

**ФИНАНСОВО БОГАТСТВО
И ПАЗАР НА ЖИЛИЩА
В БЪЛГАРИЯ:
10 ГОДИНИ ПРЕЗ ПОГЛЕДА
НА INDUSTRY WATCH**

СПЕЦИАЛЕН ДОКЛАД НА INDUSTRY WATCH

Юли 2016 г.

СЪДЪРЖАНИЕ

| | |
|---|----|
| Списък на графиките..... | 2 |
| Въведение | 3 |
| Резюме | 4 |
| Финансовото богатство на домакинствата в България през годините | 6 |
| Финансовият портфейл на българските домакинства преди и сега..... | 8 |
| Еволюция на финансовите предпочитания на българите | 10 |
| Пазарът на жилища в България в перспектива | 13 |

СПИСЪК НА ГРАФИКИТЕ

| | |
|---|----|
| Графика 1: Финансовото богатство на домакинствата в перспектива - 2005-2015 г. | 7 |
| Графика 2: Разпределение на финансовото богатство на домакинствата - 2005 спрямо 2015 г. | 9 |
| Графика 3: Депозити на домакинствата според валутата (в млрд. лева) | 10 |
| Графика 4: Дял на депозитите според техния срок | 11 |
| Графика 5: Структура на банковия дълг на домакинствата | 12 |
| Графика 6: Цени на жилищата и приток на капитали..... | 13 |
| Графика 7: Цени на жилищата и доходи на заетите | 14 |

ВЪВЕДЕНИЕ

Настоящият специален обзор проследява еволюцията на богатството на българските домакинства и развитието на пазара на жилища през последните 10 години. От 2005 г. насам Industry Watch издава редовен тримесечен доклад, посветен на финансовото богатство и пазара на жилища в България, който разглежда активите на българите като неразделна част от икономическата динамика в България и глобалните инвестиционни процеси. Изследването позволява да се открият актуалните тенденции по отношение спестяването и потреблението на домакинствата, склонността към поемане на риск, търсенето и предлагането на кредит и стойността на най-големия актив, с който разполагат повечето български домакинства – жилището. Докладът представлява детайлно изследване на банковия и небанковия финансов сектор в България, финансовите активи и задълженията на българските домакинства, жилищното и съвкупно богатство на българските граждани. Анализът на жилищния пазар разглежда новото предлагане на жилища и строителната активност, търсенето на жилища от български граждани, жилищното кредитиране и външния приток на капитали. Изследвани са както цените на жилищата в страната, така и рентабилността на жилищните имоти в по-широк контекст.

Пълният доклад „*Лични активи в България: финансово богатство и пазар на жилища*“ се издава тримесечно. В електронен формат потребителите имат възможност да получат както готов за разпечатване документ, така и детайлна база от данни и производни индикатори в табличен вид.

За допълнителна информация за нашите аналитични продукти може да посетите интернет страницата на Industry Watch www.iwatchbulgaria.com или да пишете на subscription@iwatchbulgaria.com.

РЕЗЮМЕ

Богатството на домакинствата в България нараства с два пъти по-бързи темпове от brutния вътрешен продукт на страната за последните 10 години. Основни фактори за изпреварващия ръст са повишената склонност на домакинствата да спестяват и високите лихви, които домакинствата получаваха до 2013 г. По този начин финансовото богатство на българите се е утроило от 2005 г. насам като абсолютна сума, надхвърляйки 65 млрд. лева в края на 2015 г., или 75.6% от БВП. Тенденцията от последните 10 години продължава и през първите три месеца на 2016 г. – разполагаемото богатство на домакинствата расте основно заради повишаването на доходите на заетите лица и притока на емигрантски пари от чужбина.

Предпочитанията на домакинствата се променят в рамките на последното десетилетие. Въпреки спада на лихвите домакинствата в България избират банковите депозити като основен начин за съхранение на своето богатство. Делът на банковите влогове нараства от 61.5% от финансовия портфейл на населението през 2005 г. до 65.2% десет години по-късно. Значението на пенсионните фондове също расте. Все повече средства се натрупват по задължителния втори и доброволния трети стълб на пенсионната система. Универсалните, професионални и доброволни фондове управляват 14% от финансовите активи на населението през 2015 г. при едва 6% десет години по-рано.

