

西班牙面临国家破产

处处烂尾楼上演空城计



西班牙房地产泡沫破灭后,留下大量烂尾楼。(据新华网)

□据 中新网

今年11月,西班牙的融资债务成本上升了18%,面临像爱尔兰一样的债务危机,而西班牙一度繁荣的房地产业在全国各地留下了很多烂尾工程。房地产商当初搞开发的钱都是银行贷款,这些贷款现在都成了不良债务。

面临破产

今年11月,西班牙的融资债务成本上升了18%,让投资者望而生畏。但是潜在的损失远远不止这个数,西班牙是欧洲的第五大经济实体,如果要对其实施救助,花费

的金钱要比爱尔兰、希腊这些小国家多得多,西班牙经济一旦崩溃,对欧元的打击将是巨大的。

西班牙央行称国内银行投入到房地产的

5800亿美元资金中,有2400亿美元存在问题,不过这一状况仍在各银行可应付的范围之内。这个说法可信度并不是很高,因为西班牙的银行透明度并不像美国的银行那么高。

房价回落

过去10年间,西班牙的地价上涨了5倍,仅2007年一年就有大约80万套新房竣工,等待着400万移民购买。当年的建筑业占西班牙国内GDP的12%,是英国和法国的一倍,同时建筑业也制造了大量的就业机会。

可是一夜之间,市场突然消失了。移民回到了自己的国家,去度假的北欧人也停止了买房,西班牙失业率一下子上涨到20%。

西班牙官方现在的说法是最糟糕的时期已经过去,但是房价已从巅峰回落了12.8%。财政部副部长卡帕表示,调控房价的各项政

策已经在发生作用。不过,这些说法仍然值得怀疑。

其实,西班牙房地产商开发的地区,都是房产低需求的地方,在南部的海滨城市,原来长满树木的山坡全都变成了房子,但是房子都是空的。

甜蜜不再

关于空置物业的数字,西班牙国内没有一个统一的说法。马德里房地产商协会主席加林多最近指出,国内最著名的房屋中介机构Tinsa估算马德里有1万套待售房产,但政府公布的数字是5万套。

银行与房地产开发商在房地产业繁荣时期的甜蜜关系已经一去不复返,银行不愿意继续借钱给房地产商收拾烂尾的房子。而最让银行头疼的,是那些已经拿走了贷款,但是还没开始盖房子的土地所有者。在房地产繁

荣期,银行发放贷款给房地产商是跟土地挂钩的,有地就能贷到款。在西班牙全国已获批准开发但仍未开发的土地上,足以建造75.8万套房子,在这些土地被市场消化掉之后,西班牙经济的寒冬才有可能过去。

开发过度

耶比斯小城距离西班牙首都马德里只有半个小时的车程,几年前过度的房地产开发使这个小地方涌现了大量的房产——250多排房子整齐地“铺”在山坡上。

但是,这些房子大部分没有出售。尽管楼

龄只有3年,很多房子却已经处于失修状态:墙壁开始剥落,房内一切值钱的东西,包括水管、散热器、门等都被偷走……极少数住在这里的业主,必须养狗防盗。这些基本无人居住的小城,被称作“鬼城”。

房产泡沫

西班牙此前的房地产繁荣有诸多社会经济原因:一大批70后、80后成家,单亲家庭或是无子女家庭的增加使得户均人口减少、

对住房的需求增加。与意大利、希腊等国家一个相通的现象是,西班牙人有强烈的买房偏好,而不喜欢租房子。

马德里南部的塞塞尼亚是西班牙最著名的“鬼城”,有12条街上的2000多套房子都是空置的,其他房子的人住率不到一半,房子的一楼本来是用作商铺的,现在全部用砖封了起来。

延伸阅读

爱尔兰危机:都是房子惹的祸

继希腊之后,爱尔兰政府11月21日正式请求欧盟和国际货币基金组织提供救助,成为欧元区主权债务危机的第二个牺牲品。从希腊到爱尔兰,两者成因迥异,结局相同,个中详情,耐人深思。

如果说希腊最终陷入债务危机与其多年来经济缺乏竞争力有关,那么简单地认为爱尔兰也是如此实在冤枉。

曾经辉煌

过去十几年,爱尔兰取得了惊人的经济成就,创下了连续高速增长奇迹。从1996年到2007年,爱尔兰平均年经济增长率达到7.2%,由此赢得了“凯尔特之虎”的美誉。经过多年的发展,按照居民人均GDP计算,爱尔兰一跃成为欧盟第二富庶的国家,仅次于卢森堡。

从欧盟统计局有统计记录的1995年算起,在截至2007年的13年间,爱尔兰没有一年预算赤字超过国内生产总值3%,即欧盟财政纪律划定的上限。实际上,爱尔兰在这13年中仅3年出现财政赤字,在欧元区成员国中属于严守财政纪律的“标兵”。

房价飙升

从当初的“凯尔特之虎”沦落为今天的“病猫”,爱尔兰的大起大落简而言之,都是房子惹的祸。

在爱尔兰十几年经济繁荣的背后,一直潜藏着隐患,那就是房地产泡沫的不断积累,其重要表现之一就是房价一路飙升。从1995年到2007年,爱尔兰房价平均上涨了3倍到4倍,房价相对家庭年收入的系数也从4增长到10。爱尔兰房价之高甚至一度创下了经合组织所有成员之最。

从1996年到2006年,爱尔兰房地产业在国内生产总值中的比重翻了一番,从5%提高到10%。2007年,爱尔兰房地产业从业人数所占比重也比1993年翻了一倍,达到13.3%。房地产业逐渐成为爱尔兰经济的命脉和重要增长动力。

政府失察

经济发展推动房地产市场发展本是自然,基于需求增长的房价上升更是经济规律的必然,但是问题在于银行过度宽松的房贷条件和政府多年来失察,致使房地产市场杠杆偏高,投资过度,房价虚高,泡沫不断累积。2008年金融危机爆发,房地产市场骤然萎缩,依靠信贷支撑的房贷体系出现大笔坏账,金融体系岌岌可危。由于大量新建和在建的房屋被闲置,爱尔兰甚至出现了多处“鬼镇”。

为了维护金融稳定,爱尔兰政府不得不耗费巨资救助本国银行,把银行的问题“一肩挑”,从而导致财政不堪重负。据爱尔兰政府9月底公布的数字,救助本国五大银行最多可能需要500亿欧元,爱尔兰今年的财政赤字将猛增到国内生产总值的32%,史上罕见,由此掀起了债务危机的序幕。房地产业绑架了银行,银行又绑架了政府,这就是爱尔兰陷入主权债务危机背后的简单逻辑。

债务危机

希腊也好,爱尔兰也罢,陷入债务危机的诱因不同,却都是因债务而起,前者是政府大把花钱引发公共债务,后者是银行大胆放贷导致坏账成堆,但最终都将由国家托底,进而演化为主权债务危机。

两个案例再次警醒人们,在后危机时代的风险环境下,任何超越其实体经济承受能力的消费与投资都可能转化为“债务炸弹”,未雨绸缪地调节资产负债率,维持稳健的负债水平将是同等重要。(据新华网)