

ТЕНДЕНЦИИ ПРИ ПАЗАРА НА ЖИЛИЩА В ЕВРОПЕЙСКИЯ СЪЮЗ

Аглика Кънева

TRENDS IN THE HOUSING MARKET IN THE EUROPEAN UNION

Aglıka Kaneva

Abstract: In this article, key indicators have been examined for the housing market in the European Union over the period 2018 – 2021. A comparative analysis has been made of the dynamics of the countries' indicators. The major trends of development of the housing market in the European Union have been outlined.

Key words: housing, house price index, house sales index of number of transactions, house sales index of value of transactions, investment in housing

Изследването на динамиката на някои показатели, характеризиращи състоянието на жилищния пазар, се извършва както на ниво Европейски съюз, така и по страни-членки. Периодът на изследването на динамиката на показателите за пазара на жилища е от 2018 г. до 2021 г. включително. Този период обхваща годините на икономическата криза, породена от пандемията от коронавирус. В настоящето изследване са използвани официални статистически данни на Евростат.

Обект на изследване са жилищата. Предмет на изследването е състоянието на пазара на жилища в Европейския съюз.

Основната **цел** е да се анализира развитието на жилищния пазар през периода 2018 - 2021 г. За да се реализира целта, в изследването се очертават следните конкретни **задачи**:

– Изследване на динамиката на показателите, характеризиращи пазара на жилища в Европейския съюз.

– Сравнителен анализ на изменението на показателите за пазара на жилища за страните-членки на Европейския съюз.

– Извеждане на тенденции на развитие на жилищния пазар в Европейския съюз.

Тезата, която се защитава в изследването е, че сделките за продажба на жилища в Европейския съюз намаляват, а цените на жилища се увеличават под влияние на пандемията от коронавирус.

В таблица 1 са представени данни за индексите на броя на сделки за продажба на жилища (2015=100) в някои европейски страни за периода 2018 – 2020 г.

Таблица 1.

Индекс на броя на сделки за продажба на жилища (2015=100) в някои страни в Европа за периода 2018 – 2020 г. по тримесечия

Година	2018		2019				2020			
	Q3	Q4	Q1	Q2	Q3	Q4	Q1	Q2	Q3	Q4
Дания	121.94	113.99	107.36	127.90	128.57	120.05	115.48	154.30	154.46	151.80
Ирландия	119.65	134.35	91.91	107.18	127.33	133.18	92.71	63.71	85.47	120.43
Франция	127.70	123.12	117.49	139.72	140.22	134.36	101.95	119.20	129.97	144.56
Люксембург	109.55	141.79	98.76	112.39	120.98	120.77	95.93	89.57	113.68	135.25
Унгария	130.77	99.45	123.09	124.53	122.46	98.28	121.27	100.52	138.13	99.92
Нидерландия	123.26	127.60	103.92	115.06	126.54	130.33	113.37	122.84	135.42	151.55
Португалия	171.24	173.05	163.37	158.77	170.84	183.53	162.28	124.50	168.26	185.40
Словения	104.41	123.33	111.75	120.07	116.18	119.87	95.00	73.68	114.95	102.48
Финландия	105.55	103.01	90.30	111.88	112.23	108.02	106.46	99.09	123.73	125.51
Обединено кралство	103.56	105.26	83.30	92.79	102.78	103.96	82.49	49.03	85.74	-

Източник: Евростат

Както е видно от таблица 1, през 2020 г. и по-конкретно след първото тримесечие на годината е отчетено значително намаление на броя на сключените сделки за продажба на жилища в голяма част от страните. Това вероятно може да се обясни основно с влиянието на COVID-19 и мерките за социална дистанция върху икономиката. През разглеждания период се наблюдава и повишение на цените на жилищата, което също вероятно дава отражение върху броя сделки за продажба на жилища. Намалението на броя на сключените сделки за продажба на жилища може да се обясни с изменения в предлагането, като броят на дневните обяви намалява поради нежеланието на продавачите да поемат риск предвид голямата несигурност на пазара (Valemi et al., 2021). От друга страна, много от фрикциите на жилищния пазар се дължат на шокове от страна на търсенето, тъй като купувачите не могат да провеждат оптимално търсене и да подават правилно своите оферти, докато ограничителните мерки, свързани с COVID-19, са в сила (D’Lima et al., 2020). Намалението на продажбите на жилища вероятно произтича от страна на търсенето, дължащо се на причини, свързани с доходите (Del Giudice et al., 2020).

Темповете на растеж за тримесечие на индексите на броя на сделки за продажба на жилища в някои страни в Европа за периода 2018 –

2020 г. са представени в таблица 2.

През четвъртото тримесечие на 2020 г. най-значително намаление на сделките за продажба на жилища спрямо предходното тримесечие е отчетено в Унгария от 27.7 % и Словения с 10.8 %. По-съществено повишение на показателя се наблюдава в Белгия с 41.6 % и Ирландия - 40.9 %, като и в двете страни по-рано през 2020 г. сделките с жилищни имоти значително намаляват. В България също е отбелязано понижението на сделките за продажба на жилища спрямо предходното тримесечие през първите две тримесечия на 2020 г.

В таблица 3 са представени данни за годишния ръст на индексите на броя на сделки за продажба на жилища в някои европейски страни през периода 2018 – 2020 г.

