

БАНКОВИТЕ ИНСТИТУЦИИ И ВЛИЯНИЕТО ИМ НА ПАЗАРА НА НЕДВИЖИМИ ИМОТИ

О. Петрова¹

Ключови думи: банки, инвестиции, недвижим имот, пазар, кредит, икономика

Научна област: недвижими имоти

РЕЗЮМЕ

Настъпилите през 2003 г. промени в структурата на банковите активи и пасиви, представляваха важен за изграждането на потенциала за развитието на икономиката на страната процес – нарастване на кредитирането. Средства, акумулирани от банките през периода 1998 г. – 2001 г., започнаха да се използват за кредитиране на националната икономика. Жилищното кредитиране се превърна в най-бързо развиващия се сегмент на кредитния пазар. През 2004-2008 г. се наблюдаваше нарастване на дела на операции с имоти. През 2009 г. кризата в реалния сектор се почувства и в България, като оказва негативно влияние върху сделките с недвижими имоти и тяхното кредитиране.

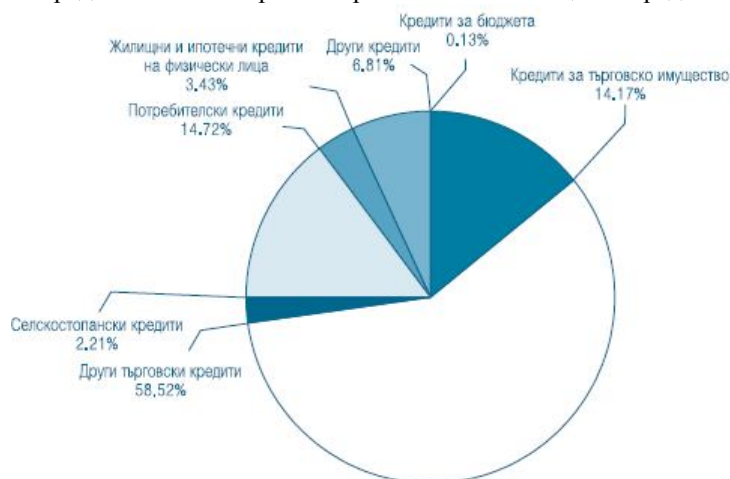
1. Въведение

Кредитирането на националната икономика след 2003 г. повлия върху динамиката на паричните агрегати, както и върху темповете на реален растеж на икономиката. Общата икономическа конюнктура в страната, както и промяната на лихвените проценти по кредитите създадоха условия за увеличаване на потреблението. От друга страна световната финансова криза неизбежно се отрази и на българския пазар, но до известна степен това влияние може да се нарече и положително. Финансовата криза забави донякъде икономическия растеж в България като един от най-важните ефекти за българската икономика е забавянето и ограничаването на кредитирането.

¹ О. Петрова, инж., София 1404, ж.к.Стрелбище, бл.24, ап.14, petrova@assess-consult.com

2. Банковите институции и влиянието им на пазара на недвижими имоти

През 2003 г. строителните фирми отчитат висока степен на осигуреност с поръчки и имат нарастващи очаквания за нови. Високата активност в строителството, свързана отчасти и с нарастналото търсене на жилища от страна на домакинствата, създадоха предпоставки за бързото нарастване на жилищните кредити.



Фиг.1. Структура на кредитите 2003 г.

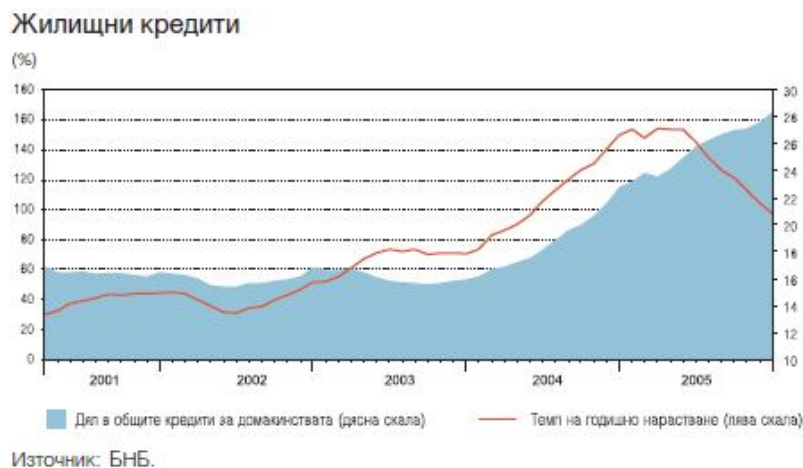
През 2004 г. кредитите продължиха да нарастват бързо и се запази високата активност в жилищното кредитиране. За разширяване на жилищното кредитиране значително спомогнаха облекчаването на лихвените условия и активизирането на пазара на недвижими имоти.

