

Индикатор на месеца

ВЪЗСТАНОВЯВАНЕТО НА ПАЗАРА НА ТРУДА ЩЕ ПРОДЪЛЖИ ДА ПОДКРЕПЯ ЦЕНИТЕ НА ЖИЛИЩАТА

Автор Кристофор Павлов, Главен икономист на УКБ

Намираме се във възходящата фаза от новия цикъл на цените на жилищата. В същото време, умереното ускоряване в ръста на индекса на цените на жилищата (ИЦЖ) до 7% през 2016 г. маскира значителни разлики в динамиката на показателя по градове.

Сигналите са смесени като в някои предпочитани локации в София, например търсенето значително изпреварва предлагането и ИЦЖ вече расте с двуцифрени темпове (11.1% средногодишно за цялата 2016 г.), докато в други части на страната, като областните градове с най-ниски нива на доходи, процесът на възстановяване на цените след спукването на балона през 2009-2010 г. е в по-ранна фаза.

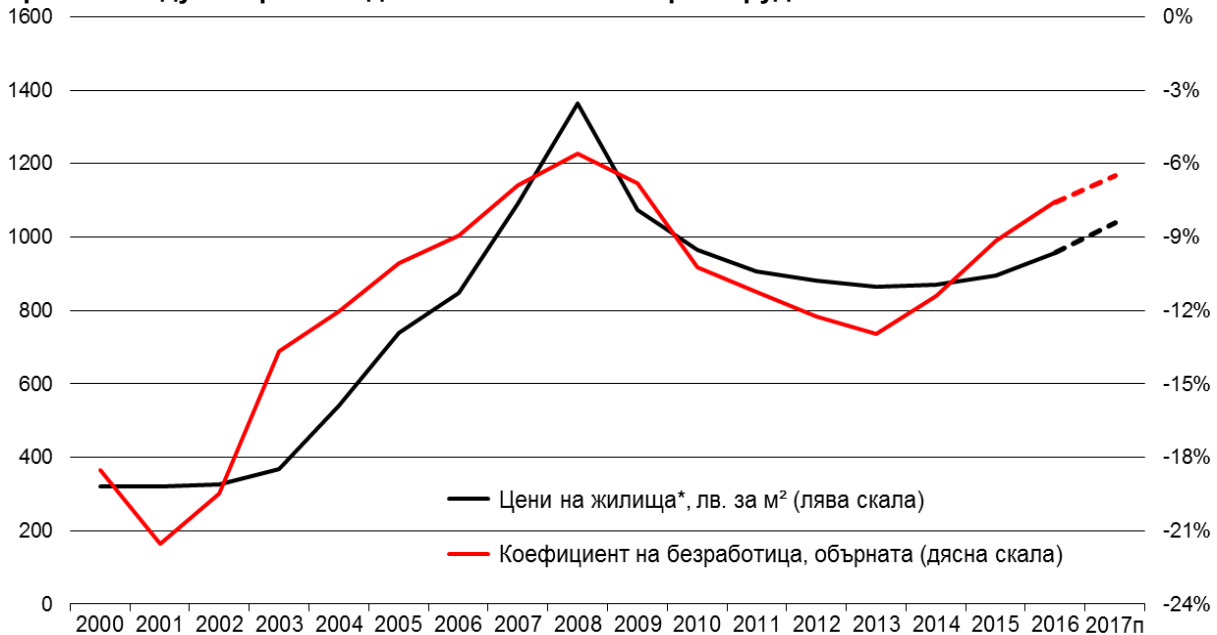
Това показва задълбочаващо се разслоение на пазара както и, че новият цикъл на цените на жилищните имоти ще бъде по-различен от този, на който бяхме свидетели в миналото. Изглежда търсенето ще бъде по-концентрирано и разликите в цените между предпочитаните географски локации и сегменти от една страна и, тези които ще се оформят все повече като изоставачи, от друга, ще се задълбочава. Това ще води до фаворизирането на отделни локации и сегменти и понататъшно задълбочаване на диспропорциите между тях и останалата част от пазара. Като такива предпочитани локации се оформят отделни квартали, най-вече в София и Пловдив, в които ограниченото предлагане, се изправя пред нарастващо търсене. Като правило това са имоти в квартали с добра транспортна свързаност, по-малка гъстота на застрояване, често в близост до обществени паркове и градини, които могат да гарантират по-високо качество на въздуха и по-приемливи нива на замърсяване с шум.

Повторение на бума от периода на масовото застрояване по Черноморието изглежда малко вероятно от днешна гледна точка, тъй като възможностите за това в голяма степен вече са изчерпани.

