

ТЕНДЕНЦИИ ПРИ ИПОТЕЧНОТО КРЕДИТИРАНЕ В БАНКИТЕ В БЪЛГАРИЯ

Аглика Кънева

MORTGAGE LOAN TRENDS IN THE BANKS IN BULGARIA

Aglıka Kaneva

Abstract: In this publication, the dynamics of the mortgage loans has been studied and the ratios mortgage loans to loans and advances and mortgage loans to total assets of the banks in Bulgaria in the period 2007 – 2018. A comparative analysis has been carried out of the mortgage loan dynamics in the banks in Bulgaria. Major trends in the development of mortgage crediting in Bulgaria have been outlined.

Key words: mortgage loans, mortgage loans to loans and advances ratio, mortgage loans to total assets of the banks ratio, Bulgaria

Изследването на ипотечното кредитиране в България, е концентрирано върху някои ключови показатели, които характеризират ипотечните кредити, отпуснати от банките в България. Периодът на изследването е от януари 2007 г. до декември 2018 г. включително. В настоящето изследване са използвани официални статистически данни на БНБ.

Предмет на изследването е отпускането на ипотечни кредити от банките в България. Конкретни обекти на изследване са:

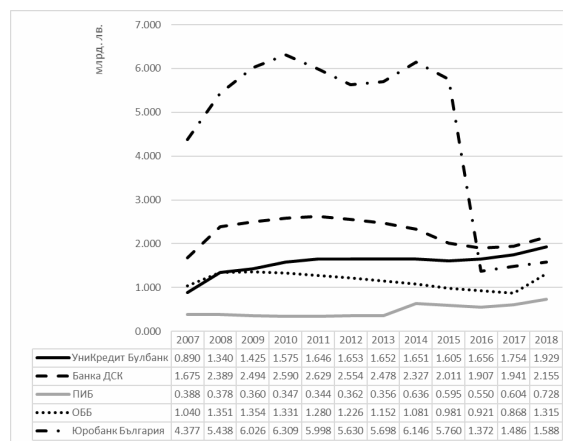
- Същностната характеристика на ипотечните кредити и анализ на динамиката им по банки;
- Предпоставките за оптимизиране на процеса на отпускане и управление на ипотечни кредити;
- Проблемите, възникващи пред банките и кредитополучателите при отпускане и управление на ипотечни кредити.

Основната цел е да се изследва динамиката на ипотечните кредити и се анализират мерките за оптимизиране на процеса на отпускането и управлението им. За да се реализира целта в изследването се очертават следните конкретни задачи:

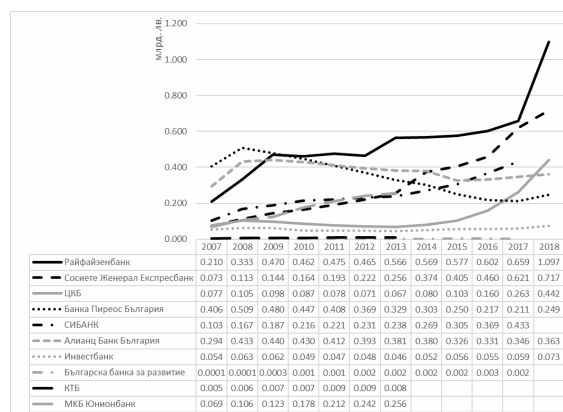
- Проучване опита на банките в България при ипотечното кредитиране;
- Количествен анализ на динамиката на ипотечните кредити в банките в България;
- Извеждане на изводи от анализа на динамиката на ипотечните кредити в България през периода 2007 – 2018 г.

Тезата, която се защитава в изследването е, че ипотечното кредитиране в банките в България се увеличава през последните години от периода 2007 – 2018 г., като делът на тези кредити в кредитите и аванси, както и в активите на голяма част от банките нараства.

