

Колосс на глиняных ногах

> Финансовый кризис – это когда мир входит в равновесие

ИДЕЯ ГОСУДАРСТВЕННОЙ помощи тем, кто потерял работу и не может платить по ипотеке, наконец обрела реальные черты: известно, что деньги дадут на год и с возвратом.

Каналом, по которому потекут спасительные финансы, станет Агентство по ипотечному жилищному кредитованию (АИЖК) и его дочерние структуры, разбросанные по регионам. В Магнитогорске сервисным агентом федеральной структуры является ООО «СИАМ». Его генеральный директор Константин Матрюков рассказал «ММ» о судьбе ипотеки и последствиях мирового финансового кризиса.

– Константин, на совещании в мэрии вы говорили, что помощь АИЖК будет платной. Что имеется в виду?

– То, что подарков не будет. Вносить какие-то деньги придется, пусть даже из пособия по безработице. Это нужно для поддержания финансовой дисциплины, чтобы заемщик не забыл дорогу в банк. Но сначала нужно будет предоставить справку с биржи труда, 2-НДФЛ, возможно, и выписку из Единого реестра прав на недвижимое имущество. Кроме того, помощь не будет безвозмездной. Взятый у государства «кредит» придется вернуть, когда заемщик снова обретет платежеспособность.

– Предполагается, что за год он это сделает?

– Предполагается, что да.

– Насколько сейчас критична ситуация с возвратом долгов по ипотеке?

– Не могу говорить за все банки, но к нам люди несут потихоньку заявления о том, что их финансовое положение стало хуже. Пока обратилось около тридцати человек. Всего у нас на сопровождении больше тысячи закладных. Как только придут инструкции от АИЖК, начнем действовать. Сейчас мы договариваемся со страховыми компаниями о предоставлении рассрочки по страховым взносам.

– Агентство по ипотечному жилищному кредитованию стало по-настоящему публичной структурой только с появлением проблем. В докризисные времена мало кто из заемщиков вообще знал о его существовании.

– Заемщикам оно особенно и не нужно. С агентством работают банки. Оно было создано в 1997 году Правительством РФ, чтобы «запустить» в России ипотечные процессы. В 2010 году, выполнив свою миссию, оно должно было прекратить существование как временный государственный проект. Дальше система ипотечного кредитования должна была сама собой работать по рыночным принципам. Но, с учетом новых обстоятельств, вряд ли это правильно делать. Сегодня срок существования АИЖК продлен до 2020 года. А я, например, считаю, что присутствие государства в такой важной сфере, как ипотека, и дальше необходимо.

– Основная задача агентства – выкупать у банков закладные по ипотечным кредитам?

– Да, потому что банк в принципе не может быть источником «длинных» денег.

«Длинные» деньги есть у государства, пенсионных фондов и страховых компаний в виде пенсионных и страховых резервов. А если банк выдает ипотечные кредиты по стандартам АИЖК, то возможно его рефинансирование из этих источников.

– А когда антикризисный механизм заработает, банки смогут продать государству и проблемные кредиты?

– Да, такова задумка. Подробная информация есть на официальном сайте ОАО «АИЖК» www.aijk.ru. Пока там описаны три варианта действий по проблемным ипотечным кредитам. Но принимаемые государством антикризисные меры идут по разным направлениям: бюджетные сертификаты, выкуп жилья у застройщиков, рефинансирование закладных у банков. На местах эти меры не сбалансированы между собой. Между тем, бюджетные вливания в экономику можно «замкнуть» друг на друга, получив потрясающий эффект. Скажем, субсидии на покупку жилья для молодых семей направить не на всякое жилье, а конкретно на «первичку». А если эту программу увязать с деньгами, идущими на выкуп первичного жилья с высокой степенью готовности, будет мощная помощь застройщикам. Сюда же нужно направить средства на ипотеку от АИЖК. Молодые семьи все равно покупают квартиры через ипотеку.

– Разве нельзя «замкнуть» эти денежные потоки самим, не дожидаясь, пока придет команда сверху?

– Можно и надо. Мы уже обсудили эти варианты с главой города и председателем комиссии городского Собрания депутатов Игорем Бондаевым. Сейчас готовим очередное письмо в Министерство регионального развития РФ и Агентство по ипотечному жилищному кредитованию: будем просить увеличенные объемы рефинансирования для нашего города. Они пойдут на выкуп закладных по кредитам, предоставленным от основных застройщиков города

– Домостроя, Монолита, НТМ, Высотника, ЖИФ «Ключ». Из первоочередных задач – выдача металургам ипотечных кредитов на квартиры в 142 микрорайоне – в рамках социальной программы ОАО «ММК». Этим занимаются ЖИФ «Ключ» и КПКГ «Ключ-Капитал». И здесь уже есть успехи: недавно АИЖК одобрило лимит в 185 млн. рублей на Магнитогорск с января по июнь 2009 года.

Думаю, что Челябинская область и Магнитогорск заслужили право получить федеральные деньги. По темпам жилищного строительства мы среди лидеров. Неэффективно просто поделить 60 млрд. федеральных рублей поровну на 89 регионов, как апельсин. По справедливости, Челябинская область должна получить не меньше 3 млрд. рублей. В нашем регионе закладных по банкам «висит» уже на миллиард рублей – тех, что агентство не успело выкупить перед кризисом. А потребность в финансировании ипотеки для «первички» только в Магнитогорске «тянет» на 2 млрд. рублей.

