

ТЕНДЕНЦИИ ПРИ ИПОТЕЧНИТЕ КРЕДИТИ В СТРАНИТЕ-ЧЛЕНКИ НА ЕВРОПЕЙСКИЯ СЪЮЗ ПРЕЗ ПЕРИОДА 2014-2024 Г.

Аглика Кънева

TRENDS IN MORTGAGE LENDING IN THE EUROPEAN UNION MEMBER STATES IN THE PERIOD 2014-2024

Aglika Kaneva

Abstract: *In this publication, the dynamics of loans to households for house purchase new business and bank interest rates on loans to households for house purchase new business in the European Union member states in the period 2014 – February 2024 has been studied. A comparative analysis has been carried out of loans to households for house purchase new business dynamics in the European Union member states. Major trends in the development of loans to households for house purchase new business in the European Union member states have been outlined.*

Key words: loans to households for house purchase new business; bank interest rates on loans to households for house purchase new business; European Union member states

Изследването на ипотечното кредитиране нов бизнес в Европейския съюз, е концентрирано върху някои ключови показатели, които характеризират ипотечните кредити, отпускани от банките в страните-членки на Европейския съюз. Периодът на изследването е от януари 2014 г. до февруари 2024 г. включително. В настоящето изследване са използвани официални статистически данни на ЕЦБ. Данни за лихвените проценти по заеми за домакинства за покупка на жилище нов бизнес и за стойностите на заеми за домакинства за покупка на жилище нов бизнес в страните-членки на Европейския съюз, които не са част от еврозоната Дания, Швеция, Полша, Унгария, Чехия, България и Румъния, както и за Гърция, са налични за периода 2017 – февруари 2024 г.

Обект на изследване са заемите за домакинства за покупка на жилище нов бизнес. Предмет на изследването е динамиката на заемите за домакинства за покупка на жилище нов бизнес.

Основната цел е да се изследва динамиката на заемите за домакинства за покупка на жилище нов бизнес. За да се реализира целта в изследването се очертават следните конкретни задачи:

- Количествен анализ на динамиката на лихвените проценти по заеми за домакинства за покупка на жилище нов бизнес.

- Изследване на изменението на заемите за домакинства за покупка на жилище нов бизнес.

- Сравнителен анализ на заемите за домакинства за покупка на жилище нов бизнес в страните-членки на Европейския съюз.

Тезата, която се защитава в изследването е, че повишаването на лихвените проценти по заеми за домакинства за покупка на жилище нов бизнес в Европейския съюз ограничава ипотечното кредитиране.

На фигури 1, 2, 3, 4 и 5 е представена динамиката на банковите лихвени проценти по заеми за домакинства за покупка на жилище нов бизнес, отпуснати от банките в страните-членки на Европейския съюз през периода 2014 – февруари 2024 г.

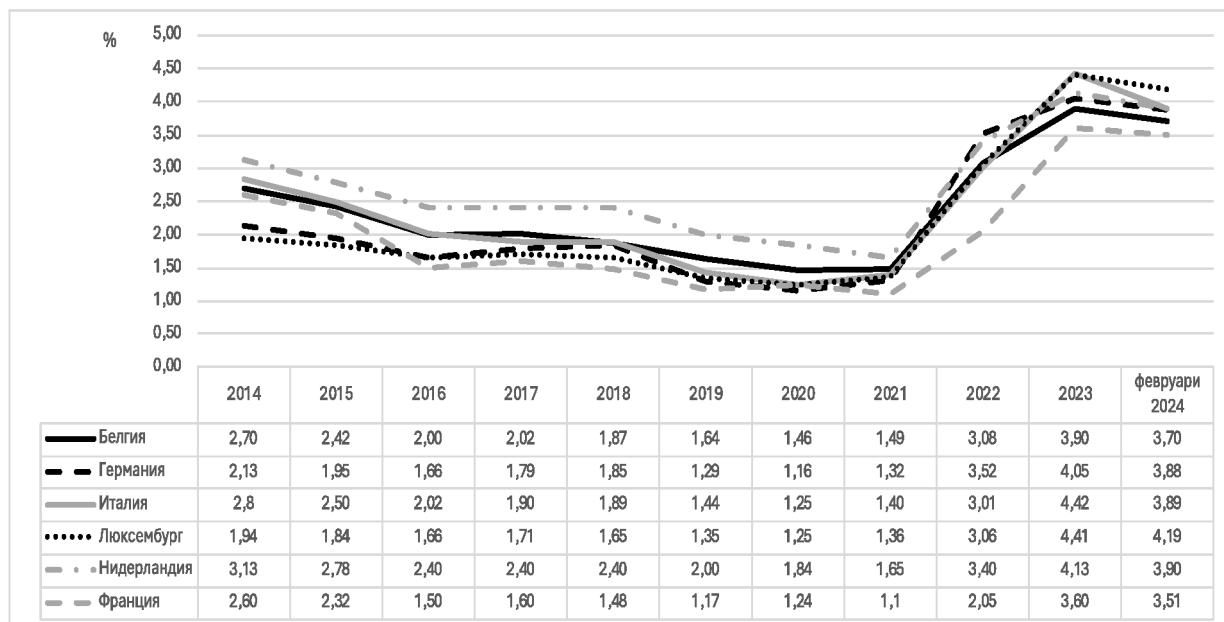
Както се вижда от фигура 1, в Белгия, Германия, Италия, Люксембург, Нидерландия и Франция лихвените проценти по заеми за домакинства за покупка на жилище нов бизнес непрекъснато намаляват до 2020 г., когато достигат много ниски стойности. През 2021 г. стойностите на показателя леко се увеличават, а от 2022 г. до края на анализирания период се наблюдава рязко покачване.