Индексите на броя на сделки за продажба на жилища в повечето анализирани страни намаляват на годишна база през 2020 г. През четвъртото тримесечие на 2020 г. най-значително намаление на сделките за продажба на жилища спрямо същия период на предходната година се наблюдава в Белгия и Словения. Понижение се отчита и в България.

Данни за индексите на стойността на сделки за продажба на жилища (2015=100) в някои страни в Европа за периода 2018 – 2020 г. са представени в таблица 4.

Таблица 2.

Индекс на броя на сделки за продажба на жилища в някои страни в Европа за периода 2018 – 2020 г. (изменение спрямо предходно тримесечие, %)

Страни	2018		2019				2020			
	Q3	Q4	Q1	Q2	Q3	Q4	Q1	Q2	Q3	Q4
Белгия	5.9	7.7	-12.4	11.1	-1.5	46.1	-55.8	31.7	2.5	41.6
България	8.6	4.8	-31.2	33.4	7.6	10.3	-37.2	-3.9	46.5	6.3
Дания	-3.7	-6.5	-5.8	19.1	0.5	-6.6	-3.8	33.6	0.1	-1.7
Ирландия	14.5	12.3	-31.6	16.6	18.8	4.6	-30.4	-31.3	34.2	40.9
Франция	-0.2	-3.6	-4.6	18.9	0.4	-4.2	-24.1	16.9	9.0	11.2
Люксембург	-7.1	29.4	-30.3	13.8	7.6	-0.2	-20.6	-6.6	26.9	19.0
Унгария	-4.0	-23.9	23.8	1.2	-1.7	-19.7	23.4	-17.1	37.4	-27.7
Нидерландия	5.1	3.5	-18.6	10.7	10.0	3.0	-13.0	8.3	10.2	11.9
Португалия	0.7	1.1	-5.6	-2.8	7.6	7.4	-11.6	-23.3	35.1	10.2
Словения	-10.0	18.1	-9.4	7.4	-3.2	3.2	-20.7	-22.4	56.0	-10.8
Финландия	-6.4	-2.4	-12.3	23.9	0.3	-3.8	-1.4	-6.9	24.9	1.4
Норвегия	17.9	-1.7	-29.8	26.6	16.9	-5.4	-29.3	21.2	29.8	0.0
Обединено кралство	9.2	1.6	-20.9	11.4	10.8	1.1	-20.7	-40.6	74.8	-

Източник: Евростат

Таблица 3.

Индекс на броя на сделки за продажба на жилища в някои страни в Европа за периода 2018 – 2020 г. (изменение спрямо същия период на предходната година, %)

Страни	2018		2019				2020			
	Q3	Q4	Q1	Q2	Q3	Q4	Q1	Q2	Q3	Q4
Белгия	12.1	9.0	0.2	11.0	3.2	40.0	-29.3	-16.2	-12.8	-15.5
България	5.2	-1.6	-3.0	4.4	3.5	8.8	-0.6	-28.3	-2.5	-6.0
Дания	-2.7	-1.2	0.4	1.0	5.4	5.3	7.6	20.6	20.1	26.4
Ирландия	0.7	3.1	-0.5	2.5	6.4	-0.9	0.9	-40.6	-32.9	-9.6
Франция	0.1	1.8	6.4	9.2	9.8	9.1	-13.2	-14.7	-7.3	7.6
Люксембург	1.9	4.5	-8.4	-4.7	10.4	-14.8	-2.9	-20.3	-6.0	12.0
Унгария	7.3	2.6	1.0	-8.5	-6.4	-1.2	-1.5	-19.3	12.8	1.7
Нидерландия	-7.4	-14.5	-8.7	-1.9	2.7	2.1	9.1	6.8	7.0	16.3
Португалия	18.4	9.4	7.6	-6.6	-0.2	6.1	-0.7	-21.6	-1.5	1.0
Словения	-8.3	-3.6	-5.7	3.5	11.3	-2.8	-15.0	-38.6	-1.1	-14.5
Финландия	-7.1	-5.5	-6.3	-0.8	6.3	4.9	17.9	-11.4	10.2	16.2
Норвегия	5.8	6.3	9.9	3.0	2.1	-1.8	-1.1	-5.3	5.1	11.2
Обединено кралство	-2.6	0.9	-0.7	-2.2	-0.8	-1.2	-1.0	-47.2	-16.6	-

Източник: Евростат

Таблица 4.

Индекс на стойността на сделки за продажба на жилища (2015=100) в някои страни в Европа за периода 2018 – 2020 г. по тримесечия

