ТЕНДЕНЦИИ ПРИ ТЪРГОВСКИТЕ НЕДВИЖИМИ ИМОТИ В ЕВРОПА

Аглика Кънева

TRENDS IN COMMERCIAL REAL ESTATE IN EUROPE

Aglika Kaneva

Abstract: *In this article, key indicators have been examined for the commercial real estate market in Europe. A comparative analysis has been made of the dynamics of the indicators by countries and cities. The major trends of development of the commercial real estate market in the European Union member countries have been outlined.*

Key words: commercial real estate; price index; investment; vacancy rates; rent; yield.

Увод

Изследването на динамиката на някои показатели, характеризиращи състоянието на пазара на търговски недвижими имоти, се извършва както на ниво Европейски съюз, така и по страни и градове. Периодът на изследването на динамиката на показателите обхваща годините на икономическата криза, породена от пандемията от коронавирус. В настоящето изследване са използвани официални статистически данни на ЕЦБ.

Обект на изследване са търговски недвижими имоти. Предмет на изследването е състоянието на пазара на търговски недвижими имоти в Европа.

Основната цел е да се анализира развитието на пазара на търговски недвижими имоти. За да се реализира целта, в изследването се очертават следните конкретни задачи:

– Изследване на динамиката на показателите, характеризиращи пазара на търговски недвижими имоти в Европа.

– Сравнителен анализ на изменението на показателите за пазара на търговски недвижими имоти по страни и градове.

– Извеждане на тенденции на развитие на жилищния пазар в България.

Тезата, която се защитава в изследването е, че пандемията от COVID-19 оказва влияние върху пазара на търговски недвижими имоти в Европа, което е последвано от възстановяване на икономическата активност в сектора.

1. Тенденции при търговските имоти на световно ниво

Търговският недвижим имот се определя като "всеки доходоносен недвижим имот, съществуващ или в процес на изграждане, включително жилища за отдаване под наем; или недвижим имот, използван от собствениците на имота за осъществяване на техния бизнес, цел или дейност, съществуващ или в процес на изграждане; който не е класифициран като жилищен недвижим имот и включва социални жилища" (ESRB, 2019).

Търговските имоти обхващат широк спектър от различни видове сгради, включително офис сгради, магазини за търговия на дребно, ресторанти и терени, които все още не са застроени. По същество те включват всякакъв вид недвижими имоти, които са предназначени да генерират приходи. Пазарният размер на сектора на търговските недвижими имоти в световен мащаб се оценява на близо 33 трлн. щ.д. през 2020 г., като регионите EMEA (Европа, Близкия изток, Африка), Азия и Тихия океан и Северна Америка се оценяват на над 10 трилиона щатски долара всеки.

Офис имотите са най-големият сектор за инвестиции в търговски имоти в продължение на дълъг период, но делът им в общите инвестиции в търговски имоти намалява от 2007 г. насам. От друга страна, индустриалният сектор бележи ръст, главно поради развитието на електронната търговия. Под въздействието на променящото се поведение на пазаруване и пандемията от коронавирус капиталовата стойност на недвижимите имоти на дребно спада със 7,3% между второто тримесечие на 2020 и 2021 г., докато секторите на индустриалните и офис имотите нарастват съответно с 13,4% и 0,2%. По подобен начин в секторите на търговските и офис имоти се отчита спад на наемите, докато в сектора на индустриалните имоти се наблюдава противоположната тенденция. Частният сектор за отдаване под наем е особено популярен в Европа, докато в Азия офисите и здравните заведения са водещи. Въпреки че офис имотите са предпочитаният клас активи от инвеститорите в продължение на дълъг

период, се очаква лек спад в търсенето на офис имоти в Северна и Южна Америка, Азиатско-тихоокеанския регион (APAC) и региона на Европа, Близкия изток и Африка през следващите три години.

Вследствие на пандемията от COVID-19, международните забрани за пътуване и несигурната икономическа ситуация инвестициите в търговски недвижими имоти в световен мащаб намаляват наполовина през второто тримесечие на 2020 г. През втората половина на годината инвестиционната активност се повиши, като в Северна и Южна Америка, което е най-големият инвестиционен пазар, бяха реализирани инвестиционни сделки за 225 млрд. щ. д. Най-големият инвеститор в търговски недвижими имоти в света, Blackstone, отбеляза увеличение на стойността на управляваните активи за разлика от втория по големина Brookfield Asset (Commercial property worldwide - statistics & facts, 2021).

