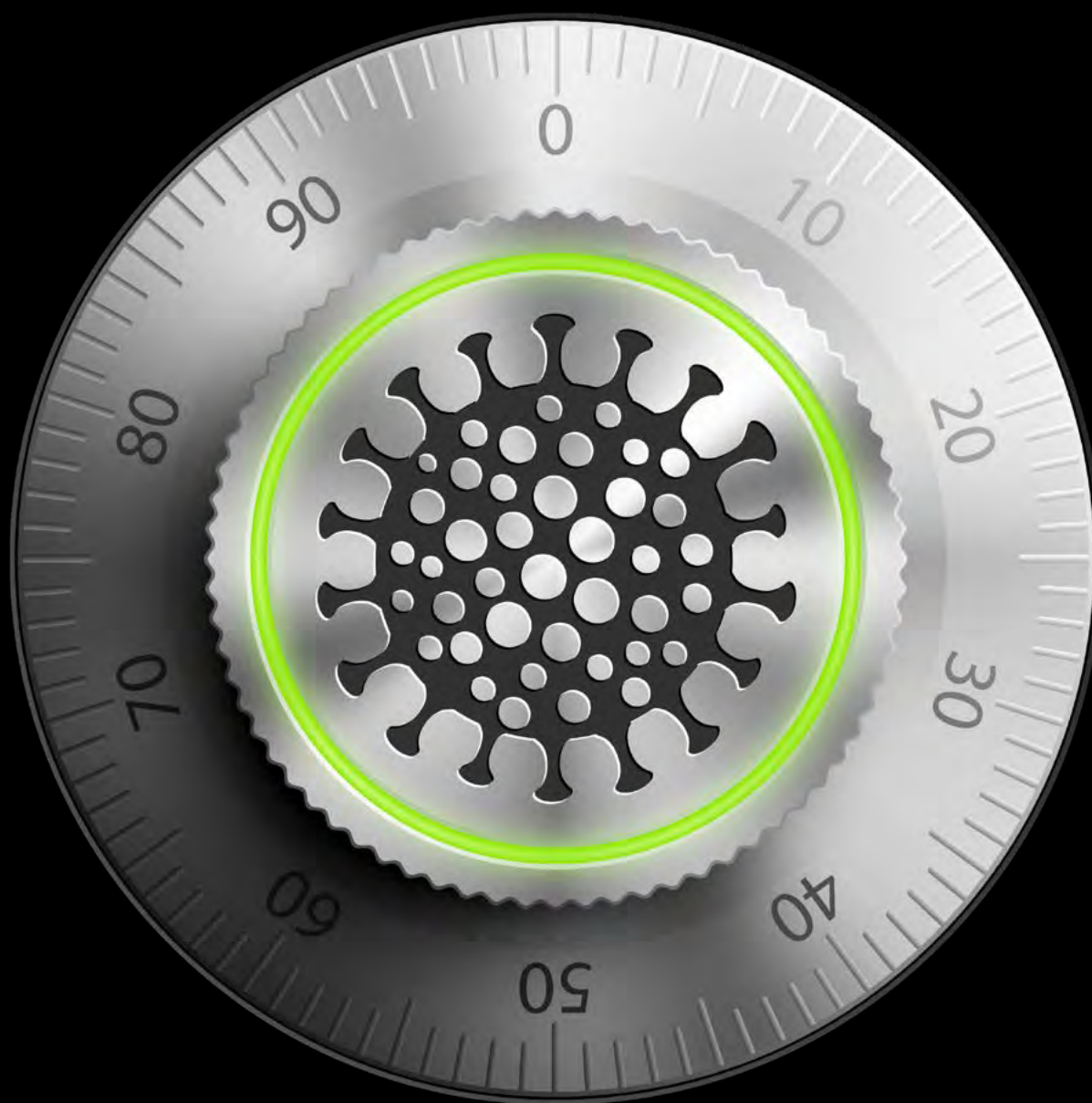




Property Index

Преглед на
европейските
жилищни пазари

9th edition, July 2020



**MAKING AN
IMPACT THAT
MATTERS**
since 1845

Въведение	3
Акценти	5
Въздействие на коронавирус пандемията върху жилищните пазари в избрани държави	6
Икономическо развитие в Европа	7
Сравнение на цените на жилищните имоти в избрани държави и градове	10
Ипотечни пазари в Европа	22
Приложение: Коментари за жилищните пазари	23
Контакти	34
Автори	35

Въведение

Имаме удоволствието да Ви представим деветото издание на **Property index, Преглед на европейските жилищни пазари**. В продължение на почти десетилетие Property Index се превърна в една от най-важните и популярни европейски издания за недвижими имоти и действа кат ценен източник за професионалисти, институции и широката общественост.

Property index анализира фактори, оформящи жилищните пазари и тяхното развитие, и сравнява цените на жилищните имоти в избрани европейски държави и градове.

Изданието има за цел да Ви предоставя редовно данни за европейския жилищен пазар и да отговаря на въпроси за това как живеят европейците и на какви разходи.

Въпреки факта, че фокусът на изданието е да предостави комплексен преглед на развитието на жилищните пазари в европейските страни през изминалата година, не бихме могли да пренебрегнем настоящата безпрецедентна ситуация, причинена от коронавирус пандемията. Включихме кратък преглед на ранните въздействия на пандемията и свързаните с тях мерки върху жилищните пазари в участващите държави и тяхното очаквано бъдещо развитие

Надяваме се, че това издание на Property index ще Ви бъде интересно и ще Ви предостави прозрения и информация, от които се нуждаете.

Тази година анализирахме жилищните пазари в:

- Австрия (AT);
- Белгия (BE);
- Босна и Херцеговина (BA);
- България (BG);
- Хърватия (HR);
- Чехия (CZ);
- Дания (DK);
- Франция (FR);
- Германия (DE);
- Унгария (HU);
- Ирландия (IE);
- Израел (IL);
- Италия (IT);
- Латвия (LV);
- Люксембург (LU);
- Холандия (NL);
- Норвегия (NO);
- Полша (PL);
- Португалия (PT);
- Сърбия (RS);
- Словакия (SK);
- Испания (ES); и
- Обединеното кралство (UK).

Това издание на Property Index има исторически най-голям брой участващи държави с Босна и Херцеговина, България, Ирландия, Израел, Люксембург, Сърбия и Словакия, присъединявайки се към изданието.

Повечето представени показатели са на годишна база и до известна степен също са повлияни от геополитическата ситуация и различни фактори, влияещи върху обема на търсенето и предлагането.

Доказан международен и многофункционален екип от професионалисти на Deloitte в сферите на развитие, ипотека и недвижими имоти подготви Property Index. Това издание е изготвено чрез използване на данни, събрани от отделните офиси на Deloitte в участващите държави.

Property Index се възползва от обширните познания на Deloitte в областта на недвижимите имоти и предприемаческата индустрия, което ни позволява да Ви предоставим независима и надеждна информация.

АКЦЕНТИ

7 145 EUR/КВ.М.

Люксембург зае позицията на най-скъпата страна по отношение на цените на новите апартаменти през 2019

Oslo

Prices of new dwellings in Norwegian capital Oslo decreased by 9.0% year-on-year

-7,4%

Средната цена на транзакциите на новите жилища в Сърбия е намаляла със 7,4% между 2018 и 2019г., което е най-големият спад сред сравняваните държави.

11,4

За четвърти пореден път купувачите на жилища в Чехия плащат най-високата кратна от годишната си брутна заплата, за да закупят жилище от 70 кв.м.

12 863 EUR/КВ.М.

Париж остана на позицията на най-скъпия град за закупуване на квадратен метър апартамент в Европа преди Тел Авив и град Люксембург

164%

Цените на жилища в Лисабон и Порто бяха средно 164% по-високи от средните за страната, което е най-голямото отклонение сред участващите държави.

550 EUR/КВ.М.

С 550 EUR/кв.м. ново жилище България имаше най-ниските цени сред страните в Property Index

30,71 EUR/КВ.М.

Люксембург, нов участник в изданието, беше най-скъпият град по отношение на месечен наем

Въздействия на коронавирус пандемията върху пазарите на жилищни недвижими имоти

Как реагираха жилищните пазари в избрани страни на избухването на вируса и какво се очаква да се случи в близкото бъдеще?

След няколко години растеж във всички сегменти на пазара на недвижими имоти се очакваше 2020 г. да затвърдиш тази тенденция. Въпреки това от края на декември 2019 г. нов тип коронавирус започна да се разпространява по целия свят от Китай. През февруари и март 2020 г. повечето европейски страни бяха засегнати от пандемията и бяха принудени да наложат ограничителни мерки върху своите икономики и свободното движение на граждани. Заедно с останалата част от икономиката пазарът на жилищни недвижими имоти също беше засегнат.

Икономическата криза, която ще последва пандемията, се очаква от много експерти да бъде най-лошата след Голямата депресия. От гледна точка на пазара на недвижими имоти обаче тази криза се различава от предходната през 2008-2010 г. Неизбежността на банките по отношение на имущественото финансиране и последващата търговия на деривати на базата на тези заеми предизвика финансовата криза. Настоящият икономически спад е причинен от прекъсвания от страна на правителството, за да се предотврати

разпространението на болестта Covid-19. Банките и предприемачите са в по-добро финансово състояние, отколкото на ръба на предишната криза.

Помолихме нашите експерти по недвижими имоти от участващите страни да споделят своите мисли и наблюдения относно непосредственото въздействие на коронавируса върху жилищните пазари и как ще се развият пазарите през следващите месеци.

По време на изминалата криза станахме свидетели на огромно свиване на строителната дейност, когато много предприемачи имаха финансови проблеми и повечето проекти бяха задържани. Това доведе до рекордно нисък брой започнати и завършени жилища през годините след кризата, което в комбинация с ниските финансови разходи и икономическия подем даде тласък на растежа на цените на жилищата в цяла Европа и задълбочи недостига на жилища в няколко държави. Нашите експерти са съгласни, че в случай на дълготраен икономически спад, подобен модел може да се появи на някои пазари.

Независимо от това, предприемаческите компании са в по-добра позиция да се справят с усложненията въпреки че може да настъпи леко забавяне на процесите на разрешаване и строителство, не трябва да има значително спиране на производството, за да се защити жилищния пазар. Ролята на държавната помощ, под формата на гаранции или пряко финансово участие, ще бъде от решаващо значение за справяне с тази заплаха.

Веднага след прилагането на предпазни мерки в участващите страни, жилищните пазари в повечето от тях ефективно замръзнаха. По-голямата част от чакащите трансакции, които бяха в ранните фази на процеса, бяха задържани. Почти не бяха иницирани нови сделки, тъй като личните огледи на имоти бяха почти невъзможни за извършване. Някои държави отчитат годишен спад на сделките с до 80%. Ефектът върху строителната дейност варира в различните държави въз основа на строгостта на предпазните мерки. Например, във Франция работата на 90% от строителните обекти беше прекъсната, докато в Чехия работниците трябваше само да се адаптират към допълнителните

хигиенни правила. Друга заплаха за строителката дейност може да бъде недостигът на работна ръка, особено в страни, където повечето строителни работници са от чужбина и са се завърнали у дома след избухването на коронавируса.

Пазарите за наеми в повечето от участващите страни демонстрираха най-бързия отговор на новите обстоятелства на пазара. Особено в големите градове като Париж, Рим, Прага или Будапеща, ограничителните мерки ефективно спряха притока на туристи и много от апартаментите, разположени в центъра на града, първоначално използвани за услуги за настаняване P2P, бяха въведени на пазара за дългосрочно отдаване под наем, което създаде натиск върху наемите да намалеят. Не е сигурно обаче дали тези жилища ще се върнат на краткосрочния пазар, след като туристическата дейност се възстанови..

Развитието на пазара на жилищни недвижими имоти в Европа варира от държава до държава. В десет от 23 участващи държави се очаква стагнация на жилищния пазар по отношение на цените и спад по отношение на транзакционната дейност. Експертите от шест държави имат отрицателни очаквания по отношение на развитието на цените и цялостната пазарна ативност в бъдеще. Това са държави, които са били силно засегнати от вируса (Обединеното кралство, Хърватия) или тези с вече забавящи се пазари (Унгария). Обратно, позитивна перспектива се формулира от представители на страни, които имат силни основи за по-нататъшно развитие на жилищния пазар. Това са Белгия, където цените растат постоянно през последните 37 години, Холандия, Норвегия, Израел, Словакия и Чехия. Във всеки случай тези прогнози са направени с наличната в момента информация за епидемиологичната и икономическата ситуация и могат да се променят в случай на неочаквани събития.

Очаква се транзакционната активност през второто тримесечие на 2020 г. да бъде значително по-ниска в сравнение с предходните години на повечето от избраните пазари. Спадът ще бъде причинен от несигурност по отношение на икономическото и епидемиологичното развитие, което може да насърчи потенциалните купувачи да отложат своите решения за по-безопасни времена. Нещо повече, повечето банки в участващите държави вече са приложили по-строги условия, като по-ниско съотношение LTV или по-висок разполагаем доход на кандидати, за нови заявления за ипотечни заеми. От друга страна, лихвените проценти на почти всяка централна банка в Европа са близо до нулата, което означава, че ипотечните лихвени проценти ще останат ниски за предстоящия период. Това може да насърчи хората със стабилни доходи да инвестират в жилищни недвижими имоти.

По отношение на развитието на цените, повечето страни очакват цените на имотите да стагнират или да претърпят лека корекция през 2020 г., преди да се върнат към растеж през 2021 или 2022 г. Най-положителните перспективи са в страни с ограничена налична поземлена банка, които също са привлекателни за чуждестранни специалисти, като Люксембург, Белгия или Холандия. Обратно, в Обединеното кралство се очаква рязък спад, след като пазарът напълно разбере икономическите въздействия на пандемията и все още несигурната форма на Брекзит. Унгария също очаква ускорен спад на и без това охлаждащия се жилищен пазар. Други страни, които ще бъдат засегнати негативно от предпазните мерки и предпазливото поведение на хората, ще бъдат традиционни дестинации за лятна почивка като Хърватия, Испания или Италия, чиито икономики са силно зависими от туризма. Особено цените на вторите жилища в тези страни може да намалеят значително, тъй като търсенето ще бъде слабо.

