

米国へのヒスパニック移民の歴史と 郷里送金・サブプライムローン問題

財団法人 国際通貨研究所
松井謙一郎

日本国際経済学会(関東部会)
平成20年4月19日

発表の問題意識①

- 米国在住のヒスパニックは2000年に黒人を抜き最大のマイノリティーになり、プレゼンスを増しつつある。近年は、ヒスパニックによる本国向け郷里送金の増加が受取国の外貨獲得源の柱となる一方、実態の把握が課題になっている。(郷里送金問題)
- 一方で、白人と比較するとヒスパニックは経済的には未だ劣後しており、最近のサブプライムローン借入では黒人に次いでヒスパニックの比率が高い状況にある。(サブプライムローン問題)
- 本発表の目的は、主として米国におけるヒスパニックの視点から、この2つの問題に係る論点・データを整理した上で、背景にある要因を含めた全体像を示す事にある。

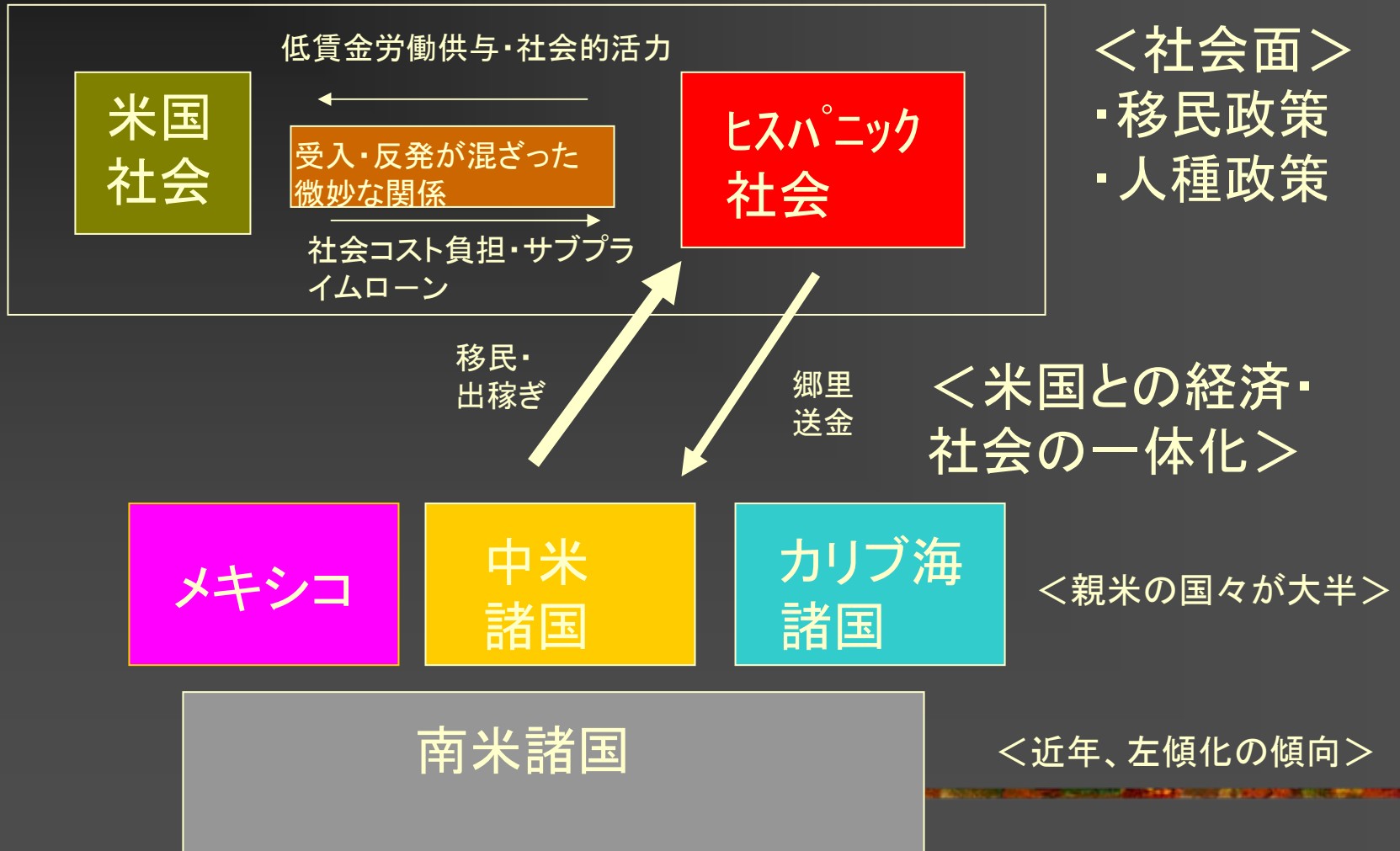
発表の問題意識②

- 先ずこの2つの問題についての論点・データの整理を行う。その上で、以下の要素を勘案しながら、米国におけるヒスパニック移民の2つの問題と全体像を提示する。
 - 米国の中南米政策
 - 米国の移民・人種政策
 - NAFTA以降のメキシコと米国の経済統合
 - 中米における地域統合の進展と米国とのFTA(CAFTA)
 - 中米におけるドル化と通貨制度

本発表の構成

- 米国の最大のマイノリティーとしてのヒスパニック
 - 米国の移民政策の変遷
 - 中南米との歴史的な関係
 - ヒスパニックの概要
 - プレゼンスの増加
- ヒスパニックと郷里送金
 - 中南米と郷里送金の関係
 - データ(受取国別、米国の州別送金数・金額等)
 - 国際機関の取組
 - 中米の地域統合、通貨制度
 - 郷里送金の意義
- ヒスパニックとサブプライムローン問題
 - 問題の背景
 - 問題の概要
 - データ(不動産価格、持家比率等)
 - 今後の影響
- まとめ
 - 包括的なアプローチの必要性

要約



ヒスパニックの定義

- ヒスパニック(英語でHispanic)は、メキシコやプエルトリコ、キューバなど中南米のスペイン圏諸国からアメリカへの移民とその子孫を指す。
- スペイン語ではHispano[イスパーノ]、Latino[ラティーノ]と表現されるが、ほぼ同義。
- ヒスパニックは人種概念ではなく、自分・先祖がラテンアメリカ地域出身であるかどうか、自分をヒスパニックと思うかどうか、というアイデンティティの概念。
- ヒスパニックは、人種的には白人、黒人、インディオ、そしてそれらがさまざまな割合で混じり合った人たちからなる。
- 米国の国勢調査ではヒスパニックか否か、ヒスパニックである場合の出身国の質問、それに続いて該当する人種を問う質問項目がある。

(出所ウィキペディア ヒスパニック ja.wikipedia.org/wiki/ヒスパニック)

米国のヒスパニック移民に係る問題点・論点

<ネガティブな側面>

- グローバル化・自由貿易協定と不法労働者
- 米国における公教育や社会保障にかかる費用負担増
- 英語とスペイン語による二言語教育をめぐる問題と法制度
- マイノリティ優遇制度であるアファーマティブ・アクション

