В совокупном ипотечном портфеле российских банков доля кредитов в иностранной валюте с конца 2008 года сократилась в десять раз. Уроки из дефолтов кризисного времени извлекли все, и долгосрочные кредиты, подверженные рискам колебания валютных курсов, сейчас не хотят выдавать банки и брать заемщики.

По итогам первого полугодия доля валютных кредитов в совокупном ипотечном портфеле российских банков сократилась до символических 1,5%, свидетельствует опубликованная вчера статистика ЦБ по рынку ипотечного жилищного кредитования. Это в десять раз меньше, чем в начале кризиса 2008 года. Во второй половине 2008 года доля валютных кредитов составляла 15% в общем ипотечном портфеле и в дальнейшем демонстрировала тенденцию к снижению. Максимальная доля валютных ипотечных кредитов (40%) была в 2006 году. Объем валютных кредитов на 1 июля составил 142,2 млрд руб., уменьшившись с начала года на 22,4 млрд руб., или на 15,8%. Ипотечные кредиты в рублях на ту же дату оцениваются в 1,53 трлн руб., увеличение с начала года составило 216 млрд руб. (16,4%).

Граждане торопятся избавляться от взятых ранее валютных кредитов. За первое полугодие объем досрочно погашенных валютных ипотечных кредитов составил 14,9 млрд руб., или 10% от их совокупного объема. Темпы погашения рублевой ипотеки были несколько ниже — за полугодие объем погашений составил 7,7% от текущего портфеля. «В течение последнего полугодия много говорилось о возможном кризисе еврозоны, в связи с чем заемщики стремятся быстрее погасить кредиты, опасаясь ослабления рубля»,— рассуждает вице-президент ВТБ 24 Георгий Тер-Аристокесянц. За первое полугодие курс доллара к рублю вырос на 3%, до 32,82 руб./$ на 1 июля, евро — на 1,4%, до 41,32 руб./€.

В то же время новые выдачи валютной ипотеки крайне малы, по данным ЦБ, в первом полугодии было выдано 824 кредита на общую сумму 6,4 млрд руб., а за аналогичный период прошлого года — 1,4 тыс., на 8,1 млрд руб. Такие выдачи не позволяют компенсировать растущий объем погашений, что ведет к сокращению портфеля валютной ипотеки и росту доли просроченной задолженности в нем: к 1 июля она составила 14,4% (20,4 млрд руб.) против 11,77% на начало года (19,4 млрд руб.). Доля просроченных кредитов по рублевым ипотечным кредитам, напротив, снизилась — до 1,7%.

Участники рынка сходятся во мнении о том, что ключевым образом на изменение доли валютных ипотечных кредитов повлиял кризис 2008 года, когда резкое ослабление рубля привело к значительному увеличению платежей валютных ипотечных заемщиков и дефолтов по таким кредитам. «Банки столкнулись с ростом просрочки и

необходимостью реструктурировать долги и сейчас не хотят наступать на те же грабли, наращивая долю валютных кредитов»,— говорит господин Тер-Аристокесянц. «Мы, например, вообще отказались от ипотечных кредитов в валюте после кризиса, когда результаты такой политики ярко продемонстрировали всю ее высокорискованность»,— констатирует начальник управления по работе с сегментом розницы Абсолют-банка Антон Павлов. Есть и другая причина охлаждения банков к валютным кредитам, добавляет член правления Газпромбанка Валерий Серегин. «Банкам целесообразно выдавать кредиты в той валюте, в которой номинируется доход заемщика»,— отмечает он, добавляя, что сейчас, в отличие от докризисного периода, для большинства заемщиков доход номинируется в рублях. Подтверждают слова экспертов и данные ЦБ: в первом полугодии валютную ипотеку выдавали лишь 10 банков, в то время как регулярно предоставляли рублевые ипотечные кредиты 212 игроков. как забрать птс из банка

Не заинтересованы в валютных кредитах и сами заемщики, наученные печальным опытом. «До кризиса они брали кредит по курсу 22 рубля за доллар, после кризиса взлетевший до 30 руб.»,— добавляет господин Павлов. С другой стороны, на такую динамику повлиял и рынок жилья, указывают эксперты. «До кризиса в расчетах в иностранной валюте были заинтересованы строительные компании, которые номинировали стоимость жилья в долларах, тогда как после кризиса рынок изменился, и расчеты за недвижимость повсеместно производятся в рублях»,— отмечает господин Тер-Аристокесянц.

Изменить ситуацию с нежеланием банков выдавать, а заемщиков брать ипотечные кредиты в валюте не могло бы даже создание более привлекательных условий по ним в сравнении с рублевыми, считают участники рынка. «Увеличение разрыва между ставками по валютным и рублевым кредитам активно практиковалось на рынке в 2007—2008 году, когда дельта составляла 8—9 процентных пунктов (п. п.), но впоследствии банки ощутили на себе связанные с такой политикой кредитные риски»,— отмечает господин Павлов. Так, у Нордеа-банка, несмотря на разницу между ставками по ипотеке в рублях и валюте 3,5 п. п., доля валютных кредитов также сокращается. «Доля выдач валютных кредитов у нас сейчас составляет лишь 10%, против 30% в 2007 году»,— поясняет зампред правления Нордеа-банка Андрей Мальцев. Впрочем, пока большинство игроков ипотечного рынка не обеспечивают даже такого разрыва. По данным ЦБ на 1 июля, средневзвешенные ставки по ипотечным кредитам в валюте составили 9,6%, в то время как по рублевым кредитам –12,1%.