Любопитни обстоятелства могат да се наблюдават на пазара на недвижими имоти в Босна и Херцеговина. Бъдещото му развитие е тясно свързано с икономическото развитие на Западна Европа, тъй като голям дял от купувачите са от многобройната диаспора на БиХ, живеещи и работещи в чужбина. Подобно явление, макар и в по-малка степен се наблюдава и на други източноевропейски пазари на недвижими имоти.

Настоящата неочаквана ситуация доведе до няколко ограничения във функционирането на пазара на жилищни недвижими имоти. В непосредствено бъдеще могат да се появят многобройни технологични решения и да променят тежките процеси на пазара. В много страни бяха разрешени виртуални огледи на жилища чрез видео разговори за справяне с мерките за социално дистанциране. Пандемията може да промени начина, по който хората мислят за жилищата. Разпространението на опцията за дистанционна работа вероятно ще пренасочи част от търсенето от градовете към по-периферни региони и ще коригира нивата на цените в отделните държави, за да бъдат по-равномерно. Освен това внедряването на технологии като електронно валидиране на договорни сертификати чрез блок верига може да се превърне в част от процеса на продажби, заедно с огледи във виртуалната реалност в предприемачески проекти, които са в процес на строене.

Тази криза дава на целия пазар нова перспектива за това как живеят хората в Европа и има потенциал да я промени.

Икономическо развитие в Европа

Икономиката на еврозоната нараства в продължение на 6 години от 2012-2013 г. - криза на държавния дълг на еврозоната. Този икономически бум обаче е прекратен от пандемията COVID-19, която се разпространи от Китай в целия свят. Европа беше един от най-силно засегнатите региони, особено страните Италия и Испания. За борба с пандемията трябваше да се наложи сериозен локдаун (ограничение на движението) на икономиките. Образувалата се икономическа рецесия ще бъде дори по-дълбока от финансовата криза от 2008-2010 г. Услугите са засегнати в по-голяма степен от локдауна, отколкото от производството, което се вижда от развитието на индексите на мениджърите по закупуване.

Икономиката на еврозоната се очаква да намалее с 6,3%. Спадът ще бъде най-дълбок в страните, които са силно засегнати от пандемията - Италия, където се очаква спад с 9,1% и Испания с очакван спад с 8,0%. Германската икономика, най-големият търговски партньор на чешката икономика, се очаква да намалее със 7,0%. Чешката икономика беше засегната по два начина - вътрешният локдаун ограничава

услугите (главно хотелиерство и кетъринг и туризъм, а спадът на икономическата активност в еврозоната ограничава търсенето на износ за производствена продукция. В резултат на това прогнозираме чешкият БВП да спадне с 10,0% тази година, т.е. дори повече от Италия и Испания. Предварителните данни за БВП през първото тримесечие на 2020 г. потвърждават, че спадът на чешката икономика ще бъде дълбок, тъй като чешката икономика се е свила с 3,3% за тримесечие спрямо свиването на икономиката на ЕС с 3,5% и на еврозоната с 3,8%. Прогнозираме възстановяването да бъде бързо, но нивото отпреди кризата ще бъде достигнато вероятно едва през 2022 г., при условие че не е необходим по-нататъшен локдаун.

Тенденцията за подобряване на ситуацията на трудовия пазар приключи. Положението на трудовия пазар отново ще се влоши поради дълбока рецесия. Безработицата в ЕС ще скочи до около 10% тази година от рекордно ниското ниво от 6,3% през миналата година. Облекчение може да се очаква през следващата година, при условие че не настъпи следващата вълна на пандемията.

Затварянето на границите и локализирането на веригите за доставка парализираха международната търговия много повече, отколкото търговските спорове през последните години. Може да се очаква дълбок спад на външнотърговския оборот.

Образувалата се икономическа рецесия ще бъде дори по-дълбока от финансовата криза през 2008-2010г.

Единственото положително за рецесията е, че инфлацията не е проблем. Слабото търсене и ниските цени на нефта ще поддържат инфлацията близо до нула (може би дори на отрицателна територия). Инфлацията по ХИПЦ достигна едва 0,1% през май.

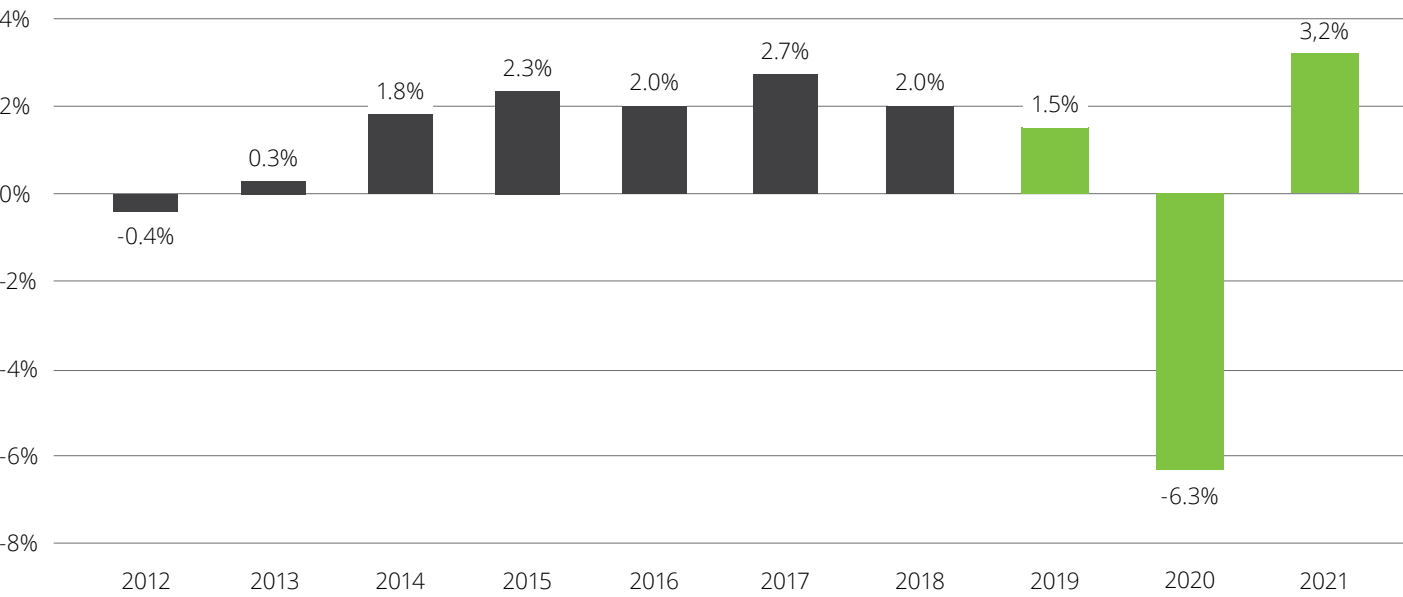
ЕЦБ реагира бързо на кризата. Той намали лихвения процент по депозита с 10 bps до -0,5%. Освен това той поднови програмите за покупки на активи и също така потвърди, че ще предотврати неоправдано увеличаване на разходите за дългово финансиране на страните от еврозоната чрез покупки на облигации.

Фискалните политики на страните от ЕС реагираха на рецесията по два начина - автоматично и дискреционно. Автоматичната реакция означава, че държавните бюджети имат дефицит, когато икономиките изпаднат в рецесия и те стабилизират икономиките, като го правят. Освен това правителствата подкрепят икономиките чрез дискреционни мерки. Използват се главно субсидии за заетост („Kurzarbeit“) и отлагане или опрощаване на данъчните плащания. Използват се и схеми за кредитни гаранции. Целта на гореспоменатите мерки е да се засили паричният поток от фирми и домакинства, който беше значително наранен от локдауна на икономиките.

Тъй като държавните дългове на няколко европейски държави не са били на устойчив път дори преди избухването на пандемията на COVID-19, не може да се изключи подновяване на кризата с държавния дълг. Европейски 750 млрд. Подготвя се фискален стимул в евро.

Освен че COVID-19 предизвиква рецесия, Европейският съюз се сблъсква с други проблеми - търговско напрежение и Brexit. Великобритания напусна ЕС на 31 януари. Преходният период ще изтече на 31 декември 2020 г. Междувременно трябва да се договори търговско споразумение. Следователно Brexit без сделки все още е реална възможност.

Ръст на реалния БВП в ЕС 28 (%)



Source: Eurostat, Deloitte forecast

Пазарът на жилища обикновено е чувствителен към икономическите условия, особено към растежа на БВП и лихвените проценти. Съотношението между изоставаният растеж на БВП и цените на жилищата в ЕС достигна 83% през последните 10 години. По този начин икономическият спад вероятно ще намали цените на жилищата през следващите месеци и години.

От друга страна, приспособителната парична политика на ЕЦБ и другите централни банки в ЕС ще запази лихвените проценти на ниски нива, които ще бъдат в подкрепа на жилищния пазар.



Сравнение на цените на жилищните имоти в избрани държави и градове

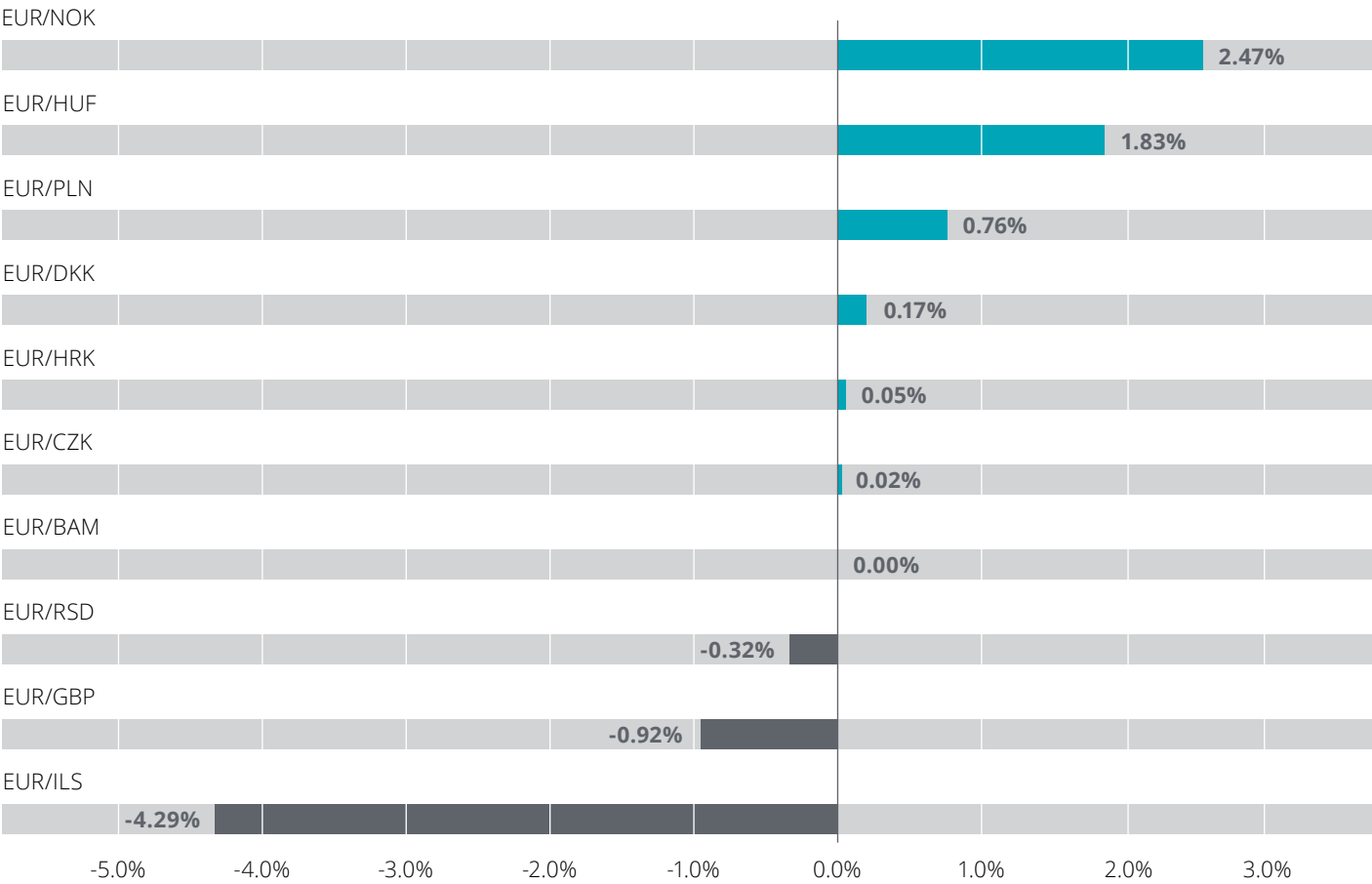
Деветото издание на Property Index обхваща данни от 23 европейски държави и 67 града. За да се хармонизират резултатите, цялата статистика на цените се изчислява в евро. Въпреки това, освен пазарните движения, годишните промени в цените също са повлияни от промените в обменните курсове.

Обезценяването или посъпването на национални валути, различни от еврото, са показани в таблицата по-долу. Най-голямата разлика на годишна база се наблюдава в Израел, където израелският нов шекек посъпва с над 4% спрямо еврото. От друга страна, еврото е посъпнало спрямо норвежката крона

и унгарския форинт съответно с 2,5% и 1,8%. На практика нямаше промени в средногодишните обменни курсове в отношенията между евро и хърватска куна, чешката крона и конвертируемата марка на Босна и Херцеговина.

Промени в обменните курсове на еврото, годишни промени

(+%) = посъпване на еврото, (-%) = обезценяване на еврото



Source: Yahoo Finance

Средна цена на сделки за ново жилище в избрани държави (EUR/кв.м), 2019 г.

Въпреки непрекъснатото сближаване на европейските икономики и тясната взаимовръзка между тях, жилищните пазари се развиват независимо във всяка държава. Сред 23 участващи държави четири регистрираха спад на цените, а 19 показаха ръст в цените на новите жилища.