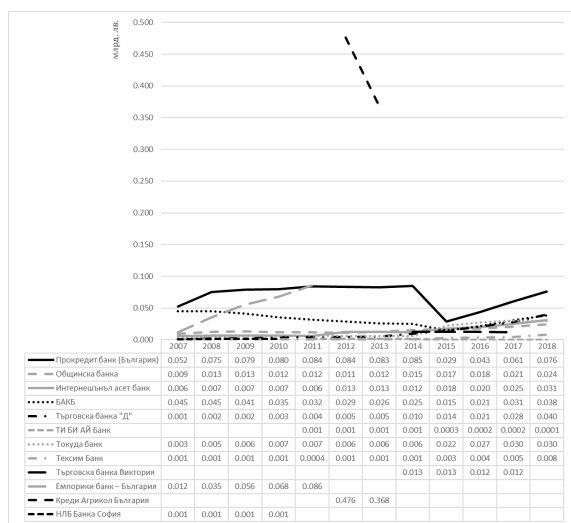
На фигура 1, 2, 3 и 4 е представена динамиката на ипотечните кредити, отпуснати от банките в България през периода 2007 – 2018 г.



Фиг. 1 Ипотечни кредити, отпуснати от банките от първа група в България през периода 2007 – 2018 г. (млрд. лв.)
Източник: БНБ

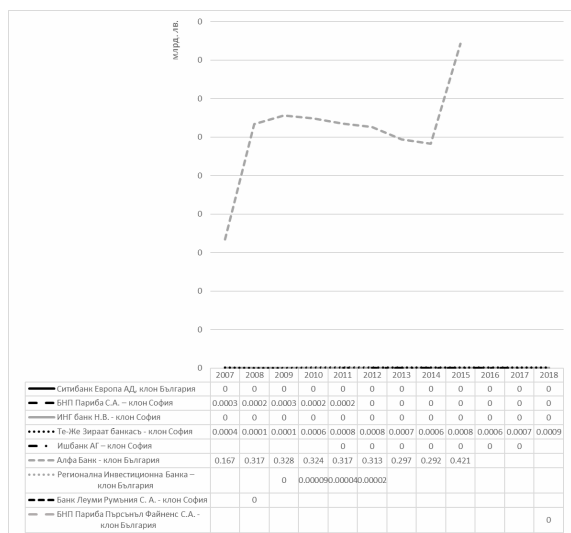


Фиг. 2 Ипотечни кредити, отпуснати от Райфайзенбанк (България) ЕАД, Сосиете Женерал Експресбанк АД, ЦКБ АД, СИБАНК ЕАД, Банка Пиреос България АД, Алианц Банк България АД, Българска банка за развитие АД, Инвестбанк АД, КТБ АД и МКБ Юнионбанк АД през периода 2007 – 2018 г. (млрд. лв.)
Източник: БНБ



Фиг. 3 Ипотечни кредити, отпуснати от част от банките от втора група в България Прокредит банк (България) ЕАД, Общинска банка АД, Интернешънъл асет банк АД, Българо-американска кредитна банка АД, Търговска банка "Д" АД, ТИ БИ АЙ Банк ЕАД, Токуда банк АД, Тексим Банк АД, Търговска банка Виктория ЕАД, Емпорики банк – България ЕАД, Креди Агрикол България ЕАД и НЛБ Банка София АД през периода 2007 – 2018 г. (млрд. лв.)

Източник: БНБ



Фиг. 4 Ипотечни кредити, отпуснати от банките от трета група в България Ситибанк Европа АД, клон България, БНП Париба С.А. – клон София, ИНГ банк Н.В. - клон София, Те-Же Зираат банкась - клон София, Ишбанк АГ – клон София, Алфа Банк - клон България, Регионална Инвестиционна Банка – клон България, Банк Леуми Румъния С. А. - клон София и БНП Париба Пърсънъл Файненс С.А. - клон България през периода 2007 - 2018 г. (млрд. лв.)

Източник: БНБ

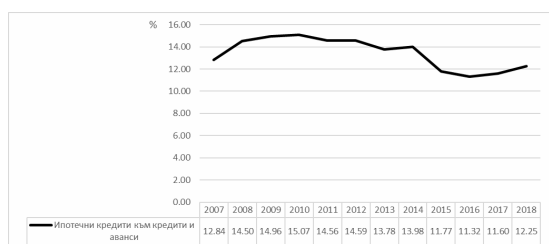
Както се вижда от фигурите, водещи при ипотечното кредитиране в България са Банка ДСК ЕАД, УниКредит Булбанк АД и Юробанк България АД, които са и сред най-големите банки в България по размер на активите. Тук следва да се отбележи, че при Юробанк България АД се наблюдава значителна динамика на показателя през анализирания период. Стойностите му са много високи в началото на периода, като намаляват близо тройно до 2018 г., но банката продължава да бъде с един от най-големите дялове при ипотечните кредити. Рязко понижение се наблюдава през 2016 г.

