

ТЕНДЕНЦИИ ПРИ ИПОТЕЧНОТО КРЕДИТИРАНЕ В БЪЛГАРИЯ ПРЕЗ ПЕРИОДА 2020 – 2024 Г.

Аглика Кънева

TRENDS IN MORTGAGE LENDING IN BULGARIA DURING THE 2020 – 2024 PERIOD

Aglika Kaneva

Abstract: In this article, the dynamics of mortgage loans in Bulgaria over the period 2020 – 2024 has been studied. The annual growth rate of mortgage loans and interest rates on new business mortgage loans in BGN and EUR have been examined. A comparative analysis of the dynamics of mortgage loans in banks in Bulgaria has been carried out. The main trends in the development of mortgage lending in Bulgaria have been outlined.

Key words: mortgage loans; annual growth rate of mortgage loans; new business mortgage loans; interest rates on new business mortgage loans.

Увод

Изследването на ипотечното кредитиране в България се извършва, както на ниво банкова система, така и по банки. Периодът на изследването на ипотечното кредитиране в България е от януари 2020 г. до март 2025 г. включително. В настоящето изследване са използвани официални статистически данни на БНБ.

Обект на изследване са ипотечните кредити. Предмет на изследването е динамиката на ипотечните кредити, отпуснати от банките в България.

Основната цел е да се изследва динамиката на ипотечните кредити, отпуснати от банките в България. За да се реализира целта в изследването се очертават следните конкретни задачи:

– Изследване на динамиката на ипотечните кредити, отпуснати от банките в България.

– Количествен анализ на изменението на лихвените проценти по нов бизнес за жилищни кредити.

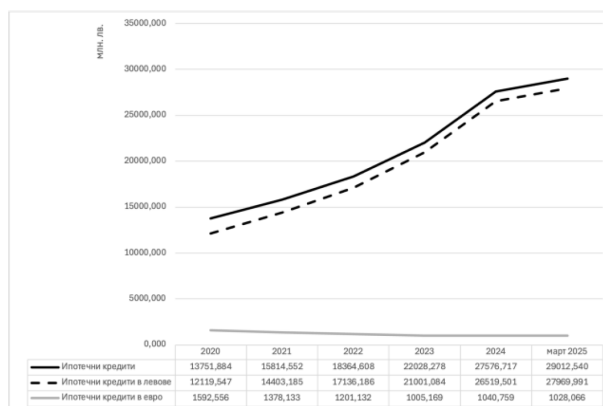
– Сравнителен анализ на ипотечните кредити по банки.

Тезата, която се защитава в изследването е, че ипотечните кредити, предоставяни от банките в България, нарастват.

1. Анализ на ипотечното кредитиране в България

Както е видно от фигура 1 ипотечните кредити общо и ипотечните кредити в левове, отпуснати от банките в България непрекъснато и значително увеличават стойността си през периода 2020 – март 2025 г. Повишението и при двете групи кредити е повече от двойно към месец март 2025 г. спрямо 2020 г. Също така прави

впечатление, че ипотечните кредити общо и ипотечните кредити в левове се изменят паралелно през разглеждания период. Това се обяснява с факта, че ипотечните кредити в левове представляват около 90% от предоставените ипотечни кредити общо, а от 2023 г. до края на периода този дял е над 95%.

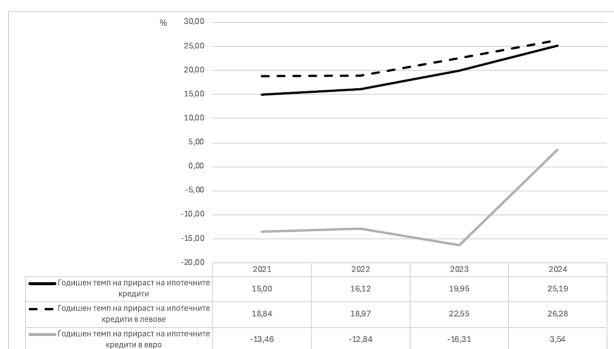


Фиг. 1 Ипотечни кредити, отпуснати от банките в България през периода 2020 – март 2025 г. (млн. лв.)

