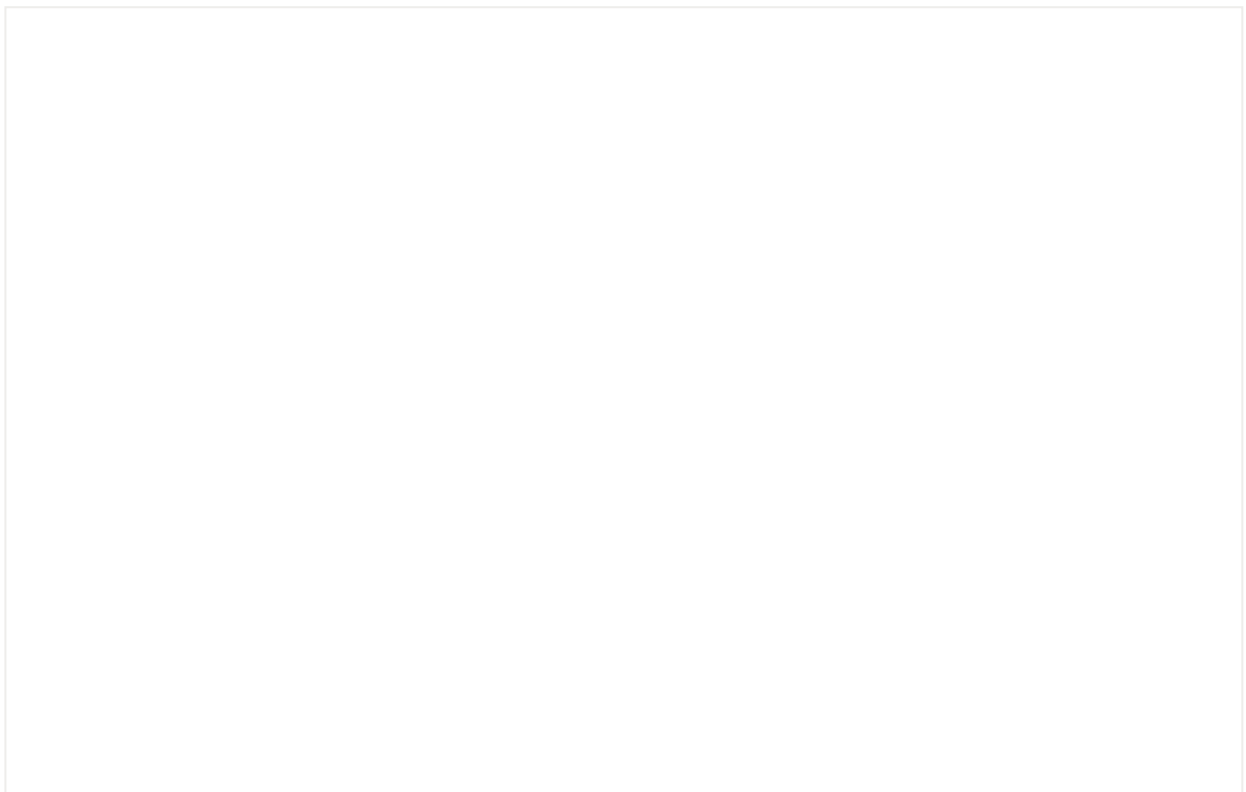
并且附上一句广告词，“谁会不还房贷？”，读这句话的时候一定要用那种不可理喻的语气来读，类似于“谁会去喝洗发水？”，或者“谁会去粉蔡徐坤？”，既然大家都还房贷，房贷搞出来的理财产品可不就非常保险？

再加上评级机构有奶就是娘，无耻地给这类债券很高的评级，让大家误以为以买P2P的收益率，买了美国国债一样的理财产品，又保险又收益高。于是银行，资产管理公司，对冲基金，保险公司，养老金机构，都竞相购买这种理财产品。他们花的钱，进一步贷给更多的穷人。

如果只卖给美国人，影响也不会那么大，这些理财产品还卖给了德国人，英国人，甚至只有三十万人口的冰岛，以前是钓鱼的，突然间很冲动，也从市场上贷了高利贷买美国发行的次级债，顺理成章地，那些垃圾债后来一文不值后，冰岛也跟着破产了。有点像你借高利贷买乐视股票，一开始挺开心，然后，你们都懂。

