



България

ИКОНОМИЧЕСКИ БЮЛЕТИН

януари 2025 г.



НА ФОКУС:

Цени на жилищата





През третото тримесечие на 2024 г. (последни данни) цените на жилищата у нас нараснаха с 16.5% спрямо същия период на 2023 г., далеч по-бързо от инфлацията в страната и ръста в цените на жилищата в ЕС и еврозоната (Фиг. 1).

В еврозоната ЕЦБ предприе рестриктивна парична политика след КОВИД кризата, за да овладее инфлацията и галопиращите цени на имотите, чиито ръст достигна близо 10.0% през първото тримесечие на 2022 г. На практика ЕЦБ стартира каскадно повишаване на лихвените проценти. Така, действащият повече от пет години назад 0.0% рефи рейт бе повишен на 0.5% през юли 2022 г., а до септември 2023 г. той достигна 4.5%, след девет стъпки нагоре. На това ниво той остана девет месеца, след което през юни 2024 г. ЕЦБ предприе бавно разхлабване и в четири стъпки намали рефи рефта до 3.15% към края на 2024 г. В резултат, инфлацията в еврозоната се нормализира, а интензивният ръст в цените на жилищата беше овладян. В продължение на пет тримесечия те регистрираха спадове и едва във второто и третото тримесечие на 2024 г. показаха (бавни) ръстове от, съответно, 1.3% и 2.6% на годишна база.

Паричната политика на ЕЦБ много слабо се отрази у нас. БНБ, лишена от инструментариума на класическата парична политика във валутен борд, приложи редица мерки за овладяване цените на имотите. Тя значително увеличи минималните задължителни резерви на търговските банки и някои буфери. Фокусирано върху ипотечното кредитиране, от октомври 2024 г. са в сила рестриктивни правила, за действието на които все още няма статистически данни.

На този фон фискалната политика беше проциклична. Така заплатите в публичния сектор нараснаха с близо 9.0% на годишна база през 2022 г., с 14.0% през 2023 г. и със 17.0% за деветмесечието на 2024 г. Те стимулираха общата динамика на заплатите в страната, окуражавайки и търсещите имот. За покупка последните разчитат на спестяванията си, носещи много ниска лихва, и на достъпните ипотечни кредити, на фона на слабо развит капиталов пазар. Освен това възможният близък прием в еврозоната допълнително стимулира покупката на жилища, като значителен брой сделки се извършват без анагажиране на кредит. Отчитайки данните за третото тримесечие, повишаваме прогнозата си за ръста на цените на жилищата за 2024 г. от 12.2% на 15.1%.



Индустрията отбеляза 1.2% реален ръст през септември (спрямо септември м.г.), след което отчете продукция на нивото от октомври 2023 г., т.е. 0.0% ръст. Предвид рецесията в Германия и по-слабия растеж на Румъния, които са двата най-значими пазара за българския износ, резултатът през октомври е по-скоро задоволителен.

Строителният сектор през октомври реализира ръст от 8.7%, движен главно от публични проекти, но и с подкрепата на сградното строителство, чийто ръст се задържа на положителна територия.

Общият индикатор за бизнес климата отбеляза ръст от 17.0% за ноември на 18.7% за декември. По сектори, очакванията в индустрията се подобриха от 15.8% и 17.7%. В търговията на дребно те също се повишиха от 23.7% на 29.4%. При услугите също има леко повишение, докато в строителството се наблюдава лек спад на очакванията от ноември към декември (Фиг. 2).



