

ПРЕДИЗВИКАТЕЛСТВА ПРЕД БАНКОВОТО ФИНАНСИРАНЕ НА ЖИЛИЩНОТО СТРОИТЕЛСТВО

Проф. д-р Божидар Божинов
Д-р Несрин Узун

Резюме

Основната цел на изследването е въз основа на проучване и анализ на бизнес практиката в България да се открият основните проблеми пред финансирането на жилищното строителство, като особен акцент се поставя върху банковото финансиране. За постигането на тази цел следва да се изясни: (1) спецификата на жилищното строителство, (2) спецификата на инвестиционния процес и финансиране на жилищното строителство, (3) да се извърши анализ на състоянието и тенденциите на жилищното строителство в условията на глобална финансова криза и (4) да се изследва състоянието и проблемите пред финансирането на жилищното строителство у нас, вкл. банковото финансиране. За анализите са използвани публични данни от НСИ, специализирани анализи и изследвания, засягащи проблематиката, други публично достъпни данни, резултати от проведено интернет проучване (септември 2014) за предлаганите от банките кредити за финансиране покупката или строеж на жилище, електронно анкетно проучване (април 2016 г.) за състоянието на жилищното строителство у нас, както и информация от интервюта и неформални разговори с представители на строителни фирми в областта на жилищното строителство. Онлайн анкетното проучване е извършено чрез инструмента Google Forms на Google Docs. Данните са обработени и представени във вид на таблици и диаграми с помощта на MS Office Excel 2016.

Ключови думи: жилищно строителство, финансиране, кредитиране, инвестиционен процес.

JEL: G21, R31, L74, G31, G32.

CHALLENGES FACING THE HOUSING CONSTRUCTION FINANCING BY BANKS

Prof. Bojidar Bojinov, Ph.D.
Nesrin Uzun, Ph.D.

Abstract

The main purpose of this study is by analyzing the business practice in Bulgaria to identify the main problems facing the financing of housing construction, with an emphasis on bank financing. To achieve this objective the following should be

clarified: (1) the specifics of housing construction; (2) the specifics of the investment process and financing of housing construction; (3) to analyze the status and trends of housing construction under the conditions of a global financial crisis; and (4) to study the situation and the problems facing the financing of housing construction in our country, incl. bank financing. This analysis uses public data from National Statistical Institute, specialized analyses and studies concerning the issues, other publicly available data, results of a conducted online survey (September 2014) on the bank loans offered to finance the purchase or construction of housing, an electronic survey (April 2016) on the state of housing construction in Bulgaria, as well as information from interviews and informal conversations with representatives of construction companies in the field of housing. The online survey was conducted through Google Forms of Google Docs. The data are processed and presented in tables and charts using MS Office Excel 2016.

Keywords: housing construction, financing, lending, investment process.

JEL: G21, R31, L74, G31, G32.

УВОД¹

Строителният сектор е индикатор и измерител за състоянието на съвременната икономика. Той е неизменна част и предпоставка за изграждането на материалната база на икономиката – производствени мощности, инфраструктура, жилищни и обществени сгради, като същевременно значително допринася за позитивното развитие на пазара на труда.

Основна цел на изследване е, въз основа на проучване и анализ на бизнес практиката у нас да се открият основните проблеми пред финансирането на жилищното строителство, като особен акцент се поставя върху банковото финансиране, като основа за търсене на пътища за тяхното преодоляване. В процеса на доказване на тази теза изпъква и обектът на настоящото изследване – финансирането на жилищното строителство в България с акцент върху банковото финансиране. Предметът на разработката е фокусиран върху състоянието и тенденциите на банковото кредитиране на жилищното строителство у нас.

Постигането на главната цел на изследването налага необходимостта да се акцентира на някои подвъпроси, при което се формират следните задачи:

- Да се изясни спецификата на жилищното строителство;
- Да се изясни спецификата на инвестиционния процес и финансирането на жилищното строителство;
- Да се извърши анализ на състоянието и тенденциите на жилищното строителство в условията на глобална финансова криза;

¹ Участието в написването на студията е, както следва: проф. д-р Божидар Божинов – увод, д-р Несрин Узун – изложение и заключение.

- Да се дефинират състоянието и проблемите пред финансирането на жилищното строителство у нас с акцент върху банковото финансиране.

Във връзка с това се очертава и основната изследователска теза, а именно, че банковото финансиране на жилищното строителство е ключово за развитие на сектора.

В изследването са приложени традиционни **научноизследователски методи** като: историческия метод, сравнителния метод, индуктивния и дедуктивния метод, метода на анализа и синтеза, дескриптивния метод, метода на наблюдението, анкетни проучвания и други методи. Използван е и приложим графически, математически и статистически инструментариум. При анализите са **използвани публични данни** от НСИ, специализирани анализи и изследвания, засягащи проблематиката, други публично достъпни данни, резултати от проведено интернет проучване (септември 2014) за предлаганите от банките кредити за финансиране покупката или строеж на жилище, електронно анкетно проучване (април 2016 г.) за състоянието на жилищното строителство у нас, както и информация от интервюта и неформални разговори с представители на строителни фирми в областта на жилищното строителство. Онлайн анкетното проучване е извършено чрез инструмента Google Forms на Google Docs. Данните са обработени и представени във вид на таблици и диаграми с помощта на MS Office Excel 2016.

Извън обхвата на изследването са останали въпросите, свързани с чисто технологичните процеси в жилищното строителство, вкл. и способите за тяхната организация и изпълнение, целенасоченото управление на рисковете (риск-мениджмънта) в строителния инвестиционен процес, както и други проблеми, чието разглеждане би изместило основния фокус на настоящото изследване.

1. Строителството в съвременната икономика – същност и особености

Съвременната икономика и общество са немислими и едва ли биха съществували в този си вид без строителството и неговата продукция.² И въпреки че терминът „строителство“ е широко възприет и използван в ежедневието и специализираната литература, трудно може да бъде представено неговото точно и изчерпателно описание.

² Корените на строителството могат да се търсят още в най-дълбока древност, от момента, в който древният човек е осъзнал необходимостта от изграждането на заслон срещу природните стихии и опасностите на обкръжаващата го среда като особено важно условие за своето оцеляване. Това предопределя и типа на първите видове строителство: жилищно, под формата на прости колиби и заслони, и инфраструктурно, под формата на отбранителни валове и огради. (Барбановская, 2003, с. 13).

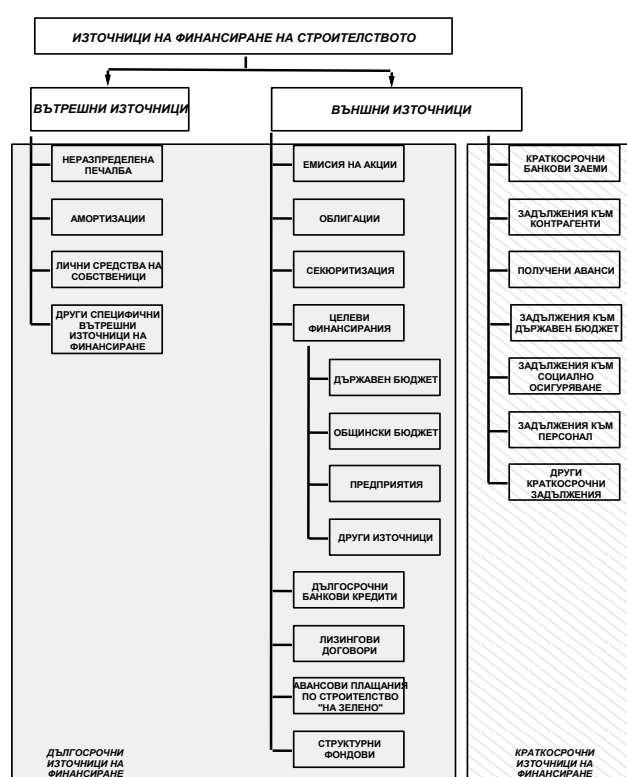
В преобладаващите случаи под „строителство“ се разбира самата дейност по изграждане на сграда или съоръжение, много често терминът е и синоним на икономическата дейност, свързана с организацията на строителното производство. Според Хаджиев (1989) строителството представлява „съзнателна и целенасочена дейност по създаване на нещо ново чрез свързване на отделни елементи в едно цяло“, докато Димитров (2009) го определя като „сложна, динамична, вероятностна и самоуправляваща се система“. От своя страна Чапанов (2012, с. 38) възприема виждането, че строителството е „сектор от националното стопанство, при който чрез съзнателна и целенасочена дейност обособените стопански единици (строителни предприятия), свързвайки отделни елементи в едно цяло, създават напълно нови ДМА, ремонтират, реконструират, модернизират, основно ремонтират или ликвидират вече съществуващи ДМА с производствено или с непроизводствено предназначение“. Подобно виждане можем да открием и при Степанов (2007, с. 20), според когото строителството представлява „самостоятелен отрасъл в икономиката на страната, който е предназначен за пускане в действие на нови, както и за реконструкция, разширение, ремонт и техническо превъоръжаване на действащи обекти с производствено и непроизводствено предназначение“.