Хоризонтът на спестяване се удължава. През последните 10 години домакинствата спестяват все по-дългосрочно. Близо половината срочни спестявания на населението са за срок от 6 до 12 месеца през 2015 г., а всеки пети срочен влог е сключен за период над 1 година. Все по-голям става делът на устойчивите спестявания – средства, които домакинствата не планират да харчат в обозримо бъдеще.

Българският пазар на жилища беше сред най-засегнатите от глобалната финансова криза. Цените на жилищата в България се понижиха общо с 38%, преди да докоснат дъното през третото тримесечие на 2013 г. Оттогава досега жилищните имоти в страната са поскъпнали с 8%. Въпреки развитието на жилищния пазар през последните години, както цените на имотите, така и реализираните продажби остават далеч от нивата преди кризата. Цените през последните години нарастват с плавни темпове, защото двигателите на растежа са предимно вътрешни. За разлика от периода 2005-2008 г. притокът на чужди капитали в България в момента е ограничен. А без нов свеж поток от чужди капитали, цените на жилищата ще продължат да се повишават бавно и скоро няма да доближат нивата от 2008 г.

ФИНАНСОВОТО БОГАТСТВО НА ДОМАКИНСТВОТА В БЪЛГАРИЯ ПРЕЗ ГОДИНИТЕ

Богатството на домакинствата в България нараства с два пъти по-бързи темпове от brutния вътрешен продукт на страната за последните 10 години. В рамките на последното десетилетие финансовото богатство се увеличава средно с 14.6% годишно, докато икономическият растеж достига 7.2% годишно в номинално изражение. Богатството на българите се разширява по-бързо от икономиката като цяло заради високата склонност на домакинствата да спестяват и високите лихви, които домакинствата получаваха до 2013 г. През последните три години обаче глобалната инвестиционна среда се промени драматично, а лихвите по банковите вложения вече доближават нулата.

Независимо от ниските лихви, през 2015 г. финансовото богатство на българските домакинства се увеличава с 5.8 млрд. лева, надхвърляйки 65 млрд. лева в края на годината. Повишението на финансовото богатство през 2015 г. е най-голямото като абсолютна стойност след настъпването на световната финансова криза. Най-малко към финансовите активи е добавено през 2008 г. и рецесионната 2009 г. – малко над 2 млрд. лева. Между 2011 и 2013 г. финансовото богатство расте с около 5 млрд. лева годишно, а през 2014 г. – с 4 млрд. лева. По този начин финансовото богатство на българите се е утроило от 2005 г. насам като абсолютна сума. Спестяванията във финансови активи са значими, защото могат да действат като буфер, ако безработицата се увеличи или доходите стагнират.

Тенденцията от последните 10 години продължава и през първите три месеца на 2016 г. – разполагаемото богатство на домакинствата расте. Причините за това са няколко. На първо място, доходите на заетите лица се увеличават. Домакинствата все още спестяват значителна част от своя текущ доход и това води до ръст на спестяванията. На второ място, въпреки топящите се лихви, домакинствата са получили 566 млн. лева под формата на лихвите върху своите банкови депозити. На трето място, притокът на пари, които български емигранти изпращат на своите роднини в страната, расте. Емигрантските пари са особено важни за доходите на населението в райони с ниска икономическа активност и висока безработица.

ФИНАНСОВИЯТ ПОРТФЕЙЛ НА БЪЛГАРСКИТЕ ДОМАКИНСТВА ПРЕДИ И СЕГА

Финансовото богатство на домакинствата приемаше различни форми през последните 10 години. Влияние върху микса от активи, с които домакинствата разполагат, оказват различни фактори – международната инвестиционна среда, растежът на доходите и заетостта, променливият апетит към поемане на риск, преследването на висока доходност, ликвидните предпочитания на спестителите и регулаторните промени. Между 2005 и 2008 г. домакинствата предпочитаха рискови и високоходни активи като преките инвестиции в акции и взаимни фондове, които се радваха на нарастваща популярност до настъпването на световната икономическа криза. Впоследствие българската икономика навлезе в рецесия през 2009 г., а лихвите по банковите депозити рязко се повишиха, което привлече нова вълна от депозанти. В годините след кризата политиката на нулеви или отрицателни лихви, която големите централни банки следват, доведе до стопяване на лихвите до пренебрежимо ниски равнища, което охлади ентузиазма на вложителите.