– Как, по-вашему, ипотечный кризис в России имеет тот же характер, что и на западе?



– Об этом почему-то все молчат, но у нас проблемы в ипотеке начались куда раньше, чем прозвенел звонок. Они продиктованы ошибками молодости ипотечной системы. Одна из них – мягкость банков к заемщикам. Деньги раздавали направо и налево. Суммы кредитов доходили до 100 процентов от стоимости заложенной квартиры. Была иллюзия подъема, казалось, рост цен будет бесконечен, и он все спишет. Службы безопасности работали в полглаза – за исключением, наверное, Сбербанка. Там, чтобы получить кредит, нужно быть кристально чистым. Все это было нездорово – размеры комиссий, переоценки в отчетах о стоимости квартир и «рисованные» справки. Сейчас идет оздоровление системы. Урок извлечен. Надеюсь, уже никогда нельзя будет получить ипотеку легко. Это неправильно, это признак будущего обвала.

Ну, и ориентация на запад, конечно,

было понятно уже в 1998 году. Тогда рухнула российская финансовая система, основанная на кредитах МВФ и стратегии сильного рубля. Правительство тратило кредиты на поддержку курса рубля, западные производители снимали сверхприбыли от экспорта в Россию, а отечественные производители тихо умирали. Банки с государством играли в пирамиду ГКО. Доигрались. Но именно тогда стало ясно, что и доллар – не жилец.

– Ну, знаете...

– Помните, как радовались американцы, когда рухнул СССР. Они говорили: Советский Союз – это экономический колосс на глиняных ногах. Однако анекдот в том, что США – такой же колосс на глиняных ногах. Они мнили себя победителями, раздували щеки и учили демократии по-американски. И мы сами поддерживали в них эту уверенность. Мол, США – это огромная экономика.

На самом деле Америка преуспела не в производстве, а в потреблении и кредитовании, что для нее печально. В мире два основных должника – это США и Евросоюз, и три основных кредитора – Китай, Япония и Россия. Если мировой долг США распisać на все американские семьи, расплачиваться этим семьям придется несколько лет.

Проще говоря, Америка всех обманула. Почему, например, в нашей стране дела в сельском хозяйстве совсем плохи? Потому что пьем много и работать не умеем? Знаете, хватит петь эту старую песню. Проблема в том, что западные страны придумали хитрую систему стабилизации урожайности и производительности сельского хозяйства, которая имеет массу побочных эффектов. В США, например, зарубежные займы шли на поддержку своего фермера. В результате в сельском хозяйстве Америки появились излишки в виде «ножек Буша», которые убивали за счет демпинговых цен сельское хозяйство стран третьего мира. И наше в том числе. Причем деньги на то, чтобы угробить нашего фермера, мы сами Америке и давали. Каждый из нас – когда покупал доллары, и госу-

дарство – когда создавало резервы в долларах. Но сейчас это закончится. И часть западных мифов рухнет.

– То есть все и должно было так случиться?

– Да, прилетел ответ из 1991-го и 1998-го. Сегодня сами американцы признают: кризис случился, потому что завалили СССР. Это слова бывшего главы ФРС США. И он прав. Нарушили двупольную систему, экономическое и политическое равновесие. Нам некуда было деться, и мы перестроили национальную экономику, финансы и политическую систему в соответствии с новыми условиями. В США в это время праздновали победу. Оказалось, рано.

– Может, вы знаете, когда все-таки кризис закончится?

– Все последние годы Китай, Япония, Россия, Латинская Америка производили гораздо больше, чем потребляли, а США и Евросоюз потребляли больше, чем производили. И ребенку понятно, что это неправильно и долго длиться не может. То, что мы сейчас видим, – процесс уравнивания. Случиться это могло значительно раньше, но США поддерживали долларовую пирамидальную систему, ведя агрессивную политику, провоцируя напряженность и локальные войны. Начиная с 1991 года, они по-другому и не могли поддерживать иллюзию о своем могуществе. Кстати, нетрудно догадаться, что это мы «устроили» мировой обвал. Сами того не зная, мы толкнули колосса на глиняных ногах. Знаете когда? Когда дали отпор Саакашвили. Весь мир увидел беспомощность Америки: кредит доверия исчерпался, и покатилось...

Дальше будет следующее. Уровень жизни и потребления в США и Европе сильно упадет. Этот процесс уже идет. Рухнет вся «социалка». Такого пособия по безработице, что можно жить безбедно, уже не будет. И сказочных пенсий не будет. И столь высокого уровня потребления на душу населения тоже не будет. В свою очередь, Азия и Латинская Америка будут потреблять значительно больше. Мир обретет новое равновесие. Что делать России? Налаживать национальную экономику, государственность и обороноспособность. Тогда все у нас будет хорошо.

ЮЛИЯ СЧАСТЛИВЦЕВА

> По мнению американцев, нынешний кризис случился, потому что «завалили» СССР