

АНАЛИЗ НА БАНКОВИ КРЕДИТИ ОБЕЗПЕЧЕНИ С ЖИЛИЩЕН ИМОТ

Ценка Станева

Катедра „Икономика“

Варненски свободен университет „Черноризец Храбър“

e-mail: cenka_bg@abv.bg

***Резюме:** В настоящия доклад се разглеждат и анализират банковите ипотечни кредити, изтеглени от домакинствата. Покупката на жилище е приоритен за домакинствата в България. Ипотечните банков кредити оказват важно значение за финансиране покупката на жилище.*

***Ключови думи:** кредит, лихва, ипотека, жилище, имот.*

ANALYSIS OF BANK LOANS SECURED WITH RESIDENTIAL PROPERTY

Tsenka Staneva

Department of Economics

Varna Free University "Chernorizets Hrabar"

e-mail: cenka_bg@abv.bg

Summary: This report examines and analyses bank mortgages taken out by households. Buying a new home in Bulgaria has a major importance for each households. Mortgage bank loans play a significant role in financing the new home purchase.

Keywords: credit, interest, mortgage, housing, property.

I. ВЪВЕДЕНИЕ

Домакинствата в България традиционно инвестират в жилищен имот. Жилището е сред най-важните активи, които българските граждани се стремят да притежават. Високата цена на жилищните имоти налага значителна част от тази инвестиция да бъде финансирана чрез банков кредит.

II. ОСНОВНА ЧАСТ

Банките са финансови посредници, които има най-голямо значение за развитието на икономиките на страните. Основата на бизнеса на търговските банки в Европа е приемането на депозити и отпускането на кредити, като по този начин банките свързват лицата, които предлагат и търсят заеман капитал. Доходи на банките се формират от активните им операции, като най-голям принос за формирането на доходите на банката имат кредитните операции. Кредитите операции са най-рисковите, но и най-доходоносни активни банкови операции.

Всяка банка се стреми да формира такъв кредитен портфейл, който да е добре диверсифициран и да съответства на нейната кредитна политика. В настоящия етап от икономическо развитие в България специализирани банки, които да отпускат само един вид кредити са по-скоро изключение. Има банки, които са специализирани в обслужване само на юридически лица, както и банки, които са специализирани в потребителски кредити за физически лица.

Едни от най-важните и многобройни клиенти на банките са домакинствата. В новите икономически възгледи домакинствата се възприемат не като пасивни, а като активни участници (Къновски 2016).

Кредитите, които домакинствата ползват от банките могат да бъдат групирани в две групи - потребителски кредити и кредити обезпечени с жилищен имот.

Кредитите обезпечени с жилищен имот се наричат още ипотечни кредити. Матуритетът при тези кредити може да бъде значително по-дълъг, като в някои случаи може да е над 20 години. Обезпечението при ипотечните кредити е по-сигурно. Това е недвижим имот, който се ипотекира в полза на банката. Поради сигурното обезпечение рискът при този вид кредити е значително по-нисък отколкото, рискът при потребителските кредити. По-ниският риск предполага и по-нисък лихвен процент, които банките ще изискват по кредитите обезпечени с жилищен имот.

Предпочитани активи за инвестиции от българските домакинства през последните пет години са банкови депозити и недвижими имоти. Тези два актива са диаметрално противоположни по ликвидност. Желанието на българските граждани да притежават собствени недвижим имот е в резултат от народопсихологията, традиции, опит от миналото и семейно възпитание. През последните пет години, за разлика от близкото минало домакинствата (индивидуалните инвеститори) в България възприемат недвижимите имоти като дългосрочна инвестиция, от която ще получават регулярни доходи, а не като спекулация от която ще получат бързи печалби. През периода 2006-2007 година индивидуалните инвеститори предпочитаха инвестиции в недвижими имоти, считайки ги за сигурни. Голяма част от тях ги финансираха на 90-100% с банков кредит. Водещ мотив за много от инвеститорите бяха бързите печалби и модата да се инвестира в недвижими имоти. (Къновски 2013: 90).

Недвижимият имот е предпочитан актив за инвестиции в България като причините за това са следните:

- слабо развит капиталов пазар;
- липса на доверие в небанковите финансови институции;
- очакванията за висока инфлация и убеждението на голяма част от населението в България, че само жилищните имоти предпазват от очаквана и неочаквана инфлация;
- възможността инвестицията да се управлява лично, както и да се определя желанието от нея доход.

Това са само част от фактурите в резултат на които през последните пет години наблюдаваме засилено търсене от българските домакинства на кредити обезпечени с жилищен имот, чрез които да се финансира такава инвестиция.

За да открием тенденциите на развитие при кредитите обезпечени с жилищен имот в България за периода 2017-2021 г. ще анализираме тяхната динамика и валутна структура.

