



България

ИКОНОМИЧЕСКИ БЮЛЕТИН


октомври 2024 г.



НА ФОКУС:

Цени на жилищата



- 
- ✓ През второто тримесечие (по последни данни на НСИ) цените на жилищата нараснаха с 15.1% спрямо същия период на 2023 г. Или, далеч по-бързо от инфлацията и от ръста на цените на жилищата в ЕС и Еврозоната (Фиг. 1).

Устойчивото увеличение на средната работна заплата у нас (+17.5% средно за същото тримесечие), и надхвърлящо инфлацията, и ръста в цените на жилищата, окуражава търсещите имот. За покупка те разчитат на спестяванията си, носещи от друга страна много ниска лихва, и на достъпните ипотечни кредити.

Това развитие дойде в България с известно закъснение. 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, като повиши лихвените проценти. В резултат, инфлацията в еврозоната се забави, а цените на жилищата в някои страни от Еврозоната регистрираха спадове. Реагирайки на това развитие ЕЦБ стартира цикъл на дозирано разхлабване на паричната политика, на което цените на жилищата в Еврозоната реагираха с умерени корекции нагоре.

Българската икономика е тясно обвързана с тази на Еврозоната, поради което процесите там влияят и у нас. Наистина, под влияние на тенденцията в еврозоната инфлацията в страната осезаемо забави темпът си. От друга страна, за охлаждане цените на жилищата БНБ предприе редица мерки. Тя увеличи минималните задължителни резерви на търговските банки, както и някои буфери. Освен това, фокусирано върху ипотечното кредитиране, през септември тази година БНБ въведе допълнителни регулации. Те влязона в сила от 1 октомври и включват рестриктивни правила, засягащи съотношението между размера на ипотечния кредит и стойността на обезпечението, размера на плащанията по дълга и дохода на клиента, както и максимален матуритет на заемите. Тези правила вече работят и в бъдеще ще е възможно да оценим резултатите, до които те ще доведат.

Разбира се, следва да се отбележи, че наред с жилищата, закупувани с ипотека, голяма част от покупките се извършват със собствени средства. Последните влияят на пазара, но няма да бъдат директно засегнати от новите мерки на БНБ.

- ✓ Българската индустрия отбеляза 1.0% реален ръст през септември (спрямо септември м.г.), след спад през август от -4.5%.

От друга страна, за пореден месец строителният сектор реализира увеличение (10.3% за септември), движено от главно от публични проекти, но и с подкрепата на сградното строителство, което премина на положителна територия.