През първите години от периода ипотечните кредити нарастват в повечето разглеждани банки. Намаление се отчита през 2013 г. През 2018 г. те нарастват. При по-големите банки от втора група увеличението на стойността на ипотечните кредити е отчетено от 2013 г. до края на периода, при по-малките започва през 2016 г. Вероятно тази тенденция се дължи на намалението на лихвените проценти по този вид кредити. Първа инвестиционна банка АД има по-ниски стойности на показателя в сравнение с другите банки в първа група, но прави впечатление, че към края на 2018 г. в сравнение с 2007 г. отпуснатите от банката жилищни кредити нарастват двойно.

Повечето клонове на чуждестранни банки не се занимават с ипотечно кредитиране. Банките от трета група, които отпускат ипотечни кредити, имат много нисък относителен дял, тъй като тези кредити са на ниски стойности. Като цяло световната финансова и икономическа криза и дълговата криза в еврозоната не оказва голямо влияние върху ипотечното кредитиране в България. При по-голяма част от банките стойностите на жилищните кредити към края на анализирания период са по-високи в сравнение с 2007 г. т.е. годините преди финансовата криза. При някои банки това увеличение е няколкократно като Райфайзенбанк (България) ЕАД от 0.210 млрд. лв. през 2007 г. до 1.097 млрд. лв. през 2018 г., Сосиете Женерал Експресбанк АД от 0.073 млрд. лв. през 2007 г. до 0.717 млрд. лв. през 2018 г., Централна кооперативна банка АД от 76,521 млрд. лв. през 2007 г. до 441,965 млрд. лв. през 2018 г. Наблюдава се значителна динамика на показателя. При някои от банките се наблюдава понижение. По-голямо понижение е отчетено в стойностите на ипотечните кредити при Юробанк България АД съответно от 4.377 млрд. лв. през 2007 г. до 1.588 млрд. лв. през 2018 г., Банка Пиреос България АД от 0.406 млрд. лв. през 2007 г. до 0.249 млрд. лв. през 2018 г.

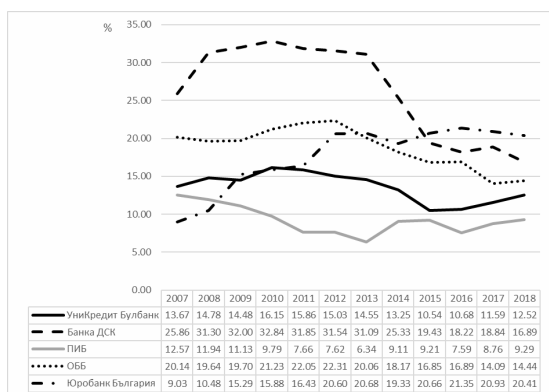
На фигури 5, 6, 7, 8 и 9 е представено изменението на съотношението ипотечни кредити

към кредити и аванси на банките в България през периода 2007 - 2018 г.



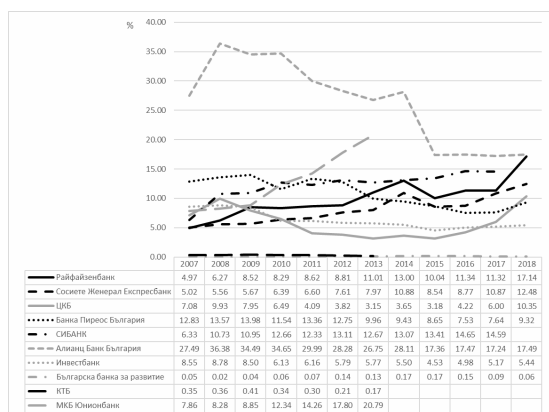
Фиг. 5 Съотношение на ипотечни кредити към кредити и аванси на българската банкова система през периода 2007 – 2018 г. (%)