В Ирландия, Гърция, Португалия, Испания, Австрия и Финландия лихвените проценти по заеми за домакинства за покупка на жилище (нов бизнес) намаляват до 2021 г., след което от 2022 г. до края на разглеждания период рязко се покачват.

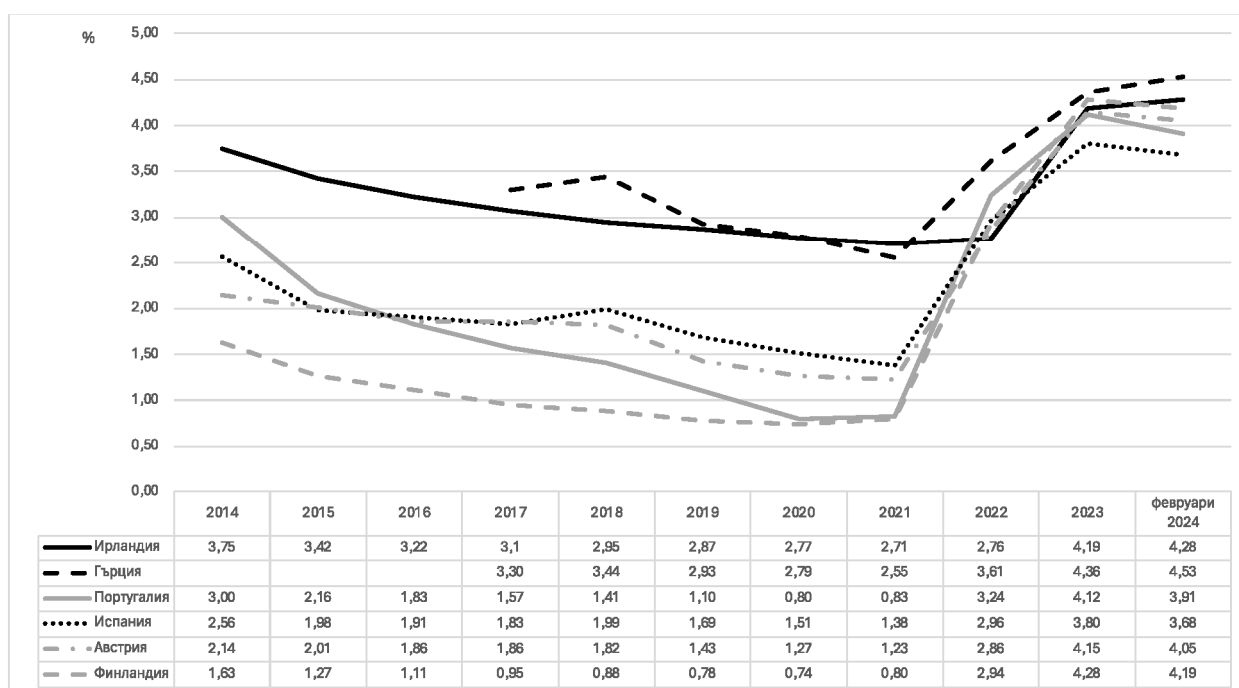
Данните за страните, представени на фигура 3, също показват тенденция на намаление на лихвените проценти от началото на анализирания период до 2021 г., след което те рязко се повишават до края на 2023 г. При тази група страни се наблюдават изключения от тази тенденция – това са Малта и Естония. В Малта първоначалното намаление на стойностите на показателя е в малка степен, след което от 2022 г. се отчита плавно увеличение, като на практика лих-

вени проценти по заеми за домакинства за покупка на жилище (нов бизнес) в Малта се запазват на близки нива през периода 2014 – февруа-

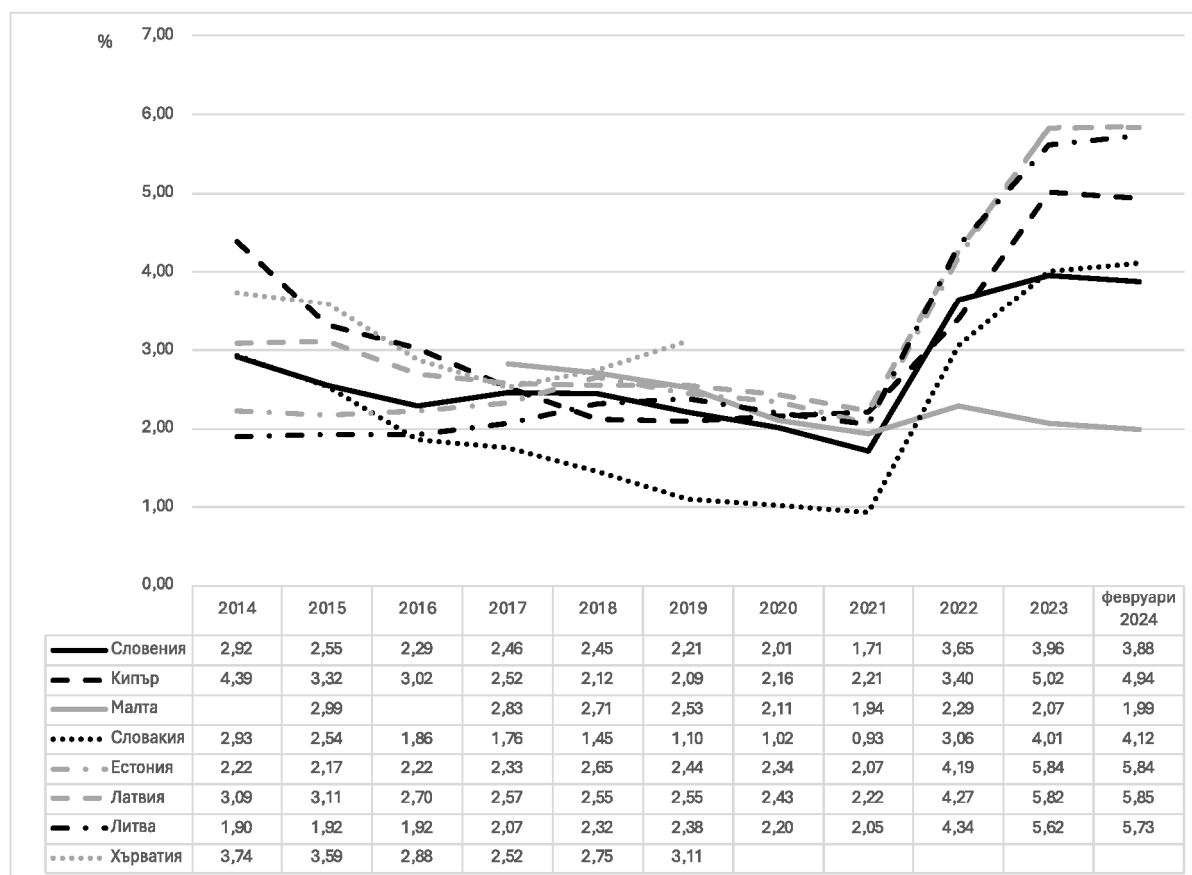
ри 2024 г. В Естония до 2021 г. лихвените проценти се задържат на близки нива, като не се наблюдава намаление.



