

Речь

Председатель Бен Бернанке

На конференции ФРС по жилищному сектору экономики и ипотечным рынкам

Вашингтон, округ Колумбия

4 декабря 2008г.

Жилищный сектор, ипотечные рынки, конфискация жилья

Краткое содержание

Финансовая система США в последние 16 месяцев находится в кризисе, и жилищный сектор вместе с соответствующей финансовой инфраструктурой сыграл в этом кризисе центральную роль. Выражаю надежду, что данная конференция внесет вклад в решение проблем.

Краткий обзор ситуации

Цены на жилье росли в 2000-2006, в некоторых городах удвоились, и кредиторы решили, что выдаваемые займы заведомо хорошо обеспечены, и стали снижать требования к заемщикам.

Однако ни один актив не может иметь доходность выше среднерыночной бесконечно. Замедление роста, а затем и снижение цен привело к дефолтам, проблемам у самих кредиторов, прекращению функционирования рынков ипотечных ценных бумаг.

В настоящее время у многих заемщиков дефицит залога по ипотеке достигает 15-20%. Около 4,5% всех первичных закладных просрочены по текущим платежам не менее, чем на 90 дней, или находятся в процессе *foreclosure* (лишение права выкупа и конфискация жилья, находящегося в залоге). Не менее 20% субстандартных закладных серьезно просрочены. Кредиторы в 2008 г. иницируют 2,3 млн. конфискаций жилья, находящегося в залоге (средний годовой уровень – около 1 млн.).

Соответственно, продажи и строительство жилья упали и не будут расти в ближайшем будущем..

Слабость жилищного сектора через финансовые инструменты и механизмы сказалась на финансовых институтах и общей экономической ситуации, что, в свою очередь, еще более усугубляет ситуацию в жилищном секторе по закону порочного круга.

Как уменьшить конфискации домов

В макроэкономическом плане, учитывая взаимозависимость жилищного сектора и финансовых рынков, многое сделано – снижены ставки ФРС, экономическим игрокам предоставлена значительная ликвидность.

Конкретно о жилищном секторе:

Конфискации – большой удар для семей, теряющих свой дом и кредитоспособность в будущем. Но это также большой социальный урон. За массовыми конфискациями следует дальнейшее падение цен на дома, понижение объема собираемых налогов, рост вандализма и преступности. На национальном уровне, увеличение предложения домов ведет к углублению кризиса.

Казалось бы, на понижение числа конфискаций должны сработать рыночные механизмы. Ведь кредитор в результате конфискации теряет до 50-60% баланса займа (общее снижение цен, плюс прекращение выплат, судебные и пр. издержки, содержание и ремонт домов и т.п.).

Однако факты говорят, что эти факторы не срабатывают. Сбой рыночного механизма происходит отчасти благодаря широкой секьюритизации, в результате которой эти дела целыми пакетами оказываются в руках специализированных обслуживающих организаций, а не у самих кредиторов первой инстанции. Да и просто количество дел не позволяет проводить дифференцированный подход.

Что делается и предлагается для снижения числа конфискаций?

Альянс «Надежда сейчас» (кредиторы, ипотечные брокеры, консультанты и инвесторы) разрабатывают механизм модификации кредита, если такая модификация поможет заемщику остаться во владении домом.

ФРС проводит исследовательскую работу и организовал более 100 конференций на тему ипотечного кризиса, пытаясь по сути организовать мозговой штурм проблемы и привлечь лучшие умы.

Через FHA (Федеральная Жилищная Администрация) утверждены две программы: по первой устанавливается долгосрочная фиксированная ставка тем заемщикам, кому грозил скачок процентной ставки по займу; по второй, государство списывает (за свой счет) часть долга заемщика с тем, чтобы у него образовывался некий положительный баланс по стоимости дома, а заемщик отдает государству часть увеличения стоимости дома в том случае, если оно будет иметь место (программа H4H – Надежда для Домовладельца).

Другие меры – продление срока займов с 30 до 40 лет, ликвидация испытательного срока перед закрытием сделки по кредиту.

Особенно H4H кажется многообещающей стратегией. Для большей привлекательности, Конгресс может снизить по таким займам обязательные страховые требования как кредиторам, так и заемщикам. Одновременно Конгресс может решить субсидировать всем или части заемщиков процентные выплаты.

Еще одна мера, которая будет реализована – установление верхней планки в размере 31% от месячного дохода заемщика по ежемесячным выплатам по любым ипотечным займам. В качестве стимула кредиторам и обслуживающим организациям государство готово предложить 1000 долларов за каждый реструктурированный заем, а также участие государства в убытках вместе с кредитором по займу в случае повторного дефолта после реструктуризации.

Государство может также взять на себя частичное бремя сокращения ежемесячных выплат. Скажем, кредитор снижает, с соответствующими изменениями условий, бремя заемщика до 38% его дохода в месяц, а государство далее до 31%. Плюс этого подхода – он направлен на частную инициативу по сокращению дефолтов.

Другое предложение – покупка государством рискованных и просроченных займов оптом и реструктуризация в кредиты типа H4H или подобные. При этом достигается экономия масштаба, реализуются строгие стандартные подходы. Такие планы уже представлены в Конгресс для изучения и утверждения, могут потребовать некоторого времени, но результат их принятия может быть масштабным и существенным в плане спасения многих домовладельцев от конфискации домов.

Заключение

Снижение вала конфискации, тем более тех, которые не являются обязательными и поддаются предотвращению, не только поможет семьям, но и всей экономике. Много сделано, но в этот момент кризиса новые инициативы, направленные на нормализацию жилищного сектора, должны быть в первоочередной повестке дня.