Люксембург, участвайки за първи път в проучването, зае позицията на най-скъпата държава за закупуване на квадратен метър нов апартамент през 2019 г. със €7 145, над €2 500 пред Франция с 4 523 EUR/кв.м. Австрия и Норвегия регистрираха средни цени над €4 000, с 4 176 EUR/кв.м. и 4 120 EUR/кв.м. Данни за Норвегия обаче са налични само за самостоятелни къщи, тъй като няма други данни за сделки.

Други три държави, Израел, Обединеното кралство и Германия, бяха в диапазона между 3 700 - 3 900 EUR/кв.м.

От друга страна, две други нововключени страни, България и Босна и Херцеговина, бяха държави с най-ниски цени на новите жилища. България регистрира 550 EUR/кв.м, а Босна и Херцеговина - 849 EUR/кв.м новопостроен апартамент.

Словакия, Ирландия, Хърватия, Латвия, Полша, Унгария, Сърбия и Португалия са страни, чиито цени варираха от 1 000 EUR/кв.м. до 2 000 EUR/кв.м. Повечето от тези страни са от Централна и Източна Европа, което може да означава, че Европа може да бъде разделена на две части въз основа на цените на жилищата. От този регион само цените в Чехия бяха извън гореспоменатия диапазон с 2 602 EUR/кв.м, особено поради високия дял на Прага средно за страната.

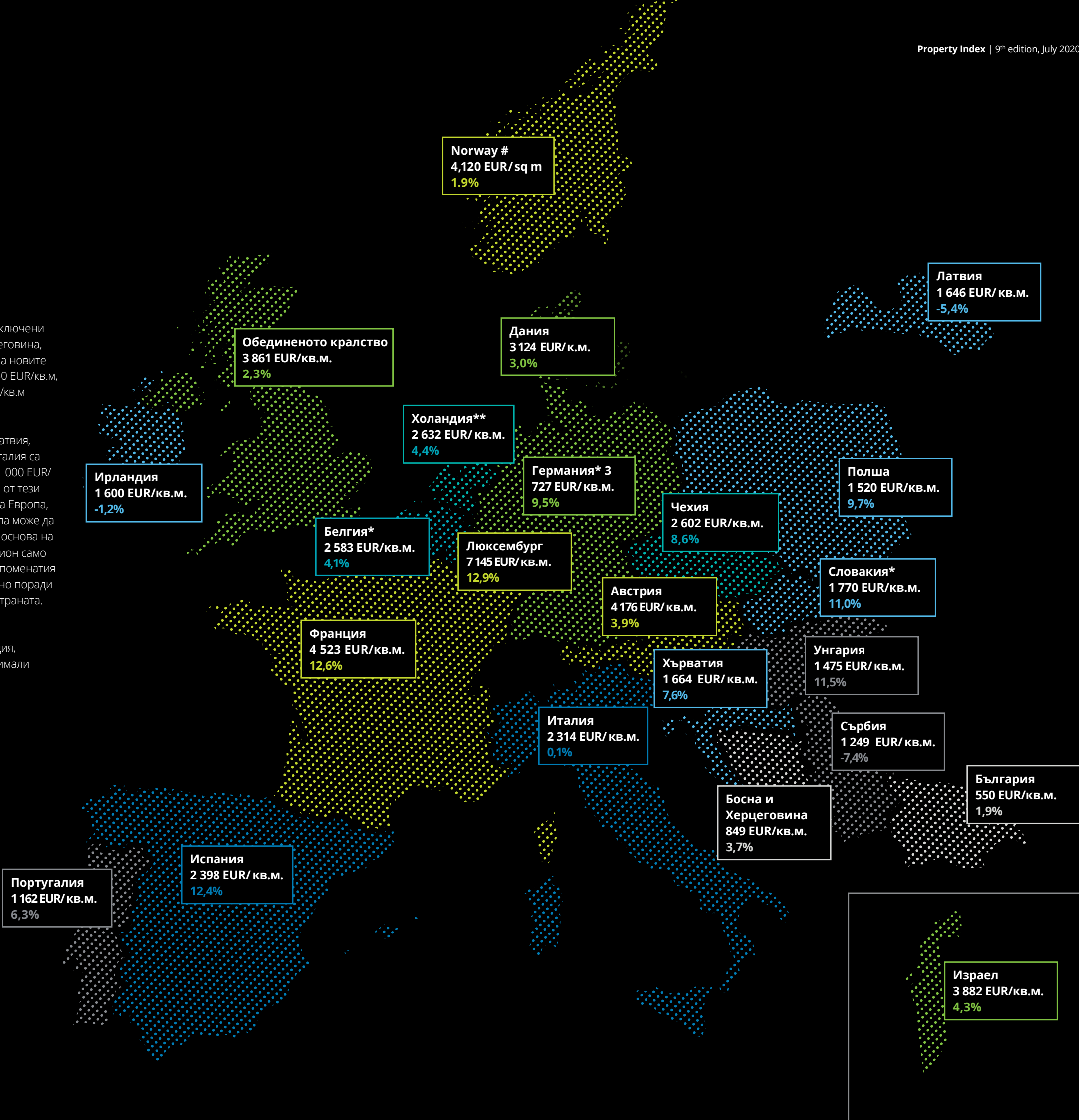
Пет държави, Люксембург, Франция, Испания, Унгария и Словакия са имали ръст над 10% през 2019 г.

Средна цена на транзакциите на новото жилище (EUR/кв.м.), 2019
Годишна промяна (%)

< 1 000	2 501 – 3 000
1 001 – 1 500	3 001 – 3 500
1 501 – 2 000	3 501 – 4 000
2 001 – 2 500	> 4 001

* офертна цена
** по-стари жилища
самостоятелна къща

Source: Deloitte national offices



Средна цена на сделката за ново жилище (EUR/кв.м) и годишна промяна

AT		Виена	3,4%	4 868
		Грац	2,1%	3 539
		Линц	0,2%	3 992
BE*		Брюксел	0,0%	3 350
		Антверпен	3,8%	3 375
		Гент	9,4%	3 475
BA		Сараево	13,7%	1 093
		София	-0,2%	1 088
BG		Варна	0,7%	837
		Бургас	2,7%	863
HR		Загреб	0,7%	1 731
CZ		Прага	10,2%	3 395
		Бърно	10,0%	2 500
		Острава	1,8%	1 683
DN		Копенхаген	2,5%	6 235
		Орхус	-4,7%	4 395
		Оденсе	5,1%	3 368
FR		Париж	-0,4%	12,863
		Ил дьо Франс	3,3%	5 187
		Лион	4,7%	4 467
		Марсилия	9,2%	4 521
		Лил	4,5%	3 516
DE		Берлин	10,0%	5 478
		Хамбург	14,9%	5 745
		Мюнхен	5,8%	8 250
		Франкфурт	13,2%	6 960
HU		Будапеща	13,7%	2 107
		Дьор	14,5%	1 368
		Дебрецен	14,1%	1 266
IE		Дъблин	-1,8%	2 381
		Корк	0,9%	1 774
		Голуей	0,0%	1 853
IL		Тел Авив	9,4%	9 769
		Йерусалим	16,7%	6 212
		Хайфа	5,0%	3 832
IT		Милано	2,5%	3 729
		Рим	-1,8%	3 259
		Торино	-0,3%	1 947
LV		Рига	-3,1%	1 690
		Юрмала	-3,5%	2 265
LU		Люксембург	8,1%	9 565
		Еш-сюр-Алзет	15,3%	6 881
		Дифферданж	12,6%	5 766
NL**		Амстердам	3,5%	5 315
		Ротердам	8,4%	2 748
		Хага	7,3%	2 954
NR#		Осло	-9,0%	6 304
		Берген	24,6%	5 615
		Тронхайм	8,7%	5 033
PL		Варшава	8,4%	2 115
		Вроцлав	10,0%	1 731
		Лодз	9,0%	1 360
		Краков	11,5%	1 813

PT		Лисабон	8,4%	3 908
		Порто	20,1%	2 219
RS		Белград	2,4%	1 648
		Нови Сад	8,4%	1 081
		Ниш	5,3%	790
SK*		Братислава	13,0%	2 805
		Банска Бистрица	9,9%	1 843
		Кошице	2,2%	1 720
ES*		Мадрид	1,1%	4 394
		Барселона	5,5%	5 763
		Аликанте	-9,3%	2 378
UK		Лондон (вътрешен)	-0,2%	7 699
		Лондон (външен)	0,2%	5 732
		Бирмингам	0,7%	3 294
		Манчестър	4,9%	2 868

% Годишна промяна Средна цена на сделка за ново жилище

* офертна цена ** по-стари жилища # самостоятелни къщи

Source: Deloitte national offices

Средна цена на сделка за ново жилище в избрани градове

Париж отново беше най-скъпият град в нашето издателство по отношение на цените на сделките за нови жилища през 2019 г. с 12 863 EUR/кв.м. Наблюдава се лек спад с 0,4% в сравнение с 2018 г.

Нито един друг участващ град не е имал цени над 10 000 EUR/кв.м, но Тел Авив и Люксембург са се доближили съответно до 9 769 EUR/кв.м. и 9 565 EUR/кв.м.

Само още два града, Мюнхен (8 250 EUR/кв.м.) и Лондон (7 699 EUR/кв.м), преодоляха прага от 7 000 EUR/кв.м. Относително големите разлики в цените в най-скъпите градове в изданието може да показват, че тези градове са най-атрактивни на родните си пазари и в Европа като цяло и привличат хора от цял свят, което тласка цените на жилищата по-високо.

Сред централноевропейските градове Прага беше най-скъпата по отношение на закупуването на ново жилище през 2019 г. с 3 395 EUR/кв.м. Братислава е на второ място с над €500 (2 805 EUR/кв.м).

Ниш от Сърбия и Варна и Бургас от България бяха единствените три града с ценови нива под 1 000 EUR/кв.м. Квадратният метър ново жилище в Ниш струва само €790 и е най-евтиният сред изследваните градове през 2019 г. Варна и Бургас отчетоха съответно 837 EUR/кв.м и 863 EUR/кв.м.

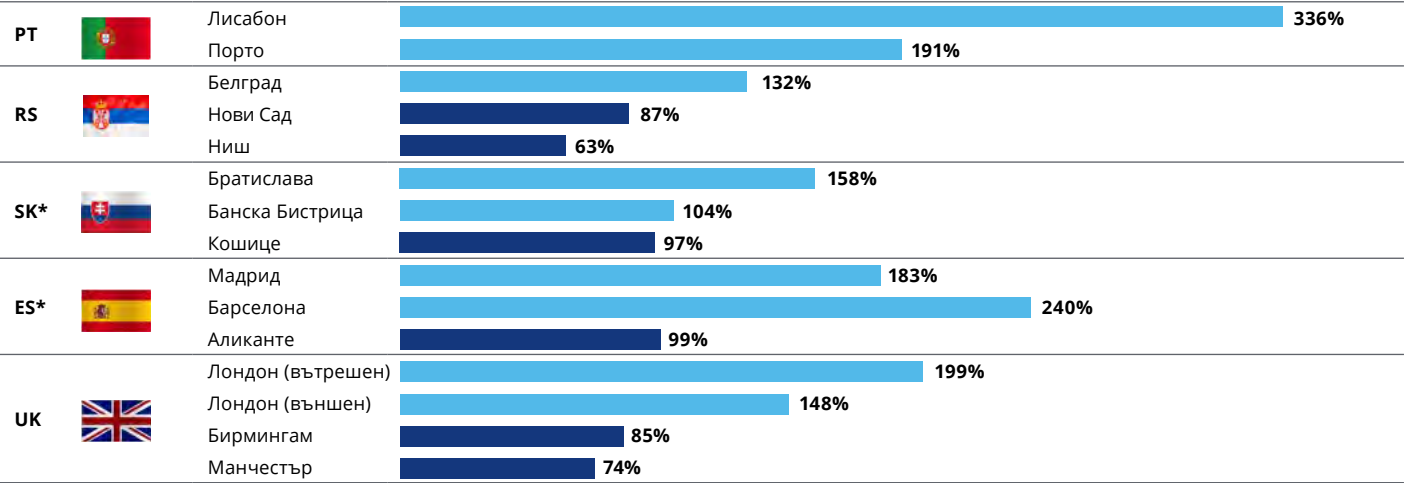
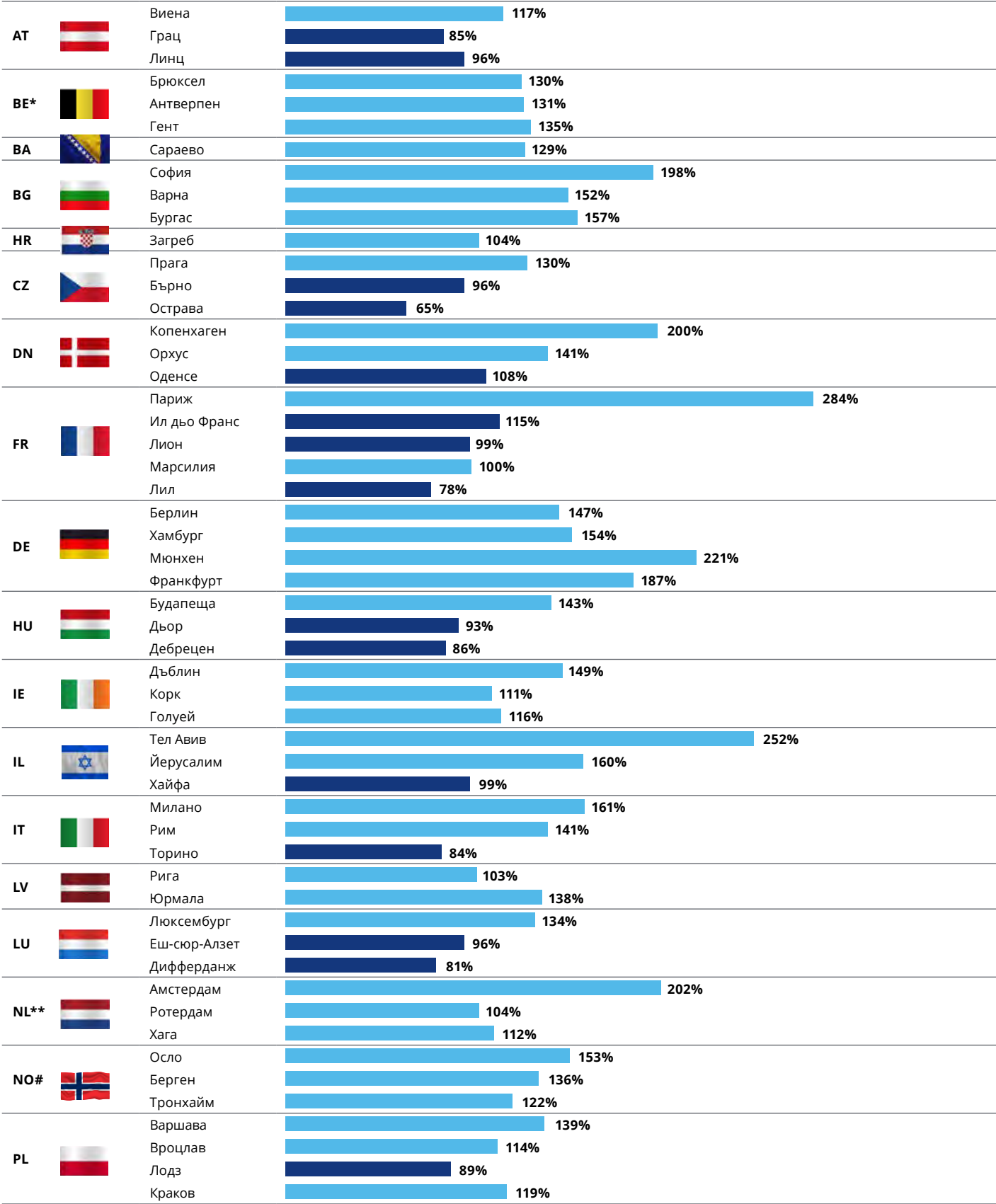
Шест града, Гент в Белгия, Мюнхен в Германия, Тел Авив в Израел, Милано в Италия, Юрмала в Латвия и Барселона в Испания бяха най-скъпите градове в съответните страни, въпреки факта, че те не са столици.

