

Комментарий

Спасение утопающих или программа «доступное жилье» по-американски

4 марта был обнародован обещанный ранее Президентом Обамой план стабилизации рынка жилья. Программа нацелена на снижение долгового бремени мало- и среднеобеспеченных, но аккуратных заемщиков (для получения поддержки в рамках программы требуется отсутствие просроченной задолженности). Максимальная стоимость дома, подпадающего под рефинансирование и реструктуризацию платежей, - 729750 долл. (хорошо, что центы не указаны!). Участвовать в программе могут только собственники, проживающие в доме.

| Основные параметры программы «Making Home Affordable» |
|---|
| <ul style="list-style-type: none"> <input type="checkbox"/> Объем финансирования: 75 млрд. долл. <input type="checkbox"/> Срок действия: 4 года (до 31 декабря 2012 г.) <input type="checkbox"/> Число потенциальных участников: 7-9 млн. <input type="checkbox"/> Цель: облегчение долгового бремени добросовестных плательщиков и стабилизация цен на недвижимость <input type="checkbox"/> Ожидаемый результат: <ul style="list-style-type: none"> - экономия для домовладельца – 2300 долл./год - стабилизация цен на дома (+ 3% при прочих равных) |
| <i>Источник: US Department of the Treasury.</i> |

Программа состоит из трех компонент:

А) помощь в рефинансировании долга для добросовестных заемщиков. По оценкам администрации, 4-5 млн. заемщиков не могут рефинансировать свою задолженность под нынешние низкие ставки, поскольку попали в юридический «капкан»: по существующим правилам нельзя рефинансировать задолженность по ипотеке, если ты выплатил более 80% стоимости дома, а этот лимит для многих оказался превышенным из-за падения цен на жилье. Согласно новым процедурам рефинансирование станет возможным;

Б) помощь в снижении ежемесячных платежей. По оценкам администрации, 3-4 млн. заемщиков оказались лицом к лицу со слишком большой долговой нагрузкой из-за вызванного кризисом снижения доходов (приемлемым считается уровень 31% от ежемесячных доходов). Программа предусматривает в качестве последовательных опций: субсидирование ставок; продление срока действия кредитного договора до 40 лет; снижение основной суммы долга. Именно на эти цели и предполагается израсходовать 75 млрд. долл.

В) для повышения доверия к Fannie Mae и Freddie Mac Казначейство США дополнительно приобретет привилегированные акции этих компаний на 200 млрд. долл. (по 100 млрд. на каждую).

Необходимо отметить, что фондовый рынок США практически «не заметил» предложенной программы. Это связано с двумя причинами: во-первых, ее реализация требует колоссальных трудозатрат по переоформлению кредитных договоров (это означает, что деньги не так-то легко будет «впрыснуть» в экономику); во-вторых, обозначенные объемы финансирования уже были ранее «зарезервированы» в различных пакетах экстренной помощи. В этом смысле программа стабилизации жилищного сектора не предполагает «дополнительного» вливания денег в экономику.

С. Смирнов