

ИЗСЛЕДВАНЕ СТРУКТУРАТА И КАЧЕСТВОТО НА ПОТРЕБИТЕЛСКИЯ И ИПОТЕЧНИЯ КРЕДИТНИ ПОРТФЕЙЛИ НА БАНКИТЕ В БЪЛГАРИЯ В УСЛОВИЯТА НА ФИНАНСОВА КРИЗА¹

[Гл. ас. д-р Георги Петров Георгиев](#)

катедра „Финанси и кредит”, СА „Д. А. Ценов”

Резюме: Статията изследва и анализира структурата и качеството на потребителския и ипотечния кредитни портфейли на търговските банки в България в условията на световна финансова криза. Акцентът е поставен върху тези два вида кредити, предоставяни на физически лица, защото те заемат най-голям относителен дял в структурата на финансиране на домакинствата у нас. Анализирани са в детайли особеностите в динамиката, цената на кредитния ресурс и изменението в качеството на кредитните портфейли за времеви отрязък от 18 месеца.

Ключови думи: търговски банки, потребителски кредитен портфейл, ипотечен кредитен портфейл, финансова криза

JEL: G21

Abstract: The article investigates and analyses the structure and the quality of consumer and mortgage credit portfolio of commercial banks in Bulgaria in the conditions of world financial crisis. It lay stress namely on these two kinds of credits because their dominant share in the credit extended to household. The article provides in detail an analysis of changes in household credit, APR and credit portfolio quality over the past 18 months.

Key words: commercial banks, consumer credit portfolio, mortgage credit portfolio, financial crisis

JEL: G21

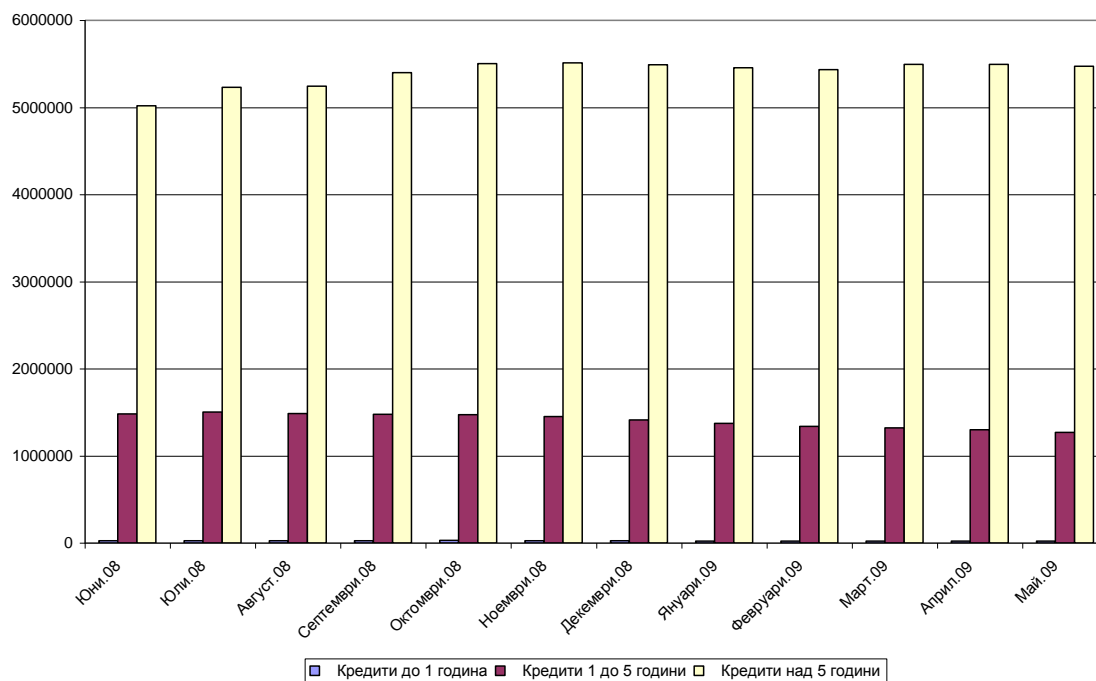
Целта на статията е да се изследва отражението на финансовата криза върху обемите, отпускани потребителски и ипотечни кредити за българските домакинства. Акцентът е поставен върху тези два вида кредити, предоставяни на

¹ Настоящата статия е резултат от реализирането на научноизследователски проект № 15 към Института за научни изследвания на тема „Изследване въздействието на финансовата криза върху банковия сектор в България” – ръководител на екипа: *Доц.д-р Жельо Вълчев*, ф-т Финанси, к-ра ФК. Членове: доц.д-р Емил Михайлов, ФК; доц.д-р Мариана Асенова, ФК; гл.ас.д-р Божидар Божинов, ФК; гл.ас.д-р Бисер Кръстев, ФК; гл.ас.д-р Георги Георгиев, ФК.