Фиг. 1 Банкови лихвени проценти по заеми за домакинства за покупка на жилище (нов бизнес) в Белгия, Германия, Италия, Люксембург, Нидерландия и Франция през периода 2014 – февруари 2024 г. (%)
Източник: ЕЦБ

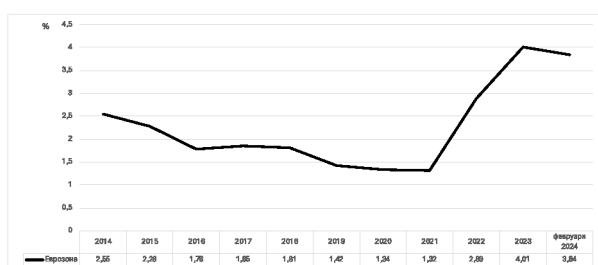


Фиг. 2 Банкови лихвени проценти по заеми за домакинства за покупка на жилище (нов бизнес) в Ирландия, Гърция, Португалия, Испания, Австрия и Финландия през периода 2014 – февруари 2024 г. (%)
Източник: ЕЦБ



Фиг. 3 Банкови лихвени проценти по заеми за домакинства за покупка на жилище (нов бизнес) в Словения, Кипър, Малта, Словакия, Естония, Латвия, Литва и Хърватия през периода 2014 – февруари 2024 г. (%)

Източник: ЕЦБ



Фиг. 4 Банкови лихвени проценти по заеми за домакинства за покупка на жилище (нов бизнес) в еврозоната през периода 2014 – февруари 2024 г. (%)

Източник: ЕЦБ

Като цяло за еврозоната намалението на лихвените проценти по заеми за домакинства за покупка на жилище нов бизнес до 2021 г. не е толкова значително. От 2022 г. до края на периода се наблюдава рязко покачване.

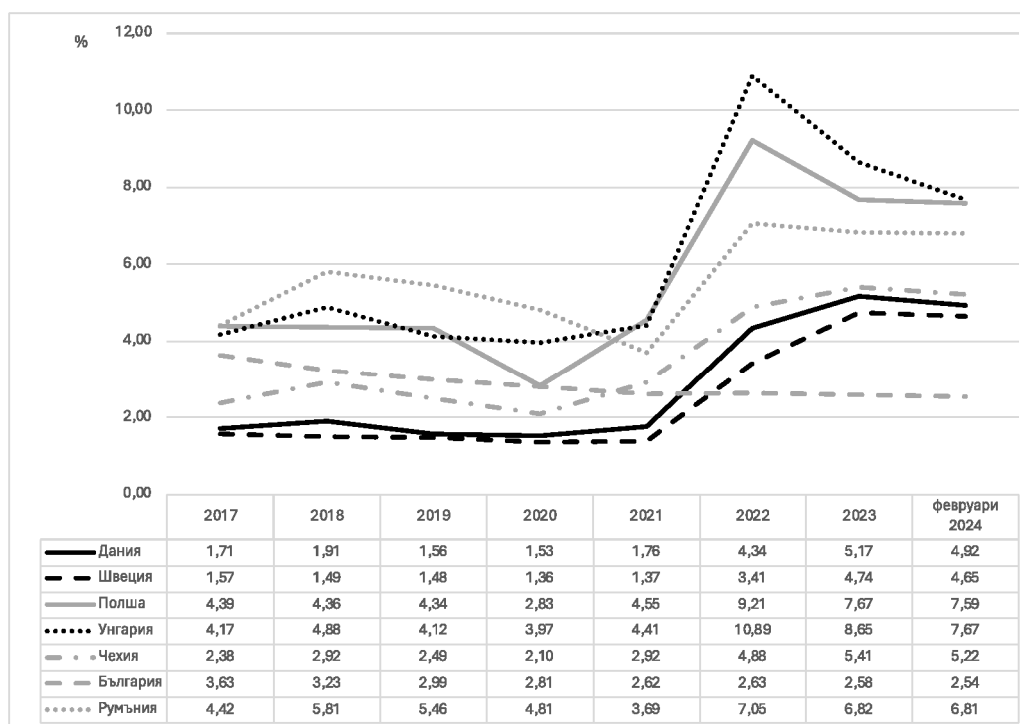
Данните за страните-членки на Европейския

съюз, които не са част от еврозоната, показват, че до 2021 г. при лихвените проценти в повечето страни не се наблюдава съществено изменение. През 2022 г. и при тази група страни има рязко повишение на стойностите на анализирания показател, което при част от страните продължава до края на периода. В Полша, Унгария и Румъния през 2023 г. лихвените проценти по заеми за домакинства за покупка на жилище нов бизнес намаляват. Прави впечатление, че лихвените проценти в Полша са на много високи нива през целия анализиран период. В България през периода 2014 – февруари 2024 г. стойностите на анализирания показател непрекъснато намаляват, но в малка степен, като се задържат на близки стойности. В България лихвените проценти са на много ниски нива през целия разглеждан период, като в целия Европейски съюз те са по-ниски единствено в Малта.

