

## К ВОПРОСУ О МАСШТАБЕ ПРОБЛЕМЫ ВАЛЮТНОЙ ИПОТЕКИ В РОССИЙСКОЙ ФЕДЕРАЦИИ

©2015 В.М. Корнев, Д.С. Данилин\*

**Ключевые слова:** валютная ипотека, рынок валютной ипотеки, показатели рынка ипотечных кредитов.

Проведена оценка масштаба проблемы валютной ипотеки на основе системы показателей рынка ипотечных кредитов, включающей в себя объем выдачи валютных ипотечных кредитов в натуральном и стоимостном выражении, средневзвешенные процентные ставки, величину задолженности, а также динамику и структуру досрочно погашенных валютных кредитов.

События 2014 г. нанесли сильный удар по российской экономике. Введение санкций, падение цен на нефть привели к обвалу курса национальной валюты и к снижению ее покупательной способности. В наихудшем положении оказались владельцы валютной ипотеки, задолженность которых возросла кратно изменению валютного курса, причем стоимость залогового жилья, оцененного в рублях, уже не покрывает возросших обязательств. По данным АИЖК, доля валютных заемщиков на конец 2014 г. составляет всего около 0,48%<sup>1</sup>, но далеко не каждый сможет погасить возросший в несколько раз ипотечный кредит без определенной государственной поддержки. Поэтому актуальной задачей на текущий момент является оценка масштаба проблемы валютной ипотеки. Решение указанной задачи можно осуществить на основе системы показателей рынка ипотечных кредитов<sup>2</sup>. Данная система показателей включает в себя объем выдачи валютных ипотечных кредитов в натуральном и стоимостном выражении, средневзвешенные процентные ставки, величину задолженности, в том числе просроченной, а также динамику и структуру досрочно погашенных валютных кредитов. Результаты анализа помогут сформировать четкое представление о развитии рынка валютной ипотеки, что, в свою очередь, позволит выявить возможные пути решения характерных для него проблем.

Основной пик выдачи ипотечных кредитов в иностранной валюте отмечался в 2006-2008 гг., достигнув по итогам 2007 г. исторического максимума - 118,344 млрд руб.<sup>3</sup>,

т.е. около 27% объема рублевых ипотечных кредитов<sup>4</sup>. Максимальная величина соотношения валютного и рублевого объемов выдачи ипотеки была зафиксирована в 2006 г., когда на каждый рубль ипотечного объема в национальной валюте приходилось 0,47 руб. валютной ипотеки. Такой характер развития показателя в первую очередь объясняется укреплением рубля в 2005-2008 гг., что на фоне более низких процентных ставок по ипотечным кредитам в иностранной валюте, привлекло большое число заемщиков, желающих сэкономить на разнице ставок и валютных курсов (рис. 1). Кризис 2008 г. показал, насколько рискованным может быть такое вложение. Среднегодовой курс рубля к доллару США в 2009 г. по сравнению с 2008 г. увеличился с 24,86 до 31,83 руб.<sup>5</sup>, что привело к десятикратному снижению годового объема выдачи валютной ипотеки относительно предыдущего года. На протяжении 2009 - 2014 гг. величина спроса на ипотеку в иностранной валюте не превышала 20 млрд руб. в год, хотя в отдельные периоды, например в 2009-2011 гг., по мере удорожания рубля к доллару она возрастала. Так, в 2011 г. значение рассматриваемого показателя более чем в 2 раза превысило уровень 2009 г.

Анализ средних показателей динамики на временном участке с 2009 по 2014 г. выявил, что среднегодовой темп прироста объема выдачи валютной ипотеки составил всего 2,6%, или в среднем 260 млн руб. в год. Аналогичный показатель по рублевым ипотечным кредитам за тот же период оказался более высоким - 65,06%, или в среднем 321,7 млрд

\* Корнев Вячеслав Михайлович, доктор экономических наук, профессор. E-mail: kornev@sseu.ru; Данилин Дмитрий Сергеевич, студент. - Самарский государственный экономический университет. E-mail: faberge-original@mail.ru.