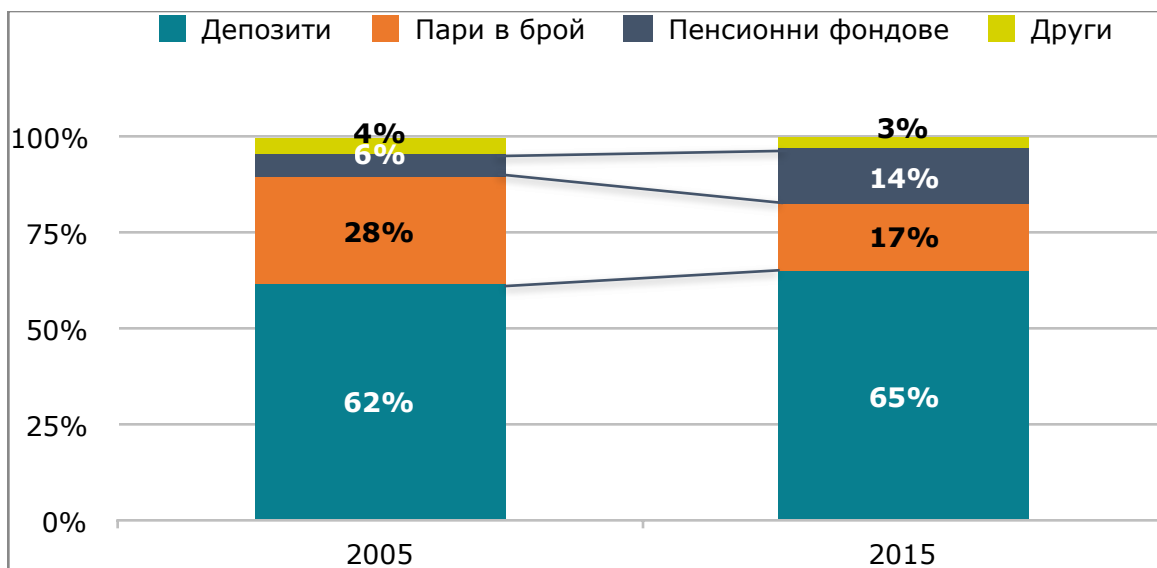
Освен тези временни явления, през последните 10 години се наблюдават няколко устойчиви дългосрочни тенденции:

- Въпреки спада на лихвите, домакинствата в България продължават да предпочитат банковите депозити като основен начин за съхраняване на своето богатство. Делът на банковите влогове нараства от 61.5% от финансовия портфейл на населението през 2005 г. до 65.2% десет години по-късно.
- Парите в брой намаляват в относително изражение заради развитието на картовите разплащания, дистанционната (интернет) търговия, разширяването на клоновата и банкоматна мрежа на банките и свиването на неформалната (сива) икономика. Доверието на домакинствата в стабилността на банковата система остава високо, което също допринася за заместването на парите в брой с банкови вложения.
- Все повече средства се натрупват по задължителния втори и доброволния трети стълб на пенсионната система. Универсалните, професионални и доброволни фондове управляват 14% от

финансовите активи на населението през 2015 г. при едва 6% десет години по-рано.

- Заради поевтиняването на акциите на българските публични компании спрямо върховите стойности от 2007 г. вложенията в други форми на спестяване намаляват. Около 3% от финансовото богатство на българите е вложено в акции, взаимни или животозастрахователни фондове.

Графика 2: Разпределение на финансовото богатство на домакинствата - 2005 спрямо 2015 г.