Източник: БНБ, собствени изчисления



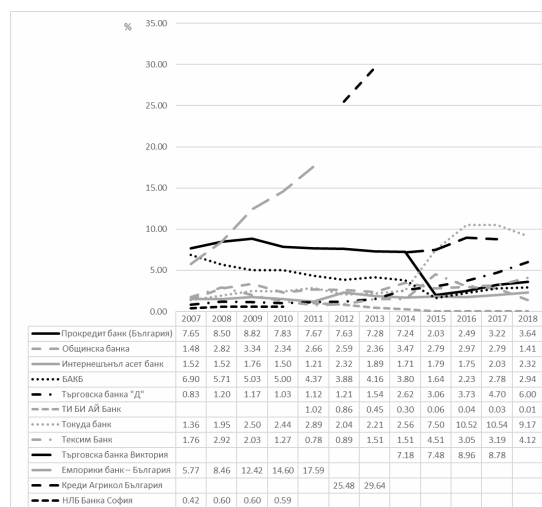
Фиг. 6 Съотношение на ипотечни кредити към кредити и аванси на банките от първа група в България през периода 2007 – 2018 г. (%)

Източник: БНБ, собствени изчисления



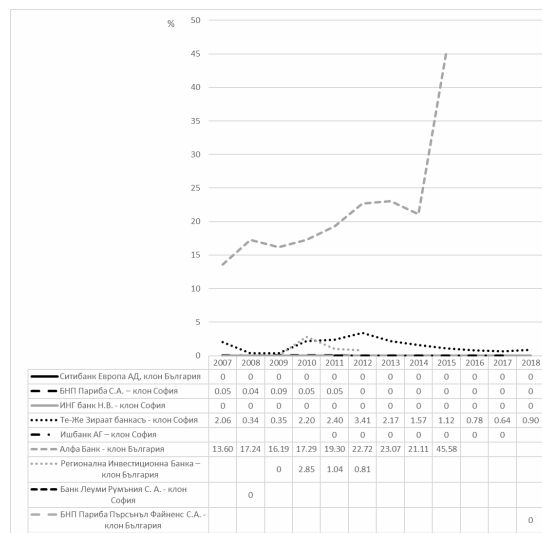
Фиг. 7 Съотношение на ипотечни кредити към кредити и аванси на Райфайзенбанк (България) ЕАД, Сосиете Женерал Експресбанк АД, ЦКБ АД, СИБАНК ЕАД, Банка Пиреос България АД, Алианс Банк България АД, Българска банка за развитие АД, Инвестбанк АД, КТБ АД и МКБ Юнионбанк АД през периода 2007 – 2018 г. (%)

Източник: БНБ, собствени изчисления



Фиг. 8 Съотношение на ипотечни кредити към кредити и аванси на част от банките от втора група в България Прокредит банк (България) ЕАД, Общинска банка АД, Интернешънъл асет банк АД, Българо-американска кредитна банка АД, Търговска банка "Д" АД, ТИ БИ АЙ Банк ЕАД, Токуда банк АД, Тексим Банк АД, Търговска банка Виктория ЕАД, Емпорикс банк – България ЕАД, Креди Агрикол България ЕАД и НЛБ Банка София АД през периода 2007 – 2018 г. (%)

Източник: БНБ, собствени изчисления

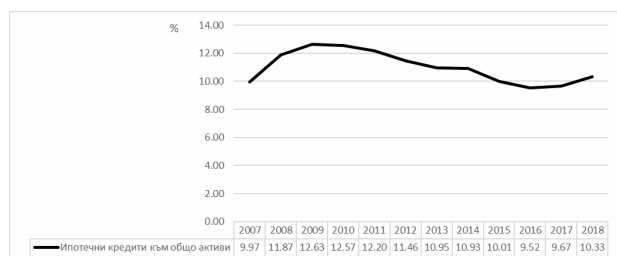


Фиг. 9 Съотношение на ипотечни кредити към кредити и аванси на банките от трета група в България Ситибанк Европа АД, клон България, БНП Париба С.А. – клон София, ИНГ банк Н.В. – клон София, Те-Же Зират банкас – клон София, Ишбанк АГ – клон София, Алфа Банк – клон България, Регионална Инвестиционна Банка – клон България, Банк Леуми Румъния С.А. – клон София и БНП Париба Пърсънъл Файненс С.А. – клон България през периода 2007 – 2018 г. (%)