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

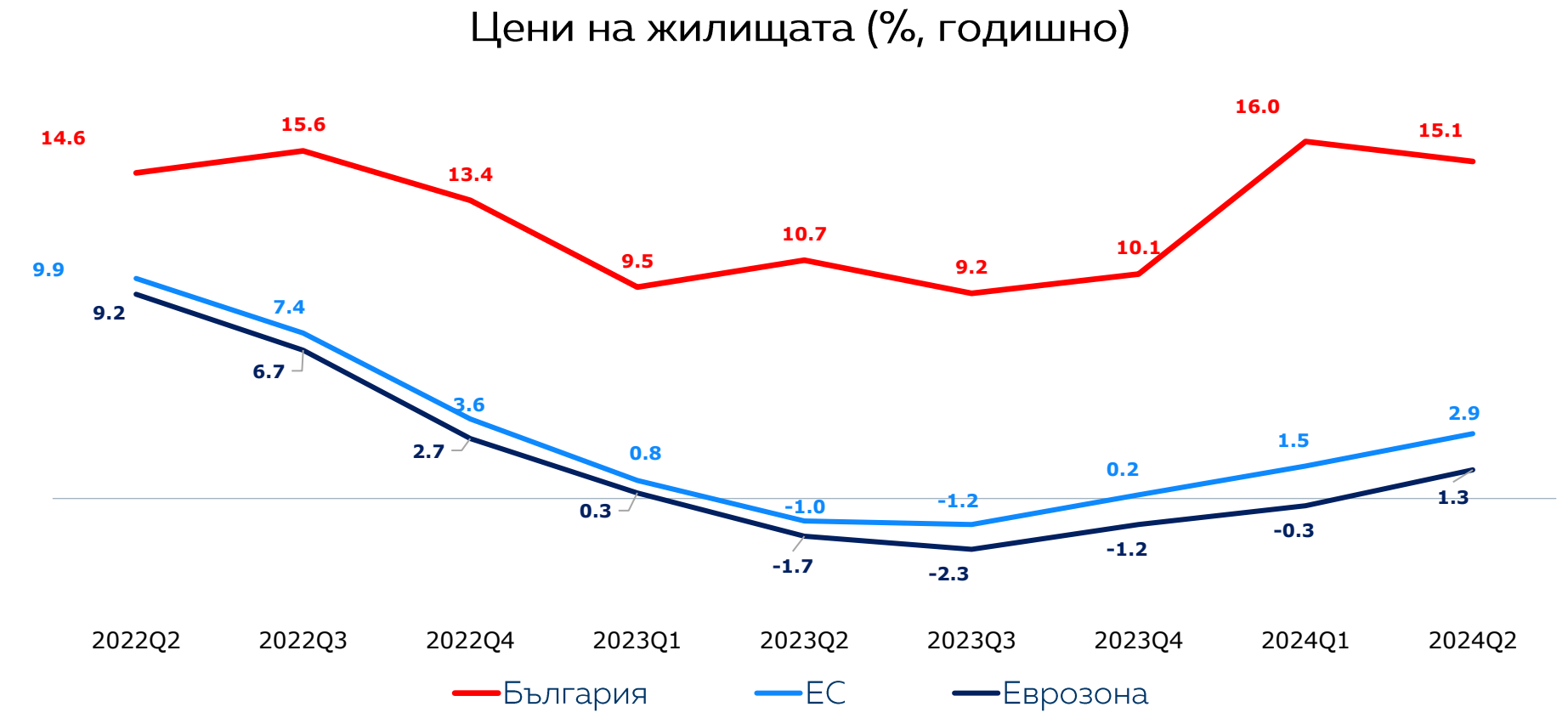
В следствие от развитието на икономиката и несигурната политическа среда общият индикатор за бизнес климата отбеляза лек спад - от 23.5% през август на 22.5% през септември. По браншове, по-слаб песимизъм се наблюдава в индустрията, докато в търговията на дребно, строителството и услугите няма собсена промяна спрямо предходния месец (Фиг. 2).

- ✓ През септември потребителската инфлация се забави до 1.2% (спрямо септември м.г.) при 2.1% през август. Хармонизираната и базисната инфлация (без храни и горива) също се забавиха през септември до, съответно, 1.5% и 2.5%. (Фиг. 3).

Ако тази тенденция продължи, което предполагаме в следващите месеци, изглежда възможно България да изпълни критерия за ценова стабилност за присъединяване към еврозоната в първото тримесечие на 2025 г.

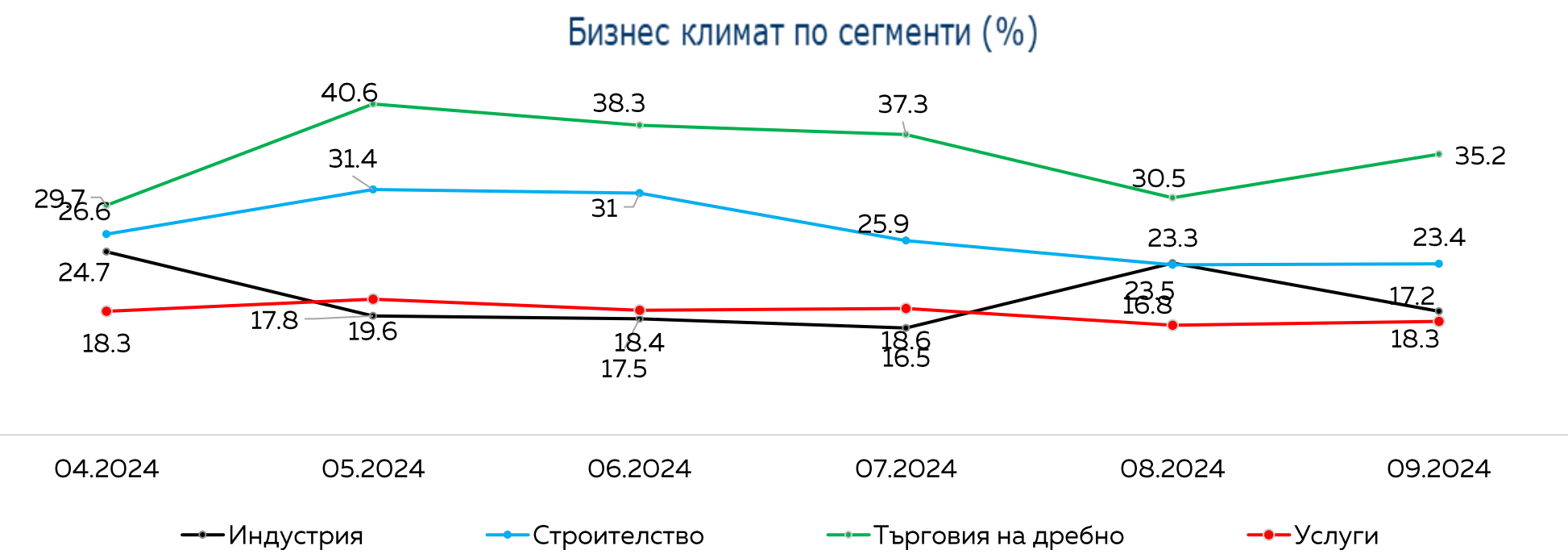
Д-р Емил Калчев, Главен икономист
emil.kalchev@ubb.bg

