

Ценообразуване на жилищните кредити в България за периода 2005 - 2010 г.

Лилия Илиева, Петър Илиев

Pricing of Housing Loans in Bulgaria for the period 2005 – 2010. The paper provides an analysis of the housing lending products and the mechanism of interest rate formation of the housing loans in Bulgaria. The authors propose an algorithm which includes the annual percentage rate as an objective function and integrates the factors affecting this function into a regression model for assessment and forecasting of the housing loan pricing in Bulgaria.

Key words: housing loans, interest rates, annual percentage rate, modelling

ВЪВЕДЕНИЕ

Темата за основните параметри на кредита в България е изключително актуална през последните години. Начинът на формиране на лихвата, условията при които тя се променя, разпределението между кредитор и кредитоискател на валутния и лихвен риск, на риска от обезценка на обезпеченията и др., са често обсъждани теми в публичното пространство. С увеличаването на лихвените нива и влиянието на световната финансова криза върху България от втората половина на 2008 г. редица експерти посочваха различни причини за високата цена и недостига на кредитен ресурс: високи лихви по депозитите, намаляване подкрепата на банките-майки, нараснал бизнес риск в икономиката, влошаване на кредитните портфейли, несигурна финансово-икономическа обстановка в региона и дори появилите се притеснения за валутните резерви на Българска народна банка (БНБ) и стабилността на Паричния съвет у нас. Все пак увеличаването на кредитния риск и рисковата надбавка за инвестиции в България бе сочена за основна причина за поддържаните високи лихвени нива по кредитите в банковата система, въпреки ниската цена на междубанковия финансов ресурс в Европа. Засега обаче липсва научен труд, подкрепен със статистическо изследване на истинските фактори, движещи промените в лихвените нива и крайната цена на кредита за заемополучателите.

Цел на настоящата работа е да се анализират основните фактори, влияещи върху ценообразуването на жилищните кредити в България за периода 2005-2010 г.

ИЗЛОЖЕНИЕ

1. Състояние на жилищното кредитиране в България

Анализирайки статистическите данни на БНБ, прави впечатление, че пазарът на жилищни ипотечни кредити през последните години се развива изключително динамично. За периода 2005-2010 г. той неизменно регистрира по-висок темп на растеж на годишна база спрямо корпоративното кредитиране и потребителските заеми. Нещо повече - за първите осем месеца на 2010 г., на фона на спад в натрупаните обеми кредит за физически лица и застой при заемите за нефинансови предприятия, жилищното кредитиране регистрира ръст от 2.08% (Таблица 1) [5].

Проблемът с прозрачността при ценообразуването на заемите у нас се изостри през последните две години. С рязкото нарастване на лихвите от втората половина на 2008 г., както по нови, така и по вече изтеглени кредити, се засили недоволството на настоящи и бъдещи кредитополучатели срещу банковата система [7]. Започнаха протестни действия и подписки от граждански сдружения и организации. Появиха се призови за "озаптяване алчността на банките за свръхпечалба" и заплахи, че ако не се свалят лихвите по текущи и бъдещи заеми с 3-4%, заемополучателите от тези сдружения ще прекратят обслужването на кредитите си.

Обяснението на главния изпълнителен директор на най-голямата банка в България Уникредит Булбанк Левон Хампарцумян е, че „парите са по-скъпи, защото депозитите растат, рискът на средата се увеличава и перспективите за бизнеса при падащи продажби се влошават. Затова се налага всеки да е по-внимателен” [4].

Мненията на експертите за причините за поскъпналата кредит основно повтарят обосновката на г-н Хампарцумян. Особено внимание се обръща на по-високия риск за инвестиции в България. Например според чуждестранните инвеститори и банки инвестицията у нас е значително по-рискова от подобна инвестиция в Германия [2]. Проф. Милети Младенов добавя, че „...България е във валутен борд и поради това БНБ няма право да кредитира банките. Държавата също не се намесва така, както се прави по света, защото няма достатъчно резерви. И високите лихви са цената, която всички ние плащаме” за финансовата стабилност у нас [3].

