

ЛИТЕРАТУРА

1. Закон за данък върху добавената стойност.
2. Закон за местните данъци и такси.
3. Forsyth P. Taxing Tourism? Australian Tourism and Hospitality Research Conference: Monash University, p.3, 1997
4. McMahon M., Tourism Taxation: No Such Thing As A Free Lunch? Dublin, 2004
5. Official Journal of the European Union, C310, Volume 47, 2004
6. World Tourism Organisation. Compendium of Tourism statistics. 2004

ИКОНОМИКА И УПРАВЛЕНИЕ, ГОД. I, №4

гл. ас. ЕЛЕНА СТАВРОВА

ЮГОЗАПАДЕН УНИВЕРСИТЕТ “НЕОФИТ РИЛСКИ”, гр. БЛАГОЕВГРАД

ПАЗАРЪТ НА НЕДВИЖИМИ ИМОТИ – ФАКТОР ЗА УСТОЙЧИВОСТ НА БАНКОВАТА СИСТЕМА

THE STATE IN REAL ESTATES MARKET AS A FACTOR FOR A BANKS STABILITY DEVELOPMENT

Chief Ass. Prof. ELENA STAVROVA

SOUTH-WESTERN UNIVERSITY “NEOFIT RILSKI”, BLAGOEVGRAD

Abstract: The contents of the financial stability assessment involve monitoring to macroeconomic market and all outstanding volatility that can to demand sufficiently suddenly big adaptation for economic strategy market agents. Special attention pays for to financial intermediary works characterization and infrastructure who can to case his resistance and abilities financial system to overcome this challenge at his expense and own capitals, liquidity reserves, instruments to get over risks.

In context as a special measure for instability is the price situation, developing at the real estate markets.

The price growth for a 1 m 2 real estate as well as at primary as well as at secondary market is differ from as index price consumption as a financing price, interest rate for a mortgage and a inhabitants income.

Demand and proposing are dependent on real estate prices growth and the rest macroeconomics index and together under systems state banks.

All that problems are the object to research in these issues.

Key words: real estate, mortgages credit, real estate market, inhabitants' income, REMI, real estate index.

ВЪВЕДЕНИЕ

Проблемът за съхраняване на финансовата устойчивост в настояще време се явява един от най-важните както за българската, така и за световната икономика. В България самият преход на икономиката на пазарни основи привнесе в нея функционирането на нови рискове. В международен мащаб проблемът по съхраняване на финансовата стабилност

не губи своята актуалност в условията на нарастваща глобализация на световната икономика и на световните финансови пазари. В същото време целесъобразността на анализа на съществуващите заплахи и контролът за финансова стабилност са обусловени от съхраняващите се в отделни сектори на националната икономика недостатъчни конкурентни отношения, ограничена информационна прозрачност, структура

на собствеността и корпоративно управление.

Върху функционирането на участниците във финансовия сектор, тяхното финансово състояние и ефективност на финансовите операции съществено въздействие оказва макроикономическата среда, което формулира необходимостта от мониторинг и адекватна оценка на макроикономическите рискове, отчитайки възможните направления в развитието на икономическите процеси в перспектива.

В съвременните условия характерът на развитието на икономиката на България, както и на всеки национално-икономически комплекс се определя от съчетанието на външни и вътрешни фактори. Влиянието на външните фактори, наслагвани върху съществуващите макроикономически рискове, допълнително формира елемент на неопределеност. Това е способ да се предизвика относително ускоряване или забавяне на икономическото развитие на страната.

От особена важност са двете групи от условия за вътрешна макроикономическа стабилност, явяващи се преди всичко фундаментални вътрешни фактори. Същите могат да бъдат разделени на две групи:

В първата са обективните условия, влиянието върху които от страна на държавата е ограничено в краткосрочна и средносрочна перспектива (отраслова и регионална структура на икономиката, разпределение на дяловете на пазара между конкуриращи се субекти, равнище на капиталоемкост, социална и възрастова диференциация на населението, мобилност на населението).

Във втората група се включват условия, които в значителна степен се формират под влиянието на икономическата политика на правителството и Централната банка, на регулиращите органи относно характера и темповете на развитие и регулиране. Към тях се отнасят инфлацията, реалният курс на лева, данъчните ставки, митническите ставки по вноса и износа, другите условия по мобилността на финансовите ресурси.