2. Тенденции при търговските имоти в страните-членки на Европейския съюз

2.1. Цени на търговските имоти

Таблица 1.

Индекс на цените на търговските имоти в страните-членки на ЕС през периода 2018 – 2022 г. (2011 г. = 100)

Период	Индекс на цените на търговските имоти (2011 = 100)
2018Q1	114.12
2018Q2	115.53
2018Q3	117.17
2018Q4	118.20
2019Q1	119.24
2019Q2	121.85
2019Q3	121.97
2019Q4	123.51
2020Q1	123.53
2020Q2	124.96
2020Q3	124.28
2020Q4	122.93
2021Q1	122.70
2021Q2	125.97
2021Q3	126.97
2021Q4	127.63
2022Q1	127.62
2022Q2	127.27
2022Q3	125.72
2022Q4	124.09

Източник: ECB

Данните, представени в таблица 1, показват нарастване на индекса на цените на търговски имоти в страните-членки на Европейския съюз през целия анализиран период.

Таблица 2.

Индекс на цените на търговските имоти в страните-членки на еврозоната през периода 2018 – 2022 г. (2011 г. = 100)

Период	Индекс на цените на търговските имоти (2011 = 100)
2018Q1	114,45
2018Q2	116,08
2018Q3	117,82
2018Q4	118,37
2019Q1	119,43
2019Q2	122,03
2019Q3	122,87
2019Q4	123,49
2020Q1	123,8
2020Q2	125,16
2020Q3	124,24
2020Q4	122,29
2021Q1	122,06
2021Q2	124,97
2021Q3	126,03
2021Q4	126,24
2022Q1	126,19
2022Q2	125,69
2022Q3	124,48
2022Q4	122,59

Източник: ECB

При индекса на цените на търговски имоти в еврозоната се наблюдава тенденция на увеличение до второто тримесечие на 2022 г., след което е отчетено намаление.

2.2. Инвестиции в търговски недвижими имоти

Голям брой фактори оказват влияние върху вземането на решение за инвестиране от страна на инвеститора или предприемача като наличие на земя или активи, разходи за строителство, икономически условия, нестабилност на валутата, изменение на лихвените проценти и др. Доколкото много инвеститори се специализират в даден вид недвижими имоти, пазарното търсене също оказва влияние върху техния избор (Commercial real estate investment distribution Europe 2013-2022, by property type, 2023).

Пандемията от коронавирус е без прецедент в нашето съвремие. След като през 2020 г. све-

товната икономика в значителна степен спря да функционира за няколко месеца, в сектора на търговските недвижими имоти в Европа се наблюдава възстановяване. Търговските недвижими имоти, които включват различни видове имоти, използвани за бизнес цели, като промишлени и логистични площи, офиси и търговски площи, привличат рекордно високи инвестиции през 2021 г. Великобритания, Германия и Швеция са сред основните европейски пазари, на които обемът на инвестициите се увеличава. От различните класове активи инвеститорите проявяват най-голям интерес към индустриалните и логистичните недвижими имоти, които показаха значителна устойчивост от началото на пандемията. По привлекателност на пазара на първо място се нарежда Лондон, следван от Берлин и Париж (Commercial real estate in Europe - statistics & facts, 2022).

През 2021 г. инвестициите в търговски имоти в Европа възлизат на близо 273 млрд. евро. Четири европейски държави надхвърлят 1 млрд. евро инвестиции в търговски имоти: Великобритания, Германия, Франция и Швеция (Commercial real estate investment distribution Europe 2013-2022, by property type, 2023).

Таблица 3.

Обща стойност на инвестициите в недвижими имоти за търговия на дребно в Европа през първата половина на 2020 г. и 2021 г., по градове (в млн. евро)

Град	Инвестиции в търговия на дребно	
	Към 30.06.2020 г.	Към 30.06.2021 г.
Германия (четирите най-големи града)	973	602
Мадрид	35	178
Централен Париж	850	103
Люксембург	0	80
Амстердам	123	46
Варшава	8	37
Брюксел	88	34
Милано	11	29
Прага	167	27
Дъблин	6	19
Лисабон	649	15
Централен Лондон	166	5
Виена	36	0

Източник: www.statista.com

Инвестициите в търговски имоти в Европа са на най-висока стойност в Германия, Централен Лондон и Централен Париж. Инвестициите в недвижими имоти в Берлин, Хамбург, Мюнхен и Франкфурт възлизат общо на близо 11 млрд. евро. Централен Лондон се нарежда на второ място с инвестиции в размер на около 5 млрд. евро (Volume of commercial real estate investment in European cities 2020-2021, 2022).

