Коронавирус вызвал колоссальный жилищный кризис в США

Автор: Russian Washington
18 Мая, 2020



1 мая в США наступил срок ежемесячной выплаты арендодателям. Почти треть американских съемщиков жилья заплатить не смогли ничего. Коронакризис оказывает все более серьезное воздействие на экономику и быт обычных людей в Америке. Теперь налицо обрушение системы аренды жилой недвижимости – оставшиеся без работы клерки больше не могут платить собственникам жилья. Это касается и тех, кто взял дома и квартиры в кредит. Почему происходящее выявляет системный кризис всей западной экономики?

Пока мировые СМИ обсуждают злокозненный коронавирус, в мире тем временем разыгрывается жесточайший экономический кризис. Первая волна его принесла обвальный рост безработицы – только в США за последние три месяца заработок потеряли почти тридцать миллионов человек. Второй волной стал кризис неплатежей за съемную жилплощадь.

В США мэры крупных городов объявили мораторий на выселение должников. Он составляет от месяца до двух месяцев. Впрочем, саму арендную плату никто не отменяет. Эти деньги просто будут зачислены в счет долга, который арендаторы вынуждены будут возмещать лендлордам после самоизоляции.

Однако, по окончании карантинных мероприятий, съемщиков жилья ожидает «лавина выселений» – как красочно охарактеризовали ситуацию в городском совете Лондона. Особенно это касается пользующегося высоким спросом жилья в мегаполисах.

Уже сейчас потерявшие работу съемщики жилья в США пытаются организовывать «рентные забастовки», призывая правительство отменить арендную плату или заплатить ее за них. Надежды на это практически нет. Вместе с тем добросовестные арендаторы, до сих пор выплачивающие тысячи долларов за съемные однушки в Сан-Франциско, сталкиваются с чудовищными условиями проживания. Дело в том, что власти самого дорогого города США решили на время пандемии убрать с улицы

многочисленных бомжей. Их расселили в гостиницы за счет города. Чтобы они не выходили на улицы и не разносили заразу, их прямо там обеспечивают едой, выпивкой, сигаретами и наркотиками – за счет налогоплательщиков, разумеется.

Прослышав о такой халяве, в Сан-Франциско потянулись новые толпы бездомных. Целые районы города оказались заставлены палатками, в которых ночуют эти бедняки. На улицах круглые сутки продают, покупают и употребляют наркотики.

Тротуары превратились в туалеты на открытом воздухе. Драки, ругань, огромное число неадекватных личностей прилагаются в комплекте. И все это происходит под окнами людей, которые приехали в Сан-Франциско работать и учиться – и сняли там жилье по совершенно заоблачным ценам. Рассерженные жители обратились к городским властям с просьбой убрать бездомных с улиц, однако эта неполиткорректная просьба пока не была удовлетворена.

Конечно, страдания семей, которым грозит скорое выселение, впечатляют. Однако большинство арендодателей, особенно мелких, рискуют пострадать не меньше своих арендаторов. Дело в том, что запредельные цены на недвижимость привели в последнее время к устойчивому тренду. Люди покупали в ипотеку дом или квартиру, а потом сдавали свою недвижимость в аренду – целиком или частично. Это помогало выплачивать взносы по ипотеке. При этом даже у крупных домовладельцев, у которых в собственности числилось несколько объектов недвижимости, после всех выплат – коммунальных, налоговых, ипотечных – на руках оставалось совсем немного денег. Инвесторы влезали в это с целью заработать, но быстро понимали, что выплаты съедают практически весь доход.

Если же даже арендатора удастся выгнать, то совершенно непонятно, где найти новых съемщиков. Теряющие работу люди вынуждены возвращаться к родителям или подселяться к друзьям или родственникам. На аренду у них денег нет.

Есть реальная опасность того, что ипотечники начнут массово продавать свое жилье, а это приведет к обвалу цен на недвижимость и повторению – только в большем масштабе – катастрофы 2008 года.

Спусковым крючком тогдашней Великой рецессии послужил как раз кризис на рынке жилья. Стремясь предотвратить повторение этой жилищной трагедии, власти пытаются предоставить ипотечникам кредитные каникулы.

Но и полностью отменить ипотечные выплаты на какой-то период тоже невозможно. Все это превращает экономическую трудность в поистине системную проблему. Причем возникла она еще задолго до пандемии. Коронакризис только проявил ее. Уже давно недвижимость в США выглядела невероятно переоцененной. Расходы на ее содержание тоже росли огромными темпами, заметно опережая рост зарплат.

У западных миллениалов практически не оставалось выбора. Они были вынуждены не покупать, а арендовать недвижимость. Поэтому любой кризис на этом рынке имеет

судьбоносное значение для всей экономики «золотого миллиарда».

Доля собственников жилья в США пока держалась на более высоком уровне – около 65%. Однако и для них владение домом или квартирой отягчается поистине неподъемными выплатами банку. Коммуналка и налоги тоже отнимают огромную часть семейного бюджета. Падение цен на недвижимость приведет к стремительному банкротству этих семей, ведь даже продав ипотечный дом, они не смогут расплатиться с банком.

Долгое время тающий средний класс выживал, пытаясь как-то сдавать свою недвижимость – на долгий или короткий срок. Теперь, похоже, образ жизни рантье уходит в прошлое. А вместе с ним заканчивается и существование среднего класса.

source