Източник: БНБ, собствени изчисления

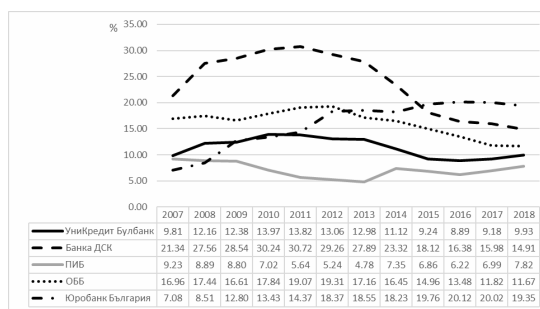
Като цяло за българската банкова система съотношението на ипотечни кредити към кредити и аванси се запазва на близки нива през периода 2007 - 2018 г., като през 2018 г. възлиза на 12.25%. В банките от първа група този показател отчита понижение, като изключение е Юробанк България АД. Намаление се наблюдава и при някои банки с по-малък размер на активите като Банка Пиреос България АД от 12.83% през 2007 г. до 9.32% през 2018 г., Алианц Банк България АД от 27.49% през 2007 г. до 17.49% през 2018 г., Инвестбанк АД от 8.55% през 2007 г. до 5.44% през 2018 г., Прокредит банк (България) ЕАД от 7.65% през 2007 г. до 3.64% през 2018 г., Българо-американска кредитна банка АД от 6.9% през 2007 г. до 2.94% през 2018 г. и ТИ БИ АЙ Банк ЕАД от 1.02% през 2011 г. до 0.01% през 2018 г. При голяма част от по-големите банки от втора група се наблюдава нарастване на дела на ипотечните кредити в кредитите и аванси през периода 2007 - 2018 г. По-значително е това нарастване при Райфайзенбанк (България) ЕАД съответно от 4.97% през 2007 г. до 17.14% през 2018 г., Сосиете Женерал Експресбанк АД от 5.02% през 2007 г. до 12.48% през 2018 г., Търговска банка "Д" АД от 0.83% през 2007 г. до 6% през 2018 г., Токуда банк АД от 1.36% през 2007 г. до 9.17% през 2018 г., Алфа Банк - клон България от 13.60% през 2007 г. до 45.58% през 2015 г. Тъй като при част от банките този показател нараства, а при останалите намалява, не може да се изведе обща тенденция на изменението му.

Изменението на съотношението ипотечни кредити към общо активи на банките в България през периода 2007 - 2018 г. е представено на фигури 10, 11, 12, 13 и 14.



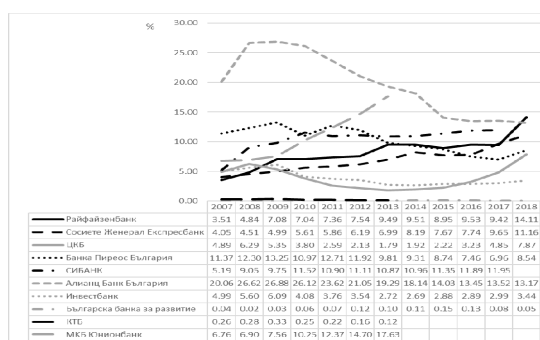
Фиг. 10 Съотношение на ипотечни кредити към общо активи на българската банкова система през периода 2007 - 2018 г. (%)

Източник: БНБ, собствени изчисления



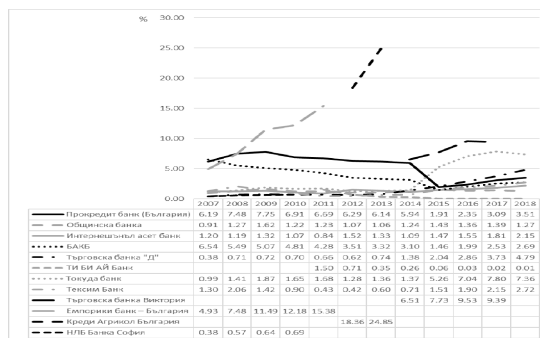
Фиг. 11 Съотношение на ипотечни кредити към общо активи на банките от първа група в България през периода 2007 - 2018 г. (%)

