

От какво зависят и накъде ще вървят лихвите по ипотечни кредити

Банките ги задържат при отпуснати заеми за жилища заради конкуренцията на пазара. От есента обаче лихвите по нови кредити тръгнаха нагоре

Темата накратко

- Дотук 2022 г. беше годината на рекордно ниските лихви, но от есента лихвите по нови кредити тръгнаха нагоре.
- Повечето големи банки определят РЛП на база средни лихви по депозити и това диктува по-бавния темп на промяна.
- Банките, чиито методики са обвързани с EURIBOR, вече имат основание за покачване на лихвите, но повечето задържат заради конкуренцията на пазара.

Деян Василев е основател и изпълнителен директор на "Кредитланд" (CreditLand), водеща фирма за кредитно посредничество, основана през 2006 г., с над 130 квалифицирани консултанти в 30 града в България.

"Кредитланд" е част от "Моите пари груп", в което влиза и финансовият портал MoitePari.bg. В момента Деян Василев е зам.-председател на

Асоциацията на кредитните посредници в България. Водещ е на

седмичния видеокаст MoitePari TV и често участва с експертни мнения и коментари в телевизионни предавания по БНТ, Nova, Bloomberg TV, Bulgaria On Air и др. Той е сертифициран инвестиционен консултант към КФН.

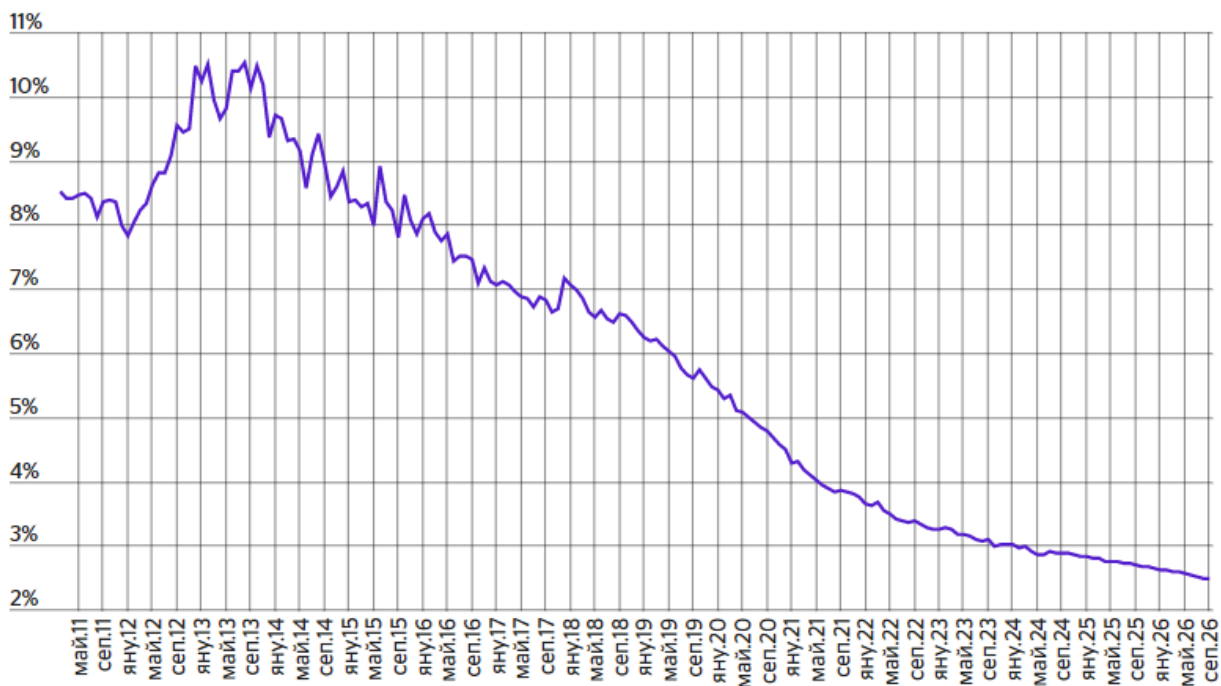
Завършил е Американския университет в Благоевград през 1995 г. с бакалавърска степен по приложна икономика.



Първите девет месеца* на ипотечния пазар бяха диктувани от увеличаващите се цени на имотите, т.нар. класически пазар на продавача/строителя, от желанието на клиентите да спасят парите си от инфлацията, като инвестират в имоти, а и от примамливо ниските лихви, които традиционно са в отрицателна корелация с цените на имотите.