руб. в год. Таким образом, нестабильность валютного курса в период финансового кризиса 2008 г. привела к тому, что ипотечные заемщики 2009-2014 гг., предпочли более дорогую, но значительно менее рискованную рублевую ипотеку.

ным кредитом в рублях можно на основе информации о средневзвешенных процентных ставках по ипотечным кредитам (рис. 2). Так, в 2006 г. средневзвешенная процентная ставка в национальной валюте на 2,75 п. п. превышала ставку по валютной ипотеке, а в

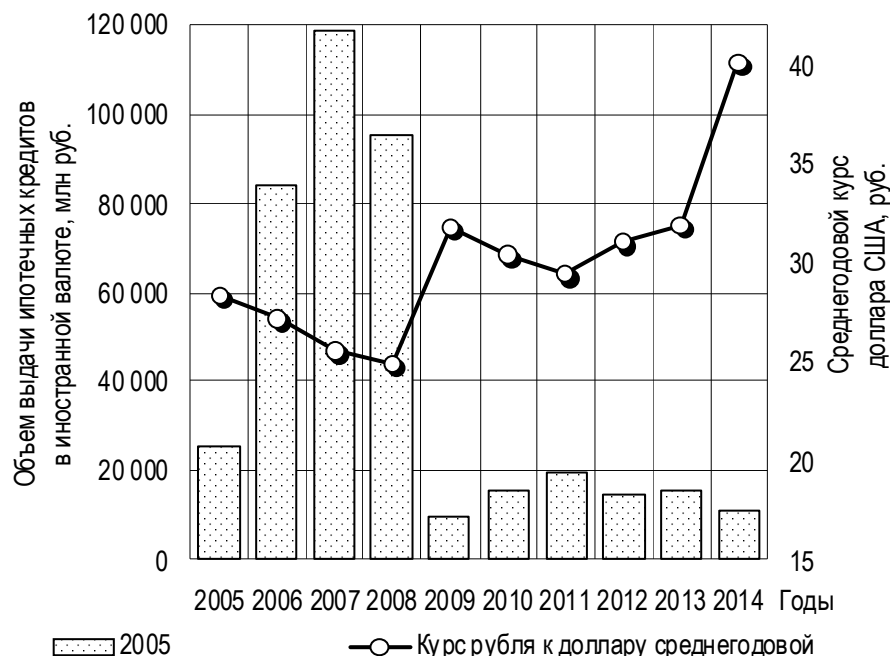


Рис. 1. Динамика объема выдачи в РФ ипотечных кредитов в иностранной валюте на фоне колебаний курса рубля к доллару США

Девальвация рубля в 2014-2015 гг. могла повлечь за собой куда более серьезные последствия, если бы доля валютных заемщиков оказалась выше.

Оценить преимущества ипотечного кредита в иностранной валюте перед аналогич-

ным в 2013 г. - на 3,03 п.п., что, несомненно, являлось весомым аргументом для заемщика, поскольку общая сумма задолженности и срок ее погашения существенно сокращалась. На рис. 2 можно увидеть, что средневзвешенный срок кредитования по рублевой ипотеке