физически лица, защото те заемат най-голям относителен дял в структурата на финансиране на домакинствата у нас. Анализират се особеностите в динамиката на обемите на кредитния ресурс и измененията в качеството на кредитните портфейли на предоставените потребителски и ипотечни кредити за последните 18 месеца или последната година в зависимост от вида на изследването.

Графика 1 дава представа за обемите, предоставени потребителски кредити с различен срок на издължаване за 12 последователни месеци. Както се вижда от нея през изследвания период преобладаващ вид потребителски кредити са дългосрочните със срок над 5 години. Средносрочните кредити със срок на издължаване от 1 до 5 години представляват около една трета от обема на дългосрочните, делът на потребителските кредити до 1 година е „символичен”.²

Динамика на предоставените потребителски кредити според срока на издължаване (в хиляди лева)



Графика 1

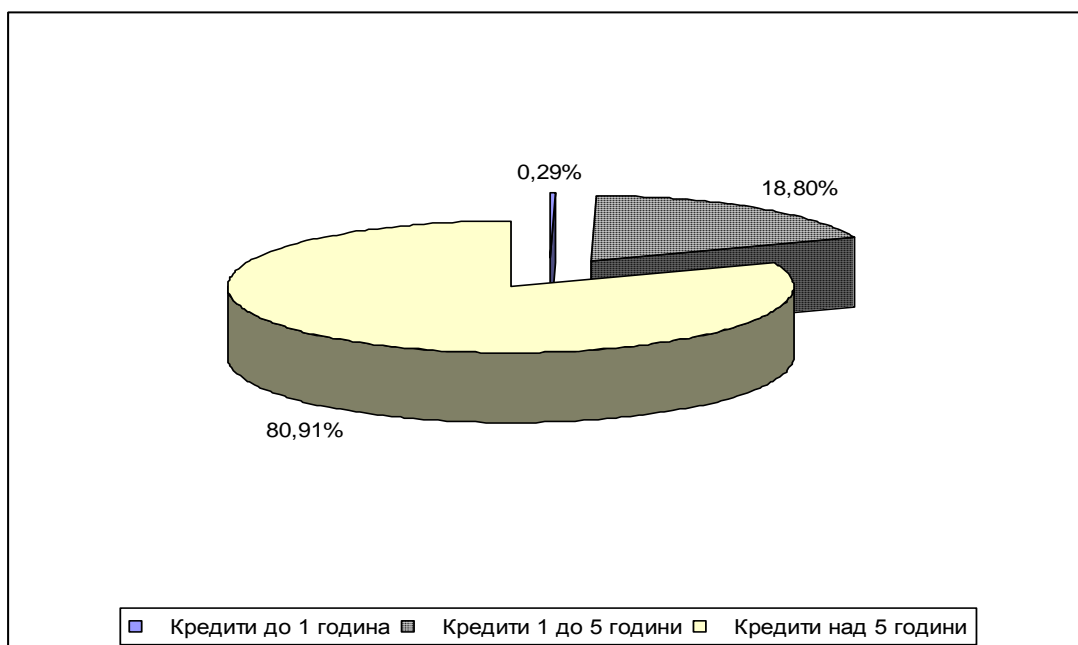
В по-далечна ретроспекция през последните години се забелязва тенденция на по-силен ръст при дългосрочните кредити в сравнение с краткосрочните и средносрочните и от 2005 година те са доминиращ вид. Това не е характерна тенденция за развитите икономически държави. За България обаче освен с макроикономическата стабилност тази тенденция може да се обясни и с относително ниския жизнен стандарт на населението и европейските цени на

² Представените данни в статията са изчислени от автора на базата на информация от надзорното оповестяване на БНБ за банките България (www.bnb.bg)

