

ВЪЗДЕЙСТВИЕ НА СВЕТОВНАТА ФИНАНСОВА КРИЗА ВЪРХУ ЖИЛИЩНОТО СТРОИТЕЛСТВО В БЪЛГАРИЯ

Докторант Несрин Узун
Катедра „Финанси и кредит“
Стопанска академия „Д. А. Ценов“, Свищов

Резюме: Негативните последици от Световната финансова криза все още се не са напълно преодоляни в световен план и икономиките на отделните държави продължават да прилагат различни мерки за елиминиране на техния ефект. Един от най-засегнатите от кризата отрасли на икономиката се оказва строителството и пряко свързания с него пазар на недвижими имоти. Настоящата статия цели да направи критичен анализ на състоянието и тенденциите в сектор „строителство“, с акцент на жилищното строителство, в периода 2008-2013 година. С цел по-пълното и всеобхватно обследване на проблема, в статията ще бъдат разгледани и състоянието на ипотечния пазар в България и възможностите за банково финансиране на строителните предприятия (чрез пряко финансиране и за реализация на готовата продукция - чрез финансиране на клиентите под формата на жилищни кредити), и тяхната връзка с развитието на строителния сектор у нас.

Ключови думи: строителство, имоти, финанси, банково дело, финансова криза, ипотеки

JEL: G21

IMPACT OF THE GLOBAL FINANCIAL CRISIS ON HOUSING IN BULGARIA

Nesrin Uzun, Ph.D. Student
Finance and Credit Department
Tsenov Academy of Economics, Svishtov, Bulgaria

Abstract: Negative effects of the global financial crisis is still not fully overcome in the world and the economies of individual countries continue to implement various measures to eliminate their effect. One of the most crisis-hit sectors of the economy proved to be construction and directly related to it real estate market. This article aims to make a critical analysis of the status and trends in the "construction", with an emphasis on housing during the 2008-2013 period. In order to thoroughly investigate the problem, the article will consider the state of the mortgage market in Bulgaria and opportunities for bank financing of construction enterprises (through direct funding and realisation of finished products - by financing customers in the form of housing loans) and their relation to the development of the construction sector in the country.

Key words: housing, property, finance, banking, financial crisis, mortgage

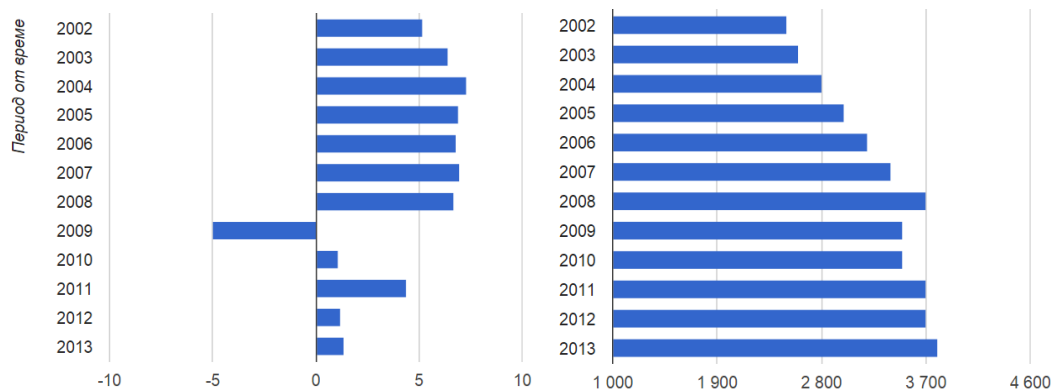
JEL: G21

Въздействие на световната финансова криза върху жилищното строителство в България

Докторант Несрин Узун
Катедра „Финанси и кредит“
Стопанска академия „Д. А. Ценов“, Свищов

Негативните последици от Световната финансова криза все още се не са напълно преодоляни 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.

Въпреки, че България не бе пряко засегната от токсичните активи и проблемите в банковия сектор, влошаването на общата икономическа ситуация в света оказва негативни влияние и върху нашата икономика. Този ефект най-силно бе усетен през 2009 година, когато съвкупното му въздействие доведе до негативен прираст на Брутния вътрешен продукт от 5% (фиг. 1). До голяма степен, този срив бе породен не толкова от обективни икономически фактори, колкото от негативните психологически и инвестиционни нагласи, свързани с влошаването на икономическата ситуация в Европейския съюз и проблемите в банковия сектор на Ирландия, Испания, Португалия и Италия. Разбира се, тук трябва да отчетем и ролята на свитото банково финансиране в България, в резултат както на възприетата по-консервативна кредитна политика на търговските банки, така и намаляването на притока на парични потоци от компаниите-майки.



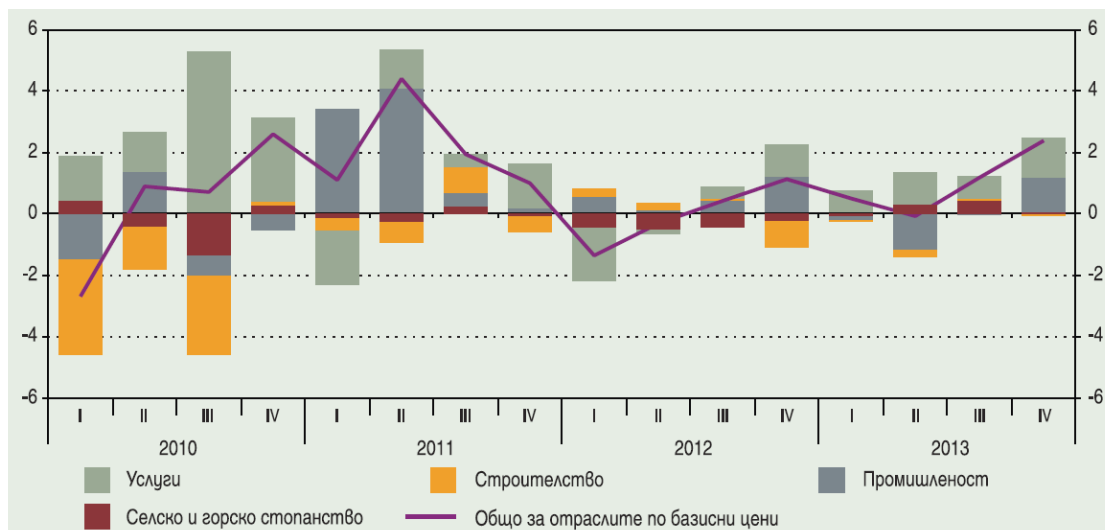
Фиг. 1. Темп на прираст на БВП и Реален БВП на глава от населението (2002-2013)¹

Последвалото съживяване през следващите две години бе охладено от гръцката дългова криза, която само за няколко месеца прерасна в Европейска дългова криза. Несигурността за потенциала и възможността на Европейския съюз да се справи с проблем от такъв мащаб, както и дискутираният вариант за

¹ Източник: НСИ, <http://www.nsi.bg/bg/content/11472/реален-бвп-на-човек-от-населението-и-темп-на-прираст> (Данни към 04.09.2014, последен достъп 05.09.2014)

изваждане на Гърция от Еврозоната, допълнително накараха икономическите агенти да бъдат особено консервативни в инвестиционните си намерения и проекти и да ги отложат за бъдещ период, а свободните финансови средства да пренасочат под формата на ликвидни спестявания (предимно банкови депозити). Всичко това логично доведе до забавяне на ръста на европейските икономики, включително и на българската.

Един от най-засегнатите от кризата отрасли на икономиката се оказва строителството и пряко свързания с него пазар на недвижими имоти. Въпреки видимия бум на жилищното строителство през 2007-8 година, статистическите данни показват, че в периода 2006-2008 година неговият среден принос в нарастването на БВП е около 1% (с изключение на второто и третото тримесечие на 2007², което съответства на посочения по-горе бум.