Източник: БНБ, собствени изчисления



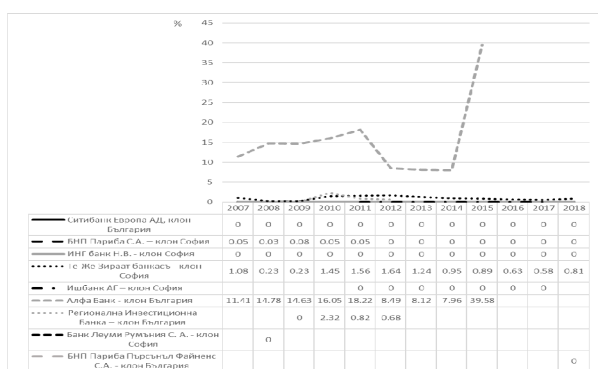
Фиг. 12 Съотношение на ипотечни кредити към общо активи на Райфайзенбанк (България) ЕАД, Сосиете Женерал Експресбанк АД, ЦКБ АД, СИБАНК ЕАД, Банка Пиреос България АД, Алианц Банк България АД, Българска банка за развитие АД, Инвестбанк АД, КТБ АД и МКБ Юнионбанк АД през периода 2007 - 2018 г. (%)

Източник: БНБ, собствени изчисления



Фиг. 13 Съотношение на ипотечни кредити към общо активи на част от банките от втора група в България Прокредит банк (България) ЕАД, Общинска банка АД, Интернешънъл асет банк АД, Българо-американска кредитна банка АД, Търговска банка "Д" АД, ТИ БИ АЙ Банк ЕАД, Токуда банк АД, Тексим Банк АД, Търговска банка Виктория ЕАД, Емпорикс банк - България ЕАД, Кредит Агрикол България ЕАД и НЛБ Банка София АД през периода 2007 - 2018 г. (%)

Източник: БНБ, собствени изчисления



Фиг. 14 Съотношение на ипотечни кредити към общо активи на банките от трета група в България Ситибанк Европа АД, клон България, БНП Париба С.А. – клон София, ИНГ банк Н.В. – клон София, Те-Же Зираат банкасът - клон София, Ишбанк АГ – клон София, Алфа Банк - клон България, Регионална Инвестиционна Банка – клон България, Банк Леуми Румъния С.А. - клон София и БНП Париба Пърсънъл Файненс С.А. - клон България през периода 2007 - 2018 г. (%)

Източник: БНБ, собствени изчисления

Стойностите на съотношението на ипотечни кредити към общо активи на банките в българската банкова система леко нарастват през периода 2007 – 2018 г. и като цяло се задържат на близки нива. През 2018 г. то е 10.33%. И при този показател не би могло да се изведе обща тенденция на изменение за банките в България, тъй като в голяма част от банките той нараства към края на анализирания период в сравнение с неговото начало, докато при останалите банки намалява. По-значително нарастване се наблюдава в Юробанк България АД съответно от 7.08% през 2007 г. до 19.35% през 2018 г., Райфайзенбанк (България) ЕАД от 3.51% през 2007 г. до 14.11% през 2018 г., Сосиете Женерал Експресбанк АД от 4.05% през 2007 г. до 11.16% през 2018 г., Търговска банка "Д" АД от 0.38% през 2007 г. до 4.79% през 2018 г., Токуда банк АД от 0.99% през 2007 г. до 7.36% през 2018 г. и Алфа Банк - клон България от 11.41% през 2007 г. до 39.58% през 2015 г. В УниКредит Булбанк АД показателят се запазва на близки стойности през анализирания период. И при този показател при някои банки се отчита понижението като Банка ДСК ЕАД от 21.34% през 2007 г. до 14.91% през 2018 г., ПИБ АД от 9.23% през 2007 г. до 7.82% през 2018 г., ОББ АД от 16.96% през 2007 г. до 11.67% през 2018 г., Банка Пиреос България АД от 11.37% през 2007 г. до 8.54% през 2018 г., Алианс Банк България АД от 20.06%

през 2007 г. до 13.17% през 2018 г., Българо-американска кредитна банка АД от 6.54% през 2007 г. до 2.69% през 2018 г. и ТИ БИ АЙ Банк ЕАД от 1.50% през 2011 г. до 0.01% през 2018 г., включително и при банки от първа група.

