

Жилищата в големите градове остават трудно достъпни

Автор Кристофор Павлов, Главен икономист на УниКредит Булбанк

Цел и начин на измерване

Наличието на качествени и достъпни жилища е свързано с множество позитиви. Голям по обем академична литература сочи, че качествените и достъпни жилища имат положителен ефект върху здравето и благополучието на домакинствата, спомагат за изграждането на устойчиви общности и създават повече възможности за работа. В същото време разходите за жилище, които включват разходи по изплащане на ипотека или разходи за наем, нарастват във все повече страни по света. Това представлява сериозна заплаха за благополучието на домакинствата, тъй като разходите за жилище съставляват между една шеста и една четвърт от разполагаемия доход на средното домакинство.

Целта на този кратък доклад е да представи оценките на икономистите на УниКредит Булбанк относно достъпността на жилищата в България. Достъпността на жилищата е оценена като са изчислени съотношения между цените на жилищата и доходите на домакинствата. От академична гледна точка най-предпочитания подход е годишния брутен доход на медианното¹ домакинство да се съпостави с цената на медианното жилище. Това позволява да се изключи влиянието на граничните стойности (домакинства с много високи и много ниски доходи, както и много луксозни имоти и такива с много малко удобства), които могат да имат изкривяващ ефект за крайният резултат.

Примери за използване на този подход могат да се видят в публикации на Световната Банка, Организацията на Обединените Нации, Организацията на Икономическо Сътрудничество и Развитие, Обединения Център за Изследване на Жилищата към университета в Харвард и други.

Поради ограничените налични данни за България вместо медианен доход и медианни жилища сме използвали данни за средни доходи на домакинствата и средни цени на жилищата. Изчислили сме съотношения на доходи спрямо цени на жилища за страната като цяло и за петнадесетте най-големи градове. Освен това сме изчислили съотношения на доходи спрямо цени на жилища за 98 локации (квартала) в град София. Поради липсата на информация за средните цени на реално сключени сделки по квартали от официален регистър сме използвали данни от сайта Имот.бг. Тези данни са за „цени продава“, които в общия случай са по-високи от цените, на които се сключват сделки, така че получените резултати трябва да се интерпретират много внимателно.

¹ Медианен дефиниция - точно по средата на дадена група или в обществото. Медианен доход - ниво на дохода в едно общество, което разделя лицата или домакинствата в него на две части - половината получават по-висок доход, а другата половина - по-нисък.

За да се вземе предвид ефекта на сивата икономика, доходите на домакинствата са преизчислени, като са използвани резултатите от изследване на Професор Доктор Фридрих Шнайдер от департамента по икономика към Университета Йохан Кеплер², от 2015 г.

И накрая, оценена е и достъпността на жилищата като е използвана информация за доходите на домакинствата по децилни групи. Градовете, за които няма информация за разпределение на доходите на домакинствата по децилни групи е използвана информация за средния доход на домакинство, която е преизчислена по децилни групи, като се допуска, че разпределението за съответното населено място е идентично с това за цялата страна.

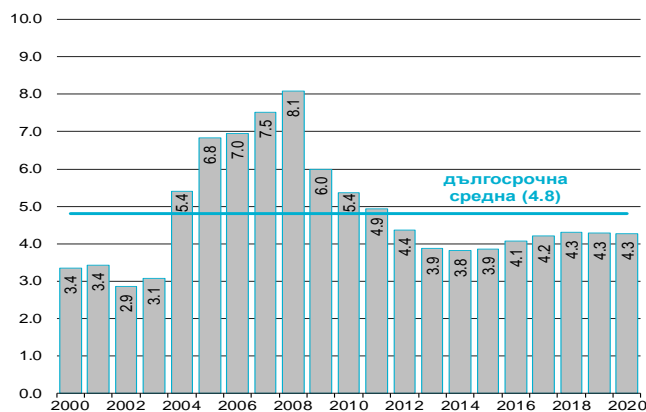
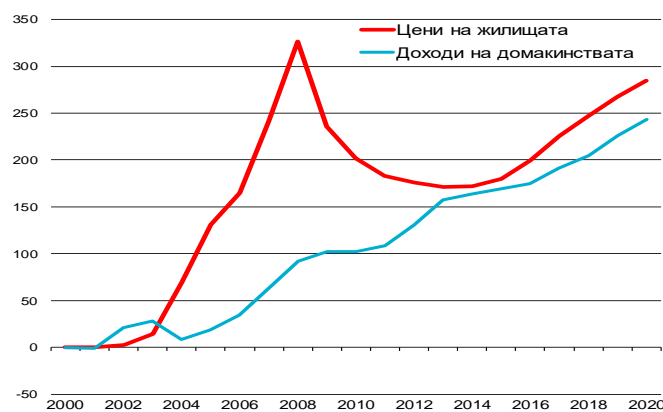
Получените резултати се интерпретирани с използването на четири степенна скала по следния начин. Жилищата се смятат за „достъпни“, когато домакинство с доход равен на средния трябва да спестява до 3 пъти годишния си брутен доход, за да си купи жилище с размер равен на средния за страната. Жилищата се смятат за „умерено недостъпни“, когато домакинство с доход равен на средния, трябва да спестява между 3.1 и 4 пъти годишния си брутен доход, за да си купи средно по размер жилище. Жилищата се смятат за „сериозно недостъпни“, когато домакинство с доход равен на средния, трябва да спестява между 4.1 и 5 пъти годишния си брутен доход, за да си купи средно по размер жилище. Жилищата се смятат за „крайно недостъпни“, когато домакинство с доход равен на средния, трябва да спестява повече от 5.1 пъти годишния си брутен доход, за да си купи средно по размер жилище.

Достъпността на жилищата през 2020 г. остава без промяна спрямо 2019 г.

През 2020 г. домакинство със средни доходи е трябвало да спестява brutния си доход в продължение на 4.3 г., за да си купи средно за страната жилище от 73 кв. м. (Графика №1). Ако използваме нашата четиристепенна скала това означава, че жилищата са били „сериозно недостъпни“ за домакинствата със средни доходи през 2020 г.

Дългосрочната средна за периода от 2000 г. до 2020 г. е 4.8 пъти (Графика №1). Това сочи, че жилищата през 2020 г. са били 0.5 пъти по-малко недостъпни отколкото са били средно през въпросния период. През последните три години съотношението е без промяна, което сочи, че през този период темповете на нарастване на доходите са били равни на тези на нарастване на цените на жилищата.

² Size and Development of the Shadow Economy of 31 European and 5 other OECD Countries from 2003 to 2015: Different Developments <https://pdfs.semanticscholar.org/088a/96973734cb625d524b93bd014cc3eecb4165.pdf>

ГРАФИКА 1: СЪОТНОШЕНИЕ НА ЦЕНЕТЕ НА ЖИЛИЩАТА СПРЯМО ДОХОДИТЕ НА ДОМАКИНСТВОТА В СТРАНАТА (жилище от 73 кв.м.)

ГРАФИКА 2: ДИНАМИКА НА ЦЕНЕТЕ НА ЖИЛИЩАТА И ДОХОДИТЕ НА ДОМАКИНСТВОТА ПРЕЗ ПЕРИОДА 2000 - 2020 Г. (2000 = 0)


Източник: НСИ, УниКредит Булбанк

Наличните данни позволяват да се разграничат два цикъла с цените на жилищата

Първият цикъл обхваща периода от 2000 до 2014 г. (Графика №3 и №4). Според нас този цикъл започва още през 1998 г., тоест със стабилизирането на икономиката след най-голямата криза в съвременната история на страната от 1996-7 г., но първите две години от този цикъл не можем да наблюдаваме, тъй като няма налични данни. Продължителността на първия цикъл е 16 г., което потвърждава написаното в академичната литература, че циклите с цените на жилищата са много по-продължителни от общо икономическите цикли, като често продължават 15 - 20 г.

Този цикъл започва с цени на жилищата, които са в съответствие с преобладаващото ниво на доходи, тъй като съотношението доходи на домакинства спрямо цени на жилища е около 3 пъти, което означава, че „жилищата са достъпни“ (според приетата от нас четиристепенна скала). В първите няколко години от началото на цикъла цените на жилищата и доходите на домакинствата растат с почти едни и същи темпове и не се наблюдава влошаване на достъпността на жилищата.

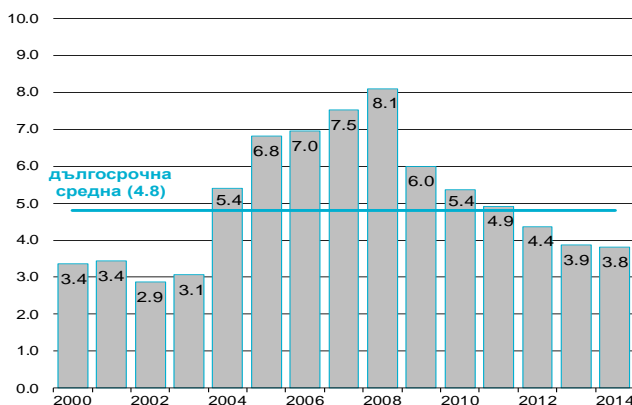
От края на 2003 г. обаче, темповете на растеж на цените започват значително да изпреварват темповете на растеж на доходите. В резултат на това жилищата бързо стават недостъпни за домакинствата със средни доходи. Само за една година от „достъпни“ (съотношение доходи към цени от 3.1 пъти през 2003 г.), жилищата стават „крайно недостъпни“, като съотношението нараства до 5.4 пъти през 2004 г. Следват още четири години, в които достъпността на жилищата продължава да се влошава, като достига най-високата стойност за съотношението от 8.1 пъти през 2008 г. През този период цените на жилищата са далече от нивата, които преобладаващото ниво на доходи предполага. Формира се балон, който достига толкова големи размери, че когато корекцията надолу в цените на жилищата започва през 2009 г. са необходими цели четири години, преди цените да се стабилизируют отново.

Две години след като низходящият тренд с цените на жилищата приключва се достига и най-ниската стойност за съотношението цени спрямо доходи (Графика №3). Тази стойност е 3.8 пъти и е достигната

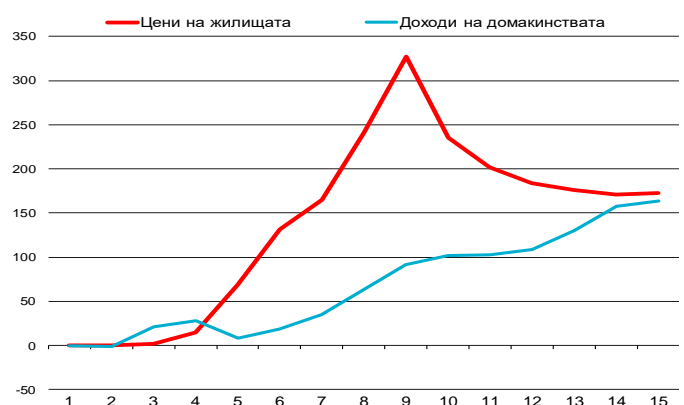
през 2014 г. Така в края на този цикъл съотношението цени спрямо доходи е по-високо отколкото в началото. По-конкретно в началото съотношението е около 3 пъти, което по нашата четиристепенна скала отговаря на „достъпни жилища“, докато в края на цикъла съотношението е малко под 4 пъти, което отговаря на „умерено недостъпни жилища“.

Ако приемем, че за домакинствата е било изгодно да купуват жилища, само когато съотношението цени спрямо доходи е под 4.1 пъти (тоест до момента, когато жилищата са или „достъпни“ или „умерено недостъпни“), тези условия са били налице в шест години в началото на цикъла (от 1998 г. до 2004 г. – като допускаме, че годините, за които нямаме данни съотношението е било под 4.1 пъти) и две години в края на цикъла (2013 г. и 2014 г.), когато жилищата са били „умерено недостъпни“. С други думи от цикъл с обща продължителност от шестнадесет години за домакинствата е било изгодно да купуват жилища в половината от този период (по-конкретно в началото и в края на този период), докато в другата половина от цикъла жилищата са неизгодни за покупка тъй като са били „сериозно недостъпни“ или „крайно недостъпни“, съгласно приетата от нас четиристепенна скала за измерване.

ГРАФИКА 3: СЪОТНОШЕНИЕ НА ЦЕНИТЕ НА ЖИЛИЩАТА СПРЯМО ДОХОДИТЕ НА ДОМАКИНСТВОТА В СТРАНАТА (жилище от 73 кв.м.)