Фиг. 2. Изменение на брутната добавена стойност в реално изражение и приноси по отрасли (%), процентни пунктове спрямо съответното тримесечие на предходната година, сезонно неизгладени данни)³

Интересно е да се отбележи, че негативното въздействие на Световната финансова криза започва да се усеща в сектора едва към средата на 2009 година, като дори за периода 2008 година до първото тримесечие на 2009 година, дела на строителството в прираста на БВП на страната се увеличава до около 2%, което е почти двойно спрямо предкризисния период 2006-2008 година. Като причина за това може да се посочи както времеви лаг, необходим за пренасяне на финансовите смущения към българската икономика, така и финализирането на стартирания в предходните години строителни проекти.

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%.⁴ Едва към края на 2010 година започва известна стабилизация в сектора (на годишна база), като същевременно се отчита силно изразена сезонност в строителната

² БНБ. Годишен отчет 2011, 2012, стр. 21

³ БНБ. Годишен отчет 2008, 2009, стр. 19

⁴ БНБ. Годишен отчет 2011, 2012, стр. 21

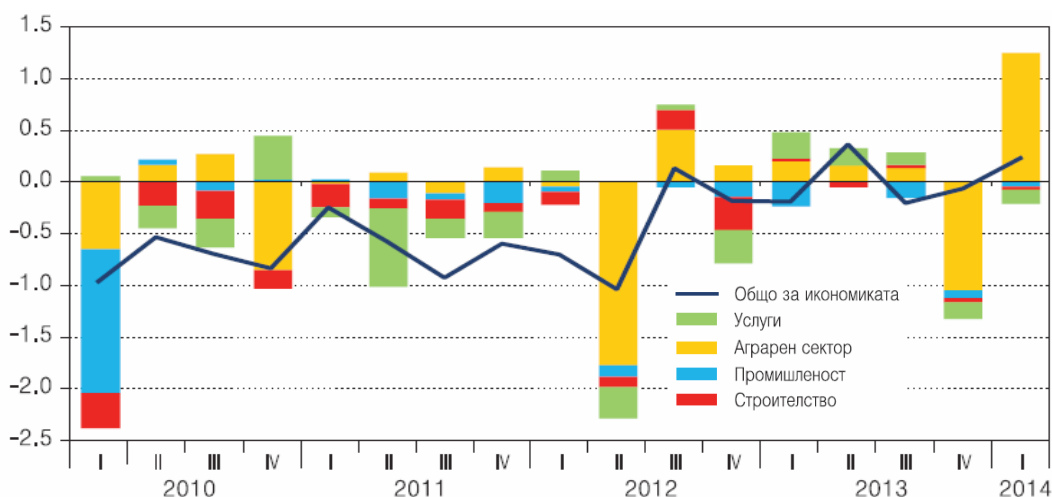
продукция в приноса на сектора в БВП (положителен прираст през лятото и свиване на отрасъла през останалите сезони).

Таблица 1

Икономически показатели за сектор строителство (2008-13)⁵

Наименование	2008	2009	2010	2011	2012	2013 (предв. данни)
Брой предприятия - бр.	21 493	23 606	21 164	19 543	19 068	18 700
Оборот - млн. лв.	20 220	19 190	13 667	13 690	14 021	13 164
Произведена продукция - млн. лв.	21 581	19 296	13 250	12 818	12 899	12 462
Разходи за персонала - млн. лв.	1 707	1 785	1 384	1 291	1 268	n.a.
Заети лица - бр.	259 589	237 452	182 765	161 500	150 381	n.a.

Посочените изводи се потвърждават и при анализа на самия сектор:⁶ ако в началото на анализирания период броят на строителните предприятия 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 18 700 фирми през 2013 година, или общ спад от 20,8% на действащите фирми в сектора (вж. Таблица 1).



Фиг. 3. Принос за изменението на броя заети (по икономически дейности, 2010-2014, %, процентни пунктове, спрямо предходно тримесечие, сезонно изгладени данни)⁷

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 милиарда лева в началото на анализирания период, към 2013 година секторът отчита намаление до нива от около 13 милиарда лева, или общ спад от 34,9%.

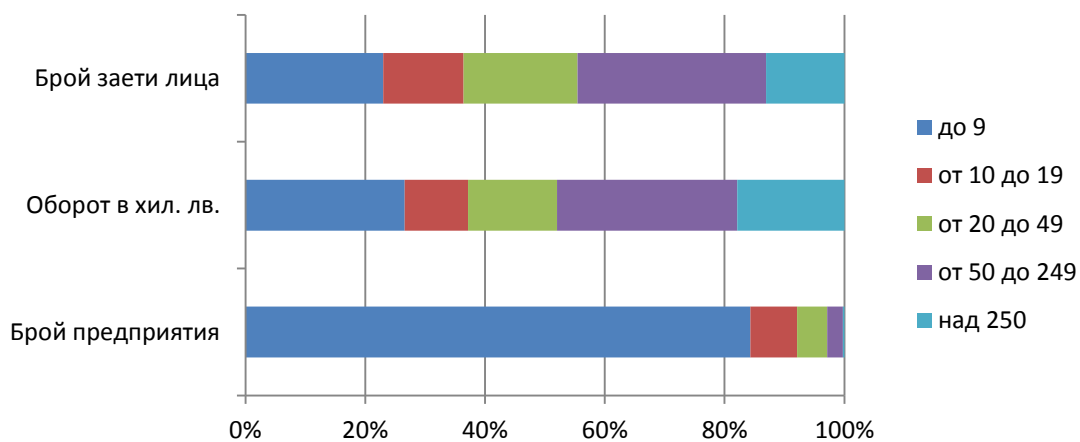
⁵ Източник: НСИ, <http://www.nsi.bg/bg/content/1344/сектор-f-строителство> (Данни към 29.08.2014, последен достъп 05.09.2014)

⁶ 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 настоящия анализ да акцентира върху развитието на сектора след 2008 година.

⁷ Източник: БНБ. Икономически преглед. бр. 2, 2014, стр.58

Значително по-негативни са тенденциите и по отношение на произведената строителна продукция, която от 21,5 милиарда лева към 2008 година спада до 12,4 милиарда лева за 2013 година, или се наблюдава общ спад от 42,2%.

Що се отнася за състоянието на заетите в сектора, тук влиянието на Световната финансова криза и влошената икономическа обстановка в страна се усеща още по-силно. Ако през 2008 година в сектора са ангажирани почти 260 хиляди лица, то през 2012 година техния брой спада на 150 хиляди, или в сектора се наблюдава спад на заетите лица с 42%. Интересно е обаче да се отбележи, че темпа на намаляване на разходите за персонал в строителните фирми е едва 25% (1,7 милиона лева за 2008 година при 1,2 милиона лева за 2012 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.



Фиг. 4. Основни характеристики на строителните предприятия (по брой заети лица, 2012)⁸

Като наблюдавана особеност можем да отбележим, че ролята на малките фирми (с персонал до 50 човека) за развитието на сектора е относително малка. Въпреки, че те представляват 97,13% (2012 година) от броя на фирмите в сектора, в тях са ангажирани само 55,44% от заетите в строителството, а генерирания от тях оборот представлява 52% от общия оборот на сектора. Най-значим принос в сектора имат средните и големите строителни фирми, които въпреки относително ниския си дял от 2,87% от общия брой фирми в сектора (2,64% средни и 0,23% големи предприятия) осигуряват почти 48% от оборота (30,12% / 17,87%) и 44,5% от заетите лица в сектора (31,46% / 17,87%).