Основното предназначение на жилищното строителство е насочено към задоволяване на преките нужди на населението от индивидуални места за подслон и почивка. Наредба № 5 от 21 май 2001 г. за правила и нормативи за устройство на територията дефинира жилището като „група от функционално и пространствено обединени помещения и отворени покрити и открити пространства, които трябва да задоволяват жилищните нужди на определен брой обитатели“. Към така посочения аспект законодателят доуточнява, че тази група от помещения трябва да са обединени в самостоятелен обект, разположен на един или два етажа, свързани с вътрешна стълба (мезонетен тип).

Строителството, и в частност жилищното строителство, е една от най-стриктно регулираните бизнес дейности в съвременната икономика. Към март 2016 година действащата правна рамка, регламентираща строителната дейност у нас, включва 443 нормативни акта (60 закона, 226 наредби, 157 правила, норми и други подобни документа), от които 239 са пряко свързани с жилищното строителство (33 закона, 132 наредби, 74 правила, норми и други). Чрез нея се регламентирант както преките строителни дейности на жилищните сгради, така и свързани с тях дейности (напр. конструктивни изисквания, нива на шум, достъпна среда, свързване към обслужваща инфраструктура – ток, вода, канализация и др.).

Обикновено инвестициите в жилищното строителство са дългосрочни, което се предопределя от спецификата на производствения цикъл, под формата на фиксирани (материални) активи, като у нас доминантен дял имат инвестициите с нецентрализиран източник на финансиране, т.е. за сметка на строителната фирма или на бъдещия ползвател, което е в ре-

зултат от намалената роля на държавното и общинското финансиране за изграждането на готова жилищна продукция. Що се отнася до характера на строителството, те (инвестициите) се отнасят към строителството на сгради, а според формата на развитие – към ново строителство. Както посочва Желев (2009, с. 34-35), новото строителство е „най-скъпата инвестиционна форма за развитие, за която в повечето случаи са характерни значителни по обем строителни и монтажни работи, дълго време за реализация и големи потребности от съпътстващи инвестиции.”



Фигура 1. Източници на финансиране на инвестиционния процес в жилищното строителство

В строителството инвестиционният процес се разглежда като „съвкупност от всички дейности, свързани с материализиране на капиталните вложения в дълготрайни активи” (Попов, 2008, с. 9), вкл. и под формата на ново строителство, и включват в себе си дейности по „проучване, проектиране, строителство, доставка на машини и съоръжения, въвеждане на обекта в експлоатация” (Попов, 2008, с. 9), както и тези, които по „косвен път съдействат за осъществяване на инвестиционния процес, като контрол, съгласуване, утвърждаване, доставка и складиране на материали

и др. подобни” (Димитров, 2009), действия, които могат да се разглеждат като етапи (фази) на цялостния инвестиционен процес.

Според Генев и Илиев (2001, с. 67) и Желев (2009, с. 141) едно от най-сериозните предизвикателства пред финансовия мениджмънт на строителната фирма е да формира и поддържа такъв микс от различни по своя характер и срочност източници на финансиране, който позволява плавното и безпроблемното реализиране на строителните инвестиционни проекти. Използваните източници за финансиране на инвестиционните проекти на строителната фирма могат да бъдат групирани по най-различни класификационни признаци, най-честите от които са според формирането на различни инвестиционни фондове, в зависимост от характера на задълженията, които пораждат, в зависимост от принципа на възвръщаемостта, според формите на собственост върху капитала, в зависимост от националния произход на капитала, според срока, за който са осигурени инвестициите, в зависимост от паричните потоци на фирмата и др. (Желев, 2009, с. 144-146).

Банковото кредитиране е основен способ за мобилизиране на външни финансови ресурси за реализацията на строителни инициативи в съвременната икономика. Те могат да бъдат както краткосрочни и целящи подпомагане на оперативната дейност на строителната фирма чрез оборотни кредити, предоставяне на гаранции, кредитни писма и акредитиви, така и предназначени за дългосрочни инвестиционни проекти – инвестиционни кредити и финансиране срещу ипотека. Като характерна особеност на инвестиционното кредитиране можем да посочим, че то се извършва на траншове, обикновено свързани с приключването на определена фаза на строителство или определен конструктивен елемент, а отпускането на средствата се извършва след предоставена документация, доказваща извършването и приемането на съответните строителни дейности.

Като форма на банковото кредитиране за финансиране на строителна инициатива можем да отнесем и някои форми на потребителско и ипотечно кредитиране на гражданите. Този способ за финансиране може да бъде използван както от собствениците на самата строителна фирма, като източник на допълнителен финансов ресурс, така и от крайните клиенти на бъдещата жилищна строителна продукция, които чрез способа „покупка на зелено” осигуряват допълнителни финансови средства за инвестицията на фирмата.

Използването на банковото кредитиране в строителството има още една важна роля извън прякото финансиране, а именно: задълбочено проучване, анализ и контрол върху икономическата целесъобразност и ефективност на разработения от фирмата инвестиционен проект. Банките оценяват и самите фирми, тяхната платежоспособност, експертиза и потенциал за реализация на проекта, както и неговата пазарна реализация след изграждането му. Това от своя страна позволява на финансовия мениджмънт на фирмата да открие свои пропуски в инвестиционния проект

още преди старта на неговото реализиране, което от своя страна намалява свързаните с него рискове и гарантира успешния му край.

2. Състояние на жилищното строителство у нас

Негативните последици от световната финансова криза все още не са напълно преодолени в световен план и икономиките на отделните държави продължават да прилагат различни мерки за елиминиране на техния ефект. Освен преките генерирани загуби в резултат на лошите и токсични активи и последвалите банкови фалити и спасителни операции, световната финансова криза влоши цялостните условия за търговия както чрез породената несигурност и негативни очаквания, така и чрез ограничения достъп на фирмите до външно финансиране, вкл. и до банково.

Свиването на сектор „строителство” и произвежданата от него продукция започва осезаемо да се усеща от края на 2009 година, когато неговият принос в прираста на БВП се превръща в отрицателен и е в диапазона -2 до -4% (БНБ b, 2011, с. 21; БНБ с, 2012, с. 21). Едва към края на 2010 година започва известна стабилизация в сектора (на годишна база), като същевременно се отчита силно изразена сезонност в строителната продукция в приноса на сектора в БВП (положителен прираст през лятото и свиване на отрасъла през останалите сезони).

Таблица 1
Икономически показатели за сектор строителство (2008–14)
(НСИ с, 2016)

Наименование	2008	2009	2010	2011	2012	2013	2014
Брой предприятия (бр.)	21 493	23 606	21 164	19 543	19 068	18 738	18 908
Оборот (млн. лв.)	20 220	19 190	13 667	13 690	14 021	13 395	15 499
Произведена продукция (млн. лв.)	21 581	19 296	13 250	12 818	12 899	12 698	14 944
Разходи за персонала (млн. лв.)	1 707	1 785	1 384	1 291	1 268	2 298	2 673
Заети лица (бр.)	259 589	237 452	182 765	161 500	150 381	11 592	13 352

Посочените изводи се потвърждават и при анализа на самия сектор:³ ако в началото на анализирания период броят на строителните пред-

³ През 2008 година НСИ заменя действащата Национална класификация на икономическите дейности (НКИД 2003) с нова Класификация на икономическите дейности (КИД 2008), с което се променя и методиката на събиране на данни за икономиката, което от своя страна затруднява прякото сравняване на данните. Това е причината, настоящият анализ да акцентира върху развитието на сектора след 2008 година.