Лихвените проценти в отделните страни-членки на Европейски съюз са на различни нива. Следва да се отбележи, че лихвените проценти по

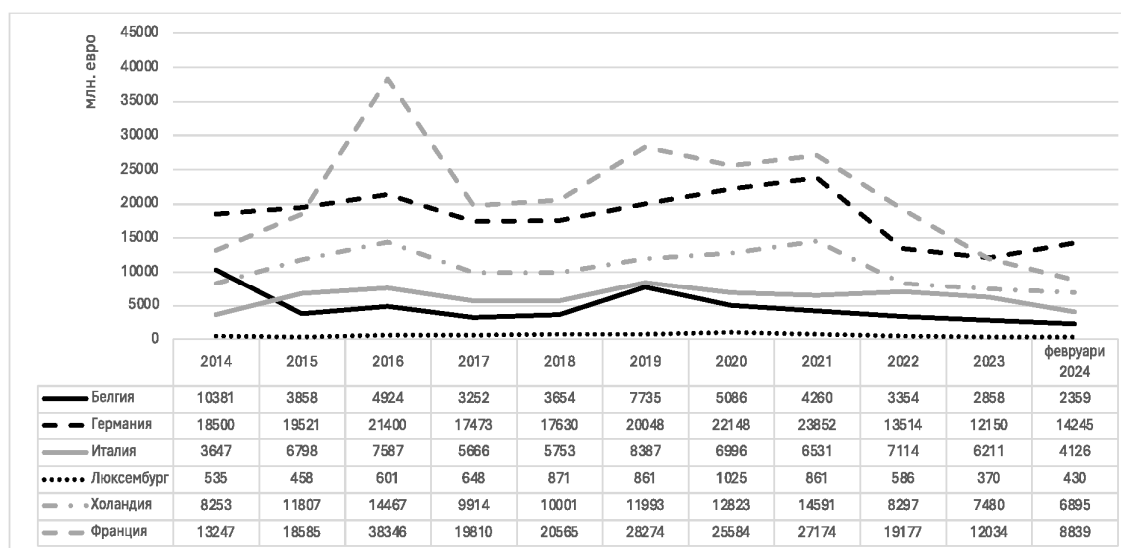
заеми за домакинства за покупка на жилище нов бизнес в старите страни-членки на Европейски съюз Белгия, Германия, Италия, Люксембург, Холандия и Франция до голяма степен се изменят паралелно през разглеждания период.

На фигури 6, 7, 8, 9 и 10 е представено изменението на заемите за домакинства за покупка на жилище нов бизнес, отпуснати от банките в страните-членки на Европейския съюз през периода 2014 – февруари 2024 г.



Фиг. 5 Банкови лихвени проценти по заеми за домакинства за покупка на жилище (нов бизнес) в Дания, Швеция, Полша, Унгария, Чехия, България и Румъния през периода 2017 – февруари 2024 г. (%)

Източник: ЕЦБ

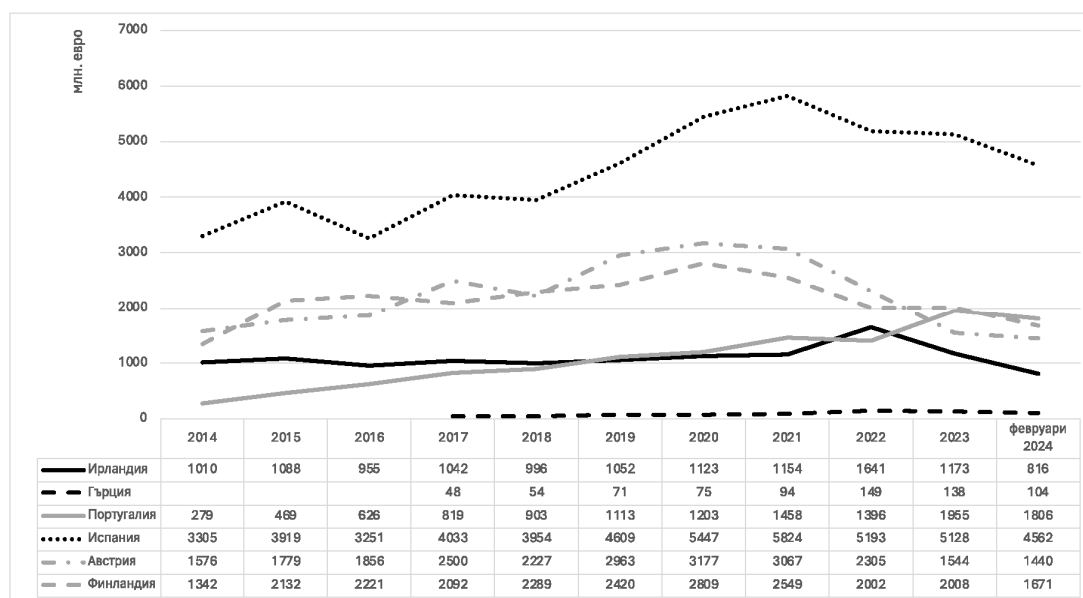


Фиг. 6 Заеми за домакинства за покупка на жилище (нов бизнес) в Белгия, Германия, Италия, Люксембург, Нидерландия и Франция през периода 2014 – февруари 2024 г. (млн. евро)