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. 3). Ако за първите три области резултатите са очаквани, то повишената активност на строителни фирми от съответните региони може да бъде обяснена с подобряване на икономическата обстановка в

⁸ Източник: НСИ, <http://www.nsi.bg/bg/content/1356/сектор-f-строителство> (Данни към 30.01.2014, последен достъп 05.09.2014)


тях, която респективно повишава търсенето на строителна продукция, чрез ангажирането им с инфраструктурни проекти, реализирани в областта (напр. автомагистрала „Тракия“), както и чрез експанзия на строителните фирми към други обекти на територията на страната (най-често свързано с реализация на обекти, въз основа спечелени обществени поръчки).⁹


Таблица. 3

Разпределение на приходите от дейността на строителните предприятия за ново строителство и подобрения (по области, 2008-2012)¹⁰

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

Легенда:

 Строителни дейности, свързани с ново строителство и подобрения (над средното ниво)

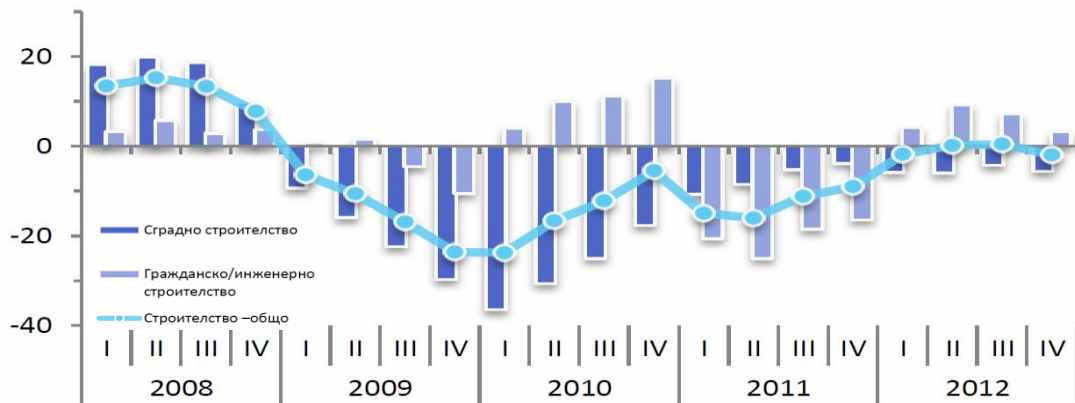
 Строителни дейности, свързани с ново строителство и подобрения (под 80%)

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 пререструктуриране на сектора. Ако през 2008 година съотношението между жилищно строителство, нежилищно строителство и гражданско/инженерно строителство е 32%:32%:36%, то през 2012 година инженерното строителство генерира 61% от общите приходи

⁹ Източник: Министерство на финансите. Икономиката на България през 2012 година. Годишен доклад, дирекция „Икономическа и финансова политика“, 2013, стр. 14

¹⁰ Източник: НСИ, http://www.nsi.bg/sites/default/files/files/data/timeseries/Construction_3_1.2.xls (Данни към 30.01.2014, последен достъп 05.09.2014), Изчисления на автора

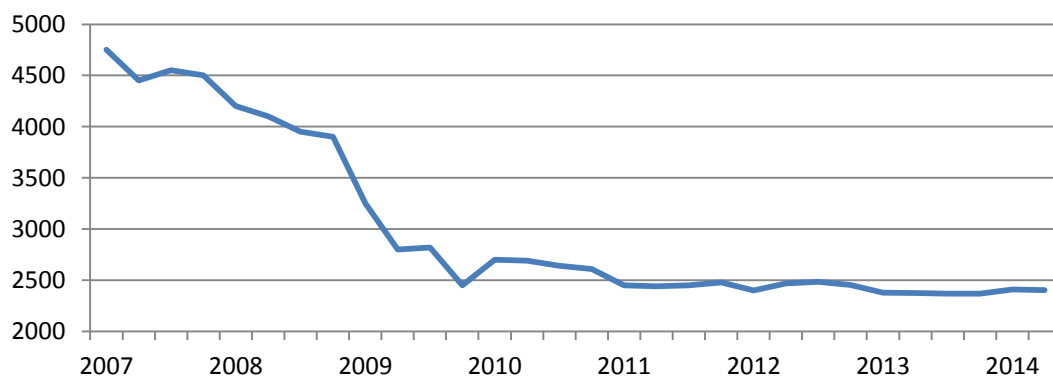
от ново строителство и подобрения в общия обем строително-монтажни работи, а дела на жилищното строителство по този показател е спаднал до 13%.¹¹



Фиг. 5. Динамика на строителната продукция (по видове, 2008-2012)¹²

По данни на Националния статистически институт и Българска народна банка (вж. фиг. 6), броя 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 на дела на жилищното строителство спрямо инженерното.

Що се отнася до жилищното строителство, към второто тримесечие на 2014 година статистиката отчита 1121 броя издадени разрешителни за строеж за жилищни сгради с 3462 броя жилища и обща разгъната застроена площ от 461 241 кв.м. Усреднените данни показват, че строителните фирми се насочват към строеж на малки жилищни сгради, които включват средно с 3 броя жилища, всяко средно с 133 кв.м. разгъната 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.



Фиг. 6. Динамика на издадените разрешителни за строеж на нови сгради (2007-2014)¹³

¹¹ Източник: НСИ, <http://www.nsi.bg/bg/content/1365/приходи-от-дейността-на-строителните-предприятия-по-вид-строителство> (Данни към 30.01.2014, последен достъп 05.09.2014)

¹² Източник: Министерство на финансите. Икономиката на България през 2012 година. Годишен доклад, дирекция „Икономическа и финансова политика“, 2013, стр. 13

Таблица. 4

Издадени разрешителни за строеж и започнато ново строителство на нови жилищни сгради през второто тримесечие на 2014 година¹⁴

Области	Издадени разрешителни за строеж			Започнато ново строителство		
	Брой	Брой жилища	разгъната застроена площ - кв.м	Брой	брой жилища	разгъната застроена площ - кв.м
Общо за страната	1 121	3 462	461 241	812	2 234	318 656
Пловдив	137	407	53 018	86	149	21 607
Бургас	130	480	60 272	197	790	96 117
София (столица)	118	1 100	124 988	49	298	39 056
Варна	99	291	53 662	96	332	53 096
.....						
Търговище	7	12	1 433	5	8	1 129
Враца	5	17	1 886
Видин	3	4	590

Както се вижда и от таблица 4, засилена активност на строителни фирми се наблюдава в областите Пловдив, Бургас, София и Варна, а в дъното на класацията са Търговище, Враца и Видин¹⁵. На национално ниво, регистрираното започнато ново строителство към второто тримесечие на 2014 година обхваща 812 жилищни сгради с 2234 жилища и обща разгъната застроена площ от 318 656 кв.м. (сгради, включващи средно 2,7 жилища, всяко с 143 кв.м. усреднена разгъната застроена площ).

По експертни анализ, през 2013 година жилищните сгради доминират в общия обем започнатите нови сгради, като те са с обща разгъната застроена площ от 763 хил. кв. м. Следвани са от ваканционни имоти (430 хил. кв. м.), промишлени сгради (400 хил. кв. м.), специализирани сгради (226 хил. кв. м.), търговски проекти (197 хил. кв. м.), и хотели (100 хил. кв. м.).¹⁶

Съществена роля за относително по-ниската степен на свиване на строителната продукция в области като Варна и Бургас основно се дължи на засиления строеж на ваканционни имоти по Черноморието през последното десетилетие. По данни на Национален регистър за ново строителство и реконструкции, въпреки, че се забелязва засилен интерес към реализацията на нови проекти за изграждане на ваканционни жилища, като последните са нараснали с около 19% (2013 година спрямо 2012 година) и са за 438 хил. кв. м разгъната застроена площ, то реализираните проекти, измерени чрез тяхната разгъната застроена площ намалява с 25,6% до 429 хил. кв. м.¹⁷