组合拳下来，收到奇效，这类次级债搞出来的证券在资本市场上遭到疯抢，这下好了，所有人都开心了。

到这里，新世纪金融公司的另一个问题也已经解决了，不再担心风险的事，**因为风险已经转嫁给了买理财产品那伙人。**



但是同时又出来一个新问题，卖的太好，不够卖，怎么办？

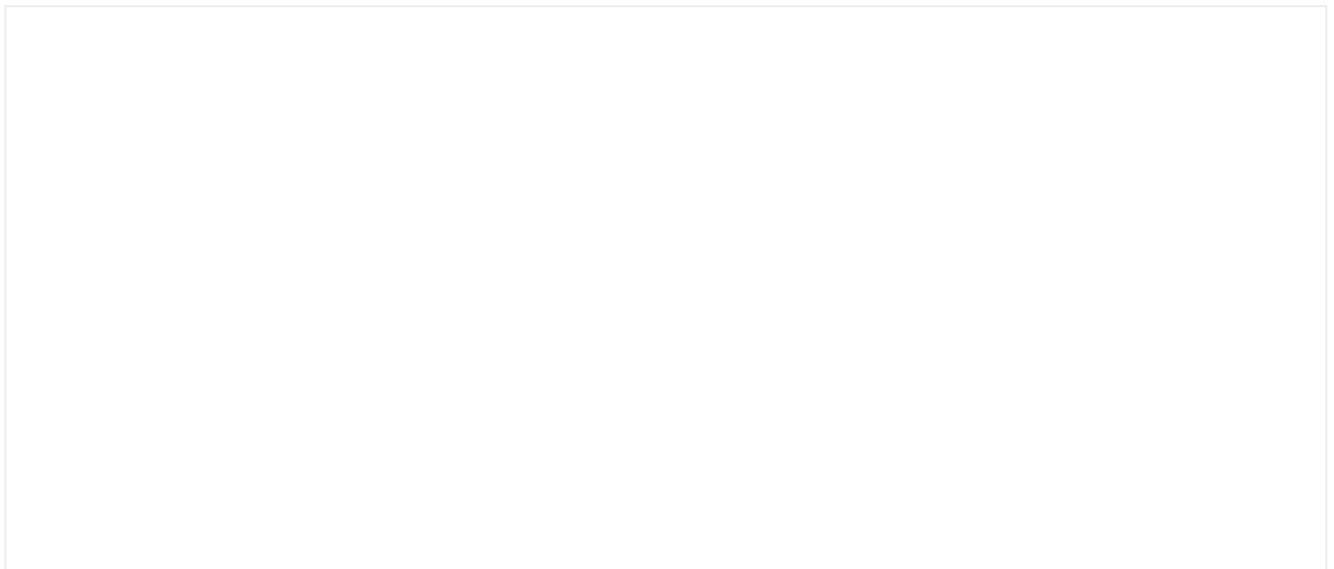
赶紧放贷啊！

这也就催生了金融机构进一步降低门槛，向各式各样的人放贷买房，并且首付一降再降，最后甚至降成了0，把更多的人转变成贷款买房的客户。我们刚讲了，本来买不起房的下层阶级们有房了，房产公司卖房了，贷款公司先放房贷，再卖房贷包装成的债券，有钱人买理财产品赚到了钱，大家都爽的不得了。

