

Крах большой американской ипотечной мечты

С.Закарян, Вице президент “ГанАлен Файнешл”

Чтобы начать играть на деньги брокера, клиенту американской брокерской компании нужно всего лишь 2 тыс. долларов. Многие брокеры автоматически открывают “маргинальные” счета, т.е. счета заемными средствами. В феврале с.г. задолженность клиентов по таким счетам достигла рекордных 321,2 млрд долларов. Предыдущий рекорд – 299,9 млрд долларов – был зафиксирован в марте 2000 года, за месяц до того, как на рынке лопнул пузырь доткомов. В январе 2003 года, когда падение рынка достигло дна, долг инвесторов был вдвое меньше – 141,3 млрд долларов.

Беспокойство NASD связано с тем, что не все инвесторы хорошо ознакомлены с условиями работы с маргинальными счетами: в частности, не все понимают, что им придется гасить задолженность и платить комиссионные, даже если инвестиции принесут им убытки. “Слишком многие инвесторы не осознают, что могут понести большие финансовые потери”, - предупреждает председатель NASD Мэри Шапиро. “Когда лопнул интернет – пузырь, многие испытали шок, узнав, что брокер может сам продать часть портфеля клиента, причем не советуясь с ним, какие именно акции будут проданы, - так процитировал Reuters выступление старшего вице-президента NASD Джона Гэннона. Брокеры объявляли дефолт по маргинальному счету, а клиент даже не знал, что у него был такой счет”.

Для наглядности в заявлении NASD приводится пример, как устроены такие счета. Для покупки ценных бумаг на 100 тысяч долларов инвестор обязан вложить собственные 50 тысяч долларов, остальные можно взять займы у брокера. Если стоимость инвестиций упадет на 40% до 60 тыс. долларов, то сумма на наличном счете снизится до 10 тысяч долларов.

Впрочем, взлет популярности инвестирования на средства брокера может свидетельствовать о растущей грамотности их клиентов, полагает главный аналитик по рынкам Wells Capital Джим Полсен. “Акции растут сумасшедшими темпами, и недавняя коррекция привела только к готовности инвесторов принимать большой риск”, - утверждает председатель NASD Мэри Шапиро.

Нашему читателю – инвестору я бы посоветовал перед решением взять в долг у брокеров быть более осторожным, рассчитывать все риски, связанные с задолженностями, и обязательно посоветоваться с финансовым консультантом.

Бездомная Америка

Теперь поговорим о других рисках, но уже в области недвижимости. Пока в Армении бум ипотечного кредитования, когда наши соотечественники не отказываются от кредитов коммерческих банков, выданных под сумасшедшие проценты, в США налицо кризис выплат по закладным. Причем, он углубился настолько, что теперь дом можно купить меньше, чем за 30 тыс. долларов – столько стоит новый автомобиль.

Дом с 4-мя спальнями, расположенный по соседству со знаменитой музыкальной студией Motown в Детройте, недавно был продан за 7 тысяч долларов. Это меньше, чем стоит средняя подержанная машина. Деревянное бунгало ушло за 1200 долларов, а дом с 3-мя спальнями стоимостью 500 тыс. долларов был продан всего за 130 тысяч.

Детройт, сделавший состояние за счет автопромышленности, теперь получил сомнительной ценности звание – столица отобранных по кредиту домов. Упадок основной городской отрасли привел к тому, что Детройт больше других районов пострадал от кризиса, охватившего США и вызвавшего общее падение экономики и мировых фондовых рынков.

В ближайшие два года своих домов могут лишиться 1,5 млн американцев. В 2006 году число домов, проданных в счет кредита, выросло на 42%. Большинство входящих в группу риска людей – заемщики, по которым больно ударило резкое повышение выплат по закладным “второго уровня”. Подобные кредиты берут покупатели с низким доходом, обычно на невыгодных условиях.

Чаще всего ссуда предлагается под хороший “завлекательный” процент, который через 2-3 года повышается: во многих случаях выплаты вырастают вдвое. Десятки тысяч подобных контрактов в ближайший год выйдут из неподвижной фазы. Это порождает опасения, что на рынке в целом цены на жилье, которые в основном выровнялись, резко упадут.

Закладные второго порядка обычно продают представителям этнических меньшинств посредники – сами выходцы из этой страны. Зачастую это делается с помощью телефонной рекламы.

Регулярно звучат обвинения против посредников в том, что те не сообщают клиентам всех условий и скрывают высокую оплату собственных услуг. Десятки компаний, предоставляющих кредиты, обанкротились или были скуплены другими фирмами. Ряд штатов, например Огайо, рассматривает возможность помочь людям, неспособным оплачивать закладные, предоставив им ссуды под низкий процент. Конгресс обсуждает план по спасению страны и готовит введение более жестких законов.

Конечно иметь свой дом или квартиру – это мечта каждого человека, но опять-таки перед тем как взять ипотечный кредит, тщательно взвесьте все риски, связанные с дальнейшими платежами. Иначе мечта может не только не сбыться, но и принести к финансовым потерям. Мудро вкладывайте свои деньги!