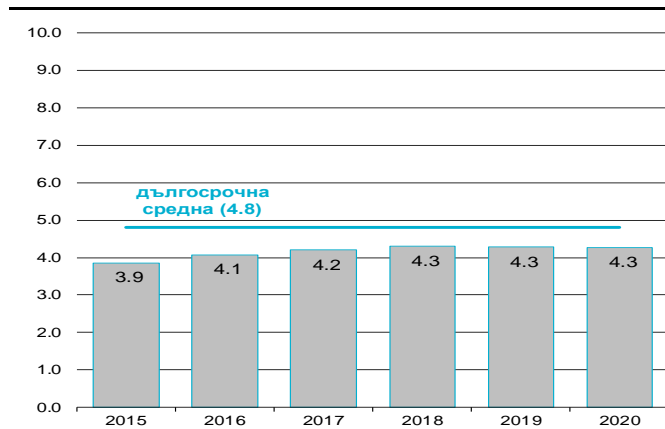


ГРАФИКА 4: ДИНАМИКА НА ЦЕНИТЕ НА ЖИЛИЩАТА И ДОХОДИТЕ НА ДОМАКИНСТВОТА ПРЕЗ ПЕРИОДА 2000 - 2014 Г. (2000 = 0)



Източник: НСИ, УниКредит Булбанк

От 2014 г. в ход е нов цикъл (Графика №5). Той започва там от където свършва предишния цикъл – с „умерено недостъпни цени на жилищата“. В същото време в началото на новия цикъл - 2015 г. и 2016 г. - жилищата са „умерено недостъпни“, докато в началото на предишния цикъл жилищата са „достъпни“. Следват четири години, в които съотношението леко нараства до 4.3 пъти през 2020 г., което съгласно нашата четиристепенна скала съответства на „сериозно недостъпни жилища“, тъй като през тези четири години ръста в цените на жилищата леко изпреварва темповете на растеж на доходите. Към 2020 г. цените на жилищата остават „сериозно недостъпни“, но все още като че ли не изглеждат опасно далече от нивата, които преобладаващото ниво на доходи в страната предполага. Важно е да се отбележи, че съотношението цени спрямо доходи от 4.3 пъти през 2020 г. е по-ниско и от дългосрочната средна (4.8 пъти) изчислена за целия период, за който са налични данни (от 2000 г. до 2020 г.).

ГРАФИКА 5: СЪОТНОШЕНИЕ НА ЦЕНИТЕ НА ЖИЛИЩАТА СПРЯМО ДОХОДИТЕ НА ДОМАКИНСТВОТА В СТРАНАТА (жилище от 73 кв.м.)

ГРАФИКА 6: ДИНАМИКА НА ЦЕНИТЕ НА ЖИЛИЩАТА И ДОХОДИТЕ НА ДОМАКИНСТВОТА ПРЕЗ ПЕРИОДА 2014 - 2020 Г. (2000 = 0)

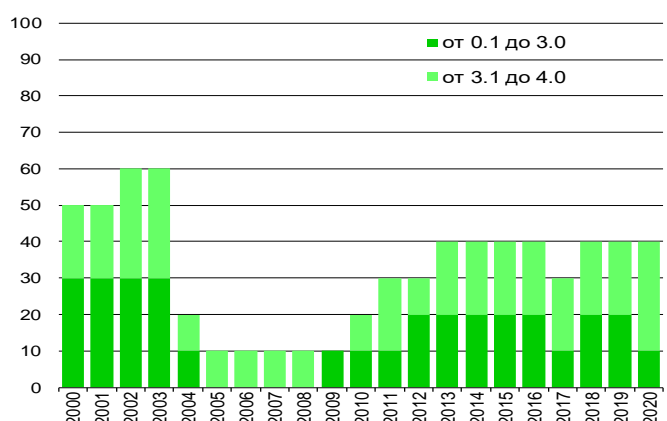

Източник: НСИ, УниКредит Булбанк

Данните по децилни групи позволяват да се визуализира цикъла с цените на жилищата и отделните му четири фази

Данните по децилни групи сочат, че за двадесетте процента домакинства с най-високи доходи (десета и девета децилни групи) „жилищата са достъпни“, тъй като за тези групи съотношението цени спрямо доходи е под 3 пъти (Графика №7) през 2020 г. За домакинствата с доходи от осма и седма децилна група жилищата са „умерено недостъпни“, тъй като тези домакинства трябва да спестяват между 3.1 и 4 пъти годишния си брутен доход, за да си купят жилище. „Сериозно недостъпни“ през 2020 г. са жилищата за домакинствата от шеста децилна група. За петдесетте процента домакинства с най-ниски доходи „жилищата са крайно недостъпни“, като десетте процента с най-ниски доходи трябва да спестяват целия си брутен годишен доход преди данъци в продължение на цели 10.7 години, за да могат да си купят средно по размери жилище от 73 квадратни метра.

ГРАФИКА 7: СЪОТНОШЕНИЕ НА ЦЕНИТЕ НА ЖИЛИЩАТА СПРЯМО ДОХОДИТЕ НА ДОМАКИНСТВОТА В СТРАНАТА ПО ДЕЦИЛНИ ГРУПИ

Година	Общо за страната	Първи децил	Втори децил	Трети децил	Четвърти децил	Пети децил	Шести децил	Седми децил	Осми децил	Девети децил	Десети децил
2000	3.4	8.4	6.0	5.4	4.9	4.4	3.8	3.3	2.9	2.4	1.6
2001	3.4	8.8	6.1	5.6	5.2	4.5	4.0	3.5	3.0	2.4	1.6
2002	2.9	7.9	5.5	5.0	4.4	3.9	3.5	3.0	2.5	2.0	1.3
2003	3.1	8.0	5.8	5.2	4.6	4.0	3.6	3.2	2.6	2.1	1.4
2004	5.4	13.0	9.4	8.7	7.5	6.7	6.0	5.5	4.8	3.9	2.6
2005	6.8	16.3	12.2	10.6	9.6	8.5	7.6	6.5	5.7	5.0	3.4
2006	7.0	16.0	12.6	11.2	9.8	8.5	7.7	6.8	5.9	5.1	3.3
2007	7.5	18.1	13.9	12.3	10.9	9.3	8.3	7.4	6.5	5.6	3.5
2008	8.1	19.8	15.0	13.8	12.2	10.9	9.0	7.7	6.4	5.6	3.8
2009	6.0	14.7	10.7	9.8	8.6	7.6	6.7	5.7	5.0	4.2	2.9
2010	5.4	13.8	9.3	8.7	7.7	7.0	6.0	5.1	4.5	3.9	2.6
2011	4.9	13.7	8.8	8.3	7.3	6.4	5.5	4.8	4.0	3.5	2.3
2012	4.4	12.2	8.3	7.6	6.5	5.8	4.9	4.3	3.6	3.0	2.0
2013	3.9	10.5	7.3	6.8	6.1	5.3	4.6	3.8	3.2	2.7	1.7
2014	3.8	9.4	7.1	6.4	5.3	5.1	4.3	3.8	3.2	2.7	1.9
2015	3.9	9.2	7.1	6.5	5.7	4.9	4.1	3.7	3.3	2.7	2.0
2016	4.1	9.7	7.8	6.5	5.9	5.2	4.5	4.0	3.4	2.9	2.0
2017	4.2	9.9	7.9	7.2	6.1	5.2	4.7	4.1	3.5	3.0	2.1
2018	4.3	10.0	8.7	7.3	6.9	5.4	4.5	3.8	3.3	3.0	2.2
2019	4.3	10.4	8.7	7.9	7.0	5.5	4.5	3.9	3.3	2.9	2.1
2020	4.3	10.7	8.9	8.2	7.3	5.6	4.6	4.0	3.4	3.0	2.1

ГРАФИКА 8: ДЯЛ НА ДОМАКИНСТВОТА СЪС СКАЛА ДОСТЪПНОСТ НА ЖИЛИЩАТА ПОД 4.0 ПЪТИ


Източник: НСИ, УниКредит Булбанк

Данните по децилни групи позволяват да се визуализират циклите с цените на жилищата (Графика №9). Тази визуализация може да се подсили, ако се използват различни цветове за приетата от нас четиристепенна скала за тълкуване на получените съотношения на доходи спрямо цени на жилища. Така четирите отделни фази от цикъла с цените на жилищата може да се наблюдават още по-ясно.

ГРАФИКА 9: СЪОТНОШЕНИЕ НА ЦЕНИТЕ НА ЖИЛИЩАТА СПРЯМО ДОХОДИТЕ НА ДОМАКИНСТВОТА В СТРАНАТА ПО ДЕЦИЛНИ ГРУПИ
(изчислено за среден размер на жилище от 73 кв.м.)

	2000	2001	2002	2003	2004	2005	2006	2007	2008	2009	2010	2011	2012	2013	2014	2015	2016	2017	2018	2019	2020	Долгосрочна средна 2000-20
Общо за страната	3.4	3.4	2.9	3.1	5.4	6.8	7.0	7.5	8.1	6.0	5.4	4.9	4.4	3.9	3.8	3.9	4.1	4.2	4.3	4.3	4.3	4.8
Десети децил	1.6	1.6	1.3	1.4	2.6	3.4	3.3	3.5	3.8	2.9	2.6	2.3	2.0	1.7	1.9	2.0	2.0	2.1	2.2	2.1	2.1	2.3
Девети децил	2.4	2.4	2.0	2.1	3.9	5.0	5.1	5.6	5.6	4.2	3.9	3.5	3.0	2.7	2.7	2.7	2.9	3.0	3.0	2.9	3.0	3.4
Осми децил	2.9	3.0	2.5	2.6	4.8	5.7	5.9	6.5	6.4	5.0	4.5	4.0	3.6	3.2	3.2	3.3	3.4	3.5	3.3	3.3	3.4	4.0
Седми децил	3.3	3.5	3.0	3.2	5.5	6.5	6.8	7.4	7.7	5.7	5.1	4.8	4.3	3.8	3.8	3.7	4.0	4.1	3.8	3.9	4.0	4.7
Шести децил	3.8	4.0	3.5	3.6	6.0	7.6	7.7	8.3	9.0	6.7	6.0	5.5	4.9	4.6	4.3	4.1	4.5	4.6	4.5	4.5	4.6	5.3
Пети децил	4.4	4.5	3.9	4.0	6.7	8.5	8.5	9.3	10.9	7.6	7.0	6.4	5.8	5.3	5.1	4.9	5.2	5.2	5.4	5.5	5.6	6.2
Четвърти децил	4.9	5.2	4.4	4.6	7.5	9.6	9.8	10.9	12.2	8.6	7.7	7.3	6.5	6.1	5.3	5.7	5.9	6.1	6.9	7.0	7.3	7.1
Трети децил	5.4	5.6	5.0	5.2	8.7	10.6	11.2	12.3	13.8	9.8	8.7	8.3	7.6	6.8	6.4	6.5	6.5	7.2	7.3	7.9	8.2	8.1
Втори децил	6.0	6.1	5.5	5.8	9.4	12.2	12.6	13.9	15.0	10.7	9.3	8.8	8.3	7.3	7.1	7.1	7.8	7.9	8.7	8.7	8.9	8.9
Първи децил	8.4	8.8	7.9	8.0	13.0	16.3	16.0	18.1	19.8	14.7	13.8	13.7	12.2	10.5	9.4	9.2	9.7	9.9	10.0	10.4	10.7	11.9

Източник: НСИ, УниКредит Булбанк

Какво сочат международните сравнения

Международните сравнения крият опасности поради съществуващите различия в начина на изчисляване на съотношението цени на жилища спрямо доходи на домакинствата. Ако се вземат предвид вече описаните разлики е възможно да се сравнят стойностите на България с тези изчислени за страните включени в "Demographia International Housing Affordability Survey" (DIHAS)³. В това сравнение са включени 8 страни, предимно такива от англосаксонския свят.

Данните за 2020 г. сочат, че жилищата в България са достъпни толкова колкото и в САЩ (Графика №10). Същите данни сочат, че всичките седем останали страни включени в DIHAS имат жилища по-недостъпни от тези в България, като в най-екстремните случаи - в Австралия, Нова Зеландия и особено в Хонконг, жилищата са далеч по-недостъпни за средните домакинства.