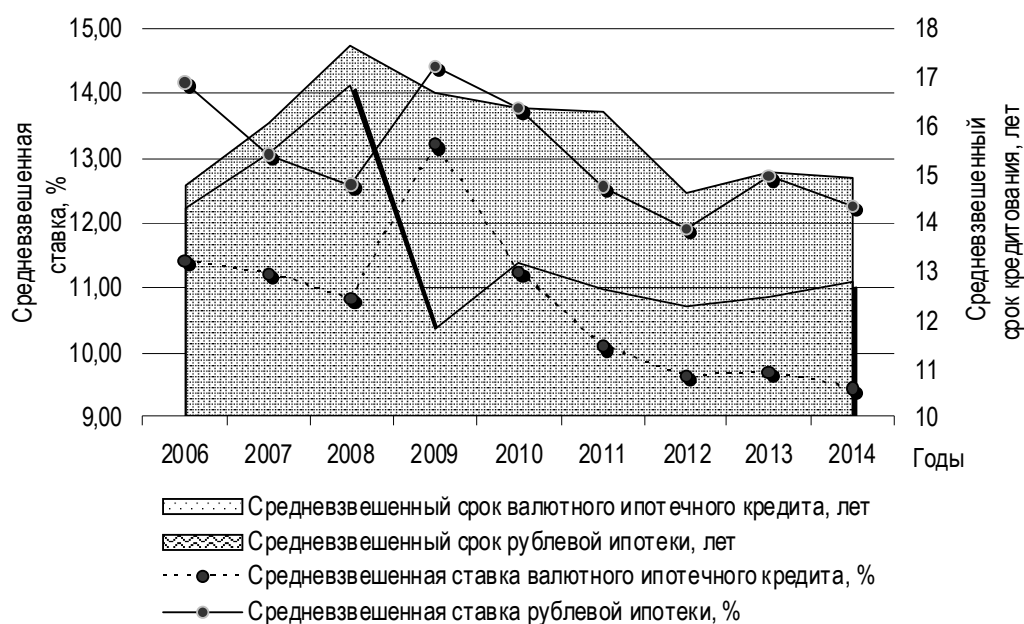


Рис. 2. Сравнительный анализ средневзвешенных ставок и сроков кредитования по ипотечным кредитам в рублях и иностранной валюте в РФ

на протяжении 2006-2014 гг. был выше аналогичного показателя по ипотеке в валюте, а с 2009 по 2014 г. разница между сроками кредитования значительно увеличилась под влиянием возросших валютных рисков. Если в 2006 г. срок валютного ипотечного кредита был всего на полгода (в среднем) выше рублевого, то к 2013 г. разница между ними составила в среднем 2,59 года, что также свидетельствует о смещении предпочтений основной массы заемщиков в сторону рублевой ипотеки.

Разница в процентных ставках, в свою очередь, означает, что при заключении договора о валютной ипотеке платежеспособный заемщик мог получить большую сумму, а для заемщиков с недостаточно высоким уровнем дохода, чей банк не одобрил ипотеку в рублях, валютная ипотека оказалась единственным доступным вариантом решения жилищного вопроса.

Данный факт можно наглядно продемонстрировать, рассчитав среднюю стоимость одного ипотечного кредита на основе данных о количестве договоров валютной ипотеки и их объема в стоимостном выражении. Результаты сравнения представлены в виде диаграммы (рис. 3).

В 2008 г. средняя стоимость одного валютного кредита превышала стоимость ипотеки в рублях на 3,76 млн руб. По мере ослабления курса рубля величина разрыва увеличилась более чем в 3 раза и достигла

12,7 млн руб. Число кредитных договоров в отчетном периоде снизилось более чем в 23 раза к уровню 2008 г. и в 2,8 раза относительно 2011 г. Можно утверждать, что в настоящее время валютная ипотека востребована в узком круге заемщиков, имеющих стабильный доход в иностранной валюте, а следовательно, способных получать выгоду от валютной ипотеки при минимальных рисках.

Объем выдачи валютных ипотечных кредитов не дает полной картины состояния соответствующего сегмента ипотечного рынка, поскольку не отражает динамику ранее размещенных кредитов. Учитывая тот факт, что с 2009 г. выдача валютной ипотеки производится в очень малых объемах, целесообразнее исследовать динамику показателя объема задолженности по валютной ипотеке. На 1 января 2015 г. величина задолженности по ипотечным кредитам в иностранной валюте составила 136,4 млрд руб., или около 4% от аналогичного показателя в рублях.