приятия устойчиво расте и достига своя пик през 2009 година, когато функционират 23 606 строителни фирми, през следващите години се наблюдава трайна и устойчива тенденция за намаляване на техния брой до 18 908 фирми през 2014 година, или общ спад от 19,9% на действащите фирми в сектора (вж. табл. 1). Почти аналогични са тенденциите и по отношение на други ключови показатели за състоянието на строителния сектор в България. По отношение на оборотите на строителните фирми, след наблюдавания максимум от почти 20 млрд. лв. в началото на анализирания период, към 2013 година секторът отчита намаление до нива от около 13 млрд. лв., или общ спад от 34,9%. Значително по-негативни са тенденциите и по отношение на произведената строителна продукция, която от 21,5 млрд. лв. към 2008 година спада до 12,4 млрд. лв. за 2013 година, или се наблюдава общ спад от 42,2%. Разбира се, тук е мястото да се отбележи, че по данни на НСИ за 2014 г. строителството бележи известно съживяване, а оборотите от строителна продукция нарастват до 14,9 млрд. лв., което е и най-високата стойност след 2009 година.

Що се отнася за състоянието на заетите в сектора, тук влиянието на световната финансова криза и влошената икономическа обстановка в страна се усещат още по-силно. Ако през 2008 година в сектора са ангажирани почти 260 хиляди лица, то през 2014 година техният брой спада на 147 хиляди, или в сектора се наблюдава спад на заетите лица с 43%. Интересно е обаче да се отбележи, че темпът на намаляване на разходите за персонал в строителните фирми е едва 11% (1,7 млн. лв. за 2008 година при 1,5 млн. лв. за 2014 година), което може да бъде обяснено с тенденцията, строителните фирми да се освобождават предимно от нискоквалифицирани, респ. ниско платени работници, и да запазват висококвалифицирания си персонал. Тук е мястото да отбележим и ролята на малките фирми (с персонал до 50 човека) за развитието на сектора, които представляват 54,39% (2014 година) от броя на фирмите, но генерират 97,10% от общата заетост в строителството и 48,74% от общия оборот на сектора. Най-значим принос в сектора имат средните и големите строителни фирми, които формират 45,61% от общия брой фирми в сектора (31,24% средни и 14,37% големи предприятия), осигуряват почти 51,26% от оборота (29,32% / 21,94%), но едва 2,9% от заетите лица в сектора (2,63% / 0,27%).

По отношение на нивата на строителна дейност, измерена чрез дела на приходите от дейността на строителните предприятия за ново строителство и подобрения, трайна тенденция за устойчиви нива над средните за България се отчитат в областите София–град, Варна, Бургас, Силистра, Търговище, Сливен, Ямбол и Благоевград (вж. табл. 2). Ако за първите три области резултатите са очаквани, то според Божинова (2012) повишената активност на строителни фирми от съответните региони може да бъде обяснена с подобряване на икономическата обстановка в тях, която респективно повишава търсенето на строителна продукция, чрез ангажирането им с инфраструктурни проекти, реализирани в областта (напр. автома-

гистрала „Тракия“), както и чрез експанзия на строителните фирми към други обекти на територията на страната (най-често свързано с реализация на обекти въз основа на спечелени обществени поръчки) (МФ, 2013, с. 14).

Таблица 2
Разпределение на приходите от дейността на строителните предприятия за ново строителство и подобрения (по области, 2008–2014(НСИ d, 2016)

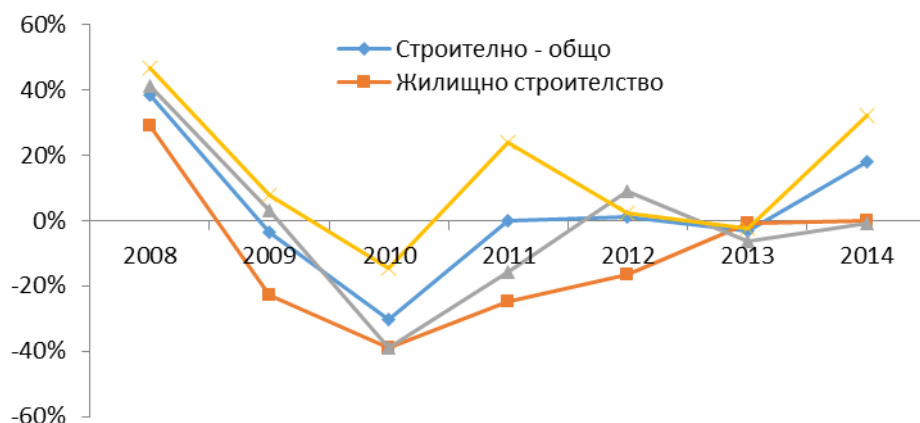
	2008	2009	2010	2011	2012	2013	2014
България	91%	89%	91%	92%	92%	92%	92%
Бургас	94%	95%	95%	95%	95%	94%	97%
Търговище	96%	93%	96%	97%	98%	96%	95%
Монтана	82%	76%	87%	92%	90%	88%	94%
Кюстендил	79%	74%	94%	92%	89%	84%	94%
Видин	85%	72%	74%	90%	92%	94%	93%
Варна	92%	90%	92%	92%	93%	93%	93%
Ямбол	91%	91%	92%	94%	95%	96%	93%
Благоевград	94%	94%	93%	94%	94%	93%	93%
София - град	90%	88%	91%	93%	93%	92%	93%
Стара Загора	93%	92%	87%	95%	93%	92%	92%
Хасково	92%	89%	85%	88%	91%	91%	92%
Пазарджик	89%	89%	89%	89%	91%	91%	91%
Ловеч	87%	86%	83%	84%	80%	91%	90%
Габрово	90%	84%	90%	78%	90%	90%	90%
Добрич	87%	90%	93%	88%	85%	85%	90%
Пловдив	92%	93%	92%	91%	91%	93%	90%
Сливен	91%	95%	93%	94%	95%	91%	89%
Перник	84%	86%	92%	93%	91%	89%	89%
Силистра	87%	80%	92%	95%	93%	82%	88%
Плевен	89%	93%	89%	86%	85%	86%	87%
Кърджали	93%	76%	89%	89%	85%	81%	87%
Враца	85%	78%	90%	89%	89%	92%	86%
Шумен	80%	80%	90%	85%	91%	90%	86%
Смолян	97%	97%	95%	91%	85%	84%	84%
Разград	86%	82%	82%	85%	84%	88%	81%
София	80%	72%	70%	80%	80%	80%	81%
Велико Търново	83%	86%	88%	86%	90%	85%	80%
Русе	86%	89%	92%	87%	79%	81%	70%

Легенда:

- Строителни дейности, свързани с ново строителство и подобрения над средното ниво
- Строителни дейности, свързани с ново строителство и подобрения – под 80%

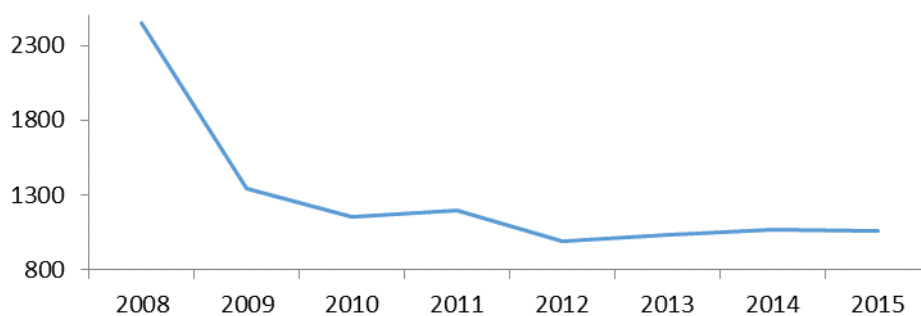
Що се отнася до ролята и значението на различните видове строителство, измерено чрез приходите от ново строителство и подобрения от строително-монтажни работи, тук също се наблюдава известно преструктуриране на сектора. Ако през 2008 година съотношението между жилищно строителство, нежилищно строителство и гражданско/инженерно

строителство е 32%:32%36%, то през 2014 година инженерното строителство генерира 68,9% от общите приходи от ново строителство и подобрения в общия обем строително-монтажни работи, а делът на жилищното строителство по този показател е спаднал до 10,9% (НСИ в, 2016).