Отминаващата 2022 г. се очертава да остане в историята като годината с рекордно ниските лихви по жилищни кредити. Според статистиката на БНБ средният ефективен годишен лихвен процент за септември 2022 г. намалява до 2.46%. Обемът новоотпуснати жилищни кредити за първите осем месеца на годината достига 4.3 млрд. лева, което представлява ръст с 30.3% спрямо същия период на 2021 г. (3.3 млрд. лв.). На фона на всичко това банките реализират рекордно високи печалби - 1 млрд. лв. общо за първото полугодие на 2022 г., с 54.5% повече, отколкото през същия период на 2021 г.

К ЕФЕКТИВНА ГОДИШНА ЛИХВА ПО НОВООТПУСНАТИ ЖИЛИЩНИ КРЕДИТИ В ЛЕВОВЕ



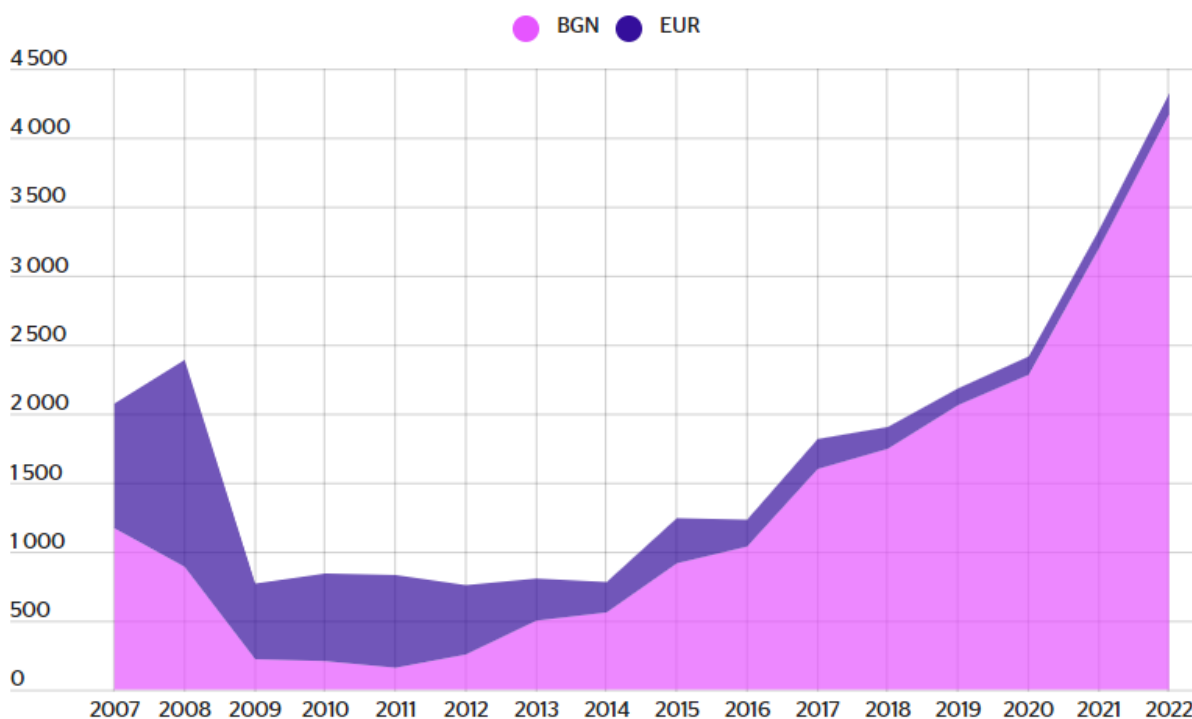
Източник БНБ

Първите осем месеца на 2022 г. бележат и абсолютен рекорд в обемите кредити, отпуснати от 2007 г. - откогато се води статистиката в БНБ, насам. Необходима уговорка е, че в обемите по новия бизнес статистиката включва и

рефинансиранята (прехвърляне на кредита в друга банка), така че реалните обеми "нов бизнес" са по-малки. Що се отнася до новите жилищни кредити в евро, делът им значително намалява - до 3.3% от всички през 2022 г.

К | 8-МЕСЕЧНИ ОБЕМИ НОВООТПУСНАТИ ЖИЛИЩНИ КРЕДИТИ

(I-VIII месец на съответната година, в хил. лв.)



