



България

ИКОНОМИЧЕСКИ БЮЛЕТИН

август 2024 г.



НА ФОКУС:

Цени на жилищата





✓ През първото тримесечие (по последни данни на НСИ) цените на жилищата нараснаха с 16.0% спрямо същия период на 2023 г. Или, далеч по-бързо от инфлацията в страната и от осреднения ръст на цените на жилищата в ЕС и еврозоната (Фиг. 1). Ускорено се увеличиха цените на новите и на съществуващите жилища, съответно, с 19.3% и 14.1%.

Устойчивото увеличение на средната работна заплата у нас (+17.8% за същото тримесечие), надхвърлящо инфлацията и ръста на цените на жилищата, окуражава търсещите имот. За покупка те разчитат на спестяванията си, носещи много ниска лихва, и на достъпните ипотечни кредити.

Това развитие идва в България с известно закъснение. Така по-рано с ръста на инфлацията драстично се ускориха цените на жилищата в еврозоната. За да се справи с тези проблеми, ЕЦБ въведе рестриктивна парична политика и повиши лихвените проценти. В резултат, инфлацията в еврозоната се забави, а цените на жилищата в някои страни регистрираха спадове.

Поради тясното обвързване на националната икономика с еврозоната тези процеси се пренесоха у нас чрез пазарните механизми. БНБ частично ги подкрепи, тъй като във валутен борд тя не провежда монетарна политика. Наистина, под влияние на тенденцията в еврозоната инфлацията в страната осезаемо забави темпа си. От друга страна, проинфлационната фискална политика и свръхликвидният банков сектор подкрепиха цените на жилищата в страната. Страхът от възможна нова инфлационна вълна, ограничените инвестиционни алтернативи, националната психология, фаворизираща притежаването на жилище, и концентрацията на населението в големите градове допълнително подхранват тази тенденция.

Нарастването на заплатите в комбинация с политическата нестабилност създава ограничения за конкурентноспособността на икономиката. Логично е ръстът на заплатите да се забави. Оттук и поради забавянето на общата инфлация се очаква цените на жилищата също постепенно да се успокоят. Така за 2024 г. прогнозираме средно нарастване на цените до 9.9%, колкото беше миналата година.

✓ Българската индустрия отбеляза 6.3% спад през май (спрямо май м.г.). Това е пореден месец на свиване на индустриалната продукция след големия ръст през 2022 г.

От друга страна, за пореден месец строителният сектор реализира увеличение (4.5% за май), движено от публични проекти, докато сградното строителство се движеше около нулата.

Колебливи тенденции се наблюдават в търговията, като се редуват месеци с положителен и отрицателен резултат.