Източник: ЕЦБ

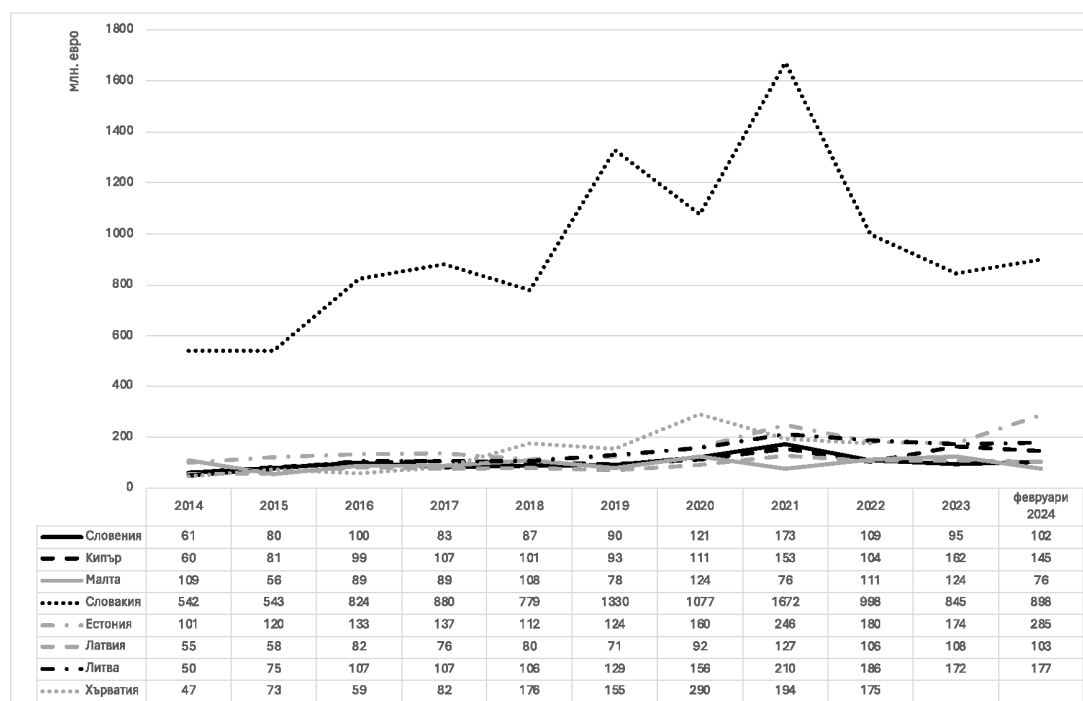
През разглеждания период при заемите за домакинства за покупка на жилище нов бизнес в Белгия, Германия, Италия, Люксембург, Нидерландия и Франция се наблюдава значителна динамика. В края на периода във всички страни се

отчита намаление на заемите нов бизнес. Това вероятно до голяма степен се дължи на рязкото покачване на лихвени проценти по заеми за покупка на жилище нов бизнес.



Фиг. 7 Заеми за домакинства за покупка на жилище (нов бизнес) в Ирландия, Гърция, Португалия, Испания, Австрия и Финландия през периода 2014 – февруари 2024 г. (млн. евро)

Източник: ЕЦБ

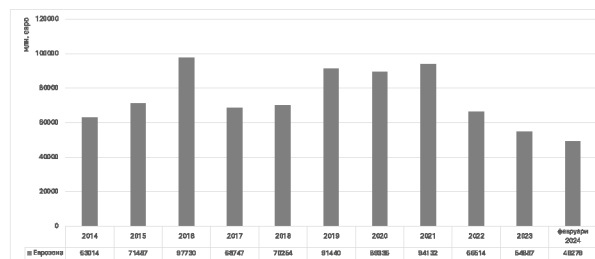


Фиг. 8 Заеми за домакинства за покупка на жилище (нов бизнес) в Словения, Кипър, Малта, Словакия, Естония, Латвия, Литва и Хърватия през периода 2014 – февруари 2024 г. (млн. евро)

Източник: ЕЦБ

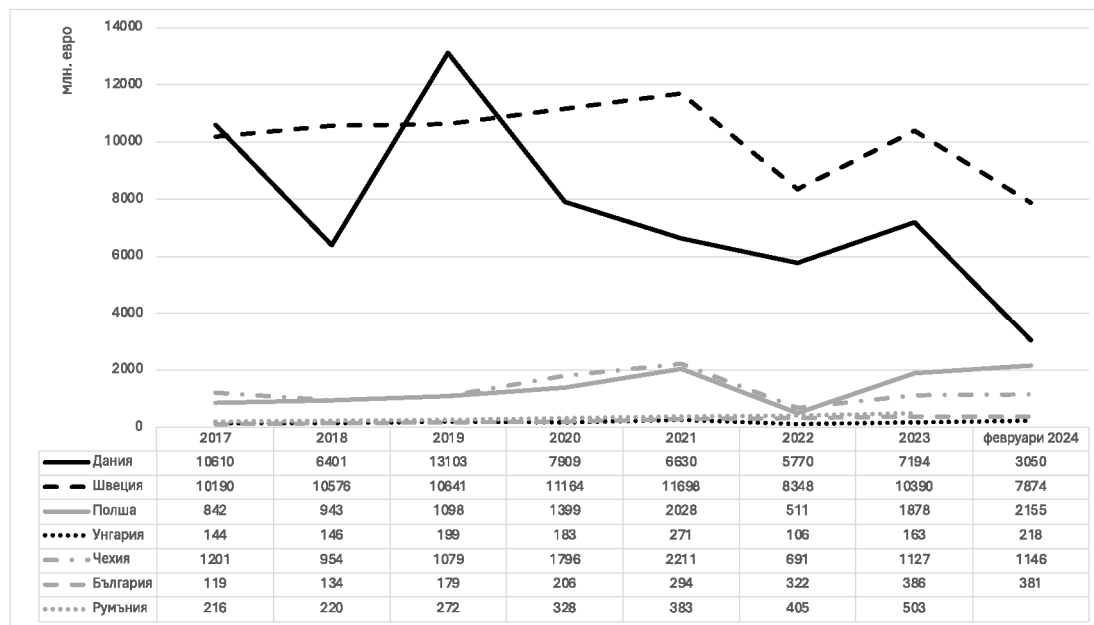
За страните, данните за които са представени на фигури 7 и 8, не може да се изведе обща тенденция на изменение на заемите за домакинства за покупка на жилище (нов бизнес) през периода 2014 – февруари 2024 г., тъй като динамиката им е различна за всяка страна. При част от страните през последните години от анализирания период стойностите на показателя намаляват.