Фигура 2. Динамика на приходите от строителна продукция (по видове, 2008–2014)(НСИ в, 2016)

По данни на Националния статистически институт и Българската народна банка (вж. фиг. 3) броят на разрешителните за строеж на нови сгради след 2007 година бележи траен спад, като свиването на започнатото ново строителство е над 49%. Както вече бе посочено, това е съчетано и с промяна на типа реализирани строителни проекти, водещи до намаляване дела на жилищното строителство спрямо инженерното.



Фигура 3. Динамика на издадените разрешителни за строеж на нови жилищни сгради (2008–2015) (БНБ д, с. 52, БНБ е, с. 56)

Що се отнася до жилищното строителство, към последното тримесечие на 2015 година статистиката отчита 1056 броя издадени разреши-

телни за строеж за жилищни сгради с 4842 броя жилища и обща разгънатата застроена площ от 590 883 кв.м. Усреднените данни показват, че строителните фирми се насочват към строеж на малки жилищни сгради, които включват средно по 4,5 броя жилища, всяко средно със 122 кв.м. разгънатата застроена площ. Такъв тип сгради обикновено се характеризират с ниска етажна застроеност, като подобен тип имоти се търсят от платежоспособни купувачи, търсещи достатъчна жизнена площ, съчетана с високо качество на строителство.

3. Състояние на банковото финансиране на жилищното строителство чрез жилищни кредити за граждани

Наред със собствения капитал на фирмите изключително важно значение за реализацията на сериозни инвестиционни проекти има банковото финансиране. То може да бъде разгледано както по отношение на пряко финансиране на строителните фирми чрез банкови заеми, така и като индиректно финансиране чрез отпускане на жилищни кредити за граждани за закупуване на готовата строителна продукция на фирмите (вж. табл. 3).

Таблица 3
Източници за външно финансиране на строителните фирми в България (2007–2014) (БНБ а)

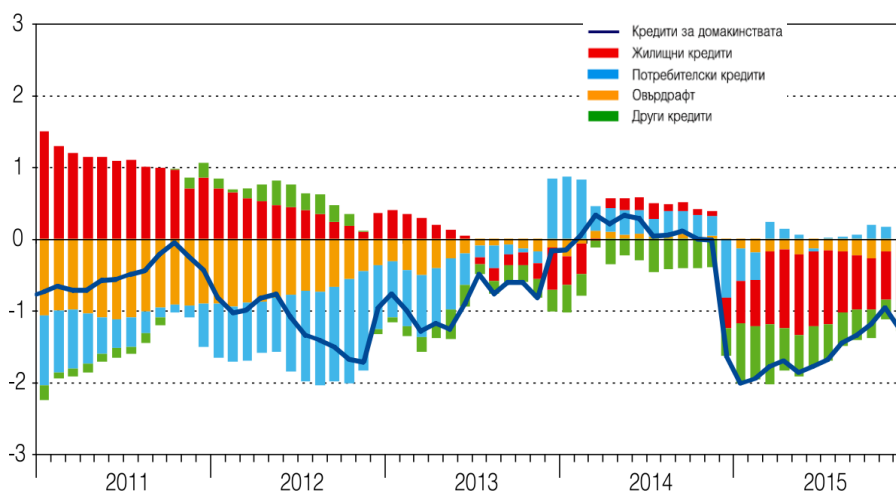
Източници за финансиране на строителните фирми	2008	2009	2010	2011	2012	2013	2014
Финансов лизинг							
в млн. лв.	932	729	575	444	п.а.	п.а.	п.а.
процент	7%	5%	4%	3%	п.а.	п.а.	п.а.
Отпуснати кредити на строителни фирми							
в млн. лв.	4 337	4 892	4 316	4 236	3 941	3 897	3 356
процент	33%	35%	32%	31%	31%	31%	28%
Отпуснати жилищни кредити на граждани							
в млн. лв.	7 744	8 394	8 709	8 808	8 942	8 831	8 749
процент	60%	60%	64%	65%	69%	69%	72%
Общо (млн. лв.)	13 014	14 015	13 600	13 488	12 883	12 727	12 105

По данни на БНБ **средногодишното банковото финансиране на сектор „Строителство“** под формата на пряко отпуснати кредити към строителните фирми и отпуснати жилищни кредити на домакинствата варира в диапазона 12–14 млрд. лв. Следва да се отбележи, че в структурно отношение особено ключово се оказва не толкова фирменото кредитиране, което осигурява около една трета от банковото финансиране на сек-

тора, отколкото отпускането на банкови кредити за закупуване на жилища от граждани. Тази констатация налага, в последващия анализ да се отдели особено внимание на ипотечното банково кредитиране на гражданите като основен генератор на парични потоци към строителния бранш.

Въпреки че според експерти през последните години се наблюдава трайна тенденция за увеличаване дела на реализираните сделки за придобиване на жилищен имот чрез собствени средства и намаляване на процента на финансиране на покупката с банков кредит (с около 20% до нива от около 70%), банковото финансиране си остава един от най-сигурните източници за придобиване на жилищен имот.

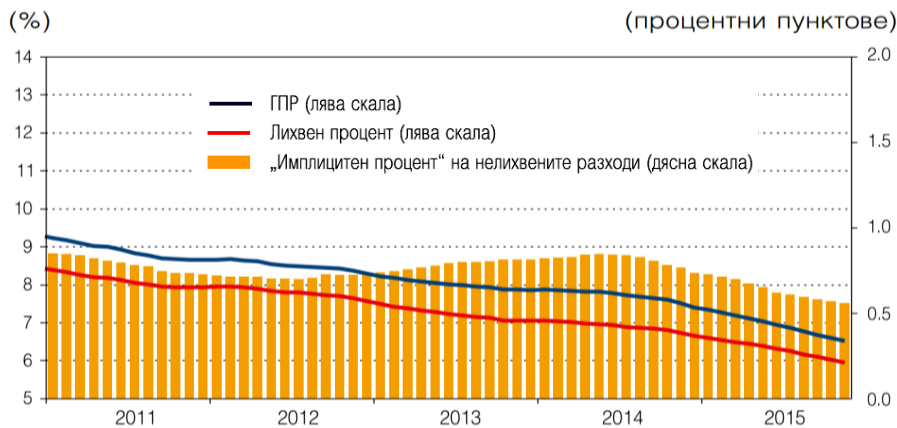
След наблюдаваната известна стабилизация на търсенето на жилищни кредити през 2010 година през следващите години темпът на нарастване на този тип кредити трайно бележи тенденция на намаляване, като данните от 2015 година показват значителни темпове на намаляване (вж. фиг. 4). Тази негативна тенденция може да бъде обяснена както с консервативната кредитна политика на търговските банки, така и с нежеланието на домакинствата да натрупват нови задължения в условията на несигурна икономическа среда (БНБ f, 2015, с. 30). Тук е мястото да се отбележи, че въпреки свиването на обема на отпуснатите кредити тенденцията при новите жилищни кредити към домакинствата се характеризира с трайна устойчивост за последните 5 години, като през 2015 г. даже се отчита и минимален растеж (БНБ f, 2015, с. 31). Новоотпуснатите жилищни кредити формират и почти 28% от общия обем на отпуснатите кредити към домакинствата, а средните им месечни нива варират около 100 млн. лв. (БНБ f, 2015, с. 31).



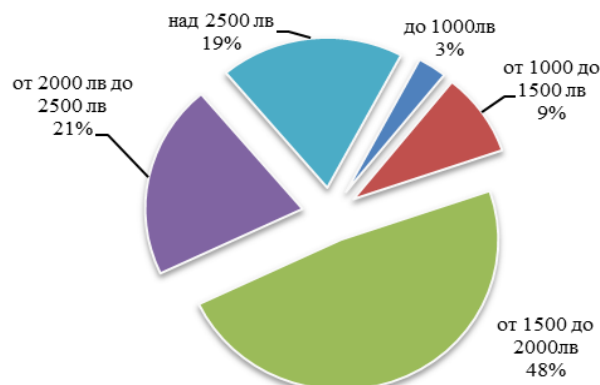
Фигура 4. Годишен растеж на кредита за домакинства и принос по видове кредит (в процентни пунктове, 2011-2015) (БНБ f, 2015, с. 31)

От началото на 2011 година у нас се наблюдава и трайна тенденция за намаляване на лихвите по новодоговорени жилищни кредити, като към 2015 година те са съответно на нива около 6% (със спад около една трета спрямо нивата от 2011 година), а годишният процент на разходите е около 6,5% (с аналогичен спад спрямо нивата от 2011 година) (БНБ f, 2015, с. 35).

