

# ОБЗОР НА КРЕДИТНИЯ ПАЗАР

*КЪМ СЕПТЕМВРИ 2023*

CREDITLAND

Качественият кредитен консултант



creditland.bg

Информацията в този документ е на база данни на БНБ, пазарни и медийни анализи и източници и има изцяло информативен характер, без претенцията да е изчерпателен. Целта на предоставянето ѝ е да запознае кредитополучателите с текущата ситуация на пазара на кредити в страната и тенденциите в банковите политики и е за лично ползване.

## 1. Пазарен дял и стабилност на банките в България

Последните промени в пазарния дял на банките в страната се дължат основно на юридическото сливане на ОББ и Райфайзен (КБС) през март 2023 г. По данните на БНБ към 30.06.2023 г. в първа група на банките с най-големи активи вече влизат на първо място ОББ с 31,37 млрд.лв., следвана от ДСК с 30,57 млрд.лв. и Уникредит Булбанк с 29,94 млрд. лв. Групата се допълва от Пощенска банка с активи 17,89 млрд.лв. и ПИБ с 13,06 млрд.лв. Втора група са всички останали банки, а трета – клоновете на чуждестранните банки у нас. След приключване на течащите сливания на пазара ще останат 23 институции, като обаче над 75% от активите ще са концентрирани именно в топ 5.

Ето и класацията на Капитал за Топ 10 на банките в България, спрямо показателите за стабилност, рентабилност, устойчивост и големина.

### КІ ОБЩО КЛАСИРАНЕ

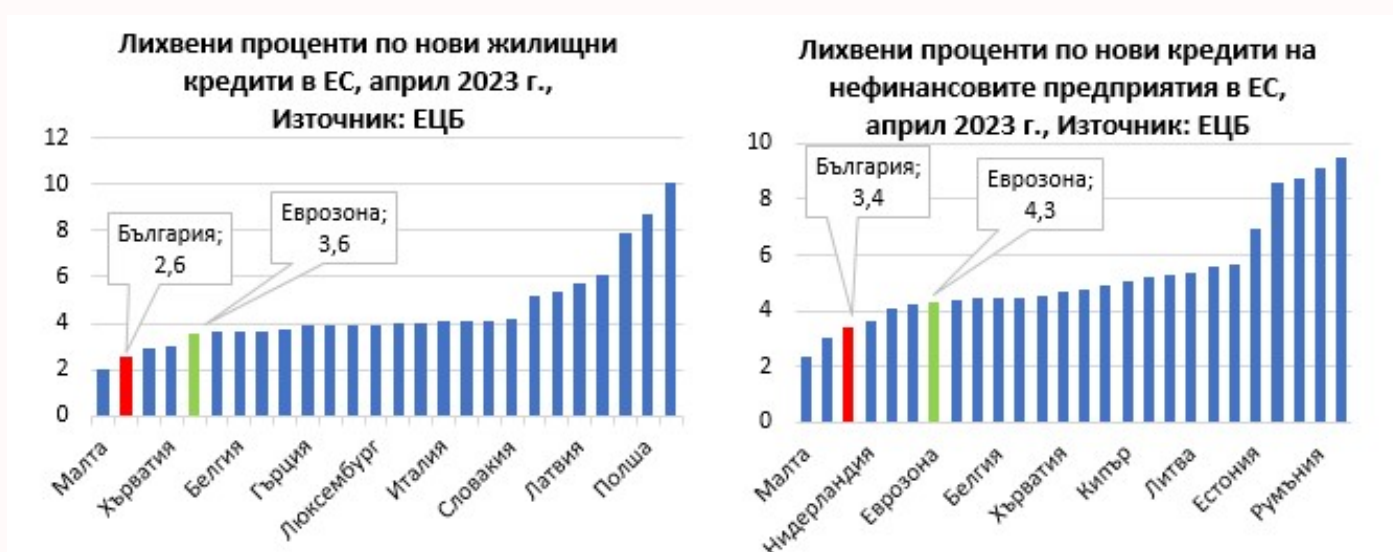
		Стабилност и риск	Ефективност и рентабилност <sup>2</sup>	Устойчивост и динамика	Размер	Общо
1	Уникредит Булбанк	3,20	6,30	9,40	3	<b>5,3600</b>
2	Банка ДСК	5,40	2,80	10,50	2	<b>5,4700</b>
3	Пощенска банка	8,30	4,70	6,85	4	<b>6,7150</b>
4	Обединена българска банка	5,25	10,40	8,80	1	<b>7,2925</b>
5	Първа инвестиционна банка	7,25	7,60	7,50	5	<b>7,2925</b>
6	Прокредит банк	6,65	8,90	6,80	8	<b>7,4225</b>
7	Българо-американска кредитна банка	8,50	5,10	8,25	10	<b>7,5050</b>
8	Алианц банк	6,40	8,40	9,40	7	<b>7,6300</b>
9	Ти Би Ай банк	11,40	2,50	8,40	13	<b>8,2100</b>
10	Търговска банка Д	9,00	8,40	8,05	14	<b>8,8800</b>
11	Централна кооперативна банка	7,90	12,30	8,25	6	<b>9,1950</b>
12	Инвестбанк	11,45	7,60	10,05	9	<b>9,8925</b>
13	Тексим банк	11,45	11,80	6,85	15	<b>10,8125</b>
14	Токуда банк	10,70	12,00	9,10	16	<b>11,0350</b>
15	Интернешънъл асет банк	11,80	12,20	8,00	11	<b>11,1200</b>
16	Общинска банка	11,35	15,00	9,80	12	<b>12,1675</b>
	<b>Тегло</b>	<b>45%</b>	<b>30%</b>	<b>20%</b>	<b>5%</b>	