Таблица 1

Кредити обезпечени с жилищен имот в банковата система на България 2017-2021 г

Година	Общо кредити обезпечени с жил. имот в хил. лв.	В лева в хил. лв.	В евро в хил. лв.	В др. валути в хил. лв.	Приходи от лихви в хил. лв.	Обслужвани в хил. лв.	Необслужвани в хил. лв.
31.12.2017	9460270	6994521	2371159	94590	462390	8323610	1136660
31.12.2018	10906245	8741299	2086565	78381	464027	9986861	919384
31.12.2019	12486585	10604921	1817600	64064	456264	11761361	770225
31.12.2020	13751884	12119547	1592556	39781	457971	13025002	766882
31.12. 2021	15814552	14403185	1378131	33236	426742	15241574	572978

Източник: БНБ и изчисления на автора

Нарастването на кредитите обезпечени с жилищен имот в банковата система на България за периода 2017- 2021 г. в абсолютна сума е 6 354 282 хил. лв. Най-голямо е нарастването за 2021 г. спрямо 2020 г. с 2 062 668 хил. лв. Най-малко е нарастването през 2020 г. спрямо 2019 г. с 1 265 299 хил. лв. Този период от две години е интересен с това, че той съвпада с появата и развитието на Covid-19. Неизвестността около новата пандемия както и страховете на домакинствата за живота, здравето, работните места и за нивото на доходите им се изразява в понижено търсенето на кредити обезпечени с жилищен имот през 2020 г. През 2021 година ситуацията се променя и се наблюдава засилено търсене на този кредити от домакинствата в България.

Кредитите обезпечени с жилищен имот имат валутна структура:

- кредитите деноминирани в лева;
- кредитите деноминирани в евро;
- кредитите деноминирани в други валути.

Във валутната структура на кредитите обезпечени с жилищен имот се наблюдават следните тенденции на изменение:

- с най-голям дял са кредитите, деноминирани в лева, като дялът им се увеличава от 73,94% през 2017 г, до 91,08 % към края на 2021 г.;
- кредитите деноминирани в евро заемат второ място, като дялът им намалява от 25,06% през 2017 г., до 8,71% към края на 2021 г.;
- кредитите деноминирани в други валути имат незначителен дял, като през 2017 г. те са под 1% и дялът им намалява до 0,021% към края 2021 г.

Приходите от лихви на банките от кредитите обезпечени с жилищен имот за периода 2017-2021 г., показват тенденция на намаление. Най-висока е

тяхната стойност през 2017 г., когато те са 462 390 хил. лв. Най-ниска стойност е през 2021 г., и те възлизат на 426 742 хил. лв. Намалението в абсолютна сума за анализирания период е с 35 648 хил. лв, или с 7,71%.

Понижените приходите от лихви по този вид кредити ни дава основание да предположим, че банките намаляват лихвените проценти по тях в резултат на засилената конкуренцията на кредитният пазар. Като следствие от това ипотечните кредити стават по-привлекателни и по - достъпни за широк от кредитополучатели. По-ниските лихвени проценти спомагат за по-безпрепятствено обслужване този вид кредити, както и за намаляването на броя и обемът на необслужваните кредити обезпечени с жилищен имот за периода 2017-2021 г.

Таблица 2

Обслужвани и необслужвани кредити обезпечени с жилищен имот

Година	Кредити обезпечени с жилищен имот в хил. лв.	От тях обслужвани кредити в хил. лв.	в %	От тях необслужвани кредити в хил. лв.	в %
31.12.2017	9460270	8323610	87,98%	1136660	12,02%
31.12.2018	10906245	9986861	91,57%	919384	8,43%
31.12.2019	12486585	11716361	93,83%	770225	6,17%
31.12.2020	13751884	13025002	94,71%	766882	5,58%
31.12.2021	15814552	15241574	96,38%	572978	3,62%

Източник: БНБ и изчисления на автора

Кредитната дейност на банките е рискова дейност. Кредитният риск се изразява в просрочване на вноските по ипотечните кредити, както и прекратяване на обслужването на тези кредити. Най- честата причина, за необслужването на кредитите е безработицата. Най-разпространеният икономически риск за домакинствата не само в България, но и в Европа е

безработицата. Причината за нарастващата безработица не е само финансовата криза. Динамичното развитие на икономиката прави много професии неактуални. (Къновски 2012: 346).

За периода на анализа се наблюдава тенденция на намаляване на броя на необслужваните кредити обезпечени с жилищен имот. Тази тенденция е стабилна за петгодишния период на анализа и тя се запазва дори и за 2020 и за 2021 г. по време на пандемията Covid-19. Това е интересна особеност, защото може да се предполага, че поради кризисната ситуация предизвикана от пандемията, както и загубата на работни места, броят на необслужваните кредити на сектор „Домакинства” ще се увеличава. Данните от БНБ за необслужваните кредити обезпечени с жилищен имот опровергават тези очаквания.