През 2005 г. мерките за ограничаване на кредитната активност, предприети от страна на БНБ, имат определяща роля за динамиката на кредитните агрегати. Голямото търсене на кредити от предприятията и домакинствата продължават да създават условия за бързо разширяване на кредитната дейност. Поведението на банковата система е съобразено с въведените ограничения относно растежа на кредитите. Жилищното кредитиране остава най-бързо развиващия се сегмент на кредитния пазар. Строителството регистрира 14% растеж на брутната продукция. През 2005 г. се запазва тенденцията към по-голяма активност в сектора, която е свързана с увеличеното инвестиционно търсене в страната.

През 2006 г. продължи силно търсене на кредити от предприятията и домакинствата обусловено от благоприятните макроикономически тенденции. В същото време мерките на БНБ оказват влияние в посока по-умерено разширяване на кредитната дейност. Жилищното кредитиране продължава да отбелязва и през 2006 г. най-високи темпове на годишен прираст сред останалите сегменти на кредитния пазар като лихвените проценти се запазват непроменени.

През 2007 г. кризата на пазара на високорисковите ипотечни кредити в САЩ е започнала и се задълбочава. Но в България все още не се усеща влиянието ѝ, където засилването на кредитната дейност продължава да бъде особено явно изразено при нефинансовите предприятия, условия за което създава високата производствена и

инвестиционна активност. Благоприятните тенденции в заетостта и доходите допринасят да продължи нарастването и на кредитите за домакинствата. Жилищните кредити продължават да са най-динамичния сегмент. През 2007 г. се наблюдава нарастване на дела на операции с имоти и бизнес услуги, породени от чувствително нарастналите чужди инвестиции в недвижими имоти, породени както от продължаващата възходяща тенденция в търсенето на имоти в България, така и на интензивното развитие на бизнес услугите.



Фиг.2. Жилищни кредити

През 2008 г. глобалната икономическа криза продължава да се задълбочава и повечето водещи икономики отчитат спад. Банките продължават да затягат условията за получаване на кредит, което затруднява нормалното функциониране на икономиките. В България започва да се наблюдава все по-умерено търсене на кредити, а също така и затягане на кредитната политика на банките. През 2008 г. строителството и операциите свързани с недвижими имоти и бизнес услуги в нашата страна запазват високите темпове на растеж. Тенденцията на устойчиво нарастване на потреблението на домакинствата през първите девет месеца на 2008 г. беше пречупен в края на годината. Доверието на потребителите спадна поради негативните очаквания за бъдещата икономическа ситуация и нивото на безработица в следствие на задълбочаването на глобалната икономическа криза. Строителната активност в България през последното тримесечие на 2008 г. регистрира по-нисък растеж. Броят на издадените разрешения за строеж продължава тенденцията към спад, формирана от края на 2007 г., което подкрепя очакванията за по-слаба строителна дейност в бъдеще. Отпуснатите нови жилищни кредити за периода юли 2008 г. – февруари 2009 г. са с 38,5% по-малко от новите кредити за същия период на предходната година. Нараства броят на клиенти със закъснения в плащанията, като делът на фирмите се покачва до нива близки до тези в периода 2000 г. - 2001 г.

През 2009 г. се наблюдава затягане на кредитната политика и по-слабо търсене на кредити в резултат на влошената макроикономическа среда. Наблюдава се слаба активност в кредитирането, тенденция на затягане на кредитната политика на банките в резултат на високата несигурност по отношение на заетостта и доходите. Най-голям спад се наблюдава в секторите свързани с недвижимите имоти: строителството (-48%) и операциите с недвижими имоти (-42%).