Страни	2018		2019				2020			
	Q3	Q4	Q1	Q2	Q3	Q4	Q1	Q2	Q3	Q4
Белгия	120.17	130.59	114.70	127.83	130.37	193.67	82.97	112.47	119.68	174.20
България	140.28	159.72	113.21	152.21	155.89	193.50	118.92	118.02	153.00	191.07
Дания	132.62	122.31	117.39	143.45	143.42	137.50	132.51	169.24	184.92	187.50
Ирландия	158.70	172.09	117.22	137.01	170.65	175.38	119.32	80.02	111.77	164.76
Франция	140.15	131.08	125.85	151.32	157.60	148.70	112.97	133.91	147.81	166.03
Люксембург	139.46	183.91	119.14	148.49	162.98	165.14	136.04	134.82	171.75	204.00
Унгария	180.75	142.71	205.60	207.81	196.11	156.70	215.42	163.76	222.59	157.90
Нидерландия	157.84	164.55	136.42	152.68	171.61	178.71	161.21	176.12	199.59	226.92
Португалия	201.21	198.03	196.25	194.53	207.31	222.22	216.60	164.97	216.50	241.57
Словения	126.65	167.02	133.14	144.67	142.00	150.97	119.33	95.04	146.96	136.34
Финландия	109.52	111.57	97.43	128.93	123.32	117.92	117.94	111.52	134.60	142.67
Норвегия	127.79	125.92	88.81	114.39	134.88	129.37	90.96	109.67	145.38	149.51
Обединено кралство	120.11	121.07	94.76	105.86	119.33	120.03	95.72	56.90	103.32	-

Източник: Евростат

Индексите на стойността на сделки за продажба на жилища също намаляват през 2020 г. в повечето страни в Европа. За България това намаляване е съществено. Коронавирусът дава отражение и върху този показател, характеризиращ пазара на жилища в Европа.

В таблица 5 са представени данни за темповете на растеж за тримесечие на индексите на стойността на сделки за продажба на жилища в някои страни в Европа за периода 2018 – 2020 г.

Най-голямо намаление на стойността на сделките за продажба на жилищни имоти през четвъртото тримесечие на 2020 г. спрямо предходното тримесечие се наблюдава в Унгария с 29.1 %, а по-съществено увеличение е отчетено в Ирландия с 47.4 %, Белгия с 45.5 % и България - 24.9 %. Следва да се отбележи, че и в трите страни стойностите на сделки за продажба на жилища отбелязват значително понижение през предходни тримесечия на 2020 г.

Данни за годишния растеж на индексите на стойността на сделки за продажба на жилища в

някои европейски страни през периода 2018 – 2020 г. са представени в таблица 6.

Таблица 5.

Индекс на стойността на сделки за продажба на жилища в някои страни в Европа за периода 2018 – 2020 г. (изменение спрямо предходно тримесечие, %)

Страни	2018		2019				2020			
	Q3	Q4	Q1	Q2	Q3	Q4	Q1	Q2	Q3	Q4
Белгия	9.1	8.7	-12.2	11.5	2.0	48.6	-57.2	35.6	6.4	45.5
България	5.0	13.9	-29.1	34.5	2.4	24.1	-38.5	-0.8	29.6	24.9
Дания	-4.8	-7.8	-4.0	22.2	0.0	-4.1	-3.6	27.7	9.3	1.4
Ирландия	19.9	8.4	-31.9	16.9	24.6	2.8	-32.0	-32.9	39.7	47.4
Франция	3.4	-6.5	-4.0	20.2	4.2	-5.6	-24.0	18.5	10.4	12.3
Люксембург	-1.1	31.9	-35.2	24.6	9.8	1.3	-17.6	-0.9	27.4	18.8
Унгария	-4.3	-21.0	44.1	1.1	-5.6	-20.1	37.5	-24.0	35.9	-29.1
Нидерландия	8.5	4.2	-17.1	11.9	12.4	4.1	-9.8	9.2	13.3	13.7
Португалия	1.4	-1.6	-0.9	-0.9	6.6	7.2	-2.5	-23.8	31.2	11.6
Словения	-7.5	31.9	-20.3	8.7	-1.8	6.3	-21.0	-20.4	54.6	-7.2
Финландия	-13.2	1.9	-12.7	32.3	-4.4	-4.4	0.0	-5.4	20.7	6.0
Норвегия	21.9	-1.5	-29.5	28.8	17.9	-4.1	-29.7	20.6	32.6	2.8
Обединено кралство	11.3	0.8	-21.7	11.7	12.7	0.6	-20.3	-40.6	81.6	-

Източник: Евростат

Таблица 6.

Индекс на стойността на сделки за продажба на жилища в някои страни в Европа за периода 2018 – 2020 г. (изменение спрямо същия период на предходната година, %)

Страни	2018		2019				2020			
	Q3	Q4	Q1	Q2	Q3	Q4	Q1	Q2	Q3	Q4
Белгия	15.6	13.9	4.8	16.1	8.5	48.3	-27.7	-12.0	-8.2	-10.1
България	13.1	0.5	7.9	13.9	11.1	21.2	5.0	-22.5	-1.9	-1.3
Дания	-0.8	-0.3	-0.1	3.0	8.1	12.4	12.9	18.0	28.9	36.4
Ирландия	7.4	6.4	0.8	3.5	7.5	1.9	1.8	-41.6	-34.5	-6.1
Франция	3.0	4.5	10.0	11.7	12.5	13.4	-10.2	-11.5	-6.2	11.7
Люксембург	15.5	8.3	-9.5	5.3	16.9	-10.2	14.2	-9.2	5.4	23.5
Унгария	26.4	19.8	20.9	10.0	8.5	9.8	4.8	-21.2	13.5	0.8
Нидерландия	2.5	-5.9	-1.4	5.0	8.7	8.6	18.2	15.4	16.3	27.0
Португалия	29.1	10.7	12.9	-1.9	3.0	12.2	10.4	-15.2	4.4	8.7
Словения	-0.8	16.1	-6.9	5.6	12.1	-9.6	-10.4	-34.3	3.5	-9.7
Финландия	-3.4	-3.5	-4.1	2.2	12.6	5.7	21.0	-13.5	9.1	21.0
Норвегия	8.3	11.3	13.2	9.2	5.6	2.7	2.4	-4.1	7.8	15.6
Обединено кралство	-0.3	2.7	0.0	-1.9	-0.6	-0.9	1.0	-46.2	-13.4	-

