

дом зарубежная недвижимость

Барак и доступное жилье

административный ресурс
(Окончание. Начало на стр. 1)

По данным Inside Mortgage Finance, в третьем квартале 2012 года число новых ипотечных кредитов, по которым были предоставлены гарантии различными государственными структурами, составило 92,5% от общего объема таких кредитов. Согласно тому же источнику, в посткризисном 2009 году этот показатель составлял 90%, а в первом квартале 2010 года поднимался до 96,5%. Тогда оптимисты полагали, что худшее позади и к 2011 году государство снизит уровень своей поддержки примерно до 80% (такой прогноз делал, например, руководитель ипотечного подразделения Citigroup Ранджив Дас в интервью The Wall Street Journal). Пессимисты (а может, реалисты) утверждали, что рынок стабилизируется на достигнутом высоких уровнях (так заявлял WSJ Тед Джалдос, президент исследующей рынок недвижимости LPS Applied Analytics). Как видим, правы были последние.

Обратим внимание, что все перечисленные выше события происходили в феврале. Возможно, в этом есть какой-то бюрократический смысл и в феврале 2013 года от Барака Обамы следует ждать новых инициатив на рынке жилья? Серьезные реформы на этом рынке невозможны без политических последствий. «Фундаментальные перемены на жилищном рынке лучше осуществлять президенту, которого не волнует вопрос переизбрания на следующий срок», — пишет в The New York Times Питер Иввис.

Ошибки президента
Обозреватель Huffington Post Бен Холман считает жилищную политику Барака Обамы провальной. Так, программами «доступного жилья» смогли воспользоваться не 7–9 млн жителей США, как было обещано президентом, а 2,3 млн (по данным на июнь 2012 года). Даже после реструктуризации задолженностей многие американцы все еще должны банкам суммы, превышающие стоимость их жилья: общий долг более чем 13 млн домовладельцев на \$650 млрд превосходит общую стоимость их домов. По данным Realtytrac, 1,5 млн домохозяйств живут под угрозой лишения права выкупа закладной или персонального банкротства. По мнению Марка Занди, старшего экономиста Moody's Analytics, которого цитирует господин Холман, если бы планы Барака Обамы в отношении рынка жилья были выполнены, рынок начал бы восстанавливаться уже в начале 2011 года и к настоящему времени цены вернулись к своему историческому уровню. А так они могут на него



Полтора миллиона американских домохозяйств живут под угрозой персонального банкротства
PHOTO BILDERBERG/AFP

выйти, по разным прогнозам, за один-три года. Ситуация на рынке жилья негативно сказывается на экономике страны в целом и на рынке рабочей силы. Рынок жилой недвижимости достиг дна в 2011 году и потихоньку движется в обратном направлении. Из \$25 млрд, выплаченных пятью банками в рамках сделки с Министерством юстиции, далеко не все деньги попали по назначению. Об этом свидетельствует опубликованный в октябре доклад некоммерческой организации Enterprise Community Partners. Согласно докладу, власти отдельных штатов израсходовали \$988 млн, предназначенных для помощи домовладельцам, на другие цели (по назначению пока дошло лишь \$966 млн). Так, в Южной Каролине \$10 млн потратили на то, чтобы привлечь к переезду в штат компании из других штатов, а \$21 млн отложили в казну. В Джорджии все полученные \$99 млн израсходовали на программу экономического развития штата. В Калифорнии \$400 млн первоначаль

но планировалось потратить на решение проблем жилищного рынка, но затем средства были направлены на погашение части громадного дефицита бюджета штата (составляющего \$15,7 млрд). Во Флориде законодатели так пока и не решили, что делать с полученными \$300 млн. Хорошая новость состоит в том, что в 23 штатах деньги было решено израсходовать именно на то, на что они предназначались. Группа исследователей из Федерального резервного банка в Чикаго, службы контроля за денежным обращением, Университета штата Огайо и Школы бизнеса Колумбийского университета опубликовала в октябре результаты совместного проведенного исследования, показавшего, что до 800 тыс. случаев потери права выкупа по закладной можно было бы избежать, если бы большее число банков участвовало в программах «доступного жилья». «В ходе предвыборной кампании, в которой на главное место вышел разговор о безработице, президент практически не упоминал об эпидемии личных банкротств, о том факте, что каждый пятый обладатель ипотечного кредита должен банку больше,

чем стоит его недвижимое имущество, о такой неприятной ситуации, когда американский рынок жилья в основном держится на деньгах налогоплательщиков, вложенных государством в гигантов ипотечного финансирования Fannie Mae и Freddie Mac», — пишет господин Холман в Huffington Post. — Игнорировать эти вопросы было умной предвыборной стратегией. ... но для президента, начинающего второй срок, ситуация совсем другая».

Планы второй четырехлетки
«Я считаю, что Обама намерен снизить участие государства. Но пока никто не придумал, как это сделать», — заявил The New York Times Томас Лоулер, бывший старший экономист Freddie Mac, основатель компании Lawler Economic and Housing Consulting, занимающейся аналитикой рынка недвижимости. По его мнению, государство может начать предпринимать осторожные шаги. Например, установить потолок государственных гарантий на сумму ипотечного кредита.