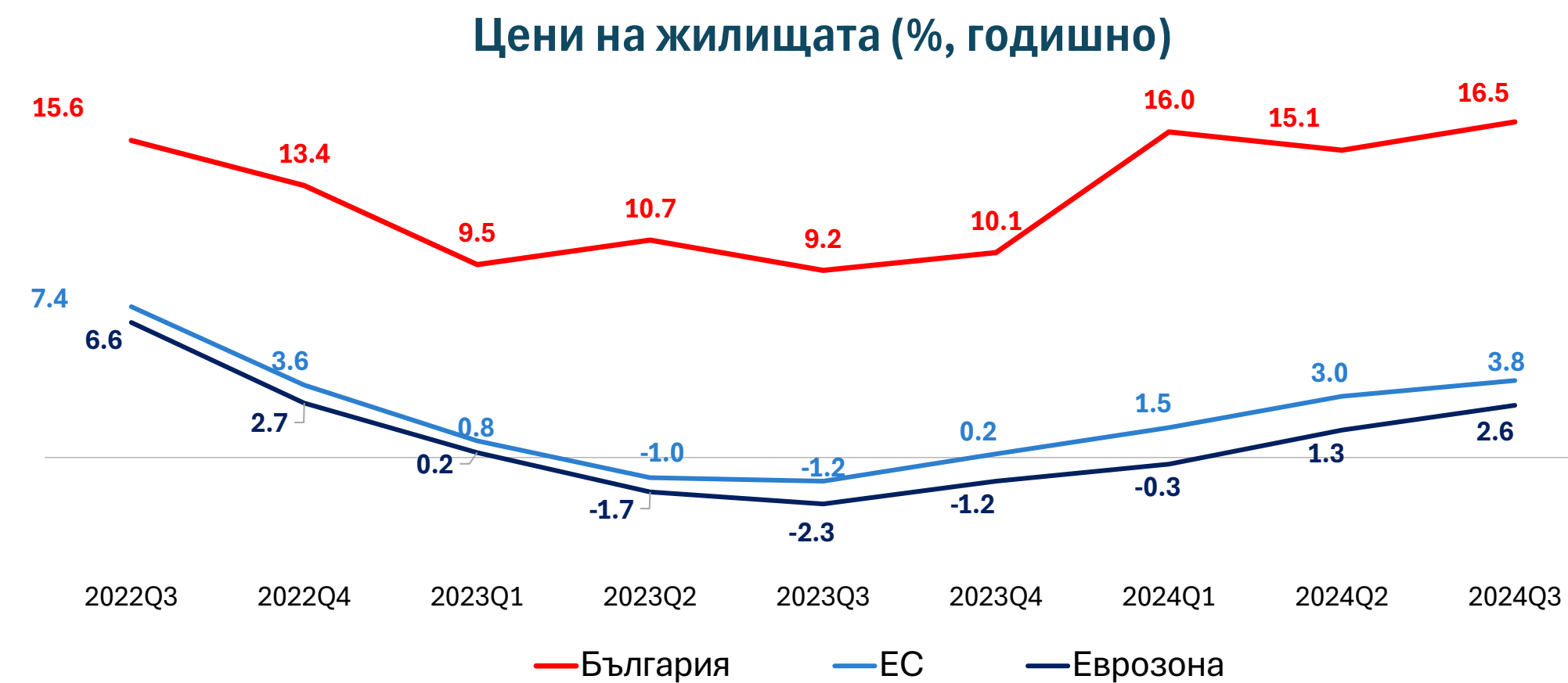
През ноември потребителската инфлация (по националната методология) леко се ускори до 2.1% (спрямо ноември м.г.) при 1.8% през октомври. Хармонизираната инфлация за ноември остана на равнището си от октомври (2.0%), докато базисната инфлация (без храни и горива) леко се забави от 3.0% до 2.9% (Фиг. 3).

България е вече много близо до изпълнение на критерия за ценова стабилност за прием в еврозоната. Ако тенденциите у нас и еврозоната продължат, това ще стане факт с данните за януари 2025 г.