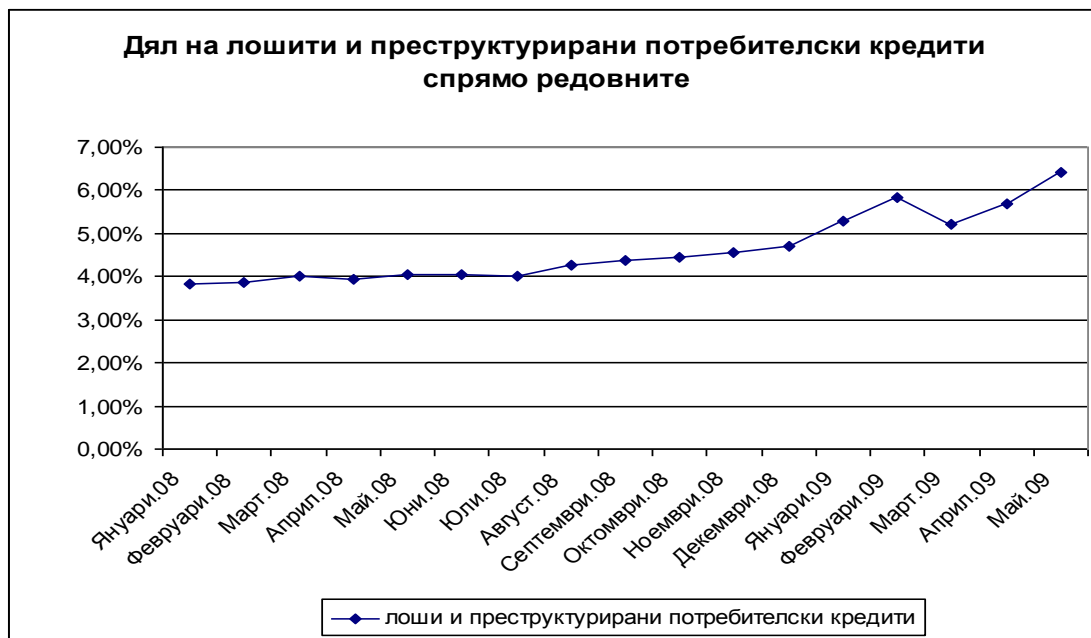
Георги Петров Георгиев

потреблението. Значителна част от населението на България няма избор и е принудено да се ориентира към дългосрочните потребителски заеми поради ниските си доходи и невъзможността кредита да бъде погасен в срок под пет години (вж. граф. 2).

Структура на предоставените потребителски кредити според срока на издължаване към май 2009