По данни на КредитЦентър средният размер на новоотпуснатите жилищни кредити през 2014 година е 34 534 евро, като над 80% от всички нови кредити са в лева (КредитЦентър, 2015, с. 2). Най-търсени кредити са в диапазона 10–30 хил. евро (48%), следвани от тези до 50 хил. евро (27%) и до 70 хил. евро (13%), докато останалите видове (под 10 хил. и над 70 хил. евро) представляват 12% от общия обем отпуснати кредити (КредитЦентър, 2015, с. 3).



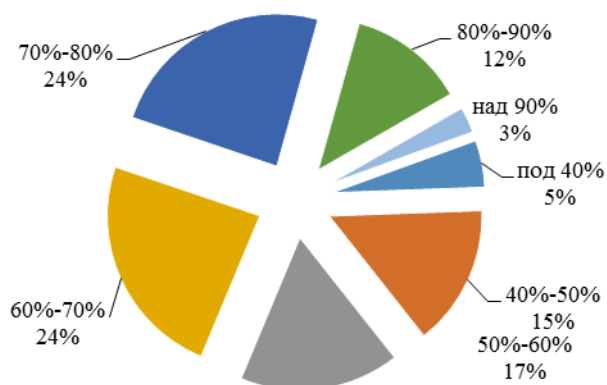
Фигура 5. Лихвени разходи по жилищни кредити за домакинства (2011–2015) (БНБ f, 2015, с. 35)



Фигура 6. Месечен доход на кредитополучателите на жилищни кредити (2014) (КредитЦентър, 2015, с. 3)

Въпреки че повечето банки предлагат жилищни кредити със срок на погасяване до 35 години, основната част от кредитополучателите (77%) предпочитат да погасяват своите задължения за период между 16 и 25 години, а кредити със срок под 10 години (1,5%) и над 30 години (1,9%) са по-скоро изключение от правилото (КредитЦентър, 2015, с. 3). Ако съчетаем това с възрастовата структура на кредитополучателите (47% на възраст между 26 и 35 години, 34% – между 36 и 45 години), можем да заключим, че те предпочитат да погасяват задълженията си към банките в своя активен период преди приближаване на пенсионната им възраст (КредитЦентър, 2015, с. 2).

Направеното от автора проучване през септември 2014 година на кредитите за покупка или строителство на жилище, които се предлагат от българските банки (по информация от техните уебсайтове), показва, че е налице голямо разнообразие както по вида на начисляваната лихва, така и по начина на погасяване и по приемано обезпечение⁴.



Фигура 7. Процент на външно финансиране при покупка на жилище (2014) (КредитЦентър, 2015, с. 3)

От 28-те лицензирани банки и клонове на чужди банки у нас 20 предлагат кредити за закупуване и/или строеж на жилище,⁵ а общият брой на предлаганите кредитни продукти е 38. Максималният срок, за който

⁴ Изследването е извършено през м. септември 2014 г. и обхваща всички действащи към момента банки, вкл. и поставени под особен надзор. Информацията е набирана чрез обследване на фирмените уебсайтове на банките и публикуваната в тях публична информация. Резултатите от изследването са публикувани в Узун (2015).

⁵ Банките, които не предлагат подобен тип кредит, са: Българска банка за развитие АД, Ти Би Ай Банк ЕАД, Корпоративна търговска банка АД (под особен надзор), Тексим Банк АД, ИНГ Банк Н.В. – клон София, БНП Париба С.А. – клон София, Ситибанк Европа АД – клон България, и Ишбанк АГ – клон София.

може да бъде получен подобен кредит, е в диапазона 30–35 години, като много често банките поставят и допълнителното изискване, кредитополучателят да не навършва пенсионна възраст в срока на погасяване на кредита. Това пряко кореспондира с посочените по-горе данни за средния срок на жилищните кредити у нас. По отношение на валутните условия банките у нас отпускат жилищни кредити в предпочитаната от клиента валута, като единствено отделни банки предпочитат, отпуснатите от тях кредити да са в определен вид валута.

Промените в Закона за потребителския кредит от 23 юли 2014 година накараха много банки да преразгледат условията си по отпусканите жилищни кредити, и в частност максимално допустимия размер на финансиране на сделката, в зависимост от това, дали кредитополучателят поема пълна или ограничена отговорност по своите задължения (вж. табл. 4). Следва да се отбележи, че за 3-те месеца, след влизането в сила на промените, към момента на извършване на проучването, част от банките все още не бяха актуализирали наличната във фирмените им уебсайтове информация за жилищните кредити по отношение различния тип отговорност, а при 58% от предлаганите кредитни продукти у нас липсва ясна и точна информация в това отношение.

Таблица 4

Официална информация в уебсайтовете на търговските банки за максималния процент на банково финансиране по предлагани жилищни кредити в България (брой кредитни продукти, вид строителство, вид отговорност, 1.10.2014)

Отговорност	Монолитно строителство	Панелно строителство	Други жилищни сгради	Нежилично строителство	Не е посочен видът имот
Пълна	до 85% – 1 до 80% – 5	до 85% – 1 до 75% – 1 до 60% – 1 до 50% – 3	до 70% – 3 до 50% – 1	до 60% – 1	до 90% – 1 до 85% – 4 до 80% – 1 до 70% – 1
Ограничена	до 70% – 1 до 60% – 1 до 55% – 1 до 50% – 1	до 50% – 3 до 40% – 1	до 50% – 2	до 30% – 1	до 85% – 3 до 80% – 1 до 70% – 3 до 60% – 1 до 50% – 1
Не е посочена	до 80% – 4 до 75% – 2	до 70% – 2 до 50% – 2			до 100% – 2 до 95% – 1 до 90% – 3 до 85% – 4 не е посочено – 9

Що се отнася до лихвените условия по жилищните кредити, тук анализът и обобщаването на данните са изключително затруднени, тъй като банките не представят еднотипно този вид информация: част от тях коректно посочват начина на формиране на променливия лихвен процент, докато други посочват единствено, че той се формира чрез надбавка над SOFIBOR/EUROBOR, без да уточняват нейния размер. Поради тази причина, и с известна степен на условност, проучването показва, че в преобладаващия си дял (69%) лихвените проценти по този тип продукти варират в диапазона 6,0 – 6,7% и са от типа плаващ лихвен процент (60%), или в комбинация с фиксиран лихвен процент за определен първоначален период (40%). По отношение на лихвените условия по кредитите, в зависимост от типа отговорност на кредитополучателя, се наблюдава утежняване средно с 1% на общата лихвена тежест по кредитите с ограничена отговорност.

Проучването показва още една особеност на анонсираната от банките информация, а именно по отношение на годишния процент на разходите. Въпреки че законодателят ясно е регламентирал, че ГПР следва да отразява всички плащания, свързани с даден кредит, масова практика е, банките да не предоставят подобна информация на техните сайтове или в случаите, когато такава е налична, тя е манипулирана чрез изключването на определени компоненти от нея (най-често разходите за застраховки). Това прави обективно невъзможно, в настоящия анализ да бъде представена коректна информация, въз основа на която да бъдат сравнени отделните кредитни продукти, предлагани от банките у нас.

С част от настъпилите промени в чл. 32 на Закона за потребителския кредит за банките отпадна възможността да налагат такси за предсрочно погасяване на кредити до 75 000 евро, извън случаите на предсрочно погасяване през първите 12 месеца след отпускането на кредита, както и в периода на начисляване на фиксиран лихвен процент по кредита. Това доведе до повишаване броя на хибридните кредитни продукти, включващи периоди с олихвяване с фиксиран и променлив лихвен процент (при някои банки – до 10 години от периода на кредита), като по този начин банките мълчаливо запазиха възможността за начисляване на подобна такса.

Както се вижда и от Фигура 8, в 25% от анализиранияте кредитни продукти банките все още са запазили опция за начисляване на такси за предсрочно погасяване на кредита. В повечето случаи тя се начислява при погасяване в рамките на първата година, в случаите, когато кредитополучателят не може да докаже произхода на използваните за погасяване средства, както и в случаите на рефинансиране от друга банка. В нито един от сайтовете на изследваните банки не бе открит текст, който уведомява потенциалните клиенти, че дължат такса за предсрочно погасяване на кредита в периода, в който по него се начислява фиксиран лихвен процент.