Източник: Евростат

В почти всички разглеждани страни стойностите на сключените сделки за продажба на жилища намаляват на годишна база след първото тримесечие на 2020 г., когато започва разпространението на COVID-19 и властите налагат мерки за социална дистанция. В България е отчетено намаление през последните три тримесечия на 2020 г. Най-значително намаление на стойността на сделките за продажба на жилища през четвъртото тримесечие на 2020 г. спрямо

същия период на предходната година е отчетено в Белгия от 10.1 % и Словения с 9.7 %.

В таблица 7 са представени данни за инвестициите в жилища като дял от БВП в някои страни в Европа за периода 2019 – 2020 г.

През 2020 г. в Европейския съюз инвестициите в жилища представляват 5.4 % от БВП. Този дял се различава по държави-членки, като варира от 7.8 % в Кипър, 7.1 % в Германия и Финландия и 6.1 % в Белгия и Франция до 0.9 % в Гърция. Дру-

ги страни с ниски стойности на разглеждания показател са Полша с 1.9 %, Ирландия с 2.1 % и Словения - 2.5 % (Eurostat, 2020a). Инвестициите в жилища като дял от БВП в Европейския съюз се запазват на близки нива, като леко нарастват през 2020 г. до 5.4 % в сравнение с 5.3 % през 2019 г. В България през 2020 г. се отчита понижение до 2.7 % в сравнение с 2.8 % през 2019 г. или значително под средното за Европейския съюз.

В таблица 8 са представени данни за индексите на цените на жилища (2015=100) в някои страни в Европа за периода 2018 – 2020 г. по тримесечия.

Таблица 7.

Инвестиции в жилища като дял от БВП в някои страни в Европа за периода 2019 – 2020 г. (%)

Страни	2019	2020
ЕС	5.3	5.4
Белгия	6.2	6.1
България	2.8	2.7
Чехия	4.5	4.4
Дания	4.9	5.3
Германия	6.6	7.1
Естония	4.9	5.5

Страни	2019	2020
Ирландия	2.3	2.1
Гърция	0.7	0.9
Испания	5.7	5.5
Франция	6.4	6.1
Италия	4.1	4.1
Кипър	7.9	7.8
Латвия	2.5	2.7
Литва	2.9	3.0
Люксембург	3.4	3.6
Унгария	3.2	4.0
Малта	4.9	4.4
Нидерландия	5.0	5.2
Австрия	4.7	4.9
Полша	1.9	1.9
Португалия	3.2	3.5
Румъния	2.3	2.6
Словения	2.2	2.5
Словакия	3.4	3.6
Финландия	7.0	7.1
Швеция	4.7	4.9
Исландия	5.4	5.7
Норвегия	5.5	5.6

Източник: Евростат

Таблица 8.

Индекс на цените на жилища (2015=100) в някои страни в Европа за периода 2018 – 2020 г. по тримесечия

Страни	2018		2019				2020			
	Q3	Q4	Q1	Q2	Q3	Q4	Q1	Q2	Q3	Q4
ЕС	115.75	116.60	117.40	119.59	121.28	122.40	124.05	125.86	127.65	129.36
Еврозона	114.79	115.51	115.97	118.06	119.67	120.66	121.91	123.86	125.53	127.23
Белгия	110.93	110.34	111.54	112.01	115.96	115.61	115.49	117.04	119.62	122.25
България	124.99	126.15	129.45	130.26	131.97	133.99	135.54	134.07	138.81	141.23
Чехия	131.90	134.40	137.20	140.60	143.40	146.40	149.00	151.50	155.40	159.50
Дания	116.07	113.54	116.03	118.69	118.89	116.41	118.36	120.35	126.24	127.84
Германия	123.10	124.60	124.60	127.80	129.60	132.70	133.50	135.80	139.80	143.50
Естония	116.71	119.96	121.99	123.14	126.16	129.79	135.98	128.10	131.08	136.01
Ирландия	133.31	134.23	132.98	133.70	135.63	135.32	134.30	134.15	134.55	136.19
Испания	120.48	120.97	122.88	124.27	126.26	125.44	126.92	126.98	128.56	127.55
Франция	108.72	108.51	108.48	109.72	112.30	112.60	113.81	115.60	117.94	119.49
Хърватия	112.32	113.54	117.55	120.60	121.36	124.90	128.25	130.57	129.75	132.95
Италия	98.40	98.30	97.70	99.10	98.80	98.50	99.40	102.40	99.80	100.10
Кипър	103.12	107.04	107.93	112.73	105.64	106.51	109.13	109.48	104.21	109.10
Латвия	128.34	132.93	134.04	140.19	144.58	144.69	145.77	142.30	147.08	149.13
Литва	124.35	125.59	129.20	131.11	132.36	133.77	137.26	140.25	140.85	146.35
Люксембург	120.78	123.92	125.00	131.35	134.41	137.19	142.67	148.74	152.97	160.13
Унгария	148.49	152.32	165.03	170.54	173.22	171.88	178.36	174.06	179.68	178.51
Малта	119.27	123.77	118.53	122.76	126.44	130.86	125.06	127.57	129.81	133.02
Нидерландия	125.59	127.29	129.66	131.79	133.44	135.58	137.84	141.11	144.59	147.44
Австрия	120.37	122.18	122.38	126.40	127.81	129.81	131.85	135.02	138.71	139.31