Към второто тримесечие на 2021 г. стойността на инвестициите в офис имоти в европейските градове е най-голяма в германските градове Берлин, Хамбург, Мюнхен и Франкфурт. Тези четири града привлякоха инвестиции на обща стойност около 7,6 млрд. евро. Секторът на офис имотите в един от най-големите пазари в Европа Централен Париж е привлякъл 4,3 млрд. евро през второто тримесечие на 2021 г. Централен Лондон е третият по значимост град, в който са привлечени инвестиции за над 1 млрд. евро (Value of office real estate investment in European cities Q2 2021, 2022).

Стойността на инвестициите в недвижими имоти на дребно в европейските градове намалява значително между първата половина на 2020 г. и първата половина на 2021 г. Инвестиции в недвижими имоти на дребно в Германия с най-голям размер са направени в Хамбург, Берлин, Мюнхен и Франкфурт и през двете години. Стойността на инвестициите в недвижими имоти на дребно в Германия намалява от около 973 млн. евро през 2020 г. до 602 млн. евро през 2021 г. В централните части на Париж и Лисабон инвестициите в недвижими имоти на дребно са намалели най-значително през разглеждания период (Value of retail real estate investment in Europe 2020-2021, 2022).

През 2022 г. на повечето големи европейски пазари е отчетен спад в инвестициите в търговски имоти. В Испания и Франция се наблюдава увеличение съответно с 38% и 7% (Capital volume performance of commercial property in different European markets 2022, 2023).

Към края на 2022 г. стойността на търговските недвижими имоти в Европа се отчитат съществени различия по държави (Europe: commercial real estate market size 2019-2022, by country, 2023).

През 2022 г. във Великобритания се правят инвестиции в търговски недвижими имоти с най-голяма стойност, възлизащи на около 65 млрд. евро, следвана от Германия с 54 млрд. евро.

През 2022 г. в повечето сектори на търговските недвижими имоти в Европа бе отчетен спад в капиталовата ефективност. Въпреки това инвестициите в недвижими имоти на дребно се увеличиха, което ги превърна в единственият сектор, който отбеляза ръст. От друга страна, жилищните имоти отбелязват 46% спад в инвестициите (Capital value performance of commercial real estate sectors Europe Q4 2022, 2023).

С високо пазарно търсене и ниски нива на незаети площи офисите заемат голям дял от европейския пазар на недвижими имоти. През 2022 г. приблизително 36% от всички инвестиции в недвижими имоти са извършени в този сектор, което е повече от всеки друг сектор на търговските имоти (Commercial real estate investment distribution Europe 2013-2022, by property type, 2023).

Четирите големи германски града Берлин, Хамбург, Мюнхен и Франкфурт, Париж и Лондон остават едни от най-активните пазари за инвестиции в офис имоти в Европа (Take-up of office space in Europe 2016 to Q2 2022, 2022).

Като цяло стойността на инвестициите в европейския сектор на индустриалните и логистичните недвижими имоти намалява с почти 20% през 2022 г., достигайки около 55,6 млрд. евро. Във Великобритания, страната с най-много инвестиции в сектора, обемите са намалели с почти една трета, достигайки 14,4 млрд. евро. В Белгия, Португалия, Финландия, Италия и Германия инвестициите се увеличават. Въпреки свиването на пазара, наемите се повишават на повечето пазари (Industrial and logistics investment in real estate market Europe 2020-2022, by country, 2023).

Инвестициите в индустриални и логистични недвижими имоти в Европа са се увеличили повече от три пъти от 2012 г. до момента (Select European cities ranked by overall prospects in real estate 2023, 2023).

Доходността от първокласни складове в най-големите градове на Германия бележи низходяща тенденция през няколко поредни години. С увеличаването на обема на инвестициите в промишлеността и логистиката, въпреки пандемията от коронавирус, Германия се оказа една от най-привлекателните дестинации за инвеститорите.