По отношение на годишните промени, цените в Берген в Норвегия са нараснали най-много между 2018 и 2019 г. с 24,6%, следвани от Порто с увеличение от 20,1%. Други 15 града отбелязаха двуцифрен ръст през миналата година.

От друга страна, цените са намалели в единадесет града в сравнението. Най-дълбоките падания могат да се наблюдават в Аликанте (-9,3%) и Осло (-9,0%).

Средната цена за всички изследвани градове беше 3 758 EUR/кв.м. От 67 града 26 имаха ниво на цените над средното, а 41 бяха под средното. Милано и Хайфа бяха най-близо до средната цена с отклонение съответно от 35 EUR/кв.м. и 68 EUR/кв.м.

Сравнение на главните градове със средното за страната (средно за страната = 100%), 2019



 < 100%  > 100%

* офертна цена ** по-стари жилища # самостоятелни къщи

Source: Deloitte national offices

Делът на цените в избрани градове и в съответните им държави служи като индикатор за това колко високателно може да бъде за гражданите на всяка държава да се преместят в един от основните градове, ако искат да придобият собствено жилище там.

Най-голяма несъразмеримост през 2019 г. може да се наблюдава в Португалия, където ценовите нива в Лисабон бяха 336% от средното за страната. Това беше единственият град в изданието, който беше над три пъти по-скъп от средния за страната.

Средната цена на квадратен метър на ново жилище струва повече от два пъти средното за страната в Париж (284%), Тел Авив (252%), Барселона (240%), Мюнхен (221%), Амстердам (202%) и Копенхаген (200%).

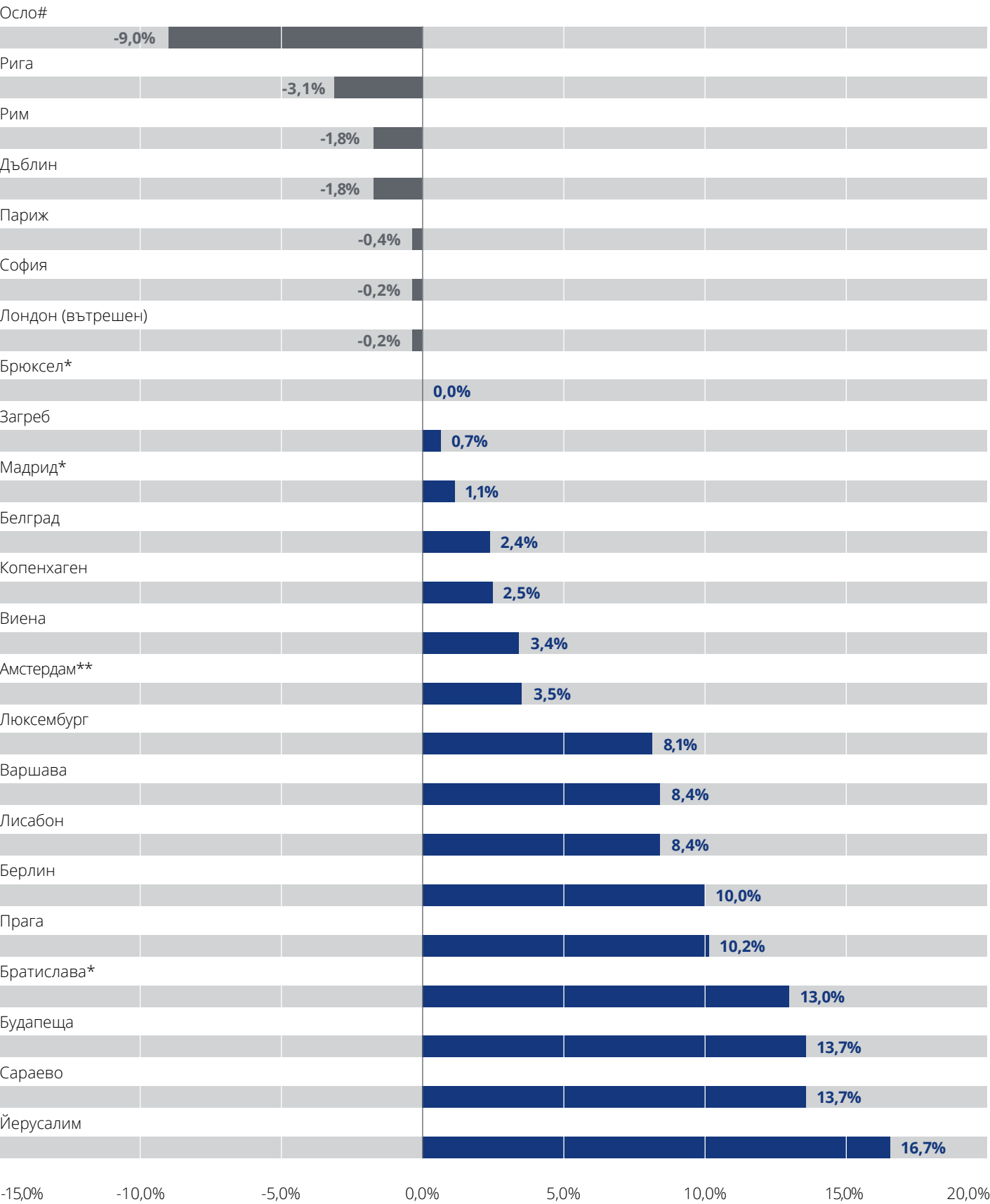
Острава в Чехия и Ниш в Сърбия са двата града с най-ниско съотношение към съответните национални средни стойности съответно с 65% и 63%.

Освен това нивата на цените в Манчестър, Лил, Дифферданж, Торино, Грац, Бирмингам, Дебрецен, Нови Сад и Лодз бяха по-ниски с 10% - 30% от средното за страната. Това може да означава, че въпреки факта, че те са важни за икономиките на техните страни, те не са най-привлекателните места за живеене.

По отношение на равенството на цените във всяка участваща държава, Австрия и Люксембург показаха най-ниските средни отклонения от средните за страната с 12% и 19%. Освен това Латвия, Полша, Унгария, Словакия, Чехия, Ирландия, Сърбия, Босна и Херцеговина и Белгия имат средно отклонение между 20% и 30%.

Най-високото средно отклонение беше отчетено в Португалия, където Лисабон и Порто са с 164% по-скъпи от средното за страната. Португалия беше единствената държава, която надхвърли границата от 100%, а Германия на второ място имаше средно отклонение от 77%.

Средна цена на сделка на нови жилища в столиците, годишна промяна



Столичните градове обикновено са най-важните и най-големите пазари в отделните държави. За по-добра илюстрация на развитието на цените на сделките в цяла Европа анализирахме годишните промени в цените в тях.

В сравнение с годишните промени между 2017 и 2018 г. се наблюдава цялостно забавяне на избраните пазари. Миналата година две държави имаха увеличение на цените с над 20% и само Рим регистрира спад, в настоящото издание само един град имаше ръст над 15% и седем града видяха корекция на цените.

Най-големият спад на цените между 2018 и 2019 г. беше в Осло, където цените на самостоятелните къщи са намалели с 9,0%. Новите апартаменти в латвийската столица Рига бяха с 3,1% по-евтини в сравнение с година по-рано и 1,8% спад беше регистриран както в Рим, така и в Дъблин. За Рим това беше втора поредна година с понижаване на цените.

В Париж и Лондон, два от най-важните жилищни пазари в Европа, се наблюдава стагнация в новите цени на имотите, като ценовите промени са съответно -0,4% и -0,2%.

Продължаващо възходящо развитие на цените беше очевидно в страните в Централна Европа, сред които Будапеща регистрира най-висок растеж (13,7%), следван от Братислава (13,0%), Прага (10,2%), а цените във Варшава са нараснали с 8,4%, което все още е силен ръст.

Цените нараснаха най-бързо в Йерусалим, столицата на Израел, където квадратен метър нов апартамент през 2019 г. беше с 16,7% по-скъп от година по-рано.

През 2019 г. беше очевидно общо забавяне между участващите държави в сравнение с 2018 г.

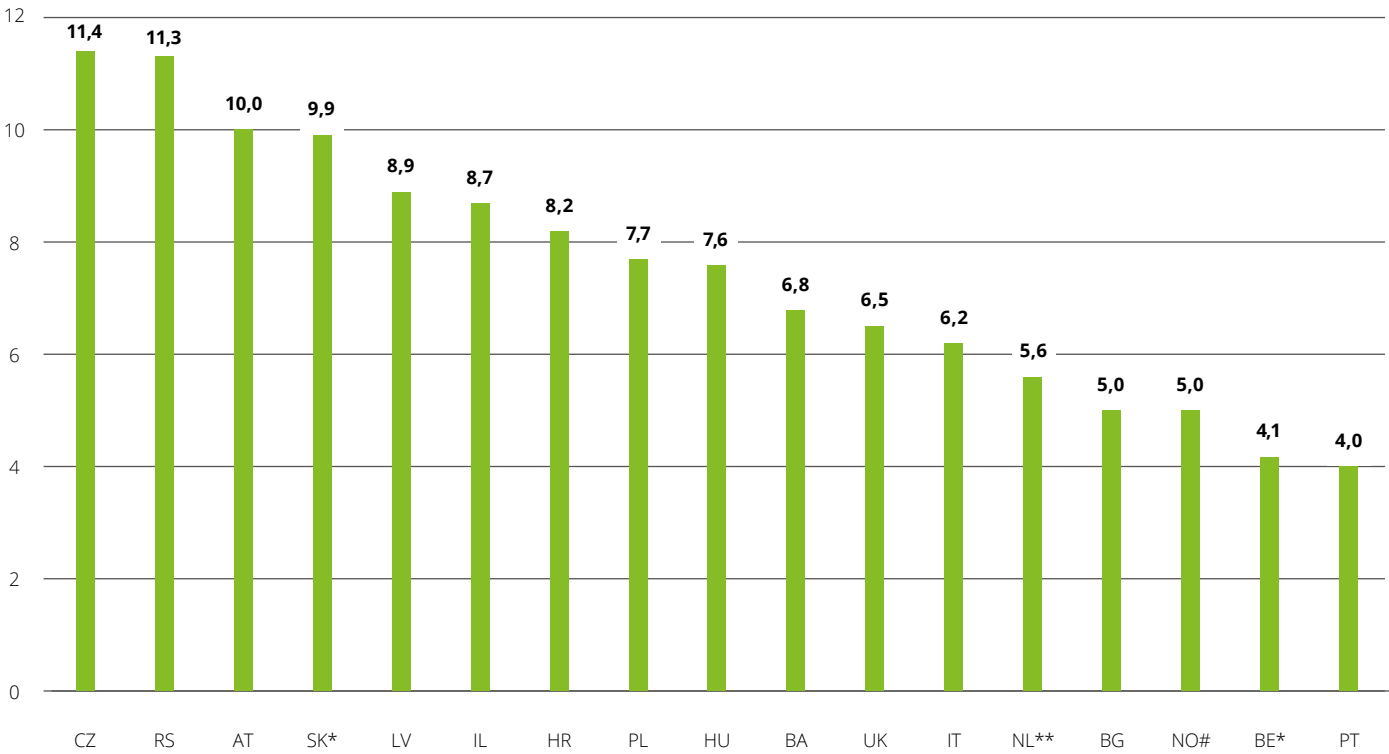
Годишна промяна

* Офертна цена
** по-стари жилища

самостоятелни къщи

Source: Deloitte national offices

Достъпност на собствено жилище
Множество годишни brutни заплати за закупуване на жилище от 70 кв.м.



* офертна цена
** по-стари жилища
самостоятелни къщи

Source: Deloitte national offices

Достъпност на собствено жилище

За да оценим достъпността на собствените жилища в участващите страни, изчислихме броя на средните brutни годишни заплати, необходими за закупуване на стандартизирано ново жилище във всяка държава. Предполагаме среден апартамент с площ от 70 квадратни метра.