Общата тенденция е на окрупняване на пазара поради повишаващи се изисквания и натиск от големите конкуренти. Като цяло, поради наличната свръхликвидност в българските банки и продължаващия приток на депозити при тях, перспективата да са изправени пред сериозен ликвиден натиск е малко вероятна.

## 2. Лихвена политика и мястото на България в ЕС

Към момента България е една от страните с най-ниски лихви по новите кредити в ЕС. За юли 2023 г. средният лихвен процент за нов жилищен кредит у нас е едва 2,57%, като само в Малта нивото е по-ниско (1,93%). Най-високите лихви за ипотечните заеми за жилища по данни на ЕЦБ за юни 2023 г. са в Унгария (10,07%), Полша (8,57%) и Румъния (7,05%), които през последната година прилагат сравнително по-агресивно затягане, притиснат и от натиска за обезценка на националните им валути. За цялата еврозона средната лихва за новите жилищни кредити е 3,79%.

Подобна е картината и при новите кредити за нефинансовите предприятия – средната лихва у нас е 4,16%, като по-ниски са нивата само в Люксембург, Малта и Нидерландия. Най-високите лихви са в Унгария (12,4%), Румъния (9,08%) и Чехия (8,79%), а средното ниво в еврозоната отново е по-високо от това у нас, макар и минимално – 4,77%.



(източник *economic.bg*)

Поглед върху динамиката на кредитирането за бизнеса у нас и в еврозоната показва различни тенденции. Докато в еврозоната общият размер на отпуснатите кредити към нефинансовите предприятия първоначално се свива и след това стагнира откакто ЕЦБ започва да покачва лихвите, у нас се наблюдава устойчив ръст през почти всички месеци, макар и по-бавен от началото на тази година.



(източник *ecopotis.bg*)

У нас се наблюдава устойчив ръст дори и в началото на 2023 г. и в Европа видимо показва, че ефект на парично затягане у нас все още слабо се усеща. Като причина за това БНБ изтъква острата конкуренция за пазарен дял между банките при жилищните и потребителските кредити, както и високата ликвидност в банковата система, по-конкретно високите нива на ликвидни чуждестранни активи и наличието на свръхрезерви.

Ниските лихвени проценти от своя страна стимулират потребителското търсене и това води до инфлационен натиск, който, именно заради слабата трансмисия на паричната политика на ЕЦБ в държави извън еврозоната, не може да бъде адресиран директно от увеличените лихвени проценти на ЕЦБ.