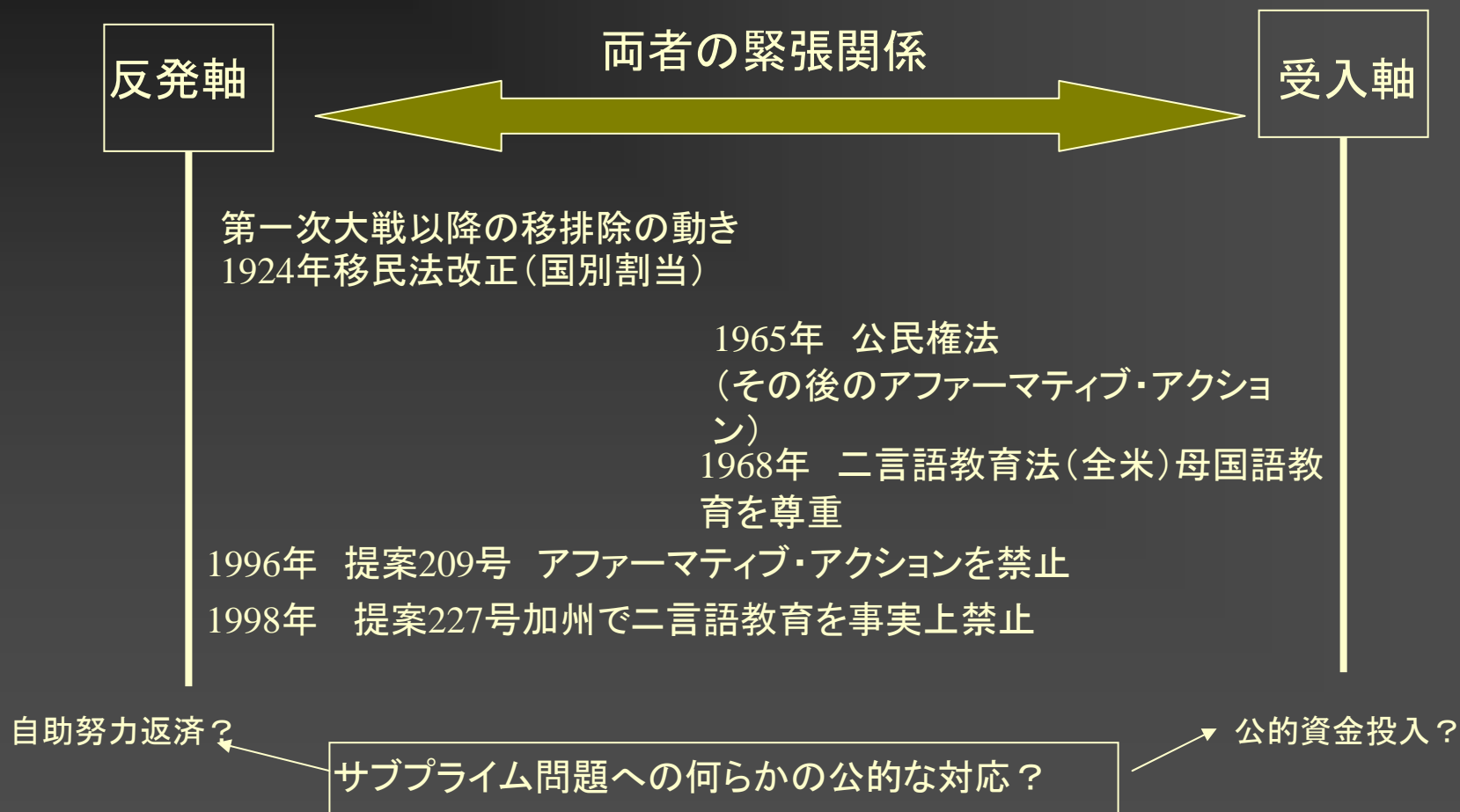
<ポジティブな側面>

- 出身地への郷里送金
- ヒスパニックの購買力増加とそれをターゲットとしたビジネス
- 政治的なプレゼンスの高まり
- 独自の文化と様々な分野(音楽、スポーツ、映画等)でのヒスパニックの活躍

米国の移民政策の変遷

- 19世紀半頃まで(移民奨励の時代)
「旧移民」(英国等アングロサクソン系)、「新移民」(南欧・東欧等)欧州からの移民が大半→19世紀末には選択的移民統制に転じた。
- 20世紀前半(移民制限の時代)
第一次大戦終了後に増加した移民に対する締付強化、出身国別割当制度を導入。
- 1965年の移民法改正(移民自由化の時代)
国別割り当てを廃止、一方で米国市民の親族の優先的受入や米国社会が必要とする職業に従事する移民の優先的受入を規定したため、アジア系・ヒスパニック系が増加。また、低賃金労働者としてのヒスパニック系への需要は増加したが、1965年法では西半球地域からの受入を制限したため、多くが不法移民となった。

移民・人種政策（加州の事例）



中南米との歴史的な関係

- 19世紀中盤
西方への拡大、メキシコとの戦争(1836年のアラモの戦い等)でテキサス・カリフォルニアを併合[大陸国家の完成]
- 19世紀末
米西戦争(1898年のメイン号爆破事件等)でキューバ、フィリピンを獲得[帝国主義的拡大]
- 20世紀初頭
中米地域への影響力拡大(パナマ運河建設、中米の一次産品[バナナ、コーヒー]生産経営における米国大企業の進出[ユナイテッドフルーツ社]と影響)[棍棒外交]
- 第二次大戦後
中南米地域への政治的な介入(チリの社会主義政権打倒、ニカラグア、エルサルバドルの内戦介入)[冷戦と代理戦争]

中南米移民政策の米国にとっての意義

■ プラス面

- 移民受入による中南米諸国への政治的影響力行使（移民受入によって中南米諸国の国内的な安定にも寄与）
- 低賃金労働力の確保
- 人口増による経済的活力の維持
- 中南米諸国への米国への経済的依存度の強まり（特に中米諸国にとっては郷里送金は重要な外貨獲得源）

■ マイナス面

- 低賃金労働者増加による国内雇用の圧迫、労組等の国内の反発
- 様々な面での社会的コスト増加（教育・社会保障コストの増加、犯罪への対応等）

ヒスパニックの台頭(2000年国勢調査)

■ 米国の2000年の国勢調査

1990年代以降のヒスパニック移民の増加で2000年にヒスパニックが黒人を抜き最大のマイノリティーになった。

総人口 281百万人 (内ヒスパニック 35百万人で全体の12.5%を占めた。黒人は12.3%)

(2000年調査でのデータ)

■ ヒスパニック人口の内訳:

メキシコ系66%, プエルトリコ系9%, キューバ系4%, 中・南米系15%, その他6%

■ ヒスパニック人口の多い州:

1. California, 2. Texas, 3. New York, 4. Florida, 5. Illinois

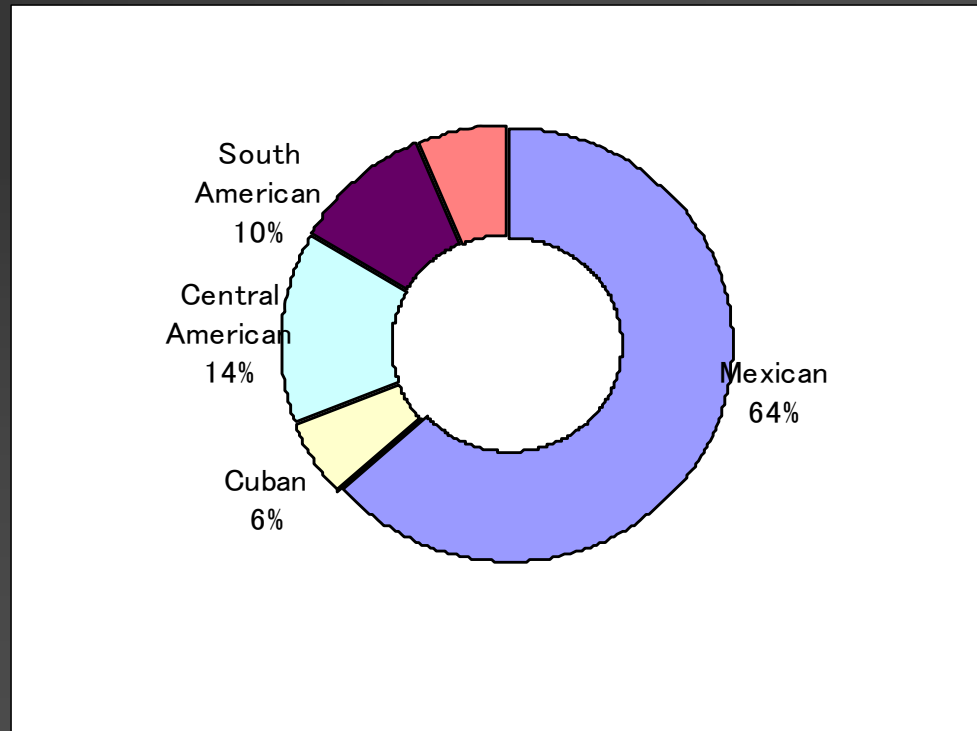
■ 州人口に占めるヒスパニックの割合:

New Mexicoで42%, California, Texas で32%を占める

現在のヒスパニックの状況

■ ヒスパニックの出身地

- メキシコ出身者が3分の2で、最も多い。
- その他、キューバがフロリダ地域への亡命者を中心に歴史的に多い。
- 中米出身者はエルサルバドルが最も多く、近年増加傾向にある。
- 南米地域は人口比で見ると相対的には少ない。



(出所) US Census Bureauの2006年のデータより作成

ヒスパニックのプレゼンスの増加

- 米国最大のマイノリティー
米国在住のヒスパニック43百万人(2006年)は、米国最大のマイノリティー、アルゼンチン・中米地域全体の人口に匹敵。
- Transnationalism(国境を越えた連帯)
ヒスパニックはスペイン語・ラテン文化等の共通の地盤を有しており、かつ郷里送金等出身母国との繋がりも強い。
- Swing vote(政治的な影響力)
カリフォルニア州、テキサス州、フロリダ州等の経済規模の大きい州でのプレゼンスの増加、近年の大統領選等でもヒスパニック重視の傾向が顕著に見られる。
- ヒスパニックの購買力
人口増加に加え中間所得層も拡大していることから、ヒスパニックの購買力への期待は大きい。

ヒスパニックの内訳

出身国別、出生地(海外or 米国)のデータで上位10位までの国のデータ。米国出生比率はメキシコが6割で、それ以外の国は3割程度となっている。

	Total	Native born	Foreign born	Percent foreign born
Mexican	28,395,997	17,014,450	11,381,547	40.1
Puerto Rican	3,985,058	3,935,507	49,551	1.2
Cuban	1,517,028	589,893	927,135	61.1
Salvadoran	1,363,726	448,858	914,868	67.1
Dominican	1,217,160	485,354	731,806	60.1
Guatemalan	896,780	257,787	638,993	71.3
Colombian	793,682	251,046	542,636	68.4
Honduran	486,026	132,137	353,889	72.8
Ecuadorian	478,957	147,296	331,661	69.2
Peruvian	430,009	115,476	314,533	73.1
(Subtotal)	39,564,423	23,377,804	16,186,619	40.9
Total	44,298,975	26,608,451	17,690,524	39.9

(出所) Pew Hispanic Center tabulations of 2006 American Community Survey Table 6

最近の米国の移民法改正議論の背景

■ 米国在住のヒスパニックのカテゴリー分類

- (1) 米国生まれの市民権を有する者 27百万人
- (2) 外国生まれで米国に帰化・永住権保有の合法移民 17百万人
- (3) 一次的な就労ビザを有する短期的雇用者 [Nonimmigrantsとしての米国への入国は、メキシコが圧倒的に多く年間4百万人程度]
- (4) いずれにも満たない不法労働者 [全体で1200万人程度と推計され、内半分程度がメキシコ、3割程度が中南米諸国と推計されている。]

■ 取り締まり強化と移民法改正の議論

2001年9月の同時多発テロの取り締まり強化、社会的なコスト増加のため、移民法改正が2005年頃から議論されている。特に、1200万人にも上る不法労働者の多くがヒスパニック系である事が問題になっている。

郷里送金が重要になっている背景

- 巨額な資金フローとしての重要性
1990年代以降の経済のグローバル化と人の移動の増加により、郷里送金の資金フロー自体が大きく増加。途上国にとっては直接投資に次ぐ外貨獲得源となっている。
- 貧困対策資金としての重要性
1990年代の新興市場国での一連の通貨危機や財政難を背景としたODA予算の見直し、途上国での汚職・不正問題、国際金融機関の役割への批判の議論も高まる中、貧困層に直接資金が行き渡る貧困対策の資金源として重要になってきた。
- テロ対策強化の流れの中での重要性
2001年9月のテロで浮き彫りにされた貧困対策・テロ対策強化の過程で資金フロー実態の正確な把握が重要になってきた。

中南米地域の郷里送金の概要

■ メキシコ

米国のヒスパニック最大のコミュニティを形成。送金受取金額は年間200億ドルにも及ぶ。送金額の大きさは新興途上国の中でも最大規模。(アジアではインド、フィリピン等が多い。)