Подобно на предишното издание, най-малко достъпните собствени жилища са в Чехия, която заема тази позиция за четвърти пореден път. Купувачите в Чехия се нуждаеха от 11,4 средни годишни заплати, за да закупят стандартизирано жилище.

Сърбия, нов участник в изданието, имаше вторите най-малко достъпни жилищата

сред участващите страни, като само с една десета от годината беше по-достъпно от Чехия. Въпреки че цените на жилищата в Сърбия бяха едни от най-ниските, разликата между тях и средната заплата бяха по-високи, отколкото в повечето други избрани страни.

Потенциалните купувачи в Австрия и Словакия трябваше да похарчат около десет пъти средната годишна заплата, за да закупят жилище от 70 квадратни метра.

Сравнително достъпни собствени жилища могат да бъдат намерени в Норвегия, България и Холандия, където може да се купи стандартизирано жилище на цена между 5 и 6 пъти средната годишна заплата.

Най-добрите нива на достъпност бяха, както през последната година, в Португалия и Белгия, с 4,0 и 4,1 множества

годишни доходи, необходими за закупуване на жилище съответно през 2019 г. Разликата между brutната и нетната заплата в Белгия обаче е по-голяма, отколкото в повечето други страни, което може да изкриви резултатите.

Като цяло цените на жилищата в повечето страни нараснаха по-бързо от средните заплати през 2019 г., което доведе до по-ниска достъпност на жилищата. Промяната беше между 0,2 и 0,4 години в повечето от участващите страни.

Жилищните фондове в европейските страни се различават по размер и структура. Нашият показател се опитва да предостави начин за сравняване на достъпността в участващите държави. Избраното жилище от 70 кв.м. обаче не отразява правилно структурата на апартаментите във всяка страна.



Наемен пазар

Позицията на жилищата под наем се засилва, особено в столиците и други основни градове в участващите държави. Ние вярваме, че жилищата под наем представляват жизненоважна част от пазара на жилища и затова бихме искали да продължим да предоставяме на общия пазар актуална информация за наемните пазари в цяла Европа.

След две години на позицията на най-скъпия град в нашата селекция, Париж загуби позицията си от Люксембург с 30,71 EUR/кв.м. наем. Това е единственият град със среден наем над 30 EUR/кв.м. в изданието.

Люксембург беше най-скъпата държава за наемане на апартамент през 2019 г., както и трите града, град Люксембург (30,71 EUR/кв.м.), Еш-сюр-Алзет (21.80 EUR/кв.м.) и Дифферанж (19,96 EUR/кв.м.), поставени сред десетте най-скъпи града.

Общо пет града отчитат среден наем на кв.м. от най-малко €25 през 2019 г. Люксембург беше последван от Париж (28,30 EUR/кв.м.), вътрешен Лондон (27,02 EUR/кв.м.), Осло (25,80 EUR/кв.м.) и Дъблин (25,00 EUR/кв.м.).

Берлин, столицата на Германия, беше свидетел на протести срещу покачващите се цени на наемите, които

доведоха до замразяване на наемите, започвайки от февруари 2020 г. Средната цена на наема обаче беше 9,10 EUR/кв.м, което е сравнимо с регионалните градове в Централна Европа като Бърно (9,62 EUR/кв.м), Кошице (9,45 EUR/кв.м.) или Лодз (9,26 EUR/кв.м.).

Освен Берлин, Виена е друг столичен град със сравнително ниски наеми, 9,90 EUR/кв.м, и сравнително високи цени на имотите.

Сред страните в Централна Европа полската столица Варшава регистрира най-високите средни наеми на кв.м през 2019 г. с €16,65, което е дори по-високо от средния наем в Мюнхен (16,40 EUR/кв.м).

Prague (12.31 EUR/sqm) placed second before Budapest (11.59 EUR/sqm) and Bratislava (11.02 EUR/sqm).

Newly provided data from Balkan countries (Bosnia and Herzegovina, Bulgaria, Croatia and Serbia) show, that this part of Europe is comparatively the most affordable in terms of rental housing. Sarajevo, capital of Bosnia and Herzegovina, and Sofia, the Bulgarian capital, are on the last two places of our list with 4.08 EUR/sqm and 4.10 EUR/sqm respectively.

- Австрия (AT);

Белгия (BE);

Босна и Херцеговина (BA);

България (BG);

Хърватия (HR);

Чехия (CZ);

Дания (DK);

Франция (FR);

Германия (DE);

Унгария (HU);

Ирландия (IE);

Израел (IL);
- Италия (IT);

Латвия (LV);

Люксембург (LU);

Холандия (NL);

Норвегия (NO);

Полша (PL);

Португалия (PT);

Сърбия (RS);

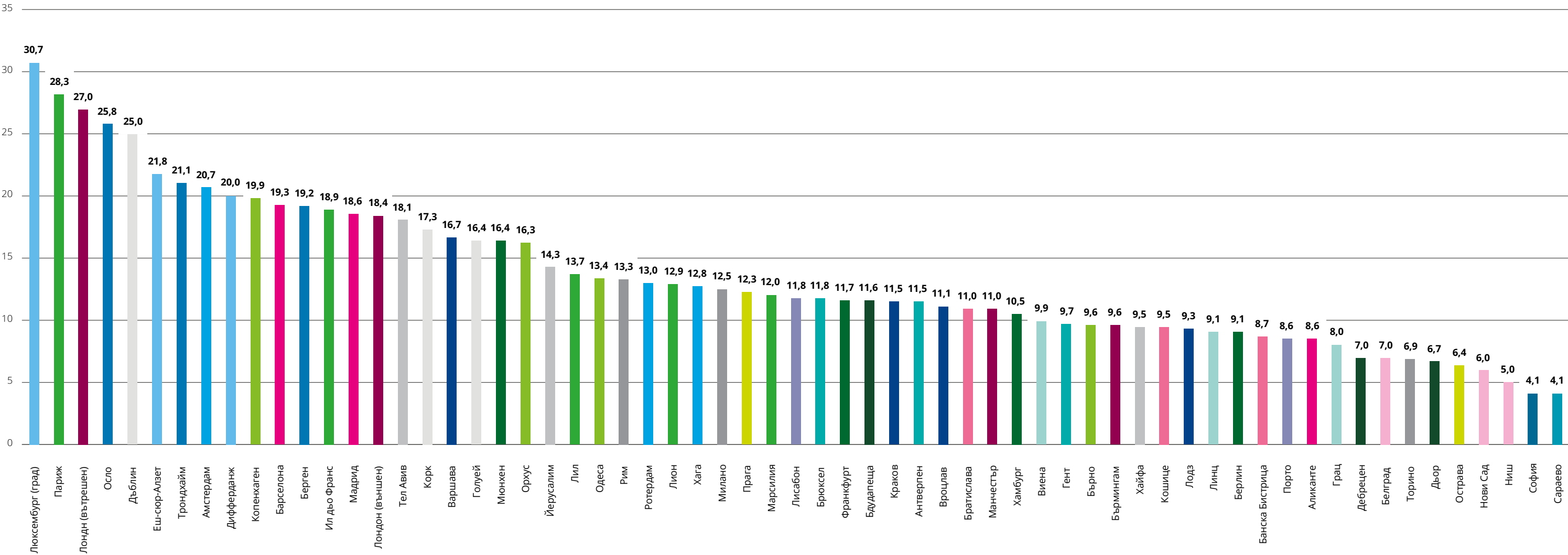
Словакия (SK);

Испания (ES); и

Обединеното кралство (UK).

Source: Deloitte national offices

Среден месечен наем (EUR/кв.м.)



	Средна офертна цена на нови жилища - кв.м.	Средна цена на сделка за нови жилища - кв.м.	Средна офертна цена на по-стари жилища - кв.м.	Средна цена на сделка за по-стари жилища - кв.м.
Австрия	NA	4 176	NA	2 930
Белгия	2 632	NA	NA	1 950
Босна и Херцеговина	NA	849	NA	NA
България	NA	550	NA	NA
Хърватия	NA	1 664	NA	NA
Чехия	3 364	2 602	1 872	1 534
Дания	3 280	3 124	2 645	2 519
Франция	NA	4 523	3 427	3 414
Германия	3 727	NA	2 641	NA
Унгария	1 549	1 475	849	808
Ирландия	NA	1 694	NA	1 694
Израел	NA	3 882	NA	4 533
Италия	2 677	2 314	2 140	1 850
Латвия	NA	1 646	NA	562
Люксембург	8 643	7 145	6 596	6 057
Холандия	NA	NA	2 857	2 632
Норвегия#	NA	4 120	NA	4 374
Полша	1 602	1 520	1 539	1 348
Сърбия	NA	1 162	NA	1 023
Сърбия	1 388	1 249	1 320	1 188
Словакия	NA	NA	1 770	NA
Испания	2 860	2 398	1 653	1 531
Обединеното кралство	NA	3 861	NA	3 057

самостоятелни къщи

Source: Deloitte national offices



Ипотечни пазари в Европа

Пазарът на ипотечни кредити е жизненоважна част от пазара на жилищни имоти във всяка държава. Един от най-важните показатели на жилищния пазар е задлъжнялостта на домакинствата, т.е. делът на непогасения обем на всички издадени ипотечни заеми на домакинствата спрямо располагаемия доход на домакинствата. Следователно способността на домакинствата да поемат нови дългове е един от факторите, които определят растежа на цените на жилищата.

Съотношението на жилищния дълг към располагаемия доход на домакинствата в България и Унгария, където нивото е под 20%.

Страните с ниско ниво на дела на ипотечната задлъжнялост (под 50%) са разположени главно в Централна и Източна Европа, с изключение на Италия. Тези държави са Латвия, Полша, Чехия и Словакия.

Четири държави имат коефициент на задлъжнялост над 100%. Страните са Люксембург (145%), Норвегия (160%), Дания (167%) и Холандия с най-високо съотношение от 188%.

В повечето от анализираните държави съотношението между заемите за жилища и располагаемия доход на домакинствата намалява между 2017 и 2018 г. Това може да означава, че располагаемият доход на домакинствата нараства по-бързо от стойността на дълга, който те са готови да поемат, или че домакинствата стават по-консервативни при вземане на решение за придобиване на имоти.

2019 г. беше поредната силна година по отношение на икономически растеж, което позволи на някои от централните банки, особено в страни извън еврозоната, да увеличат своите референтни лихвени проценти. В резултат на това се създава натиск върху ипотечните лихвени проценти. Европейската централна банка обаче запази лихвените си проценти на виртуалната нула, която беше въведена през 2016 г. Това позволи на някои търговски банки в страните от еврозоната да изтласкат лихвените проценти по ипотечните кредити, за да отчетат минимума в опит да придобият нови клиенти.

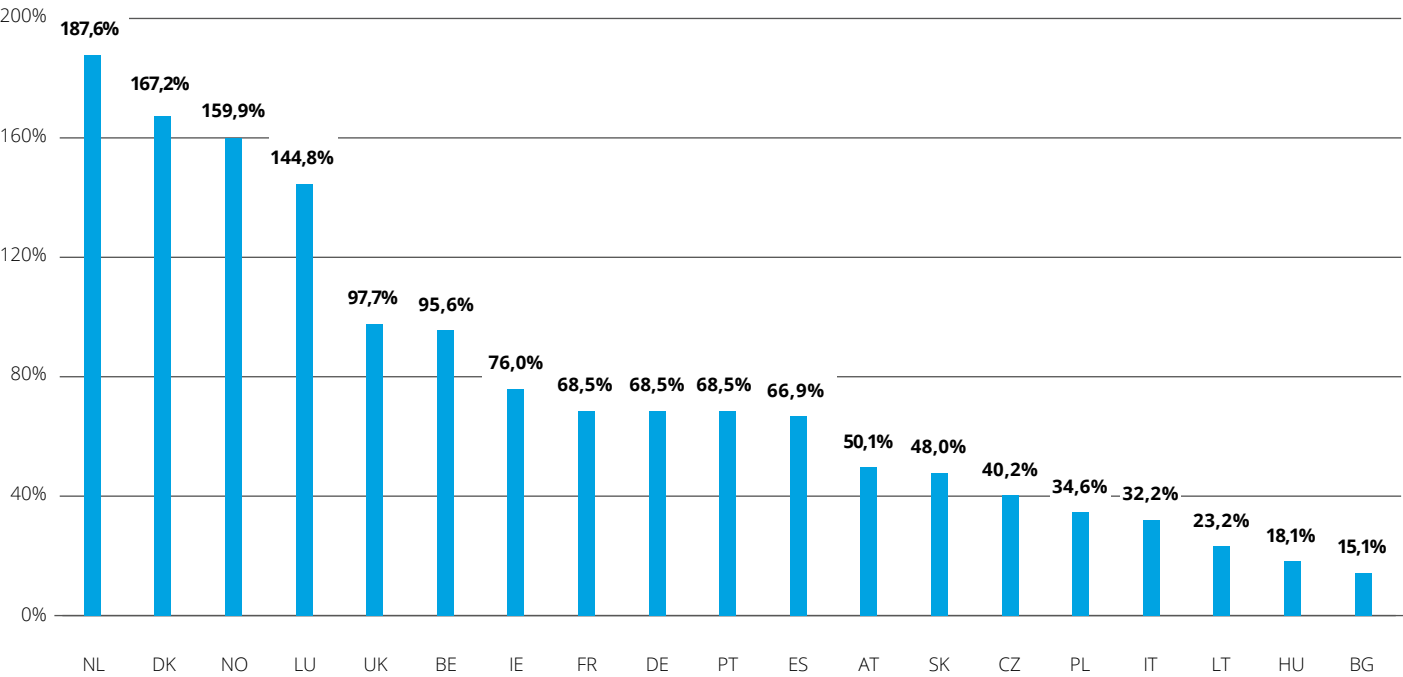
Средните лихвени проценти по ипотечните кредити в Португалия, Франция и Словакия бяха под 1,5% и дори бяха близо до 1% в случая на Португалия (1,06%).

Средните лихвени проценти по ипотечните кредити са се увеличили само в пет анализирани държави (Чехия, Унгария, Латвия, Норвегия и Португалия), като по-голямата част от тях не са част от еврозоната.