БНБ е силно ограничена в инструментите си и единствената ѝ по-значима възможност за проактивен ход е изтеглянето на ликвидност от банковата система чрез повишаването на задължителните минимални резерви (ЗМР) на банките. Тя вече предприе тази стъпка, като обяви вдигане на ЗМР по привлечените средства от нерезиденти от 5% на 10% от 1 юни, следвано от повишение на ЗМР по всички средства от 10% на 12% от 1 юли. Очакването е, че това ще намали свободния ресурс на банките за кредитиране и ще повиши косвено разходите им за финансиране, предвид че минималните резерви не се олихвяват.

Това съответно би трябвало да доведе до по-високи лихви по кредитите и съответно – по-слабо потребителско търсене. Още повече, тъй като ликвидността в системата е неравномерно разпределена, т.е. някои банки нямат твърде много свободни средства, по-високите ЗМР биха ги мотивирали да търсят по-активно финансиране чрез привличане на депозити и съответно да предлагат по-високи лихви. От гледна това на потребителите това създава стимул за спестяване, което допълнително би намалило натиска върху цените.

Освен борбата за пазарен дял и описаните по-горе причини, фактор за ниските лихви у нас е и евтиният ресурс на банките за кредитиране. Основните банки на пазара формират лихвите си по кредити на база средни лихви по депозити в банковата система. А те все още са на много ниски нива у нас и банките разполагат с достатъчен и евтин ресурс за кредитиране.

### 3. 3 съвета на какво да обърнете внимание, ако ползвате кредит

В последните няколко месеца сме свидетели на плавно покачване на лихвите по нови кредити. Въпреки това все още лихвените нива са доста ниски и често възниква въпроса дали може да оптимизираме разходите по кредитите, които вече имаме.

Ето на какво да обърнете внимание, ако вече имате банков кредит и сте пред въпроса дали сега е момента да го преговорите или рефинансирате и как да оптимизирате разходите си:



- Лихвообразуване

След промените в законодателството през 2016 г. банките нямат право едностранно по непрозрачен начин да променят лихвите по кредитите, които отпускат. Всяка банка трябва да има прозрачен начин на лихвообразуване, който да е достъпен за нейните клиенти.

Но законът дава възможност банката да избере базата, върху която се формират лихвите. Лихвата по даден кредит се формира от две части – плаваща (референтен лихвен процент – РЛП) и фиксирана (фиксирана надбавка). Плаващата част се формира от индекс или комбинация от индекси, които е възприела банката. С течение на времето и срока на кредита тази част се променя с промяната на пазарните индекси. Фиксираната част е надбавката и тя не се променя. На сайта на [Моите Пари](#) и на [този линк](#) можете да проверите как се формира лихвата на вашата кредитираща банка по настоящите им жилищни и ипотечни кредити

Защо е важно да проверите лихвообразуването преди да вземете решение да рефинансирате задълженията си в нова банка? Причината е, че новата банка може да е предоставила по-изгодна оферта, която да покрие разходите ти за нова ипотeka и смяна на банката, но в случай че нейната лихва е формирана на база Euribor, ОЛП или друг РЛП, който е с тенденция да расте много по-бързо от този, който е на настоящата ти банка, може да се окаже, че в близко бъдеще лихвата по кредита ви може рязко да се увеличи. В краткосрочен план може да ви изглежда изгодно смяната на банката, но помислете и за по-дългосрочните последици.

- Съпътстващи разходи

Както знаете, при едно рефинансиране винаги има разходи, които трябва да се вземат предвид. Основно това са такси за одобрение в новата банка, пазарна оценка и нотариални разходи за учредяване на новата ипотeka, както и разноски по заличаване на старата ипотeka.

Освен тези разходи е добре да имате предвид и цялостните условия по кредита, например има ли застраховки живот и имот. В случай, че за вас е важно да имате застраховка живот по кредита, предвид че той се унаследява, и имате такава към настоящата банка, то може да ви се стори изгодно да приемете оферта с по-ниско ГПР от друга банка, без включена застраховка живот. Тогава, ако искате да имате застраховка, можете да сключите такава към външна компания, но за да е коректно сравнението на офертите, трябва да добавите и този разход към сметката. Същото важи и за застраховката имот. В някои банки тя е безплатна, но при промяна на банката може да се окаже, че е за ваша сметка.