От таблица № 2 се наблюдава тенденция на намаляване броя на необслужваните ипотечни кредити. Намалението е близо четири пъти за периода 2017-2021 година. Необслужваните кредити намаляват от 12,02% към 31.12. 2017 г. до 3,62% към 31.12.2021 г.

Като предпоставки за намаляване на необслужваните ипотечни кредити може да изтъкнем:

- намаляване на лихвените проценти по тези кредити;
- по-добро управление на кредитния риск от банките, които оперират на този пазар;
- по време на кризи се наблюдава повишаване на финансовата дисциплина от страна на домакинствата и отговорност към обслужване на кредитите;
- мерки приети от правителството за преодоляване последиците от пандемията.

Таблица 3

Матуритет на кредитите обезпечени с жилищен имот в банковата система на
България 2017-2021 г.

Година	До 1 година в хил. лв.	Брой кредити	От 1 до 5 години в хил. лв.	Брой кредити	Над 5 години в хил. лв.	Брой кредити
31.12.2017	4431	214	82532	2869	8324730	145161
31.12.2018	1309	141	79234	2767	9322995	153090
31.12.2019	2428	82	69747	2266	10698438	162144
31.12.2020	2249	21	64190	2224	11949912	169758
31.12.2021	1974	17	54250	1699	13947791	177433

Източник: БНБ

Ипотечните кредити обикновено са дългосрочни кредити. Техният матуритет обикновено е над пет години. Това е така, защото недвижимите имоти са скъпи и изискват значителни средства за придобиването им. За да понесат домакинствата по-леко финансовата тежест при обслужването на ипотечните кредити е необходимо срокът да бъде по-дълъг, за да е по-малка месечната погасителна вноска.

БНБ групира кредитите обезпечени с жилищен имот според матуритета им в три групи:

- кредити с матуритет до една година;
- кредити с матуритет над е до пет години;
- кредити с матуритет над пет години.

От таблица № 3 може да открием следните тенденции на развитие за ипотечните кредити според матуритетът им.

Кредитите с матуритет до една година намаляват като брой и като сума за периода 2017-2021 г. Намаление е значително за 2020-а спрямо 2019 г.

Кредитите с матуридет до една година са много малка част от отпуснатите от банките ипотечни кредити.

Кредитите с матуридет над една до пет години показват тенденция на намаление за анализирания период. Те намаляват както като брой така и като сума от общия обем от отпуснатите от банките ипотечни кредити. За периода 2020 спрямо 2019 г. тези кредити намаляват минимално. Значително намаление се наблюдава за периода 2021 спрямо 2020 година, когато те намаляват както като брой така и като обем. Намалението е с над 10 мил. лв.

Кредитите с матуридет над пет години са типични ипотечни кредити. Преобладаващата част от кредитите, които домакинствата в България ползват за финансиране на покупката на недвижим имот са кредити с матуридет над пет години. Това са дългосрочни банкови кредити, но независимо от дългия срок, рискът за банката е сравнително малък. Това е в резултат от:

- сигурното обезпечение по кредита- недвижимият имот;
- застраховката живот, която се сключва от кредитополучателя в полза на банката, като целта на застраховката живот е да покрие остатъка от главницата по кредита в случай на смърт на кредитополучателя.

От данните в таблица № 3 се наблюдава тенденция на увеличаване броя и обема на ипотечните кредити с матуридет над пет години. Тази тенденция се засилва през целият анализиран период, но увеличението е значително 2021 г. спрямо 2020 г. От тези данни за увеличаването на броя и обема на ипотечните кредити с матуридет над пет години, можем да направим следните изводи:

- кредитите обезпечени с жилищен имот се увеличават през последните пет години, като причината за това е желанието на домакинствата в

България да финансират инвестиция в недвижими имоти, с цел ползването им като основно жилище или отдаване под наем;

- пандемията Covid-19 не оказва влияние върху търсенето на кредити обезпечени с жилищен имот, които са с матуритет над 5 години.

III. Заключение

От направения анализ на кредитите обезпечени с жилищен имот в България, за периода 2017-2021 г., можем да направим следните изводи:

- за периода 2017-2021 г. се увеличава броя и обема на изтеглените банкови кредити от домакинствата, обезпечени с жилищен имот;

- за периода на анализа намалява броя и обема на кредитите обезпечени с недвижим имот с матуритет до една година и матуритет до пет години, а се увеличава броя и обема на тези кредити с матуритет над пет години;

- за периода 2017-2021 г. намалява обема на необслужваните банкови кредити на домакинствата, които са обезпечени с жилищен имот;

Използвана литература

1. Къновски, Р., 2012. *Управление на риска от домакинствата в България*. Варна, Варненски свободен унив. "Черноризец Храбър", pp. 343-349.
2. Къновски, Р., 2013. *Финансова грамотност на домакинствата в България*. София, УНСС, pp. 89-92.
3. Къновски, Р., 2016. Икономическа същност на категорията „домакинство”. *e-JOURNAL VFU*, Том 9.