Източник: БНБ

Ипотечните кредити в евро, отпуснати от банките в България, са на много по-ниска стойност от ипотечните кредити в левове. През годините от анализирания период ипотечните кредити в евро възлизат на между 3 и 11% от общия размер на ипотечните кредити. Този вид кредити намаляват до 2023 г., след което се запазват на близки стойности до края на анализирания период. Динамиката на ипотечните кредити в евро през периода 2020 – март 2025 г. много се различава от измене-

нието на ипотечните кредити в левове и общо за ипотечните кредити.



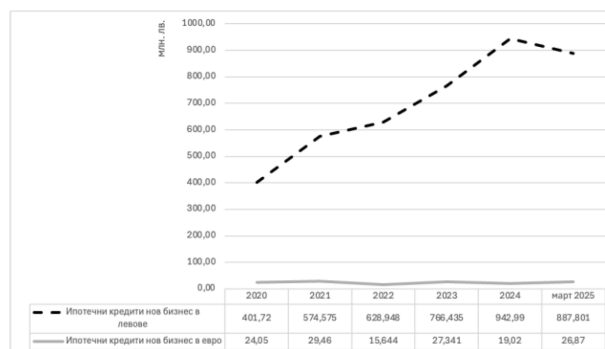
Фиг. 2 Годишен темп на прираст на ипотечните кредити, отпуснати от банките в България през периода 2021 – 2024 г. (%)

Източник: БНБ и собствени изчисления на автора

Данните, представени на фигура 2, показват, че годишните темпове на прираст на ипотечните кредити в левове и като цяло за ипотечните кредити нарастват през всички години от периода 2021 – 2024 г., като увеличението при ипотечните кредити в левове е по-съществено в сравнение с ипотечните кредити общо. Годишните темпове на прираст на тези две групи ипотечни кредити могат да се оценят като високи, като достигат 26,28% и 25,19% съответно за ипотечните кредити в левове и общо за ипотечните кредити. Открояващата се тенденция на постоянно и значително увеличение на ипотечните кредити през анализирания период може да създаде проблеми в бъдеще при влошаване на икономическата ситуация в страната. Кредитополучателите може да започнат да изпитват трудности да обслужват ипотечните си кредити, което би могло да доведе до повишаване на дела на необслужваните ипотечни кредити в портфейлите на банките. Тъй като ипотечните кредити в евро намаляват през по-голяма част от годините през периода, стойностите на годишния темп на прираст на този показател са отрицателни от 2021 до 2023 г.

Кредитната активност в сегмента се характеризира с изразен кредитен растеж и някои индикатори като кредитен растеж, задлъжнялост, цени на жилища и надцененост и среден размер на кредитите се придвижват в по-висока рискова категория, което сигнализира за потенциално натрупване на средносрочни рискове за банковата система. С цел поддържането на стабилността на банковата система БНБ прие изисква-

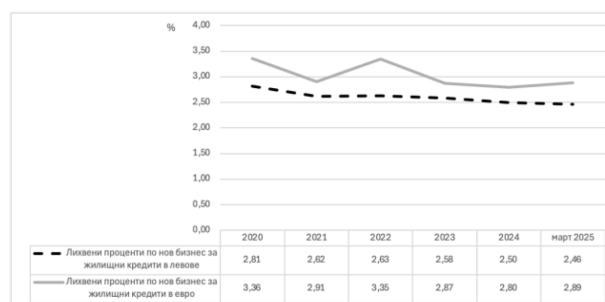
ния за показателите за кредитни стандарти при отпускане и предоговаряне на кредити, обезпечени с жилищни недвижими имоти за сектор „Домакинства“. Изискванията влизат в сила от 1 октомври 2024 г. (БНБ, 2024).



Фиг. 3 Ипотечни кредити нов бизнес в левове и евро, отпуснати от банките в България през периода 2020 – март 2025 г. (млн. лв.)