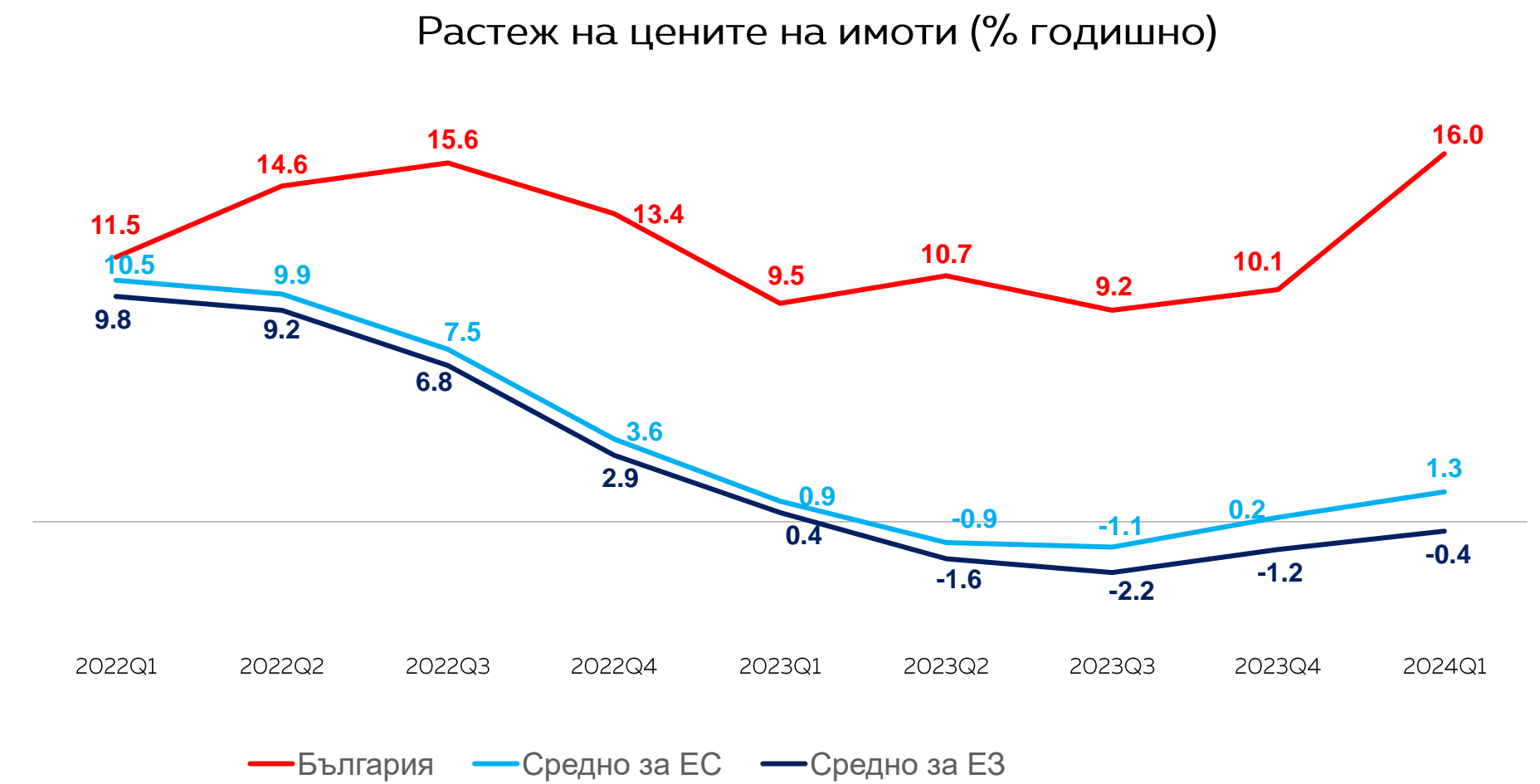
В следствие от развитието на икономиката и несигурната политическа среда общият индикатор за бизнес климата в страната отбеляза лек спад - от 25.4% през април на 24.5% през май. По браншове, по-слаб песимизъм се наблюдава в търговията на дребно и строителството, съответно, 38.3% и 31.0% за май, и по-голям при услугите и индустрията, съответно, 18.4% и 17.5% (Фиг. 2).

✓ През юни потребителската инфлация нарасна на 2.5% (спрямо юни м.г.) при 2.3% през май, а хармонизираната и базисната инфлация (без храни и горива) се срещнаха на 2.8%. (Фиг. 3). Възможно е много леко ускорение на инфлацията през някои летни месеци, последвано от продължаващо забавяне наесен.

Ревизираме нашата прогноза за средногодишна инфлация от 3.6% на 3.1% за 2024 г., като оставаме консервативни. Не изключваме възможността тя да спадне под 3.0%. Тоест, към края на годината изглежда възможно България да изпълни критерия за ценова стабилност за присъединяване към еврозоната.