През 2010 г. плавното възстановяване на икономическата активност, предпазливостта на банките при отпускането на кредити, както и по-високите им кредитни стандарти продължават да се отразяват неблагоприятно върху кредитната активност в страната. При кредитирането на домакинствата продължава да се наблюдава слаба активност. Въпреки наличието на сигнали за постепенно възстановяване на икономиката безработицата запазва равнището си – фактор, създаващ несигурност по отношение на бъдещите доходи и ограничаващ потреблението на домакинствата.

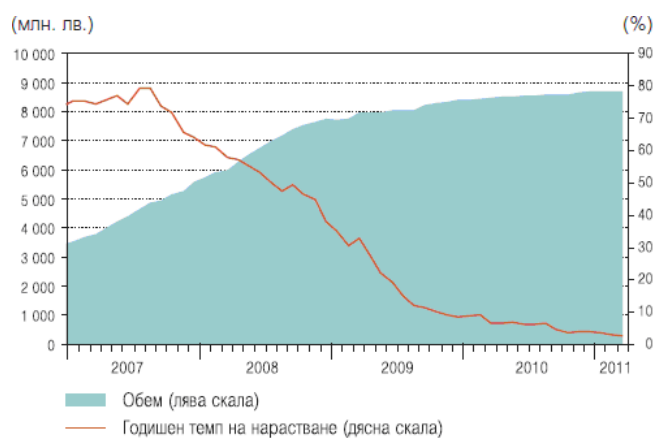
През 2010 г. световната икономика започна да се възстановява от глобалната криза. Средният темп на растеж за ЕС и еврозоната е 1.8%, а за България съответно 0.2%. Продължителността на кризата и ефектите върху икономиката на България са сравними с тези за ЕС като цяло. България е сред страните, засегнати умерено от спада на световната икономическа активност. Инвестиционното търсене на домакинствата през 2010 г. остава вяло. Оценката се основава на динамиката на показатели, свързани с предлагането на жилища. Спадът на броя разрешения за строеж на жилищни сгради се забавя от началото на 2010 г. От друга страна броят на въведените в експлоатация новопостроени жилища продължава да намалява с високи темпове на годишна база (близо 30% към четвъртото тримесечие на 2010 г.), което вероятно е свързано с наличието на непродадени жилища. Темпът на спад на средните пазарни цени на жилищата през 2010 г. е по-бавен в сравнение с 2009 г., но остава сравнително постоянен и през първото тримесечие на 2011 г.

От началото на 2011 г. се наблюдава плавно възстановяване на икономическата активност, предпазливост на банките при отпускането на кредити, както и по-високите кредитни стандарти, които продължават да се отразяват неблагоприятно върху кредитната активност в страната. В резултат от все още слабото търсене на заемно финансиране и продължаващата тенденция към прилагане на по-строги стандарти и условия по банковите кредити темпът на растеж на вземанията от неправителствения сектор се задържа на ниски равнища. През първото тримесечие на 2011 г. нетните продажби на кредити от страна на банките са в минимален размер.

При кредитирането на домакинствата продължава да се наблюдава слаба активност. Темпът им на годишен прираст продължава да бъде отрицателен и към края на март 2011 г. възлиза на -0.7%. С изключение на жилищните кредити при всички други категории кредити за домакинства се наблюдава спад на годишна база. Въпреки че остава положителен, на годишна база растежът на жилищните кредити продължава да се забавя.

Както във всички други страни в Европа кризата се отрази и върху кредитната дейност у нас. Достъпът до кредити беше силно затруднен по понятни причини и макар и в по-малък обем, българските банки продължават да кредитират нефинансовите предприятия и домакинствата. В този процес възникваха редица проблеми, най-сериозният между които беше опасността от влошаване кредитните портфейли на банките в резултат на повишаване дела на необслужваните кредити през месеците до края на 2009 г. и през 2010 година. През юни 2008 г. делът на лошите и реструктурирани кредити в кредитния портфейл на финансовите предприятия е бил 1,76%, а през юни 2009 г. - 4,13%. В кредитите на домакинствата през юни 2008 г. лошите и реструктурирани кредити са били 1,70%, а през юни 2009 г. - 2,99%.

Общият обем на проблемните вземания достига 2,49 млрд. лв. към края на юли 2009 г., което е 5,1% от всички кредити. На месечна база ръстът на лошите кредити е 8,5%. Най-много са проблемните ипотечни вземания - нарастването им на годишна база е 159%.