Согласно данным ЦБ РФ, на 1 января 2015 г. задолженность по валютной ипотеке возросла на 24,4 млрд руб.<sup>6</sup>, или на 21,8% относительно аналогичного показателя за 2014 г. (рис. 4). С учетом данных на 1 февраля 2015 г. можно утверждать, что темп прироста объема задолженности в иностранной валюте составил не менее 47% (около 53 млрд руб.), что даже больше темпа прироста в 33,7% задолженности по рублевым ипотечным кредитам. Учитывая тот факт, что за



Рис. 3. Сравнительный анализ ипотечных кредитов в рублях и национальной валюте, выданных в РФ

12 месяцев 2014 г. и январь-февраль 2015 г. было выдано валютных ипотечных кредитов на сумму в 11 млрд руб., можно сказать, что обесценивание рубля привело к образованию дополнительной задолженности в размере не менее 42 млрд руб. (без учета погашения валютных кредитов в 2014 г.).

читать вероятности укрепления национальной валюты в будущем.

Важными характеристиками рынка валютной ипотеки являются объем и структура досрочно погашенных ипотечных кредитов<sup>7</sup>.

Нестабильность курса рубля после кризисных событий 2008 г. повлекла за собой

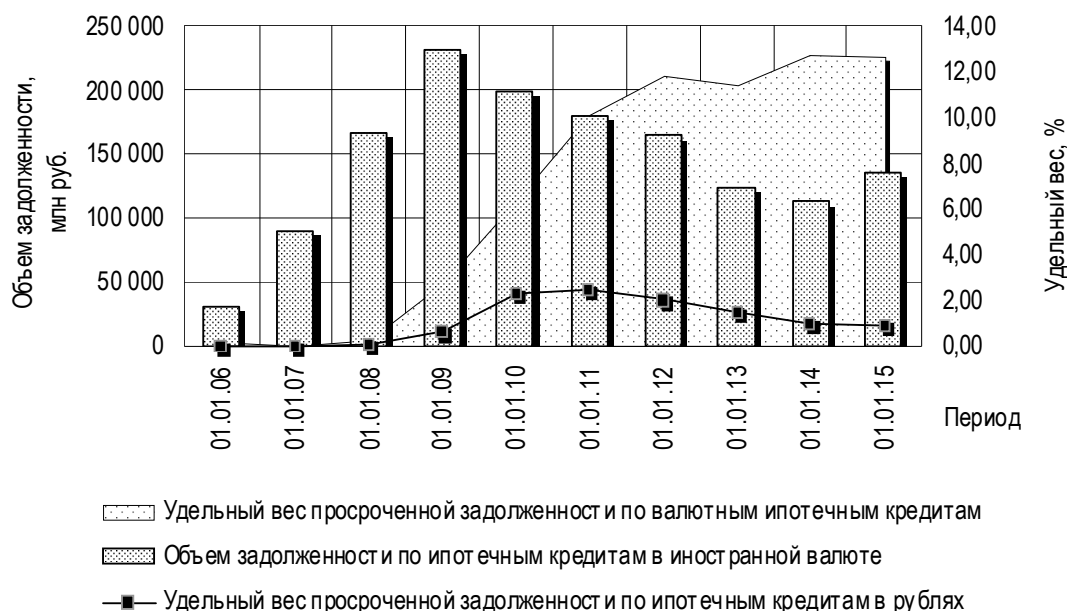


Рис. 4. Динамика величины задолженности по ипотечным кредитам в иностранной валюте в РФ

Как ранее было отмечено, значительную долю заемщиков валютной ипотеки 2006-2008 гг. составляют лица, имеющие средний и низкий уровень дохода, фиксированного в рублях. Увеличение объема задолженности на фоне общего роста цен привело к накоплению просроченных платежей по валютной ипотеке. Доля просроченной задолженности в суммарной задолженности по валютным ипотечным кредитам с начала 2009 г. возросла с 2,7 до 12,6% в начале 2015 г. и продолжает расти. Для сравнения: удельный вес просроченной задолженности в рублях на начало 2015 г. составил менее 1%, и такая весомая разница в значениях показателей по рублевой и валютной ипотекам лишний раз доказывает, насколько сильно сказались события 2014 г. на данном сегменте рынка ипотечных кредитов. Реструктуризация долга в рубли по текущему курсу, как предлагают банки валютным заемщикам, не может улучшить положение последних, поскольку в таком случае фиксируется прирост задолженности и возрастает процентная ставка. Не все заемщики готовы пойти на такой шаг, ведь нельзя исклю-