3

不过，正如生活本身最见不得大家都开心一样，这种集体的狂欢背后，巨大的风险在潜伏，并且一点一点在积累，等着机会爆发。

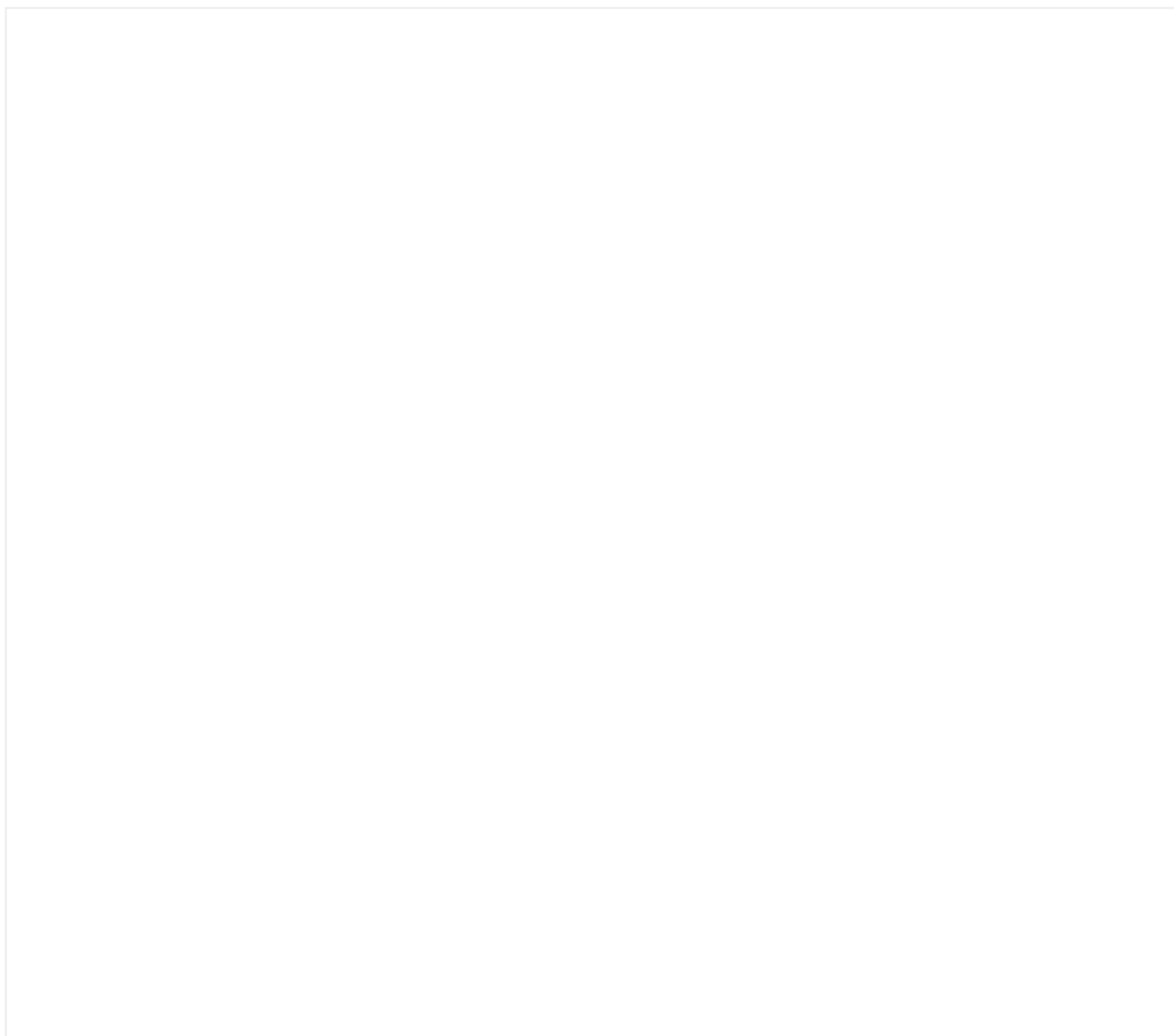
到了2005年，美国房价达到了27年来的最高，次级抵押贷款规模也达到了空前规模，接近1.1万亿，也就是金融机构贷给还贷能力堪忧的人1.1万亿美元的房贷，占整个房贷市场的14.1%。



说到这里，大家再体会下那句话，房价是老百姓借银行的钱给推高的，这就是为啥限贷对房地产的影响是核武器级别的。一般大家所谓的“放水”，其实就是银行借出来的钱。

而我们刚才说的那个新世纪金融公司，在那几年的狂飙猛进过程中，自己也受益匪浅，股票从9.67美元一直涨到2006年年初的66.95美元，涨幅高达561%，相当于美国的乐视和暴风影音，投资人都赚了大钱，唯一担心的就是今后有钱人的生活枯燥而且乏味该怎么过。