Година	2018		2019				2020			
	Q3	Q4	Q1	Q2	Q3	Q4	Q1	Q2	Q3	Q4
Полша	113.43	116.11	118.34	121.10	123.59	127.06	131.66	134.31	137.06	138.42
Португалия	129.72	132.34	137.14	141.49	143.12	144.10	151.23	152.50	153.27	156.53
Румъния	118.88	119.83	119.91	121.79	123.57	125.49	129.62	129.77	126.38	127.97
Словения	122.67	125.55	126.98	128.83	131.33	131.62	132.99	135.56	135.65	138.43
Словакия	120.65	124.06	126.41	131.08	134.52	137.56	143.02	143.75	145.93	147.53
Финландия	103.66	103.38	103.67	105.29	104.85	104.15	105.11	106.06	106.59	107.54
Швеция	115.16	114.96	114.97	116.51	118.54	118.73	120.20	120.30	122.95	124.99
Исландия	143.46	145.24	146.19	147.15	148.18	151.66	153.06	156.30	159.19	162.62
Норвегия	116.29	116.16	118.54	121.68	120.52	119.97	122.20	125.28	127.90	128.23
Обединено кралство	117.12	116.55	115.20	115.99	117.96	117.51	117.52	117.58	121.15	-
Турция	133.58	133.86	135.11	137.57	142.70	147.16	155.40	172.90	181.80	191.90

Източник: Евростат

Индексът на цените на жилища показва измененията в цените на жилища, закупувани от домакинства (апартаменти, самостоятелни къщи, свързани къщи и т.н.) както новопостроени, така и съществуващи (Eurostat, 2020b). Цените на жилищата непрекъснато нарастват през разглеждания период в европейските страни. Следва да се отбележи, че стойностите на показателя за еврозоната и Европейския съюз се изменят паралелно.

При разглежданите страни се наблюдава увеличение на индекса на цените на жилища след първото тримесечие на 2020 г., когато започва пандемията от COVID-19 и държавите налагат правила за социална дистанция. Или вероятно донякъде за увеличение на цените на жилищния пазар в европейските страни влияние оказва пандемията от коронавирус. Посочените тенденции се наблюдават и в България.

Данни за темповете на растеж за тримесечие на индексите на цените на жилища в някои страни в Европа за периода 2018 – 2020 г. са представени в таблица 9.

В сравнение с предходното тримесечие най-голямо увеличение на цените на жилища през четвъртото тримесечие на 2020 г. се наблюдават в Кипър и Люксембург от по 4.7 %, Литва с 3.9 % и Естония с 3.8 %, а намаление е отбелязано единствено в Испания с 0.8 % и Унгария - 0.7 %.

Годишният растеж на индекса на цените на жилища в някои европейски страни от третото тримесечие на 2018 г. до четвъртото тримесечие на 2020 г. е представен в таблица 10.

Цените на жилищата нарастват с 5.4% в еврозоната и с 5.7% в Европейския съюз през чет-

въртото тримесечие на 2020 г. в сравнение със същия период през 2019 г. Годишният ръст на индекса на цените на жилища за еврозоната достига максималната си стойност от 5.4 % за разглеждания период през четвъртото тримесечие на 2020 г. и минимална стойност от 4.2 % през първото тримесечие на 2019 г. Най-високата стойност на годишния растеж на индекса на цените на жилища за Европейския съюз от 5.7 % е отчетена през първото и четвъртото тримесечия на 2020 г., а най-ниската достигнатата стойност от 4.6 % съответно през първото тримесечие на 2019 г. Между 2018 и 2020 г. стойностите на анализирания показател се запазват относително стабилни за еврозоната и Европейския съюз. Достигнатите високи нива на годишния растеж на индекса на цените на жилища за еврозоната и Европейския съюз през всички тримесечия на 2020 г. не са отчитани от 2007 г. до момента (Eurostat, 2020b).

През 2020 г. при страните в анализа се отчита повишение спрямо същия период на предходната година на индекса на цените на жилища. От страните-членки на Европейския съюз, за които са налични данни, най-голямо годишно покачване в цените на жилищата през четвъртото тримесечие на 2020 г. се отчитат в Люксембург от 16.7 %, Дания с 9.8 % и Литва - 9.4 %. Увеличение, но в по-малка степен, се отчита и в България.

Данни за индексите на действителните наеми на жилища (2015 = 100) в някои европейски страни през 2020 и 2021 г. са представени в таблица 11.

Таблица 9.