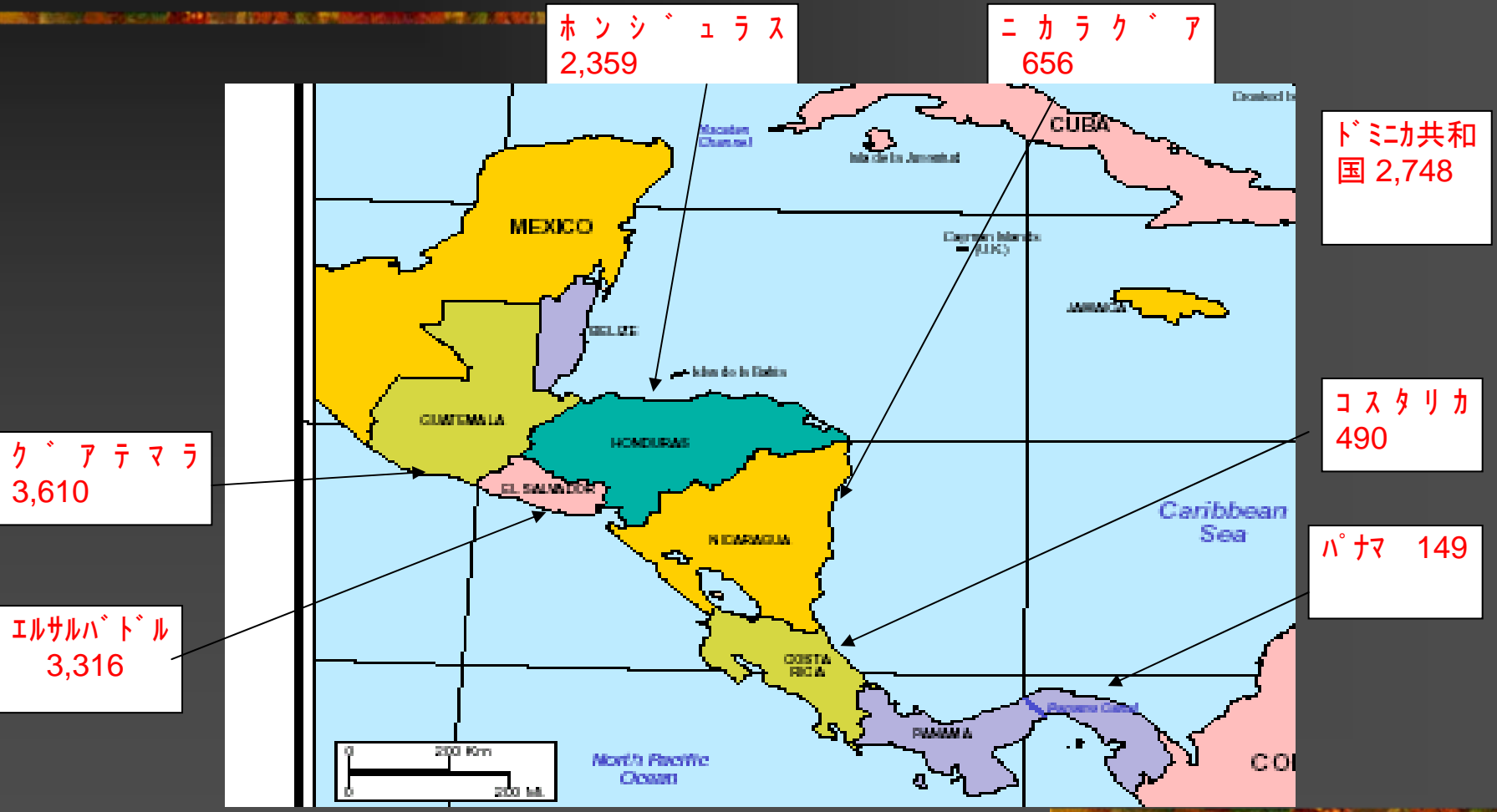
■ 中米

主要な輸出品が一次産品(コーヒー、バナナ)に限られる中、郷里送金への依存度は軒並み高く、貿易収支の赤字を埋めるのに重要な位置付けとなっている。

■ 南米

北に所在する国(コロンビア、エクアドル等)は米国への移住・出稼ぎは大きいですが、南に所在する国は少なくなる。日本の場合、ブラジルへの送金が圧倒的に多く、ペルーがこれに次ぐ。地方自治体レベルで出稼ぎ労働者への対応が重要な課題。

中米諸国の郷里送金受取



(出所) 地図 <http://alabamamaps.ua.edu/about.html> 2006年の各国の郷里送金の受取額(単位:百万ドル)は、IMFのBPSのデータを使用

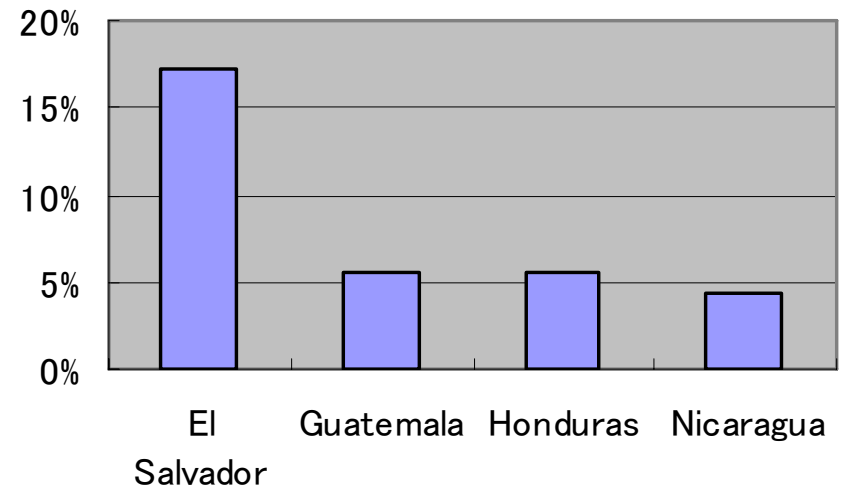
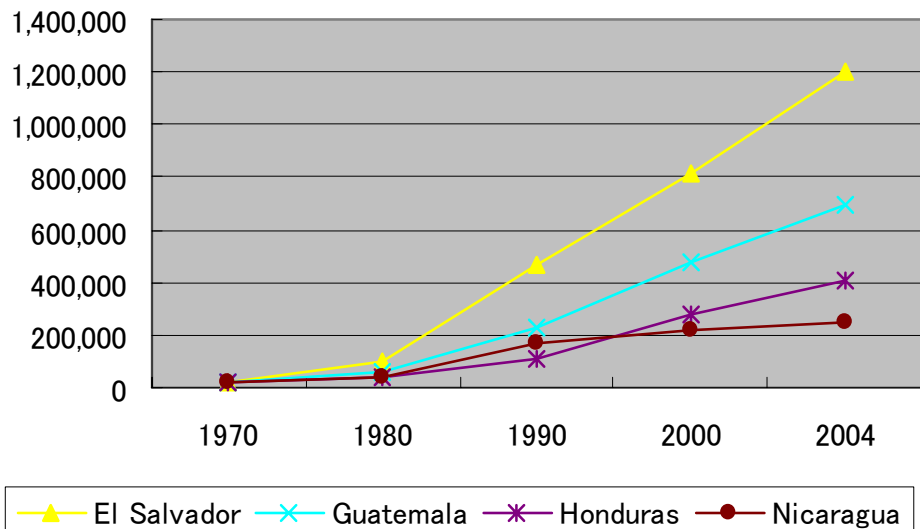
中米諸国にとっての郷里送金の重要性

＜郷里送金の大きさの比較＞
GDP、FDI[対内直接投資]、ODA、観光収入との比較(2004年のデータ)

	GDP	FDI	ODA	Tourism
Guatemala	10%	2145%	3052%	348%
El Salvador	16.10%	655%	6620%	756%
Nicaragua	17.80%	310%	127%	432%
Honduras	15.10%	582%	385%	286%
Costa Rica	1.70%	55%	7960%	24%
Panama	1.80%	49%	6435%	35%
Belize	6.80%	253%	1556%	58%