Фигура 8. Такси и комисиони по жилищни кредити, предлагани от банките у нас (към 1.10.2014)

Другите, най-често начислявани от банките, явни такси са свързани с разглеждане и одобрение на искането за кредит (55%), оценка на ипотекирания имот (34%), изготвяне на правно становище и/или учредяване на ипотека върху обезпечението (34%), оценка на кредитния риск (21%), ангажимент (21%), анализ на обезпечението (13%), предоговаряне (13%), усвояване (8%) и управление на кредита (8%). Наред с това повечето кредити се утежняват от множество скрити такси, свързани с ползването на различни банкови продукти (вж. фиг. 9), както и с изискване за сключване на застраховки „Живот” и „Имот” в избрана от банката компания и по посочени от нея параметри.



Фигура 9. Допълнителни условия и бонуси по жилищни кредити, предлагани от банките у нас (към 1.10.2014)

Масово срещана практика в българските банки е и налагането на определени задължителни условия за отпускане на жилищни кредити (фиг. 9). Най-често те включват застраховка на ипотекирания имот (39%), превод на работна заплата (37%), застраховка „Живот“ на кредитополучателя (24%), ползване на определени банкови продукти и услуги (21%), както и ползване на банкова кредитна карта (16%). В определени случаи част от банките прилагат по-гъвкав подход за стимулиране на своите крос-продажби, като обвързват облекчаване на лихвените условия по жилищния кредит (26%) с ползването на други техни продукти и услуги.

В условията на повишена конкуренция все повече банки започват да предлагат и определени бонуси за своите клиенти. Най-често те са свързани с възможността за ползване на определени гратисни периоди (42%) при обслужването на отпуснатите кредити, или дори, макар и все още инцидентно, връщане на част от лихвените плащания при коректно обслужване на кредита (5%). Това до голяма степен може да се разглежда като опция за избягване влошаването на кредитния портфейл на самите банки (в случай на епизодични проблеми при обслужването на кредита), отколкото като истинска заинтересуваност за техните клиенти. Аналогични са движещите мотиви и при банките, които предлагат на своите клиенти безплатни застраховки „Живот“ и „Имот“ (11%) за кредитополучателите.

Макар и силно засегнат от световната финансова криза и срива на цените на недвижимите жилищни имоти, сектор „Строителство“ започва постепенно да се възстановява. Съществена роля за това, наред с подобряване на икономическата ситуация, оказва и банковото кредитиране както към самите строителни фирми, така и към домакинствата за придобиване на ново жилище. Въпреки че през последните години банките отчитат относително по-предпазливо поведение, както на самите тях, така и на техните клиенти по отношение на нови кредити, нивата на жилищното кредитиране у нас запазват относителна устойчивост, формирайки 1/3 от общия кредитен портфейл на банките. Наблюдава се и промяна в профила на кредитополучателите, които в доминантната си част са в икономически активна възраст, с относително високи месечни доходи, търсещи големи и качествени имоти и предпочитат да покрият задълженията си към банките за не повече от 25 години.

Последните промени в Закона за потребителския кредит предизвикаха известно раздвижване на кредитния пазар, като накараха банките да диференцират своите продукти. Тази промяна доведе най-вече до намаляване процента на банково финансиране и утежняване на лихвените условия при кредитите с ограничена имуществена отговорност на получателите им. Отпадането на таксата за предсрочно погасяване на кредитите до 75 000 евро предизвика увеличаване дела на кредитите с по-дълъг период с фиксиран лихвен процент, като по този начин банките, макар и неявно, запазиха тази такса.

Проучването на пазара на жилищни кредити у нас показва, че банките продължават да начисляват множество и различни такси, като все по-често задължават клиентите си да се обвържат и с други техни продукти и/или услуги или на свързани с тях компании. Особено притеснително е, че все повече банки не предоставят ясна и точна информация за лихвените си условия, вкл. и заобикаляйки методиката за изчисляване на годишния процент на разходите по кредитите. Всичко това налага, БНБ, в качеството си на регулатор, да предприеме по-радикални мерки за защита интересите на банковите клиенти.

4. Предизвикателства и проблеми пред финансирането на фирмите, работещи в областта на жилищното строителство

За целите на обследване и установяване на състоянието, проблемите и предизвикателствата пред финансирането на жилищното строителство у нас бе извършено интернет анкетно проучване на фирмите, работещи в областта на жилищното строителство. Изследването е направено в рамките на Проект 1/2016 г. „Предизвикателства пред банковото финансиране на жилищното строителство” с ръководител проф. д-р Б. Божинов и с участието на докт. Н. Узун, финансиран с държавна субсидия по Наредба 3 от 27.11.2015 г. за условията и реда за планирането, разпределението и разходването на средствата от държавния бюджет за финансиране на присъщата на държавните висши училища научна или художественотворческа дейност чрез Института за научни изследвания към Стопанска академия „Д. А. Ценов”, Свищов.

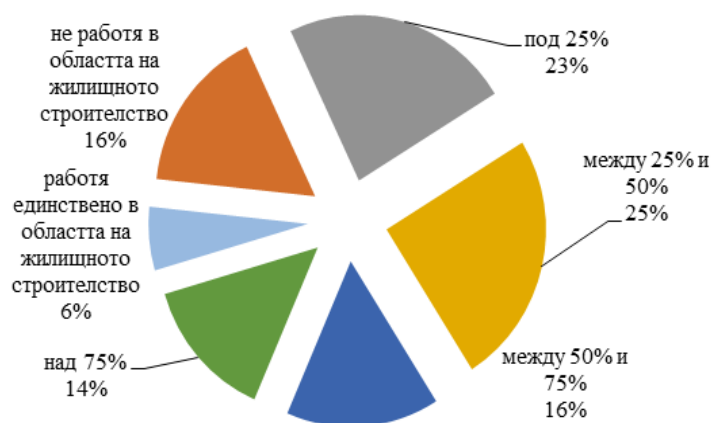
Проведеното проучване допълва и надгражда съществуващо емпирично социологическо изследване „Състояние и проблеми на строителните организации в България и ролята на Камарата на строителите в България при решаването на тези проблеми”, възложено от Камарата на строителите в България и осъществено от Института за регионални изследвания на Висшето училище по агробизнес и развитие на регионите. За разлика от визираното изследване, което обхваща всички членове на Камарата на строителите в България, независимо от тяхната специализация, представеното в студията изследване обхваща единствено строителните фирми, декларирали дейност, свързана със строежи по раздел 1.1. от първа до пета категория съгласно чл. 5, ал. 4 от ПРВВЦПРС, която включва и жилищното строителство. Освен това извършеното анкетно проучване включва обширен набор от въпроси, акцентиращи върху проблемите, свързани с финансирането на жилищното строителство у нас. Анкетното проучване бе проведено април 2016 г. чрез разпращане на покана за участие към респондентите чрез електронна поща. Самата анкетна карта е разработена с инструментариума на Google Forms и е достъпна на адрес

https://docs.google.com/forms/d/1nTZK41s6hFa1_LOI_cwmziYnQpkVEbNo7UB5YaiKbiso/viewform. Резултатите са обработени и представени с инструментариума на MS Excel 2016.



Фигура 10. Териториално разпределение на изследваните фирми

От 3898 фирми от регистъра на Камарата на строителите в България към 1 април 2016 г., като работещи в областта на високото строителство, което включва и жилищното, 3191 фирми имаха валидна електронна поща, което позволява обхващането на над 15% от всички действащи строителни фирми у нас (според НСИ (НСИ а, 2016) към края на 2014 г. у нас функционират 18 908 строителни фирми).