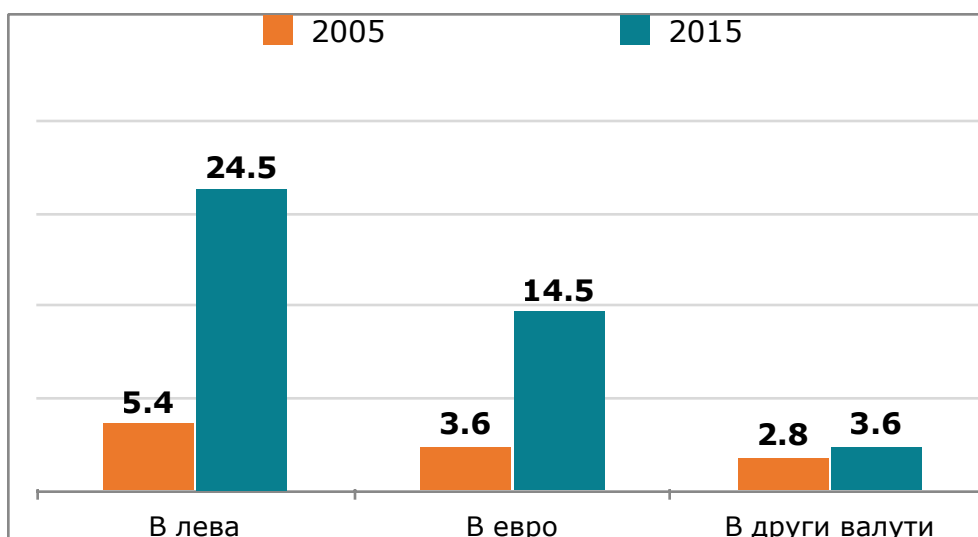
Източник: Industry Watch по данни от БНБ, КФН, БФБ-София, НСИ

ЕВОЛЮЦИЯ НА ФИНАНСОВИТЕ ПРЕДПОЧИТАНИЯ НА БЪЛГАРИТЕ

Предпочитанията на домакинствата постепенно се промениха през последното десетилетие, както заради фактори, специфични за България, така и под влиянието на глобални икономически процеси.

Българският лев отново стана най-популярната валута за спестяване в страната. За 10 години най-бързо нарастват влоговете в български левове, които са 4.6 пъти повече през 2015 г. спрямо 2005 г. Левът е предпочитана валута за спестяване заради по-високите лихви, които вложения в местна валута носят. Нарастването на левовите спестявания показва, че доверието на българските граждани в стабилността на банките и валутния борд остава високо. Малко по-слаб е интересът на спестителите към депозитите в евро, които са четири пъти повече през 2015 г. спрямо десетилетие по-рано. Най-малко са натрупаните средства във валута, различна от евро, изложени на значителен валутен риск поради резките колебания на валутните пазари. Депозитите в щатски долари, британски лири, швейцарски франкове, японски йени и други валути възлизат на 3.6 млрд. лева през 2015 г.

Графика 3: Депозити на домакинствата според валутата (в млрд. лева)