В добре функциониращите пазари, домакинствата със средни доходи трябва да са в състояние да си позволят жилище с медианна цена. Данните обаче сочат, че цените на недвижимостите са се отделили от стойностите, които преобладаващите нива на доходи предполагат. Това означава, че в някои от най-развитите икономики цените на жилищата не са в съответствие с онези стойности, които фундамента на икономиката сочи, тоест преобладаващото ниво на доходи не може да подкрепя тези цени на дълъг план. Прекалено високите нива на съотношението цени на жилища спрямо доходи, сочат за наличието на

³ Demographia International Housing Affordability, 2021 Edition, <http://www.demographia.com/dhi.pdf>

рискове за стабилността на цените на жилищата в редица икономики по света. Дали тези рискове ще се материализират, и ако да кога, е въпрос извън обхвата на този кратък анализ.

ГРАФИКА 10: РЕЗУЛТАТИ ОТ DEMOGRAPHIA INTERNATIONAL HOUSING AFFORDABILITY SURVEY ЗА 2020

	Достъпни (до 3.0)	Умерено достъпни (3.1 - 4.0)	Сериозно недостъпни (4.1 - 5.0)	Крайно недостъпни (над 5.1)	Общо	Медианна за пазара
Австралия	0	0	0	5	5	7.7
Канада	0	1	1	4	6	5.4
Китай (Хонг Конг)	0	0	0	1	1	20.7
Ирландия	0	0	0	1	1	5.4
Нова Зеландия	0	0	0	1	1	10
Сингапур	0	0	1	0	1	4.7
Великобритания	0	3	9	9	21	4.8
САЩ	4	20	17	15	56	4.2
ОБЩО	4	24	28	36	92	4.6

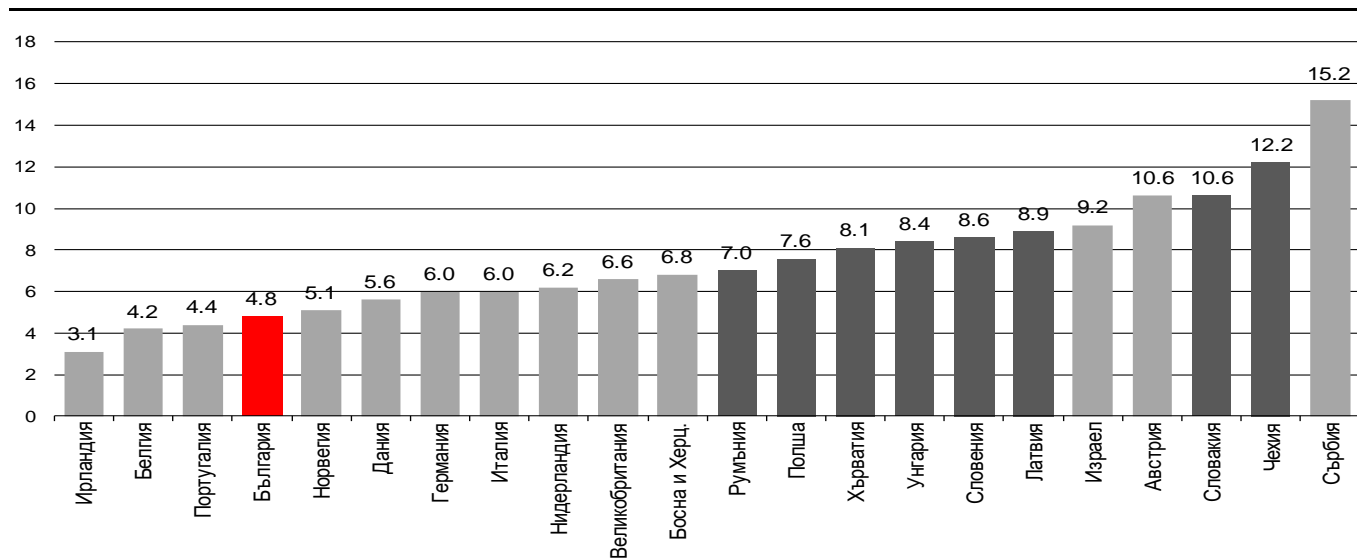
Източник: Demographia International Housing Affordability Survey 2021, УниКредит Булбанк

Deloitte⁴ опитва количествено да измери достъпността на жилищата, като изчислява връзката между доходи и цени на жилищата по различен начин (Графика №11). Авторите на изследването изчисляват броя годишни средни работни заплати нужни за закупуване на 70 квадратни метра жилище. Този индикатор е различен от най-добрия подход - този на медианния доход на домакинства спрямо медианната цена на жилищата прилаган от DIHAS. Все пак, като се има предвид липсата на алтернативи, резултатите от изследването на Deloitte представляват интерес, защото дават възможност да се разшири обхвата на страните, с които България може да се сравни с десет страни от ЦИЕ и Балканския полуостров включени в наблюдението, както и с още близо дузина западноевропейски страни. Данните сочат, че жилищата в България са по-малко недостъпни през 2020 г. от тези в останалите страни включени в изследването. Трябва да се има предвид, че тук прилаганата до сега четиристепенна скала не може да се използва, за да се интерпретират резултатите за полученото съотношение доходи спрямо цени на жилища, защото разликите при конструиране на връзката между цени на жилища и доходи на домакинствата са значителни.

⁴ Deloitte – Property Index, Overview of European Residential Markets, 10th edition, July 2021, <https://www2.deloitte.com/content/dam/Deloitte/ce/Documents/real-estate-pdf/ce-property-index-2021.pdf>

ГРАФИКА 11: БРОЙ СРЕДНИ БРУТНИ ГОДИШНИ ЗАПЛАТИ НЕОБХОДИМИ ЗА ЗАКУПУВАНЕ НА НОВО ЖИЛИЩЕ ПРЕЗ 2020 Г.

(изчислено за среден размер на жилище от 70 кв.м.)



Източник: Deloitte – Property Index, Overview of European Residential Markets (July 2021), УниКредит Булбанк

Данните за петнадесетте най-големи градове са по-нюансирани

В четири от петте най-големи градове (София, Пловдив, Варна и Бургас) жилищата са „крайно недостъпни“ за домакинствата със средни доходи през 2020 г. В тези градове жилищата са достъпни само за десетте процента домакинства с най-високи доходи (Графика №12). В петия най-голям град – Русе жилищата са „сериозно недостъпни“ за домакинствата със средни доходи. Достъпни в Русе са жилищата само за двадесетте процента домакинства с най-високи доходи.

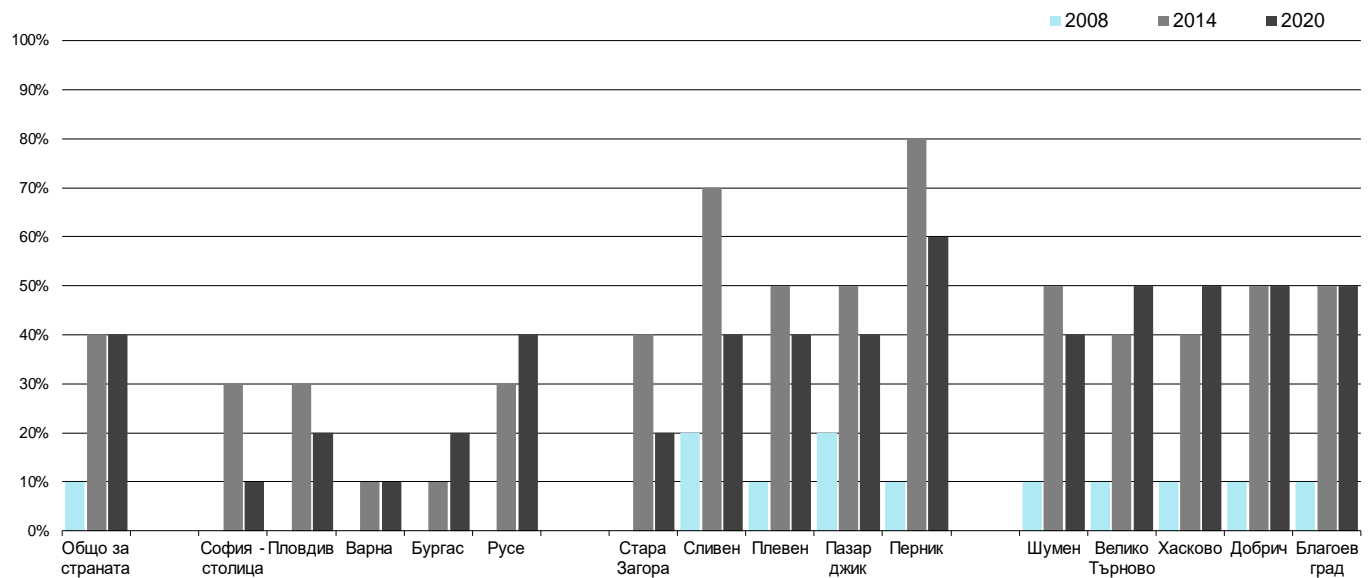
В следващата – втора група от пет най-големи градове (Стара Загора, Сливен, Плевен, Пазарджик и Перник), жилищата са „крайно недостъпни“ само в Стара Загора. „Сериозно недостъпни“ са жилищата в Сливен и Плевен, докато „умерено недостъпни“ са тези в Пазарджик. Достъпни през 2020 г. са жилищата за домакинствата със средни доходи само в град Перник.

В следващата група - трета от пет най-големи градове (Шумен, Велико Търново, Хасково, Добрич и Благоевград), жилищата са „умерено недостъпни“ за домакинствата със средни доходи. В тази група от пет градове достъпни са жилищата за двадесетте процента домакинства с най-високи доходи в Шумен, тридесетте процента домакинства с най-високи доходи във Велико Търново, Хасково и Добрич, както и за четиридесетте процента домакинства с най-високи доходи в Благоевград.

Като правило колкото по-голямо е населеното място, толкова по-недостъпни са жилищата. Доминиращия модел е на значителни и запазващи се различия между големите и малките градове. Така например през 2020 г. разликата в съотношението цени на жилища спрямо доходи на домакинства между най-големия и най-малкия град, включени в нашето наблюдения е 3.3 пъти (6.4 пъти в София и 3.1 пъти в Благоевград). 2020 година е четвъртата поредна година от новия цикъл с цените на жилищата. Следователно тя е

сравнима с 2001 година, която е четвъртата поредна година от предишния цикъл, когато разликата между същите два града е 3.9 пъти (6.4 пъти в София и 2.5 пъти в Благоевград).

ГРАФИКА 12: ПРОЦЕНТ НА ДОМАКИНСТВАТА С НАЙ-ВИСОКИ ДОХОДИ В СТРАНАТА И 15-ТЕ НАЙ-ГОЛЕМИ ГРАДА, КОИТО МОГАТ ДА СИ ПОЗВОЛЯТ СРЕДЕН АПАРТАМЕНТ ПРЕЗ 2008 Г., 2014 Г. И 2020 Г.



Източник: НСИ, Имот.бг, УниКредит Булбанк

Само малка част от жилищата в София са достъпни за средните домакинства

За София сме изчислили индекси за достъпност на жилищата в 98 квартала (локации) за третото тримесечие на 2021 г. (Графика №13). Тъй като липсват данни за средни цени на жилища по локации от официални източници, сме използвали данни на Имот.бг за цени продава. Тъй като цените продава са по-високи от цените, на които се сключват сделки, получените резултати трябва да се интерпретират много внимателно.