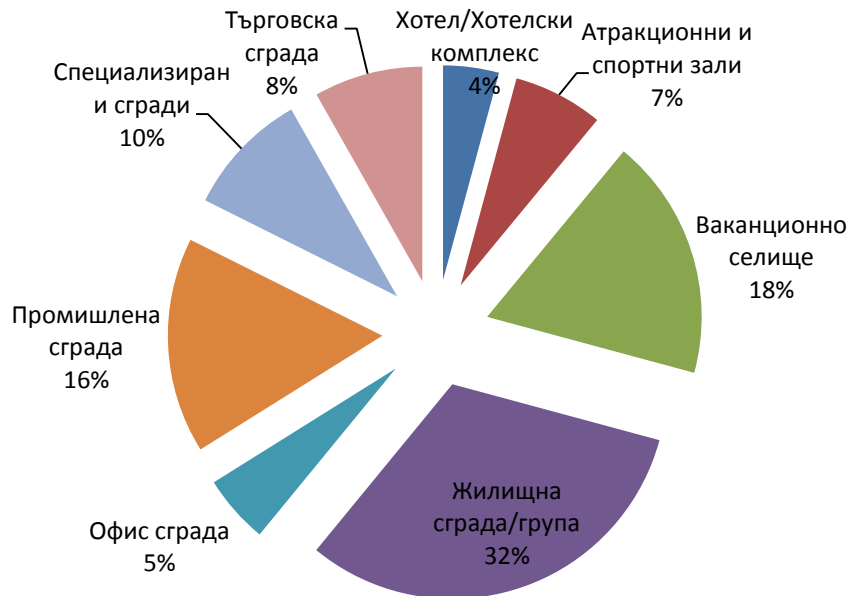
¹³ Източник: БНБ. Икономически преглед. бр. 2, 2014, стр.56, БНБ. Икономически преглед. бр. 4, 2011, стр.52

¹⁴ Източник: НСИ, <http://www.nsi.bg/bg/content/1335/издени-разрешителни-за-строеж-на-нови-сгради> (Данни към 01.08.2014, последен достъп 05.09.2014)

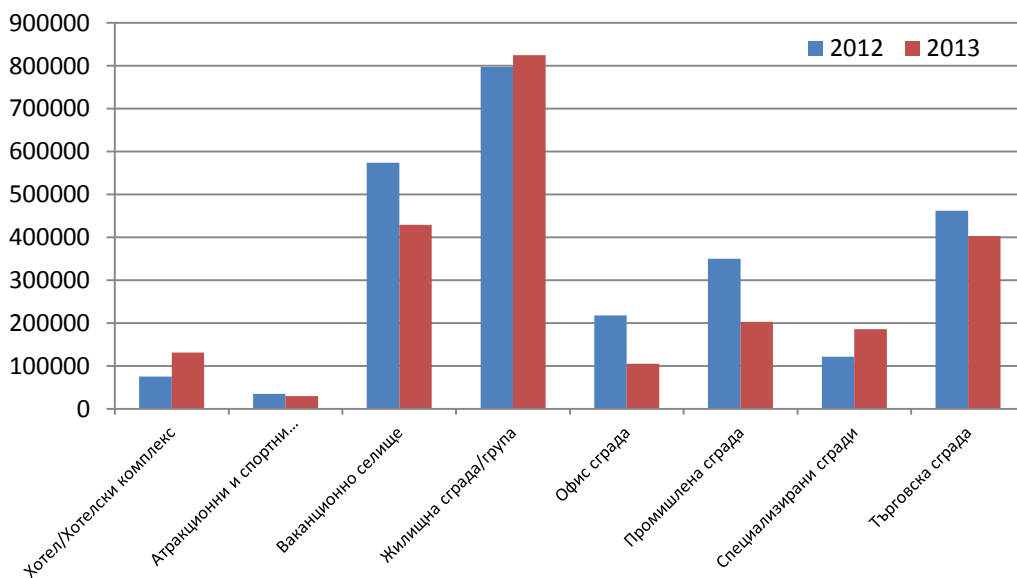
¹⁵ Тази констатация е логично продиктувана и от степента на икономическо развитие, заетост и ниво на жизнен стандарт в съответните области - фактори, които пряко въздействат върху търсенето на строителна продукция.

¹⁶ Национален регистър за ново строителство и реконструкции. Статистически данни за строително-инвестиционния пазар в България през 2013 година, стр. 2, Иванова, М., Експерти предупреждават за риск от балон в имотния сектор в Източна България, <http://www.investor.bg/analizi/113/a/eksperti-preduprejdavat-za-risk-ot-balon-v-ivotniiia-sektor-v-iztochna-bylgariia.170304/?page=2> (последен достъп 5.9.2014)

¹⁷ Национален регистър за ново строителство и реконструкции, <http://www.bcc.bg/statistics.php> (последен достъп 5.9.2014), www.youtube.com/embed/8PT6ohCvzjo (последен достъп 5.9.2014)



Фиг. 7. Относителен дял на отделните типове имоти (по функционално предназначение) в общия обем на стартирало ново строителство (2013)¹⁸



Фиг. 8. Обем на завършено строителство по типове имоти (по функционално предназначение) (2012, 2013, в кв.м. РЗП)¹⁹

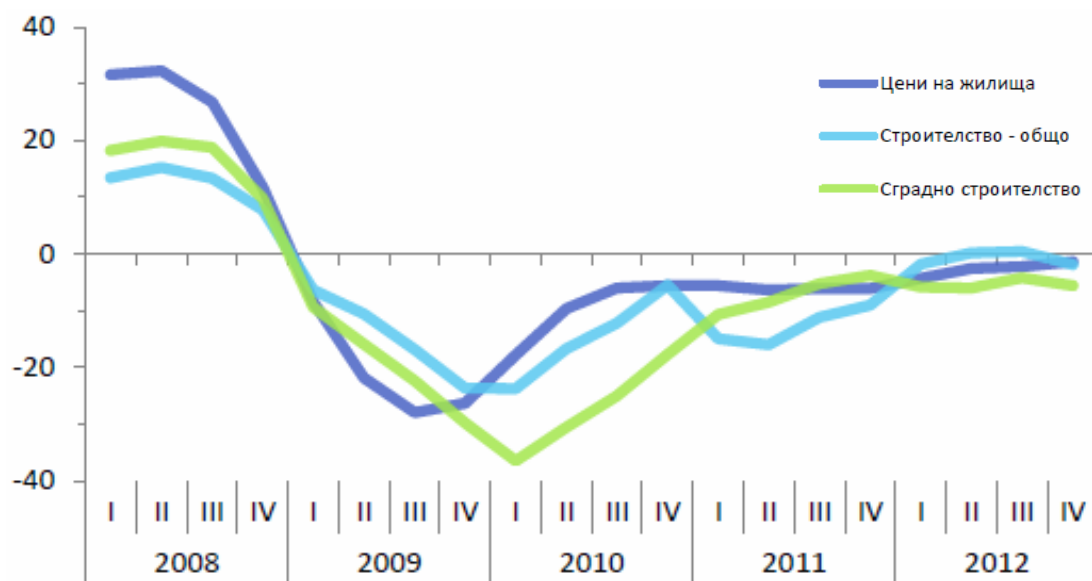
Що се отнася до другите видове сградно строителство, през второто тримесечие на 2014 година е разрешено строителството на 47 административни сгради с обща разгъната застроена площ от 34 354 кв. м., а реално е стартирал строежа на 24 административни сгради с обща разгъната застроена площ от

¹⁸ Източник: Национален регистър за ново строителство и реконструкции. Статистически данни за строително-инвестиционния пазар в България през 2013 година, стр. 2

¹⁹ Източник: национален регистър за ново строителство и реконструкции. Статистически данни за строително-инвестиционния пазар в България през 2013 година, стр. 2

17 151 кв. м.²⁰ Сравнено с предходни години, строителството на административни сгради продължава да бележи спад, като през 2013 година общата разгъната застроена площ е с 30,5 спрямо тази от 2012 година, а в София град са започнати едва 4 нови административни сгради.²¹ По данни на Националния регистър за ново строителство и реконструкции, свиването при различните типове административни сгради варира от 12% при търговските сгради до 53% при офис сградите.²²