По мнению Марка Калабрии, директора по исследованиям в сфере финансового ре-

гулирования в Институте Катона, высказанному в его блоге на сайте AOL, победа Барака Обамы означает сохранение поста главы ФРС Бенем Бернанке. Следовательно, продолжится эпоха низких процентных ставок, в том числе по ипотечным кредитам, что будет способствовать продолжению роста цен на недвижимость. Средний уровень ставки по жилищным кредитам со сроком погашения 30 лет на протяжении всего 2012 года был ниже 4% и неоднократно обновлял исторические минимумы — последний раз в начале октября, когда она достигла показателя 3,36% (согласно еженедельному исследованию Freddie Mac). Рекорду способствовал выкуп в сентябре ФРС ценных бумаг с ипотечным покрытием на \$40 млрд.

Учитывая сильное расхождение во взглядах республиканской Палаты представителей, демократического Сената и Белого дома по вопросу о судьбе ипотечных гигантов Fannie Mae и Freddie Mac, вряд ли следует ждать серьезных перемен в судьбе этих компаний до 2016 года. Крупных вливаний государственных средств в жилищный сектор также ожидать не следует, полагает Калабрия. Калабрия считает, что на протяжении всего второго президентского срока американская недвижимость будет дорожать, но не такими темпами, как до кризиса. Так что не следует ожидать надувания нового пузыря на этом рынке. «Это может подождать до следующего президента», — пишет эксперт.

В определенной степени будущее рынка недвижимости США зависит от грядущих кадровых перестановок. С окончанием первого президентского срока должен выйти в отставку министр финансов Тимоти Гейтнер, и пока неизвестно, кто займет его место. Давно ходят слухи о грядущей отставке Эдвардо де Марко, уже четвертый год «временно» исполняющего обязанности главы Федерального агентства по финансированию жилья (FHFA). Если этот пост займет более лояльный Барак Обама чиновник, президенту легче будет добиться списания основных сумм долга ипотечным агентствам, против чего выступает глава FHFA. Одна из проблем состоит в том, что подчиненные господина де Марко в основном разделяют его взгляды.

Что касается планов постепенного демонтажа Fannie Mae и Freddie Mac, которые будет легче воплотить в жизнь без Эдвардо де Марко, то в последнее время они слегка потеряли актуальность. В 2012 году обе компании сумели выйти в прибыль (после выплаты дивидендов Министерству финансов).

Уже в январе (а может, как всегда, к февралю) можно ожидать появления новых

правил регулирования процесса выдачи ипотечных кредитов, разработанных Бюро по защите финансовых интересов потребителей, созданной в июле 2010 года новой структурой. Ожидается, что по этим правилам заемщики будут лучше защищены, но банки планируют отреагировать на это ужесточением требований к претендентам на ипотеку. С января на бюро также будет возложен надзор за коллекторами, агрессивная тактика которых в отношении ипотечных должников неоднократно подвергалась критике со стороны организаций по защите прав потребителей.

В феврале 2012 года Барак Обама внес в Конгресс новый план реструктуризации ипотечных долгов, согласно которому выплаты по этим долгам должны были снизиться в среднем на \$3 тыс. в год. В своем еженедельном радиобращении 20 октября президент США заявил, что по вине конгрессменов-республиканцев дело не дошло даже до того, чтобы билль был поставлен на голосование. Теперь, после переизбрания на второй срок, Барак Обама, возможно, предпримет новую попытку провести этот законопроект. Соавторы законопроекта конгрессмены-демократы Роберт Менендес (Нью-Джерси) и Барбара Боксер заявили в октябре в интервью The Hill, что намерены добиваться, чтобы их билль встал в повестку дня ноябрьской сессии Конгресса одним из первых.

Если по уровню безработицы в США сейчас ситуация сопоставима с январем 2009 года (чуть ниже 8%), то по ценам на жилую недвижимость рынок находится на уровне 2003 года (согласно ценовому индексу S&P/Case-Shiller за сентябрь). По данным Федеральной службы государственной статистики, число новостроек в августе 2012 года резко выросло. По числу домов, строительство которых было начато, рост составил 29,1%, по числу разрешений на новое строительство — на 24,5%. По данным Национальной ассоциации риэлторов, продажи домов на вторичном рынке в августе выросли по сравнению с прошлым годом показателем на 7,8%. Индекс доверия, рассчитываемый совместно Национальной ассоциацией домостроителей и Wells Fargo, достиг в октябре показателя в 41 пункт — самого высокого с июня 2006 года, когда рынок был на пике. Число обладателей ипотечного кредита, лишившихся права выкупа по закладной, снизилось по сравнению с 2011 годом на 15% (данные за август).

«Еще четыре года» Барака Обамы начинаются на рынке жилой недвижимости в атмосфере осторожного оптимизма.
Мария Иванова

Дворцы для снегурочек на Новогодних условиях

НОВЫЙ ДОМ КЛАССА ПРЕМИУМ НА ЗАПАДЕ МОСКВЫ

ДОЛИНА СЕТУНЬ

«Долина Сетунь» — стильный и фешенебельный дом в уважаемом квартале на западе Москвы, расположенный в окружении посольств, элитных жилых комплексов и ведущих вузов страны. Здания украшают природный камень и эффектные орнаменты в стиле ар деко, а из окон открываются потрясающие виды на долину реки Сетунь, огни Поклонной горы и Университета.

Статусное соседство, роскошное природное окружение, эксклюзивная архитектура и дизайн...

Это — правила жизни в стиле премиум. Правила «Долины Сетунь».

Новогодние условия действуют с 1 ноября по 25 декабря. Подробности на сайте.

Проектная декларация на сайте www.dolina-setun.ru
ЗАО «ДОН-СТРОЙ ИНВЕСТ». Реклама

(495) 925 47 47

ДОНСТРОЙ