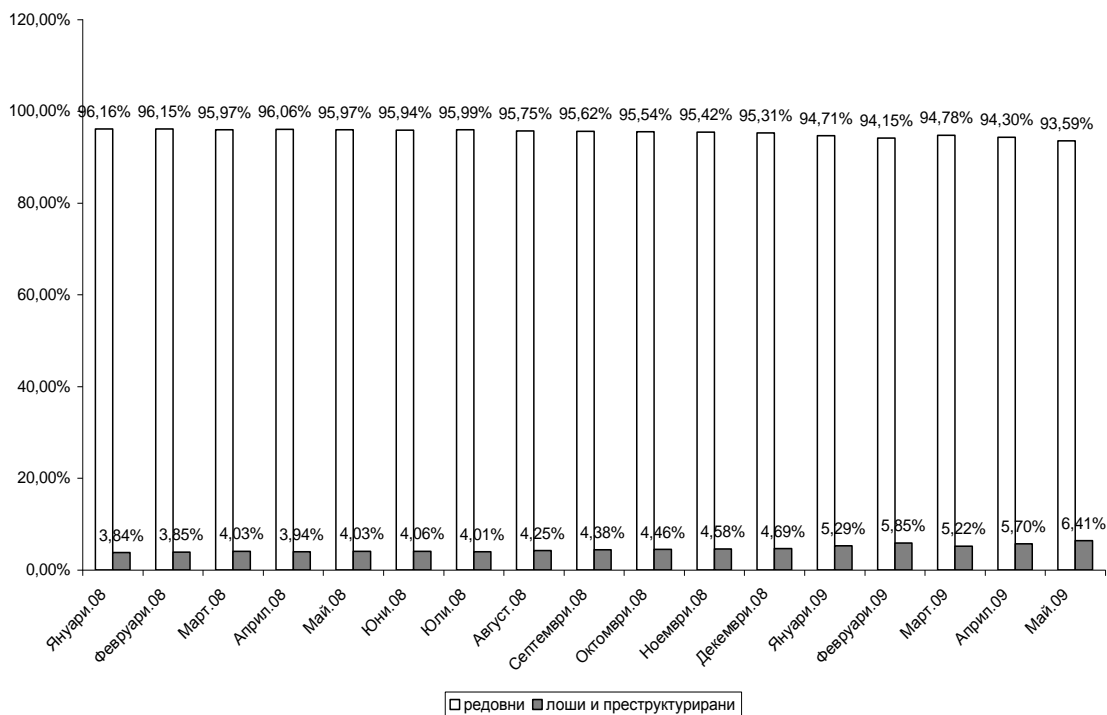
Графика 2



Графика 3

Графики 3 и 4 дават обобщена представа за измененията в качеството на потребителските кредитни портфейли на търговските банки в България за период от 18 месеца. Това е времето непосредствено преди и след настъпването на световната финансова криза. Както се вижда от двете графики, след настъпването на кризата през юли-август 2008 години започва доста стремителен темп на влошаване качеството при глобалния потребителския кредитен портфейл. Само за периода януари 2008-май 2009 г. дялът на лошите и реструктурирани потребителски кредити се увеличава с над 2 %.

*Изменения в качеството на потребителския кредитен портфейл на
търговските банки в България*



Графика 4

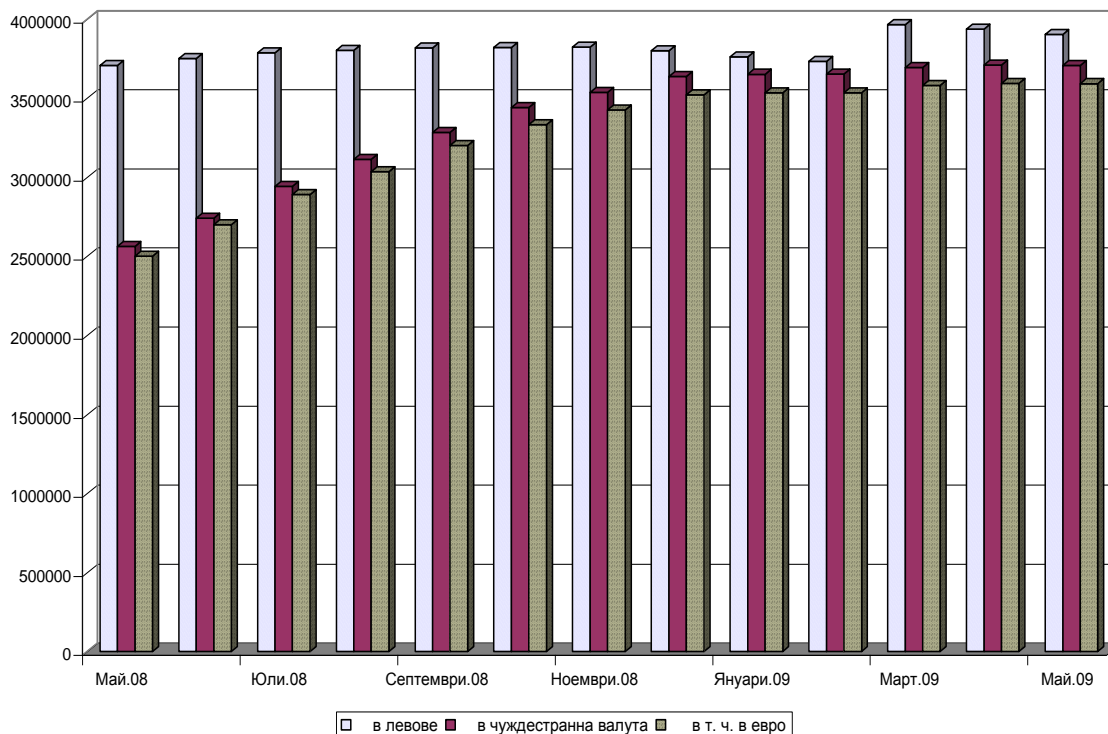
Според проучване на Австрийската централна банка се очаква лошите кредити да скочат до 20 процента от всички заеми в Централна и Източна Европа, включително и у нас. Този размер на неизплатените заеми ще се реализира при положение, че кризата се задълбочи и продължи през 2010 г.³ Като се има предвид, че потребителските кредити се считат за най-рисковия сегмент от заемите за домакинствата може да се очакват сериозни предизвикателства и затруднения пред мениджмънта на потребителските кредитни портфейли у нас.

При ипотечните кредити естествено преобладават дългосрочните кредити над 5 години. Техният дял в края на май 2009 г. възлиза на 7,610 323 млрд. лв. или те представляват 98,72% от жилищните кредити, отпускани у нас. Делът на средносрочните и краткосрочните ипотечни кредити е символичен - те са съответно 1,25% и 0,03%.

Графика 5 дава представа за промяната в предпочитанията на кредитополучателите в България относно валутата на погасяване при дългосрочните жилищни кредити със срок над 5 години. Въпреки че теглените заеми в лева все още доминират, с настъпването на кризата се очертава тенденция на нарастване на жилищните заеми в чужда валута основно в евро.

