

Ипотечные хакеры

В серии материалов о бурном росте ипотечного кредитования в России в нынешнем году, вышедших в прессе в последние дни, меня что-то смущало, но я долго не мог понять, что именно. Наконец дошло: обозреватели связывают бум спроса на ипотеку с ожиданием населением кризиса (что бы под этим термином ни понималось). Мол, надо брать сейчас, пока дают, потому что во время кризиса давать не будут.

Определенная логика в этом, безусловно, есть. Ипотека в России дается обычно при условии довольно большого первоначального взноса. Получается, что у семьи, решившейся ввязаться в это дело, на руках есть приличные деньги - четверть, треть, а то и половина цены квартиры. Если семья полагает, что надвигается кризис, угрожающий ее «жилищным» сбережениям, то, очевидно, лучше эти сбережения потратить на заранее запланированную покупку, то есть квартиру. Банки сейчас ипотеку дают довольно легко, доходы у многих семей позволяют оплачивать кредит без проблем, в общем, всё хорошо и разумно.

И все же в этой логике есть изъян, который и не давал мне покоя. Кризис, как бы он ни отразился на экономике, ударит не только по сбережениям и банковским ресурсам (то есть ограничит возможность выдать кредит), но и по текущим доходам большинства людей. Надо быть очень уверенным в своем бизнесе или в своей работе, чтобы не учитывать этот риск. Очевидно, что большинство наемных работников и предпринимателей в случае серьезных потрясений с очень большой вероятностью окажутся перед лицом снижения зарплаток.

На фоне падения доходов обычные расходы всегда можно сократить процентов на двадцать без особого ущерба, но выплаты по кредиту - штука стабильная. Скажем, если на выплату ипотеки уходит треть доходов семьи, то потеря работы одним из супругов даже при хорошем раскладе увеличит эту долю до 50-70%. А при плохом (если работу теряет основной кормилец) - и вовсе выйдет за 100% текущих доходов. Зачем же так рисковать, сознательно беря ипотеку именно перед кризисом?

Чтобы решить эту загадку, мне пришлось практически вывернуть наизнанку мозг и начать думать так же, как гипотетический «предкризисный» заемщик. И решение,

кажется, было найдено. Похоже, дело в том, что получатели «опасных» кредитов хорошо усвоили уроки прошлого кризиса.

Напомню, в то время многие заемщики оказались в тяжелой ситуации - и из-за потери работы, и из-за неудачной ставки на валютные кредиты (выросшие курсы доллара, франка и евро резко увеличили выплаты). Но на помощь им пришло государство, фактически обязавшее банки «пойти навстречу» бедолагам. Кому-то поменяли валюту кредита по старому курсу, кому-то продлили срок и снизили текущие платежи, кому-то эти платежи отложили на полгода или до появления новой работы без штрафных санкций. В любом случае ипотечные заемщики, столкнувшиеся с трудностями (часто созданными собственными руками), за редким исключением практически не пострадали.

Государство тогда дало ясный сигнал: ипотека - это особый кредит, ответственность за возврат которого весьма условна. Квартиру на фоне кризиса почти наверняка не отнимут, штрафы можно не платить, да и график регулярных платежей в существенной степени определяет плательщик.

И рационально мыслящие люди всё поняли правильно. Брать кредит перед кризисом выгодно: если ты перестанешь платить в обычное время, защищаться будет довольно сложно, но если ситуация в экономике ухудшится, родное правительство сделает все, чтобы ты вместе с другими ипотечными заемщиками не вышел на улицу с какими-либо требованиями. Под шумок можно будет облегчить себе кредитную нагрузку. При этом рублевые выплаты в реальном выражении (с учетом инфляции) после окончания кризиса, скорее всего, окажутся заметно меньшими, чем до него. А зарплата при восстановлении экономики вернется на прежний уровень или даже вырастет. Кругом профит.

Получается, что слишком «доброе» государство само создало условия для появления своего рода «социальных хакеров», использующих недостатки системы. Это нормальный, естественный и рациональный ответ общества на нерыночное поведение государства. А пострададут от него, как обычно, добропорядочные граждане, за счет которых банки и то же государство в конечном итоге компенсируют потери от ипотечного «взлома».