Устремена към присъединяване към Европейския съюз, икономиката на България бележи устойчив растеж. В контекста на тази стабилен растеж на световната икономика, най-ясно изразен в Азиатския регион (с изключение на Япония), забавеното развитие вследствие високото потребление в САЩ, в Еврзоната се бележи намаляване на растежа. Процесите на реалната икономика и инфлацията се осъществяваха под знака на скокообразни промени в цените на енергийните ресурси и на еврото спрямо щатския долар.

МАКРОИКОНОМИЧЕСКА РАМКА

За значителния икономически растеж през първите шест месеца на 2005 година най-голям относителен дял има потреблението на домакинствата и инвестициите в основен капитал. Нарастването на заетостта, последвано от нарастването на доходите, засилват инвестиционното търсене на инвестиционни стоки и вноса спрямо износа. Същото е за сметка на значителните капиталови разходи на правителството и нарастването на корпоративния банков кредит. Лекият спад на инфлацията бе преодолян вследствие ръста на цените на суровия петрол и сезонността на земеделските стоки (Таблица 1).

Таблица № 1: Основни макроикономически индикатори (01 – 06.2005)

Икономически индикатори	2003	I-VI.2004	12.2004	VI.2005
Б В П	4,5	5,0	5,6	6,2
Крайно потребление	101	13468	14944	14381
Износ	6668,2	3614,5	7984,9	4381,7

Внос	8867,8	4919,8	10713,8	6074,6
Потребителски цени (CPI)	5,6	7,3	4,0	5,1
Индекс на безработицата	-16,9	-10,7	-10,0	-9,0
Дефицит по тек. с/ка (% от БВП)	-9,2	-5,4	-8,5	-6,8
Валутен резерв (%от вноса)	5,7	6,6	6,1	6,0
Брутен вътрешен дълг (млн. евро)	10 638,7	12 134,2	12 245,9	13 261,3
-публ. външен дълг	7 047,9	7 322,8	6 423,0	5 859,2
-частен външен дълг	3 590,8	4 811,4	5 882,9	7 392,1

Източник: БНБ

Българска народна банка чрез предоставените и регулаторни възможности оказва пряко влияние върху кредитната активност на търговските банки поради рисковете, които носи бързото нарастване на вземанията от нефинансови предприятия и домакинствата. Темповете на стабилизиране на вътрешния кредит не може да бъдат отнесени и към нарастването и на външния кредит. Същото, постигнато чрез някои управленски решения на търговските банки застрашава финансовата стабилност на банковата система.

ПРЕГЛЕД НА ПАЗАРА НА НЕДВИЖИМИ ИМОТИ

Държавата, борейки се с негативното влияние на предприемаческите процеси, осъществява много слаба подкрепа на жилищния сектор през последните години. На пазара е налице стремеж за поддържане на цената на недвижимите имоти чрез банковия и корпоративен капитал. Финансовата помощ на държавата би намерила смисъл за нарастване на социалното благополучие и ограничаване на някои отрицателни демографски тенденции.

Цените на недвижимата собственост в България след 1990 година е олицетворение на тенденциите на често променящата се икономическа ситуация преди и след започване на преходния период като преоценка на реалния капитал както в жилища, така и в чужда валута. Като

резултат цените на жилищата като форма на инвестиции в началото на периода загубиха значително от своята стойност и собствениците пренасочиха спестяванията си във валута или в други финансови инструменти. Цените на жилищата започнаха да се стабилизират в началото на 2000 година след дефинираните крайни срокове за присъединяване към Европейския икономически и валутен пазар. Тенденцията към нарастване е реализирала неколkokратно повишаване на цената им, отнесено към 1999 година.

Цената на недвижимата собственост се ограничава от икономическия базис, включващ промените в доходите, равнището на безработица, състоянието на пазара на труда. Негативният ефект на високите цени на жилищата върху разходите за живот освобождават ръста на наемите и бъдещите собственици на недвижими имоти се отказват, въпреки ефекта на благосъстоянието. Ето защо "поддържането на ценовата стабилност е централен стълб от икономическата политика в страните от Еврoзоната" (1, 2005:5). Последната преживяна силна инфлация в цените на жилищата в повечето страни от зоната предизвиква въпросите дали по изключение разходите за жилища на собствениците може да се окаже "клин" между цената на живота на собствениците и индексът на потребителските цени.