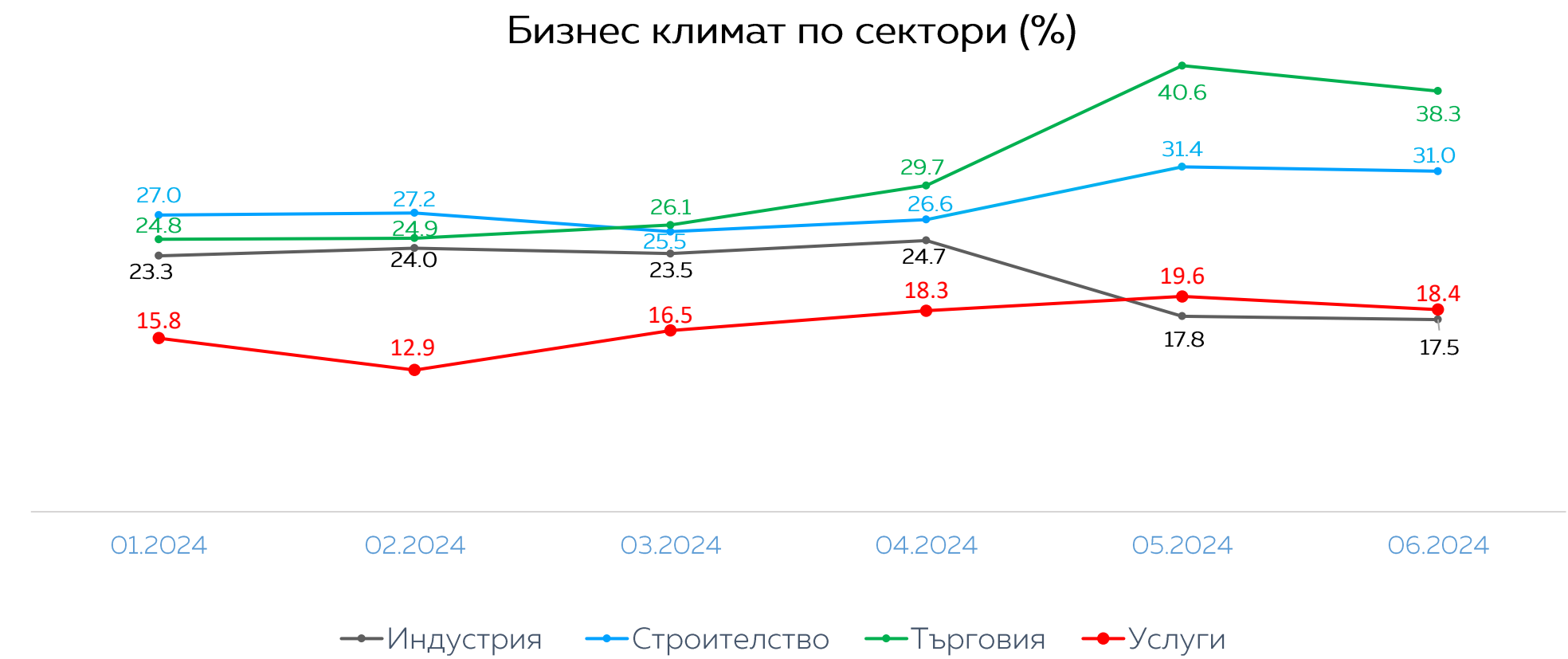
Д-р Емил Калчев, Главен икономист
emil.kalchev@ubb.bg