Източник: БНБ

Наблюдава се тенденция на постоянно увеличение на ипотечните кредити нов бизнес в левове до 2024 г., когато стойността им е повече от два пъти по-висока в сравнение с тази през 2020 г. Ипотечните кредити нов бизнес в евро са на много по-ниска стойност в сравнение с тези в левове. При ипотечните кредити нов бизнес в евро е отчетена значителна динамика през анализирания период.



Фиг. 4 Лихвени проценти по нов бизнес за жилищни кредити в левове и евро, отпуснати от банките в България през периода 2020 – март 2025 г. (%)

Източник: БНБ

Данните, представени на фигура 4, показват, че лихвените проценти по нов бизнес за жилищни кредити в левове непрекъснато намаляват през разглеждания период. Това стимулира жилищното кредитиране. Лихвените проценти по нов бизнес за жилищни кредити в евро превиша-

ват лихвените проценти по нов бизнес за жилищни кредити в левове през периода 2020 – март 2025 г. Лихвените проценти по нов бизнес за жилищни кредити в евро също намаляват през анализирувания период с изключение на 2022 г.

2. Анализ на ипотечното кредитиране от банките в България

Данните в таблица 1 показват, че ипотечните кредити нарастват непрекъснато в почти всички банки в България през анализирувания период. Изключение правят Инвестбанк АД, Токуда Банк АД и ББР ЕАД. При ТИ БИ АЙ Банк ЕАД се отчита понижение до 2023 г., след което бан-

ката няма ипотечни кредити в портфейла си. На най-висока стойност са ипотечните кредити, предоставени от Банка ДСК АД, на следващо място се нареждат ОББ АД, УниКредит Булбанк АД и Юробанк България АД. Всички тези банки са от първа група. От клоновете на чуждестранните банки в България от трета група ипотечни кредити отпуска единствено Те–Дже Зираат Банкасът – Клон София. На най-ниска стойност са ипотечните кредити, предоставени от ТИ БИ АЙ Банк ЕАД, следвана от Те–Дже ЗИРААТ БАНКАСЪ – Клон София, ББР ЕАД, Тексим Банк АД и Токуда Банк АД.

Таблица 1

Ипотечни кредити, отпуснати от банките в България през периода 2020 – март 2025 г. (млн. лв.)

Банка	2020	2021	2022	2023	2024	март 2025
Първа група						
ОББ АД	1568,974	1726,633	2086,651	4796,59	6166,059	6511,04
Банка ДСК АД	3413,959	3783,527	4253,558	5391,214	6925,42	7249,339
УниКредит Булбанк АД	2370,47	2760,459	3300,749	4032,518	5105,552	5391,259
Юробанк България АД	2241,54	2540,565	3055,141	3648,037	4555,471	4881,519
ПИБ АД	918,116	1007,437	1144,434	1295,295	1490,752	1543,696
Втора група						
ЦКБ АД	636,898	840,75	959,402	1050,276	1179,205	1209,789
ПроКредит Банк (България) ЕАД	101,344	126,806	155,071	164,684	221,281	228,554
Алианс Банк България АД	500,123	617,787	725,295	867,235	976,21	985,25
ТИ БИ АЙ Банк ЕАД	0,039	0,021	0,015	0,008	0	0
Инвестбанк АД	122,928	124,643	124,817	113,696	161,947	165,418
ББР ЕАД	1,15	2,032	2,432	2,05	2,757	3,337
Интернешънъл Асет Банк АД	38,675	45,762	56,208	70,511	88,003	89,625
БАКБ АД	100,552	164,621	196,54	288,398	327,7	352,694
Общинска банка АД	32,132	34,342	45,117	60,607	85,989	99,096
Търговска Банка "Д" АД	85,652	122,7	150,4	176,704	215,596	225,615
Тексим Банк АД	17,772	21,074	22,822	27,045	35,771	37,08
Токуда Банк АД	32,851	37,852	44,409	41,819	36,818	36,823
Трета група						
Те–Дже ЗИРААТ БАНКАСЪ – Клон София	0,698	0,832	1,354	1,591	2,186	2,406

Източник: БНБ

В БАКБ АД, Те–Дже ЗИРААТ БАНКАСЪ – Клон София и Общинска банка АД ипотечните кредити повишават стойността си към месец март 2025 г. спрямо месец декември 2020 г. повече от три пъти, а в други осем банки увеличението е повече от двойно.