Източник: БНБ

Глобален скок в темпа на инфлацията

Количествените парични улеснения на централните банки и фискалните стимули на правителствата в резултат на ковид пандемията от 2020 г. подкладоха още по-силно имотния пазар. Раздадените пари останаха в джобовете на хората и масово те пренасочиха част от спестяванията към закупуване на имоти.

Печатането на нови пари, нарушаването на веригите на доставка покрай ковид локдауните, дългогодишните нулеви лихви и геополитическите сътресения,

които Русия причини с нападението си над Украйна, обаче доведоха до рекорден скок в темпа на инфлация в глобален мащаб. За август в България тя достигна над 18%, като при суровините и енергийните носители увеличението на цените се измерва в стотици проценти.

Отвъдокеана

Щатската централна банка подхвана борбата с инфлацията първа - още от началото на 2022 г. С няколко стъпки с увеличаващо се темпо FED повиши основната лихва от 0.25% до 3.25% (към октомври 2022 г.) Цената на новоотпуснатите 30-годишни ипотечни кредити с фиксирана лихва се изстреля от исторически ниските 2.7% към август 2021 г. до над 7.2% към октомври 2022 г. Това доведе до видимо охлаждане на пазара на недвижими имоти в САЩ, като по данни на компанията RedFin към септември 2022 г. обемите на сделките с имоти са паднали с 23% на годишна база.

Прогнозите са, че FED ще продължи да затяга монетарните условия и ще повиши основната лихва до 4-5% през 2023 г., за да укроти презряването на икономиката и да изкорени очакванията за инфлация. Много от анализаторите прогнозираят, че шансът това да порожи рецесия е огромен и че въпросът е не дали ще я има, а колко дълбока ще е тя.

Достига и до Европа

Всичко, което се случва в Щатите, по закона за пеперудата достига и до Европа, макар и на различни скорости. Във Великобритания централната банка изповядва същия агресивен подход срещу инфлацията и предприема подобни мерки със съвсем малко забавяне. Основната лихва вече е 2.25% и се очаква да догонва нивата на FED, а лихвите по ипотечните кредити достигнаха 6.47% през октомври 2022 г.

Европейската централна банка традиционно и закономерно поема курс на вдигане на основния лихвен процент по-късно и по-бавно от САЩ и Великобритания. Едва през юли тази година той беше изваден от негативните минус 0.5%. След три повишавания текущата му стойност възлиза на 1.5%. ЕЦБ е притисната между необходимостта да бори инфлационните очаквания и ангажимента да подкрепя публичните финанси на свръхзадлъжнените страни като Италия и Гърция, чиито бюджети може да бъдат вкарани в непоносими

дефицити от бремето на по-високите лихви. Въпреки това Кристин Лагард държи агресивен тон спрямо инфлацията, което предвещава последващи увеличения на основния лихвен процент на ЕЦБ. Прогнозата е през следващите две години той да достигне 3-4%.

С различно темпо се развиват нещата в европейските държави, които не са приели еврото. В Унгария, която твърдо настоява да има независима валута, форинтът е подложен на сериозен натиск. От началото на годината той е загубил 15% от стойността си спрямо еврото. За да избегне по-големи обезценки, Унгарската централна банка агресивно вдига основната лихва, която в момента е 13%. Това създава огромни проблеми на пазара на ипотечното кредитиране, което през тази година вече е спаднало с рекордните 60% спрямо 2021 г. За обикновените унгарци е крайно рисковано да теглят евтини кредити, деноминирани в евро, тъй като доходите им са във форинти.

По сходен начин основната лихва в Румъния е 6.25%, а годишният процент на разходите за новите ипотечни кредити в леи варира между 7% и 10%.

Очаква се в края на 2022 г. и в началото на 2023 г. да започнат първите увеличения на РЛП, което ще означава и увеличение на лихвите по вече изтеглените кредити.

По това време в България

В България към средата на октомври 2022 г. пазарът на ипотечни кредити изглежда като едно от малкото кътчета, където все още слабо се усещат повеите на застудяването. Причините за това са поне три:

Фактът, че България е в режим на стабилен валутен борд, обуславя непоклатимостта на българския лев спрямо еврото, а оттам и прякото наследяване на забавената политика на ЕЦБ по отношение на вдигането на основния лихвен процент в еврозоната. Едва от октомври БНБ увеличи основния лихвен процент на 0.49%, след като дълги години той беше закотвен на нулева стойност.