През 2022 г. инвестициите в търговски недвижими имоти в Европа намаляват с 12%, като отчитат отрицателен растеж в почти всички държави. След силната 2021 г. секторът на индустриалните и логистичните недвижими имоти също отбеляза спад в инвестициите. Въпреки че инвестициите намаляват в повечето държави, в някои държави се наблюдава противоположна тенденция (Net prime yields of warehouses over 5,000 square meters in Europe 2022, by market, 2023).

Пазарът на търговски недвижими имоти в Европа се оценява на повече от 9 трлн. щ.д. Германия, Великобритания и Франция имат най-големите пазари на търговски недвижими имоти на стойност приблизително 4,8 трлн. щ.д. (Volume of commercial real estate investment in European countries 2020-2022, 2023).

2.3. Нива на незаети търговски недвижими имоти в Европа

Процентът на незаетите площи показва съотношението между незаетите и наличните площи (Industrial & logistic warehousing vacancy rates in Europe 2020, by city, 2022).

Делът на незаетите площи е показател за незаетите имоти през даден период и е показател, даващ добра представа за търсенето и възможностите за развитие на даден район. Високият дял на незаети площи може да означава икономически спад, липса на търсене или евентуално, че стандартите не отговарят на потребностите на наематели. Ниските нива на незаети площи по принцип се оценяват положително, тъй като означават, че има добро ниво на търсене от страна на клиентите, въпреки че ниските нива на незаети площи могат също така да показват необходимост от по-голямо развитие (Prime office vacancy rates in selected Europe-an cities 2021-2022, 2023).

Един от основните признаци, че пазарът на офиси се развива добре, е, че процентът на незаетите площи остава нисък. Ниските нива на незаети площи насърчават предприемачите да строят повече офиси, което води до растеж на сектора.

През 2020 г. и 2021 г. на европейския пазар на офиси се наблюдава значителен спад при наемите поради пандемията от COVID-19. Въпреки че и през двете години дела на заетите офиси е под средния за периода 2016 - 2022 г., през втората половина на 2021 г. се наблюдава ясно изразено повишение (Take-up of office space in Europe 2016 to Q2 2022, 2022).

Наемането на офис площи в европейските градове през първата половина на 2021 г. е най-

голямо в Германия - в Берлин, Мюнхен, Хамбург и Франкфурт. В тези градове са заети общо над 986 000 кв. м. В тези четири града са заети и най-голям обем офис площи през първата половина на 2020 г. Дъблин, Амстердам, Варшава и Централен Лондон отчитат намаление в заетите офис площи от първата половина на 2020 г. до първата половина на 2021 г. (Take-up of office space in different European cities H1 2020-H1 2021, 2022).

Процентът на свободните площи в Европа остава нисък, тъй като търсенето на добре разположени дистрибуционни и логистични центрове продължава да нараства. С нарастването на популярността на потребителската електронна търговия се увеличава и търсенето на складови площи вместо търговски площи за много компании.

Истанбул е с най-висок процент на незаети площи за индустриални и логистични складове сред европейските градове през първата и втората половина на 2020 г.

Към втората половина на 2020 г. Прага е с най-ниските нива на заетост на индустриални и логистични складове от 1,78% (Industrial & logistic warehousing vacancy rates in Europe 2020, by city, 2022).

Берлин е европейският град с най-голям обем офис площи през 2022 г., следван от Париж и Мюнхен. Офис площите в германската столица възлизат на около 19,7 млн. кв.м. В Париж и Мюнхен съответно те са приблизително 18,7 и 14,5 млн. кв.м. Пазарът в Лондон също разполага със значителен обем офис площи - само в Лондон Сити и Уест Енд той възлиза на 12,3 млн. кв.м. (Office real estate stock Europe 2023, by city, 2023).

По-големите градове с висока икономическа активност привличат повечето фирми, въпреки по-високите разходи за офис площи. По тази причина четирите най-големи германски града Берлин, Мюнхен, Франкфурт и Хамбург, Париж и Лондон имат най-високи нива на усвояване на офис площи в Европа. В Берлин и Люксембург делът на свободните офис площи е под 4% (Prime office rental prices in selected European cities 2020-2022, 2023).

През 2022 г. в Берлин и Хамбург се наблюдават едни от най-ниските нива на незаети първокласните офиси - най-добрите в класа си офиси на най-желаните локации - в Европа - съответно 3,2 и 3,9%. За сравнение, в Милано, Букурещ, Рига и Варшава делът на незаетите площи е над 10%. От началото на пандемията от коронавирус делът на незаетите площи в офис сектора се увеличава поради намаление на търсенето от страна на наемателите (Prime office vacancy rates in selected Europe-an cities 2021-2022, 2023).