中米出身の米国の居住者数の推移

中米出身者の米国の居住者数の推移と本国人口との比率
(数の多い4か国を対象)

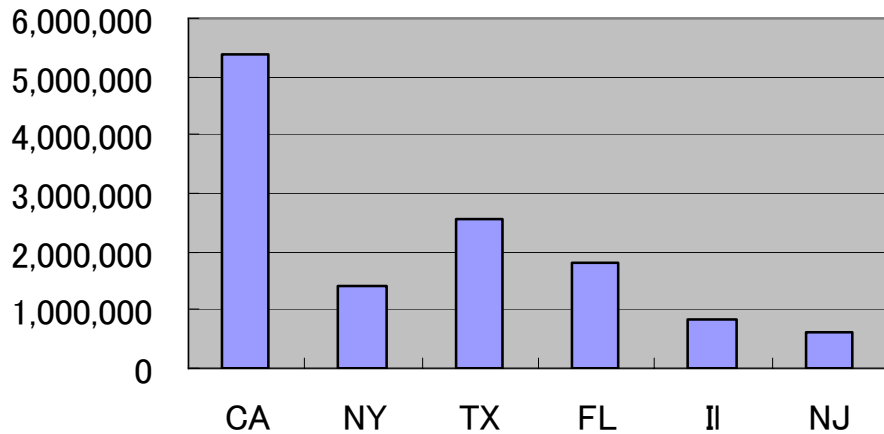


(比率計算のデータは2004年)

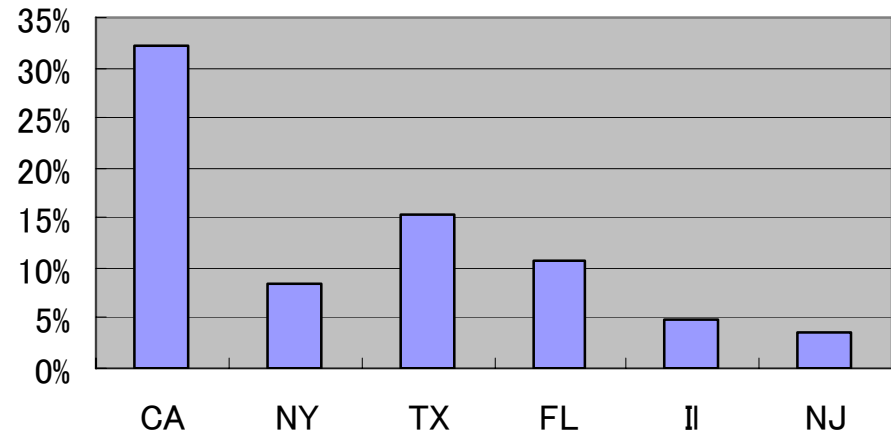
郷里送金の州別のデータ

(主要6州) CA:カリフォルニア NY:ニューヨーク TX:テキサス FL:フロリダ
IL:イリノイ NJ:ニュージャージー

成人移民の数



成人移民数シェア



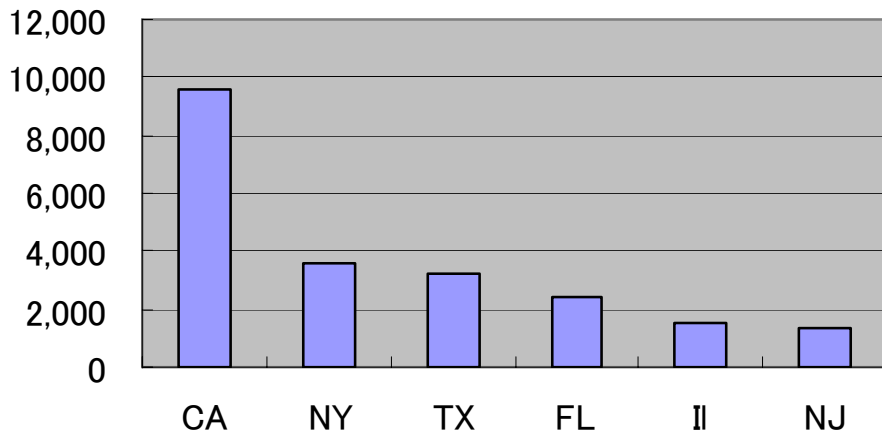
(注) 2004年データ

(出所) IDB MIFのデータより作成

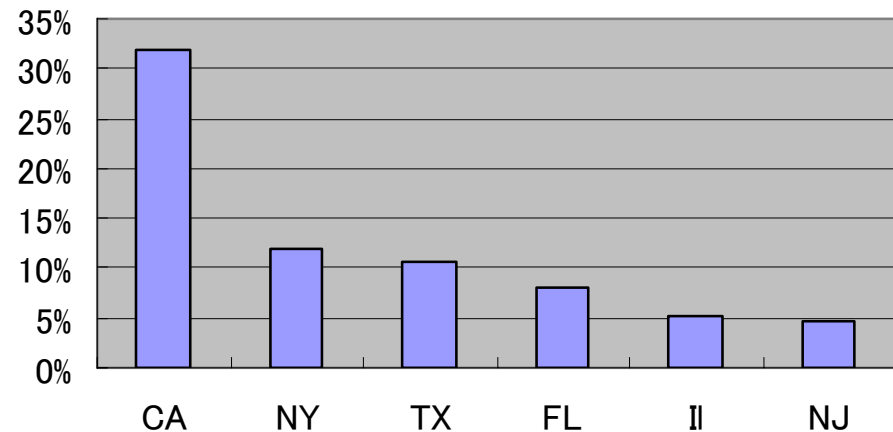
郷里送金の州別のデータ

(主要6州) CA:カリフォルニア NY:ニューヨーク TX:テキサス FL:フロリダ
IL:イリノイ NJ:ニュージャージー

送金金額



金額シェア



(注) 2004年データで金額は百万ドル単位

(出所) IDB MIFのデータより作成

郷里送金とマクロ的な課題

- 自国労働者が他国に出稼ぎ労働に出る事態が恒常化(一種のモラルハザード)と自国での労働に対するインセンティブの縮小
- 郷里送金で受け取った資金は大半が消費に回り、投資等には当てられない。
- 送金が増える事で受取国の通貨価値が強くなる結果、送金の自国通貨換算の手取り額が減る
- 本国で競争力のある産業セクターが縮小する問題

→いわゆるオランダ病の問題等、マクロ的な観点から見ると課題が残されている。

送金取扱業者に対する規制問題

- 米国では、銀行口座を持ってない「Unbanked」の人々が多数存在する。銀行経由の送金が利用できないため、各種の送金業者に高い手数料を払って本国宛送金を行っている。
- 郷里送金のためのコストが依然として高い事が、郷里送金の増加を阻害する大きな要因となっている。
- 送金マーケットへの参入・競争促進による手数料の引下げ、マネー・ローンダリングやテロ対策の観点から送金取り扱い業者に対する適正な監督の強化等が課題になっている。