Друга причина е, че банките в България продължават да са свръхликвидни благодарение на рекордните спестявания от домакинствата. Според статистиката на БНБ в последните няколко години въпреки кредитния бум съотношението на кредитите към депозитите на домакинствата и фирмите поддържа стабилни здравословни нива от порядъка на 67-69%. Тоест паралелно с кредитния бум депозитите също растат и банките продължават да са силно ликвидни и да се финансират изцяло от местния пазар. Лихвите по депозитите в последните няколко месеца се повишиха минимално с около 0.05 пункта. Затова и все още не се предприемат мерки за увеличаване на лихвите по спестовните сметки и срочните депозити.

На трето място, след като бяха приети законите за потребителския кредит (ЗПК) - през 2010 г., и за кредитите за недвижими имоти на потребители (ЗКНИП) - през 2016 г., всяка банка беше длъжна да въведе прозрачни референтни лихвени проценти (РАП), базирани на други неманипулируеми, публично достъпни бенчмаркове и статистики, като задължителен механизъм за ценообразуване на плаващия компонент на лихвите. Повечето от най-големите банки приеха методология, в която основен компонент са средните лихви по депозитите в банковата система от статистиката, която БНБ публикува ежемесечно. А именно поради вече изброените две причини нивата на лихвите по депозитите в банките се оказаха най-бавно реагиращият компонент. И на този факт си заслужава да се обърне повече внимание.

РАП и как банките определят плаващата компонента на лихвите

Банките дълго имаха възможност и право едностранно и "субективно" да определят и променят плаващата компонента при образуването на лихвите по кредити. Европейският регламент и двата цитирани закона обаче ги принудиха да въведат методологии по свой избор, в които този РАП компонент да бъде обвързан единствено с външни за банката, пазарни, публично достъпни и неманипулируеми променливи. Освен това банките са задължени да публикуват тази методология на видно място на сайта си, с детайлно описание (на разбираем език) на метода на изчисление и нямат право да я променят едностранно в рамките на сключения договор за кредит.

Въпреки че някои от публикуваните методологии по сложност приличат на докторантски научни трудове по финанси, всички банки се постараха да спазят

новите изисквания, като поеха различни пътища към образуването на референтния лихвен процент. Някои избраха основния лихвен процент (ОЛП) на БНБ. Други се спряха на индекса за междубанкови депозити в еврозоната EURIBOR (6-месечен или 12-месечен). Прилагат го дори за ценообразуването на левовите си кредити. Трета група базираха своя РЛП на месечната статистика на БНБ за лихвите по депозитите в банковата система. Тук има варианти - по нови срочни депозити с различен матуритет или по средно претеглена лихва по всички депозити - само на домакинства или и на фирми. Има и банки, които включиха в методологията си кошница от променливи и с различни тегла добавиха инфлацията или доходността по държавните ценни книжа на Република България.

К | БАНКИТЕ, ГРУПИРАНИ ПО МЕТОДОЛОГИЯТА ЗА ОБРАЗУВАНЕ НА РЕФЕРЕНТНИЯ ЛИХВЕН ПРОЦЕНТ (РЛП)

От какво зависи РЛП за BGN кредит на банката?	Банки
1M, 6M и 1Y Euribor	Търговска Банка Д*, Инвестбанк, Общинска банка, ПроКредит Банк, Първа Инвестиционна Банка
Основен лихвен процент (ОЛП)	Българо-американска Кредитна Банка, Току-да Банк
Средни лихви по различни видове депозити/влогове от статистика на БНБ за банковата система у нас.	Алианс Банк България, Банка ДСК, Интернешънъл Асет Банк, Кей Би Си Банк България, Обединена Българска Банка, Тексим Банк, Уникредит Булбанк, Търговска Банка Д*
Многокомпонентен РЛП: Включват по няколко компонента с различно тегло, вкл. лихви по депозити, хармонизиран индекс за потребителските цени, минимални задължителни резерви, безрискова доходност на вторичния пазар на държавни ценни книжа и доходност по падежа на дългосрочни бенчмаркови ДЦК на България.	Пощенска Банка, Централна Кооперативна Банка

Банката дава възможност на клиентите си за избор между два вида методологии

Източник: MoitePari.bg

Автор : Капитал

Вижда се, че повечето от големите банки използват в своите методологии средни лихви по различни видове депозити - изцяло или поне с голямо тегло. А има и методологии, които включват средната цена по всички сключени депозити (не само по новопривлечените), което прави метриката още по-инертна.