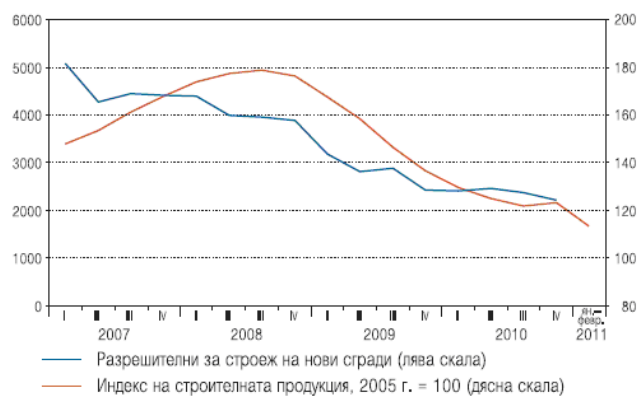


Фиг.3. Жилищни кредити

Сериозен проблем за кредитната система са и лихвите по кредитите. Банковата общност намира редица основания за поддържане на високите лихви и отчита значителни печалби. Кредитополучателите, обаче са все повече затруднени в обслужването на кредитите поради високите лихви във все по-сложните условия на кризата. Заради несигурността на международните пазари кредитите у нас няма да поевтиняят в краткосрочен план.

Настъпването на рецесията, както и началото на стопанско оживление се чувства най-рано и най-силно в строителната дейност, респективно в сектора на недвижимите имоти. По-същественото намаление на сградното строителство се дължи на рязкото съкращаване на жилищното строителство.

(бр. сгради)



Фиг.4. Динамика на строителната продукция, издадени разрешителни за строеж и започнато строителство на нови сгради

По данни, публикувани в интернет сайта на НСИ, издадените разрешителни за строеж на нови жилищни сгради през второто тримесечие на 2009 г. в сравнение със същия период на 2008 г. са с 32% по-малко, а жилищата в тях със 62,1% по-малко. Административните сгради намаляват с 26,9%, а другите видове сгради - с 24,3%. При всички видове сгради е регистриран спад и на РЗП, съответно при жилищните със 61,4%, при административните - с 29,3%, а при другите сгради - с 35,3%.

През четвъртото тримесечие на 2010 г. и цялата 2011 г. продължава да спада и броят на въведените в експлоатация нови жилища, както и броят на разрешенията за строеж на нови сгради. През 2012 г. няма оживление на икономическата активност в строителството и се запазва същата тенденция.

3. Заключение

Банковите институции активно участват в пазара на недвижими имоти като предлагат множество продукти съобразно общата икономическа конюнктура. Влиянието им е съществено, изразяващо се в подпомагане създаването на условия за динамика в търговията с недвижимости, въздействайки върху темповете на реален растеж на икономиката. Това влияние на банковите институции може да се нарече положително, тъй като стимулира потреблението на недвижими имоти, тяхното обновяване, поддръжка и изграждане.

ЛИТЕРАТУРА

1. *Андонов Г.* Пазар на недвижимите имоти в България. Годишник на УАСГ, XLII, 2006.
2. *Българска народна банка*, Сп. „Икономически преглед”, 2004-2011.
3. *Национален статистически институт*
4. *Център за икономическо развитие*, Икономиката на България, Доклад, 2011.
5. *Global property guide*, Bulgaria: now for the rebound, 2011.
6. *Danos BNP Paribas Real Estate*, Sofia residential market, 2011.
7. *King Sturge*, Bulgaria market report, 2010.

BANKING INSTITUTIONS AND ITS INFLUENCE ON THE REAL ESTATE MARKET

O. Petrova²

Keywords: *banks, investments, real estate, market, credit, economy*

Research area: *real estate*

ABSTRACT

The changes in 2003 in the structure of bank assets and liabilities represent an important potential for the construction of the development of the national economy process - credit growth. Resources raised by banks during the period 1998 - 2001, began to be used for lending to the economy. Mortgages have become the fastest growing segment of the credit market. In 2004-2008 is observed increasing the share of real estate transactions. In 2009, the crisis in the real sector felt in Bulgaria and had a negative impact on real estate transactions and their financing.

² O. Petrova, eng., ap.14, bl.24, Strelbiste, 1404 Sofia, Bulgaria, petrova@assess-consult.com