Наемането на складови площи над 5 хил. кв.м в градовете в Европа като цяло намалява през 2022 г. В Берлин и Ротердам обемът на отдадените под наем, предварително отдадените под наем, продадените или предварително продадените площи е нараснал, като и в двата града наетите площи са удвоили обема си. Сред основните европейски пазари Бирмингам е с най-много усвоени площи - 1850 кв. м. Бирмингам е и градът с третия най-висок наем (Take-up of large warehouses in Europe 2020-2022, by city, 2023).

2.4. Наем и доходност от наем

През първата половина на 2021 г. в района на Уест енд в Лондон са отчетени най-високите основни наеми от 125,5 евро на кв.м на месец. Това е с около 50 евро на квадратен метър повече в сравнение с Париж и Лондон, които са съответно на второ и трето място по размер на наемите (Prime headline rental cost of office space in selected European cities H1 2021, 2021).

Основните локации за търговски центрове включват главните улици и градските центрове на европейските градове, а фактори като основния поток от клиенти, площта за обслужване на очаквания обем продажби, както и пряката конкуренция и съседите оказват голямо влияние върху прогнозните продажби. По-конкретно, изискванията за пространство следва да бъдат внимателно съобразени с изискванията за ползване, тъй като наемът обикновено е висок.

Най-скъпите търговски площи в търговски центрове са отдадени под наем във Франкфурт, където средните цени са 280 евро на квадратен метър месечно към месец юни 2021 г. За сравнение, най-скъпите градове за търговия на дребно на главните улици са Лондон и Париж, където месечните първокласни наеми са близо 2 000 евро на квадратен метър.

Последици от пандемията от коронавирус са намалените посещаемост и продажби в магазините на главните улици и в търговските центрове, дължащи се на мерките за локдаун и социално дистанциране, но и на увеличаването на електронната търговия. Тя увеличава значението на логистичните складови недвижими имоти (Shopping centers: prime rents in selected European cities H1 2021, 2022).

Таблица 4.

Наеми на първокласни търговски центрове в някои европейски градове през първата половина на 2021 г. (в евро на кв.м за месец)

Град	Наеми на първокласни търговски центрове
Франкфурт	280
Лондон	209.1
Дюселдорф	180
Берлин	160
Хамбург	150
Дъблин	123.3
Варшава	120
Прага	120
Бирмингам	117.6
Манчестър	117.6
Ротердам	108.3
Осло	102.4
Москва	99.3
Лийдс	99.3
Мюнхен	90
Щутгарт	90
Виена	90
Утрехт	87.5
Санкт Петербург	84.2
Копенхаген	78.5
Глазгоу	78.4
Барселона	75
Хага	75
Стокхолм	74.2
Мадрид	70
Букурещ	70
Амстердам	66.7
Бристол	65.3
Рим	65
Хелзинки	60

Източник: www.statista.com

Поради централното си местоположение и възможностите за световна дистрибуция в целия свят логистичните и дистрибуторските площи в района на Лондон имат най-високата месечна цена от 19,3 евро на квадратен метър на месец към първата половина на 2021 г. С най-ниски стойности на показателя е Лодз с основни наеми от 3,1 евро на квадратен метър на месец (Prime headline rents for logistic space in selected European cities H1 2021, 2022).

През първата половина на 2021 г. доходността от първокласни търговски центрове на водещите пазари в Европа варира значително. Във Виена се получава най-ниска доходност от първокласни имоти от 4%. Това се отнася и за най-големите градове в Германия, като доходността от първокласни търговски центрове е 4,2 % в Берлин и 4,75 % в Дюселдорф (Shopping centers prime yields in Europe H1 2021, by city, 2021).

С над 1300 евро на кв.м годишно Централен Лондон е с най-висок наем сред европейските градове. Както Брекзит, така и пандемията от коронавирус се отразиха на търсенето на офис площи в Лондон, което доведе до намаляване на наемите в много от лондонските райони (Office real estate stock Europe 2023, by city, 2023).