За 2020 и 2021 г. са налични данни за предоставените ипотечни кредити от Райфайзенбанк (България) ЕАД, които са на значителна стой-

ност и тя се нарежда сред водещите банки по този показател. За 2022 г. има данни за предоставените ипотечни кредити от Кей Би Си Банк България ЕАД, които също така са на значителна стойност. През 2023 г. Кей Би Си Банк България ЕАД (бившата Райфайзенбанк (България) ЕАД) се преобразува чрез вливане в ОББ АД.

Таблица 2

Годишен темп на прираст на ипотечните кредити, отпуснати от банките в България през периода 2021 – 2024 г. (%)

Банка	2021	2022	2023	2024
Първа група				
ОББ АД	10,05	20,85	129,87	28,55
Банка ДСК АД	10,83	12,42	26,75	28,46
УниКредит Булбанк АД	16,45	19,57	22,17	26,61
Юробанк България АД	13,34	20,25	19,41	24,87
ПИБ АД	9,73	13,60	13,18	15,09
Втора група				
ЦКБ АД	32,01	14,11	9,47	12,28
ПроКредит Банк (България) ЕАД	25,12	22,29	6,20	34,37
Алианс Банк България АД	23,53	17,40	19,57	12,57
ТИ БИ АЙ Банк ЕАД	-46,15	-28,57	-46,67	-100,00
Инвестбанк АД	1,40	0,14	-8,91	42,44
ББР ЕАД	76,70	19,69	-15,71	34,49
Интернешънъл Асет Банк АД	18,32	22,83	25,45	24,81
БАКБ АД	63,72	19,39	46,74	13,63
Общинска банка АД	6,88	31,38	34,33	41,88
Търговска Банка "Д" АД	43,25	22,58	17,49	22,01
Тексим Банк АД	18,58	8,29	18,50	32,26
Токуда Банк АД	15,22	17,32	-5,83	-11,96
Трета група				
Те-Дже ЗИРААТ БАН КАСЪ – Клон София	19,20	62,74	17,50	37,40

Източник: БНБ и собствени изчисления на автора

Годишните темпове на прираст на ипотечните кредити в България през периода 2021 – 2024 г. в голяма част от банките могат да се определят като високи. През 2024 г. в 12 банки стойностите на показателя са между 22 и 42%, а в останалите са над 10%.

Подреждането на банките съответно с най-голям и най-малък размер на предоставените ипотечни кредити в левове е същото, както общо за ипотечните кредити. За разглеждания период ТИ БИ АЙ Банк ЕАД отпуска ипотечни кредити в левове през 2020 г. Към месец март 2025 г. спрямо месец декември 2020 г. ипотечните кредити, предоставени от Те-Дже ЗИРААТ БАНКАСЪ – Клон София нарастват повече от 8 пъти, а тези в Инвестбанк АД съответно с повече от 4 пъти. В Инвестбанк АД ипотечните кредити постоянно увеличават размера си през анализирания период.

Годишните темпове на прираст на ипотечните кредити в левове през периода 2021 – 2024 г. също са високи.

Таблица 3

Ипотечни кредити в левове, отпуснати от банките в България през периода 2020 – март 2025 г. (млн. лв.)