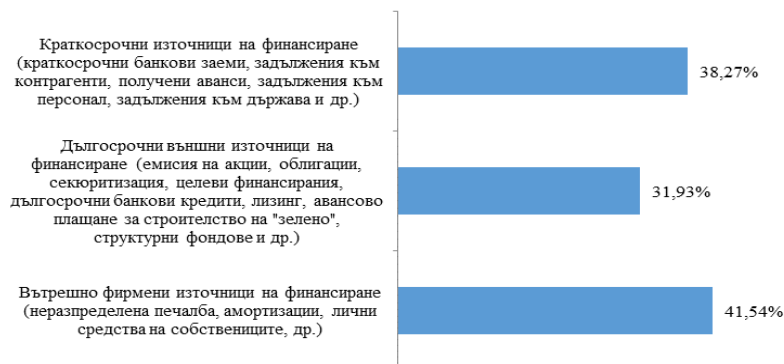
Фигура 11. Дял на жилищното строителство в общата дейност на изследваните фирми

Към 15 април 2016 г. участие в анкетата бяха взели 130 фирми, което представлява 4,07% от анкетираните. Както е видно от Фигура 10, при проучването бе постигната висока степен на съответствие между фактическото разпространение на строителни фирми в областта на жилищното строителство и тези, които реално участваха в самото проучване, което от своя страна позволява да претендира за наличие на териториална представителност. Наред с това проучването показва и изключително висока концентрация на строителните фирми в големите градове – 78% (51% – областен град и 27% – столица), като едва 22% са ситуирани в малки населени места (20% малък град и 2% село).

Преобладаващата част от отговорилите са фирми, които са на строителния пазар от над 15 години (51%), а по-отношение на заетостта преобладават предимно малки фирми с персонал до 50 човека (49%). Що се отнася до специализацията им в областта на жилищното строителство (вж. фиг. 11), то при 36% от анкетираните фирми жилищното строителство заема над 50% от тяхната бизнес дейност, при 25 % – тя формира между 25% и 50% от дейността им и едва 16% от анкетираните не работят в областта на жилищното строителство.

Появата на фирми, чиято бизнес дейност не включва жилищно строителство, е обусловена от факта, че се оказва невъзможно да се получи информация за фирмите в България, които работят единствено в областта на жилищното строителство. Поради тази причина при провеждане на анкетното проучване бе използван регистърът на Камарата на строителите в България, в частта му „Фирми от група 1: строежи от високото строителство, прилежащата му инфраструктура, електронни съобщителни мрежи и съоръжения съгласно чл. 5, ал. 1, т. 1 от ПРВВЦПРС, извършващи строежи от първа до пета категория”. Тук е мястото да се отбележи, че част от фирмите бяха изключително коректни и върнаха отговор по електронна поща с извинение и отказ за участие в анкетата, поради факта, че са специализирали в друга област на строителството и не желаят да изкривяват резултатите от анкетното проучване.

Що се отнася до мобилизирането на външни за фирмата финансови ресурси, в областта на краткосрочното финансиране от особено значение са получените аванси (40%) и краткосрочното банково кредитиране (35%). Същевременно водещи източници за дългосрочно финансиране на дейността на строителните фирми (вж. фиг. 13) са дългосрочните банкови кредити (37%), авансовото плащане от клиенти за строителство „на зелено” (36%) и целево финансиране (35% – финансиране от европейски и други външни фондове и 26% – финансиране от бюджета). Тези резултати потвърждават и изложената хипотеза, че дългосрочното банково финансиране на гражданите за покупка и строителство на имоти, посредством механизма „авансово заплащане „на зелено””, е съществен източник за финансиране на дейността и инвестиционните проекти на българските строителни фирми в областта на жилищното строителство.



Фигура 12. Структура на основните категории източници на финансиране при жилищното строителство в България

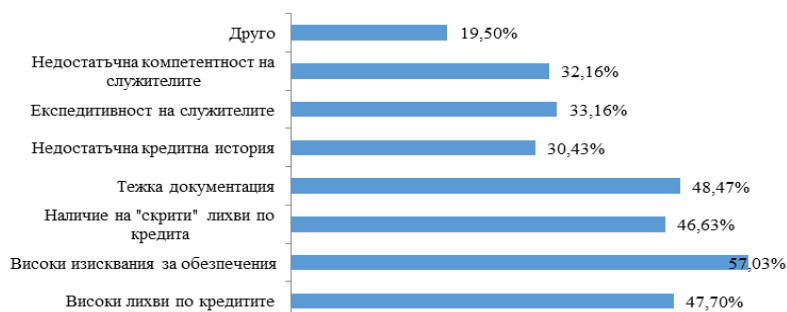


Фигура 13. Оценка на приложимостта на различните източници за дългосрочно външно финансиране в цялостния процес на финансиране на строителството на жилищни сгради



Фигура 14. Оценка на приложимостта на различните банкови инструменти за финансиране в цялостния процес на финансиране на строителството на жилищни сгради

Както бе логично и да се очаква, анкетното проучване потвърди водещата роля на банковото финансиране в строителството, независимо дали под формата на пряко краткосрочно или дългосрочно кредитиране на фирмите, или индиректно – чрез кредитиране на гражданите за покупка и строеж на жилища. Сред предпочитаните способи за банковото финансиране (вж. фиг. 14) се открояват ипотечните (45%), инвестиционните (41%), оборотните (39%) и специалните (36%) кредити, както и индиректното финансиране чрез банковото финансиране на клиенти за покупки на жилища „на зелено” (38%).



Фигура 15. Основни проблеми при получаване на банковото финансиране за жилищното строителство у нас

По отношение на достъпа до банковото финансиране анкетираните фирми считат, че е налице по-скоро известно затруднение (45%), отколкото наличие на облекчен достъп (15%) до кредитни ресурси. Това до голяма степен се дължи както на консервативната политика на банките през последните години, така и на значителния брой лоши кредити, свързани със строителния сектор, в годините след Световната финансова криза. Най-честите проблеми, с които се срещат фирмите при взаимоотношенията си с банките, са свързани с високи изисквания за обезпечения (57%), тежка документация (48%), високи лихви по кредитите (48%), както и наличието на „скрити лихви” (47%). При всеки трети случай фирмите са се сблъскали и с проблеми с персонала на банката (недостатъчна експедитивност (33%) и компетентност (33%)), или с проблеми, породени от недостатъчна или лоша кредитна история на строителната фирма (30%).

Заклучение

Жилищното строителство в България се оказва един от най-засегнатите отрасли на икономиката ни в резултат на световните и регионалните икономически проблеми през последното десетилетие. Дразтичното сви-

ване в търсенето на готова жилищна продукция доведе до значителна редукция както на приноса на този сегмент от строителството в цялостния принос на отрасъла в brutния вътрешен продукт на страната, така и до намаляване на осигуряваната от него заетост в резултат фалита на значителен брой строителни фирми. Успоредно с това слабото развитие на фондовите пазари у нас, съчетано с проблемите в банковата сфера, и нарастващите нива на междуфирмена задлъжнялост, поставят финансовите мениджъри на строителните фирми пред нелеката задача, не само да управляват ефективно наличните капитали, но и да мобилизират разнообразни външни източници на финансови ресурси с цел максимално изгодно финансиране на новите инвестиционни проекти на строителните фирми.

На база извършените анализи, обобщения и критични оценки основните по-важни резултати, до които се достига в настоящото изследване, могат да бъдат формулирани, както следва:

Първо, финансовото управление на инвестиционния процес в жилищното строителство е от изключителна важност за успеха на конкретния инвестиционен проект и е свързано с осигуряване на финансов ресурс за извършване на специализирани дейности и работи. Основното предизвикателство пред финансовия мениджмънт на строителната фирма е да формира подходящ микс от източници на финансиране, който позволява синхронизиране на паричните потоци с текущите дейности и фази на инвестиционния проект и неговото плавно и безпроблемно реализиране.

Второ, негативното въздействие на световната финансова криза върху строителния сектор у нас започва осезаемо да се усеща от края на 2009 година, когато към 2014 година над 20% от действащите строителни фирми преустановяват дейността си, а секторът генерира едва 10% от общата строителна продукция у нас. Наред с обективните фактори като липса на платежоспособно търсене на строителна продукция, водещо до нестабилен строителен пазар, проблеми с достъпа до финансиране, анкетиранияте посочват, че значителна част от проблемите в сектора се крият в самите тях, а именно високият дял на сивия сектор в строителството, нелоялната конкуренция и некоректни бизнес взаимоотношения между фирмите в бранша.

Трето, въпреки че не е сред водещите проблеми в сектора, всяка трета строителна фирма има проблеми с ефективното управление на източниците си на финансиране. Това се дължи както на различни форми на междуфирмена задлъжнялост (48%), така и на липса на свободни парични средства в самата фирма (37%), невъзможност за привличане на авансови плащания от възложителя (37%) и затруднен достъп до банково финансиране (30%). Констатирано бе, че българските строителни фирми не разчитат на финансовите пазари като дългосрочен източник на финансиране.