Структура на предоставените жилищни кредити със срок над 5 години според валутата на издължаване за периода май 2008 – май 2009

³ www.oenb.at

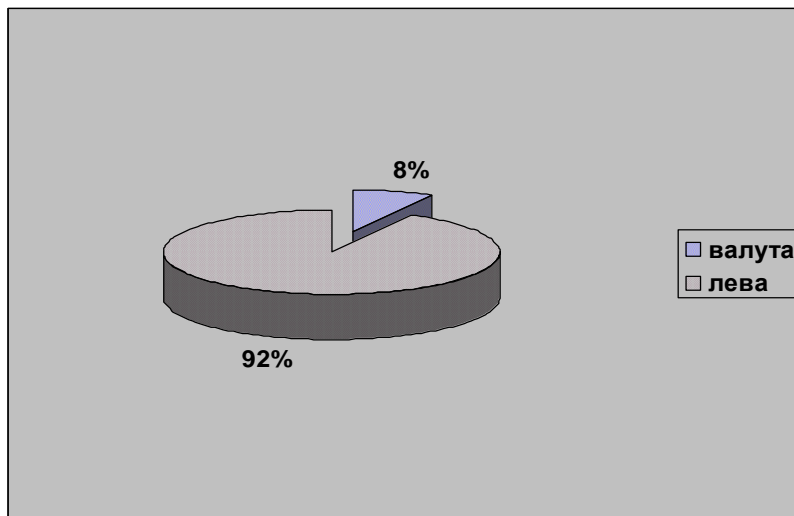


Графика 5

Като цяло българските домакинства все още предпочитат лева, когато теглят жилищни кредити, но с задълбочаването на финансовата криза и вследствие на развитието на пазара на недвижими имоти, където цените най-често се определят в евро (и то не само в големите градове), се забелязва засилен интерес на домакинствата към теглене на ипотечни кредити в евро.

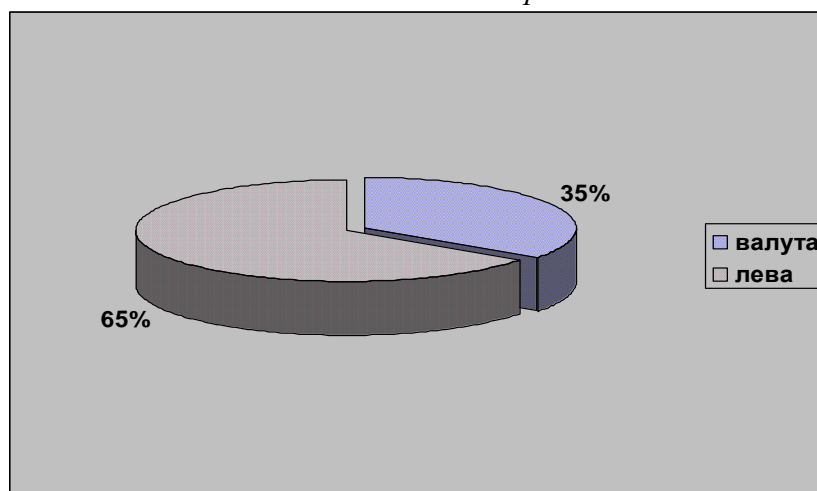
Графики 6, 7 и 8 дават представа за изменението в структурата на предоставените жилищни кредити според предпочитанията на кредитополучателите в България относно валутата на издължаване. Както се вижда от графика 6, в края на 2000 година кредитополучателите са предпочитали да се издължават основно в лева.

Структура на предоставените общо жилищни кредити според валутата на издължаване към декември 2000 г.