По отношение на другите типове сгради (индустриални и логистични площи), през второто тримесечие на 2014 година е разрешено строителството на 1172 сгради с обща разгъната застроена площ от 395 324 кв. м., а реално е стартирал строежа на 574 сгради с обща разгъната застроена площ от 222 521 кв. м.²³ По данни на статистиката, в рамките на една година, броя на другите видове сгради нараства с 11%, докато разгънатата им обща застроена площ намалява, с 18,6%.²⁴



Фиг. 9. Темп на изменение на средните пазарни цени на жилищата и индекса на строителната продукция (изменение на годишна база, %, 2008-2012)²⁵

Пряко свързан и зависещ от състоянието на сектор „Строителство“ е сектор „Операции с недвижими имоти“. Както е видно и от фигура 9, между двата сектора, измерени чрез средните пазарни цени на жилищата и чрез индекса на строителната продукция, е на лице видима връзка. Почти аналогична тен-

²⁰ Източник: НСИ, http://www.nsi.bg/sites/default/files/files/data/timeseries/Construction_1_3.xls (Данни към 01.08.2014, последен достъп 05.09.2014)

²¹ Жилищното строителство в София се активизира, <http://www.investor.bg/analizi/113/a/jilishtnoto-stroitelstvo-v-sofiia-se-aktivizira.177333/> (последен достъп 5.9.2014)

²² Национален регистър за ново строителство и реконструкции, <http://www.bcc.bg/statistics.php> (последен достъп 5.9.2014), www.youtube.com/embed/8PT6ohCvzjo (последен достъп 5.9.2014)

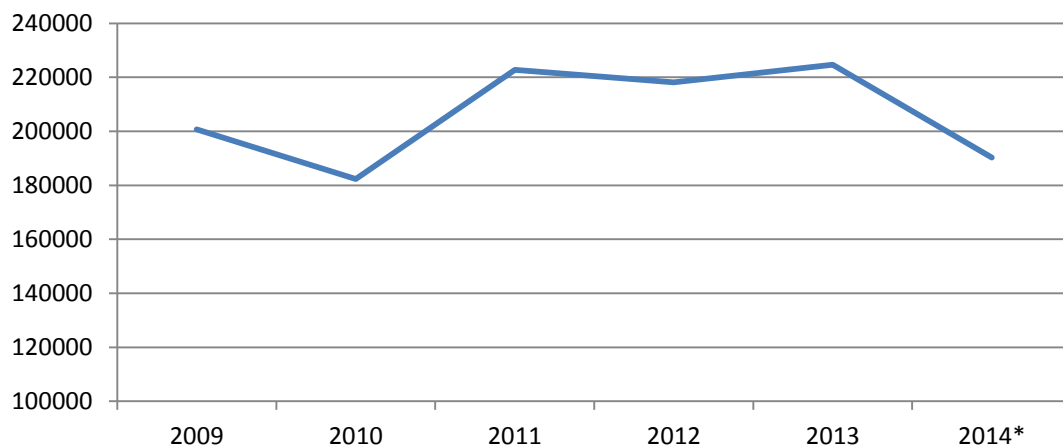
²³ Източник: НСИ, http://www.nsi.bg/sites/default/files/files/data/timeseries/Construction_1_3.xls (Данни към 01.08.2014, последен достъп 05.09.2014)

²⁴ Жилищното строителство в София се активизира, <http://www.investor.bg/analizi/113/a/jilishtnoto-stroitelstvo-v-sofiia-se-aktivizira.177333/> (последен достъп 5.9.2014)

²⁵ Източник: Министерство на финансите. Икономиката на България през 2012 година. Годишен доклад, дирекция „Икономическа и финансова политика“, 2013, стр. 14

денция се наблюдава и при пазара на недвижими имоти, измерен чрез броя регистрирани сделки в Агенцията за вписванията през анализирания период (вж. фиг. 10)

Едновременното наличие на права и обратна връзка между двата сектора на икономиката се обуславя от факта, че дейността на фирмите от сектор „Операции с недвижими имоти“ е силно зависима от обема готова строителна продукция, реализирана от сектор „Строителство“, доколкото сделките с ново жилищно строителство заемат доминантен дял от общия брой сделки с недвижими имоти у нас. Същевременно обаче, трябва да се отчита и факта, че успешната реализация на готовата строителна продукция генерира значителни парични потоци към строителните предприятия, и представлява съществен дял от финансовото осигуряване на техните настоящи и бъдещи проекти.



Фиг. 10. Брой регистрирани продажби на жилища (годишна база, 2009-2014)²⁶

Тук следва да се отбележи и една специфична особеност наблюдавана на пазара на жилищни имоти в България през последните години, а именно: въпреки регистрирания сериозен спад на цените на жилища с 36% средно за страната (вж. табл. 5), търсенето на подобни имоти и финализирането на сделки с тях, показва по-скоро устойчивост, отколкото ръст (вж. фиг. 10). Това би могло да се дължи на две основни причини: обективна икономическа невъзможност от закупуване на жилище в резултат на ниски разполагаеми доходи, или на съзнателно изчакване на потенциалните купувачи, с оглед осъществяване на сделка при по изгодни за тях условия.

Както ще бъде разгледано в последствие, първата хипотеза е относително малко вероятна, тъй като достъпността за придобиване на жилищен имот, измерена чрез съотношението на цена за кв. м. към средната работна заплата за страната (вж. фиг. 10), показва че след 2007 година у нас е налице трайна тенденция за повишаване на достъпността за придобиване на жилищен имот. Ако през 2007 година цената на кв.м. жилищна площ е бил еквивалентен на 2,65 пъти средната работна заплата за страната, то към края на 2013 година, нивото на това съотношение е близко до 1:1.

²⁶ Източник: Агенция по вписванията. Статистика на имотен регистър. www.registryagency.bg/bg/services/imoten-registr/statistika-na-imoten-registr/ (последен достъп 5.9.2014)

Изчисления на автора, Данните за 2014 година са екстраполитани до годишна база

Таблица. 5
Цени на жилища

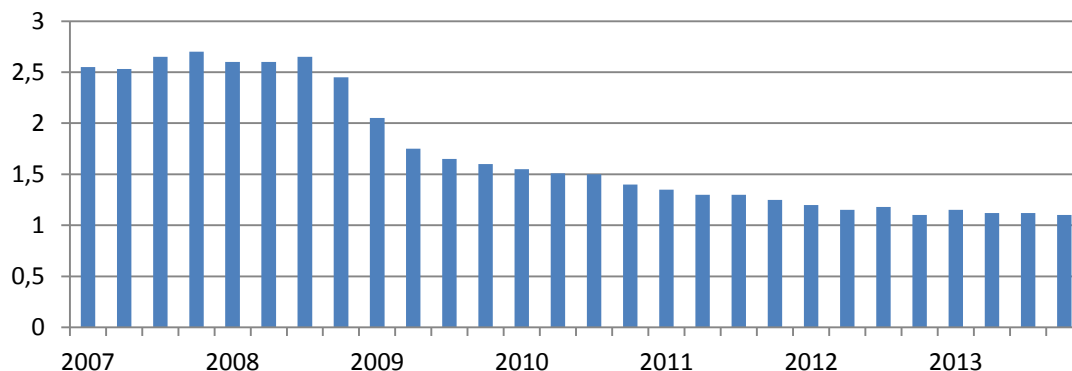
Областни градове	Средна годишна пазарна цена (2013, цена на кв. м.) ²⁷	Офертни цени за едностайни апартаменти (09.2014, цена на кв.м.) ²⁸	Офертни цени за двустайни апартаменти (09.2014, цена на кв.м.) ²⁷	Офертни цени за тристайни апартаменти (09.2014, цена на кв.м.) ²⁷	Най-висока цена в периода 2007-2013 (цена в лв./година)	Най-ниска цена в периода 2007-2013 (цена в лв./година)	Процент на обезценка (спрямо пикова стойност)
Общо	865	п.а.	п.а.	п.а.	1363 (2008)	865 (2013)	-36%
Благоевград	764	943	804	776	1257 (2008)	764 (2013)	-39%
Бургас	1118	1080	1076	1080	1722 (2008)	1118 (2013)	-35%
Варна	1390	1281	1330	1297	2116 (2008)	1390 (2013)	-34%
Велико Търново	713	870	939	904	1235 (2008)	729 (2012)	-41%
Видин	545	540	553	571	897 (2008)	545 (2013)	-39%
Враца	542	606	561	616	1013 (2008)	542 (2013)	-46%
Габрово	532	573	563	577	863 (2008)	532 (2013)	-38%
Добрич	654	565	600	624	913 (2008)	654 (2013)	-28%
Кърджали	655	579	667	657	835 (2008)	655 (2013)	-21%
Кюстендил	514	462	442	387	743 (2008)	514 (2013)	-30%
Ловеч	568	550	620	677	876 (2008)	568 (2013)	-35%
Монтана	572	647	720	718	919 (2008)	572 (2013)	-37%
Пазарджик	619	587	550	565	866 (2008)	619 (2013)	-28%
Перник	619	507	509	575	1145 (2008)	619 (2013)	-45%
Плевен	788	800	712	655	1323 (2008)	788 (2013)	-40%
Пловдив	927	1003	966	931	1521 (2008)	927 (2013)	-39%
Разград	650	821	565	597	938 (2008)	650 (2013)	-30%
Русе	882	810	694	702	1652 (2008)	882 (2013)	-46%
Силистра	625	645	536	555	740 (2008)	625 (2013)	-15%
Сливен	613	630	561	573	1018 (2008)	613 (2013)	-39%
Смолян	653	784	780	780	994 (2008)	653 (2013)	-34%
София-град	1439	1322	1355	1303	2329 (2008)	1439 (2013)	-38%
София-окръг	692	п.а.	п.а.	п.а.	721 (2008)	692 (2013)	-4%
Стара Загора	870	829	831	843	1415 (2008)	870 (2013)	-38%
Търговище	653	700	667	677	894 (2008)	635 (2011)	-28%
Хасково	780	663	810	714	1055 (2008)	780 (2013)	-26%
Шумен	685	767	767	728	1005 (2008)	803 (2011)	-20%
Ямбол	609	614	634	555	881 (2008)	609 (2013)	-30%