国際機関の取組み

- IMF
マネー・ローンダリング及びテロリズムへの資金供与対策が中心。加盟国の金融部門の評価実施や為替システムに対する政策監視を通じて取組を加速。
- 世銀
各国の実態把握、各種データの整備・推計等に加えて、関連ビジネスのサポート(例:送金フローを対象とした証券化スキームの推進)や決済システムの問題(例:既存の国際的な決済ネットワークと新しい決済システムの可能性の問題)等の派生事項にも関与している。
- IDB(米州開発銀行)
送金取り扱い業者のビジネスの実態把握と評価、中南米の送金受取国側におけるマイクロファイナンスの実態等実務面に即した研究が進められている。

中米諸国の地域統合・通貨制度

■ 地域統合

- 中米地域では地域統合が早くから進んでいた（1960年代）が、1980年代・1990年代初頭の地域内紛争の影響で遅れた。
- 2000年代に入ってから米国とのCAFTA締結は、米国との経済統合だけでなく、地域統合も促進する事が予想されている。

■ 通貨制度

- 中米地域ではパナマが1903年より公式ドル化政策（ドルを自国の法定通貨とする）を採用。
- 2000年末にエルサルバドルも公式ドル化政策を採用した。
- それ以外のニカラグア、ホンジュラスでも金融に占めるドル化比率は高く、地域全体におけるドルの影響力が圧倒的に強い。

郷里送金の意義

- 先行研究の現状
開発学(開発資金・貧富の格差是正としての郷里送金の役割)や社会学(米国でのヒスパニック増加、出稼ぎ労働者本国の社会への影響等)の視点に拠るものが圧倒的に多い。
- 米国との経済の一体化促進
中米から米国への出稼ぎ労働者・郷里送金の増加は、外国からの労働移動による米国の労働市場調整に留まらず、中米地域の米国との経済の同質性を高める点で非常に重要な役割を果たしている。
(メキシコもNAFTA加盟後、米国との経済一体化促進が見られた。中米でもFTAとして米国との間でCAFTAを締結。)

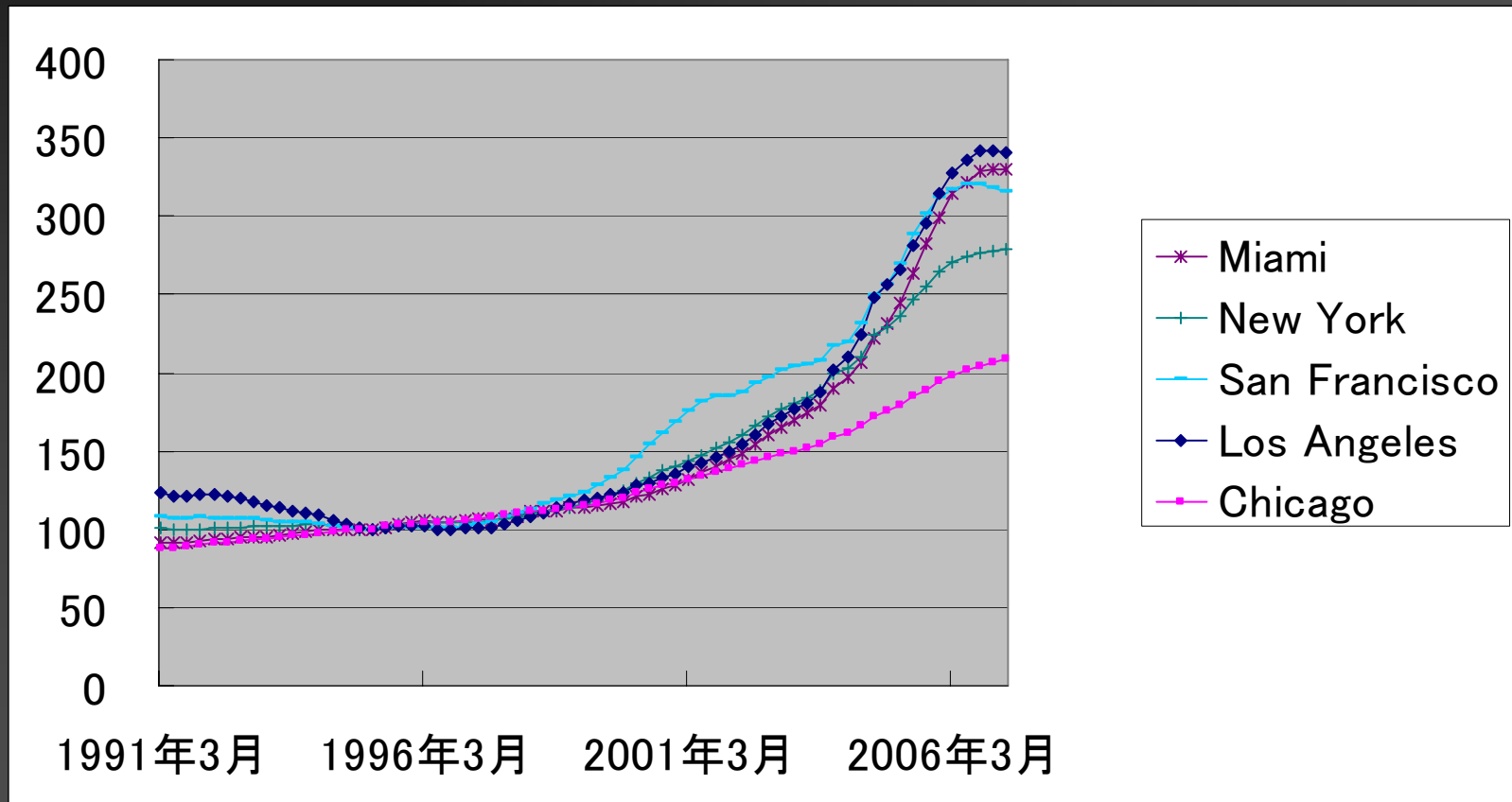
サブプライムローン問題の概要

- 2003年頃より所得が低く、銀行等から借り入れが出来ない層へのサブプライムローンが拡大、2000年代以降の低金利と不動産価格上昇が背景
- 2006年頃より不動産価格下落と延滞の発生、2007年夏頃に、証券化商品の格付け低下欧米の主要金融機関での巨額の評価損表面化
- クレジットクランチによる金融システム全体への影響と2007年末頃の欧米の中銀の対応、ソブリンウェルスファンドによる欧米主要銀行への出資の動き(「21世紀型の金融危機」)
- 米国実体経済の減速による影響、悲観的な見方が強まる事による株式市場・証券化市場等金融市場へのマイナスの影響

問題の背景(マクロ状況)

- 2000年代以降の状況変化
2000年頃のIT不況 → 企業のリストラ・資金需要の減少と金融機関による新たな貸出先の模索
2001年の同時多発テロ、不正会計による大企業の倒産等
→ 当局が低金利政策に転換
米国の不動産への投資増加 → 全国的な土地バブル、不動産価格の右肩上がりの状況
- サブプライムローンの増加
金融機関が信用の低い所得層に対するローンの供与を急増させた(当初の数年間には低金利、不動産担保価値の右肩上がりを背景に従来ローン借入による持家が困難な層に供与が可能となった。)

不動産価格の状況



(出所) OFHEO(Office of Federal Housing Enterprise http://www.ofheo.gov/hpi_download.aspx