ГРАФИКА 13: ИНДЕКСИ ЗА ДОСТЪПНОСТ НА ЖИЛИЩАТА В СОФИЯ (В 98 КВАРТАЛА) ПО ДАННИ НА ИМОТ.БГ ЗА ЦЕНИ ПРОДАВА

	Последни данни (3Q21)	Данни на дъното (3Q13)	Данни в пика (3Q08)	Последни данни (3Q21)	Данни на дъното (3Q13)	Данни в пика (3Q08)		Последни данни (3Q21)	Данни на дъното (3Q13)	Данни в пика (3Q08)		Последни данни (3Q21)	Данни на дъното (3Q13)	Данни в пика (3Q08)		Последни данни (3Q21)	Данни на дъното (3Q13)	Данни в пика (3Q08)		Последни данни (3Q21)	Данни на дъното (3Q13)	Данни в пика (3Q08)	
	Съотношение на цените на жилищата и доходите (евро за кв.м.)			Съотношение на цените на жилищата и доходите (73 м ² апартамент)				Съотношение на цените на жилищата и доходите (евро за кв.м.)				Съотношение на цените на жилищата и доходите (73 м ² апартамент)				Съотношение на цените на жилищата и доходите (евро за кв.м.)				Съотношение на цените на жилищата и доходите (73 м ² апартамент)			
1 Бутунец	378	288	462	1.8	1.7	4.1	34 Толстой	920	606	908	4.4	3.5	8.1	67 Света Троица	1127	727	1045	5.3	4.2	9.3			
2 Кремиковци	500	386	511	2.4	2.2	4.6	35 Горубляне	924	616	899	4.4	3.6	8.0	68 Горна Баня	1130	783	827	5.4	4.5	7.4			
3 Илинци	536	789	623	2.5	4.6	5.6	36 Красна поляна	931	662	964	4.4	3.8	8.6	69 Зона Б-18	1134	806	1136	5.4	4.7	10.1			
4 Враждебна	579	589	742	2.7	3.4	6.6	37 Надежда 2	950	644	884	4.5	3.7	7.9	70 Манастирски пивади	1136	826	1058	5.4	4.8	9.4			
5 Филиповци	703	622	636	3.3	3.6	5.7	38 Надежда 1	955	650	927	4.5	3.8	8.3	71 Лягера	1137	857	1142	5.4	5.0	10.2			
6 Суходол	729	386	682	3.5	2.2	6.1	39 Гевгелийски	959	747	1038	4.5	4.3	9.2	72 Красно сепо	1139	849	1129	5.4	4.9	10.1			
7 Модерно предградие	740	538	745	3.5	3.1	6.6	40 Илinden	962	755	1126	4.6	4.4	10.0	73 Витоша	1139	799	994	5.4	4.6	8.9			
8 Свобода	770	580	898	3.7	3.4	8.0	41 Младост 2	965	832	1021	4.6	4.8	9.1	74 Павлово	1141	780	999	5.4	4.5	8.9			
9 Връбница	814	647	960	3.9	3.8	8.6	42 Дружба 1	965	676	879	4.6	3.9	7.8	75 Хиподрума	1155	912	1226	5.5	5.3	10.9			
10 Люлин 5	818	580	896	3.9	3.4	8.0	43 Оча купел	972	695	862	4.6	4.0	7.7	76 Симеоново	1168	845	1210	5.5	4.9	10.7			
11 Люлин 2	823	605	857	3.9	3.5	7.6	44 Хаджи Димитър	984	673	950	4.7	3.9	8.5	77 Младост 4	1169	800	1047	5.5	4.6	9.3			
12 Обеля	824	556	802	3.9	3.2	7.1	45 Трилълник	984	661	874	4.7	3.8	7.8	78 Драгалевци	1179	886	1140	5.6	5.1	10.2			
13 Люлин 1	824	597	809	3.9	3.5	7.2	46 Сухата река	1001	678	957	4.7	3.9	8.5	79 Дивнабад	1190	890	1136	5.6	5.2	10.1			
14 Люлин 3	826	612	908	3.9	3.6	8.1	47 Западен парк	1002	736	1117	4.7	4.3	9.9	80 Младост 1А	1198	799	1102	5.7	4.6	9.8			
15 Левски В	841	626	881	4.0	3.6	7.8	48 Фандови жилища	1013	654	1001	4.8	3.8	8.9	81 Кръстова вада	1213	892	1093	5.7	5.2	9.7			
16 Княжево	843	694	907	4.0	4.0	8.1	49 Люлин 7	1015	691	976	4.8	4.0	8.7	82 Бояна	1238	871	1139	5.9	5.1	10.2			
17 Обеля 2	856	559	834	4.1	3.2	7.4	50 Машинова долина	1022	656	879	4.8	3.8	7.8	83 Зона Б-5	1252	850	1200	5.9	4.9	10.7			
18 Люлин 8	861	640	914	4.1	3.7	8.1	51 Радуга	1022	819	1139	4.8	4.8	10.2	84 Гоши Делчев	1252	877	1138	5.9	5.1	10.1			
19 Надежда 3	866	623	910	4.1	3.6	8.1	52 Студентски град	1036	786	1008	4.9	4.6	9.0	85 Киноцентр	1277	726	1129	6.0	4.2	10.1			
20 Люлин 10	868	646	933	4.1	3.8	8.3	53 Слатина	1037	736	1041	4.9	4.3	9.3	86 Полигона	1283	882	1055	6.1	5.1	9.4			
21 Орландовци	870	593	834	4.1	3.4	7.4	54 Зона Б-19	1056	805	1139	5.0	4.7	10.1	87 Гео Милев	1284	925	1405	6.1	5.4	12.5			
22 Обеля 1	872	562	823	4.1	3.3	7.3	55 Дървеница	1056	801	947	5.0	4.7	8.4	88 Хладилника	1341	920	1345	6.4	5.3	12.0			
23 Люлин - център	876	681	890	4.2	4.0	7.9	56 Дружба 2	1065	725	935	5.0	4.2	8.3	89 Стрелбище	1410	945	1434	6.7	5.5	12.8			
24 Люлин 9	881	641	940	4.2	3.7	8.4	57 Мусаленица	1066	841	1026	5.1	4.9	9.1	90 Център	1428	1023	1665	6.8	5.9	14.8			
25 Оча купел 2	888	628	831	4.2	3.6	7.4	58 Баншора	1068	763	1036	5.1	4.4	9.2	91 Медицинска академия	1554	1042	1342	7.4	6.1	12.0			
26 Банковски	891	607	1050	4.2	3.5	9.4	59 Белите брзи	1086	913	1208	5.1	5.3	10.8	92 Лозенец	1559	1119	1688	7.4	6.5	15.0			
27 Люлин 6	893	642	888	4.2	3.7	7.9	60 Борово	1089	869	1180	5.2	5.0	10.5	93 Буенера	1610	1249	1128	7.6	7.3	10.1			
28 Надежда 4	897	667	884	4.2	3.9	7.9	61 Младост 3	1096	793	1064	5.2	4.6	9.5	94 Изток	1711	1158	1498	8.1	6.7	13.3			
29 Захарна фабрика	905	620	1016	4.3	3.6	9.0	62 Славия	1101	836	1131	5.2	4.9	10.1	95 Оборище	1736	1072	1601	8.2	6.2	14.3			
30 Левски Г	910	613	818	4.3	3.6	7.3	63 Подуене	1111	794	944	5.3	4.6	8.4	96 Яворов	1760	1214	1693	8.3	7.0	15.1			
31 Левски	911	623	905	4.3	3.6	8.1	64 Сердика	1111	741	1097	5.3	4.3	9.8	97 Изгрев	1771	1264	1402	8.4	7.3	12.5			
32 Оча купел 1	912	663	819	4.3	3.9	7.3	65 Младост 1	1112	819	1056	5.3	4.8	9.4	98 Иван Вазов	2010	1340	1794	9.5	7.8	16.0			
33 Люлин 4	915	643	946	4.3	3.7	8.4	66 Разсадника	1113	746	1085	5.3	4.3	9.7										

Източник: НСИ, Имот.бг, УниКредит Булбанк

Данните сочат, че достъпни са жилищата само в 4% от локациите в София (Графика №14). Умерено недостъпни (със съотношение цени на жилища спрямо доходи на домакинства между 3.1 и 4 пъти) са 12% от локациите. Сериозно недостъпни (със съотношение цени на жилища спрямо доходи на домакинства между 4.1 и 5 пъти) са жилищата в 38% от локациите, докато крайно недостъпни (със съотношение цени на жилища спрямо доходи на домакинства между над 5.1 пъти) са жилищата в оставащите 46% от локациите.

По време на най-високата точка от балона с цените на недвижимостите през третото тримесечие на 2008 г. няма нито една локация със съотношение цени спрямо доходи в интервала до 3 пъти – отговарящ на „достъпни жилища“ и от 3.1 до 4 пъти – отговарящ на „умерено недостъпни жилища“. Локациите със сериозно недостъпни жилища са само 2%, като във всички останали локации – 98% жилищата са крайно недостъпни (Графика №14).

В края на предишния цикъл с цените на жилищата са достигнати най-ниските стойности на показателя цени на жилища спрямо доходи на домакинствата. Така например през третото тримесечие на 2013 г. в 3% от локациите жилищата са „достъпни“, в 40% са „умерено недостъпни“, в 36% са „сериозно недостъпни“, и в оставащите 20% са „крайно недостъпни“.

ГРАФИКА 14: ЖИЛИЩЕН ПАЗАР В СОФИЯ - СЪОТНОШЕНИЕ НА ЦЕНИТЕ НА ЖИЛИЩАТА СПРЯМО ДОХОДИТЕ НА ДОМАКИНСТВОТА
 (среден размер на жилище от 73 кв.м.)

ГРАФИКА 15: ЖИЛИЩЕН ПАЗАР В СОФИЯ

Скала	Брой години, които домакинство трябва да спестява годишния си брутен доход за да закупи жилище с размер от 73 м ²	Брой локации (квартали)			Дял от общо локациите (кварталите)		
		3Q21	3Q13	3Q08	3Q21	3Q13	3Q08
Достъпни	от 0.1 до 1.0						
Достъпни	от 1.1 до 2.0	0	0		1%	1%	
Достъпни	от 2.1 до 3.0	0	0		3%	2%	
Умерено недостъпни	от 3.1 до 4.0	0	42		12%	40%	
Сериозно недостъпни	от 4.1 до 5.0	40	33	0	38%	36%	2%
Крайно недостъпни	от 5.1 до 6.0	28	12	0	32%	13%	2%
Крайно недостъпни	от 6.1 до 7.0	6	0	0	6%	4%	3%
Крайно недостъпни	от 7.1 до 8.0	3	0	22	3%	4%	20%
Крайно недостъпни	от 8.1 до 9.0	0	0	0	4%	0	24%
Крайно недостъпни	от 9.1 до 10.0	0	0	0	1%	0	18%
Крайно недостъпни	от 10.1 до 11.0			17			18%
Крайно недостъпни	от 11.1 до 12.0			0			2%
Крайно недостъпни	от 12.1 до 13.0			0			3%
Крайно недостъпни	от 13.1 до 14.0			0			1%
Крайно недостъпни	от 14.1 до 15.0			3			2%
Крайно недостъпни	от 15.1 до 16.0			2			3%
Крайно недостъпни	от 16.1 до 17.0						
Общо		77	87	44	100%	100%	100%



Източник: НСИ, Имот.бг, УниКредит Булбанк

Резултатите получени с използване на данните от Имот.бг потвърждават, това което вече се очерта от предишните части на нашия анализ – че жилищата в София са много трудно достъпни в момента. Също така, тези данни позволяват да се направи извода, че пазара в София се е характеризирал с ясно изразен „Boom and Bust” модел на еволюция по време на предишния цикъл с цените на жилищата. След началото на новия цикъл - през 2015 г. достъпността на жилищата отново започва да се влошава, тъй като ръста в цените на жилищата изпреварва този на доходите.

Нормално е в голям град като София да има някои много скъпи локации. Ние сме класово общество и сред нас има някои много богати хора, които за качествени жилища са готови да платят няколко пъти повече от това, което е готово да плати домакинство със средни доходи. В същото време има и някои имоти с уникални характеристики и удобства, които им позволяват да достигат цени много по-високи от онова, което данните за средните цени на квадратен метър жилищна площ сочат.

Въпреки това, изглежда в София има някои значително надценени локации, където цените на жилищата са достигнали нива, които са над онези, които преобладаващото ниво на доходите сочи. Това означава, че е налице риск от спад в цените в някои локации. Ако по каквато и да било причина спада в цените на жилищата съвпадне във времето с момента, в които цените на ипотечните кредити започнат да нарастват отново, рисковете за финансовата стабилност ще се увеличат. Важно е да се посочи, че съществуването на риск за спад в цените на жилищата в София не означава автоматично, че този риск ще се материализира. Възможно е цените на жилищата да се стабилизируют на вече достигнатите нива, докато в същото време доходите продължат да нарастват, което, ако продължи достатъчно дълго, би направило жилищата в София отново достъпни.

Пандемията и по-високите цени на строителните материали допълнително ще влошат достъпността на жилищата през 2021 г.

През последните месеци се наблюдава двуцифрен ръст на цените на желязо, цимент и други строителни материали⁵. Очаква се това да окаже допълнителен натиск върху цените на новото строителство, който постепенно да се пренесе и върху цените на вече построените жилища.