Графика 6

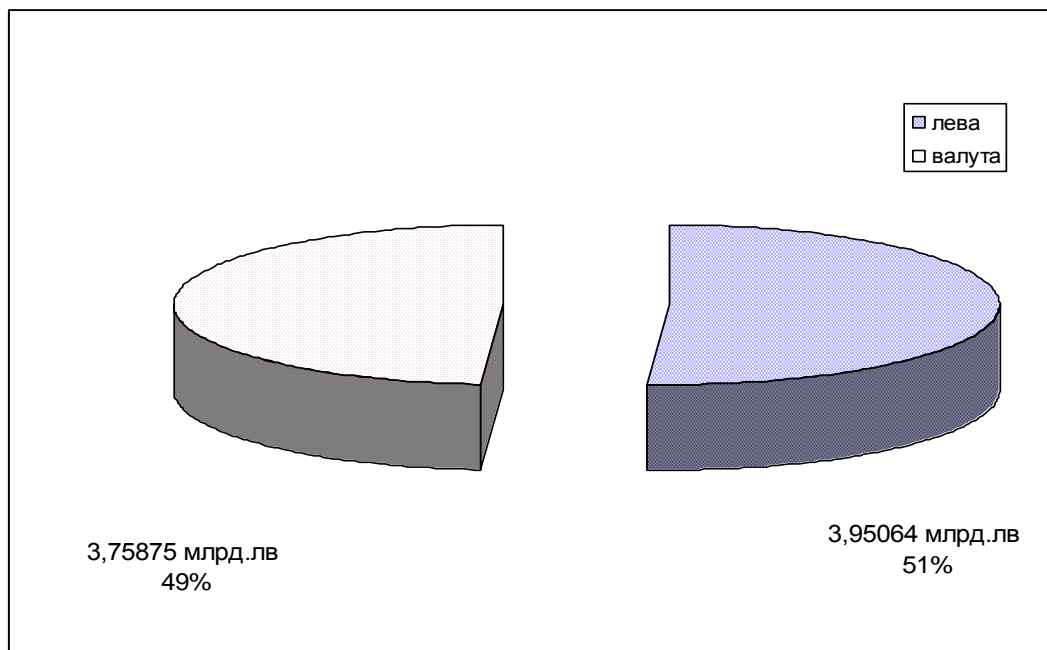
Структура на предоставените общо жилищни кредити според валутата на издължаване към декември 2006 г.



Графика 7

Графика 7 отразява валутните предпочитания на българите да изплащат дългосрочни кредити непосредствено преди присъединяването на България към Европейския Съюз. Както се вижда, силно се е увеличила делът на теглените жилищни кредити във валута, който достига 35%. Графика 8 потвърждава развитието на тенденцията за нарастване на валутните жилищни кредити. Почти две години и половина от присъединяването на страната ни към ЕС техният дял се е увеличил с 14 пункта и в стойност делът на жилищните кредити във валута достига 49%. Тази тенденция показва, че все по-голяма част от българските кредитополучатели се възползват от предимствата на по-ниските лихвени проценти по кредити в чуждестранни валути.

Структура на предоставените жилищни кредити според валутата на издължаване към май 2009 г.



Графика 8

Банковата статистика към средата на 2009 година показва, че от кредитите в чуждестранна валута 96,92% от кредитополучателите предпочитат кредити в евро, а само 3,08% са склонни да изплащат кредит в друга валута и да поемат валутен риск. Предпочитанията към еврото се подсилват допълнително от по-изгодните лихви в сравнение с тези по кредитите в лева. При различните банки разликата е от 0,3% до 2,1% в полза на еврото. Бавното навлизане на други нетрадиционни за България валути за ипотечни кредити като например швейцарския франк или пък щатския долар се свързва с опасения за влошаване качеството на общия портфейл от ипотечни заеми на търговските банки, въпреки че се радват на огромна популярност в страните от Централна Европа до Сърбия включително.

Таблицы 1 и 2 дават сравнителна представа за годишния процент на разходите по сключени жилищни кредити в лева и евро. Годишният процент на разходите (ГПР) е ефективен процент на годишна база, който изразява действителния разход по даден кредит за 100 единици валута. Той включва всички разходи по кредита – лихви, такси, комисиони и др., но за отделните страни законодателството е различно. Например стойност от 10,72% за май 2009 година показва, че средно за кредитополучателите, изплащащи кредит в лева със срок над 10 години на всеки 100 лева кредит те ще заплатят 10,72 лв. за такси, комисиони и др. разходи по кредита. Анализът на последните колони на таблици 1 и 2, където са отразени ГПР по дългосрочните жилищни кредити в лева и евро, показва, че за периода януари 2008 г.–май 2009 г. кредитите за домакинства в евро са средно 1,24% по-евтини от кредитите в лева.