- Плаваща или фиксирана лихва? Какви са нивата на лихвите в момента?

Следващото, което често възниква като въпрос е какви са най-ниските лихви в момента и какво да изберем – плаваща или фиксирана лихва.

Както вече видяхте от анализа на пазара, лихвите все още са на много ниски нива, въпреки че се вижда леко покачване. То далеч не е на нивото на страните от Евророната, но е от порядъка на от 0,1% до 0,5% по кредити в лева и малко по-осезаемо за кредити в евро. Именно по тази причина все още съветваме нашите клиенти да избират кредити в лева, особено ако и получават доходите си в тази валута.

– За нови клиенти банките продължават да имат примамливи условия, особено за по-платежоспособни клиенти, с официални доходи и големи работодатели. Може би най-ниското ниво в момента е от порядъка на лихва от 2,18% при плаваща лихва и 3,20% за фиксирана за първите 5 години, като разбира се за всеки клиент са възможни индивидуални договорености. Ако сте пред дилемата дали да ползвате плаваща или фиксирана лихва по кредита, трябва да имате предвид следното:

– Максималният период за фиксиране на лихвата в момента е до 5 години, като някои банки предлагат по-кратки периоди от 6 м, 1 г. или 3 г.

- Офертите с фиксирани лихви са по-високи от плаващите, но предимството е, че имате спокойствие за конкретния период и предвидимост на вноските, особено в период като този, когато се очаква повишение.

- Никой не може да каже с абсолютна сигурност дали, ако лихвата е плаваща ще се покачи над нивото на фиксираната към момента и дали това ще стане в следващите 5 г. и за колко време би се задържала подобна тенденция.

- Предсрочно погасяване на кредит.

Ако имате намерение да правите предсрочно погасяване по кредита си, много полезен би ти бил калкулаторът за предсрочно погасяване разработен от Моите пари, за да изчислите колко лихви бихте спестили, ако погасите определена част от главницата по кредита.

Това, което не бива да забравяте е, че ако сте теглили ипотечен кредит през последните 12 месеца, дължиш такса за предсрочно погасяване от 1%, независимо дали е частично или пълно (при рефинансиране).

## Новини от Кредитланд

Ние се стремим непрекъснато да се развиваме и подобряваме, за да бъдем полезни на нашите клиенти и винаги в крак с тенденциите. Затова в края на този обзор сме отделили най-актуалните нововъведения, които сме внедрили или предстоят.

На първо място отново ще споменем калкулатора за предсрочно погасяване. Често получаваме въпроси от клиенти какво ще спестят и как да изчислят разходите си при пълно или частично предсрочно погасяване. Банките не предоставят такава информация, така че това е един много полезен инструмент.



Другата линия, по която работим, е по-бърз и лесен процес за комуникация с банките и финансовите институции, с които работим. В момента синхронизираме системите си с Klear Lending. Както знаеш, те са небанкова финансова институция, която оперира изцяло онлайн и е много клиентски ориентирана. С това синхронизиране, те ще получават и обработват веднага нашите запитвания. Предстои да разширим този тип комуникация и с банковите ни партньори.

И не на последно място, работим по създаването на достъп за нашите клиенти до техните запитвания за кредити и оферти директно в нашата система. По този начин ще има по-бърза и лесна комуникация и прозрачност на работата ни.

Надяваме се тази информация да ви е гала яснота и да имате отговори на въпросите, които са ви възникнали. В случай, че има нещо, което не намирате тук, винаги може да се свържете с нас и да обсъдим конкретната ситуация.

*Върху материала работиха Цветелина Тодорова, Тим лидер и Старши кредитен консултант и Петър Илиев, Оперативен директор в Creditland.*

**СВЪРЖЕТЕ СЕ С НАС**

**Кредитланд ЕООД**

гр. София 1000

бул. Стефан Стамболов 28

тел: 0700 10 009

e-mail: [info@creditland.bg](mailto:info@creditland.bg)