Вероятно пандемията ще генерира допълнителен ръст на търсенето, тъй като ще се увеличи търсенето на по-големи жилища поради необходимостта да се работи от къщи. Тези процеси ще протичат по-бавно в България отколкото в други страни, поради по-голямата обща несигурност.

Продължаващия спад в доходността на банковите депозити, които остават доминиращ финансов актив, в който домакинствата спестяват, също ще способстват за увеличаване на търсенето.

Тези три фактора в комбинация, ще способстват за ускоряване на темповете на нарастване на цените на жилищата през 2021 г., на фона на по-скромно протичащо увеличаване на доходите. Това сочи, че през 2021 г. вероятно ще наблюдаваме допълнително влошаване на достъпността на жилищата. Картината на ниво отделни населени места ще продължи да бъде нюансирана, като в София и другите големи градове, където търсенето остава най-високо, негативната тенденция на влошаване на индикаторите за достъпност на жилищата ще бъде най-ясно изразена.

⁵ По твърдения на строителни предприемачи желязото е поскъпнало с 60%, цимента с 30%, топлоизолационните материали с 50% и дървесината 100%. Пак по мнение на строителни предприемачи това е довело до 18% ръст в себестойността на новите жилища. Причините са много и различни. Голяма част от тези материали са с външно зададени цени, които нарастват, включително и поради по-високи транспортни разходи и по-високата цена на енергията. Източник: <https://www.monitor.bg/bg/a/view/novite-jilishta-nagore-s-18-zaradi-skypi-stroitelni-materiali-281463>

ПРИЛОЖЕНИЯ

ГРАФИКА: СЪОТНОШЕНИЕ НА ЦЕНЕТЕ НА ЖИЛИЩАТА СПРЯМО ДОХОДИТЕ НА ДОМАКИНСТВОТА В СОФИЯ - СТОЛИЦА ПО ДЕЦИЛНИ ГРУПИ
(изчислено за среден размер на жилище от 73 кв.м.)

	2000	2001	2002	2003	2004	2005	2006	2007	2008	2009	2010	2011	2012	2013	2014	2015	2016	2017	2018	2019	2020	Долгосрочна средна 2000-20
София - столица	5.8	6.4	6.1	6.9	8.2	9.3	9.1	9.9	10.6	7.2	6.8	5.8	5.0	4.3	4.6	4.8	5.5	6.1	6.3	6.3	6.4	6.7
Десети децил	2.8	3.0	2.7	3.2	4.0	4.7	4.4	4.6	4.9	3.5	3.3	2.7	2.3	1.9	2.2	2.5	2.7	3.0	3.3	3.0	3.2	3.2
Девети децил	4.2	4.5	4.3	4.8	5.9	6.8	6.7	7.4	7.3	5.0	4.9	4.1	3.4	3.0	3.2	3.4	3.9	4.4	4.4	4.3	4.5	4.8
Осми децил	5.0	5.5	5.3	5.9	7.2	7.8	7.7	8.5	8.5	6.0	5.6	4.7	4.1	3.5	3.8	4.1	4.6	5.1	4.8	4.9	5.1	5.6
Седми децил	5.8	6.5	6.4	7.1	8.3	8.9	8.8	9.7	10.1	6.9	6.5	5.7	4.9	4.2	4.5	4.6	5.4	5.9	5.6	5.7	6.0	6.6
Шести децил	6.6	7.4	7.4	8.1	9.1	10.3	10.0	10.9	11.8	8.1	7.5	6.4	5.6	5.0	5.1	5.1	6.0	6.8	6.7	6.5	6.9	7.5
Пети децил	7.7	8.4	8.4	8.9	10.1	11.5	11.2	12.3	14.3	9.2	8.9	7.5	6.6	5.8	6.0	6.1	7.0	7.6	7.9	8.1	8.5	8.7
Четвърти децил	8.5	9.6	9.3	10.2	11.4	13.1	12.8	14.3	16.0	10.4	9.8	8.6	7.4	6.7	6.4	7.0	8.0	8.8	10.2	10.4	10.9	10.0
Трети децил	9.4	10.5	10.5	11.6	13.1	14.5	14.6	16.3	18.1	11.9	11.0	9.8	8.7	7.5	7.6	8.1	8.7	10.5	10.7	11.6	12.3	11.3
Втори децил	10.4	11.3	11.6	13.0	14.2	16.7	16.5	18.3	19.6	13.0	11.8	10.4	9.5	8.1	8.5	8.8	10.5	11.6	12.8	12.8	13.5	12.5
Първи децил	14.5	16.5	16.7	17.9	19.6	22.3	20.9	23.8	25.9	17.8	17.4	16.2	14.0	11.6	11.2	11.4	13.1	14.4	14.7	15.3	16.2	16.7

ГРАФИКА: СЪОТНОШЕНИЕ НА ЦЕНЕТЕ НА ЖИЛИЩАТА СПРЯМО ДОХОДИТЕ НА ДОМАКИНСТВОТА В ПЛОВДИВ ПО ДЕЦИЛНИ ГРУПИ
(изчислено за среден размер на жилище от 73 кв.м.)

	2000	2001	2002	2003	2004	2005	2006	2007	2008	2009	2010	2011	2012	2013	2014	2015	2016	2017	2018	2019	2020	Долгосрочна средна 2000-20
Пловдив	3.8	4.1	3.3	3.3	6.7	8.6	7.6	8.1	9.6	6.7	5.6	5.7	5.3	4.7	4.8	5.2	5.2	4.9	4.8	5.2	5.5	5.7
Десети децил	1.9	2.0	1.5	1.5	3.3	4.4	3.7	3.8	4.5	3.2	2.7	2.7	2.5	2.1	2.3	2.7	2.6	2.4	2.5	2.5	2.7	2.7
Девети децил	2.8	2.9	2.4	2.3	4.9	6.3	5.6	6.0	6.6	4.7	4.0	4.1	3.7	3.3	3.4	3.7	3.7	3.5	3.4	3.6	3.9	4.0
Осми децил	3.3	3.6	2.9	2.8	5.9	7.3	6.5	6.9	7.6	5.6	4.7	4.6	4.4	3.9	4.0	4.4	4.3	4.1	3.7	4.0	4.4	4.7
Седми децил	3.8	4.2	3.5	3.4	6.8	8.2	7.4	7.9	9.1	6.4	5.4	5.6	5.3	4.6	4.7	5.0	5.1	4.7	4.3	4.7	5.1	5.5
Шести децил	4.4	4.8	4.1	3.9	7.5	9.6	8.4	8.9	10.7	7.6	6.2	6.4	6.0	5.5	5.4	5.5	5.7	5.4	5.1	5.4	5.9	6.3
Пети децил	5.1	5.4	4.6	4.3	8.3	10.7	9.4	10.0	12.9	8.5	7.3	7.4	7.1	6.3	6.4	6.7	6.6	6.1	6.0	6.7	7.3	7.3
Четвърти децил	5.7	6.2	5.1	4.9	9.4	12.1	10.8	11.7	14.5	9.7	8.1	8.6	7.9	7.3	6.7	7.7	7.6	7.1	7.8	8.6	9.3	8.4
Трети децил	6.2	6.8	5.8	5.6	10.7	13.5	12.3	13.2	16.3	11.0	9.1	9.7	9.3	8.2	8.0	8.9	8.3	8.4	8.2	9.7	10.5	9.5
Втори децил	6.9	7.3	6.4	6.3	11.7	15.5	13.8	14.9	17.7	12.1	9.7	10.3	10.1	8.8	9.0	9.6	9.9	9.3	9.8	10.6	11.5	10.5
Първи децил	9.6	10.7	9.2	8.6	16.1	20.7	17.5	19.4	23.4	16.5	14.4	16.0	15.0	12.6	11.9	12.5	12.5	11.5	11.2	12.7	13.8	14.1

ГРАФИКА: СЪОТНОШЕНИЕ НА ЦЕНЕТЕ НА ЖИЛИЩАТА СПРЯМО ДОХОДИТЕ НА ДОМАКИНСТВОТА В ВАРНА ПО ДЕЦИЛНИ ГРУПИ
(изчислено за среден размер на жилище от 73 кв.м.)

	2000	2001	2002	2003	2004	2005	2006	2007	2008	2009	2010	2011	2012	2013	2014	2015	2016	2017	2018	2019	2020	Долгосрочна средна 2000-20
Варна	4.7	5.0	4.0	4.6	8.7	10.5	9.6	11.0	10.4	8.8	8.0	7.4	7.2	6.2	6.1	5.7	6.3	7.2	7.4	7.4	6.8	7.3
Десети децил	2.3	2.4	1.8	2.1	4.3	5.3	4.6	5.2	4.8	4.2	3.9	3.5	3.3	2.7	3.0	2.9	3.2	3.5	3.8	3.6	3.4	3.5
Девети децил	3.4	3.6	2.8	3.2	6.3	7.6	7.1	8.2	7.2	6.1	5.7	5.2	4.9	4.4	4.4	4.0	4.5	5.2	5.1	5.0	4.8	5.2
Осми децил	4.1	4.3	3.4	3.9	7.7	8.8	8.2	9.5	8.3	7.3	6.6	6.0	5.9	5.1	5.1	4.8	5.3	5.9	5.6	5.7	5.4	6.0
Седми децил	4.7	5.1	4.2	4.7	8.9	10.0	9.3	10.9	9.9	8.4	7.6	7.2	7.0	6.2	6.0	5.4	6.2	6.9	6.5	6.7	6.4	7.1
Шести децил	5.4	5.8	4.8	5.4	9.8	11.6	10.6	12.1	11.6	9.9	8.8	8.2	8.0	7.3	6.9	6.0	7.0	7.9	7.8	7.7	7.3	8.1
Пети децил	6.2	6.6	5.5	6.0	10.8	13.0	11.8	13.7	14.1	11.2	10.4	9.6	9.5	8.4	8.1	7.2	8.0	8.9	9.2	9.4	9.0	9.4
Четвърти децил	7.0	7.5	6.1	6.8	12.2	14.7	13.5	16.0	15.8	12.7	11.5	11.0	10.6	9.7	8.6	8.3	9.3	10.3	11.9	12.1	11.6	10.8
Трети децил	7.7	8.3	6.9	7.8	14.0	16.3	15.4	18.1	17.8	14.4	12.9	12.4	12.5	10.9	10.2	9.6	10.1	12.3	12.5	13.6	13.1	12.2
Втори децил	8.5	8.9	7.6	8.7	15.2	18.7	17.4	20.4	19.3	15.8	13.8	13.2	13.6	11.7	11.4	10.4	12.1	13.5	14.9	14.9	14.3	13.5
Първи децил	11.8	12.9	11.0	12.0	20.9	25.0	22.0	26.5	25.5	21.6	20.4	20.6	20.0	16.8	15.1	13.5	15.2	16.8	17.0	17.9	17.2	18.1

Източник: НСИ, УниКредит Булбанк

ГРАФИКА: СЪОТНОШЕНИЕ НА ЦЕНЕТЕ НА ЖИЛИЩАТА СПРЯМО ДОХОДИТЕ НА ДОМАКИНСТВОТА В БУРГАС ПО ДЕЦИЛНИ ГРУПИ
(изчислено за среден размер на жилище от 73 кв.м.)