ПАЗАР ЗА ИМОТИ



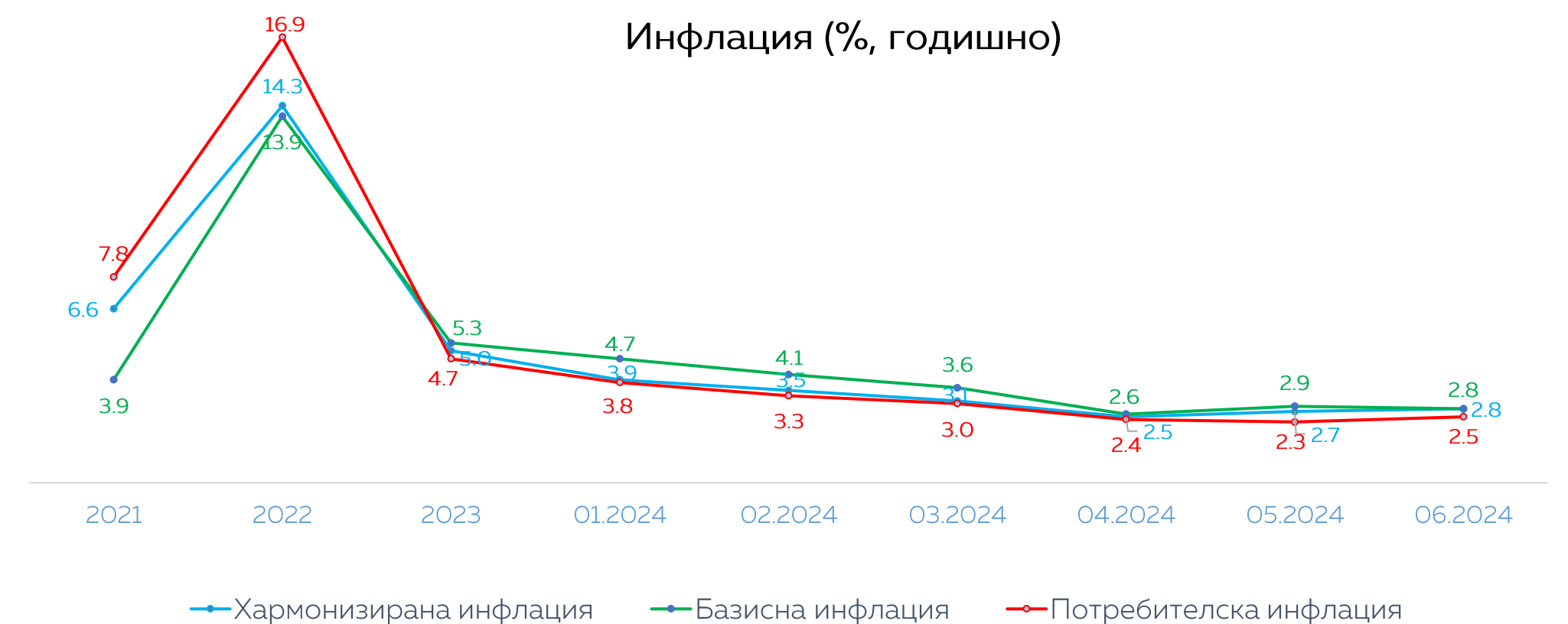
Фиг. 1

БИЗНЕС КЛИМАТ



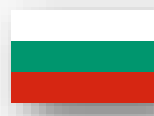
Фиг. 2

ИНФЛАЦИЯ



Фиг. 3

ИЗБРАНИ ПРОГНОЗИ

	БВП (% реално)			Инфлация (% средногодишно)		
	2023	2024	2025	2023	2024	2025
Еврозона	0.5	0.7	1.3	5.4	2.6	2.5
Германия	-0.1	0.2	1.3	6.1	2.5	2.3
Белгия	1.5	1.2	1.2	2.3	3.8	2.1
Словакия	1.1	2.3	3.1	11.0	3.0	4.0
Чехия	-0.4	1.6	3.1	12.1	2.5	2.6
Унгария	-0.7	2.3	3.6	17.0	4.3	4.0
 БЪЛГАРИЯ	1.8	2.3	2.8	8.6	3.1	3.0
Полша	0.1	3.0	3.8	10.9	4.7	3.3
Румъния	2.1	3.2	3.0	9.7	6.5	5.0
САЩ	2.5	2.2	1.7	4.1	3.1	2.4
Китай	5.2	5.1	4.0	0.3	0.6	2.0
Турция	4.5	2.5	3.1	53.9	55.4	28.1

Източник: KBC Economics



Редактор: Божидар Гюров, bojidar.gurov@ubb.bg

ОГРАНИЧЕНА ОТГОВОРНОСТ: Отказ от права: Този документ е само за информация. Анализиранията цифрова информация е осигурена от надеждни, институционални източници като КВС, НСИ, МФ, БНБ, ОИСР, ЕЦБ, ЕК, ЕБВР, МВФ, СБ. Обединена Българска Банка (ОББ) приема официално прецизността и пълнотата на изготвените от тях данни. Нито степента, в която хипотезите, рисковете и прогнозите в този материал отразяват пазарните очаквания, нито техните реални шансове могат да бъдат гарантирани. Прогнозите са индикативни. Данните в тази публикация са от общ характер и е само за информационни цели. Тази публикация не следва да се използва като препоръка или предложение за закупуването или продажбата на никакви финансови инструменти и ценни книжа и не представлява предложение или проспект по смисъла на Закона за публично предлагане на ценни книжа, Закона за пазарите на финансови инструменти или други сходни регулаторни актове, включително чуждестранни. ОББ и КВС не носят отговорност за точността и пълнотата на тази информация. Повече информация по темите можете да получите при допълнително поискване.