Посоченото по-горе води и до обосноващото предположение, че основен фактор за забавяне на ръста на сделките с жилищни имоти, респ. търсенето на нови жилища, се дължи основно на психологически нагласи на бъдещите купувача за допълнително спадане на цените на този тип имоти и търсене на най-изгодна сделка от финансова гледна точка за тях. Тук трябва да се отбележи, че не само финансовия фактор е водещ, тъй като наблюдаваната тенденция на пазара на жилищни имоти е за появата на финансово обезпечени купувачи, които

²⁷ Източник: НСИ, http://www.nsi.bg/sites/default/files/files/data/timeseries/HFund_3.1.xls
(Данни към 01.08.2014, последен достъп 05.09.2014)

²⁸ Източник: imot.bg (Данни към 02.09.2014, последен достъп 05.09.2014), Изчисления на автора

търсят големи по квадратура жилища, с високо качество и на добра локация, т.е. те търсят реализиране на сделка с максимална потребителска ползност за тях.



Фиг. 11. Съотношение на цена за кв.м. към средната работна заплата за страната (2007-2013)²⁹

Частично оживление на пазара на жилищни имоти от началото на 2014 година се наблюдава основно в големите градове, като София и Пловдив отчитат ръст на сключените сделки с около 5%, докато средно за страната това нарастване е едва от около 2%.³⁰

Таблица. 6

Избрани източници на външно финансиране на строителните фирми в България (2007-2013)³¹

Източници за финансиране на строителните фирми	2008	2009	2010	2011	2012	2013
Финансов лизинг (хил.лв.)	932234	729811	575354	443990	n.a.	n.a.
Отпуснати кредити на строителни фирми (хил.лв.)	4337515	4891885	4315650	4236176	3941132	3896645
Отпуснати жилищни кредити на граждани (хил.лв.)	7744293	8393558	8709376	8807661	8941888	8830518

За да бъде максимално изчерпателен настоящия анализ е необходимо да бъдат разгледани и източниците на финансиране на строителния сектор. Наред със собствения капитал на фирмите, изключително важно значение за реализацията на сериозни инвестиционни проекти оказва и банковото финансиране. Последното следва да бъде разгледано както като по отношение на пряко финансиране на строителните фирми чрез банкови заеми, така и индиректно, чрез отпускане на жилищни кредити за граждани, за закупуване на готовата строителна продукция на фирмите.

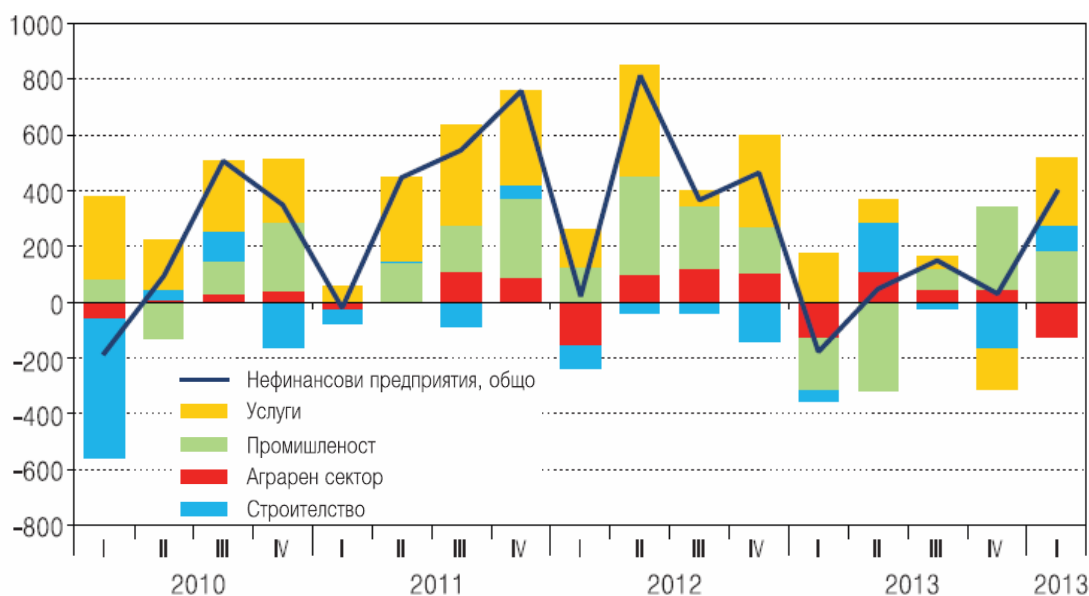
По данни на БНБ, средногодишното банково финансиране на сектор „Строителство“ под формата на пряко отпуснати кредити към строителните

²⁹ Стойкова, П., Спадът на цените приключи и е време за покупка, www.bulgarianproperties.bg/firmeni-novini/p-stoykova-umeren-rust-v-tsenite-na-imotite-sledvashtite-godini-5636.html (последен достъп 5.9.2014), по данни на НСИ

³⁰ Стойкова, П., Цените на имотите нарастват с 2% през второто тримесечие – анализ по данни на НСИ, <http://www.bulgarianproperties.bg/novini-za-imoti/vtori-poreden-realen-godishen-rast-na-cenite-5814.html> (последен достъп 5.9.2014)

³¹ БНБ. Годишен отчет (приложения). 2007-2013

фирми и отпуснати жилищни кредити на домакинствата варира в диапазона 12,7 – 14 млрд. лв., като дела на жилищните кредити в общия му обем е между 60 до 70%. Що се отнася до дела на банковите кредити, отпуснати на строителни фирми, към общите кредити към нефинансови предприятия в България (вж. фиг. 12), то в анализирания период неговия дял бележи трайна тенденция на спадане. През последните 5 години, средногодишния темп на нарастване на дела на банковото кредитиране на строителни фирми е с отрицателни стойности, въпреки трайното намаляване на лихвите по новоотпуснати банкови бизнес кредити³².