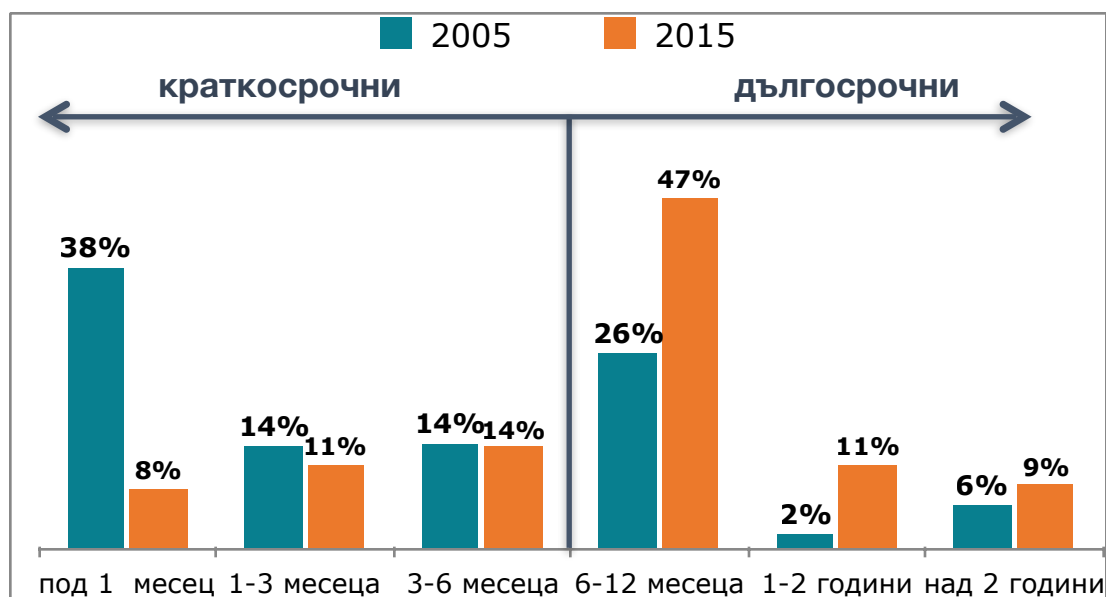


Източник: Industry Watch по данни на БНБ

Хоризонтът на спестяване се удължава. През последните 10 години домакинствата спестяват все по-дългосрочно, насочвайки се към вложенията за срок над 6 месеца за сметка на по-краткосрочните опции. Интересът към краткосрочните влогове за период под 1 месец намалява най-видимо. Влоговете за по-малко от месец са 8% от всички срочни депозити през 2015 г., а са били 38% десетилетие по-рано. Постепенно домакинствата се ориентират към по-дългосрочните възможности. Близо половината срочни спестявания на населението са за срок от 6 до 12 месеца през 2015 г. при една четвърт преди десетилетие. Още по-голямо е увеличението на дела на влоговете за срок над 1 година. През 2015 г. всеки пети срочен влог е сключен за период над 1 година.

Ръстът на дългосрочните депозити показва, че домакинствата са склонни да планират по-дългосрочно своето потребление, включително големите потребителски разходи (покупка на автомобил, мебели, битова техника, потребителска техника и др.). Инвестиционният хоризонт на българските домакинства се удължава. Все по-голям става делът на устойчивите спестявания – средства, които домакинствата не планират да харчат в обозримо бъдеще.

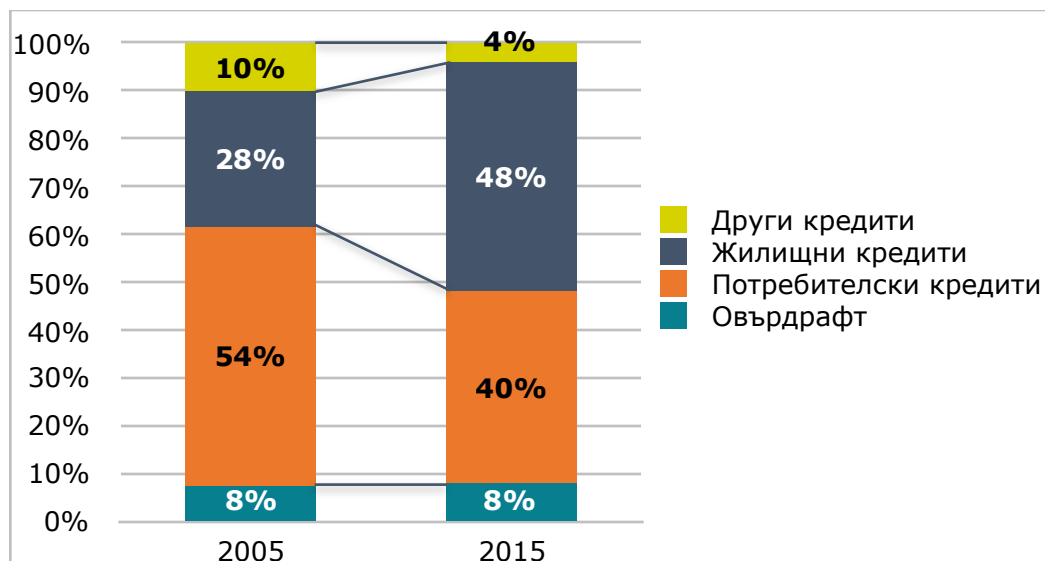
Графика 4: Дял на депозитите според техния срок



