

Американских банкиров заваливают жильем



В США количество жилых домов, перешедших в руки банкиров, достигло рекордного уровня в апреле 2010 года, превзойдя максимум декабря прошлого года. Количество изъятого жилья у тех, кто не сумел вовремя рассчитаться по ипотечному кредиту, в минувшем месяце возросло на 45% по сравнению с апрелем 2009 года.

Согласно данным компании RealtyTrac, ведущей статистику отчужденной недвижимости, в апреле 2010 года 92 тыс. 432 объекта жилой недвижимости перешли в собственность банков. Это на 45% превышает показатели того же периода 2009 года. Последний рекорд по изъятию банками отчужденного жилья пришелся на декабрь 2009 года. Тогда крова лишились 92 тыс. 182 домовладельца. Согласно данным RealtyTrac, в I квартале текущего года общее число заемщиков, не сумевших рассчитаться по ипотечным кредитам и лишившихся жилья, составило 258 тыс. Это на 9% выше аналогичного показателя IV квартала 2009 года и на 35% — I квартала 2009 года. Если процесс отчуждения пойдет такими же темпами, то около 1 млн 100 тыс. домов перейдет в собственность кредиторам в 2010 году. «Некоторые показатели апрельской статистики указывают на то, что количество отчуждений жилого имущества достигло своего предела. Однако это не означает, что эта ситуация не продлится в ближайшем будущем», — говорит генеральный директор RealtyTrac Джеймс Саккасио (James Saccasio). Он считает, что подобная картина станет нормой на многие месяцы, то есть количество потерянного жилья не будет увеличиваться, но сохранится на очень высоком уровне.

При этом в отчете указывается, что в апреле 333 тыс. 837 домовладельцев получили уведомления от кредиторов об изъятии их жилья в пользу заимодавца. Этот показатель оказался на 9% ниже мартовского.

Увеличилось и количество добровольно возвращенной недвижимости. Это те объекты жилой недвижимости, которые добровольно оставляют хозяева, убедившись, что

стоимость их недвижимости гораздо ниже ипотечного займа. Доля таких отчуждений составляет 30%, согласно недавнему отчету, проведенному школой бизнеса им. Бута при университете города Чикаго (University of Chicago Booth School of Business) и школой менеджмента им. Келлога при университете Нортвестерн (Northwestern's Kellogg School of Management). Это на 22% больше, чем в 2009 году.

Домовладельцев, оказавшихся «под водой», когда задолженность по ипотечному кредиту оказалась выше стоимости их жилья, согласно данным агентства по финансовой статистике CoreLogic, приблизительно четверть среди всех владельцев жилого имущества в США. По мнению специалистов, чем больше разрыв между долгом и стоимостью недвижимости, тем больше шансов, что их владельцы добровольно откажутся от своего жилья. Согласно данным CoreLogic, почти у 5 млн заемщиков ипотечная задолженность превышает сумму стоимости их жилья на 25% и более. Общая сумма разницы составляет приблизительно \$655 млрд.

Штат Невада по-прежнему на первом месте по количеству отчужденной недвижимости. Здесь одно из 69 домохозяйств находится на одном из этапов, ведущих к отчуждению. Это почти в 6 раз превышает показатели по стране, где на каждые 387 домохозяйств приходится одно, находящееся в процессе отчуждения. На втором месте оказался штат Аризона, на третьем — Флорида, и на четвертом — Калифорния. Калифорния — крупнейший штат в США. Здесь могут лишиться своего жилья 70 тыс. домовладельцев. Это больше, чем в любом другом штате Америки. Среди городов США наиболее пострадал Лас-Вегас. Здесь каждому из 60 домовладельцев грозит потеря жилья.

Рост количества просроченной задолженности по ипотечному кредиту эксперты объясняют, прежде всего, высоким уровнем безработицы. Несмотря на то, что в апреле было создано 290 тыс. новых рабочих мест, уровень безработицы составляет 9,9%, что на 0,2% превышает мартовские показатели.