Фиг. 12. Банкови кредити за нефинансови предприятия (по икономически дейности, млн. лв., изменение на обема спрямо предходното тримесечие, 2010-2014)³³

Макар, че по експертно мнение³⁴ през последните години се наблюдава трайна тенденция за увеличаване на 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%),

³² БНБ. Икономически преглед. бр. 2, 2014, стр.40, 57

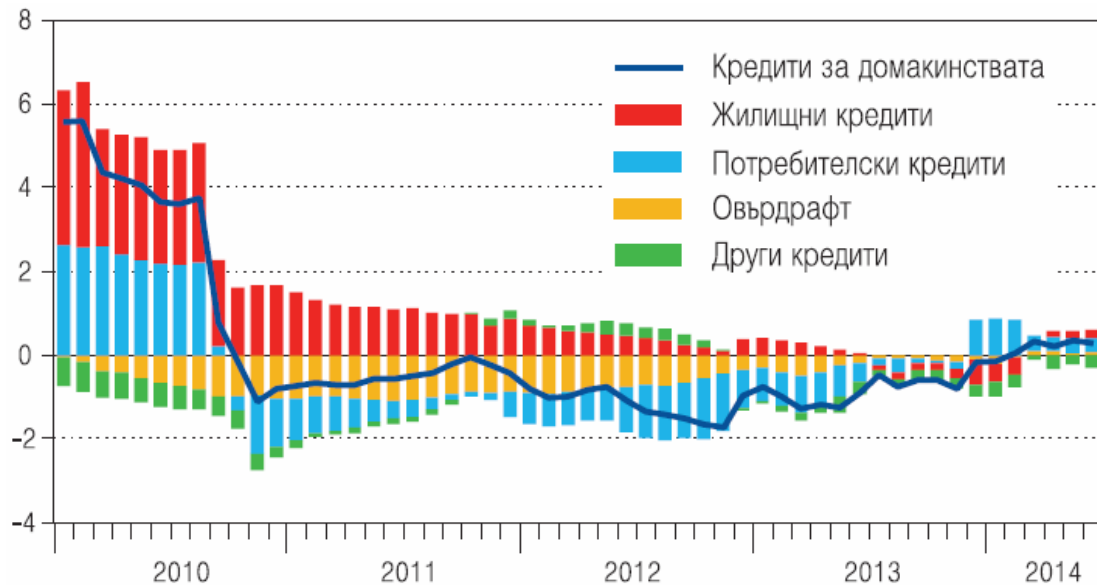
³³ Източник: БНБ. Икономически преглед. бр. 2, 2014, стр.57

³⁴ Според неофициални данни от агенции за недвижими имоти, към настоящия момент едва около 20% от реализираните сделки за придобиване на жилищен имот се реализират с банково финансиране. Успоредно с това се отчита и тенденция за осигуряване на допълнително финансиране на сделките за закупуване на жилищен имот от страна на купувача чрез заеми от приятели и/или чрез потребителски кредити. Това може да бъде обяснено и с желанието на купувачите да не се обвързват дългосрочно с банковите институции чрез ипотечирането на придобития имот. За повече по въпроса вж. Жилищното кредитиране през 2014 г. - раздвижване, но леко. Капитал Daily, бр.44, 05.03.14, с.16, http://www.capital.bg/biznes/finans/2014/03/04/2254607_jilishnoto_kreditirane_prez_2014_g_-_razdvijvane_no/ (последен достъп 5.9.2014)

Пазарът на имоти у нас затвърждава тенденцията за стабилизиране, www.investor.bg/bylgaria/451/a/pazaryt-na-imoti-u-nas-zatvyrjdava-tendenciata-za-stabilizirane,175924/ (последен достъп 5.9.2014)

Попова, Д., Растат запитванията за 100% кредитиране за покупка на жилище, 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 (последен достъп 5.9.2014)

банковото финансиране си остава един от най-сигурните източници за придобиване на жилищен имот. За това говори и наличието на положителен растеж при този тип кредит след 2010 година (вж. фиг.13), който макар и намаляващ, остава единствения вид кредит за домакинства, който в периода има позитивен принос в ръста на общия обем отпуснати кредит към гражданите (с изключение на 2013 година, когато бележи минимален отрицателен прираст).³⁵



Фиг. 13. Годишен растеж на кредита за домакинства и принос по видове кредит (в процентни пунктове, 2010-2014)³⁶

От началото на 2010 година у нас се наблюдава и трайна тенденция за намаляване на лихвите по новодоговорени жилищни кредити, като към началото на 2014 година те са съответно на нива от около 7% (със спад около 24% спрямо нивата от 2010 година), и а годишния процент на разходите е около 7,85% (със спад около 21% спрямо нивата от 2010 година).³⁷ По мнение на банкови експерти³⁸, през настоящата година не се очаква допълнително спадане на лихвените нива по стандартните жилищни кредити, а минимални лихвени облекчения са възможни за първокласни банкови клиенти с високи и сигурни доходи.

Допълнителен фактор за задържане на лихвените нива оказва и относително високия процент проблемни кредити в банковите портфейли, които в дела си жилищните ипотечни кредити се увеличи с 1.2% спрямо 2012 година.³⁹ Въпреки това, тази тенденция не е прекалено обезпокоителна, тъй като средната лихвена задлъжнялост на домакинствата в България е в диапазона до 2% от

³⁵ БНБ. Икономически преглед. бр. 2, 2014, стр.36

³⁶ БНБ. Икономически преглед. бр. 2, 2014, стр.36

³⁷ БНБ. Икономически преглед. бр. 2, 2014, стр.40

³⁸ Жилищното кредитиране през 2014 г. - раздвижване, но леко. Капитал Daily, бр.44, 05.03.14, с.16, http://www.capital.bg/biznes/finansi/2014/03/04/2254607_jilishtnoto_kreditirane_prez_2014_g_-_razdvijvane_no/ (последен достъп 5.9.2014)

³⁹ БНБ. Годишен отчет 2013, 2014, стр. 60

брутния разполагаем доход за целия анализиран период, като след 2011 година се наблюдава тенденция за намаляване до нива от около 1%.⁴⁰

В заключение на изложеното можем да обобщим, че строителният сектор осезаемо усети негативите на Световната банкова криза, като те се проявиха в пълна сила след 2009 година, изразявайки се в свиване на продукцията и на заетите лица в сектора с по 42%, и с 35% на реализираните обороти за изминалия 6 годишен период. Това доведе до пренасочване на строителните фирми към гарантирано финансиране под формата на публични разходи по обществени поръчки, като дела на инженерното строителство нарасна от 36% (2008) до 61% (2013) за сметка на свиването на проектите, свързани с жилищно строителство до 13% (2013) от общо реализираните в сектора.

Що се отнася до жилищното строителство, след големия срив през 2010 година, през последните години то започва да регистрира сравнително устойчиво развитие, макар и на значително по-ниски нива. Основни фактори за това са наличието на значително по обем предлагане на новопостроени жилищни сгради в предходните години, както и множеството недовършени жилищни проекти, засегнати от намаленото търсене и недостатъчното финансиране. Спадането на цените на жилищата средно за страната с около 36% спрямо 2008 година, допълнително намалява интереса на строителните предприемачи към стартирането на нови инвестиционни проекти за жилищни сгради.

Провежданата сравнително консервативна политика на банките по отношение на отпускането на жилищни кредити, съчетано с предпочитанията на индивидите за по-евтин ресурс за финансиране на покупка на жилище, а и не на последно място – психологическата нагласа за изчакване за достигане на дъното на цените на този тип имоти са съществен фактор, който способства за забавяне на темповете на възстановяване на строителния сектор у нас.