Банка	2020	2021	2022	2023	2024	март 2025
Първа група						
ОББ АД	1418,172	1599,231	1983,399	4616,898	6036,619	6390,742
Банка ДСК АД	3092,969	3532,76	4051,214	5266,268	6825,883	7154,579
УниКредит Булбанк АД	2259,837	2669,327	3229,928	3986,514	5069,599	5357,201
Юробанк България АД	1887,929	2248,557	2811,224	3407,025	4239,88	4561,944
ПИБ АД	699,572	811,168	955,408	1109,693	1307,809	1359,475
Втора група						
ЦКБ АД	591,35	793,032	907,727	999,997	1125,778	1157,578
ПроКредит Банк (България) ЕАД	81,481	107,203	134,434	140,941	188,166	193,106
Алианс Банк България АД	446,449	572,228	683,379	830,579	935,37	944,843
ТИ БИ АЙ Банк ЕАД	0,012	0	0	0	0	0
Инвестбанк АД	21,127	33,183	45,098	46,004	83,396	88,109
ББР ЕАД	1,15	2,032	2,432	2,05	2,757	3,337
Интернешънъл Асет Банк АД	20,987	26,07	35,691	46,68	60,844	64,392
БАКБ АД	91,496	153,155	186,158	273,798	311,243	338,341
Общинска банка АД	29,796	32,114	42,774	56,385	76,356	89,419
Търговска Банка "Д" АД	76,145	105,038	129,054	154,063	189,1	198,167
Тексим Банк АД	16,117	19,47	20,838	24,235	32,297	34,164
Токуда Банк АД	26,615	33,479	40,502	39,006	33,683	33,921
Трета група						
Те-Дже ЗИРААТ БАНКАСЪ – Клон София	0,08	0,091	0,738	0,948	0,721	0,673

Източник: БНБ

Таблица 4

**Годишен темп на прираст на ипотечните кредити в левове, отпуснати от банките
в България през периода 2021 – 2024 г. (%)**

Банка	2021	2022	2023	2024
Първа група				
ОББ АД	12,77	24,02	132,78	30,75
Банка ДСК АД	14,22	14,68	29,99	29,62
УниКредит Булбанк АД	18,12	21,00	23,42	27,17
Юробанк България АД	19,10	25,02	21,19	24,45
ПИБ АД	15,95	17,78	16,15	17,85
Втора група				
ЦКБ АД	34,11	14,46	10,16	12,58
ПроКредит Банк (България) ЕАД	31,57	25,40	4,84	33,51
Алианс Банк България АД	28,17	19,42	21,54	12,62
ТИ БИ АЙ Банк ЕАД	-100,00	-	-	-
Инвестбанк АД	57,06	35,91	2,01	81,28
ББР ЕАД	76,70	19,69	-15,71	34,49
Интернешънъл Асет Банк АД	24,22	36,90	30,79	30,34
БАКБ АД	67,39	21,55	47,08	13,68
Общинска банка АД	7,78	33,19	31,82	35,42
Търговска Банка "Д" АД	37,94	22,86	19,38	22,74
Тексим Банк АД	20,80	7,03	16,30	33,27
Токуда Банк АД	25,79	20,98	-3,69	-13,65
Трета група				
Те-Дже ЗИРААТ БАНКАСЪ – Клон София	13,75	710,99	28,46	-23,95