**Индекс на цените на жилища в някои страни в Европа
за периода 2018 – 2020 г. (изменение спрямо предходно тримесечие, %)**

Страни	2018		2019				2020			
	Q3	Q4	Q1	Q2	Q3	Q4	Q1	Q2	Q3	Q4
ЕС	1.5	0.7	0.7	1.9	1.4	0.9	1.3	1.5	1.4	1.3
Еврозона	1.6	0.6	0.4	1.8	1.4	0.8	1.0	1.6	1.3	1.4
Белгия	2.0	-0.5	1.1	0.4	3.5	-0.3	-0.1	1.3	2.2	2.2
България	0.8	0.9	2.6	0.6	1.3	1.5	1.2	-1.1	3.5	1.7
Чехия	2.5	1.9	2.1	2.5	2.0	2.1	1.8	1.7	2.6	2.6
Дания	0.4	-2.2	2.2	2.3	0.2	-2.1	1.7	1.7	4.9	1.3
Германия	2.1	1.2	0.0	2.6	1.4	2.4	0.6	1.7	2.9	2.6
Естония	0.2	2.8	1.7	0.9	2.5	2.9	4.8	-5.8	2.3	3.8
Ирландия	2.2	0.7	-0.9	0.5	1.4	-0.2	-0.8	-0.1	0.3	1.2
Испания	2.2	0.4	1.6	1.1	1.6	-0.6	1.2	0.0	1.2	-0.8
Франция	2.3	-0.2	0.0	1.1	2.4	0.3	1.1	1.6	2.0	1.3
Хърватия	2.8	1.1	3.5	2.6	0.6	2.9	2.7	1.8	-0.6	2.5
Италия	-0.8	-0.1	-0.6	1.4	-0.3	-0.3	0.9	3.0	-2.5	0.3
Кипър	-0.9	3.8	0.8	4.4	-6.3	0.8	2.5	0.3	-4.8	4.7
Латвия	-1.2	3.6	0.8	4.6	3.1	0.1	0.7	-2.4	3.4	1.4
Литва	1.1	1.0	2.9	1.5	1.0	1.1	2.6	2.2	0.4	3.9
Люксембург	2.4	2.6	0.9	5.1	2.3	2.1	4.0	4.3	2.8	4.7
Унгария	4.2	2.6	8.3	3.3	1.6	-0.8	3.8	-2.4	3.2	-0.7
Малта	3.3	3.8	-4.2	3.6	3.0	3.5	-4.4	2.0	1.8	2.5
Нидерландия	3.2	1.4	1.9	1.6	1.3	1.6	1.7	2.4	2.5	2.0
Австрия	1.6	1.5	0.2	3.3	1.1	1.6	1.6	2.4	2.7	0.4
Полша	1.3	2.4	1.9	2.3	2.1	2.8	3.6	2.0	2.0	1.0
Португалия	1.0	2.0	3.6	3.2	1.2	0.7	4.9	0.8	0.5	2.1
Румъния	-0.7	0.8	0.1	1.6	1.5	1.6	3.3	0.1	-2.6	1.3
Словения	2.3	2.3	1.1	1.5	1.9	0.2	1.0	1.9	0.1	2.0
Словакия	-0.3	2.8	1.9	3.7	2.6	2.3	4.0	0.5	1.5	1.1
Финландия	-0.4	-0.3	0.3	1.6	-0.4	-0.7	0.9	0.9	0.5	0.9
Швеция	1.0	-0.2	0.0	1.3	1.7	0.2	1.2	0.1	2.2	1.7
Исландия	2.1	1.2	0.7	0.7	0.7	2.3	0.9	2.1	1.8	2.2
Норвегия	0.2	-0.1	2.0	2.6	-1.0	-0.5	1.9	2.5	2.1	0.3
Швейцария	-	:	:	0.5	0.1	1.8	-0.8	1.4	0.2	2.3
Обединено кралство	2.0	-0.5	-1.2	0.7	1.7	-0.4	0.0	0.1	3.0	-
Турция	-1.2	0.2	0.9	1.8	3.7	3.1	5.6	11.3	5.1	5.6

Източник: Евростат

Таблица 10.

Индекс на цените на жилища в някои страни в Европа
за периода 2018 – 2020 г. (изменение спрямо същия период на предходната година, %)