не только сокращение объема задолженности по валютной ипотеке, но и превышение годовых объемов досрочного погашения над объемами вновь выданных ипотечных кредитов. В 2008 г. на каждый рубль задолженности приходилось 0,52 руб., а в 2014 г. - уже 2,57 руб. досрочно погашенных ипотечных кредитов в иностранной валюте. В среднем за 2009-2014 гг. заемщики каждый год досрочно погашали кредиты на 12,56 млрд руб. (1,92 раза) больше соответствующего объема новых кредитов. Показатель объема досрочного погашения в процентах к среднегодовой величине задолженности по ипотеке в иностранной валюте возрос с 14,5% в 2009 г. до 22,4% в 2014 г. С учетом досрочно погашенных валютных кредитов величина общего прироста задолженности по валютной ипотеке, не связанного с выдачей новых кредитов, составляет на 1 февраля 2015 г. по сравнению со значением показателя на начало 2014 г. не менее 70 млрд руб., или более 62%. По данным АИЖК, в расчете на одного из 20 тыс. валютных заемщиков эта величина составляет 3,5 млн руб.

За период с 2008 по 2014 г. структура объема досрочного погашения валютной ипотеки претерпела определенные изменения. Наибольший вес в 2014 г., как и в 2008 г., составляют собственные средства заемщика (см. таблицу) - 80,5%, на втором месте - вновь выданные ипотечные кредиты, причем удельный вес данной категории в 2008-2009 гг. не превышал 0,04%, а в 2014 г. он достиг 10,6%.

Доля досрочно погашенных кредитов за счет средств от реализации заложенного

возможности оформить ипотеку. Низкий уровень ставки процента и, соответственно, меньший размер платежа позволили таким заемщикам получить необходимую сумму денежных средств.

◆ Нестабильность национальной валюты после кризиса 2008 г. дестимулировала спрос на валютную ипотеку, в частности объем выдачи кредитов данной категории в 2009 г. составил лишь десятую часть от уровня 2008 г. и далее не превышал 20 млрд руб. в год. Кроме того, объем задолженности начал со-

**Структуры объемов досрочно погашенных в РФ ипотечных кредитов в иностранной валюте, % к итогу**

Год	Объем досрочно погашенных ипотечных кредитов в иностранной валюте				
	средствами заемщика	вновь выданными ипотечными жилищными кредитами	средствами, полученными от реализации заложенного имущества	отступными	прочими средствами
2008	79,48	0,04	0,52	0,00	19,97
2009	72,62	0,03	3,15	0,00	24,21
2010	82,70	0,23	4,08	2,90	10,09
2011	90,18	0,65	4,18	0,40	4,60
2012	81,04	10,67	4,05	0,67	3,57
2013	91,06	1,20	3,21	0,93	3,60
2014	80,51	10,61	3,71	0,71	4,46

имущества и отступных значительно не изменилась, а вот доля прочих источников снизилась с 20 до 4,5%. Исходя из вышесказанного можно сделать вывод о том, что заемщики, получившие ипотеку в иностранной валюте, неохотно идут на продажу заложенного жилья, поскольку стоимость недвижимости в рублях уже не покрывает значительно возросшую задолженность в валюте. Поэтому главным источником досрочного погашения валютной ипотеки после собственных средств является оформление нового договора ипотеки.

Таким образом, результаты проведенного анализа ключевых показателей рынка ипотечных кредитов в иностранной валюте позволяют сделать следующие выводы.

Основную долю текущей задолженности по ипотечным кредитам в иностранной валюте составляют заемщики 2006-2008 гг., заключившие договоры в условиях дорожающей национальной валюты. Эти заемщики согласились на более высокий уровень риска для получения выгоды от разницы процентных ставок. Но нужно учесть тот факт, что у многих заемщиков, а особенно у имеющих низкий уровень дохода, не было иной

кращаться за счет досрочно погашенных кредитов в значительных объемах.