Таблица 1

Годишен процент на разходите по сключени жилищни кредити в лева⁴

месец	до 1 година	над 1 до 5 години	над 5 до 10 години	над 10 години
I. 2008	12,73	10,92	9,77	8,69
II. 2008	13,19	10,91	9,62	8,92
III. 2008	13,02	12,19	9,80	9,00
IV. 2008	12,42	11,39	10,69	9,10
V. 2008	12,44	11,96	9,50	9,11
VI. 2008	12,82	12,39	9,95	9,59
VII. 2008	13,41	12,04	10,45	9,73
VIII. 2008	13,54	12,93	10,87	10,16
IX. 2008	15,28	13,12	10,89	10,04
X. 2008	13,20	12,71	11,08	10,20
XI. 2008	18,96	12,73	11,10	11,01
XII. 2008	15,22	12,89	11,03	10,63
I. 2009	15,26	13,63	11,47	11,01
II. 2009	15,36	12,23	10,98	10,39
III. 2009	16,61	13,67	10,35	9,97
IV. 2009	15,50	11,89	11,01	10,32
V. 2009	15,36	12,69	12,14	10,72

Таблица 2

Годишен процент на разходите по сключени жилищни кредити в евро⁵

месец	до 1 година	над 1 до 5 години	над 5 до 10 години	над 10 години
I. 2008	19,22	8,96	8,75	8,02
II. 2008	21,76	8,72	8,35	8,10
III. 2008	14,50	9,57	8,56	8,08
IV. 2008	9,47	10,55	8,80	7,89
V. 2008	14,78	10,00	8,67	8,45
VI. 2008	11,02	9,63	9,23	8,41
VII. 2008	11,02	10,45	9,13	8,73
VIII. 2008	-	10,00	8,91	8,79
IX. 2008	-	9,61	9,30	8,83
X. 2008	9,33	10,53	9,47	9,02
XI. 2008	-	14,52	9,85	9,33
XII. 2008	13,30	10,92	9,48	9,15
I. 2009	13,69	8,70	8,50	9,38
II. 2009	-	12,17	9,74	8,70
III. 2009	25,78	12,19	10,49	9,33
IV. 2009	-	9,48	10,02	8,75
V. 2009	-	14,24	10,26	8,52

След присъединяването на България към ЕС правителството бе принудено, въпреки нежеланието на опериращите търговски банки у нас, да обявява този

⁴ www.bnb.bg

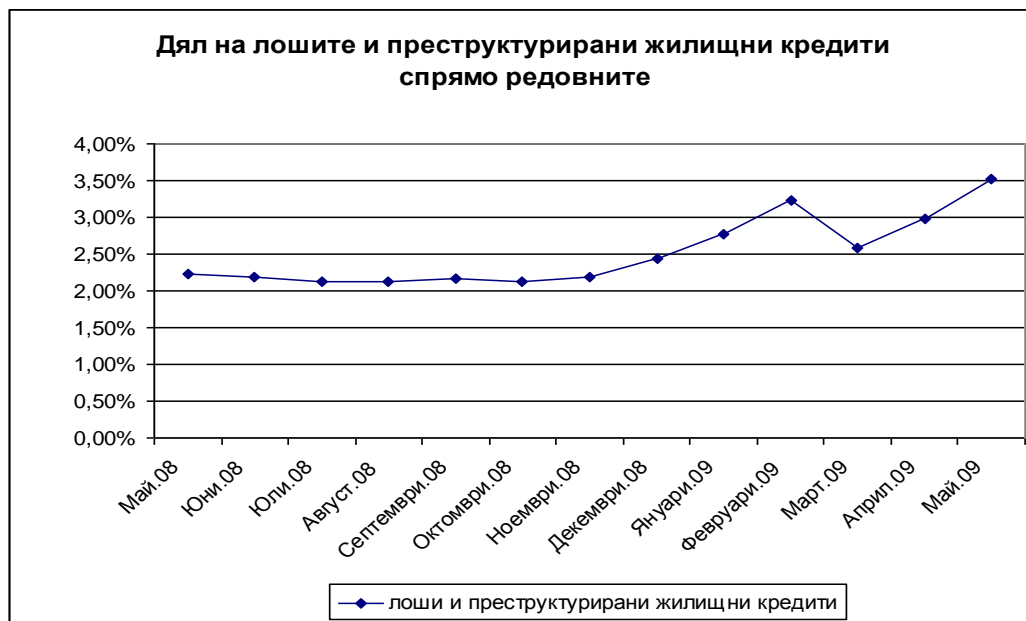
⁵ www.bnb.bg

процент пред клиентите си. В настоящия момент за кредитоискателите в България ГПР често е единствения критерий при избор на кредит.