Търсенето в тази част от страната е доминирано от местни лица, докато външните капиталови потоци продължават да остават слаби.

Според нас, достигнатите към края на 2016 г. цени, включително и тези за най-предпочитаните локации и сегменти, съответстват на динамиката на фундаменталните фактори и могат да се определят като оправдани. В същото време, през 2016 г. ръстът на цените на недвижимите имоти в София за първи път изпревари темповете, с които нарастват средните заплати. Отчетеният ръст на ИЦЖ достигна 11.6% през четвъртото тримесечие на 2016 г., което предполага, че в най-предпочитаните квартали и сегменти отчетеният ръст може да е превишил 20% годишно. В останалите пет най-големи градове от страната, за които има данни от националната статистика темповете на нарастване на ИЦЖ са по-скромни и са близки до или под темповете на номинално нарастване на заплатите, което сочи че в тези населени места достъпността на жилищата (изчислена чрез показателя брой средни работни заплати необходими за закупуването на един квадратен метър жилищна площ) се подобрява.

Връзка между пазара на недвижими имоти и пазар на труда¹



Източник: НСИ, УниКредит Булбанк

През 2017 г. прогнозираме скромно ускоряване на ИЦЖ до 8.5% средногодишно. Възстановяването на пазара на труда ще продължи да бъде най-важният фактор подкрепящ търсенето на жилища. С приближаване на икономиката до пълна заетост все повече домакинства ще се чувстват уверени в благоприятната перспектива пред доходите и работните места и ще бъдат окуражени да излязат на пазара като купувачи. Търсенето допълнително ще получава подкрепа от подобряващия се достъп до ипотечен кредит и от намаляващите реални лихви. Освен това, в условията на липса на разпознаваеми алтернативи за спестяване, спадът в реалната доходност на депозитите ще стимулира все повече покупки на жилища с инвестиционна цел.

Ако се екстраполират тенденциите в ход към момента, опасността средните цени на жилищата в България да достигнат стойности, които започват да се отклоняват от тези обусловени от фундаменталните фактори, изглежда по-скоро като далечна перспектива. Важно е да се има предвид, обаче, че ако темповете, с които нарастват цените на имотите в някои квартали в София и други предпочитани локации и сегменти се ускорят допълнително спрямо тези наблюдавани към края на 2016 г., появата на сигнали за прегряване може да се окаже много по-близо. Вероятността от такъв сценарий изисква архитектите на стопанската политика да останат бдителни и да са готови да предприемат коригиращи мерки за охлаждане на търсенето, в случай че започнат да се натрупват индикации за формирането на нов балон с цените на жилищата.

Задачата пред архитектите на българската стопанска политика изглежда сложна. От една страна идентифицирането на балон с цените на жилищата остава трудно, поради липсата на консенсус сред икономистите за това какво състояние на пазара следва да се определя като балон и какви методи трябва да се използват за установяването му. От друга, като се има предвид голямата нехомогенност на пазара, може да се окаже, че ще бъде необходимо да се адресират случаи на неустойчиво нарастване на цените в ограничен брой локации и сегменти, докато в останалата част от пазара цените на жилищата продължават да следват здравословна траектория. Това ще изисква внимателно прецизиране на коригиращите мерки и използваните инструменти, както и по-добра координация на действията на публичните власти.

¹ Цени на жилищата са изчислени на базата на данни от изследването "Пазарни цени на жилищата" за периода 2000-2014 г. След прекратяване на изследването от НСИ редът с данни е продължен чрез механично добавяне на годишното изменение в Индекса на цените на жилищата (ИЦЖ) за периода 2015-2016 г. Въпреки методологическите различия на двата показателя динамиката им за периода, в който са налични сравними данни (2005-2014 г.) показва сходни резултати - средногодишен темп на изменение от 6.36% за "Пазарните цени на жилищата" и 6.64% за ИЦЖ, което ни кара да гледаме с висока степен на доверие на получения ред за 2000-2016 г.

За серията „Индикатор на месеца“

„Индикатор на месеца“ е нова инициатива на икономистите на УниКредит Булбанк от началото на 2017 г. Всеки месец те ще избират най-значимия според тях показател за актуалната икономическа обстановка и ще представят анализ за неговата динамика и влияние. Екипът „Икономически проучвания“ на УниКредит Булбанк е три пъти носител на приза за най-точна прогноза от международния доставчик на икономически анализи и прогнози Consensus Economics. През 2015 г. в конкуренция с редица местни и международни частни анализаторски звена, наградата им беше присъдена за точността на прогнозите за растежа на икономиката (БВП) и за индекса на потребителските цени (ИПЦ).