ERA Бюлетин

Брой 1 Януари 2009

Пазара на жилища в България в контекста на ипотечната криза в Европа

През месец януари 2009г. в Барселона EPA Европа и Мастър франчайзерите от 20 Европейски пазара за недвижими имоти на континента дискутираха с Европейската ипотечна федерация (EMF), в лицето на председателя и Аник Ламбер, ситуацията на пазара, какви мерки са предприети за регулиране на ипотечната индустрия днес и какви са тенденциите в жилищния пазар в Европа за 2009 година. Представяме Ви интересни факти и заключения от форума, както и информация за случващото се в България.

Кредитния бранш е основен водещ фактор на общата икономика:

- налице са повече от €6.1 трилиона неизплатени заеми в Европа.
- равни на над 50% от общия БВП на ЕС, което показва какво значение има този сектор за икономиката му, съща така това е сектора, който осигурява и
- достъп на 70.4% от населението на Европа до жилища - цифрата е много близо до стойността на този показател за САЩ:

България се нарежда на едно от последните места по задлъжнялост на населението.

Въпреки челните позиции в ръст на цените на имотите за 2007-2008г и по отношение темпа на растеж на ипотечните пазари спрямо страните от ЕС, нашата малка държава все още не е фатално зависима от търговията с ипотеки, тъй като в това отношение започнахме развитието си на много по-малък пазар. Ситуацията е подобна и в Румъния, Литва, Полша, Словакия. Спасителен пояс за нас е високото ниво на собственост на жилища. В това отношение спрямо страните от ЕС България се нарежда след Румъния и Литва с над 90% частна собственост. Докато при старите членки на ЕС близо 70.4 % от населението притежава жилища, закупено с ипотечен кредит.

Състоянието в ЕС през 2008 г.

Много силна загуба на доверие, драстични намаления на ликвидността на пазарите на ЕС и накрая кредитна КРИЗА

- В резултат на това, било поради липса на ликвидност или внимание, заемодателите от ЕС :
  - Затягат кредитните условия
  - Повишават цената за по-рисковите заеми
- Лихвените проценти се повишават и намаляват в зависимост от паричната политика на Европейската централна банка
- Пазарите на имоти в много страни членки отбелязват спад в растежа на цените (Дания, Естония, Великобритания) и дори спад в цените (Ирландия)
- Потребителското търсене е притеснено поради общо увеличение на цените и намаляване на икономическите перспективи

Какво ще се случи с пазарът на недвижимите имоти зависи основно от държавните власти в отделните държави.

Държавите членки на ЕС се намесиха, както и държавите в цяла Европа. Ние отбелязваме, че това зависи от националните власти, някои институции получиха помощ, други не. Германия например не е свикнала да вижда как нейната кредитна институция пропада. Това е така защото един от принципите в Германия е „No covered bonds ever failed”.

Какви мерки следва да вземе Българското правителство:

По-голяма прозрачност на пазара на жилища.Това ще повиши доверието на банките в стойността на имота.Съчетано с доказаните възможности на кредитополучателите в дългосрочното изплащане на кредитите ще улесни процеса на финансиране чрез ипотека.

ERA България

0700 17 033 www.erabulgaria.com info@era.bg

Всеки ERA офис е с независимо управление и собственост.