当然了，并不是所有人都糊涂，当时也有分析师认为，这些金融公司太过激进，可能孕育了巨大风险，还有巴菲特，他警告说这些理财产品是“大规模杀伤性武器”。不过很多美国分析师认为没必要庸人自扰，巴菲特属于老派投资者，赚不到次贷的钱变成了柠檬精，而且认为他只了解自己熟悉的东西拒绝接受新事物，希望老头再接再厉，要接受新事物，口气跟下边的这张图片如出一辙：

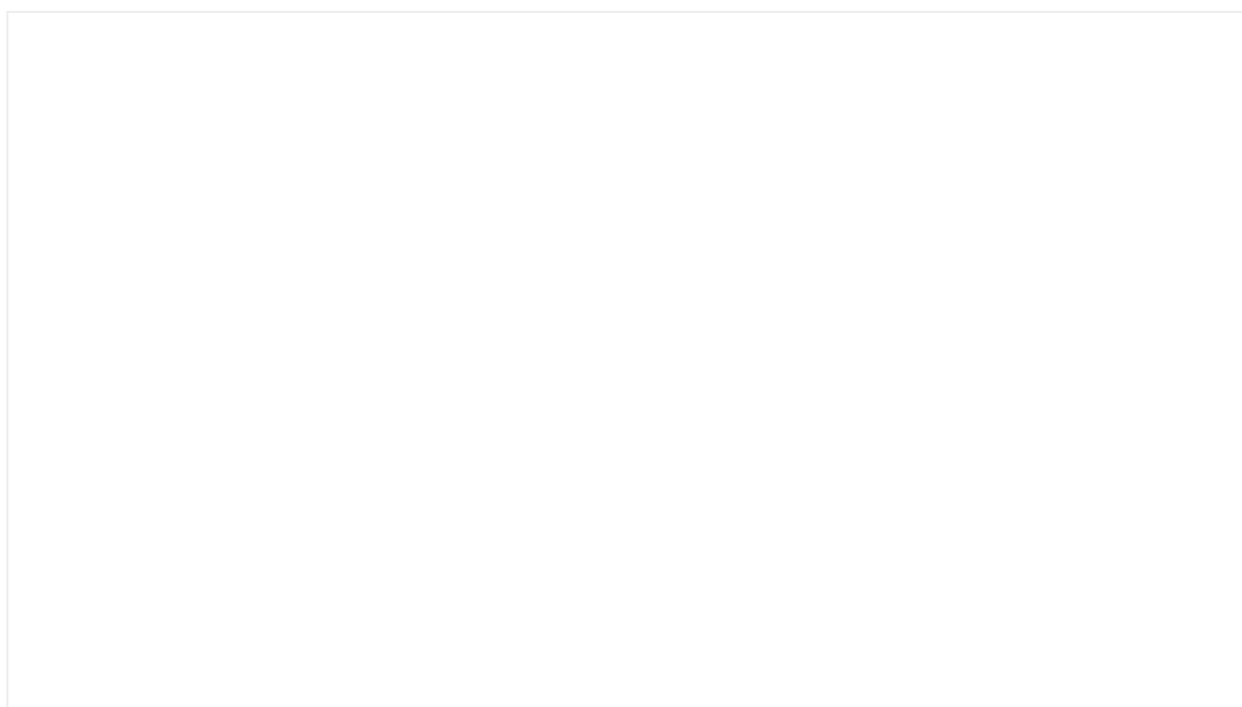


这种欢乐的游戏一直玩到2006年下半年，终于出事了，因为美联储加息了。

加息后房贷暴涨，很多穷人一下子就还不上房贷了，还不上怎么办？还能怎么办，直接断供呗。金融公司没收了这些人的房产，拿到市场上去拍卖，这一下子把事给搞坏了，了解经济学的都知道，供求平衡，如果市场上突然出现大量的抛售，必然会把房价给打下来，果然，房价开始下跌。

这下影响范围就扩大了，房价下跌后，很多人惊讶地发现，自己房子还没贷款值钱。比如我贷了100万买了一套房，现在房价只值80万了，我也把房子给放弃了，然后金融机构手里的房子更多了，继续卖，房价继续跌，加速度地下跌。