Catte (2;2004 :11) разглежда поотделно притежаването на жилище от финансовите доходи като детерминанта на потреблението. В някои страни като

САЩ, Великобритания, Канада, Холандия и Австралия е налице значително влияние на притежаването на недвижимо имущество върху ефекта на потреблението. Той разглежда “влиянието на пазара на недвижими имоти върху потреблението, както и бърза да отговори –“ в зависимост от продължителността, през която собствениците на жилищата са способни да заемат срещу инвестиции в недвижими имоти”.

Наличието на всякакви изключения несъмнено е ясно, защото в много важни икономически решения местното заплащане и потребителският избор директно влияят върху преките разходи за живота.

Cournede (1, 2005:18) анализира използването на няколко методики за определяне на индекса за нарастване цените на недвижимите имоти:

1.Методика, базираща се на разходите на капитал, оценен по пазарни цени.

2.Методика, базирана на външната рента, когато разходите по ползването

на недвижимото имущество са включени в хармонизирания индекс на пазарните цени (HICP), чрез който ЕЦБ таргетира инфлацията. Като алтернативна опция може да се използва наемът на идентична собственост.(6, 2004).

3.Методика основаваща се на материалните разходи по поддръжката.

4.Чрез отчитане на влиянието на бъдещата инфлация върху икономическата политика и състоянието на пазара на недвижими имоти.

REMI (Real Estate Index Market) е националният индекс за недвижими имоти, формулиран на база реализирани сделки от 157-те фирми, членки на Националното сдружение “Недвижими имоти”, представляващи около 80 % от участниците на пазара на недвижими имоти. Този индекс се оповестява на всеки три месеца след м. септември 2002 година и служи за установяване на инвестиционната активност на този пазар (Таблица 2).

Таблица № 2 : Стойности на REMI от датата на неговото учредяване

2002	2003	2004	2005
09 – 100 %	01 – 103,68	01 – 121,92	01 – 114,20
10 – 102,11	02 – 103,98	02 – 123,80	04 – 116,70
11 – 101,55	03 – 103,78	03 – 126,20	07 – 118,20
12 – 101,12	04 – 104,37	04 – 139,80	
	05 – 104,69	07 – 139,80	
	06 – 107,22	10 – 143,30	
	07 – 107,22		
	08 – 110,46		
	09 – 115,83		
	10 – 116,81		
	11 – 118,16		
	12 – 118,16		

Източник: НИС

БАНКОВИТЕ РИСКОВЕ ПРИ ЖИЛИЩНОТО КРЕДИТИРАНЕ

Едно от основните условия за ограничаване на възможностите за създаването на рискови предпоставки е съществуването на добре развита система от кредитни услуги. Понастоящем добре работещата

кредитно-информационна система се дължи на правната среда. Първоначалните рискове от посоченото нарастване на обема на кредитите е необходимо да бъдат елиминирани. Обсегът на формиращата се база е сравнително ограничен и съгласно актуалното регулиране на

регистрирането на кредитите той може да покаже неизправни длъжници с проблеми, авоарите на които са достатъчни за оценяване на кредитоспособността на дълга и понякога наличната база от данни не действа надеждно.

Качествата на банковото портфолио не се влошава, когато е необходимо и в случай на бързо нарастване на кредитните параметри, основаващи се на действащата правно-нормативна уредба. Динамичното нарастване на жилищното ипотечно кредитиране е в ход от няколко години, през което има и значително нарастване на необслужваните и проблемните кредити.

Ипотечното кредитиране у нас няма дълга история и липсата на традиции в тази насока и "спукването" на ценовия балон на пазара на недвижими имоти (влошаване на ценовите параметри, влошаване качествата на банковото портфолио). Такива са и проблемите, свързани с оценяването величината на риска на недвижимото имущество. Условието на отпускането на ипотечни кредити трябва да бъдат по-строги, по-скъпите кредити да покриват пропорционална собственост. (7,1992) Кредитите представляват между 75 и 90 % от стойността на жилището. Това обаче не е ефективен лимит, тъй като не повече от 30 % от инвеститорите се нуждаят от кредити за закупуване на изгражданите жилища, което значително се отклонява от равнището на Европейския пазар (5,2003).