	2000	2001	2002	2003	2004	2005	2006	2007	2008	2009	2010	2011	2012	2013	2014	2015	2016	2017	2018	2019	2020	Долгосрочна средна 2000-20
Бургас	4.8	4.5	3.8	3.7	6.9	9.4	8.1	9.1	9.8	8.1	7.2	7.0	6.4	5.6	5.7	6.1	6.0	6.1	6.2	5.6	5.2	6.5
Десети децил	2.4	2.1	1.7	1.7	3.4	4.8	3.9	4.3	4.6	3.9	3.5	3.3	3.0	2.5	2.8	3.1	3.0	3.0	3.2	2.7	2.6	3.1
Девети децил	3.5	3.2	2.7	2.6	5.1	6.9	5.9	6.8	6.8	5.6	5.2	4.9	4.4	4.0	4.1	4.3	4.2	4.4	4.3	3.8	3.6	4.6
Осми децил	4.2	3.9	3.3	3.2	6.1	7.9	6.9	7.9	7.8	6.7	6.0	5.7	5.3	4.7	4.7	5.2	5.0	5.0	4.7	4.3	4.1	5.4
Седми децил	4.8	4.6	4.0	3.8	7.1	9.0	7.9	9.0	9.4	7.7	6.9	6.9	6.3	5.6	5.6	5.9	5.9	5.9	5.5	5.0	4.9	6.3
Шести децил	5.5	5.2	4.7	4.4	7.8	10.5	8.9	10.1	11.0	9.1	8.0	7.8	7.2	6.6	6.5	6.4	6.6	6.7	6.5	5.8	5.6	7.2
Пети децил	6.4	5.9	5.3	4.9	8.6	11.7	9.9	11.3	13.3	10.2	9.4	9.1	8.5	7.7	7.6	7.8	7.6	7.6	7.7	7.1	6.9	8.3
Четвърти децил	7.1	6.7	5.9	5.6	9.7	13.2	11.4	13.2	14.9	11.7	10.4	10.4	9.6	8.9	8.0	9.0	8.8	8.8	9.9	9.2	8.8	9.6
Трети децил	7.8	7.4	6.6	6.4	11.1	14.7	13.0	15.0	16.8	13.3	11.7	11.8	11.2	9.9	9.6	10.3	9.5	10.5	10.4	10.3	9.9	10.8
Втори децил	8.7	7.9	7.3	7.1	12.1	16.9	14.6	16.9	18.2	14.5	12.4	12.5	12.2	10.7	10.6	11.2	11.4	11.5	12.4	11.3	10.9	12.0
Първи децил	12.0	11.5	10.5	9.8	16.6	22.5	18.5	21.9	24.1	19.8	18.4	19.5	18.0	15.3	14.1	14.6	14.3	14.3	14.3	13.6	13.0	16.0

ГРАФИКА: СЪОТНОШЕНИЕ НА ЦЕНЕТЕ НА ЖИЛИЩАТА СПРЯМО ДОХОДИТЕ НА ДОМАКИНСТВОТА В РУСЕ ПО ДЕЦИЛНИ ГРУПИ
(изчислено за среден размер на жилище от 73 кв.м.)

	2000	2001	2002	2003	2004	2005	2006	2007	2008	2009	2010	2011	2012	2013	2014	2015	2016	2017	2018	2019	2020	Долгосрочна средна 2000-20
Русе	3.6	3.4	2.8	2.8	5.2	6.2	7.1	7.7	10.3	6.1	5.3	4.6	4.7	4.5	4.2	3.7	3.9	4.7	4.8	4.3	4.3	5.0
Десети децил	1.7	1.6	1.3	1.3	2.6	3.1	3.4	3.6	4.8	2.9	2.6	2.2	2.1	2.0	2.1	1.9	2.0	2.3	2.5	2.1	2.1	2.4
Девети децил	2.5	2.4	2.0	1.9	3.8	4.5	5.3	5.8	7.1	4.3	3.8	3.3	3.2	3.2	3.0	2.6	2.8	3.4	3.3	2.9	3.0	3.5
Осми децил	3.1	2.9	2.4	2.4	4.6	5.2	6.1	6.6	8.2	5.1	4.4	3.7	3.8	3.7	3.5	3.1	3.3	3.9	3.6	3.3	3.4	4.1
Седми децил	3.5	3.4	3.0	2.9	5.3	5.9	7.0	7.6	9.8	5.9	5.1	4.5	4.6	4.5	4.2	3.5	3.8	4.5	4.2	3.9	4.0	4.8
Шести децил	4.1	3.9	3.4	3.3	5.8	6.9	7.9	8.5	11.5	6.9	5.9	5.1	5.2	5.3	4.8	3.9	4.3	5.1	5.0	4.5	4.6	5.5
Пети децил	4.7	4.4	3.9	3.6	6.5	7.7	8.8	9.6	13.9	7.8	7.0	6.0	6.2	6.1	5.6	4.7	5.0	5.8	5.9	5.5	5.6	6.4
Четвърти децил	5.2	5.0	4.3	4.1	7.3	8.7	10.1	11.2	15.6	8.8	7.7	6.9	6.9	7.1	5.9	5.4	5.7	6.7	7.7	7.1	7.2	7.4
Трети децил	5.8	5.5	4.9	4.7	8.4	9.7	11.5	12.7	17.6	10.1	8.6	7.8	8.1	7.9	7.1	6.2	6.2	8.0	8.0	8.0	8.1	8.3
Втори децил	6.4	6.0	5.4	5.3	9.1	11.1	13.0	14.3	19.1	11.0	9.2	8.3	8.8	8.5	7.9	6.7	7.5	8.8	9.6	8.8	8.9	9.2
Първи децил	8.9	8.7	7.7	7.3	12.5	14.8	16.4	18.6	25.2	15.0	13.7	12.9	13.0	12.2	10.4	8.8	9.4	11.0	11.0	10.5	10.7	12.3

ГРАФИКА: СЪОТНОШЕНИЕ НА ЦЕНЕТЕ НА ЖИЛИЩАТА СПРЯМО ДОХОДИТЕ НА ДОМАКИНСТВОТА В СТАРА ЗАГОРА ПО ДЕЦИЛНИ ГРУПИ
(изчислено за среден размер на жилище от 73 кв.м.)

	2000	2001	2002	2003	2004	2005	2006	2007	2008	2009	2010	2011	2012	2013	2014	2015	2016	2017	2018	2019	2020	Долгосрочна средна 2000-20
Стара Загора	2.8	3.6	2.6	2.7	6.8	7.1	8.5	8.2	8.9	5.4	4.5	4.2	4.1	3.7	4.0	4.2	4.4	4.6	4.8	5.1	5.2	5.0
Десети децил	1.3	1.7	1.2	1.2	3.3	3.6	4.1	3.8	4.1	2.6	2.2	2.0	1.9	1.6	1.9	2.1	2.2	2.3	2.5	2.5	2.6	2.4
Девети децил	2.0	2.6	1.9	1.9	4.9	5.2	6.3	6.1	6.1	3.8	3.2	2.9	2.8	2.6	2.8	2.9	3.1	3.3	3.4	3.5	3.7	3.6
Осми децил	2.4	3.1	2.3	2.3	6.0	5.9	7.2	7.0	7.1	4.5	3.7	3.4	3.3	3.0	3.3	3.5	3.7	3.8	3.7	3.9	4.2	4.2
Седми децил	2.7	3.7	2.8	2.7	6.9	6.7	8.3	8.1	8.5	5.2	4.3	4.1	4.0	3.7	3.9	4.0	4.3	4.4	4.3	4.6	4.9	4.9
Шести децил	3.1	4.1	3.2	3.2	7.6	7.8	9.4	9.0	9.9	6.1	4.9	4.6	4.6	4.3	4.5	4.4	4.8	5.1	5.1	5.3	5.6	5.6
Пети децил	3.6	4.7	3.6	3.5	8.4	8.8	10.4	10.1	12.0	6.9	5.8	5.4	5.4	5.0	5.3	5.3	5.6	5.7	6.0	6.5	6.9	6.4
Четвърти децил	4.0	5.4	4.0	4.0	9.4	9.9	12.0	11.8	13.5	7.8	6.4	6.2	6.1	5.8	5.6	6.1	6.5	6.6	7.8	8.4	8.9	7.4
Трети децил	4.5	5.9	4.5	4.5	10.8	11.0	13.7	13.4	15.2	8.9	7.2	7.0	7.1	6.5	6.7	7.0	7.0	7.9	8.2	9.4	10.0	8.4
Втори децил	4.9	6.4	5.0	5.1	11.8	12.7	15.4	15.1	16.5	9.8	7.7	7.5	7.7	7.0	7.4	7.6	8.4	8.7	9.8	10.4	11.0	9.3
Първи децил	6.9	9.3	7.2	7.0	16.2	16.9	19.5	19.6	21.8	13.3	11.4	11.6	11.4	10.0	9.9	9.9	10.6	10.8	11.2	12.4	13.2	12.4

Източник: НСИ, УниКредит Булбанк

ГРАФИКА: СЪОТНОШЕНИЕ НА ЦЕНЕТЕ НА ЖИЛИЩАТА СПРЯМО ДОХОДИТЕ НА ДОМАКИНСТВОТА В СЛИВЕН ПО ДЕЦИЛНИ ГРУПИ
(изчислено за среден размер на жилище от 73 кв.м.)

	2000	2001	2002	2003	2004	2005	2006	2007	2008	2009	2010	2011	2012	2013	2014	2015	2016	2017	2018	2019	2020	Долгосрочна средна 2000-20
Сливен	2.9	2.7	2.3	2.1	4.7	6.0	5.4	5.7	5.9	5.2	3.9	4.1	3.9	3.7	2.8	2.8	3.1	3.2	3.3	3.3	4.2	3.9
Десети децил	1.4	1.3	1.0	1.0	2.3	3.1	2.6	2.7	2.7	2.5	1.9	2.0	1.8	1.7	1.4	1.5	1.5	1.6	1.7	1.6	2.1	1.9
Девети децил	2.1	1.9	1.7	1.5	3.4	4.4	4.0	4.2	4.0	3.6	2.8	2.9	2.7	2.7	2.0	2.0	2.2	2.3	2.3	2.2	2.9	2.7
Осми децил	2.5	2.4	2.0	1.8	4.1	5.1	4.6	4.9	4.7	4.3	3.2	3.3	3.2	3.1	2.4	2.4	2.5	2.7	2.5	2.5	3.3	3.2
Седми децил	2.8	2.8	2.4	2.1	4.7	5.8	5.2	5.6	5.6	4.9	3.7	4.0	3.8	3.7	2.8	2.7	3.0	3.1	2.9	3.0	3.9	3.7
Шести децил	3.3	3.1	2.8	2.5	5.2	6.7	5.9	6.2	6.5	5.8	4.3	4.6	4.4	4.4	3.2	3.0	3.4	3.5	3.5	3.4	4.5	4.3
Пети децил	3.8	3.6	3.2	2.7	5.8	7.5	6.6	7.0	7.9	6.5	5.1	5.3	5.2	5.1	3.8	3.6	3.9	4.0	4.1	4.2	5.5	5.0
Четвърти децил	4.2	4.1	3.6	3.1	6.5	8.5	7.6	8.2	8.9	7.4	5.6	6.1	5.8	5.9	4.0	4.2	4.5	4.6	5.3	5.4	7.1	5.7
Трети децил	4.6	4.5	4.0	3.5	7.4	9.4	8.7	9.3	10.0	8.4	6.3	6.9	6.8	6.6	4.7	4.8	4.9	5.5	5.5	6.1	8.0	6.5
Втори децил	5.1	4.8	4.4	4.0	8.1	10.8	9.8	10.5	10.8	9.2	6.7	7.4	7.4	7.1	5.3	5.2	5.8	6.1	6.6	6.7	8.7	7.2
Първи децил	7.1	7.0	6.4	5.4	11.2	14.5	12.4	13.6	14.3	12.6	9.9	11.5	10.9	10.2	7.0	6.7	7.3	7.5	7.6	8.0	10.5	9.6

ГРАФИКА: СЪОТНОШЕНИЕ НА ЦЕНЕТЕ НА ЖИЛИЩАТА СПРЯМО ДОХОДИТЕ НА ДОМАКИНСТВОТА В ПЛЕВЕН ПО ДЕЦИЛНИ ГРУПИ
(изчислено за среден размер на жилище от 73 кв.м.)

