

记者 | 刘子象

编辑 |

随着加息推高还贷成本，韩国家庭的压力越来越大了。

国际金融研究所（IIF）最近公布的全球负债报告显示，今年第一季度，韩国家庭债务与GDP之比高达104.3%，在36个主要经济体中位列第一。紧随其后的有黎巴嫩（97.8%）、泰国（89.7%）、英国（83.9%）。该报告称，韩国家庭不仅负债最重，且自新冠大流行以来的增幅也远高于其他国家。

韩国的家庭债务主要由抵押贷款构成，由强劲的住房需求和房价增长所推动。近四分之三的韩国家庭财富与房地产联系紧密。与房地产市场相关的债务达到2.6万亿韩元，而超过70%的未偿贷款则基于浮动利率。

7月份，韩国央行史无前例加息50个基点，将基准利率上调至2.25%。自去年8月以来，韩国央行已6次上调利率。这显然加大了贷款买房家庭的债务负担。去年年末，韩国家庭负债规模已经是可支配收入的两倍多，两者比率达到了206%。

市场普遍认为，韩国政策利率将在今年年底前见顶，从目前的2.25%升至2.75%，而这将使抵押贷款利率继续上升，负债家庭将进一步承压。

据韩国房源网站Zigbang，如果抵押贷款年利率为4%，首尔公寓的月供将占城市居民平均可支配收入的45%。如果年利率上升到7%，月供将增加到可支配收入的62%。

普通人已经感受到了压力。36岁的Jane Jeon在首尔市中心拥有一套公寓，为此背负了5亿韩元（合260万元人民币）的贷款。然而日益增长的月供基本花光了她丈夫的工资，她不得不主动缩短产假，尽快返岗挣钱补贴家用。

她在接受路透社采访时表示，现在每月要多还款72万韩元（合3744元人民币）。经纪人告诉她，到年底，抵押贷款可能还会进一步增加，这样他们每月的总还款将达到近400万韩元（20800元人民币），相当于她丈夫工资的70%。

即便面临巨大压力，她还不想搬离首尔，她表示公寓几乎是他们的全部身家，要为她继续奋斗。

Jane Jeon不是唯一为房贷担心的人。韩国金融监管机构预计，一旦平均抵押贷款利率从目前的5%-6%升至7%，可能拖欠贷款的人数将增加50万至190万。

韩国央行已经认识到这个问题，抵押贷款利率上升可能会增加违约风险，滑向金融危机。7月17日，韩国政府就再融资方案达成一致，允许低价房屋（房屋价值在4亿韩元以下）的所有者从9月开始，用固定利率代替浮动利率借款，以减轻利息支付负担，从而缓解对金融体系的影响。

财政部长秋庆镐本周早些时候表示，将迅速改善家庭债务结构。他预计当计划中的再融资方案启动时，浮动利率下的家庭债务比例应该会下降多至5个百分点，或从78%降至73%以下。

抵押贷款还款增加和经济低迷已经导致消费疲弱。更值得警惕的是，曾经炙手可热的首尔房价在上周创下26个月来的最大跌幅，6月份的成交量较上年同期暴跌73%。

韩国房价在过去多年一路高歌猛进，首尔公寓的平均价格在过去18年中飙升了近4倍。截至今年5月，首尔99.1平方米的公寓平均售价为12.8亿韩元（约合665万元人民币），而2004年1月的平均价格仅为3.4亿韩元。

还贷压力增大，越来越多韩国人转向受利率影响较小的“月租房”（wolsse）模式。7月20日的数据显示，房地产交易市场空前下降的同时，今年首尔的租赁合同数量猛增。上半年房地产租赁合同签订464684件，同比增长31.1%。特别是月租房合同数量达到了历史新高，比一年前增加了55.2%。

不仅住房方面支出增加，通胀高企也进一步侵蚀韩国家庭的消费能力和信心。7月27日，韩国央行发布《7月消费者动向调查报告》，预期通胀高达4.7%，环比上升0.8%；预期通胀和增幅都创14年来新高。

7月消费者信心指数（CCSI）环比下降10.4%，至86.0，为2020年9月以来首次跌破90。该指数基于目前的生活状况、生活状况展望、家庭收入展望、消费支出展望、现在经济判断、经济展望等6个指数计算。数值低于100，就意味着消费心理与长期平均值相比处于悲观状态。

韩国公共财政研究所的一项最新调查称，高房价严重破坏了婚姻率和生育率。他们以公共机关职员为对象进行的调查结果显示，如果房价上涨100%，8年间人均生育率会下降0.1-0.3个百分点。

该研究所还表示，房价的剧烈波动和租金水平在短期内或许不会影响结婚或生育率

，但可能会累积起来产生深远影响。

据7月20日发布的《2022年世界人口状况》报告，韩国总和生育率（女性人均生子数）为1.1，与去年和前年的数据持平，连续三年垫底。韩国统计厅7月28日发布数据称，去年韩国总人口（包括外国人在内）5173.8万人，较一年前减少9.1万人。这是韩国建国70多年来，总人口首次负增长。