Едновременно с нарастването на конкуренцията на пазара на ипотечни кредити, навярно все повече и повече банки ще отпускат кредити с нарастващи пропорции към пазарната цена на недвижимата собственост. Въпреки, че е необходимо, подобряването на процесите по оценяването може да се окаже проблемно. В учредителните условия на кредитния договор понякога възникват успоредни условия, понякога рискът от възникването на ценовия балон няма да бъде извънредно висок и е необходимо

да подобри оценката на недвижимите имоти, за да може тя да се хармонизира с тази в ЕС. В случай, че недвижимото имущество е финансирано с ипотечни ценни книжа, издадени по съответна процедура и уговорката, че заемът може да бъде до 70 % от кредита, се покрива по-малък процент от пазарната цена на жилището.

"Върху възможността за възникване на неплатежоспособност при погасяване на ипотечни кредити може да повлияят социални, инфлационни и правни разноси. Концентрацията на социални разноси у нас може да бъде напълно сравнима с тази в развитите страни. Неизправните платци не са достатъчно изобличавани" (3,2004:15). Необходимата за обявяване информация в страните с развиващ се ипотечен пазар не винаги е достатъчно пълна и не достига до всички заинтересовани лица. Що се касае до "правната" цена, може да се твърди, че правната рамка при ипотечното кредитиране е повече или по-малко задоволителна и съответства на международно утвърдени правила и процедури за такова кредитиране.

Понякога ипотекираната собственост, която подлежи на публична продажба поради системно необслужване на кредита, обикновено е допълнително защитена. Причината за това е, че тя е със съпътстващо намаляваща цена поради дългият срок за обслужване на заема. Тази цена не гарантира на новите собственици, че хората, живеещи в нея, ще я напуснат доброволно. Ако по-късно новите собственици започнат прекратяване на делото, което е време за възприемане, тя е обременена с бъдещ правен риск.

Що се отнася до регистрирането на ипотекираната собственост, тя трябва да бъде вписвана по съкратена процедура, особено когато става дума за капитал и бавното придвижване във времето.

Кредитният риск е относим към срока на кредита и съществуването на кредитирания обект. Счита се, че с увеличава-

не на срока на съществуване на обекта на ипотечно кредитиране кредитният риск намалява. Опасността да не се осъществят навреме лихвените плащания или плащанията по главницата на кредита представлява лихвения риск (4, 2004:174). Стимулиране на неговото действие е на ход, както и се предполага такова проявление, и в страните с предстоящо присъединяване към Европейския съюз, поради рязкото намаляване на покупателната способност в рамките на глобализирания пазар. Съгласно статис-

тически анализи на EUROSTAT страната ни се намира в последната група с равнище 50% и по-малко от средното по равнище на БВП на глава в обединена Европа (8, 2004)(Таблица 3).

Според Ч. Николов (8, 2005:40) "Тенденцията у нас след въвеждане на еврото би предизвикала годишни показатели на инфлацията от порядъка на десетина и повече процента, което би довело неминуемо до конфликт с конвергентните критерии".

Таблица № 3: Разпределение на страните от ЕС-25 в зависимост от произвеждания БВП /Средно за ЕС/

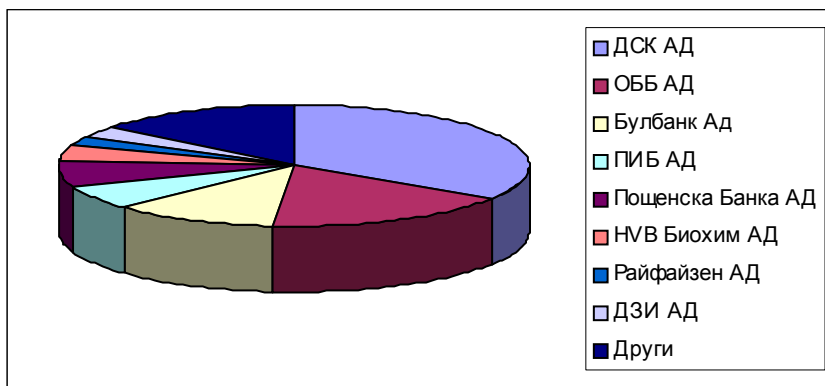
Година	126 % и повече	101%-126% от сравн.вел.	76-100% от сравн.вел.	51-75% от сравн. вел.	50% и по-малко
2003	Швейцария Ирландия Люксембург Норвегия	Австрия,Белгия Германия,Дания Франция,Финландия Исландия,Италия, Холандия,Швеция Великобритания	Кипър Испания Гърция Словения	Чехия Унгария Малта Португалия Словакия	България Естония Латвия Литва Полша Румъния Турция

Източник : НИС.

