

Особенности кризисных явлений на рынках жилья в США и России.

Рыбина Евгения Геннадьевна

Аспирант

Московский государственный университет имени М.В.Ломоносова,

экономический факультет, Москва, Россия

E-mail: ribina_evgenia@mail.ru

Рынок жилья тесно связан со многими секторами экономики. Поэтому происходящие здесь события, заметно сказываются на экономике в целом. Отсюда возникает потребность в регулировании и налаживании процессов в этом секторе.

Так называемый «жилищный пузырь» (housing bubble), образовавшийся в США, стал причиной начавшегося в 2008 году мирового финансового кризиса. Само понятие было введено Конгрессом США в преддверии наступления кризиса 2008 года. Под ним понимается переоцененный, спекулятивный рынок жилья.

Кризисная ситуация была вызвана кредитной экспансией и потерей контроля над этой системой, которая реализовывалась через двухуровневую систему ипотечного кредитования. Цены на недвижимость были искусственно раздуты, ипотечное кредитование было недостаточно контролируемым, финансовым рынкам было позволено разработать сложные финансовые инструменты, суть которых понимали лишь немногие, кредитные риски были неадекватным образом смоделированы, и рейтинговые агентства не выполнили свою основополагающую функцию. Инвесторы также не смогли правильно понять, какие финансовые инструменты они приобретали, а потребители не сумели оценить риски, сопутствовавшие приобретению собственности по завышенным ценам. Как следствие, кризисные явления распространились на экономику в глобальном масштабе [1].

«Пузырь» цен на недвижимость США начал надуваться в I квартале 1998 года и лопнул во II квартале 2006 года. Чрезмерно легко приспособливающаяся монетарная политика, начатая в 2002 году, была нацелена на агрессивное распространение кредитов путем понижения краткосрочных издержек фондирования. Цены на недвижимость США стали повышаться вместе с низкими долгосрочными процентными ставками. Впоследствии они стимулировали уже устойчивый спрос на жильё среди домохозяйств. А финансовые институты самозабвенно предлагали необходимые ипотечные кредиты [2].

Сам кризис, первые признаки которого проявились в форме снижения числа продаж домов, впоследствии перерос в кризис высокорисковых ипотечных кредитов. Цена продажи жилья с 2005 года стала заметно превышать цену аренды. Высокорискованное поведение финансовых институтов привело к тому, что рост доступности кредитов стал превышать рост ВВП [4].

На вторичном рынке ипотечных займов перед крахом оказались крупнейшие ипотечные агентства Fannie Mae, Fannie Mac. Агентства были основаны, чтобы снизить риск процентных ставок, которые банки и другие депозитарные институты брали на себя, финансируя портфели долгосрочных жилищных кредитов с фиксированной ставкой, займов с плавающей процентной ставкой, депозиты подлежащие оплате по запросу через секьюритизацию [3].

Вскоре после обострения ситуации была начата переоценка кредитов и ликвидности рисков. Ужесточенные кредитные стандарты снизили доступность кредитов и увеличили издержки для заемщиков. К 2008 году кризис из ипотечного начал трансформироваться в финансовый.

Таким образом, из опыта США, можно выделить следующие признаки образования жилищного «пузыря»:

- Заметный рост цен на жильё;
- Цены на жильё превышают цену арендной ставки;
- Спрос на недвижимость растёт;
- Снижение процентов по кредитам;

- Доступность жилья для домохозяйств обеспечена преимущественно низкими ставками по ипотечным займам;
- Повышенный спекулятивный интерес к недвижимости, как к инвестиционному активу;
- Объем выданных ипотечных займов превышает ВВП.

Финансовый кризис высветил ключевой фактор в отношениях между рынком недвижимости и финансовым миром. Отсутствие прозрачности при оценке стоимости объектов и риска при инвестировании в объекты недвижимости, особенно в тех случаях, когда это было использовано для подстраховки финансовых продуктов, может являться одной из причин нынешнего кризиса. Проблема усугубляется отсутствием совместимых правил на глобальном уровне. Отсутствие гармонизированных законодательств затрагивает не только финансовые учреждения и их финансовые продукты, но также и сами основы для гарантий и другие гарантийные обязательства по обеспечению поддержки этих продуктов, которые зачастую являются активами недвижимости. В результате, любое расхождение в начисленной при оценке стоимости объекта и фактической рыночной стоимостью приведет к повышению рисков, связанных с недвижимостью, так как потенциальные инвесторы могут приобрести объекты с неправильно определенной стоимостью [1].

Российский рынок жилья к моменту наступления кризиса 2008 года был также перегрет повышенным спросом, через государственное субсидирование и ипотечное кредитование. Жилищный сектор в значительной степени был зависим от банковских кредитов. В свою очередь банки предоставляли не обеспеченные кредиты, рассчитывая на будущий рост стоимости недвижимости. Наблюдался и спекулятивный интерес к жилищному сектору, который был обоснован высокой доходностью и надежностью вложений. Жильё в большей степени являлось надежным и выгодным способом инвестирования, чем способом удовлетворения потребности в улучшении жилищных условий.

В настоящее время реализация американской двухуровневой модели ипотечного кредитования в России может привести к надуванию нового жилищного «пузыря». Так же как и в США в России доступность жилья строится на развитии рынка ипотечного кредитования. Сам кризис российская система ипотечного кредитования пережила легче ввиду своей неразвитости и низкой долей ипотечных кредитов в экономике (перед кризисом она составила всего лишь 2% от ВВП). Но в настоящее время продолжается процесс активного развития рынка ипотечного кредитования в России по американской двухуровневой системе. В которой второй уровень представлен АИЖК.

В настоящее время банками начата рискованная экспансия ипотечного кредитования - объем предоставленных жилищных кредитов физическим лицам резко вырос и в 2011 году составил 3760204 млн.руб. Количество кредитных организаций предоставляющих ипотечные кредиты увеличивается, объемы рефинансирования ипотечных кредитов растут. Средневзвешенная ставка с 2006 года понизилась с 16,3% до 12,0% [5]. Доступность приобретения жилья с помощью ипотечного кредита в России стала расти [6]. При этом объемы нового строительства продолжают сокращаться.

Рынок жилья должен быть менее уязвимым и зависим. Реализуемая политика повышения доступности жилья не должна опираться исключительно на развитие ипотечного кредитования. Поэтому необходимо разрабатывать и внедрять альтернативные и менее рискованные финансовые инструменты повышения доступности жилья. Такими инструментами могут стать система стройсберкасс, различные схемы привлечения инвестиций через фондовые рынки (Примером могут служить закрытые паевые инвестиционные фонды). Также здесь важна и роль государства в балансировании рынка недвижимости и решении вопроса повышения доступности жилья.

Литература

1. Основы политики для устойчивых рынков недвижимости. Принципы и рекомендации для развития сектора недвижимости страны. Европейская экономическая комиссия ООН (ЕЭК ООН), Рабочая группа по управлению земельными ресурсами ЕЭК ООН, Консультативная группа по рынку недвижимости. ООН 2010
2. Manias, Panics, and Crashes: A History of Financial Crises (Wiley Investment Classics) Charles P. Kindleberger, Robert Aliber, Robert Solow
3. The U.S.housing bubble and the global financial crisis: vulnerabilities of the alternative financial system.// Ranking Republican Member Jim Saxton (R-NJ). Joint Economic Committee. United States Congress. June 2008.
4. <http://www.globalpropertyguide.com/> Global property guide / House prices in US – how low can they fall?
5. <http://www.cbr.ru/> Центробанк РФ
6. <http://www.urbanecomomics.ru/> Институт экономики города