房价暴跌和大量违约，开始让那些由按揭贷款包装成的理财产品一文不值，问题是很多公司借高利贷买了一堆这些玩意，这下可出事了，如果理解起来费劲，就想想我们之前的那个例子，你借高利贷买乐视，然后乐视跌成了鬼，你怎么办？所以借钱（在华尔街叫融资）买了大量的这种垃圾债券的雷曼兄弟银行首先爆掉了。



问题是买这种债券的不止一个雷曼，大家都买了，大家都在倒闭的边缘，比如贝尔斯登也要破产，两房（房地美房利美），也崩溃了。

到此为止，危机就这样爆发了，数万亿的债券变得一文不值，那些借了高利贷买债券的公司全被拖下水，不仅如此，保险公司也要破产了，这又是怎么回事呢？

原来当时大家买了次级债后觉得不安全，就给这些债券都上了保险，比如我的债券如果贬值了，保险公司就得给我补上，在贬值之前，我每年交保护费，保险公司每年收保费开心的不得了，真等到大家都来要钱了，保险公司傻眼了，它哪能支撑的住那么那规模各类金融衍生品啊，保险公司哭着也要破产。

后来的事大家也都知道，美国赶紧降息，并且释放了天量的美元，先借给华尔街的银行，让他们把窟窿堵上，先别破产了，然后通过降息刺激经济，又引出一堆问题。

4

说到这里，也该收尾了，**先回答我们开头时的那俩问题**，我国如果发生暴跌，那也不会是美式暴跌。因为我国首付非常高，并且贷款审核非常严格，发生大面积违约的概率还是很低。

其次，美国如果单纯大面积违约，也没事，问题在于大量的垃圾债券渗透到了整个经济系统里，所有的银行都花了无数的钱买了天量债券，而且这些钱还都是借的。

在这个基础上又有无数的金融衍生品，这玩意复杂到连知名天才伯南克都承认自己不太明白都是些什么玩意。这些东西拖垮了整个金融系统。我国的按揭并没有流通开，在银行仓库里放着，毛病是没法拿去赚钱，好处是出不了什么问题。

最后，为啥我国没法做空？

其实美国做空的也不是房地产，空头们做空是我们上文说的那些债券，你给那些债券做个保险，等房地产崩了，那些债券变成废纸，保险公司赔你钱。就像你给自己的房子上个保险，房子塌了你就拿保险金。

问题是正常保险只能给自己的东西做保，你跑去保险公司说是要给隔壁老王家的房子做个保险，因为你实在是太爱老王的房子，要给老王房子上保险。正常情况下保险公司会把你赶出来。但是华尔街不一样，华尔街的人都是一帮脑子很活的人，他们去看了下老王的房子，觉得房子很结实，你这是在送钱，不赚白不赚，于是就给你做了一个“专用保险”，又是一个金融创新，如果老王房子没塌你每年交保金，如果塌了赔你钱。

做空的人就是买了大量的这种**次级债的保险**在家放着，等着房价暴跌，房价暴跌后债券也暴跌，他们赚翻了。而我国根本没房地产按揭债券，更没有债券保险，你去做空啥？

整体而言吧，金融是个好东西，马克思就说了，没有金融融资，等攒够钱再修铁路，那永远也修不出来铁路，唯一的办法就是先借钱修，修完了赚钱还。

但是金融同时又有暗黑一面，如果放任自流，系统里每个人监守自盗，那种感觉就好像如果没人监管，商家用烂苹果给大家做果汁一样，普通人怎么知道里边是什么？上次次贷危机也一样，金融系统里的人在为了自己的利益各种使坏，监管部门也啥也没做，坐看他们把风险变成灾难。

我们已经看到了结果。

全文完，如果喜欢，请点“在看”或者分享到朋友圈。

往期回顾：

日本房地产泡沫往事:卖掉皇宫下的那块地，可以买下整个加拿大

一天两起大屠杀，美国禁枪为什么这么难

九边文集（包括被删文）的链接如下

[《九边文集一》](#)

[《九边文集二》](#)

[《九边文集叁》](#)

[《一二叁的合并购买链接》](#)



喜欢此内容的人还喜欢

接下来的斗争只会更残酷

九边