Както се вижда от фигура 9, като цяло за еврозоната заемите за домакинства за покупка на жилище (нов бизнес) се увеличават до 2016 г., следва понижение през 2017 г., след това повишението на заемите продължава, а през 2022 и 2023 г. намаляват.



Фиг. 9 Заеми за домакинства за покупка на жилище (нов бизнес) в еврозоната през периода 2014 – февруари 2024 г. (млн. евро)

Източник: ЕЦБ



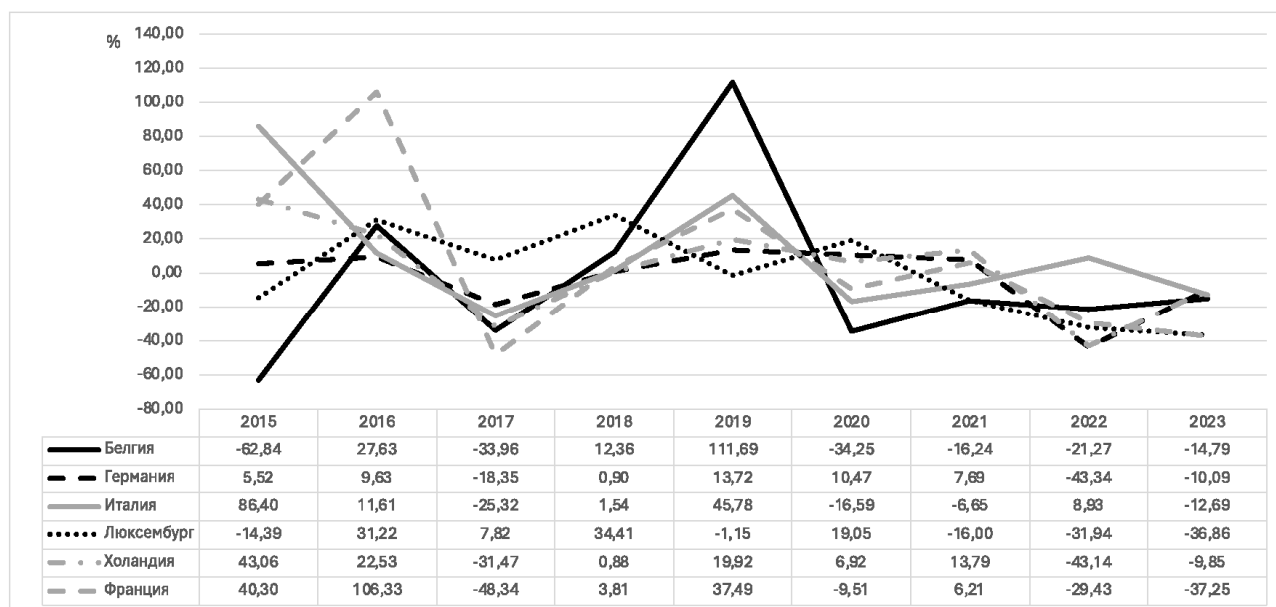
Фиг. 10 Заеми за домакинства за покупка на жилище (нов бизнес) в Дания, Швеция, Полша, Унгария, Чехия, България и Румъния през периода 2017 – февруари 2024 г. (млн. евро)

Източник: ЕЦБ

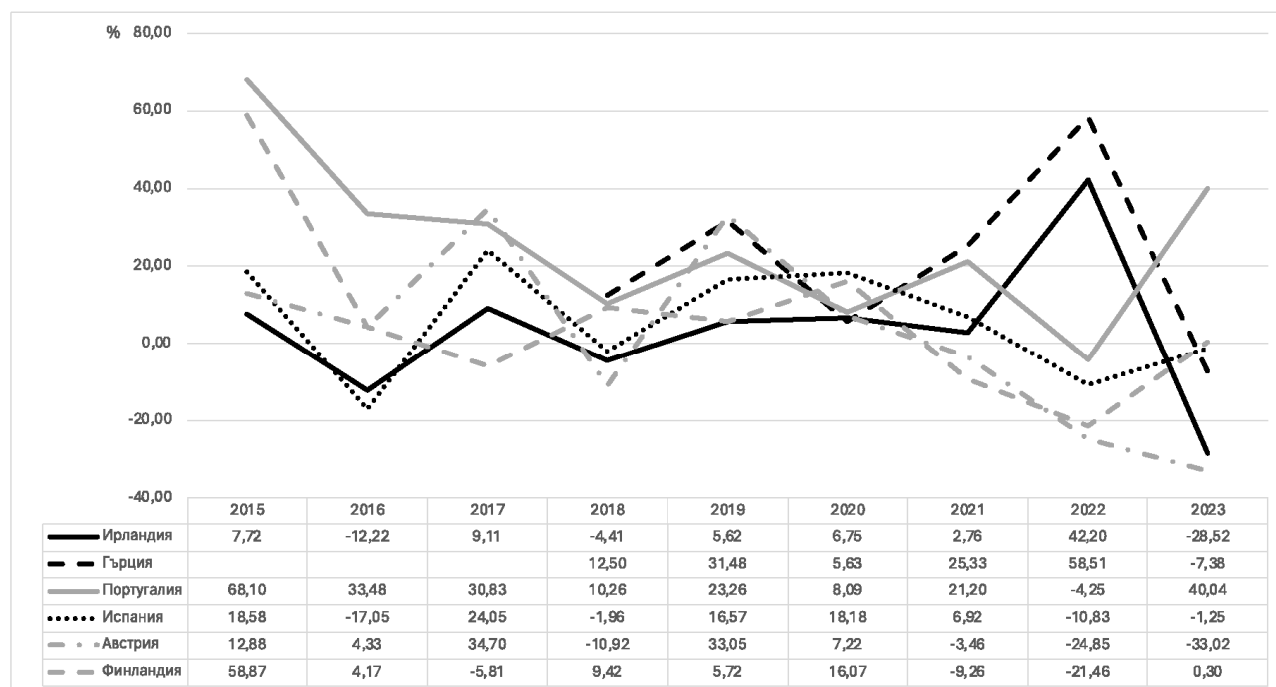
В страните-членки на Европейския съюз, които са извън еврозоната, също не може да се изведе обща тенденция на изменение на заемите за домакинства за покупка на жилище нов бизнес. Прави впечатление, че тъй като във всички страни от тази група с изключение на България лихвените проценти по този вид заеми рязко се повишават през 2022 г., в стойностите на заемите намаляват през 2022 г. с изключение на България и Румъния. В България и Румъния стойностите на анализирания показател нарастват постепенно през целия периода 2017 – февруари 2024 г.