Цените на наемите на първокласни офис площи на квадратен метър варират значително в различните европейски градове през 2022 г. - от над 1700 евро в Лондон до по-малко от 200 евро в Рига. Първокласните офис имоти обикновено отговарят на определени критерии, включително добро местоположение в големи търговски центрове, достъпност с обществен транспорт и енергийна ефективност.

Най-скъпите първокласни офис площи се намират в Лондон, като най-високите цени се отчитат в Уест Енд, Мерилбон и Найтсбридж/Челси. Други европейски градове с най-високи наеми на офиси са Париж, Милано и Дъблин (Prime office rental prices in selected European cities 2020-2022, 2023).

Високата конкурентоспособност на големите германски градове се изразява и в ниската доходност от наеми. Берлин и Мюнхен са в челната тройка в Европа. Доходността от наем е съотношението между наемната цена на имота и неговата стойност. Често ниската доходност от наеми може да се обясни с относително ниските разходи за наем. Такъв е случаят с Мюнхен и Берлин, където наемът на квадратен метър е два пъти по-нисък от този в Лондон (Prime office vacancy rates in selected European cities 2021-2022, 2023).

В областта на недвижимите имоти доходността е измерител на нормата на възвръщаемост. По-високата доходност означава по-рисков пазар (Take-up of large warehouses in Europe 2020-2022, by city, 2023).

Доходността от първокласни офис имоти е най-ниска в Женева, Цюрих и Париж през четвъртото тримесечие на 2022 г. В центъра на Женева доходността от първокласни офиси е 2,7%. По-ниската доходност предполага по-нисък риск и обикновено се наблюдава на по-конкурентни пазари. Нюкасъл, София и Истанбул са пазарите с най-висока доходност през то-

ва тримесечие - над 7% (Office prime yields in European cities as of Q4 2022, 2023).

Доходността от първокласни недвижими имоти за търговия на дребно на централни улици в европейските градове е най-ниска в Цюрих (на Bahnhofstrasse) - 2,5% към последното тримесечие на 2022 г. В по-големите градове в Европа се получава по-ниска доходност, като Лондон, Мюнхен, Дюселдорф и Виена са начело (High street retail real estate prime yields in Europe Q4 2022, by city, 2023).

Във Великобритания годишните разходи за наем на първокласни индустриални площи са най-високи в сравнение с европейските страни - близо 286 евро на квадратен метър индустриална площ в Лондон Хийтроу годишно през 2022 г. В Швейцария, Норвегия, Ирландия, Финландия и Люксембург средните годишни първокласните индустриални наеми в столицата надхвърля 100 евро на квадратен метър (Average annual cost of industrial rent per square meter in Europe Q1 2022, by country, 2022).

На основните пазари на индустриални и логистични недвижими имоти в Европа през четвъртото тримесечие на 2022 г. най-високият наем на квадратен метър е в Лондон. Наемът на квадратен метър в склад с площ над 5000 кв.м в Лондон възлиза на около 309 евро годишно. Следват Осло и Бирмингам със съответно 164 и 136 евро на квадратен метър.

Високите наеми не винаги водят до висока доходност. Някои от най-високите нива на доходност от големи складове в Европа се отчитат в Букурещ и Атина (Annual prime rent of large warehouses in Eu-rope 2021-2022, by city, 2023).

Нетната доходност от първокласни складове с площ над 5000 кв.м се е увеличила в повечето страни в Европа през 2022 г. Гърция и Унгария, страните с едни от най-високите доходности, са единствените, в които доходностите намаляват. Франция и Германия са две от страните с най-конкурентни складови пазари в Европа. Нетната доходност от първокласни складове и в двете страни е под 4%. От големите европейски градове най-ниска доходност се отчита в Париж, Лион и Марсилия (Net prime yields for large warehouses in Europe 2018-2022, by country, 2023).

Заключение

Изводите, които могат да се направят от извършения анализ на пазара на търговски недвижими имоти в Европа, са:

– Великобритания, Германия и Франция заедно формират повече от половината от пазара на търговски недвижими имоти;

– размерът на пазара на търговски имоти в повечето европейски държави нараства през 2021 г., превишавайки стойностите на показателя за 2019 и 2020 г.;

– инвестициите в търговски недвижими имоти в Европа намаляват значително под въздействието на пандемията, но през 2021 г. те се повишиха;

– инвестициите в търговски недвижими имоти в Европа са най-големи в Германия и Великобритания;

– сред основните проблеми, които оказват влияние върху инвестициите, са разходите за строителство, наличието на подходящи активи и площи и икономическият растеж в Европа;

– Делът на незаетите първокласни офиси през 2022 г. е най-нисък в Берлин, Люксембург и Хамбург.