Допълнително равнище на кредитния риск се инициира поради високата концентрация и разпределение пазара на кредити за ипотечно финансиране в ограничен кръг от финансови институции (фигура1, Таблицы 4, 5). Настъпването

на ликвидни проблеми може да предизвика значителни загуби поради тясната им свързаност, което ще стимулира допълнително проявлението на системен риск.

Фигура № 1 Разпределение на пазарните дялове на пазара на ипотeki сред големите български банки



Източник : БНБ

Таблица № 4: Нарастването на ипотечните кредити, отпускани от българските банки

III.2004	VI.2004	IX.2004	XII.2004	III.2005	VI.2005
473 101	598 061	760 637	996 389	1 202 407	1 466 263

Източник: БНБ

Таблица № 5: Структура на ипотечния портфейл на банките

Предназначение	Общо	В лева	В Евро	В други валути
I група Нетни	11 664 271	6 34 807	4 726 798	589 397
За търговско и недвижимо имущество и строителство	1 982 984	402 078	1 425 436	115 470
За физически лица	1 353 668	1 058 934	304 096	10 638
II група нетни	3 019 066	1 364 898	1 428 765	225 405
За търговско и недвижимо имущество и строителство	772 222	147 817	576 027	48 378
За физически лица	123 160	39 392	79 480	4 288
III група нетни	928 877	290 023	585 819	53 035
За търговско, недвижимо имущество и строителство	370 613	45 032	303 637	21 944
Жилищни кредити за Физически лица	30 805	10 902	19 658	245

Източник: БНБ.

Несъмнено един от най-острите социални проблеми е жилищният. За да стане ипотека действително достъпна за всеки български гражданин като средство за инвестиция в недвижимо имущество, е необходимо поевтиняване на финансирането, привличане на дългосрочен евтин ресурс от специализирани банкови институции за дългосрочно инвестиционно кредитиране.

Анализирайки приложения емпиричен материал за състоянието на ипотечното кредитиране от българските банки и влиянието на процесите в него върху устойчивото му поведение могат да бъдат формулирани няколко тенденции и изводи:

1. Високият относителен дял в общия обем от отпуснати ипотечни кредити от банките от първа група (74 % от общият обем) съответно концентрира и високи равнища на упоменатите по-горе кредитен риск.

2. По-нататъшното нарастване задлъжнялостта на гражданите ще измени в негативна посока съотношението "обща задлъжнялост/разполагаем доход. Проб-

лемът ще се засили от социалната цена, която ще бъде заплатена до хармонизирането на доходите в рамките на обединения пазар и повишаване на покупателната способност на получаващите доходи.

3. Националният статистически институт трябва да разработи нова методика за определяне на индекса за изчисляване ръста на цените на пазара за недвижими имоти REMI, която да отчита реалната флукуация на цената им в контекста на състоянието на останалите макроикономически индикатори, така и обективността на базата данни, на които се основава изчисляването му.

4. Тъй като разходите по обслужването на кредити за жилища са елемент на бюджета на значителна част от българските семейства, е необходимо включването на разходите за обслужване на тези кредити в стойността на т.нар. "малка потребителска кошница", изчислявана от Националния статистически институт с цел отчитане влиянието им за разпределение на разходите на домакинствата и фирмите за дългосрочно инвестиране

ЛИТЕРАТУРА

- 1.Cournede, B.**, (2005), House prices and inflation in the Euro Area EDWP,) 450, OECD. ECO/WKP (2005), 4.
- 2.Catte, P.**, (2004), Housing markets, wealth and the Business cycle, ECO/WKP (2004) 17 p.
- 3.Vas Erzsebet, N., and Gergely Kiss**, Housing Finance in Hungary, Magyar Nemzet Bank, 2004.
- 4.Greuning,H., Van and S. Brajovic Bratanovic**, Analyzing Banking Risk, The World Bank, 2001.
- 5.European central bank** (2003) Structural factors in the EU, Housing Markets, March.
- 6.Ludvig, A., and T. Slok**, (2004), The relationship between stoke prices, house prices and consumption, NBER, WP) 9848, Cambridge, Iuly.
- 7.Diamand, D.B. and M.Jilea** (1992), Housing finance in developed countries& an international comparison of efficiency, Journal Housing Research, Vol, 3, Fannie Mae, Washington.
- 8.Николов, Ч.**, Европейската интеграция, шокове и терапия, Финанси и финансова политика, № 2, 2005, 37 – 44.