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



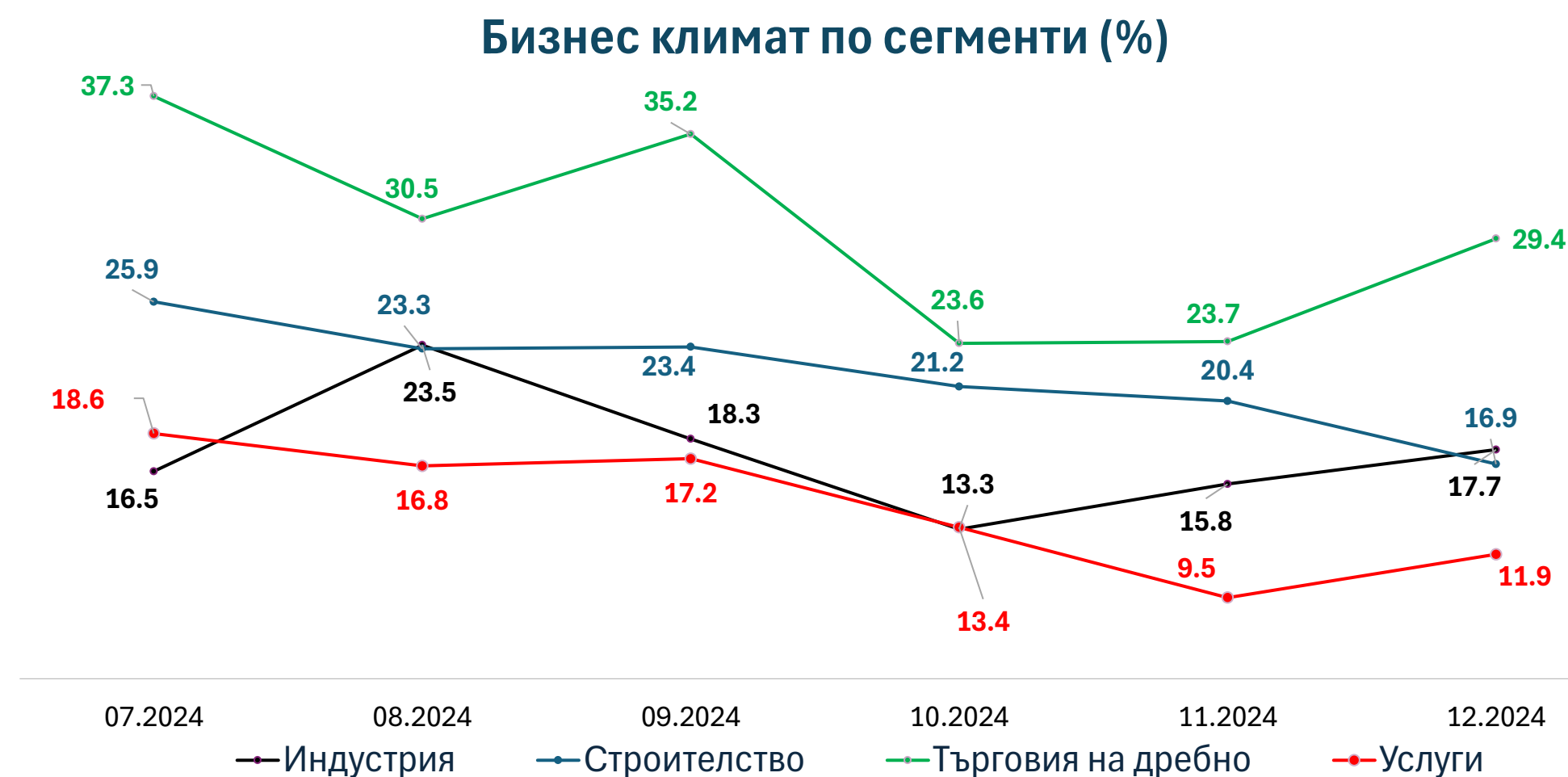
ПАЗАР ЗА ИМОТИ



Фиг. 1



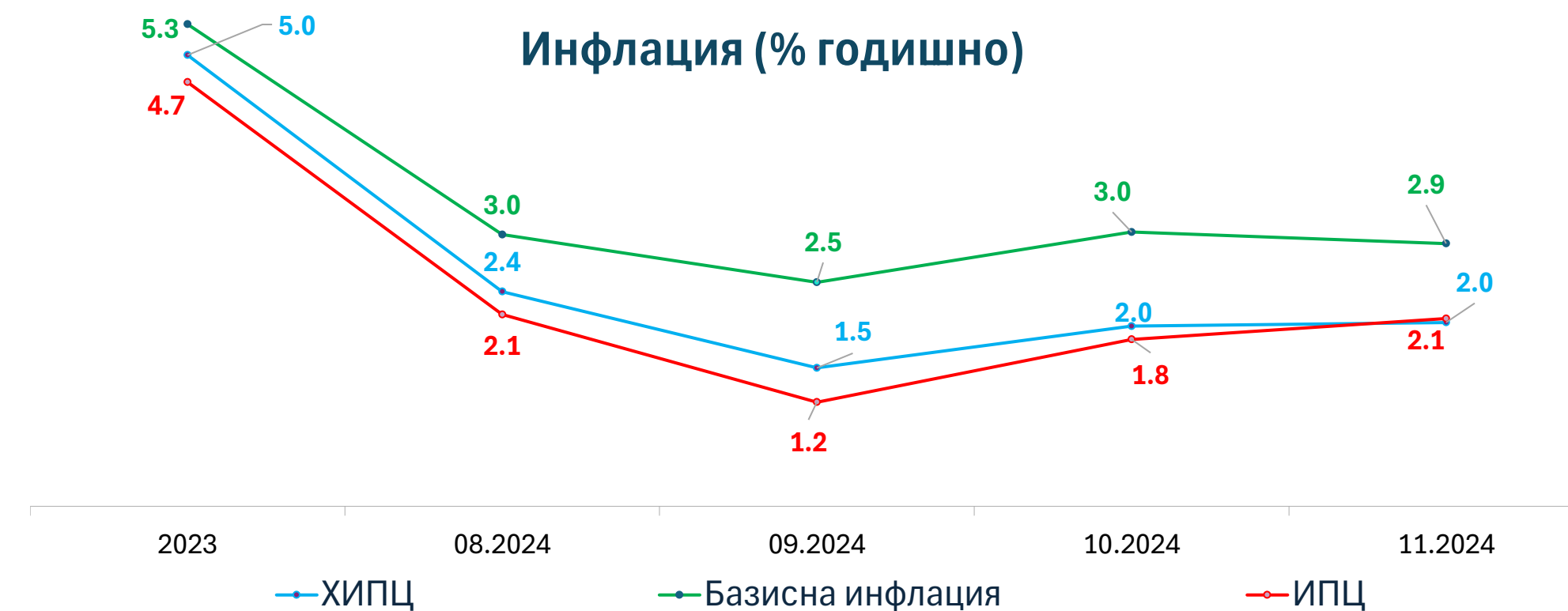
БИЗНЕС КЛИМАТ



Фиг. 2




ИНФЛАЦИЯ



Фиг. 3

ИЗБРАНИ ПРОГНОЗИ

	БВП (% реално)			Инфлация (% средногодишно)		
	2024	2025	2026	2024	2025	2026
Еврозона	0.7	0.7	1.0	2.4	2.6	2.3
Германия	-0.2	0.3	0.9	2.5	3.0	2.6
Белгия	1.0	0.6	0.9	4.3	2.8	2.2
Словакия	2.2	2.0	2.6	3.1	4.4	2.6
Чехия	1.0	2.3	2.3	2.7	2.5	2.4
Унгария	0.4	2.1	3.6	3.7	3.8	3.6
 БЪЛГАРИЯ	2.2	2.1	2.4	2.9	3.1	3.2
Полша	2.7	3.1	3.2	3.7	4.1	2.7
Румъния	1.1	2.5	2.9	5.6	4.3	3.6
САЩ	2.8	1.9	1.8	2.9	2.7	3.1
Китай	4.8	4.5	3.8	0.2	0.7	1.7
Турция	2.9	2.6	4.0	58.5	31.8	17.2

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.