Изводите, които могат да се направят от анализа на динамиката на ипотечните кредити, отпускани от банките в България през периода 2007 – 2018 г., са:

- водещи позиции при жилищното кредитиране в България заемат Банка ДСК ЕАД, УниКредит Булбанк АД и Юробанк България АД, които са и сред най-големите банки в България по размер на активите;

- през първите години от анализирания период ипотечните кредити нарастват в повечето банки. Намаление се отчита през 2013 г. През 2018 г. те нарастват. При по-големите банки от втора група увеличението на стойността на ипотечните кредити е отчетено от 2013 г. до края на периода, при по-малките започва през 2016 г. Вероятно тази тенденция се дължи на намалението на лихвените проценти по този вид кредити;

- повечето клонове на чуждестранни банки не предлагат ипотечно кредитиране. Банките от трета група, които отпускат ипотечни кредити, имат много нисък относителен дял, тъй като тези кредити са на ниски стойности;

- като цяло световната финансова и икономическа криза и дълговата криза в еврозоната не оказва голямо влияние върху ипотечното кредитиране в България;

- при по-голяма част от банките стойностите на жилищните кредити към края на анализирания период са по-високи в сравнение с 2007 г. т.е. периода преди финансовата криза. При някои банки те се увеличават няколко пъти като Райфайзенбанк (България) ЕАД, Сосиете Женерал Експресбанк АД, Централна кооперативна банка АД;

- наблюдава се значителна динамика на стойностите на жилищните кредити през периода 2007 – 2018 г.;

- понижението на ипотечните кредити към края на анализирания период в сравнение с неговото начало е отчетено при Юробанк България АД и Банка Пиреос България АД;

- съотношението ипотечни кредити към кредити и аванси на българската банкова система се запазва на близки нива през анализирания период, като през 2018 г. възлиза на 12.25%;

- стойностите на съотношението ипотечни кредити към кредити и аванси се понижават в

банките от първа група, като изключение е Юробанк България АД, където нарастват. Намаление се наблюдава и при някои банки с по-малък размер на активите като Банка Пиреос България АД, Алианц Банк България АД, Инвестбанк АД, Прокредит банк (България) ЕАД, Българо-американска кредитна банка АД и ТИ БИ АЙ Банк ЕАД;

– при голям брой от банките от втора група с по-висока стойност на активите се отчита нарастване на дела на ипотечните кредити в кредитите и аванси през разглеждания период. Райфайзенбанк (България) ЕАД, Сосиете Женерал Експресбанк АД, Търговска банка "Д" АД, Токуда банк АД, както и Алфа Банк - клон България отчитат нарастване;

– стойностите на дела на жилищни кредити в активите на българската банкова система леко се увеличават през анализирания период;

– в Юробанк България АД, Райфайзенбанк (България) ЕАД, Сосиете Женерал Експресбанк АД, Търговска банка "Д" АД, Токуда банк АД и Алфа Банк - клон България е отчетено увеличение на стойностите на съотношението жилищни кредити към общо активи на банките. В УниК-

редит Булбанк АД стойностите на това съотношение се запазват на близки нива;

– при Банка Пиреос България АД, Алианц Банк България АД, Българо-американска кредитна банка АД и ТИ БИ АЙ Банк ЕАД се отчита понижение на дела на ипотечните кредити в общо активи към края на разглеждания период в сравнение с неговото начало, като тази тенденция се наблюдава и при банките от първа група Банка ДСК ЕАД, ПИБ АД, ОББ АД.

Литература

БНБ, [Online] Available at: <http://www.bnb.bg/>
ЕЦБ, [Online] Available at: <http://www.ecb.europa.eu/>

European Banking Authority, [Online] Available at: <https://www.eba.europa.eu>

Chief Assist. Prof. Aglika Kaneva, Ph.D.

UNWE, Department of Finance

1 "8-mi dekemvri" str., Student Town, 1700 Sofia

E-mail: aglika.kaneva@abv.bg