Таблица 1

Кредити и аванси в банковата система за частния сектор (хил. лв)

	31.12.05 г.	31.12.06 г.	31.12.07 г.	31.12.08 г.	31.12.09 г.	31.08.10 г.
<i>Предприятия (корпоративни клиенти)</i>	12,158,417	14,513,503	24,305,063	31,883,385	32,711,566	32,778,251
Ръст спрямо предходния период	-	19.37%	67.47%	31.18%	2.60%	0.20%
<i>Експозиции на дребно</i>	6,183,947	7,142,725	12,972,354	17,357,102	18,664,149	18,649,099
Ръст спрямо предходния период	-	15.50%	81.62%	33.80%	7.53%	-0.08%
<i>Жилищни кредити</i>	2,028,619	3,024,878	5,890,143	8,257,348	8,953,588	9,139,683
Ръст спрямо предходния период	-	49.11%	94.72%	40.19%	8.43%	2.08%
<i>Потребителски кредити</i>	4,155,328	4,117,847	7,082,211	9,099,754	9,710,561	9,509,416
Ръст спрямо предходния период	-	-0.90%	71.99%	28.49%	6.71%	-2.07%

Нарасналото напрежение и публичен интерес доведе до проверка на Комисия за защита на конкуренцията (КЗК) за евентуално картелно споразумение между банките за поддържане на еднакви условия по кредити и депозити. Комисията мотивира проверката с различни сигнали, свои наблюдения, публикации в медии и от събрани данни за „повсеместно и рязко увеличение на лихвените проценти по потребителски и ипотечни кредити за жилищни нужди”. Тя подчертава, че лихвите в България са в диапазона 6-7% и са доста по-високи в сравнение с нивата в Европа – 2-3%. Според КЗК поведението на банките не съответства на политиката на БНБ – не е ясно защо финансовите институции не понижават лихвите по кредитите, след като пада основният лихвен процент, БНБ сваля размера на минималните задължителни резерви, удължава срока, след който банките са длъжни да заделят 100% от размера на необслужвания кредит и т.н. КЗК смята, че сходните оферти на различните банки за ипотечни и потребителски заеми и депозити са доказателство за липсата на конкуренция в сектора и за вероятно наличие на непозволените съгласувателни практики [6]. В крайна сметка на 07.06.2010 г. след проведеното разследване, КЗК излезе със становище, че липсват доказателства за действащ картел между банките и по-скоро те функционират в конкурентна среда.

Ценообразуването на кредитите, в т.ч. и лихвените равнища са определящи за инвестиционната активност в реалната икономика. В частност цената на жилищните кредити пряко влияе върху строителството и сделките с недвижими имоти, които са ключови икономически сектори и основни двигатели на растежа в България през последните години. Достъпът до кредит, процентът на финансиране спрямо стойността на имота, годишният процент на разходите (ГПР) са определящи за търсенето на имот от средностатистическото домакинство у нас. Например

внезапният отказ на повечето банки да финансират покупката на имоти без издадено Разрешение за ползване (Акт 16) през 2009 и 2010 г. доведе до трайна тенденция купувачите да търсят завършени жилища. Така например само за 2009 г. е отчетен спад от над 80% в сделките с апартаменти „на зелено“ [1]. Въздръжането от финансиране на обезпечения извън големите градове пък изостриха липсата на ликвидност на тези пазари и доведоха до по-голям спад на цените на недвижности отколкото например в София, Варна, Бургас. Друга тенденция от последната година е ограничаването на процента на финансиране за панелни жилища до 50-60% при повечето банки и изобщо отказ от приемане на такива обезпечения. Това доведе до спад в цените на панелните апартаменти в сравнение с новозавършените тухлени сгради, въпреки че в някои случаи е съмнително качеството на новото строителство, както и е сравнително висок процентът на идеалните части от общите части на сградата, включващи се в ценообразуването.

Посоченото по-горе, както и реалните събития от последните години доказват актуалността на проблема за ценообразуването на кредита в България. Безспорно се налага необходимостта от синтез на адекватен модел, обясняващ и прогнозиращ промените в цената на заемния ресурс. В макроикономически план неоспорима е значимостта на подобен модел, прогнозиращ промените в цената на жилищния кредит не само за банковата система, а и за изследване структурата на разходите на домакинствата, за тенденциите в търсенето на жилища и бъдещото развитие на секторите „строителство“ и „операции с недвижими имоти“. Възможността за прогнозиране на промяната в цената на заемния ресурс би била безценна и за крайните потребители на жилищни кредити – домакинствата.