Литература

Annual prime office rental growth in selected European cities Q2 2019. (2021) Statista [Online]. Available at: www.statista.com.

Annual prime rent of large warehouses in Europe 2021-2022, by city. (2023) Statista [Online]. Available at: www.statista.com.

Average annual cost of industrial rent per square meter in Europe Q1 2022, by country. (2022) Statista [Online]. Available at: www.statista.com.

Capital value performance of commercial real estate sectors Europe Q4 2022. (2023) Statista [Online]. Available at: www.statista.com.

Capital volume performance of commercial property in different European markets 2022. (2023) Statista [Online]. Available at: www.statista.com.

Commercial real estate investment distribution Europe 2013-2022, by property type. (2023) Statista [Online]. Available at: www.statista.com.

Commercial real estate in Europe - statistics & facts. (2022) Statista [Online]. Available at: www.statista.com.

Commercial property worldwide - statistics & facts. (2021) Statista [Online]. Available at: www.statista.com.

ESRB (2019) *Recommendation of the European systemic risk board of 21 March 2019 amending Recommendation ESRB/2016/14 on closing real*

estate data gaps. ESRB/2019/3. 2019/C 271/01.

Europe: commercial real estate market size 2019-2022, by country. (2023) Statista [Online]. Available at: www.statista.com.

High street retail real estate prime yields in Europe Q4 2022, by city. (2023) Statista [Online]. Available at: www.statista.com.

Industrial and logistics investment in real estate market Europe 2020-2022, by country. (2023) Statista [Online]. Available at: www.statista.com.

Industrial & logistic warehousing vacancy rates in Europe 2020, by city. (2022) Statista [Online]. Available at: www.statista.com.

Net prime yields for large warehouses in Europe 2018-2022, by country. (2023) Statista [Online]. Available at: www.statista.com.

Net prime yields of warehouses over 5,000 square meters in Europe 2022, by market. (2023) Statista [Online]. Available at: www.statista.com.

Office prime yields in European cities as of Q4 2022. (2023) Statista [Online]. Available at: www.statista.com.

Office real estate stock Europe 2023, by city. (2023) Statista [Online]. Available at: www.statista.com.

Prime headline rental cost of office space in selected European cities H1 2021. (2021) Statista [Online]. Available at: www.statista.com.

Prime headline rents for logistic space in selected European cities H1 2021. (2022) Statista [Online]. Available at: www.statista.com.

Prime office five-year rental growth in Europe 2022-2026, by city. (2022) Statista [Online]. Available at: www.statista.com.

Prime office rental prices in selected European cities 2020-2022. (2023) Statista [Online]. Available at: www.statista.com.

Prime office vacancy rates in selected European cities 2021-2022. (2023) Statista [Online]. Available at: www.statista.com.

Select European cities ranked by overall prospects in real estate 2023. (2023) Statista [Online]. Available at: www.statista.com.

Shopping centers: prime rents in selected European cities H1 2021. (2022) Statista [Online]. Available at: www.statista.com.

Shopping centers prime yields in Europe H1 2021, by city. (2021) Statista [Online]. Available at: www.statista.com.

Take-up of large warehouses in Europe 2020-2022, by city. (2023) Statista [Online]. Available at: www.statista.com.

Take-up of office space in different European cities H1 2020-H1 2021. (2022) Statista [Online]. Available at: www.statista.com.

Take-up of office space in Europe 2016 to Q2 2022. (2022) Statista [Online]. Available at: www.statista.com.

Value of office real estate investment in European cities Q2 2021. (2022) Statista [Online]. Available at: www.statista.com.

Value of retail real estate investment in Europe 2020-2021. (2022) Statista [Online]. Available at: www.statista.com.

Volume of commercial real estate investment in European cities 2020-2021. (2022) Statista [Online]. Available at: www.statista.com.

Volume of commercial real estate investment in European countries 2020-2022. (2023) Statista [Online]. Available at: www.statista.com.

https://sdw.ecb.europa.eu

Chief Assist. Prof. Aglika Kaneva, PhD
University of National and World Economy, Department of Finance
1700 Sofia, Student Town, UNWE, cab. 4067
E-mail: akaneva@unwe.bg