◆ Девальвация рубля в 2014 г. с учетом снижения объема выдачи новых ипотечных кредитов в иностранной валюте и досрочного погашения привела к росту задолженности по кредитам не менее чем на 70 млрд руб. Такая значительная нагрузка на заемщиков повлекла за собой рост доли просроченной задолженности по валютной ипотеке до 12,6% по сравнению с 1% по рублевой ипотеке за аналогичный период. Реализация заложенного имущества не является эффективным решением проблемы, поскольку, с учетом текущего курса, ее стоимости уже недостаточно для погашения долга. Заемщики валютной ипотеки, имеющие достаточно денежных средств, погашают такие кредиты досрочно, о чем свидетельствует высокое значение доли собственных средств, в структуре досрочного погашения. Вторым по значимости источником для досрочного погашения выступает новый ипотечный кредит.

◆ На текущий момент выдача валютных ипотечных кредитов производится в очень малом объеме и в основном в пределах Центрального федерального округа. С 1 апреля

2015 г., согласно решению Банка России, начинают действовать повышенные нормы резервирования для валютной ипотеки, в частности, величина резерва на выданный кредит достигнет 300%<sup>8</sup>, что фактически сделает ипотечные кредиты в иностранной валюте нерентабельными. Но мерам по ограничению выдачи кредитов должны сопутствовать определенные мероприятия по реструктуризации уже имеющихся ипотечных займов. Особенно это касается той категории граждан с низким доходом в рублях, которая просто не имеет возможности выплачивать кратно возросшие платежи по ипотеке. Для таких заемщиков условия конвертации долга должны быть льготными в отношении курса и процентной ставки. Рекомендованный курс конвертации, предложенный Банком России, составляет 39,38 руб.<sup>9</sup>, но таких мер недостаточно для решения проблемы. Поддержка должна носить индивидуальный характер, поэтому на начальном этапе должна быть разработана определенная процедура отбора заемщиков. Что касается валютной ипотеки как финансового инструмента, не следует отказываться от нее полностью, поскольку для граждан, имеющих валютный доход, она остается гораздо более дешевым средством займа, чем ипотека в национальной валюте. Достаточно будет ужесточить требования к заемщикам и контролировать такие займы более тщательно.

---

<sup>1</sup> Развитие рынка ипотечного жилищного кредитования и деятельность АИЖК. Итоги 2014 года / аналит. центр АИЖК. 2015. № 2.

<sup>2</sup> *Баканач О.В., Корнев В.М.* Понятие системы ипотечного кредитования в аспекте региональных статистических сопоставлений // Экономика и предпринимательство. 2014. № 5-2 (46-2). С. 483-486.

<sup>3</sup> Сведения об ипотечных жилищных кредитах, предоставленных кредитными организациями физическим лицам в иностранной валюте (всего по Российской Федерации). URL: <http://www.cbr.ru>.

<sup>4</sup> Сведения о жилищных кредитах, предоставленных кредитными организациями физическим лицам в рублях (всего по Российской Федерации). URL: <http://www.cbr.ru>.

<sup>5</sup> Расчет произведен на основе данных по официальному курсу ЦБ РФ.

<sup>6</sup> Отдельные показатели по кредитам в рублях и иностранной валюте, предоставленным кредитными организациями физическим лицам. URL: <http://www.cbr.ru>.

<sup>7</sup> Сведения о досрочном погашении ипотечных жилищных кредитов (всего по Российской Федерации). URL: <http://www.cbr.ru>.

<sup>8</sup> О внесении изменений в инструкцию Банка России от 03.12.2012 № 139-И "Об обязательных нормативах банков": пояснительная записка к проекту указания Банка России.

<sup>9</sup> О реструктуризации ипотечных жилищных ссуд в иностранной валюте: письмо Банка России от 23.01.2015 № 01-41-2/423.

*Поступила в редакцию 16.03.2015 г.*