	2000	2001	2002	2003	2004	2005	2006	2007	2008	2009	2010	2011	2012	2013	2014	2015	2016	2017	2018	2019	2020	Долгосрочна средна 2000-20
Плевен	2.8	3.1	2.4	2.4	5.0	7.5	6.0	7.1	7.6	5.1	4.4	4.6	3.7	3.4	3.5	3.1	3.5	3.5	3.9	4.1	4.1	4.3
Десети децил	1.4	1.5	1.1	1.1	2.5	3.8	2.9	3.3	3.5	2.5	2.1	2.2	1.7	1.5	1.7	1.6	1.7	1.7	2.0	2.0	2.0	2.1
Девети децил	2.0	2.2	1.7	1.7	3.7	5.5	4.4	5.3	5.3	3.6	3.1	3.2	2.5	2.4	2.5	2.2	2.4	2.5	2.7	2.8	2.8	3.1
Осми децил	2.4	2.7	2.1	2.0	4.5	6.3	5.1	6.1	6.1	4.2	3.6	3.7	3.0	2.8	2.9	2.6	2.9	2.9	3.0	3.1	3.2	3.6
Седми децил	2.8	3.2	2.6	2.5	5.2	7.1	5.8	6.9	7.3	4.9	4.2	4.5	3.6	3.3	3.4	3.0	3.4	3.4	3.5	3.7	3.8	4.2
Шести децил	3.2	3.6	3.0	2.8	5.7	8.3	6.6	7.8	8.5	5.8	4.8	5.1	4.1	3.9	3.9	3.3	3.8	3.8	4.1	4.2	4.4	4.8
Пети децил	3.7	4.1	3.4	3.1	6.3	9.3	7.3	8.7	10.3	6.5	5.7	5.9	4.9	4.5	4.6	4.0	4.4	4.3	4.8	5.2	5.4	5.5
Четвърти децил	4.1	4.7	3.7	3.6	7.0	10.5	8.4	10.2	11.5	7.4	6.3	6.8	5.4	5.3	4.8	4.5	5.0	5.0	6.3	6.7	6.9	6.4
Трети децил	4.5	5.1	4.2	4.0	8.1	11.7	9.6	11.6	13.0	8.4	7.1	7.7	6.4	5.9	5.8	5.2	5.5	6.0	6.6	7.5	7.7	7.2
Втори децил	5.0	5.5	4.7	4.5	8.8	13.4	10.8	13.1	14.1	9.2	7.5	8.2	6.9	6.3	6.4	5.7	6.6	6.6	7.8	8.3	8.5	8.0
Първи децил	6.9	8.1	6.7	6.2	12.1	17.9	13.7	17.0	18.6	12.5	11.2	12.7	10.2	9.1	8.5	7.4	8.2	8.2	9.0	9.9	10.2	10.7

ГРАФИКА: СЪОТНОШЕНИЕ НА ЦЕНЕТЕ НА ЖИЛИЩАТА СПРЯМО ДОХОДИТЕ НА ДОМАКИНСТВОТА В ПАЗАРДЖИК ПО ДЕЦИЛНИ ГРУПИ
(изчислено за среден размер на жилище от 73 кв.м.)

	2000	2001	2002	2003	2004	2005	2006	2007	2008	2009	2010	2011	2012	2013	2014	2015	2016	2017	2018	2019	2020	Долгосрочна средна 2000-20
Пазарджик	2.5	2.5	1.8	1.8	3.1	4.3	5.3	5.0	5.7	4.0	4.6	4.8	4.0	3.5	3.5	3.5	3.3	3.8	4.3	3.9	4.0	3.8
Десети децил	1.2	1.2	0.8	0.8	1.5	2.2	2.6	2.3	2.6	1.9	2.2	2.3	1.8	1.5	1.7	1.8	1.6	1.9	2.2	1.9	2.0	1.8
Девети децил	1.8	1.8	1.3	1.2	2.2	3.1	3.9	3.7	3.9	2.8	3.3	3.4	2.8	2.4	2.5	2.4	2.3	2.7	3.0	2.6	2.8	2.7
Осми децил	2.1	2.2	1.5	1.5	2.7	3.6	4.5	4.3	4.5	3.3	3.8	3.9	3.3	2.9	2.9	2.9	2.7	3.1	3.3	3.0	3.2	3.1
Седми децил	2.4	2.6	1.9	1.8	3.2	4.1	5.2	4.9	5.4	3.8	4.4	4.7	3.9	3.4	3.4	3.3	3.2	3.7	3.8	3.5	3.7	3.6
Шести децил	2.8	2.9	2.1	2.1	3.5	4.8	5.8	5.5	6.4	4.5	5.1	5.3	4.5	4.1	3.9	3.7	3.6	4.2	4.5	4.0	4.3	4.2
Пети децил	3.2	3.3	2.4	2.3	3.8	5.3	6.5	6.2	7.7	5.0	6.0	6.2	5.3	4.7	4.6	4.4	4.2	4.7	5.4	4.9	5.2	4.8
Четвърти децил	3.6	3.8	2.7	2.6	4.3	6.0	7.5	7.2	8.6	5.7	6.6	7.2	6.0	5.4	4.8	5.1	4.8	5.5	6.9	6.3	6.7	5.6
Трети децил	4.0	4.1	3.1	3.0	4.9	6.7	8.5	8.2	9.7	6.5	7.4	8.1	7.0	6.1	5.8	5.8	5.2	6.5	7.3	7.1	7.6	6.3
Втори децил	4.4	4.4	3.4	3.4	5.4	7.7	9.6	9.2	10.5	7.1	7.9	8.6	7.6	6.5	6.4	6.3	6.3	7.2	8.7	7.8	8.3	7.0
Първи децил	6.1	6.4	4.9	4.6	7.4	10.3	12.2	12.0	13.9	9.7	11.8	13.4	11.2	9.4	8.5	8.3	7.8	8.9	9.9	9.4	10.0	9.3

Източник: НСИ, УниКредит Булбанк

ГРАФИКА: СЪОТНОШЕНИЕ НА ЦЕНЕТЕ НА ЖИЛИЩАТА СПРЯМО ДОХОДИТЕ НА ДОМАКИНСТВОТА В ПЕРНИК ПО ДЕЦИЛНИ ГРУПИ
(изчислено за среден размер на жилище от 73 кв.м.)

	2000	2001	2002	2003	2004	2005	2006	2007	2008	2009	2010	2011	2012	2013	2014	2015	2016	2017	2018	2019	2020	Долгосрочна средна 2000-20
Перник	2.4	2.0	1.7	2.0	4.2	5.0	5.5	6.2	6.8	4.9	4.1	3.2	2.9	2.3	2.3	2.5	2.7	2.7	2.9	2.6	3.0	3.4
Десети децил	1.2	1.0	0.8	0.9	2.1	2.5	2.6	2.9	3.1	2.3	2.0	1.5	1.3	1.0	1.1	1.3	1.3	1.3	1.5	1.3	1.5	1.6
Девети децил	1.7	1.4	1.2	1.4	3.1	3.6	4.0	4.6	4.7	3.4	3.0	2.2	2.0	1.6	1.6	1.8	1.9	1.9	2.0	1.8	2.1	2.4
Осми децил	2.1	1.7	1.5	1.7	3.7	4.2	4.7	5.3	5.4	4.0	3.4	2.6	2.3	1.9	1.9	2.1	2.2	2.2	2.2	2.0	2.4	2.8
Седми децил	2.4	2.1	1.8	2.0	4.3	4.7	5.3	6.1	6.4	4.6	3.9	3.1	2.8	2.3	2.2	2.4	2.6	2.6	2.5	2.3	2.8	3.3
Шести децил	2.7	2.3	2.1	2.4	4.7	5.5	6.0	6.8	7.5	5.5	4.6	3.5	3.2	2.7	2.6	2.6	3.0	2.9	3.0	2.7	3.2	3.8
Пети децил	3.2	2.6	2.4	2.6	5.2	6.1	6.7	7.7	9.1	6.2	5.4	4.1	3.8	3.1	3.0	3.2	3.4	3.3	3.6	3.3	3.9	4.4
Четвърти децил	3.5	3.0	2.6	3.0	5.9	6.9	7.7	8.9	10.2	7.0	5.9	4.7	4.2	3.6	3.2	3.7	4.0	3.9	4.6	4.3	5.0	5.0
Трети децил	3.9	3.3	3.0	3.4	6.7	7.7	8.8	10.1	11.5	8.0	6.6	5.4	5.0	4.1	3.8	4.2	4.3	4.6	4.9	4.8	5.7	5.7
Втори децил	4.3	3.6	3.3	3.8	7.3	8.9	9.9	11.4	12.5	8.7	7.1	5.7	5.4	4.4	4.2	4.6	5.2	5.0	5.8	5.2	6.2	6.3
Първи децил	6.0	5.2	4.7	5.2	10.1	11.9	12.6	14.9	16.5	11.9	10.5	8.9	8.0	6.3	5.6	6.0	6.5	6.3	6.6	6.3	7.5	8.4

ГРАФИКА: СЪОТНОШЕНИЕ НА ЦЕНЕТЕ НА ЖИЛИЩАТА СПРЯМО ДОХОДИТЕ НА ДОМАКИНСТВОТА В ШУМЕН ПО ДЕЦИЛНИ ГРУПИ
(изчислено за среден размер на жилище от 73 кв.м.)

	2000	2001	2002	2003	2004	2005	2006	2007	2008	2009	2010	2011	2012	2013	2014	2015	2016	2017	2018	2019	2020	Долгосрочна средна 2000-20
Шумен	2.3	2.0	1.5	1.7	3.4	5.6	5.7	5.6	5.9	5.9	4.8	3.8	3.7	3.4	3.3	3.0	3.4	4.1	4.0	3.9	3.8	3.9
Десети децил	1.1	1.0	0.7	0.8	1.7	2.8	2.7	2.6	2.8	2.8	2.4	1.8	1.7	1.5	1.6	1.5	1.7	2.0	2.1	1.9	1.9	1.9
Девети децил	1.6	1.5	1.1	1.2	2.5	4.1	4.2	4.2	4.1	4.1	3.5	2.7	2.5	2.4	2.3	2.1	2.4	2.9	2.8	2.7	2.7	2.7
Осми децил	2.0	1.8	1.3	1.4	3.0	4.7	4.9	4.8	4.7	4.8	4.0	3.1	3.0	2.8	2.7	2.5	2.9	3.4	3.1	3.0	3.1	3.2
Седми децил	2.3	2.1	1.6	1.7	3.5	5.3	5.6	5.5	5.7	5.6	4.6	3.7	3.6	3.4	3.2	2.9	3.4	3.9	3.6	3.5	3.6	3.7
Шести децил	2.6	2.4	1.8	2.0	3.8	6.2	6.3	6.2	6.6	6.6	5.4	4.2	4.1	4.0	3.7	3.2	3.8	4.5	4.2	4.1	4.1	4.3
Пети децил	3.0	2.7	2.1	2.2	4.2	6.9	7.0	7.0	8.0	7.4	6.3	5.0	4.9	4.6	4.3	3.8	4.4	5.1	5.0	5.0	5.1	5.0
Четвърти децил	3.3	3.1	2.3	2.5	4.8	7.8	8.1	8.1	9.0	8.5	7.0	5.7	5.5	5.4	4.6	4.4	5.0	5.9	6.5	6.4	6.5	5.7
Трети децил	3.7	3.4	2.6	2.8	5.4	8.7	9.2	9.2	10.1	9.6	7.8	6.4	6.4	6.0	5.5	5.1	5.5	7.0	6.8	7.2	7.3	6.5
Втори децил	4.1	3.6	2.9	3.1	5.9	10.0	10.4	10.4	11.0	10.5	8.4	6.8	7.0	6.5	6.1	5.5	6.6	7.7	8.1	7.9	8.0	7.2
Първи децил	5.7	5.3	4.2	4.3	8.2	13.3	13.1	13.5	14.5	14.4	12.4	10.6	10.3	9.3	8.1	7.1	8.2	9.6	9.3	9.5	9.7	9.5

ГРАФИКА: СЪОТНОШЕНИЕ НА ЦЕНЕТЕ НА ЖИЛИЩАТА СПРЯМО ДОХОДИТЕ НА ДОМАКИНСТВОТА ВЪВ ВЕЛИКО ТЪРНОВО ПО ДЕЦИЛНИ ГРУПИ
(изчислено за среден размер на жилище от 73 кв.м.)