Изменението на заемите за домакинства за покупка на жилище нов бизнес спрямо предходната година през периода 2015 – 2023 г. е представено на фигури 11, 12, 13, 14 и 15.

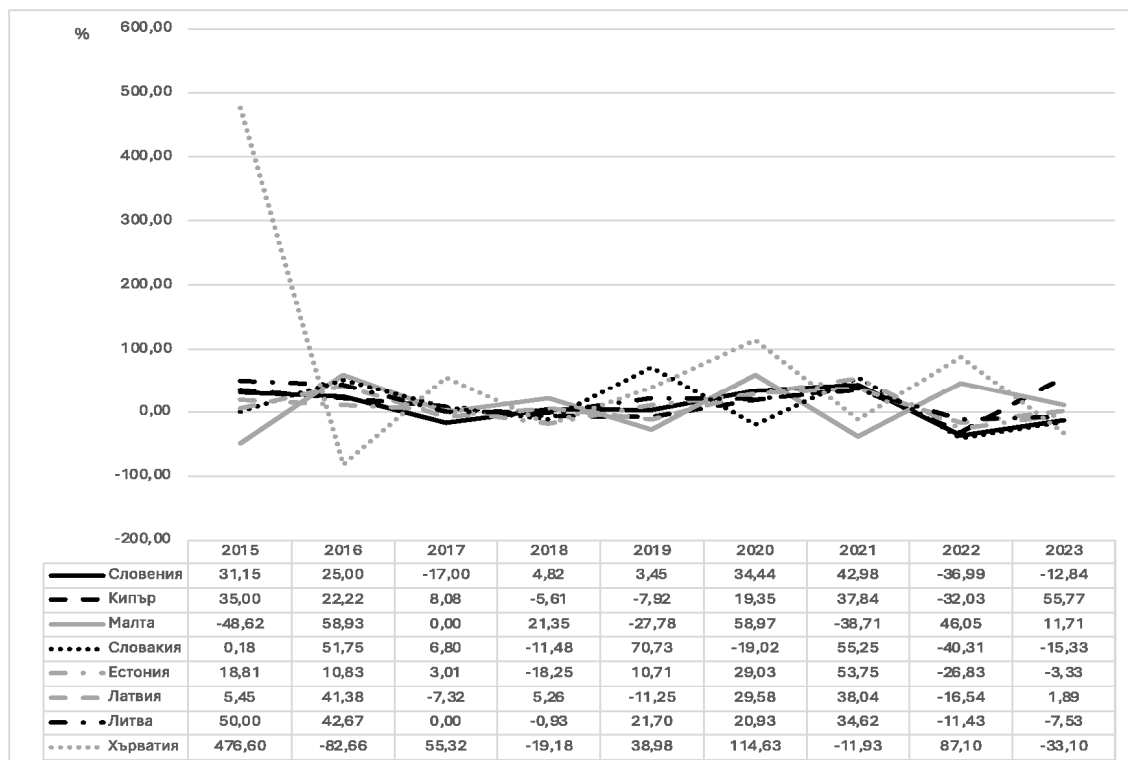
Данните, представени на фигура 11, също показват значителната динамика при заемите за домакинства за покупка на жилище нов бизнес в Белгия, Германия, Италия, Люксембург, Нидерландия и Франция. Намалението на стойностите на показателя през 2022 и 2023 г. в повечето страни от тази група е значително.



Фиг. 11 Заеми за домакинства за покупка на жилище (нов бизнес) в Белгия, Германия, Италия, Люксембург, Нидерландия и Франция през периода 2015 – 2023 г. (изменение спрямо предходната година, %)
Източник: ЕЦБ



Фиг. 12 Заеми за домакинства за покупка на жилище (нов бизнес) в Ирландия, Гърция, Португалия, Испания, Австрия и Финландия през периода 2015 – 2023 г. (изменение спрямо предходната година, %)
Източник: ЕЦБ

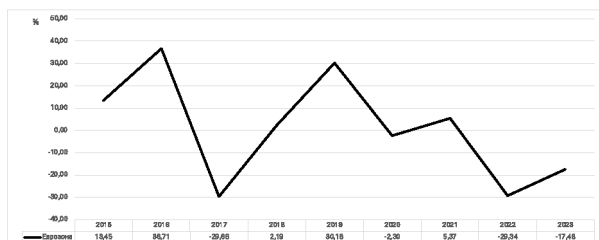


Фиг. 13 Заеми за домакинства за покупка на жилище (нов бизнес) в Словения, Кипър, Малта, Словакия, Естония, Латвия, Литва и Хърватия през периода 2015 – 2023 г. (изменение спрямо предходна година, %)

Източник: ЕЦБ

Както се вижда от фигури 12 и 13, при тези страни динамиката на заемите за домакинства за покупка на жилище нов бизнес през анализирания период е голяма, като в повечето страни през отделни години изменението спрямо предходната година е двучифрено.