ПАЗАР ЗА ИМОТИ



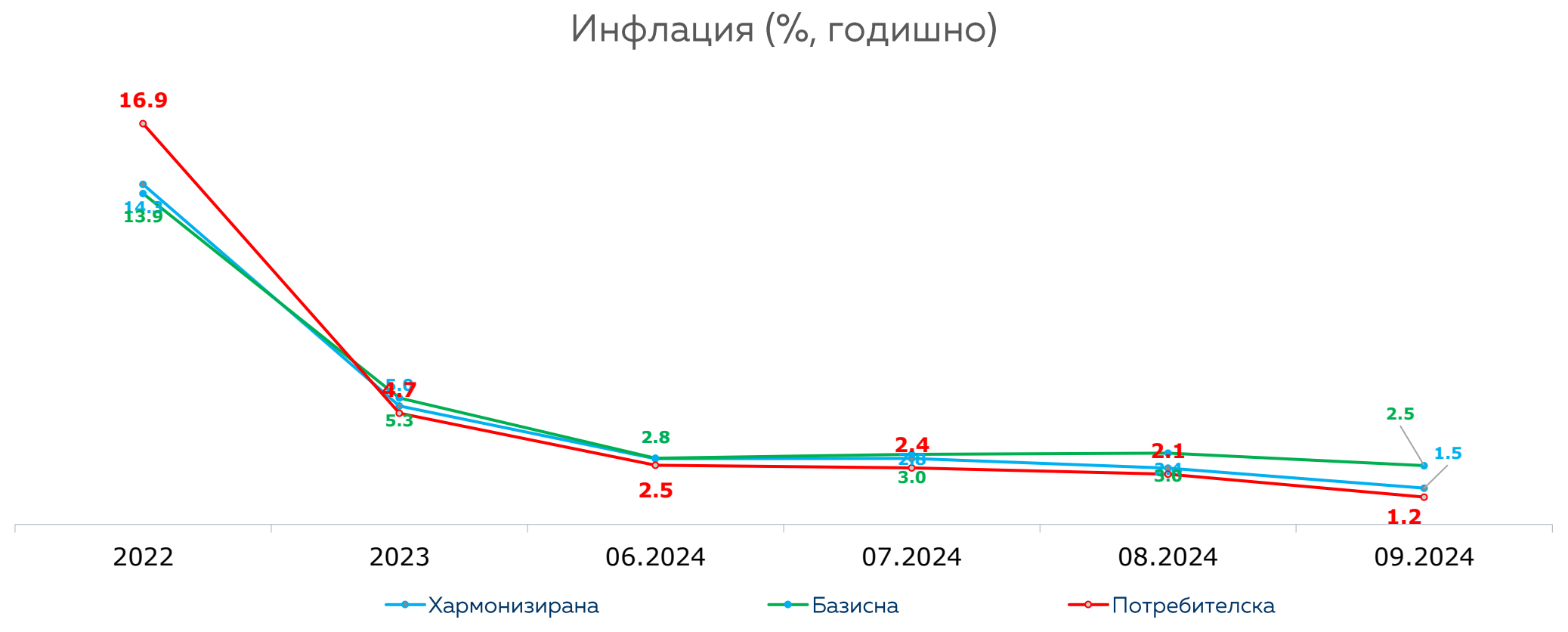
Фиг. 1

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. Анализирания цифрова информация е осигурена от надеждни, институционални източници като КВС, НСИ, МФ, БНБ, ОИСР, ЕЦБ, ЕК, ЕБВР, МФ, 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.