В обобщение - банките решават кога да започнат да вдигат лихвите по депозитите. Подобно действие почти автоматично ще доведе до повишаване на текущите стойности на РЛП.

Стрес тест на РЛП-тата

Описаната ситуация на практика порожи интересен пазарен парадокс. В началото на лятото EURIBOR тръгна нагоре. Към средата на октомври 6-месечният е 2.13%, а 12-месечният - 2.63%. Освен това от 1 ноември основният лихвен процент на БНБ вече е 0.59% и вероятно ще продължи да расте. По тази причина банките, които използват EURIBOR в методологиите си, имаха обективното основание вече да са повишили значително лихвите по новите и повечето от отпуснатите ипотечни кредити. Голямо увеличение можеше да е наложила и банката, която включва инфлацията. Въпреки това всички тези банки задържат повишаването на лихвите по вече изтеглените кредити или правят минимални увеличения.

При липсата на съществено увеличение в цената на привлечения ресурс и при ожесточената конкуренция на банковия пазар никой не иска да започне пръв танца на вдигане на лихвите и да рискува загуба на пазарен дял, ако платежоспособни клиенти се рефинансират в други банки след поскъпване на кредита им.

Тази щастлива за кредитополучателите ситуация обаче няма да продължи дълго. Очаква се през четвъртото тримесечие на 2022 г. и през първото на 2023 да започнат първите увеличения на стойностите на РЛП, като това ще означава и увеличение на лихвите по вече изтеглените кредити.

А лихвите по нови кредити от есента на тази година постепенно тръгнаха нагоре, тъй като банките очакват рецесия и потенциален спад в цените на имотите, което прави и средата за кредитиране по-рискова.

Към началото на ноември офертите с фиксиране на лихвата за първите 3 или първите 5 години варират в диапазона 3.0-3.7%

А оферти с фиксирани лихви

На фона на засилващата се вероятност от увеличаване на лихвите голяма част от клиентите проявяват интерес към офертите с фиксирани лихви. Такива - за срок от три или пет години, вече имат Уникредит, ДСК, КВС банк (бившата

Райфайзенбанк България и ОББ), Прокредит банк. През пролетта особено популярна беше офертата на Общинска банка за 10-годишна фиксирана лихва. Банката обаче бързо я свали от пазара и в момента не предлага никакъв продукт с фиксирана лихва. Към днешна дата офертите с фиксиране на лихвата за първите 3 или първите 5 години варират в диапазона 3.0-3.7%.

Офертите за фиксиране на лихвата трябва да се анализират внимателно, може и с помощта на опитен кредитен консултант, тъй като някои от тях съдържат и други компоненти като допълнителни изисквания за застраховка живот, обвързани продукти или услуги или по-високи такси, които могат да доведат до по-висок ГПР.

Сред аргументите срещу фиксирани лихви са, че периодите са прекалено кратки (от три до максимум пет години). А и че не са толкова наложителни, защото банките вероятно ще внимават доколко вдигат лихвите, тъй като клиентите им могат да рефинансират в друга по-конкурентна банка.

Други важни текущи условия

През 2022 г. се усещаше, че конкуренцията между банките е засилена. Офертите, които отличават някои от тях, са свързани с поемане на първоначални разходи при рефинансиране, кредити за българи с доходи от чужбина, финансиране на крайградски къщи или апартаменти в курортни комплекси. Особен акцент имаше и върху офертите за покупка на имот в строеж. Там специално внимание се обръщаше на това кои са строително-инвеститорските фирми, одобрени от банките, кой е възможно най-ранният етап от строителството, на който може да се получи транш от кредита. А покрай факта, че някои строителни фирми трябваше да преговарят условията с клиентите заради застигналата ги инфлация за материали, енергия и разходи за труд, кредитите за имоти на зелено станаха още по-интересни.

Интерес представляват и офертите за собственици на фирми, при които различните банки приемат различни доходи за достатъчни. Тоест офертите и условията са наистина многообразни, което прави и услугите на необвързаните кредитни консултанти важни и с висока добавена стойност.

**Данните в статията отразяват ситуацията към 1 ноември 2022 г.*

Източник: Капитал