Въпреки повишенията на номиналните лихвени проценти от повечето банки у нас, след настъпване на финансовата криза според официалната статистика на БНБ при жилищните кредити със срок над 10 години не се забелязва повишения при ГПР, т.е. не може да се говори за увеличаване задлъжнялостта на българските домакинства до момента. Същевременно в най-големите градове, където са оформени най-крупните пазари на недвижима собственост, агенциите за продажба на недвижими имоти отчитат съществен спад в сравнение с първото полугодие на 2008 година. Средно 42 669 евро е размерът на ипотечните кредити, които софиянци са теглили за покупка на имот през първото полугодие на 2009 година. В сравнение за същия период на 2008 година това е с 28% по-малко, когато средният размер на ипотечния кредит е бил 59 092 евро. В Пловдив са теглили средно по 27 395 евро при 38 хиляди евро за първото полугодие на 2008 година. Основните причини за по-малкия размер на кредитите през тази година са спадът в цените на жилищата и по-малкият процент на финансиране от страна на банките. Около 26% са се отказали от кредит, защото са купили имот със свои средства, но са проучвали изгодата от заем. За сравнение през 2008 година те са били само 4%. Задълбочаващата се финансова криза вече води до масова разпродажба на имоти в цялата страна и основно в столицата, защото хората не могат да обслужват заемите си. Става въпрос за апартаменти, къщи, цели сгради, ниви, земи в регулация.

Графика 9 дава обобщена представа за измененията в качеството на жилищните кредитни портфейли на търговските банки в България. Анализира се времето непосредствено преди и след настъпването на световната финансова криза. Както се вижда от графиката, нарастване дела на лошите и реструктурирани жилищни кредити се наблюдава чак към края на 2008 г. в сравнение с влошаването на качеството при глобалния потребителски кредитен портфейл, което започва още през юли–август. Следователно влиянието на финансовата криза при жилищните кредити се проявява 5–6 месеца по-късно. Същевременно то се характеризира с доста по-стремителен ръст особено в първите месеци на 2009 година.

Въпреки че нарастването е обезпокоително, по-голямата част от експертите считат, че засега делът на лошите и реструктурирани жилищни кредити е все още в нормата. Очакват се тревожни нива, ако кризата продължи и през 2010 година. Според различни източници между 30% и 60% от всички покупки на жилища в България се извършват с помощта на банков кредит. Поради тази причина при продължаване на финансовата криза и по-нататъшно затягане на условията при отпускане на жилищните кредити за домакинствата от страна на търговските банки би оказало негативно влияние върху придобиването на жилища и пазара на недвижими имоти в страната като цяло.



Графика 9

За момента жилищният кредит привлича нарастващ дял от общото разпределение на капитал в икономиката – около 44% от дълга на домакинствата към май 2009 г. срещу 31,39% през май 2006 г. Този дял все още е значително под средната стойност за еврозоната, където около 69% от кредитите за домакинствата са за покупка на жилище.⁶

От изложеното дотук могат да се направят следните *изводи*:

1. не се наблюдава значителен спад при финансирането на физическите лица от банките у нас в условията на глобална финансова криза. Намаление на обемите спрямо предходния месец се наблюдава единствено през месеците януари и февруари 2009, но през март се регистрира значително увеличение с 261,659 млн. спрямо февруари. Може да се обобщи, че финансовата криза не се отразява съществено върху финансирането на домакинствата от банките в България. Регистрира се известно забавяне при темповете на кредитен растеж, но отсъства ясно изразен негативен спад до момента;

2. от август 2008 г. доминиращата форма на финансиране при физическите лица в България са ипотечните кредити, следвани от персоналните потребителските и овърдрафт кредитите. През анализирания период се забелязва тенденция на съществено увеличение на относителния дял при овърдрафт и ипотечните кредити за сметка на потребителските;

3. пазарът на кредитите за домакинствата е голям и с постоянно нарастващ капацитет. Не трябва да се пренебрегва и факта, че той е по-малко уязвим от циклите на икономическото развитие в сравнение с пазара на търговските кредити. От тази гледна точка има редица предимства в условията на финансова и икономическа криза. Най-голямо влияние му оказва всеобщата тенденция за

⁶ Industry Watch Analysis of Bulgarian Economy 2006

Георги Петров Георгиев

покачване на жизненото равнище в държавите от Централна и Югоизточна Европа. С покачване на нивото на жизнения стандарт се регистрира паралелно увеличение на относителния дял на кредитите за физически лица в портфейлите на банките. Освен това стабилността и перспективите на кредитите за домакинствата осигурява по-голяма ангажираност на ресурси в тази сфера. Всички тези фактори взети заедно обуславят привлекателността при финансирането на домакинствата за търговските банки. Същевременно банковата конкуренция при банкирането на дребно никога не е била така висока, което принуждава банките, опериращи на Българския пазар, да въвеждат интензивно нови продуктови линии.