2. Механизъм за формиране на лихвата по жилищните кредити

В България към момента липсва фиксирана лихва на пазара на жилищни и потребителски заеми за физически лица. Банковите институции чрез характерни клаузи в типовите договори за кредит и/или общите условия и банковите тарифи прехвърлят изцяло лихвения риск върху длъжниците. Най-често договорената лихва се определя като сбор от базов лихвен процент (БЛП) или стойност на банковия ресурс на банката в съответната валута и фиксирана надбавка. Банката може по всяко време едностранно да променя своя БЛП, което променя не само оферирания лихвени нива, но и едностранно се отразява в начисляваната лихва по вече изтеглените кредити. В някои случаи в договорите се посочват условия, които могат да доведат до промяна на БЛП: въвеждане на рестрикции от регулаторните органи (БНБ), промяна във валутните курсове EUR/BGN или EUR/USD, висока инфлация, драстична промяна в междубанковите лихвени нива (EURIBOR или SOFIBOR), нарастване цената на депозитите в банковата система и др. Така зададени и изброени без конкретика, тези условия в повечето случаи не дават правна възможност на кредитоискателя да оспорва евентуално повишаване на начисляваната лихва.

По-рядък е случаят, при който променливият компонент в договорната лихва да е изцяло плаващ, външен за банката индикатор, който отразява и стойността на привличения за кредитора ресурс - най-често EURIBOR, LIBOR, SOFIBOR. В договора обикновено се задава период от време (3, 6 или 12 месеца), в който лихвата ще се коригира според промяната на плаващия компонент. Често се добавя и клауза, която гласи, че лихвата не може да пада под първоначално договорената.

Обикновено, когато банките у нас намалят оферирания лихви, те изменят фиксираната надбавка, а не БЛП, така че това засяга само новоотпуснати кредити. При коригиране на лихвите по ипотечните кредити нагоре обаче, най-често се повишава променливият компонент по договорите, така че се увеличават и месечните вноски по вече изтеглените заеми. Създава се висока доза несигурност

за заемателите, които не могат да предвидят бъдещите промени в лихвата и да планират спокойно семейните си бюджети при често променящи се месечни вноски. Домакинствата нямат възможността да „хеджират“ задълженията си срещу лихвен риск и са изцяло изложени на негативното му влияние. Процедурата по рефинансиране на кредит в друга банкова институция, предлагаща по-добри условия пък е твърде скъпа поради високите такси за предсрочно погасяване (в повечето банки 5% от остатъчната главница при рефинансиране) и разноските по разглеждане и усвояване на новия кредит, вписване на ипотека в полза на новия кредитор и заличаване на старата тежест. Това прави рефинансирането на ипотечен кредит подходящо единствено при драстична разлика в лихвените предложения на банките и обвързва заемодател и длъжник дългосрочно. В тази ситуация за домакинствата с вече изтеглени ипотечни кредити е много важно да могат да предвидят очакван скок на месечните си погашения поради повишена лихва и наличието на модел за прогнозиране цената на жилищния кредит би действал като важен ориентир при планиране на семейния бюджет и евентуална подготовка за предсрочно погасяване или преговаряне на условията по кредита с банката.

Основен избор на всяко домакинство при тегленето на жилищен кредит освен размер и срок на задължението е и валутата, в която е деноминиран заемът. Кредитоискателите, които теглят задълженията си във валута различна от лева са изложени на валутен риск от обезценка на националната валута, тъй като доходите им се получават в български лева. За отбелязване у нас жилищни кредити са отпускани основно в евро и лева. Заеми за физически лица в американски долари са рядкост и към момента обемът отпуснати доларови жилищни ипотечни кредити по статистика на БНБ е под 5 млн. лв. Ще ограничим вниманието си върху евровите и левови жилищни кредити, които към март 2010 г. са съответно 51% и 48% от общо отпуснатите главници по тези заеми у нас [5]. При действащия режим на Паричен съвет курсът EUR/BGN е фиксиран при съотношение 1.95583 лева за евро и възможният риск за заемателите се ограничава до настъпване на тежки финансово-икономически сътресения или приемане на крайни политически решения, които да наложат освобождаване на валутния курс или промяна на фиксираното обменно съотношение. Тенденцията при имотите у нас цените да се обявяват и плащанията да се изискват в евро също правят единната европейска валута удобен избор при теглене на жилищен кредит при положение и че оферираните лихви в евро трайно са с 1-2% по-ниски от аналогичните левови лихви. Ето защо от март 2008 г. насам новоотпуснатите кредити деноминирани в евро неизменно превишават тези в лева. Все пак при анализа и синтеза е добре да се изследват два модела, отразяващи цената и на евровите и на левовите жилищни кредити, тъй като обемите на отпуснатите кредити в двете валути с натрупване към 31.08.2010 г. е приблизително един и същ /4.25 млрд. лв. кредити в BGN и 4.75 млрд. лв кредити в EUR [5] /.

Изложено по-горе обективно налага необходимостта експерти и потребители на банкови заеми да ползват инструмент /адекватен модел/, обясняващ и прогнозиращ промените в цената на жилищните кредити.