Източник: Industry Watch по данни на БНБ

Домакинствата планират дългосрочно не само при спестяване, но и при теглене на кредит. През последните 10 години делът на потребителските кредити се стопява до 40% от всички домакински заеми през 2015 г. при положение че е бил 54% през 2005 г. В рамките на същия период жилищният дълг на домакинствата почти се удоява в относително изражение. През 2015 г. близо половината задлъжнялост на българските граждани е съставена от ипотеките. По този начин българските домакинства все повече наподобяват жителите на Западна Европа и САЩ, в които ипотеките са основното перо в задълженията на населението.

Графика 5: Структура на банковия дълг на домакинствата



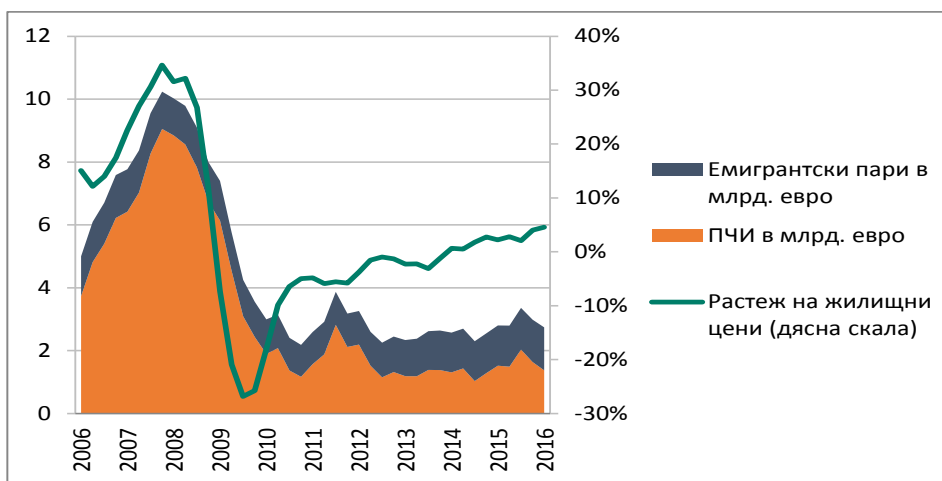
Източник: Industry Watch по данни на БНБ

ПАЗАРЪТ НА ЖИЛИЩА В БЪЛГАРИЯ В ПЕРСПЕКТИВА

Българският пазар на жилища беше сред най-засегнатите от глобалната финансова криза. Ефектите от кризата върху имотния пазар се усетиха с известно закъснение у нас. Имотният бум в България достигна своя апогей през третото тримесечие на 2008 г., макар че първите видими признаци на кризата в САЩ се проявиха още през 2007 г. Цените на жилищата в България се понижиха общо с 38% след това, преди да докоснат дъното през третото тримесечие на 2013 г. Оттогава досега жилищните имоти в страната са поскъпнали с 8%.

Имотният бум, който наблюдавахме до есента на 2008 г., беше движан от бурния растеж на българската икономика, подхранван от рекордния приток на чужди капитали и членството на България в ЕС. Глобалните инвеститори бяха подпомогнати от ниските лихви, изобилната ликвидност и измамното усещане за стабилност. Интересът на чуждите инвеститори към България достигна своя връх през 2007 г., когато 9.1 млрд. евро се вляха в страната. От този момент обаче инвеститорският интерес отслабна многократно, а преките чужди инвестиции се движеха в границите между 1 и 2 млрд. евро в периода 2010-2015 г. Паралелно с това, значението на парите, които българските емигранти изпращат на техните роднини в страната, нараства. По този начин емигрантските пари изглеждат поне толкова значими колкото и преките чуждестранни инвестиции.