Като цяло за еврозоната динамиката на заемите за домакинства за покупка на жилище нов бизнес през периода 2015 – 2023 г. е значителна. През последните години от периода намалението на стойностите на заемите спрямо предходната година е голямо.



Фиг. 14 Заеми за домакинства за покупка на жилище (нов бизнес) в еврозоната през периода 2015 – 2023 г. (изменение спрямо предходната година, %)

Източник: ЕЦБ

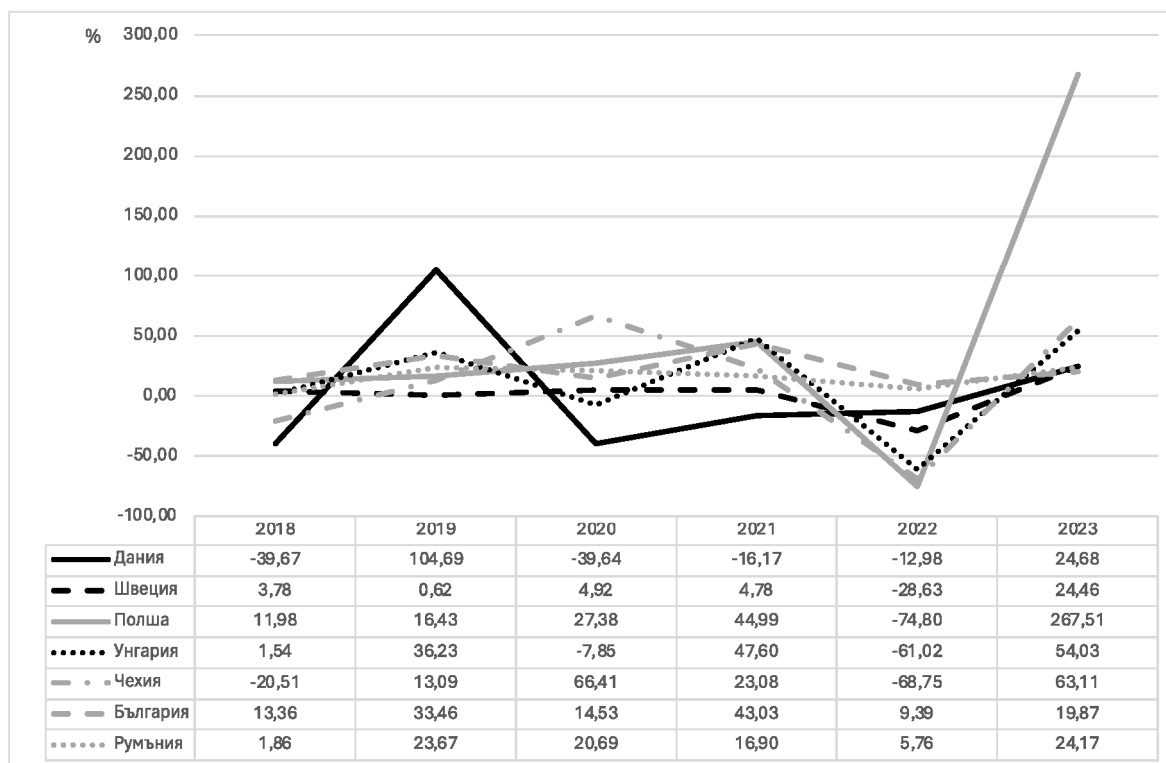
Голяма динамика на показателя заеми за домакинства за покупка на жилище нов бизнес се наблюдава и в страните, които не са в еврозоната, Дания, Швеция, Полша, Унгария, Чехия, България и Румъния.

Изводите, които могат да се направят от анализа на заемите за домакинства за покупка на жилище нов бизнес в страните-членки на Европейски съюз през периода 2014 – февруари 2024 г., са:

- наблюдава се понижение на лихвените проценти по заемите за домакинства за покупка на жилище нов бизнес до 2021 г., след което от 2022 г. до края на анализирания период те рязко се повишават;

- в България лихвените проценти по заемите за домакинства за покупка на жилище нов бизнес са сред най-ниските в Европейския съюз, като се задържат на близки стойности през целия период 2014 – февруари 2024 г.;

- стойностите на заемите за домакинства за покупка на жилище нов бизнес в голяма част от страните-членки на Европейски съюз намаляват в края на анализирания период;



Фиг. 15 Заеми за домакинства за покупка на жилище (нов бизнес) в Дания, Швеция, Полша, Унгария, Чехия, България и Румъния през периода 2018 –2023 г. (изменение спрямо предходната година, %) *Източник: ЕЦБ*

– в България лихвените проценти по заемите за домакинства за покупка на жилище нов бизнес непрекъснато и постепенно намаляват, а стойностите на заемите се увеличават през всички години от разглеждания период;

- данните за показателят изменение спрямо предходната година на заеми за домакинства за покупка на жилище нов бизнес са показателни за голяма динамика на тези заеми в страните-членки на Европейски съюз през период 2014 – февруари 2024 г.

Литература

Европейска централна банка, Достъпен на: <http://www.ecb.europa.eu/>

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

UNWE

8-mi dekemvri street, Student Town, 1700 Sofia

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