Година	2018		2019				2020			
	Q3	Q4	Q1	Q2	Q3	Q4	Q1	Q2	Q3	Q4
Страни										
ЕС	5.0	5.0	4.6	4.9	4.8	5.0	5.7	5.2	5.3	5.7
Еврозона	4.8	4.6	4.2	4.5	4.3	4.5	5.1	4.9	4.9	5.4
Белгия	2.5	2.5	3.6	3.0	4.5	4.8	3.5	4.5	3.2	5.7
България	6.3	5.5	7.3	5.0	5.6	6.2	4.7	2.9	5.2	5.4
Чехия	8.8	9.9	9.8	9.2	8.7	8.9	8.6	7.8	8.4	8.9
Дания	3.7	3.3	1.8	2.7	2.4	2.5	2.0	1.4	6.2	9.8
Германия	7.0	6.2	5.3	6.0	5.3	6.5	7.1	6.3	7.9	8.1
Естония	4.1	5.7	5.9	5.8	8.1	8.2	11.5	4.0	3.9	4.8
Ирландия	9.1	7.3	4.4	2.5	1.7	0.8	1.0	0.3	-0.8	0.6
Испания	7.2	6.7	6.9	5.4	4.8	3.7	3.3	2.2	1.8	1.7
Франция	2.9	3.2	2.9	3.2	3.3	3.8	4.9	5.4	5.0	6.1
Хърватия	6.8	4.7	7.4	10.4	8.0	10.0	9.1	8.3	6.9	6.4
Италия	-0.8	-0.5	-0.9	-0.1	0.4	0.2	1.7	3.3	1.0	1.6
Кипър	0.6	1.7	4.7	8.4	2.4	-0.5	1.1	-2.9	-1.4	2.4
Латвия	7.2	11.1	6.4	7.9	12.7	8.8	8.8	1.5	1.7	3.1
Литва	6.6	7.4	7.9	6.6	6.4	6.5	6.2	7.0	6.4	9.4
Люксембург	7.6	9.2	7.0	11.4	11.3	10.7	14.1	13.2	13.8	16.7
Унгария	14.9	15.4	19.0	19.7	16.7	12.8	8.1	2.1	3.7	3.9
Малта	5.5	6.2	6.5	6.3	6.0	5.7	5.5	3.9	2.7	1.7
Нидерландия	10.1	9.1	8.1	8.3	6.3	6.5	6.3	7.1	8.4	8.7
Австрия	4.9	4.9	4.2	6.7	6.2	6.2	7.7	6.8	8.5	7.3
Полша	6.5	7.6	8.1	8.2	9.0	9.4	11.3	10.9	10.9	8.9
Португалия	8.5	9.3	9.2	10.1	10.3	8.9	10.3	7.8	7.1	8.6
Румъния	5.7	5.3	3.3	1.8	3.9	4.7	8.1	6.6	2.3	2.0
Словения	9.4	8.3	7.6	7.4	7.1	4.8	4.7	5.2	3.3	5.2
Словакия	4.4	6.8	5.7	8.3	11.5	10.9	13.1	9.7	8.5	7.2
Финландия	1.1	1.1	1.0	1.2	1.1	0.7	1.4	0.7	1.7	3.3
Швеция	-2.1	0.7	1.5	2.2	2.9	3.3	4.5	3.3	3.7	5.3
Исландия	5.8	6.1	5.3	4.7	3.3	4.4	4.7	6.2	7.4	7.2
Норвегия	3.5	3.5	4.4	4.8	3.6	3.3	3.1	3.0	6.1	6.9
Швейцария	-	-	-	-	-	-	1.6	2.5	2.6	3.1
Обединено кралство	3.0	2.6	1.4	1.0	0.7	0.8	2.0	1.4	2.7	-
Турция	6.3	4.5	3.2	1.7	6.8	9.9	15.0	25.7	27.4	30.4

Източник: Евростат

Таблица 11.

**Индекс на действителните наеми на жилище (2015 = 100) в някои страни в Европа
за периода 2020 – 2021 г. (месечни данни)**