Унгария, Ирландия и Полша са единствените страни в нашето издание, които имат средни лихвени проценти над 3%. Ипотечните кредити в Полша струват 3,8% върху лихвите годишно, 4,1% в Ирландия и 4,6% в Унгария.

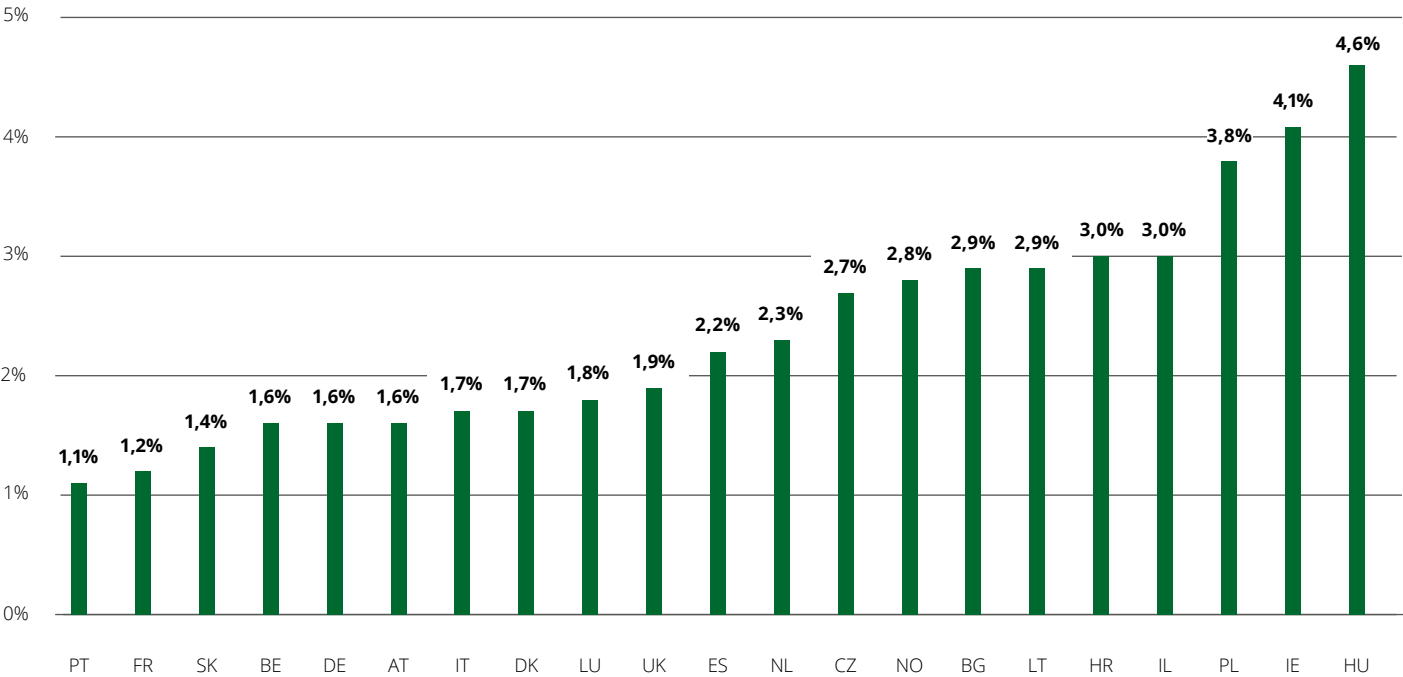
Сред пет държави с най-високи средни лихвени проценти, четири (Унгария, Полша, Израел и Хърватия) използват своите местни валути. Това може да е причината за по-високите лихвени проценти, тъй като търговските банки осигуряват по-голямата част от средствата си в евро или щатски долари.

Съотношение на общите непогасени жилищни заеми към располагаемия доход на домакинствата (%), 2018 г.



Source: Hypostat 2019

Среден лихвен процент по ипотека (%), 2019 г.



Source: Deloitte national offices

Приложение: Коментари за жилищните пазари



Австрия

През 2019 г. в поземления регистър са записани приблизително 49 832 продадени апартамента. Стойността на сделките за продадените жилищни имоти се равнява на приблизително 12 млрд. евро, което представлява ръст от 6,5% спрямо предходната година. Виена представлява 29% от всички продажби на апартаменти с дял от приблизително 35%.

Особено във Виена също така количеството на новопостроените жилищни сгради надвишава стойностите от предходните години. Тенденцията на нарастване на изкупните цени и наемите на австрийския пазар на жилищни имоти продължи и през 2019 г. По-специално, в градските райони

търсенето на допълнителни жилищни площи продължава да надвишава предлагането въпреки малко по-бавния прираст на населението. Увеличението на изкупните цени освен това може да се дължи на нивото на лихвения процент и нарастващите строителни разходи.

Във Виена промяната в разпоредбите за зонирание съгласно строителния кодекс доведе до трайна несигурност сред строителите. В случай на преустройство на „селска“ земя в земя, зонирана за жилищни сгради, две трети от получената жилищна площ трябва да бъдат публично субсидирани (или поне допустими за субсидия), ако целевата жилищна площ надвишава 5 000 квадратни метра. Това има

значителен ефект върху рентабилността, тъй като нетният наем за субсидирани имоти не може да надвишава пет евро на квадратен метър и имотът не може да бъде продаден за период от 40 години. Освен това промяната на разпоредбите за зонирание доведе до увеличен брой субсидирани конструкции на жилищни имоти, така че броят на субсидираните апартаменти под наем надвишава свободно финансираните апартаменти под наем.

Изглежда, че възможностите за компенсирание на нарастващите цени на квадратен метър и наемите чрез намаляване на размера на апартаментите са изчерпани. Докато обаче цените останат високи, няма да има тенденция на промяна към по-големи апартаменти.

Белгия

Въпреки че нарастващият риск от различни фактори на пазара на жилищни имоти, като данъчни последици, нарастващи лихвени проценти и политически и/или екологични промени, 2018 г. беше последвана от друга рекордна година. 2019 г. стана годината, в която белгийските граждани бяха по-активни от всякога. Броят на сделките се е увеличил с впечатляващите 9% (включително както къщи, така и апартаменти). Също така цените на жилищните недвижими имоти отбелязаха значителен ръст от 4%, като най-явно се увеличиха в сектора на нормалните къщи. Наемите следваха подобна тенденция, като особено значително се увеличиха в столичния регион Брюксел с повече от 6%. Всички тези увеличения са значително по-високи от инфлацията от около + 1,4%, което не е изненада. Това беше и рекордна година за броя на ипотечните заеми. Въпреки че БНБ / НББ ограничи коефициентът на ливъридж за инвестиционни недвижими имоти до 80% и наложи повече разпоредби за

отпускане на ипотечни заеми, с € 46,2 млрд. (включително рефинансиране), отпуснатата сума се увеличи с приблизително 24% в сравнение с 2018 г. Въпреки това броят на разрешителните за строеж е спаднал с приблизително 10% през 2019 г., отчасти защото нарастването на броя на жилищата през последните години е значително по-високо от нарастването на населението.

Забележителното увеличение на броя на сделките се дължи на няколко аспекта. От една страна, стандартите за устойчивост на жилищата под наем станаха много по-строги. В резултат на това необходимите адаптации, особено в по-старите апартаменти в долния сегмент, се превърнаха в капиталоемка материя. Това доведе до собствениците да продават имотите си, вместо да ги обновяват. От друга страна, потискането на „жилищния бонус“ (данъчното предимство от притежаването на къща) в края на 2019 г. във Фландрия оказа най-голямо влияние върху броя на сделките. През последното тримесечие на 2019 г. броят на сделките се е увеличил с 25%, дори с есенните ваканции, в сравнение със същия период

на миналата година. Очакваният спад в цените на имотите поради отпадането на „жилищния бонус“ обаче ще бъде минимален в сравнение с последиците от настоящата здравна криза. Освен това, така наречената „конкретно спиране“ (спиране на консумацията на неконструирани площи), която беше обсъждана през 2018 г., беше спряна през 2019 г. и трансформирана в неясна „конкретна промяна“, без никакво или ограничено очаквано въздействие в средносрочен план.

В допълнение към тези причини ниските лихвени проценти, потвърдени от ЕЦБ да останат толкова ниски през идните години, гарантираха, че жилищният пазар остава интересен и стабилен инвестиционен пейзаж. Нивата на безработица продължават да падат в сравнение с 2018 г. и евентуалното увеличение на данъчните проценти върху собствеността на жилищата също не успя да се осъществи. От политическа гледна точка това най-вероятно няма да се промени в краткосрочен план, сега правителството е загрижено за настоящата здравна криза.



Босна и Херцеговина

Жилищният пазар набра допълнителен тласък през 2019 г., като продължава да следва силната крива на растеж от 2018 г. Основните фактори, които стоят зад положителното развитие, са по-

ниските лихвени проценти по спестовните сметки и лични ипотечни заеми, по-малко започнати нови жилищни проекти и благоприятни икономически условия в европейските

страни, в които по-голямата част от диаспората на БиХ работи и живее. Цените са нараснали средно с 5 - 10% в сравнение с 2018 г.



България

Индексът на цените на жилищата в страната се е повишил със 7,3% (3,6%, коригиран с инфлацията) през годината до първото тримесечие на 2019, след годишен ръст от 5,5% през четвъртото тримесечие на 2018, 6,3% през третото тримесечие, 7,5% през второто тримесечие и 7,1% през първото тримесечие според Националният статистически институт (НСИ). През последното тримесечие цените на жилищата се повишиха с 2,6% (1,4% коригирани за инфлацията) през първото тримесечие на 2019 г.

Цените на новите жилища са се повишили с 11,9% (8% коригирано по отношение на инфлацията) през годината до първото тримесечие на 2019 г., което е рязко увеличение от 2,3% на годишна база за предходната година. През последното тримесечие цените на новите жилища се увеличиха с 5,7% (4,4% коригирано с инфлацията).

Цените на съществуващите жилища са се повишили с 5% (1,3% коригирано с

инфлацията) през първото тримесечие на 2019 г. спрямо година по-рано, по-ниски от 9,7% годишно през първото тримесечие на 2018 г. На тримесечие съществуващите цени на жилищата са се увеличили с 1,1% (-0,1% коригирано спрямо инфлацията).

Почти нулевите лихвени проценти по банкови депозити насърчиха хората да инвестират в недвижими имоти и насърчиха покупките на жилищни имоти преди строителството. София, столицата на България, отбеляза общо увеличение на цените на жилищата от 9,5% годишно през първото тримесечие на 2019 г. Цените на новите жилища нараснаха силно с 18,6%, докато съществуващите жилища отбелязаха ръст на цените от 5,3%.

В Пловдив, вторият по големина град в България, видяхме повишаване на цените на жилищата със 7,1% през годината до първото тримесечие на 2019г. Цените на новите жилища се увеличиха с 12,6%, докато цените на съществуващите жилища се повишиха с 3,9%.



Хърватия

През 2019 г. цените на жилищните имоти в Хърватия продължиха да следват нарастваща тенденция, тъй като новите жилища отбелязаха 7.6% увеличение на цените в сравнение с 2018 г. на държавно ниво (от € 1 547 до € 1 664). Пазарът на жилищни имоти в Хърватия е съсредоточен около столицата на страната (Загреб) и крайбрежието, като цените в тези райони показват значително отклонение от средното за страната.

През 2018 г. средната цена на кв.м за нови жилища в Загреб е с 11,2% по-висока от средната за страната, която намалява до 4,0% през 2019 г.

Освен продължаващата тенденция на повишаване на цените на жилищата през 2019 г., нарастващата тенденция на предлагане също е ясна, тъй като новосъздадените жилища (изразени като брой на новоиздадените

Варна, най-големият град и морски курорт на Черноморието, отбеляза общо повишение на цените на жилищата с 4,1% през годината до първото тримесечие на 2019 г. За същия период цените на новите жилища се повишиха с 1,5%, докато цените на съществуващите жилища се увеличиха с 5,5 %.

В Бургас общите цени на жилищата се повишиха с 8% през годината до първото тримесечие на 2019 г. Цените на новите жилища нараснаха с 9,6%, докато съществуващите цени на жилищата се увеличиха с 5,6%.

В Русе общите цени на жилищата се повишиха с 3,3% през първото тримесечие на 2019 г. спрямо година по-рано. Цените на новите жилища се увеличиха с 4,6%, докато цените на съществуващите жилища нараснаха с 3,1%.

В Стара Загора общите цени на жилищата се увеличиха с 4,4% на годишна база през първото тримесечие на 2019 г. Цените на новите жилища нараснаха с 9%, докато съществуващите цени на жилищата се повишиха с 2,9%.

разрешителни за строеж) са се увеличили с 30,9%, от 11 586 през 2018 г. на 15 162 през 2019 г. Това увеличаване на предлагането може да има последици за движението на цените през 2020 г., ако нивата на търсене започнат да намаляват.

Двигатели на растежа на цените:

- Хърватия отчита непрекъснат растеж на БВП около 3% годишно от 2015 г., докато БВП на глава от населението се е увеличил от € 10 619 през 2015 г. до

€ 13 270 през 2019 г. През същия период средната нетна заплата в Хърватия се е увеличила от € 750 през 2015 г. на € 868 през 2019 г. (+ 15,6%).

- Лихвените проценти по новоотпуснатите заеми продължиха да падат през 2019 г. и се изместиха към 3% в средата на 2019 г. Това е в съответствие с тенденциите на общите лихвени проценти в ЕС и в световен мащаб и беше един от двигателите за повишаване на цените на жилищата.
- През последните няколко години Хърватия отчете силен ръст на туризма с продължаващо нарастване на пристигащите и нощувките. През 2018 г. общите пристигания са били с 7,1% по-високи в сравнение с 2017 г., докато през 2019 г. е регистриран допълнителен ръст от 4,8%. Освен това, приходите, генерирани от туризъм, са се увеличили



Чехия

2019-та година на чешкия жилищен пазар беше белязана от непрекъснато покачване на цените на апартаментите. Въпреки че охлаждането в броя на реализираните сделки беше забележимо, особено във връзка с приложените регулаторни мерки относно финансирането на жилищата, очакваните и често споменавани корекции на цените не настъпиха. Нямаше причина за тях, тъй като търсенето на жилища, обитавани от собственици, особено в големите чешки градове, остана силно. Само динамиката на растежа се е коригирала, поради което цените на жилищата не са се повишили толкова рязко, както през предходните три години.

