

老年住宅逆抵押贷款的市场前景分析

杜娟 陈茗

(厦门大学经济学院人口研究所 厦门: 361005)

1 老年住宅逆抵押贷款的涵义和意义

老龄产业(silver industry),一般指的是为老年人口提供产品和服务的企业和部门,横跨第一、二、三产业,涵盖满足老年人口衣食住行乐医等各方面需求的多种行业。根据行业特点的不同,老年产业可分为 5 大领域:(1)老年用产品制造业;(2)老年健康业;(3)老年建筑业;(4)老年金融和保险业;(5)老年休闲业。如文娱、旅游和教育等(陈茗,2002)。老年住宅逆抵押贷款属于老年产业中的金融和保险业,而该领域在我国无论金融市场还是老年市场发展中都处于起步阶段和发展初期。

生活在中国城镇尤其是房产改革市场化程度较高的城镇,数以千万计的中老年人多数都已经拥有一套甚至多套住房,这些住房来源的渠道大致有四条:一是由国家分配,后由自己交上少部分钱而最终拥有产权;二是完全使用自己多年的经济积蓄,在住房迎来完全市场化的环境下购买获得;三是子女为报答父母养育之恩,以父母的名义购买的房产;四是其他,如亲戚朋友馈赠或中奖等方式意外获得产权属于自己的住房。绝大多数中老年人无论是以哪一种方式拥有住房,在我国社会保障体系正在完善和收入体制正在变化的宏观背景下都面临同样的矛盾:退休后经济收入的减少,可以用于现代消费的购买能力下降与富涵巨大增值潜力的房产消极使用。曾有一位企业家形容城镇老年人有资产无现金的现象是“一边捆着草,一边饿着牛”。“饿着的牛”够不到“捆着的草”的矛盾可以借助保险和银行等金融机构力量通过住房“期货化”的手段加以化解。

老年住房逆抵押贷款(reverse mortgage),在国外又被称为住宅的“期货化”。指的是老年人将现有产权属于自己的住宅作为“期货”,预售给银行或保险公司等金融机构,金融机构按月支付现金给老年人,老年人在有生之年对该房产拥有居住权,但离开人世时,房产自然地归属于银行和保险等金融机构(何颖仁、高达一,2001)。从交易双方看,住房期货的方式不仅盘活老年的固定资产住宅,而且为金融机构增加一种新型的获利经营手段;从市场消费看,老年住房实现积极的使用,使老年人获得稳定的收入,弥补最初买房时不得不付出的几十年的经济积蓄,同时增加老年生活的消费能力,激活多年一直风平浪静的老年消费市场,为拉动我国内需添加一股新的力量。

老年住宅的“期货化”从住宅金融角度看属于目前流行的购房抵押贷款的反过程。住房抵押贷款是购建住房者以购建住房为抵押物,抵押给银行等金融机构,同时向金融组织申请一定数额住房借款的融资方式。购房信贷是居民向金融机构融资而获得属于自己住房的方式,银行起到开发商将住房转移给用户的中介作用;而老年住宅期货化过程中,居民同样是向金融机构融资,但不同的是卖出属于自己的住房,银行起到用户将住房转移给房产经营商。年轻时的购房抵押贷款和年老时的住宅期货化两个过程组合在一起,形成因住房而发生的一个人与金融机构关系的生命周期,整个过程金融机构和个人都成为金融运作的受益者。

老年住宅逆抵押信贷关系可用图 1 表示:

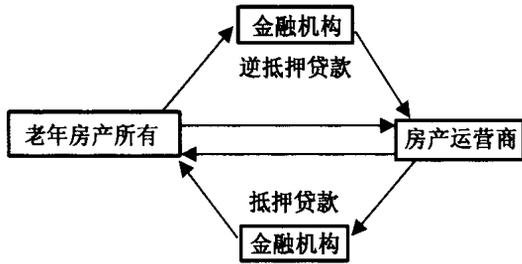


图1 老年住宅逆抵押信贷关系图

2 国外发展状况

住房期货化在我国尚属新鲜的金融手段,但美国、日本、法国和英国等发达国家则已有较长的历史,形成了一定的规模。

美国实行住房私有化政策,私人住房拥有率为60%以上,60岁以上的老年人则为80%左右。为了鼓励老年人消费自己的住房资产,从而能拥有稳定的收入流,美国的金融机构和有关部门自1961年开始,开办了住房逆抵押

贷款业务,即住房“期货化”,推出了多种形式不同的老年金融商品,主要有联邦住宅抵押金库的Home Keeper和联邦住宅都市开发厅的HECM(Home Equity Conversion Mortgage),前者主要对象是相对富裕的老年人,而后者乃经联邦议会通过,并成为全美住宅法(National Housing Act)中的项目之一,主要应对资产较少的老年人的需求,至1999年的10年间已签约5万多项。

与任何金融商品一样,逆抵押贷款不论是对金融机构还是对消费者也都存在一定的风险,比如说金融机构在开展这项业务时的主要风险有房地产价格下跌,利息上升等以及当事人寿命超过当时的预期等,对于办理了逆抵押贷款的老年人来说,主要担心的是能否按时得到现金收入。因此,美联邦实行了保险费很低的“FHA保险”,这是HECM业务发展较快的一个重要原因(HUD, 2000)。