3. Избор на целева функция и фактори на модела за оценка и прогнозиране на цената на жилищни кредити

За синтезирането на модел, който адекватно да отразява измененията в реалната цена на жилищните ипотечни заеми в лева и евро за домакинствата в България, се налага решаването на 4 основни задачи:

1) Избор на целева функция

Целевата функция на модела трябва да е максимално обективна цена на новоотпусканите жилищни ипотечни кредити за физически лица в България, агрегираща всички разходи по заема за домакинството. Съществен проблем, който

се решава в този случай е кой точно финансов показател да бъде избран като достатъчно репрезентативен за тенденциите в цената на кредита: договорна лихва, оскъпяване, ГПР и др. Необходимо условие за получаване на адекватен модел е използването на данни, представляващи достатъчно дълъг динамичен ред от стойности на този показател на месечна основа.

При синтеза на модела за целева функция използваме информация за ГПР по ипотечни кредити за физически лица на финансовия портал „Моите пари“ [8].

2) Основни фактори, влияещи върху целевата функция

Целта е да се изберат фактори, влияещи максимално върху изменението в цената на жилищните кредити. Нужно е също параметрите да са минимално корелирани помежду си и да внасят нова информация за обекта на изследването. Разгледаните фактори условно могат да се разделят в 4 групи:

- цена на привлечен ресурс на междубанковия пазар – EURIBOR, EONIA, SOFIBID/SOFIBOR, LEONIA/ОЛП;
- цена на привлечен ресурс на местния пазар – срочни депозити на нефинансови предприятия и домакинства;
- рискова надбавка – CDS (Credit Default Swaps) за български държавни облигации, спред в доходността на държавни облигации (индекс EMBI+), кредитен рейтинг на България;
- инфлация – индекс на потребителските цени (CPI).

3) Статистическо моделиране и оценка на адекватността на двата модела

Разглеждат се теоретичните основи на многофакторния регресионен анализ и чрез специализиран статистически софтуер се построяват двата модела (цена на левови и еврови жилищни заеми). Последователно се отстраняват незначителните коефициенти, изгражда се регресионно уравнение и се изчислява адекватността на всеки от регресионните модели.

4) Изводи за обекта на изследване и влияние на факторите. Проверка за валидността на моделите с последни актуални данни

Обобщава се интензитетът и посоката на влияние върху цената на жилищните заеми на всеки параметър, включен в регресионните модели. Извършва се проверка за валидността на модела при заместване на факторните стойности за някои месеци от периода на анализа в регресионните уравнения и резултатите се сравняват с реално регистрираните репрезентативни ГПР по жилищни заеми за тези месеци.

ЗАКЛЮЧЕНИЕ

Направен е анализ на състоянието на жилищното кредитиране и механизма за формиране на лихвата по жилищните кредити в България. На тази база е предложен алгоритъм, включващ като целева функция ГПР и фактори, влияещи върху тази функция, с които може да се синтезира регресионен модел за оценка и прогнозиране на цената на жилищните кредити в България за периода 2005-2010 г. Моделирането и анализите са направени от авторите, но не са предмет на тази работа.

ЛИТЕРАТУРА

- [1]. Горанов И. „Още 2 години отлив от имоти на зелено“, в-к „Стандарт“, 09.05.2010
- [2]. Каролев, Вл. „Как се сваля лихвата“, в-к „24 часа“, 21.02.2010.
- [3]. Младенов, М. „С високите лихви си плащаме стабилния лев“, в-к „Стандарт“, 29.08.2009.
- [4]. Хампарцумян, Л. „Бизнесът рита по отворена врата“, в-к „Стандарт“, 16.12.2008.
- [5]. www.bnb.bg „Данни за банковата система и групите банки“
- [6]. www.cpc.bg „КЗК се самосезира и започна проучване в банковия сектор“, 14.07.2009.
- [7]. www.e-vestnik.bg „Бизнесът и гражданите заедно срещу високите лихви. Банките съсипват икономиката“, 17.06.2009.
- [8]. www.moitepari.bg Финансов портал „Моите пари“

За контакти:

Лилия Михайлова Илиева – докторант, катедра „Мениджмънт и бизнес развитие“, Русенски университет “Ангел Кънчев”, e-mail: lilieva@uni-ruse.bg

Петър Михайлов Илиев, Финансов консултант – Кредитланд, София, бул. „Стефан Стамболов“ No 28, ет.1. тел. +359 2 963 5606, e-mail: petar@creditland.bg

Докладът е рецензиран.