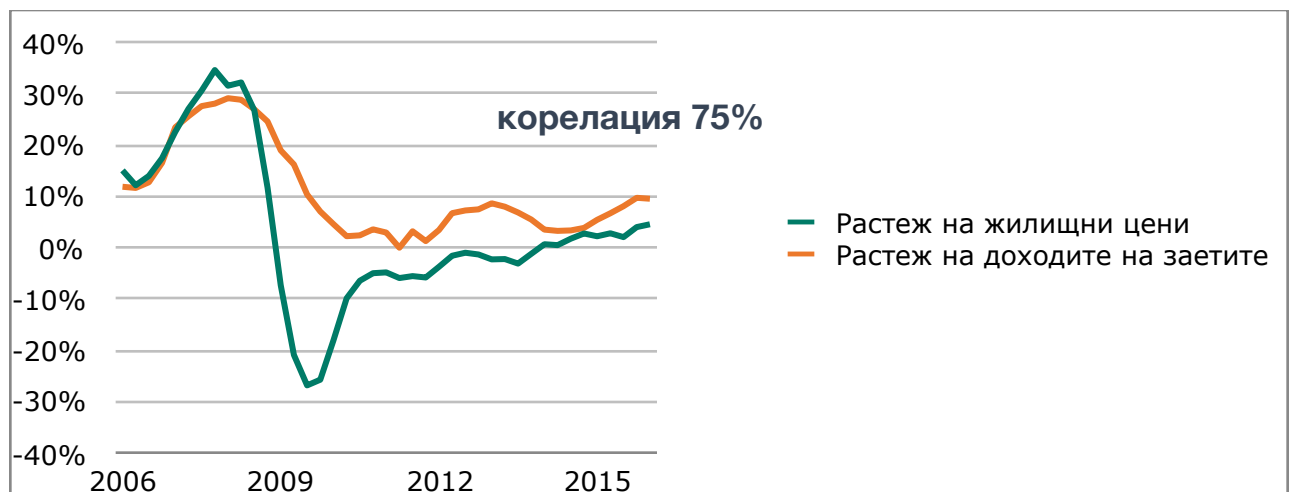
Графика 6: Цени на жилищата и приток на капитали



Източник: Industry Watch по данни на БНБ и НСИ

Притокът на чужди капитали в страната играеше основна роля в имотния бум преди кризата, но ръстът на жилищните цени през последните няколко години се дължи на вътрешни, а не на външни причини. Поскъпването на жилищните имоти напоследък е движено от оживлението на пазара на труда, видимо през ръста на заетостта и заплатите. През 2015 г. доходите на заетите лица се повишават с близо 10%. Повишаването на доходите показва, че жилищата стават достъпни за по-широк кръг кандидат-собственици, още повече че жилищните цени в момента са 33% по-ниски от предкризисните равнища.

Графика 7: Цени на жилищата и доходи на заетите



Източник: Industry Watch по данни на НСИ

По-високите доходи от заетост и рязкото понижаване на лихвите направиха ипотечните заеми достъпни за повече кредитополучатели. Обемът на новите жилищни кредити, които банките отпускат на физически лица, нараства от 2013 г. насам, а през 2015 г. се увеличава с двуцифрени темпове. Ускоряването на новото кредитиране води до ръст на броя продажби на недвижими имоти¹, които през 2015 г. скачат с 6% годишно. Сключените имотни сделки обаче все още са 30% под предкризисните стойности.

¹ По данни на Агенцията по вписванията, които обхващат всички видове недвижими имоти (жилища, земя, административни, търговски и индустриални имоти).

Въпреки развитието на жилищния пазар през последните години, както цените на имотите, така и реализираните продажби остават далеч от нивата преди кризата. Цените през последните години нарастват с относително бавни темпове, защото двигателите на растежа са предимно вътрешни. Различията с предишния жилищен бум, наблюдаван в периода 2005-2008 г., обаче са значителни. В момента притокът на чужди капитали към Източна Европа, в т.ч. България, е ограничен, а глобалните инвеститори са изправени пред множество предизвикателства. Инвеститорите са изключително предпазливи заради бавния растеж в еврозоната, трудностите на Гърция, предстоящото реструктуриране на ЕС заради излизането на Великобритания и слабостите на китайската икономика. Това е едно от обясненията за слабия инвеститорски интерес към България. А без нов свеж поток от чужди капитали, цените на жилищата ще се повишават с бавни темпове и скоро няма да се доближат до нивата преди кризата.