Източник: БНБ и собствени изчисления на автора

Таблица 5

**Ипотечни кредити в евро, отпуснати от банките в България
през периода 2020 – март 2025 г. (млн. лв.)**

Банка	2020	2021	2022	2023	2024	март 2025
Първа група						
ОББ АД	150,801	127,402	103,252	179,692	129,44	120,298
Банка ДСК АД	320,848	250,654	202,253	124,897	99,534	94,757
УниКредит Булбанк АД	108,699	89,407	69,493	45,084	35,27	33,659
Юробанк България АД	316,577	261,291	218,506	220,36	300,214	305,866
ПИБ АД	218,079	195,791	188,577	185,198	182,549	183,849
Втора група						
ЦКБ АД	45,548	47,718	51,675	50,279	53,427	52,211
ПроКредит Банк (България) ЕАД	19,863	19,603	20,637	23,743	33,115	35,448
Алианс Банк България АД	53,665	45,549	41,906	36,656	40,84	40,407
ТИ БИ АЙ Банк ЕАД	0,027	0,021	0,015	0,008	0	0
Инвестбанк АД	101,606	91,269	79,718	67,692	78,551	77,309
ББР ЕАД	0	0	0	0	0	0
Интернешънъл Асет Банк АД	17,688	19,692	20,517	23,831	27,159	25,233
БАКБ АД	9,056	11,466	10,382	14,6	16,457	14,353
Общинска банка АД	2,336	2,228	2,343	4,222	9,633	9,677
Търговска Банка "Д" АД	9,507	17,662	21,346	22,641	26,496	27,448
Тексим Банк АД	1,655	1,604	1,984	2,81	3,474	2,916
Токуда Банк АД	6,236	4,373	3,907	2,813	3,135	2,902
Трета група						
Те-Дже ЗИРААТ БАНКАСЪ – Клон София	0,618	0,741	0,616	0,643	1,465	1,733

Източник: БНБ

Ипотечните кредити в евро, отпуснати от банките в България през периода 2020 – март 2025 г., са на много по-ниски стойности в сравнение с ипотечните кредити в левове. През разглеждания период се отчита значителна динамика на ипотечните кредити в евро. Водещи банки при ипотечното кредитиране в евро са

Юробанк България АД, ПИБ АД, ОББ АД, Банка ДСК АД и Инвестбанк АД. Най-малък е размерът на ипотечните кредити в евро в ТИ БИ АЙ Банк ЕАД, Те-Дже ЗИРААТ БАНКАСЪ – Клон София, Токуда Банк АД, Тексим Банк АД и Общинска банка АД. ББР ЕАД не отпуска ипотечни кредити в евро.

Таблица 6

Годишен темп на прираст на ипотечните кредити в евро, отпуснати от банките в България през периода 2021 – 2024 г. (%)

Банка	2021	2022	2023	2024
Първа група				
ОББ АД	-15,52	-18,96	74,03	-27,97
Банка ДСК АД	-21,88	-19,31	-38,25	-20,31
УниКредит Булбанк АД	-17,75	-22,27	-35,12	-21,77
Юробанк България АД	-17,46	-16,37	0,85	36,24
ПИБ АД	-10,22	-3,68	-1,79	-1,43
Втора група				
ЦКБ АД	4,76	8,29	-2,70	6,26
ПроКредит Банк (България) ЕАД	-1,31	5,27	15,05	39,47
Алианс Банк България АД	-15,12	-8,00	-12,53	11,41
ТИ БИ АЙ Банк ЕАД	-22,22	-28,57	-46,67	-100,00
Инвестбанк АД	-10,17	-12,66	-15,09	16,04
Интернешънъл Асет Банк АД	11,33	4,19	16,15	13,97
БАКБ АД	26,61	-9,45	40,63	12,72
Общинска банка АД	-4,62	5,16	80,20	128,16
Търговска Банка "Д" АД	85,78	20,86	6,07	17,03
Тексим Банк АД	-3,08	23,69	41,63	23,63
Токуда Банк АД	-29,87	-10,66	-28,00	11,45
Трета група				
Те-Дже ЗИРААТ БАНКАСЪ – Клон София	19,90	-16,87	4,38	127,84

Източник: БНБ и собствени изчисления на автора

Както се вижда от данните в таблица 6, годишният темп на прираст на ипотечните кредити в евро за много от годините на разглеждания период има отрицателни стойности. Най-висок е този показател за Общинска банка АД, Те-Дже ЗИРААТ БАНКАСЪ – Клон София, ПроКредит Банк (България) ЕАД, Тексим Банк АД и Търговска Банка "Д" АД. Отрицателни стойности се отчитат при ТИ БИ АЙ Банк ЕАД и по-големите банки - ОББ АД, УниКредит Булбанк АД и Банка ДСК АД и в някои други банки през отделни години.