Цените на транзакциите нараснаха на годишна база в почти всички регионални градове в Чешката република. От гледна точка на отделните пазарни сегменти, цените на сделките на апартаментите се

с 6,4% през 2018 г. (общо € 10 млрд., отчетени през 2018 г.), докато през 2019 г. се очаква 8% ръст според предварителните данни. Положителните туристически тенденции оказаха значително въздействие върху пазара на недвижимите имоти като един от двигателите за увеличение на цените. Този ефект обаче не е еднакво разпространен в цялата страна, тъй като крайбрежната зона и град Загреб са основните бенефициенти на тези тенденции.

Особености на пазара: Освен общата положителна икономическа ситуация в Хърватия през последните няколко години, един от важните двигатели на увеличението на цените на жилищните имоти беше държавната

покачиха най-много в по-старите сгради. На нивото на цяла Чехия продажните цени на апартаменти в процес на развитие са се увеличили с 15,4%. Нарастващите цени на апартаментите в Прага и Бърно и тяхната непосредствена близост са основната движеща сила на растежа. При новото развитие увеличението е по-бавно, средната цена на транзакцията е нараснала с 8,6%.

През цялата 2019 г. ипотечният пазар се приспособяваше към по-строгия регламент на ЧНБ и отчете най-лошите резултати през последните пет години. В сравнение с 2018 г. общият брой на предоставените ипотечни заеми е намалял с повече от 22% до 77 388 договора. Нарастващите цени на недвижимите имоти предотвратиха спада на обемите, колкото броят на договорите, но общият обем на предоставените ипотeki падна с 16,9% до 181,6 млрд. чешки крони.

програма за субсидиране на жилищата. Според програмата правителството предоставя субсидия в размер на 30% до 50% от месечната ипотечна сума за хора под 40 години, които купуват първото си жилище. Субсидията се предоставя за 4 години и се удължава с 2 години за всяко дете, родено през периода. Тази програма е ефективна от 2017 г. и става достъпна веднъж или два пъти годишно в продължение на един месец в съответствие с решението на правителството (обикновено септември и март). Откакто беше въведена, тази програма внесе смут в жилищния пазар, тъй като цените са склонни да се повишават за периода, когато субсидията бъде обявена и влезе в сила.

Средният лихвен процент, обвързан с обема, се е увеличил до 2,68%. Очакваше се 2020 г. да бъде подобна на 2019 г. както по отношение на развитието на цените на апартаментите, така и по броя на сделките. Това обаче беше валидно само до март. През седмицата, започваща на 16 март 2020 г., много неща се промениха. Светът на недвижимите имоти спира ден след ден толкова бързо, колкото е започнала коронавирус пандемията. Заедно с пазара за развитие, частта за предлагане и продажби на пазара на недвижими имоти втора ръка постепенно хибернира. По-нататъшното развитие на пазара на жилищни недвижими имоти ще зависи главно от това колко дълго икономиката ще бъде изкуствено подчинена и в същото време какви предложения за административни промени ще въведе правителството.

Denmark

In general, 2019 was another good year for the Danish residential market, where high prices in major cities fueled increasing demand and development of new dwellings in other parts of Denmark. Despite a lower M&A volume for commercial and investment properties, the yield spread increased in 2019 due to decreasing interest rates on government bonds, making investments in real estate attractive. For logistics and office space, rental levels increased and expected return decreased for prime and secondary locations. The opposite trend was seen for retail due to online shopping. For residential properties, the

development depends on the location of the property. In general, buyers benefited from decreasing financing costs and high demand for apartments, in particular in Copenhagen, leading to increasing prices, whereas the development was more stable in Aarhus (#2) and Odense (#3). In 2019, there was an increasing concern and uncertainty about the impact of the new taxation model being developed by the Danish tax authorities. The new model has been postponed several times, and the impact is not yet known, which affects the appetite for acquiring residential properties, in particular in major cities.

France

The French residential market has been very dynamic in 2019, with more than one million transactions over the country, i.e. an 11% annual increase. This high level is supported by good access to financing, thanks to low-interest rate policy carried out by the European Central Bank (ECB).

However, these easy access conditions to mortgages could/should be affected by the recent announcements of the Haut Conseil de Stabilité Financière, which recommends limiting the mortgage effort rate (maximum 33%), and the mortgage duration (maximum of 25 years).

As of the residential construction sector, sales have been stable over 2019 with circa 130,000 sold housing units.

Regarding the transaction prices, they have increased over the last year by 3.7%. This upward trend is observed in the whole country for apartments: 6.6% in the Paris region, but also in other regions (increase of 4.9%). The province area -where the price increase has sped up- is driven by major cities, which benefitted from significant rise in price such as Nantes (13%), Lyon (12%), Rennes or Strasbourg (10% each). In Paris, the price per sqm reached 10,210 EUR in December 2019.

The price increase trend can also be observed on the rental market, showing the high rental demand (especially in large French cities). As a consequence, the appetite from investors should remain high, despite a more uncertain economic context.

Germany

Rising rents, housing shortages and a great lack of social housing: The German housing market is tense. The country is undersupplied with affordable housing in the metropolitan areas. In the seven largest German cities between 2016 and 2018 less than three quarters of the apartments actually needed were completed. At the same time, there are many smaller districts concerned with an almost overturned construction of new houses and apartments. As there is a trend towards migration to the cities, especially for younger people, the demand in the big cities is increasing.

Therefore, price dynamics are no different in 2019 than in recent years: prices continue to rise, especially in the big cities, which are already expensive. The hoped-for deceleration did not occur in 2019. The price increase of real estate nationwide is around 8%, the prices for building plots have increased by around 11% and the condominiums have increased by 10–15%. The prices also show the divergence within Germany between the structurally weak regions with partly falling prices and the dynamic markets in metropolitan areas.

Overall, banks' private housing lending remained very cautious. No significantly more real estate housing loans were granted. The mortgage lending value of a property in Germany is still around 80 percent. However, there is an increasing spread of real estate financing in structurally weak regions, which in the event of a recession and due to the existing housing offers are prone to price collapses.

Hungary

In 2019, the Hungarian house prices continued to increase, although the number of transactions has started to decline for the first time in 6 years. There were approximately 10% less transactions in 2019 compared to 2018. One of the main drivers of the decline in the transaction numbers in the cities was the newly introduced Hungarian Government Bond Plus (Magyar Állampapír Plusz) which made the yields on the housing market less appealing for investors. In the small villages, however, the extension of the Hungarian Family Housing Support Program (CSOK) still could drive the housing market in 2019, which resulted in a slightly higher transaction numbers in villages than in 2018.

Despite the decreasing number of transaction, the residential price increase continued in 2019 in a year-on-year

comparison, which means that the transaction prices of new dwellings increased on average by 11.5%, while the older dwellings by 5.5%. The price level reached its peak in Q2 2019 and it has started to decline after it. The transaction market of new dwellings is characterized with strong concentration, as nearly 50% of all the new dwellings for sale in Hungary were built in five districts of Budapest and in 12 main cities in the countryside.

The Hungarian housing prices still show higher spatial heterogeneity and disparities between individual settlement types continued to increase in 2019. The difference between the average price level in Budapest and in the countryside continued to grow and exceeded the multiplier of 2.5.

In 2019, the number of completed dwellings increased by nearly 20%. However, the number of newly issued building permits declined by more than 4% compared to 2018. The main driver of increase in the growing housing supply in 2019 was the reduced VAT (5%) on housing transactions. However, in January 2020 the VAT was uplifted to 27%, hence the decreasing volume of started new dwellings.

Ирландия

През 2019 г. остана силно търсене на жилища, макар и в относително плоска ценова среда с ниски нива на повишаване на цените и минимална транзакционна дейност.

Институционалните купувачи на жилищни (апартаментни) наемни фондове доминират на пазара на жилищни инвестиции, като по-голямата част от тези купувачи допринасят за изграждане на фонд, заедно с малък дял от фонд за развитие.

Нарастващите наеми продължиха да затрудняват купувачите за първи път да спестяват за депозити, за да отговорят на критериите за ипотечно кредитиране на централните банки, позволяващи кредитиране в размер на 3,5 пъти по-голям брутен доход от заплата, с необходими депозити от 10% - 30% (купувачи за първи път с 10%, втори и следващи купувачи с 20% и купувачи с цел отдаване под наем с 30%). По този начин това се отразява неблагоприятно на количеството закупен жилищен фонд.

Имаше ръст в строителството, като по-голям обем жилищни единици се доставят на пазара, осигурявайки известна отдиш при недостиг на предлагането, за да се отговори на търсенето. Въпреки че обемът на доставените, започнатите и предоставените разрешения за планиране трябваше да надхвърли обема от предходната година, разбира се, че продукцията все още е далеч под необходимото, като недостигът на строителство само за 2019 г. се оценява на около 15 000 единици.

Израел

Поради значителното увеличение на цените през последните години, правителството прилага програма, която субсидира земя, предназначена за апартаментни проекти, предназначени за млади двойки и тези с ниски доходи. През 2018 и 2019 г. 20% от новите проекти са били по тази програма. Цените на апартаментите по

тази програма са с 10-30% по-ниски от подобни несубсидирани апартаменти. В резултат на това цените все още се покачват, но кривата е по-плоска. Търсенето е все още силно, особено поради значително увеличение на населението и стагнация в увеличаването на новосъздадените жилища.

Италия

През 2019 г. италианският БВП регистрира ръст от 0,3% спрямо 1%, отчетен за 2018 г. По отношение на държавния дълг през 2019 г. държавният дефицит се сви до 1,6% БВП от 2,2% БВП през 2018 г. - най-ниският държавен дефицит към БВП, постигнат от 2007 г.

Разходите за потребление на домакинствата са нараснали с около 0,5% през 2019 г. Стабилизирането на безработицата и увеличаването на заплатите в страната подпомогнаха покупателната

способност на домакинствата през периода. На свой ред процентът на безработица леко се понижи през 2019 г. с около 1,3% от 10,5% през 2018 г. на 9,8% през 2019 г.

През 2019 г. секторът на недвижимите имоти в Италия остана съществено стабилен с нарастване на търсенето в съответствие с нарастването на жилищното строителство. Към края на 2019 г. пазарната перспектива преди COVID варираше от обща стабилност до продължаващо подобрение в сектора.

По отношение на броя на сделките на пазара на жилищни имоти, последните данни за 2018 г. са отчели около 580 000 сделки, увеличение с около 10% в сравнение с 2017 г. - очаква се тази цифра да остане стабилна, когато данните за 2019 г. се съобщят.

Латвия

Латвийският сектор на недвижимите имоти запазва положителни тенденции в развитието си. Пазарът на жилищни недвижими имоти се приближи до равновесието си през 2019 г. с голям брой въведени в експлоатация сгради, поддържани от постоянно намаляващото население.

През 2019 г. в Латвия са продадени 21 205 апартамента, включително 9 840 в Рига, което отразява увеличение със съответно 2,6% и 6,8% в Латвия и Рига в сравнение с 2018 г.

Търсенето на пазара на жилища се определя от няколко фактора. В съответствие с имиграционното законодателство чужденците получават петгодишно разрешение за пребиваване в Латвия, ако купуват жилищни имоти на стойност над 250 хил. евро. Освен това, атрактивната рентабилност и силен икономически растеж в Латвия до преди избухването на Covid-19 подобриха бизнес средата и допринесоха за голямото търсене на жилищни недвижими имоти, което

доведе до 2,3% увеличение на цените на апартаментите в сравнение с 2018 г.

Според латвийската информационна агенция предлагането на апартаменти в Рига се е увеличило през 2019 г. с 3% в сравнение с 2018 г. Лихвените проценти по ипотечните кредити леко са се увеличили в сравнение с 2018 г., главно движени от латвийския икономически растеж.

Люксембург

Ниските ипотечни лихви (под 2%), силните макроикономически основи и много стабилната политическа среда движат жилищния пазар в Люксембург. Рекордни нива са достигнати в края на 2019 г. за жилищни недвижими имоти в Люксембург.

Жилищният пазар в Люксембург рязко нараства, особено от началото на 2010 г. (след финансова криза) със средногодишен ръст (цена) от 5,7% през периода, най-вече поради бързо нарастващата си икономика и население (обяснено със значителната

имиграция от Европейските страни поради динамичния пазар на труда), съчетан с ниска лихва. В град Люксембург средните цени на апартаментите са се повишили от € 4 400 на кв.м. през 2010 г. до над € 9 000 на кв.м. през 2019 г.

Това увеличение на цените на жилищата беше доста хомогенно в различните сегменти (по-стари и нови жилища), но с много по-силно увеличение в градските райони, отколкото в селските райони (т.е. северната и западната част на страната)

Това предполага, че цените на земята са повлияли силно върху цената на новите жилищни сгради и следователно на съществуващите жилищни активи.

Между четвъртото тримесечие на 2018 и четвъртото тримесечие на 2019 цените на жилищата в Люксембург са се увеличили средно с 11%. Цените са се увеличили с 12,1% за съществуващи апартаменти, с 12,4% за апартаменти в строеж и с 9,1% за съществуващи къщи.

Холандия

През 2019 г. растежът на БВП на Холандия е 1,7%, в сравнение с 2,5% през 2018 г. Темпът на урбанизация продължава да расте, когато хората се преместват все повече и повече в (големите) градове. Амстердам, който е столица и финансов център на Холандия, е в челните редици на тази тенденция. Докато нарастването на средните цени на сделките в Амстердам (6,9%) се забавя, градове като Утрехт (9,7%), Хага (9,2%) и Ротердам (9,0%) наваксват.

Освен това наблюдаваме намаляване на средния лихвен процент по ипотечните кредити от 2,4% през 2018 г. на 2,3% през 2019 г., което допълнително увеличава търсенето на жилища и впоследствие увеличава средните цени на сделките. Докато настоящите пазарни условия на нарастващите цени на сделките все още показват недостиг на жилища, броят на започнатите жилища е по-малък в сравнение с миналата година.