Използвана литература:

1. Adamov, V. Upravlenie na kapitalite vav firmata, AI „Tsenov“, Svishtov, 2012 [Адамов, В. Управление на капиталите във фирмата, АИ „Ценов“, Свищов, 2012]
2. Bojinova, K. Analiz na zhlishtnoto ipotechno kreditirane u nas v usloviyata na globalna finansova kriza (2007-2011). Sbornik dokladi ot mezhdunarodnata nauchna konferentsiya "Tendentsii i predizvikatelstva v razvitiето na ikonomikata", tom 3, Ikonomicheski universitet – Varna, izdatelstvo „Nauka i ikonomika“, Varna, 2012, s. 428-434 [Божинова, К. Анализ на жилищното ипотечно кредитиране у нас в условията на глобална финансова криза (2007-2011). Сборник доклади от международната научна конференция "Тенденции и предизвикателства в развитието на икономиката", том 3, Икономически университет – Варна, издателство „Наука и икономика“, Варна, 2012, с. 428-434]
3. BNB. Godishen otchet (prilozheniya). 2007-2013 [БНБ. Годишен отчет (приложения). 2007-2013]
4. BNB. Godishen otchet 2008, 2009 [БНБ. Годишен отчет 2008, 2009]
5. BNB. Godishen otchet 2011, 2012 [БНБ. Годишен отчет 2011, 2012]
6. BNB. Godishen otchet 2013, 2014 [БНБ. Годишен отчет 2013, 2014]

⁴⁰ Европейска комисия. Задълбочен преглед за България в съответствие с чл. 5 от Регламент (ЕС) 1176/2011 относно предотвратяването и коригирането на макроикономическите дисбаланси. Работен документ на службите на Комисията. Брюксел, 2013, стр. 16, 26

7. BNB. Ikonomicheski pregled. br. 2, 2014 [БНБ. Икономически преглед. бр. 2, 2014]
8. BNB. Ikonomicheski pregled. br. 4, 2011 [БНБ. Икономически преглед. бр. 4, 2011]
9. Dimitrova, T., Analiz na problemnite krediti na domakinstvata v usloviyata na finansova kriza. Finansi, br. 111, Balgarska finansova obshtnost, 2010, s. 111-124 [Димитрова, Т., Анализ на проблемните кредити на домакинствата в условията на финансова криза. Финанси, бр. 111, Българска финансова общност, 2010, с. 111-124]
10. Evropeyska komisiya. Zadalbochen pregled za Bulgariya v saotvetstvie s chl. 5 ot Reglament (ES) 1176/2011 относно predotvratyavaneto i korigiraneto na makroikonomicheskite disbalansi. Raboten dokument na sluzhbite na Komisiyata. Bryuksel, 2013 [Европейска комисия. Задълбочен преглед за България в съответствие с чл. 5 от Регламент (ЕС) 1176/2011 относно предотвратяването и коригирането на макроикономическите дисбаланси. Работен документ на службите на Комисията. Брюксел, 2013]
11. Milinov, V. i dr. Izsledvane vliyaniето na finansovata kriza varhu ipotechniya pazar. Almanah nauchni izsledvaniya „problemi na natsionalnoto i regionalnoto razvitie“, том 14, AI Tsenov, 2011 [Милинов, В. и др. Изследване влиянието на финансовата криза върху ипотечния пазар. Алманах научни изследвания „проблеми на националното и регионалното развитие“, том 14, АИ Ценов, 2011]
12. Milinov, V., Nereguliranoto ipotechno kreditirane i krizata. Biznes upravlenie, br. 2, AI Tsenov, 2010, s. 104-114 [Милинов, В., Нерегулираното ипотечно кредитиране и кризата. Бизнес управление, бр. 2, АИ Ценов, 2010, с. 104-114]
13. Milinov, V., Perspektivi i regulatsii za ipotechnoto kreditirane v usloviyata na ikonomicheska kriza. AI Tsenov, 2011 [Милинов, В., Перспективи и регулации за ипотечното кредитиране в условията на икономическа криза. АИ Ценов, 2011]
14. Ministerstvo na finansite. Ikonomikata na Bulgariya prez 2012 godina. Godishen doklad, direktsiya „Ikonomicheska i finansova politika“, 2013 [Министерство на финансите. Икономиката на България през 2012 година. Годишен доклад, дирекция „Икономическа и финансова политика“, 2013]
15. Natsionalen registar za novo stroitelstvo i rekonstruktsii. Statisticheski dannii za stroitelno-investitsionniya pazar v Bulgariya prez 2013 godina Национален регистър за ново строителство и реконструкции. Статистически данни за строително-инвестиционния пазар в България през 2013 година]

Интернет източници

1. Agentsiya po vписvaniyata. Statistika na imoten registar. [Агенция по вписванията. Статистика на имотен регистър. www.registryagency.bg/bg/services/imoten-registr/statistika-na-imoten-registr/ (последен достъп 5.9.2014)]
2. Balgarska narodna banka [Българска народна банка (www.bnb.bg)]
3. Natsionalen statisticheski institut [Национален статистически институт (www.nsi.bg)]
4. Zhilishtnoto kreditirane prez 2014 g. - razdvizhvane, no leko. Kapital Daily, br.44, 05.03.14, s.16 [Жилищното кредитиране през 2014 г. - раздвижване, но леко. Капитал Daily, бр.44, 05.03.14, с.16, <http://www.capital.bg/biznes/finansi/>]

- 2014/03/04/ 2254607_ jilishtnoto_kreditirane_prez_2014_g_-_razdvijvane_no/ (последен достъп 5.9.2014)]
5. Zhilishtnoto stroitelstvo v Sofiya se aktivizira [Жилищното строителство в София се активизира, <http://www.investor.bg/analizi/113/a/jilishtnoto-stroitelstvo-v-sofiia-se-aktivizira,177333/> (последен достъп 5.9.2014)]
 6. Ivanova, M., Eksperti preduprezhdavat za risk ot balon v imotniya sektor v Iztocna Balgariya [Иванова, М., Эксперти предупреждават за риск от балон в имотния сектор в Източна България, <http://www.investor.bg/analizi/113/a/eksperti-preduprejdavat-za-risk-ot-balon-v-ivotniia-sektor-v-iztochna-bulgaria,170304/?page=2> (последен достъп 5.9.2014)]
 7. Natsionalen registar za novo stroitelstvo i rekonstruktsii [Национален регистър за ново строителство и реконструкции, <http://www.bcc.bg/statistics.php> (последен достъп 5.9.2014)]
 8. Natsionalen registar za novo stroitelstvo i rekonstruktsii [Национален регистър за ново строителство и реконструкции, www.youtube.com/embed/8PT6ohCvzjo (последен достъп 5.9.2014)]
 9. Pazarat na imoti u nas zatvarzhdava tendentsiyata za stabilizirane [Пазарът на имоти у нас затвърждава тенденцията за стабилизиране, www.investor.bg/bylgariia/451/a/pazaryt-na-imoti-u-nas-zatvyryjdava-tendenciyata-za-stabilizirane,175924/ (последен достъп 5.9.2014)]
 10. Popova, D., Rastat zapitvaniyata za 100% kreditirane za pokupka na zhilishte [Попова, Д., Растат запитванията за 100% кредитиране за покупка на жилище, 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 (последен достъп 5.9.2014)]
 11. Stoykova, P., Spadat na tsenite priklyuchi i e vreme za pokupka [Стойкова, П., Спадът на цените приключи и е време за покупка, www.bulgarianproperties.bg/firmeni-novini/p-stoykova-umeren-rust-v-tsenite-na-imotite-sledvashtite-godini-5636.html (последен достъп 5.9.2014)]
 12. Stoykova, P., Tsenite na imotite narastvat s 2% prez vtoroto trimesechie – analiz po dannii na NSI [Стойкова, П., Цените на имотите нарастват с 2% през второто тримесечие – анализ по данни на НСИ, <http://www.bulgarianproperties.bg/novini-za-imoti/vtori-poreden-realn-godishen-rast-na-cenite-5814.html> (последен достъп 5.9.2014)]
 13. www.imot.bg (Данни към 02.09.2014, последен достъп 05.09.2014)