От ключово значение при мобилизирането на вътрешнофирмените източници на финансиране са личните средства на собствениците (37%) и неразпределената печалба (35%), докато важни за фирмата външни крат-

краткосрочни източници на финансови ресурси са получените аванси (40%) и краткосрочното банково кредитиране (35%). Същевременно водещи източници за дългосрочно финансиране са дългосрочните банкови кредити (37%), авансовото плащане от клиенти за строителство „на зелено“ (36%) и целевото финансиране (35% от бюджета). Тези резултати потвърждават и изложената хипотеза, че дългосрочното банково финансиране на гражданите за покупка и строителство на имоти, посредством механизма „авансово заплащане „на зелено““, е съществен източник за финансиране на дейността и инвестиционните проекти на българските строителни фирми в областта на жилищното строителство.

Четвърто, в изследването се доказва, че ключова роля в източниците на външно банково финансиране на строителните фирми заема не толкова прякото фирмено кредитиране, отколкото индиректното финансиране на сектора чрез банкови кредити за закупуване на жилища от граждани. Направеното през септември 2014 година интернет проучване на предлаганите от българските банки кредити за покупка или строителство на жилище показва наличие на голямо разнообразие както по вида на начисляваната лихва, така и по начина на погасяване, и по приемано обезпечение. В резултат на промените в Закона за потребителския кредит много банки промениха условията си по отпусканите жилищни кредити, и в частност, максимално допустимия размер на финансиране на сделката, в зависимост от това, дали кредитополучателят поема пълна или ограничена отговорност по своите задължения. Чрез предлагане на нови хибридни кредитни продукти, включващи периоди с олихвяване с фиксиран и променлив лихвен процент, банките запазват възможността си за начисляване на такса за предсрочно погасяване или рефинансиране. Въпреки констатираната трайна тенденция за намаляване на лихвите по новодоговорени жилищни кредити за граждани след 2011 година, бе установено, че темпът на нарастване на този тип кредити трайно бележи тенденция на намаляване, което основно се дължи както на консервативната кредитна политика на търговските банки, така и на нежеланието на домакинствата да натрупват нови задължения в условията на несигурна икономическа среда.

Използвани източници

- Адамов, В., Захариев, В. & Проданов, С. (2003). Бюджетно управление на фирмата. В. Търново: Абагар.
- Барабановская, Ю. и др. (2003). Экономика строительства. Часть 1. АСВ-СПб ГАСУ: Москва-Санкт-Петербург.
- БНБ. (2007-2014). Годишен отчет. София.
- БНБ. (2011). Годишен отчет. София.
- БНБ. (2012). Годишен отчет. София.
- БНБ. (2011). Икономически преглед. бр. 4. София.

- БНБ. (2014). Икономически преглед. бр. 2. София.
- БНБ. (2015). Икономически преглед. бр. 4. София.
- Божинова, К. (2012) Анализ на жилищното ипотечно кредитиране у нас в условията на глобална финансова криза (2007-2011). Доклад, представен на Международната научна конференция „Тенденции и предизвикателства в развитието на икономиката“. Варна: Издателство „Наука и икономика“.
- Генов, Г., & Илиев., П. (2001). Финанси на строителното предприятие. Варна: Университетско издателство Икономически университет – Варна.
- Димитров, С. (2009). Строителството като обект на управление. Взето на (27.03.2016) от http://hostbg.biz/spasdimitrov/wp-content/uploads/2009/11/08_Building_sector_09_11_01.pdf
- Желев, И. (2009). Управление на инвестиционния процес. Варна: Издателство „Наука и икономика“ Икономически университет – Варна.
- Илиева, В. (2014). Жилищното кредитиране през 2014 г. – раздвижване, но леко. *Капитал Daily*, 44. Взето на (27.03.2016) от http://www.capital.bg/biznes/finans/2014/03/04/2254607_jilishtnoto_kreditirane_prez_2014_g_-_razdvijvane_no/.
- Камера на строителите в България и Институт за регионални изследвания към Висшето училище по агробизнес и развитие на регионите. (2014). Състояние и проблеми на строителните организации в България и ролята на строителите в България при решаване на тези проблеми. Взето на (01.04.2016) от <http://ksb.bg/images/rezultati.pdf>.
- Камера на строителите в България. Регистър на строителите в България. Взето на (15.04.2016) от <http://register.ksb.bg/>.
- КредитЦентър. (2015). По-ниски лихви, премахнати такси и нови продукти определят пазара на ипотечните кредити през изминалата 2014 година. Съобщение за медиите.
- Лалова, Ц. (1995). Организация на строителството. София.
- Министерство на регионалното развитие и благоустройство (2016). Списък на действащата към 1.1.2015 г. нормативна уредба по регионално развитие, устройство на територията, геодезия, картография и кадастър, проектиране, изпълнение и контрол на строителството. Взето на (27.03.2016) от <http://mrrb.government.bg/?controller=articles&id=400>.
- Министерство на финансите (2013). Икономиката на България през 2012 година. София.
- Миронов, Г., Буркин, С., Шимов, В. & Бабайлов, Н. (2005). Инвестиционно-строителен менаджмент (справочник). Екатеринбург.
- Министерство на строежите и архитектурата (1995). Наредба № 5 от 17 май 1995 г. за правила и норми по териториално и селищно устройство. ДВ 69/1970 (отм.)

- Министерство на регионалното развитие и благоустройството. (2001). Наредба № 5 от 21 май 2001 г. за правила и нормативи за устройство на територията. ДВ 51/2001.
- Наредба № 7 от 2003 г. за правила и нормативи за устройство на отделните видове територии и устройствени зони. ДВ 3/2004 посл. изм. и доп. ДВ 21/2013.
- Нешитной. (2007). Инвестиции. Москва: Издательско-торговая корпорация „Дишков и К”.
- НСИ (2016) Издадени разрешителни за строеж. Взето на (27.03.2016) от <http://www.nsi.bg/bg/content/1335/издени-разрешителни-за-строеж-на-нови-сгради>.
- НСИ (2016). Приходи от дейността на строителните предприятия по вид на строителство. Взето на (27.03.2016) от <http://www.nsi.bg/bg/content/1365/приходи-от-дейността-на-строителните-предприятия-по-вид-на-строителството>.
- НСИ (2016). Сектор F „Строителство”. Взето на (27.03.2016) от <http://www.nsi.bg/bg/content/7675/сектор-f-„строителство”>.
- НСИ (2016). Статистически данни за строителството. Взето на (27.03.2016) от http://www.nsi.bg/sites/default/files/files/data/timeseries/Construction_3_1.2.xls.
- Иванова, М. (2014). Пазарът на имоти у нас затвърждава тенденцията за стабилизиране, Взето на (27.03.2016) от www.investor.bg/bylgariia/451/a/pazaryt-na-imoti-u-nas-zatvyrjdava-tendenciata-za-stabilizirane,175924/.
- Попов, И. (2008). Организация на строителството. Варна: Университетско издателство ВСУ „Черноризец Храбър”.
- Попова, Д. (2014). Растат запитванията за 100% кредитиране за покупка на жилище. Взето на (27.03.2016) от www.imoti.net/investor-bg-%D0%E0%F1%F2%E0%F2-%E7%E0-%EF%E8%F2%E2%E0%ED%E8%FF%F2%E0-%E7%E0-100-%EA-F0%E5%E4%E8%F2%E8%F0%E0%ED%E5-%E7%E0-%EF%EE%EA%F3%EF%EA%E0-%ED%E0-%E6%E8%EB%E8%F9%E5-%CA%F0%E5%E4%E8%F2%E8%F0%E0%ED%E5--nno8339.html
- Степанов, И. (2007). Экономика строительства. Москва: Юрайт.
- Узун, Н. (2015) Банково финансиране на жилищното строителство в България. *Годишен алманах научни изследвания на докторанти*. 7, Свищов: АИ Ценов.
- Фирмени уебсайтове на търговските банки в България
- Хаджиев, С. (1989). Экономика на строителството. Варна: Галактика.
- Чапанов, Б. (2012). Състояние и тенденции в развитието на строителството в Република България. Варна: Издателство „Наука и икономика”, Икономически университет – Варна.