

Речь (краткое изложение)

Член Совета Управляющих ФРС США

Элизабет Дюк

На Конвенции по Риск-Менеджменту Глобальной Ассоциации Специалистов по Управлению Риском

г.Нью-Йорк (США)

11 февраля 2009г.

Стабилизация жилищного рынка: очередные шаги

Мое сегодняшнее выступление - об усилиях по увеличению спроса на дома, по снижению числа предотвратимых конфискаций домов, а также по снижению цены для домохозяйств и сообществ, которую они вынуждены платить в результате конфискаций, которые предотвратить нельзя.

Сегодняшняя слабость жилищного рынка

Активность в жилищном секторе экономики остается очень слабой. Продажи новых и существующих домов находятся на уровне 60% от пика 2005г. Закладки новых домов на одну семью – на уровне ¼ от пика. Запасы непроданных домов, по историческим меркам, очень высоки.

Цены на дома резко снижаются. По стране, в среднем, цены упали на 17%, в штатах Калифорния и Флорида, например – на 40% от пика.

Несмотря на эту коррекцию, рынок останется слабым еще некоторое время. Слабая макроэкономическая ситуация уменьшила спрос на дома и темп образования новых домохозяйств, а также желание существующих домохозяйств менять или улучшать свои условия жизни.

Стоимость и доступность ипотечных кредитов также сказываются на жилищном спросе. Секьюритизационные рынки, которые были источником основных финансовых средств по ипотечному кредитованию в секторе негарантированных государством кредитов, практически закрыты.

Ухудшает ситуацию то, что различные факторы взаимно усиливают действие друг друга. Результат – резкий рост неплатежей по ипотеке.

По последним данным, 25% субстандартных займов, 13% «почти-стандартных» и 3-4% стандартных сейчас в ситуации «серьезного неплатежа» - т.е. не платят более 90 дней или уже в процессе «форклоуже» (конфискации дома за долги со всеми взаиморасчетами). Конфискации выросли в 2 раза по сравнению с 2006г.

Работа по решению проблем

Необходимы конкретные дальнейшие действия, во-первых, потому, что проблемы в жилищном секторе серьезно влияют на всю макроэкономическую ситуацию. Кроме этого, конфискации оказывают большое негативное воздействие на семьи, теряющие дом: психологическое, финансовое и так далее.

Более того, воздействие это распространяется и на окружающих: добросовестные арендаторы выселяются из конфискуемых домов, в пустующих кварталах процветает криминал, дома требуют охраны и ухода как раз тогда, когда ресурсы на пределе.

Поэтому нам нужны не только общие программы, но и конкретные шаги и меры по работе с проблемой выселений и конфискаций.

Снижение уровня предотвратимых выселений

Ряд мер уже принят – программы «Надежда Сейчас», «Надежда для домовладельцев» и т.п. действуют. Государство стимулирует банки пересматривать условия выдачи, делать переоценку займа для заемщика по рыночной стоимости дома (с компенсацией банку); заемщик при этом обязуется делиться с государством прибылью от роста стоимости дома в дальнейшем (как пример действий). Как альтернатива, государство могло бы платить самим заемщикам в качестве помощи.

Важно, чтоб возникающие при осуществлении программ помощи новые обязательства были бы устойчивыми и выполнимыми в долгосрочной перспективе.

Важно, чтобы в плане конкретных действий государство уже определилось, как оно собирается двигаться вперед, и сняло неопределенность на рынке. Цена задержки может превысить издержки менее выгодных условий, которые могут быть приняты по причине спешки, так что скорость принятия решений сейчас выгоднее.

Снижение издержек, связанных с непредотвратимыми выселениями и конфискациями

Необходимо разрабатывать процедуры работы с пустующими домами. Снижение времени простоя в интересах как кредиторов, так и сообществ. В настоящее время и те, и другие не имеют ресурсов и не готовы, что обрабатывать все растущее число пустующей недвижимости.

Примеры программ: т.н. «новый старт» - банки выплачивают заемщику определенную сумму, а тот добровольно отдает собственность: результат – скорость и снижение затрат, при том, что бывший владелец покрывает часть издержек по переезду. Некоторые банки предлагают смену статуса с собственника на арендатора. Нужно использовать современные технологии, например, аукционы через Интернет.

Заключение

Есть насущная необходимость дополнить общеэкономические программы конкретикой по жилищным рынкам. Так как большая часть издержек происходит через некоторое время после инициирования конфискации и выселения, то для того, чтобы не столкнуться с еще более тяжелой ситуацией позднее, надо действовать уже сейчас.