のデータより作成、95年3月を100として指数化

サブプライムローンの問題点①

- 低金利とステップアップ返済の条件
金利水準が低く、貸手は最初の数年間は返済を大幅に軽減するステップアップ返済の条件を設定する等、借りやすい条件でローンを促進。
- 不動産価格の右上がり为前提とした貸付
債務不履行に陥った場合でも貸手は不動産処分を行えば、回収が可能、貸付が安易に行われた。
- 証券化と貸手のモラル低下
ローンブローカーを通じて行われる金融機関のローン供与は、ローン供与後の証券化によって自分のポートフォリオからはずれるため、貸手のモラル低下が見られた。

サブプライムローンの問題点②

<Predatory Lending Practices>(略奪的な貸付慣行)

- 返済能力より担保不動産価値重視の貸出
- 借入人が見逃しやすい条件
手数料等のパッケージ(Packing)、ステップアップ返済
(Balloon payments)
- 繰上げ返済に対するペナルティの設定
Prepayment Penaltiesに対する手数料を高く設定している。
- 借入人に不利なローン条項
証券化した場合、ローン借入人は当初ローンを供与した金融機関を訴える事ができない。また証券化されているため、借入人は世界に散らばっている証券化証券の所有者と返済の条件交渉が事実上できない。

(出所) NCLR(National Council of La Raza) "Jeopardizing Hispanic Homeownership: Predatory Practices in the Homebuying Market" Issues Brief 2005 No.15

サブプライムローンに係るデータ

- 全体の借入数 720万世帯(2007年5月)
- サブプライムローンの残高 1兆3000億ドル(2007年5月)
(1世帯当たり平均借入金額 約18万ドル)
- 伸び率 2003年(3320億ドル)から292%
- デフォルト率 14.44%(2007年5月)
- 住宅ローン全体に占める割合 28%(2003年の8%より大幅に増加)

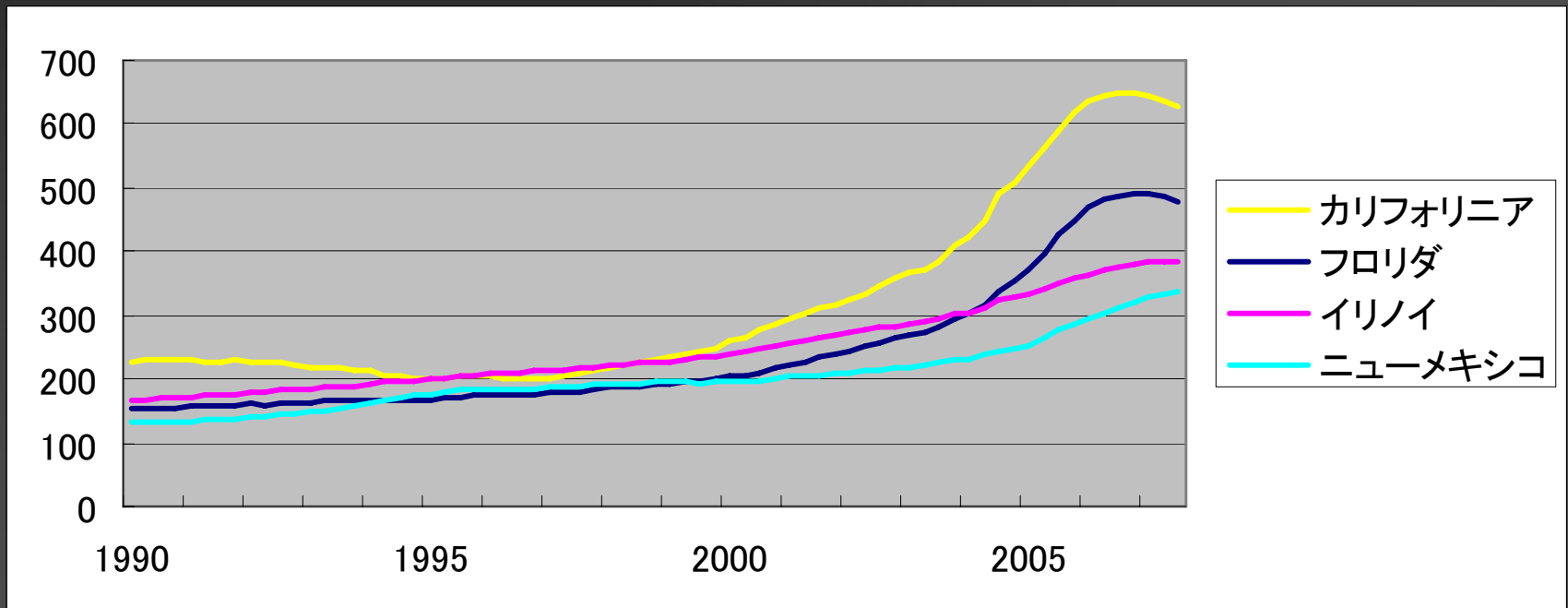
(サブプライムローン借入の状況)[2006年データ]

- ヒスパニック借入の住宅ローンに占めるサブプライムローンの割合 40.66%
- 黒人借入の住宅ローンに占めるサブプライムローンの割合 52.44%
- 白人(非ヒスパニック)借入の住宅ローンに占めるサブプライムローンの割合 22.20%

(出所)Center for Responsible Lending “A Snapshot of the Subprime Lending”

不動産価格の状況(ヒスパニック移民の多い州レベル)