Намаляването на започнатите жилища се дължи главно на допълнителни екологични разпоредби относно азота и други емисии, което доведе до отлагане на множество строителни проекти. Освен това през 2019 г. се увеличиха разходите за строителство и общините не разчистиха достатъчно земя за жилища, което имаше отрицателен ефект върху броя на започнатите жилища.

Норвегия

Норвежкият жилищен пазар показва продължителен период на умерено развитие на цените през 2019 г. Това беше до голяма степен обусловено от силен пазар на труда и ръст на заплатите, балансирано жилищно строителство в комбинация с три повишения на лихвите от Централната банка и продължаване на ипотечните разпоредби, въведени през януари 2017 г.

През цялата 2019 г. броят на жилищата, прехвърлени като продажби на свободен пазар, е 89 632, което възлиза на приблизително

356 млрд. норвежки крони. Това представлява увеличение на годишна база от 2 057 имота (2,2%) и около 24 млрд. норвежки крони (7,4%). Средните цени на сделките са се увеличили съответно с 1,9% и 3,5% за нови и съществуващи жилища. Има обаче ясни регионални различия. Докато нивото на строителство на национално ниво е добре балансирано с растежа на домакинствата, Осло има дългосрочно предизвикателство с регулирането на достатъчно области за развитие, за да отговори на търсенето на жилища.

Правителството въведе регистър на дълга и нови правила за кредитиране на потребителски заеми през 2019 г., което се очаква да намали до известна степен покупателната способност. Това в комбинация с гореспоменатото разширяване на разпоредбите за ипотечните кредити вероятно ще ограничи възхода на цените на жилищата.

Полша

2019 г. се оказа поредната рекордна година на пазара на жилища в Полша, въпреки нарастващите цени на земята, ограничената наличност на парцели за застрояване, продължителните административни процедури и нарастващите строителни разходи.

Броят на новодоставените апартаменти надхвърля 200 000 за първи път в историята и е с близо 12% по-висок от този през 2018 г. В същото време броят на започнатите жилища е с 6,9% по-висок годишно и броят на издадените разрешителни за строеж се е увеличил с приблизително 4,4% в сравнение с 2018 г.

През последните години наблюдаваме непрекъснато нарастване на цените, което в избрани градове достигна двуцифрена стойност, а във всички големи градове цените се увеличиха около 9,7% за първичен пазар и 10,1% за по-стари жилища.

Въпреки увеличението на цените, търсенето остава силно. През 2019 г. на шестте най-големи пазара са продадени общо 65 400 нови апартаменти. Лицата, купувачи апартаменти за себе си, както и инвеститорите, купувачи апартаменти на дългосрочен или краткосрочен наем, стимулираха търсенето. Това отрази положителната ситуация на пазара на труда, ръста на заплатите и спестяванията, както и забележително ниските лихвени проценти, съществуващи на пазара от дълго време (което означава евтини ипотеките и нерентабилни банкови депозити).

В същото време наемите за апартаменти остават относително стабилни, като обикновено варират между +/- 3% в сравнение със съответния период на предходната година.

Португалия

Подобно на предходната година, португалският жилищен сегмент продължи да бъде горещ пазар на икономиката на страната. Въпреки че продажните цени все още бяха на върха си, имаше леко забавяне на увеличението на цените през 2019 г., подхранвано от нарастване на предлагането и по-широк спектър от възможности за купувачите.

Лисабон продължава да бъде най-динамичният регион в Португалия, обхващащ 22% от общо 14 366 завършени жилища за семейни жилища в Португалия. Освен това,

според INE в центъра на Лисабон средната стойност на продажбите на жилища се е увеличила с 13% до 3 179 евро на кв.м през 2019 г., 10% по-малко от увеличението от предходната година. Порто регистрира много по-ниска стойност от € 1 771 на кв.м. увеличавайки се с 19% от предходния период, 5% по-малко от увеличението през 2018 г.

Що се отнася до търсенето на сегмента, ниските лихвени проценти доведоха до увеличен обем на отпуснатите кредити и съответно до увеличаване на броя на португалските

купувачи. Въпреки това чужденците все още представляват повече от 50% от търсенето на пазара на жилища в страната.

Тазгодишните нови проекти за развитие обикновено бяха по-големи и бяха изградени в периферни зони и зелени парцели. По-малко положителната бележка е, че строителните разходи остават високи, а продължителните процеси на лицензиране продължават да усложняват развитието на новите проекти.

Сърбия

Стойността на пазара на недвижими имоти в Сърбия отчита постоянен растеж, който започна през 2016 г.

Според Държавната служба за геодезически проучвания (RGZ) през 2019 г. общата стойност на пазара на недвижими имоти в Сърбия е била € 4,2 млрд. с приблизително 104 919 продадени имота. Общата стойност на продадените недвижими имоти през 2019 г. е с 12% по-висока в сравнение със същия период през 2018 г. Столицата на Сърбия, Белград, държи убедително първо място по ръст с похарчени € 2,2 млрд., последвани на второ място от Нови Сад с близо € 470 млн. след това Ниш (€ 111 млн.) и Суботица (€ 78 млн.)

Най-търсените на сръбския пазар на недвижими имоти досега са апартаментите с 35% дял на пазара, като стойността на продажбите им достигна € 1,9 млрд. през 2019 г. или 47% от общата пазарна стойност. Цените на жилищните имоти непрекъснато се повишават както при стари, така и при нови имоти.

Цените за нови жилищни сгради се увеличиха значително през последните три години. Това се дължи предимно на голямото търсене и ниското предлагане на нови жилища, което доведе до увеличаване на продажбите на нови апартаменти (11% през 2018 г. и 15% през първата половина на 2019 г. според статистиката на RGZ). По отношение на финансирането купувачите в брой (69%) преобладават над купувачите на ипотечни кредити (31%) при покупката на нови апартаменти.

В периода януари - септември 2019 г. властите на Белград издадоха разрешителни за строеж на нови 600 000 000 кв.м. жилищни имоти, които ще бъдат доставени на пазара през следващите 2 - 3 години.



Словакия

Словашкият жилищен пазар беше свидетел на силно търсене и недостатъчно предлагане на нови строителни проекти и апартаменти за продажба. Търсенето беше подкрепено най-вече от ниските лихвени проценти по ипотечните кредити, което в резултат доведе до бързо покачване на цените през 2019 г. Цените се увеличиха равномерно през годината във всички големи градове.

Търсенето и цените на жилищния пазар са силно стимулирани от тези фактори:

- продължаваща липса на нови апартаменти, предлагани на пазара,
- кулминацията на въздействието на регулаторните мерки на Националната банка на Словакия,
- ниски лихвени проценти по нови ипотечи

Дисбалансът между търсенето и предлагането на пазара може да се стесни в близко бъдеще, особено в столицата на Словакия поради интересния брой нови планирани проекти или проекти, които вече са в процес на изграждане и поради регулаторните мерки, прилагани от централната банка. Това може да облекчи нарастващия натиск върху цените.



Испания

Въпреки тенденцията на забавяне на световната икономика през 2019 г. Испания остава една от водещите икономики. БВП, безработицата и демографският модел показаха цифри, които са представителни за един зрял пазар. През 2019 г. ръстът на БВП на Испания беше 2%, 0.8% над Еврозоната. Испанският БВП на глава от населението обаче остава под равнището на ЕС-28 като постоянно ниво. По отношение на населението от 2016 г. насам се наблюдава положителна тенденция (469 000 нови жители, макар и най-вече поради чужденците). Както безработицата сред младите хора, така и стагнацията на заплатите все още са основните предизвикателства пред испанската икономика, които могат значително да повлияят на жилищния пазар.

За първи път от 2013 г. насам жилищните сделки са намалели. Новите жилищни сделки са намалели леко, докато вторите жилищни сделки са намалели с 2,5%. Въпреки че очевидното въздействие идва от новия испански закон за ипотечните кредити (одобрен през юли 2019 г.), настоящият цикъл на недвижимите имоти показва признаци на стабилизация. Що се отнася до продажните цени, след години на високи увеличения, растежът на поскупването на цените на жилищата сочи към устойчиви нива. През 2019 г. продажната цена на отворения пазар се е увеличила средно с 3,4%. Разликата между цените за продажба на нови и втора ръка жилища се е увеличила още повече в сравнение с

предишните години, което се отразява на търсенето на нови жилища.

Производството на жилища се е увеличило с 5,6% през последната година, с около 3 500 нови активни разработки и 168 000 жилищни единици. Средната продажна цена на извадката продължи да се увеличава до € 2 860 на кв.м. в замяна на изграждане на по-малки къщи. Тези високи продажни цени повлияха на търсенето, така че растежът на порскупването на цените на жилищата изглежда се сближава до устойчиви нива.

Освен това, новият контекст на жилищния пазар генерира нарастващ интерес към частния нает сектор.



Обединеното кралство

Търсенето на имоти в Обединеното кралство бе относително крехко по време на 2019 г. с по-рязко покачване в края на годината, като жилищния сегмент се стабилизира в отговор на по-голямата политическа сигурност след изборите през Декември.

През октомври 2019 г. цените на имотите в Лондон намаляха за 20-ти пореден месец от 2017 г., като спаднаха

с 1,6% годишно и с някои от най-големите спадове в най-скъпите квартали на Лондон. Въпреки това извън Лондон 2019 г. беше година на известен растеж за регионите.

Все още остава несъответствие между инструкции и запитвания, което предполага, че предлагането пада по-бързо от търсенето. Това помогна за поддържане на цените на сегашното им ниво, въпреки ниските нива на

дейност. Кралската институция на оторизираните геодезисти (RICS) очаква увеличение на цените и наемите в резултат на дисбаланса между нарастващото търсене и намаляващото предлагане. Преди коронавирус пандемията техните прогнози са били около 2% ръст на наемите през 2020 г., като се очаква да се ускорят до средно близо 3% годишно през следващите пет години.





Контакти

Австрия

Gebriele Etzl
+43 1 513 09 13
g.etzl@jankweiler.at

Белгия

Frédéric Sohet
+32 2 639 49 51
fsohet@deloitte.com

Босна и Херцеговина

Sabina Softić
+387 33 277 560
ssoftic@deloittece.com

България

Reneta Petkova
+359 2 80 23 300
rpetskova@deloittece.com

Хърватия

Mario Tešanović
+385 1 2351 900
mtesanovic@deloittece.com

Чехия

Miroslav Linhart
+420 737 235 553
mlinhart@deloittece.com

Дания

Tinus Bang Christensen
+45 30 93 44 63
tbchristensen@deloitte.dk

Франция

Laure Silvestre-Siaz
+33 155 612 171
lsilvestresiaz@deloitte.fr

Германия

Michael Müller
+49 89 290368428
mmueller@deloitte.de

Унгария

Gábor Kohári
+36 1 428 6800
gkohari@deloittece.com

Ирландия

Vincent Sorohan
+353 1 4178849
vsorohan@deloitte.ie

Израел

Doron Gibor
03-7181819
dgibor@deloitte.co.il

Италия

Elena Vistarini
+39 028 332 512 2
evistarini@deloitte.it

Латвия

Valters Tucs
+37 167 074 143
vtucs@deloittece.com

Люксембург

Lize Griffiths
+352 621 505 576
lizgriffiths@deloitte.lu

Холандия

Jurriën Veldhuizen
+31 882 881 636
jveldhuizen@deloitte.nl

Норвегия

Thorvald Nyquist
+47 957 53 141
tnyquist@deloitte.no

Полша

Maciej Krasoń
+48 225 110 360
mkrason@deloittece.com

Португалия

Jorge Marrão Souza
+351 963 902 674
jmarrao@deloitte.pt

Сърбия

Dejan Mrakovic
+381 11 3812144
dmrakovic@deloittece.com

Словакия

Jozef Suchý
+421 918 642 123
jsuchy@deloittece.com

Испания

Javier Parada
+34 915 145 000
japarada@deloitte.es

Обединеното кралство

Chris Baldwin
+44 (0)20 7303 3385
chbaldwin@deloitte.co.uk

Автори

Жилищен пазар



Miroslav Linhart
Partner
Real Estate Advisory
+420 737 235 553
mlinhart@deloittece.com



Petr Hána
Senior Manager
Real Estate Advisory
+420 731 638 268
phana@deloittece.com



Igor Zsebik
Senior Analyst
Real Estate Advisory
+420 730 587 978
izsebik@deloittece.com

Икономическо развитие в Европа



David Marek
Director
Financial Advisory
+420 606 656 599
dmarek@deloittece.com



Deloitte се отнася до една или повече от Deloitte Touche Tohmatsu Limited, частна компания в Обединеното кралство с ограничена гаранция („DTTL“), нейната мрежа от фирми-членки и свързаните с тях лица. DTTL и всяка негова фирма членка са юридически отделни и независими образувания. DTTL (наричан още „Deloitte Global“) не предоставя услуги на клиенти. Моля, вижте www.deloitte.com/cz/about за по-подробно описание на DTTL и фирмите-членки.

Deloitte предоставя одиторски, данъчни, консултантски, финансови консултации и правни услуги на публични и частни клиенти, обхващащи множество индустрии. С глобално свързана мрежа от фирми-членки в повече от 150 държави и територии, Deloitte предоставя на клиентите си възможности и висококачествена услуга от световна класа, предоставяйки нужната информация за справяне с най-сложните бизнес предизвикателства. Повече от 225 000 професионалисти на Deloitte се ангажират да станат стандарт за отличие.

Deloitte Central Europe е регионална организация от образувания, организирани под шапката на Deloitte Central Europe Holdings Limited, фирмата-членка в Централна Европа на Deloitte Touche Tohmatsu Limited. Услугите се предоставят от дъщерните и дъщерните дружества на Deloitte Central Europe Holdings Limited, които са отделни и независими юридически лица. Дъщерните дружества и филиалите на Deloitte Central Europe Holdings Limited са сред водещите фирми за професионални услуги в региона, предоставяйки услуги чрез над 5000 души в 41 офиса в 17 държави.