Страни	2020												2021		
	01	02	03	04	05	06	07	08	09	10	11	12	01	02	03
ЕС	106.08	106.19	106.30	106.36	106.37	106.46	106.73	106.82	106.90	107.01	107.08	107.16	107.28	107.52	107.63
Еврозона	105.75	105.81	105.91	105.97	105.98	106.07	106.35	106.43	106.52	106.63	106.71	106.79	106.90	107.12	107.22
Белгия	106.58	106.11	106.56	106.89	106.84	106.96	106.55	106.66	106.98	107.58	107.58	108.37	108.16	108.33	108.45
България	108.33	109.23	109.35	109.45	109.65	109.66	109.81	109.81	109.96	109.94	110.02	110.06	110.68	110.76	110.93
Чехия	113.2	113.7	113.7	113.9	113.8	113.8	114.1	114.2	113.7	113.8	113.9	114.0	114.7	115.0	115.2
Дания	105.2	106.2	106.2	106.2	106.2	106.2	106.2	106.2	106.2	106.2	106.2	106.2	106.2	107.6	107.6
Германия	107.0	107.1	107.3	107.4	107.5	107.6	107.7	107.8	107.8	108.0	108.1	108.2	108.4	108.5	108.6
Естония	134.98	134.41	135.27	124.57	118.48	118.57	119.57	119.25	124.10	125.58	124.02	123.85	123.31	122.81	122.60
Ирландия	132.4	132.7	132.4	130.4	129.2	129.0	129.2	129.4	129.6	129.0	129.0	129.4	129.8	130.0	131.1
Гърция	92.16	92.16	92.16	92.16	92.16	92.16	92.16	92.16	92.16	92.16	92.16	92.16	92.16	92.16	92.16
Испания	103.91	104.04	104.12	104.14	104.18	104.28	104.42	104.48	104.55	104.57	104.63	104.66	104.73	104.78	104.82
Франция	101.02	101.02	101.06	101.05	100.95	100.98	101.01	101.03	101.07	101.13	101.16	101.19	101.23	101.90	101.92
Хърватия	108.65	108.72	108.86	108.92	109.55	108.01	107.81	107.87	108.05	108.28	108.26	107.84	109.03	108.97	108.72
Италия	101.4	101.4	101.4	101.4	101.4	101.4	101.4	101.4	101.4	101.4	101.4	101.4	101.4	101.2	101.2
Кипър	108.26	108.39	108.39	108.39	108.67	108.67	109.01	109.01	109.01	109.01	109.63	109.63	109.63	109.63	110.11
Латвия	109.18	109.91	108.90	101.15	99.95	100.91	103.36	105.34	106.06	104.84	103.98	104.14	105.33	103.33	102.89
Литва	127.79	128.42	128.78	128.60	128.58	128.77	129.10	129.49	130.26	130.85	131.39	130.95	130.84	130.95	130.19
Люксембург	105.43	105.63	105.63	105.72	105.75	105.79	105.87	105.90	105.98	106.07	106.20	106.22	106.32	106.71	106.72
Унгария	130.59	132.29	132.42	129.28	128.75	129.66	129.13	130.59	129.14	129.00	128.76	129.51	129.49	130.07	130.13
Малта	114.51	115.52	115.81	115.19	115.41	115.65	116.09	115.61	116.65	114.80	115.17	116.34	114.86	117.16	113.59
Нидерландия	109.91	109.91	109.91	109.91	109.91	109.91	113.07	113.07	113.07	113.14	113.14	113.14	113.14	113.14	113.14
Австрия	116.39	116.78	116.97	117.36	118.14	119.12	119.90	120.49	121.07	121.66	122.05	122.44	122.84	123.07	123.21
Полша	117.7	119.0	119.4	119.4	119.1	119.4	119.6	120.0	120.7	120.9	120.6	120.6	121.5	121.9	122.5
Португалия	109.90	110.16	110.48	110.60	110.39	110.36	110.60	110.89	111.16	111.39	111.55	111.65	111.88	111.97	112.13
Румъния	109.01	109.24	109.48	109.49	109.48	109.92	110.14	110.39	110.59	111.13	111.31	111.34	111.53	111.54	111.71
Словения	117.44	119.84	120.80	116.22	117.20	113.79	114.01	114.50	114.97	114.09	113.55	113.18	113.33	113.20	113.47
Словакия	101.75	101.79	101.87	101.93	103.19	103.57	103.57	103.57	103.57	103.57	103.57	103.57	103.57	103.61	103.61
Финландия	109.53	109.41	109.60	109.93	109.99	110.01	110.12	110.18	110.25	110.34	110.35	110.32	110.41	110.43	110.56
Швеция	105.64	105.77	105.97	106.53	106.65	106.77	106.94	106.96	107.02	107.04	107.04	107.04	107.22	107.36	107.55
Исландия	120.52	122.70	123.34	123.31	124.48	124.70	125.04	125.66	125.84	126.38	126.53	126.75	126.82	127.18	127.44
Норвегия	109.1	109.1	109.3	109.2	109.0	109.2	109.2	109.6	109.7	109.7	109.9	110.1	110.3	110.3	110.4
Швейцария	103.19	103.22	103.31	103.40	103.38	103.46	103.53	103.33	103.40	103.47	103.44	103.49	103.55	103.81	103.88
Обединено кралство	104.4	104.5	104.6	105.1	105.2	105.3	105.8	105.9	105.9	106.1	106.1	-	-	-	-
Северна Македония	100.41	100.41	100.41	100.41	100.41	100.41	100.41	100.47	100.47	100.47	100.47	101.00	100.65	100.65	100.65
Сърбия	107.2	107.2	107.3	107.2	107.2	107.2	107.2	107.8	107.8	107.8	107.8	107.8	107.8	107.8	108.6
Турция	150.98	152.20	153.03	153.67	154.35	155.24	156.79	158.19	159.31	160.63	161.77	162.81	164.82	166.21	167.16

Източник: Евростат

Наемите на жилища леко нарастват в еврозоната и Европейския съюз през разглеждания период. Цените на жилищата нарастват много по-бързо от наемите (Eurostat, 2020b). Тази тенденция се наблюдава и в нашата страна.

Заклучение

При анализа на тенденциите на пазара на жилища в Европейския съюз през периода 2018 - 2020 г. се открояват следните тенденции:

- от пролетта на 2020 г. броят и стойността на сделките за продажба на жилища съществено намаляват в голяма част от анализираниите страни включително България, което вероятно се дължи на влиянието на коронавируса и наложените мерки за социална дистанция върху икономическата активност и на увеличението на цените на жилищата;

- инвестициите в жилища като дял от БВП в Европейския съюз включително и България се задържат на близки стойности през 2019 и 2020 г., като в Европейския съюз е отчетено малко повишение през 2020 г.;

- цените на жилищата нарастват през периода 2018 - 2020 г. в страните в Европа, включително и в България;

- наемите също се покачват, но в по-малка степен от цените на жилища.

Литература

Balemi, N., Füss, R. & Weigand, A. (2021). COVID-19's impact on real estate markets: review and outlook. *Financial Markets and Portfolio Management*.

D'Lima, W., Lopez, L. & Pradhan, A. (2020). *COVID-19 and housing market effects: evidence from U.S. shutdown orders. Working paper*. Old Dominion University.

Del Giudice, V., De Paola, P. & Del Giudice, F.P. (2020). COVID-19 infects real estate markets: short- and mid-run effects on housing prices in Campania Region (Italy). *Social Sciences*. 9(7). 114.

Eurostat (2020a). *Housing in Europe – statistics visualised*.

Eurostat (2020b). *Housing price statistics - house price index. Statistics explained*.

<https://ec.europa.eu/eurostat/>

Chief Assist. Prof. Aglika Kaneva, Ph.D.

UNWE

8-mi dekemvri str., Student Town, 1700 Sofia

E-mail: a.b.kaneva@gmail.com