日本虽然人口老龄化高,老年人住宅拥有率以及晚年生活对年金的依赖程度都与美国不相上下,但老年住宅期货化发展相对缓慢,这主要因为在日本社会,“遗产文化”依然根深蒂固,大多数老年人还是想把财产留给子孙,而不是自己挥霍消费;另外,日本逆抵押贷款业务流程复杂,手续繁琐,使得老年人敬而远之也是一个重要的原因。但今后随着老龄化的快速发展和老年家庭的不断增加,老年人意识的转变,以及日本政府鉴于社会福利支出过高,将要降低年金支付水平等原因,老年住宅期货化将得到较大的发展([日]小岛胜卫等,2002),日本政府2002年提出的《老龄社会对策大纲》也已将老年住宅期货化列入对策之一。

3 我国老年住宅逆抵押贷款的市场前景

老年住宅逆抵押贷款,即“期货化”的发展需要三个基本条件:发展成熟的金融机构是期货的购买者;遵循市场规律的房产经营商是老年房产的最终消化者;大规模拥有住宅的老年人是最重要的基础。我国多年的经济体制改革和市场经济发展使银行和保险等金融机构的运作越来越趋向成熟,国土管理的加强也使越来越多的房产经营者按照市场规律操作,因此老年住宅“期货化”的前两个条件受我国经济大环境影响,已基本具备运作能力,这里不加以详细分析。老年住宅“期货化”的另外一个重要条件是拥有住房老年人规模,那么目前老年人口规模和住宅拥有者的实际规模是否真正达到发展住宅期货的条件呢?

3.1 老年人口规模

中国作为人口大国,只用了短短的1/4个世纪的时间就实现了西方大多数国家历经1个世纪,甚至更长时间才完成生育率由高向低的人口转变,致使人口老龄化的“银色”浪潮提前到来。

我国老年人口规模巨大。第五次人口普查结果显示65岁以上人口占全国总人口数的6.96%,达到8648.6万,表明我国已经开始步入老年型社会。按照1995年人口数据预测(见表1),2000~2040年,无论是老年人口规模,还是老龄化程度,都是增长最剧烈的阶段。老年人口总数在2040年总人口达到峰值时为2.93亿,老龄化程度从7.08%陡升至20.44%,中国人口从轻度老龄化进入高度老龄化。

其次,中国的老龄化速度相当快。1982年,65岁以上的人口占总人口的比率只有4.9%,但2000年已接近7%,进入“老龄化社会”。按照预测,这一比率将在2028年超过14%,2015年到2040年左右是老

龄化进展最快的时期, 65 岁以上人口比例从 2015 年的 9.35% 增加到 2040 年的 20.06%, 平均每年增长 2.14%, 2050 年 65 岁以上人口比例增加到 20.62%, 是 2000 年 7.01% 的近 3 倍。

表 1 21 世纪 50 年人口年龄结构预测

%, 万人

年份	0~14 岁		15~64 岁		65 岁以上	
	人口比例	人口数	人口比例	人口数	人口比例	人口数
2000	25.31	32105	67.67	85841	7.01	8913
2005	22.40	29497	69.97	92136	7.63	10043
2010	20.74	28248	71.08	96799	8.18	11136
2015	19.75	27746	70.9	99628	9.35	13143
2020	19.30	27785	69.26	99696	11.44	16474
2025	18.62	27228	68.67	100398	12.71	18590
2030	17.57	25869	67.09	98785	15.34	22586
2035	16.82	24776	64.95	95668	18.23	26856
2040	16.51	24179	63.43	92893	20.06	29378
2045	16.46	23809	63.23	91435	20.31	29364
2050	16.29	23102	63.09	89481	20.62	29240

注:以 1995 年全国 1% 人口抽样调查资料预测,其中未包括现役军人。

资料来源:张京城. 中国人口老龄化与老龄产业的发展. 市场与人口分析, 1999; 2

3.2 老年人口住房规模

近些年,随着住房制度的改革,我国已经有越来越多的城市人拥有了现有住房的所有权,第五次人口普查第一次将住房内容列入调查范围,资料显示我国城市人口中有 751224 户购买商品住房,占城市家庭户的 9.2%, 533396 户购买经济适用房,占 6.5%, 2401075 户购买原公有住房,比例高达 29.4%, 购买住房的家庭总户数达到 45.2%; 另外加之 26.8% 的家庭户自建住房,城市中拥有住房的家庭户达到 587 万户,占 72%^①。在这些拥有住房的家庭中,户主以三种年龄段为主:一是收入较高的年轻人;二是拥有良好经济能力的中年人;三是经过几十年积蓄获得住房的老年人。第三种是目前发展老年住房“期货化”的主要对象,第二种则是未来该金融形式的主力军。随着住房商品化改革的进行,拥有住房的中老年人将大幅增加,金融机构开发老年住宅期货的市场空间也将越来越大。