ヒスパニック移民の多い州の不動産価格指数推移

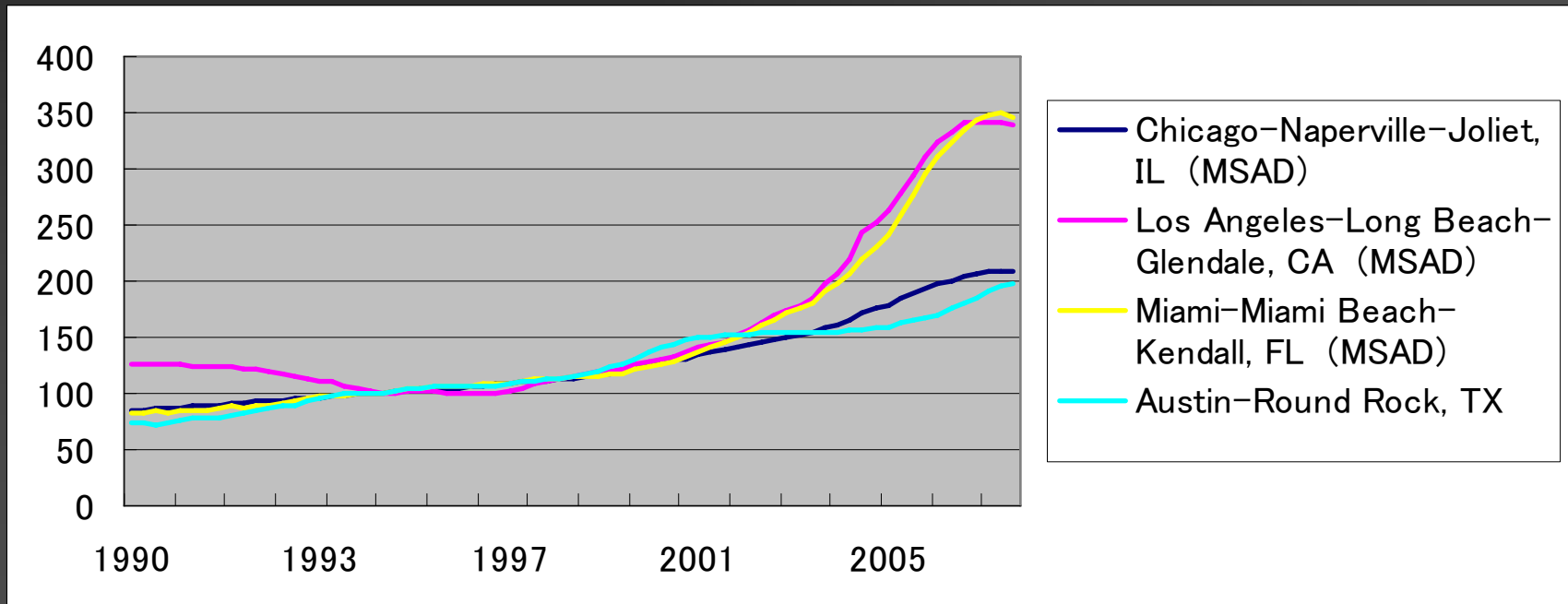


(出所) OFHEO(Office of Federal Housing Enterprise http://www.ofheo.gov/hpi_download.aspx

のデータより作成

不動産価格の状況(ヒスパニックの多い都市レベル)

ヒスパニック移民の多い都市の不動産価格指数推移



(出所) OFHEO(Office of Federal Housing Enterprise http://www.ofheo.gov/hpi_download.aspx

のデータより作成

所得(属性での比較)

2006年の所得で見ると、ヒスパニックの約半分以下が20千ドル以下。マイノリティーの中でも、アジア系・黒人を下回っている。

	Less than \$20,000	\$20,000 to \$49,999	\$50,000 or more	Total
Hispanic	48.4	39.7	11.9	100.0
Native born	45.3	39.1	15.6	100.0
Foreign born	51.0	40.2	8.7	100.0
White alone, not Hispanic	34.4	38.1	27.5	100.0
Black alone, not Hispanic	43.6	41.3	15.1	100.0
Asian alone, not Hispanic	32.2	35.4	32.3	100.0
Other, not Hispanic	46.1	37.2	16.6	100.0
All	37.4	38.6	24.0	100.0

(出所) Pew Hispanic Center tabulations of 2006 American Community Survey Table28

持家比率(属性での比較)

ヒスパニックの持家比率は、白人(約4分の3)に比べると低い。マイノリティーで見ると、持家比率はアジア系が最も高く、ヒスパニックと黒人は半分程度。

Hispanic	5,943,432	6,120,057	49.3
Native born	2,939,196	2,623,973	52.8
Foreign born	3,004,236	3,496,084	46.2
White	59,544,112	20,975,308	74.0
Black	6,014,935	6,884,703	46.6
Asian	2,474,539	1,635,852	60.2

(出所) Pew Hispanic Center tabulations of 2006 American Community Survey Table35

持家比率（在住年数と持家比率）

移民の内、外国生まれのヒスパニックの持家比率は
在住年数が長い程高くなる傾向にある。

Date of Arrival	Household heads	Number of homeowners	Percent owning home
Before 1990	3,494,300	2,111,692	60.4
1990 to 1999	1,975,910	720,535	36.5
2000 and later	1,030,110	172,009	16.7
All	6,500,320	3,004,236	46.2

(出所) Pew Hispanic Center tabulations of 2006 American Community Survey Table36

ヒスパニックとサブプライム ローンの状況

- ヒスパニック人口数 4317万人(2006年調査)
- 居住者世帯(2005年の調査)
 - 全体の世帯数 1,074万世帯
 - (内 所有者世帯) 575万世帯 (53.5%)
 - (内 賃貸世帯) 499万世帯 (46.5%)

所有者世帯575万世帯の内、ローンを完済している世帯は154万世帯で、残りの421万世帯はローンを抱えている。この内、4割程度がサブプライムローンの対象者と見ると、170万世帯程度がサブプライムローンの借入を行っている世帯と推計できる。

→これは、ヒスパニック世帯の2割弱、持家世帯の3割程度に相当し、ヒスパニック社会にとって大きな問題

今後のヒスパニック社会への影響

- 公的な対応
今後、サブプライムローンに係る延滞増加に対する対応で、公的な対応（借入人への何らかの優遇措置、公的資金の投入？等）が注目される。
- サブプライムローンの延滞の増加と担保権実行
ローン供与の在り方に対してのマイノリティー（特に黒人・ヒスパニック社会）の不満の増大・軋轢の増加が予想される。
また、略奪的な貸出を巡っての訴訟も多く予想される。
- 本国宛郷里送金の減少
米国景気の落ち込みによる所得減、不法移民が担っていた部分（建設業等）の減少が予想される。
- 政治問題化の可能性
米国への依存度が高いメキシコ、中米、カリブ海諸国を中心に米国との間で、政治問題化の可能性有り。

まとめ

- 郷里送金の問題とサブプライムローン問題では専ら金融的な側面（外貨獲得源・開発資金としての郷里送金、サブプライムローン問題の欧米金融機関への影響等）が注目されてきたが、本発表では米国の社会面を中心に論点・データの整理を行った。

- この2つの問題は、米国における中南米（特にメキシコ・中米）に対する受入軸・反発軸の交差する微妙な関係の延長線上に位置づけられる。発表では、以下のような要素を勘案した上での問題の全体像を提示した。

- 米国の移民・人種政策
- NAFTA以降のメキシコと米国の経済統合
- 中米における地域統合の進展と米国とのFTA(CAFTA)
- 中米におけるドル化と通貨制度

主要参考文献

- 内多允 「米国ヒスパニックの経済力」 www.iti.or.jp/kiho47/47uchida.pdf
- 内多允 「米国ヒスパニックの経済力と対中南米送金」
www.iti.or.jp/kikan65/65uchida.pdf
- ウェイキペディア ヒスパニック ja.wikipedia.org/wiki/ヒスパニック
- 『アメリカのヒスパニック＝ラティーノ社会を知るための55章』明石書店
- 「米国における移民政策の動向」(財)自治体国際化協会ニューヨーク事務所
- 米移民改革法案をめぐる一連の社会動向を理解するために
<http://www.akashi.co.jp/osusume/america55.htm>
- 経済コラムマガジン 2007年11月5日 「米国のサブプライム問題」
www.adpweb.com/eco/eco503.html
- 春山昇華『サブプライム問題とは何か』宝島新書
- IMF, Word Bank, IDBのウェブサイト(郷里送金のデータ、研究論文関係)
- Pew Hispanic Center(ヒスパニック全般のデータ)
- US Census Bureau(人口・持家等のデータ全般)
- OFHEO(Office of Federal Housing Enterprise http://www.ofheo.gov/hpi_download.aspx)
- Center for Responsible Lending “A Snapshot of the Subprime Lending”
- NCLR(National Council of La Raza) “Jeopardizing Hispanic Homeownership: Predatory Practices in the Homebuying Market” Issues Brief 2005 No.15