Изводите, които могат да се направят от анализа на заеми за домакинства за покупка на жилище в България през периода 2020 – март 2025 г., са:

– стойностите на ипотечните кредити общо и ипотечните кредити в левове съществено се повишават през всички години от разглеждания период. Изменението на двете групи кредити е

паралелно. Основната част от предоставените ипотечни кредити са в левове. Ипотечните кредити в евро представляват много малка част от отпуснатите от банките в България ипотечни кредити. Те намаляват през повечето години от анализирания период;

– годишните темпове на прираст на ипотечните кредити в левове и общо за ипотечните кредити са високи и се увеличава през всички години от анализирания период 2021 – 2024 г., като повишението при ипотечните кредити в левове е по-голямо от това общо за ипотечните кредити. Годишният темп на прираст на ипотечните кредити в евро са отрицателни през периода 2021 - 2023 г.;

– банковите ипотечни кредити нов бизнес в левове в България непрекъснато и значително нарастват през разглеждания период, докато

при ипотечните кредити нов бизнес в евро се наблюдава съществена динамика;

– лихвените проценти по нов бизнес за жилищни кредити в левове непрекъснато намаляват през периода 2020 – март 2025 г., както и лихвените проценти по нов бизнес за жилищни кредити в евро, при които изключение прави 2022 г. понижението на лихвените проценти по нов бизнес за жилищните кредити е фактор, допринасящ за увеличението на жилищното кредитиране в страната. Лихвените проценти по нов бизнес за жилищни кредити в левове са по-ниски от лихвените проценти по нов бизнес за жилищни кредити в евро през целия анализиран период;

– ипотечните кредити, предоставени от банките в България постоянно увеличават размера си. Водеща при ипотечното кредитиране е Банка ДСК АД, следвана от ОББ АД, УниКредит Булбанк АД и Юробанк България АД. Най-малък е размерът на ипотечните кредити, отпуснати от ТИ БИ АЙ Банк ЕАД, Те–Дже ЗИРААТ БАНКАСЪ – Клон София, ББР ЕАД, Тексим Банк АД и Токуда Банк АД. Това подкрежда на банките е същото при ипотечните кредити в левове;

– ипотечните кредити в левове многократно превишават ипотечните кредити в евро. При стойностите на ипотечните кредити в евро се наблюдават флуктуации през анализирания период. На най-високи стойности са ипотечните кредити в евро, предоставени от Юробанк България АД, ПИБ АД, ОББ АД, Банка ДСК АД и Инвестбанк АД, а най-ниски са стойностите съответно на ипотечните кредити в евро, отпуснати от ТИ БИ АЙ Банк ЕАД, Те–Дже ЗИРААТ

БАНКАСЪ – Клон София, Токуда Банк АД, Тексим Банк АД и Общинска банка АД;

– годишните темпове на прираст на ипотечните кредити общо и в левове през периода 2021 – 2024 г., отпускани от банките, са високи;

– годишният темп на прираст на ипотечните кредити в евро е с най-високи стойности в Общинска банка АД, Те–Дже ЗИРААТ БАНКАСЪ – Клон София, ПроКредит Банк (България) ЕАД, Тексим Банк АД и Търговска Банка "Д" АД. В ТИ БИ АЙ Банк ЕАД, по-големите банки - ОББ АД, УниКредит Булбанк АД и Банка ДСК АД, както и в някои други банки за отделни години на анализирания период показателят има отрицателни стойности.

Литература

БНБ. (2024) *Прессъобщение 11 септември 2024 г.* София. https://www.bnb.bg/AboutUs/PressOffice/POPressReleases/POPRDate/PR_20240911_1_BG.

(BNB. (2024) *Pressaobshtenie 11 septemvri 2024 g.* Sofiya. https://www.bnb.bg/AboutUs/PressOffice/POPressReleases/POPRDate/PR_20240911_1_BG)

<https://www.bnb.bg>

Chief Assist. Prof. Aglika Kaneva, Ph.D.
University of National and World Economy,
Finance Department
1700 Sofia, Student Town, UNWE, cab. 4067
E-mail: a.b.kaneva@gmail.com