3.3 金融机构的开发需要

老年住房逆抵押贷款作为解决金融机构资金使用矛盾的新型手段,不仅减少闲置资金的浪费,而且开辟金融资金新的盈利途径,为金融机构进军 21 世纪老年产业,抢占新经济领域高地做出好的开端。我国商业银行开辟个人信贷服务的历史不长,尚处于发展初期,目前个人贷款额仅占全部贷款不足 5% (林月兵, 2001), 与西方发达国家银行业 40% 的个人贷款业务相距甚远。逆抵押贷款的老年住宅市场可以开拓银行新的个人信贷业务,增加盈利空间,实现银行资金的多元利用。同时保险业正面临养老保险开展难度大的困境,企业职工有限的经济承受能力形成普遍投保的障碍,个人帐户创造的代际接力养老条件由于不能保障完全归个人所有,而降低对投保人的吸引力。因此保险业需要探求更新颖更易于执行的养老保险方式,老年住宅“期货化”作为房地产业和老年金融的结合将是保险业走出养老保险困境的极佳方式。银行和保险作为金融主要机构尚且如此,其他相关的金融组织同样也可以在老年住宅“期货化”过程中寻找到新的盈利点。

① 中国 2000 年人口普查资料。

4 发展老年住宅逆抵押贷款的相关建议

开展老年住宅逆抵押贷款是一个庞大的系统工程(包西柱, 2000), 不仅需要银行保险等金融机构开辟市场, 需要房屋拥有者和房产经营商的积极参与, 还需要政府中工商、法律等机构管理引导和社会的关注监督, 只有各方协调行动, 共同推进老年住宅的积极使用, 老年人才能获得稳定的经济来源而拥有高质量的晚年生活, 从而缓解老龄社会所带来的冲击。

4.1 加强立法, 规范市场。为规范日益火爆的住房金融市场, 国家颁布《个人住房贷款管理办法》等法规条文等, 通过对操作程序和金融机构、房产运营商和用户三者关系的行为规范, 促进住宅抵押信贷的良性发展。住宅逆抵押信贷作为新兴的金融工具, 如果缺乏正规的法律规范, 为个别投机商利用将不仅扰乱金融市场秩序, 更将侵害体弱力衰的老年人的正当权益, 对老龄社会的持续健康发展带来不和谐的因素。

4.2 设立老龄产业风险基金。虽然住房逆抵押贷款制是以住房作为抵押, 贷款的回收有一定的保证, 但是由于抵押资产本身的风险、利率风险以及预付款风险等多方面的影响, 逆抵押贷款仍存在一定的风险。因此通过一家或几家企业及个人共同发起设立老龄产业风险基金, 并委托专业基金管理公司进行管理, 该基金作为风险基金可以帮助银行保险等金融机构规避部分投资风险, 同时该基金也可以用于老龄产品开发项目资金, 令其他老龄产业同时得到发展。

4.3 加强老年人需求的预测工作。发展老年产业, 尤其是发展存在一定风险的老年住宅逆抵押贷款, 首先需要研究机构和相关企业科学地对老年人口的发展现状和未来作出准确的评估, 只有及时把握正确的老年人口各方面资料, 才能制定正确的发展战略, 降低投资风险, 否则不仅会对日益成熟的金融市场和房地产市场带来巨大冲击, 还会影响老年人口安宁的晚年生活, 影响老龄化社会的可持续前进。发展预测工作需要三方面工作的同时进行: 培养了解人口规律和预测技术的人才, 鼓励相关企业和机构的建立, 重视使用科学的预测结构指导相关领域的战略安排。

参考文献:

- 1 陈茗. 日本老龄产业的现状及其相关政策. 人口学刊, 2002; 6
- 2 何颖仁, 高达一. 老年住房信贷与保险, 重庆建筑大学学报, 2001; 2
- 3 张京城. 中国人口老龄化与老龄产业的发展. 市场与人口分析, 1999; 2
- 4 段成荣. 发展老龄产业: 应对人口老龄化的一项重要战略. 人口研究, 2002; 2
- 5 包西柱. 社会老龄化与住房逆抵押贷款. 重庆建筑大学学报(社科版), 2000; 12
- 6 中国2000年人口普查资料, 中国统计出版社, 2000
- 7 林月兵. 国有商业银行发展个人贷款业务市场环境分析. 海南金融, 2001; 3
- 8 胥良. 对我国银行业发展个人贷款业务的理性思考. 四川金融, 1998; 6
- 9 HUD. Evaluation Report of FHA's Home Equity Conversion Mortgage Insurance Demonstration. March 31, 2000
- 10 Michael J. Calhoun. The Commercial Implications of Population Aging in Japan and the United States. 东京: 21世纪的老齡市场与产业动向国际研讨会论文, 2001- 25
- 11 [日]老年住宅期货化研究会编. 老年住宅期货化的知识. 东洋经济新报社, 1998
- 12 [日]小島胜卫等. 普及老年住宅期货化制度的研究. 会计检查研究, 2002; 3: 114~ 173

(责任编辑: 石玲 收稿时间: 2003- 03)