	2000	2001	2002	2003	2004	2005	2006	2007	2008	2009	2010	2011	2012	2013	2014	2015	2016	2017	2018	2019	2020	Долгосрочна средна 2000-20
Велико Търново	4.4	4.3	2.8	2.9	4.9	7.0	7.5	8.6	8.4	5.3	5.0	4.4	3.9	3.6	3.6	3.4	3.4	3.1	3.5	3.3	3.5	4.6
Десети децил	2.1	2.0	1.2	1.3	2.4	3.5	3.6	4.0	3.9	2.5	2.4	2.1	1.8	1.6	1.8	1.7	1.7	1.5	1.8	1.6	1.8	2.2
Девети децил	3.1	3.0	2.0	2.0	3.6	5.1	5.6	6.4	5.8	3.7	3.6	3.1	2.7	2.6	2.6	2.4	2.4	2.2	2.4	2.2	2.5	3.3
Осми децил	3.8	3.7	2.4	2.4	4.4	5.9	6.4	7.4	6.7	4.4	4.1	3.5	3.2	3.0	3.0	2.9	2.8	2.6	2.7	2.5	2.8	3.8
Седми децил	4.3	4.4	2.9	2.9	5.0	6.6	7.3	8.4	7.9	5.0	4.8	4.3	3.8	3.6	3.5	3.3	3.4	3.0	3.1	3.0	3.3	4.5
Шести децил	5.0	4.9	3.4	3.4	5.5	7.7	8.3	9.4	9.3	5.9	5.5	4.8	4.4	4.3	4.1	3.6	3.8	3.4	3.7	3.4	3.8	5.1
Пети децил	5.8	5.6	3.8	3.7	6.1	8.6	9.3	10.6	11.2	6.7	6.5	5.7	5.2	4.9	4.8	4.3	4.3	3.9	4.4	4.2	4.6	5.9
Четвърти децил	6.4	6.4	4.3	4.2	6.9	9.8	10.6	12.4	12.6	7.6	7.1	6.5	5.8	5.7	5.0	5.0	5.0	4.5	5.6	5.4	6.0	6.8
Трети децил	7.1	7.0	4.8	4.8	7.9	10.9	12.1	14.1	14.2	8.7	8.0	7.4	6.8	6.4	6.0	5.7	5.5	5.3	5.9	6.1	6.7	7.7
Втори децил	7.8	7.6	5.3	5.4	8.6	12.5	13.7	15.9	15.5	9.5	8.6	7.8	7.4	6.9	6.7	6.2	6.6	5.8	7.1	6.7	7.3	8.5
Първи децил	10.9	11.0	7.6	7.4	11.9	16.6	17.3	20.6	20.4	12.9	12.7	12.2	10.9	9.8	8.9	8.1	8.2	7.3	8.1	8.0	8.8	11.4

Източник: НСИ, УниКредит Булбанк

ГРАФИКА: СЪОТНОШЕНИЕ НА ЦЕНЕТЕ НА ЖИЛИЩАТА СПРЯМО ДОХОДИТЕ НА ДОМАКИНСТВОТА В ХАСКОВО ПО ДЕЦИЛНИ ГРУПИ
(изчислено за среден размер на жилище от 73 кв.м.)

	2000	2001	2002	2003	2004	2005	2006	2007	2008	2009	2010	2011	2012	2013	2014	2015	2016	2017	2018	2019	2020	Долгосрочна средна 2000-20
Хасково	3.2	3.0	2.3	2.1	3.9	5.7	6.3	7.0	6.6	5.3	5.2	5.0	4.8	4.2	3.8	3.9	3.9	3.5	3.5	3.4	3.5	4.3
Десети децил	1.6	1.4	1.0	1.0	1.9	2.9	3.0	3.3	3.1	2.6	2.5	2.4	2.2	1.9	1.9	2.0	1.9	1.7	1.8	1.6	1.7	2.1
Девети децил	2.3	2.1	1.6	1.5	2.8	4.2	4.7	5.2	4.6	3.7	3.7	3.5	3.3	3.0	2.7	2.8	2.8	2.6	2.5	2.3	2.4	3.1
Осми децил	2.8	2.6	2.0	1.8	3.4	4.8	5.4	6.0	5.3	4.4	4.3	4.0	3.9	3.5	3.2	3.3	3.2	2.9	2.7	2.6	2.8	3.6
Седми децил	3.2	3.1	2.4	2.2	3.9	5.5	6.2	6.9	6.3	5.1	5.0	4.9	4.7	4.2	3.8	3.8	3.8	3.4	3.2	3.1	3.2	4.2
Шести децил	3.7	3.5	2.8	2.5	4.3	6.4	7.0	7.7	7.4	6.0	5.8	5.5	5.4	5.0	4.3	4.1	4.3	3.9	3.7	3.5	3.7	4.8
Пети децил	4.2	3.9	3.2	2.8	4.8	7.1	7.8	8.7	8.9	6.7	6.8	6.4	6.3	5.7	5.1	5.0	4.9	4.4	4.4	4.4	4.6	5.5
Четвърти децил	4.7	4.5	3.5	3.2	5.4	8.0	8.9	10.1	10.0	7.7	7.5	7.4	7.1	6.6	5.4	5.8	5.7	5.1	5.7	5.6	5.9	6.4
Трети децил	5.2	5.0	4.0	3.6	6.2	9.0	10.2	11.5	11.3	8.7	8.4	8.4	8.3	7.4	6.4	6.6	6.2	6.1	6.0	6.3	6.6	7.2
Втори децил	5.7	5.4	4.4	4.1	6.8	10.3	11.5	13.0	12.2	9.5	9.0	8.9	9.1	8.0	7.1	7.2	7.4	6.7	7.2	6.9	7.3	8.0
Първи децил	8.0	7.8	6.3	5.6	9.3	13.7	14.5	16.8	16.2	13.0	13.3	13.8	13.4	11.4	9.5	9.4	9.3	8.4	8.2	8.3	8.7	10.7

ГРАФИКА: СЪОТНОШЕНИЕ НА ЦЕНЕТЕ НА ЖИЛИЩАТА СПРЯМО ДОХОДИТЕ НА ДОМАКИНСТВОТА В ДОБРИЧ ПО ДЕЦИЛНИ ГРУПИ
(изчислено за среден размер на жилище от 73 кв.м.)

	2000	2001	2002	2003	2004	2005	2006	2007	2008	2009	2010	2011	2012	2013	2014	2015	2016	2017	2018	2019	2020	Долгосрочна средна 2000-20
Добрич	3.1	2.8	2.0	2.2	3.3	4.8	5.9	6.5	6.2	5.8	5.2	4.6	3.4	3.2	3.2	3.3	2.8	2.8	3.1	3.5	3.5	3.9
Десети децил	1.5	1.3	0.9	1.0	1.6	2.4	2.8	3.1	2.9	2.8	2.5	2.2	1.6	1.4	1.6	1.7	1.4	1.4	1.6	1.7	1.7	1.9
Девети децил	2.2	2.0	1.4	1.5	2.4	3.5	4.3	4.9	4.3	4.0	3.7	3.3	2.3	2.3	2.3	2.3	2.0	2.0	2.1	2.4	2.5	2.8
Осми децил	2.6	2.4	1.7	1.9	2.9	4.1	5.0	5.6	4.9	4.8	4.3	3.7	2.8	2.7	2.7	2.8	2.3	2.3	2.4	2.7	2.8	3.2
Седми децил	3.0	2.9	2.1	2.3	3.3	4.6	5.7	6.4	5.9	5.5	4.9	4.5	3.4	3.2	3.2	3.1	2.7	2.7	2.7	3.2	3.3	3.8
Шести децил	3.5	3.3	2.4	2.6	3.6	5.4	6.5	7.2	6.9	6.5	5.7	5.1	3.8	3.8	3.6	3.5	3.1	3.1	3.3	3.7	3.8	4.3
Пети децил	4.1	3.7	2.8	2.9	4.0	6.0	7.2	8.1	8.4	7.3	6.8	6.0	4.5	4.4	4.3	4.2	3.5	3.5	3.8	4.5	4.6	5.0
Четвърти децил	4.5	4.2	3.1	3.3	4.5	6.8	8.3	9.5	9.4	8.3	7.4	6.9	5.1	5.1	4.5	4.8	4.1	4.1	5.0	5.8	5.9	5.7
Трети децил	5.0	4.6	3.5	3.7	5.2	7.5	9.5	10.7	10.6	9.5	8.4	7.8	5.9	5.7	5.4	5.5	4.4	4.9	5.2	6.5	6.7	6.5
Втори децил	5.5	5.0	3.8	4.2	5.7	8.7	10.7	12.1	11.5	10.4	8.9	8.3	6.5	6.2	6.0	6.0	5.3	5.4	6.2	7.2	7.3	7.2
Първи децил	7.7	7.3	5.5	5.7	7.8	11.6	13.5	15.7	15.2	14.2	13.2	12.9	9.5	8.8	8.0	7.8	6.7	6.7	7.2	8.6	8.8	9.6

ГРАФИКА: СЪОТНОШЕНИЕ НА ЦЕНЕТЕ НА ЖИЛИЩАТА СПРЯМО ДОХОДИТЕ НА ДОМАКИНСТВОТА В БЛАГОВЕГРАД ПО ДЕЦИЛНИ ГРУПИ
(изчислено за среден размер на жилище от 73 кв.м.)

	2000	2001	2002	2003	2004	2005	2006	2007	2008	2009	2010	2011	2012	2013	2014	2015	2016	2017	2018	2019	2020	Долгосрочна средна 2000-20
Благоевград	2.3	2.5	2.3	2.6	5.0	7.3	7.0	6.9	8.3	5.8	5.2	4.4	3.9	3.6	3.5	3.4	3.8	3.3	3.2	3.2	3.1	4.3
Десети децил	1.1	1.2	1.0	1.2	2.5	3.7	3.4	3.2	3.9	2.8	2.5	2.1	1.8	1.6	1.7	1.7	1.9	1.6	1.6	1.5	1.6	2.1
Девети децил	1.7	1.8	1.6	1.8	3.7	5.3	5.1	5.1	5.7	4.0	3.7	3.1	2.7	2.5	2.5	2.4	2.7	2.4	2.2	2.1	2.2	3.1
Осми децил	2.0	2.2	1.9	2.2	4.4	6.1	5.9	5.9	6.6	4.8	4.3	3.6	3.2	2.9	2.9	2.8	3.2	2.7	2.4	2.4	2.5	3.6
Седми децил	2.3	2.6	2.4	2.7	5.1	7.0	6.8	6.7	7.9	5.5	5.0	4.3	3.9	3.5	3.4	3.2	3.7	3.2	2.8	2.9	2.9	4.2
Шести децил	2.7	2.9	2.7	3.1	5.6	8.1	7.7	7.5	9.3	6.5	5.7	4.9	4.4	4.2	3.9	3.5	4.2	3.6	3.4	3.3	3.4	4.8
Пети децил	3.1	3.3	3.1	3.4	6.3	9.0	8.6	8.5	11.2	7.3	6.8	5.7	5.2	4.8	4.6	4.3	4.8	4.1	4.0	4.0	4.1	5.5
Четвърти децил	3.4	3.8	3.4	3.9	7.0	10.2	9.8	9.9	12.6	8.3	7.5	6.6	5.8	5.6	4.9	4.9	5.6	4.8	5.1	5.2	5.3	6.4
Трети децил	3.8	4.2	3.9	4.4	8.1	11.4	11.2	11.2	14.2	9.5	8.4	7.5	6.8	6.2	5.8	5.7	6.1	5.7	5.4	5.8	6.0	7.2
Втори децил	4.2	4.5	4.3	4.9	8.8	13.1	12.7	12.7	15.4	10.3	8.9	7.9	7.4	6.7	6.4	6.1	7.3	6.2	6.4	6.4	6.5	8.0
Първи децил	5.8	6.6	6.2	6.8	12.1	17.5	16.0	16.5	20.3	14.1	13.3	12.3	11.0	9.6	8.6	8.0	9.1	7.7	7.4	7.7	7.9	10.7

Източник: НСИ, УниКредит Булбанк

ДИСКЛЕЙМЪР

Настоящият документ е изготвен на базата на обществено достъпна информация от източници, които се считат за надеждни, но за пълнотата или точността на тази информация не носим отговорност. Всички оценки и мнения, включени в този документ представляват независима преценка на екип "Икономически проучвания" към момента на неговото публикуване. Ние си запазваме правото да променим изразеното в документа мнение по всяко време, без предварително уведомление, както и да не актуализираме тази информация или да я оттеглим, без предварително уведомление.

Този документ е изготвен само с информационна цел, не е предназначен и (i) не съставлява, както и не е част от предложение или покана за продажба, отправяне на предложение за закупуване или записване на финансови инструменти (ii) не представлява съвет за отправяне на предложение за закупуване или записване на финансови инструменти, или какъвто и да е съвет за вземане на инвестиционно решение. (iii) за реклама. Инвестиционните възможности, дискутирани в този доклад могат да се окажат неподходящи за някои инвеститори в зависимост от техните специфични инвестиционни цели и времеви хоризонт или в контекста на тяхното цялостно финансово състояние. Дискутираните инвестиции могат да се колебаят в цената или стойността. Инвеститорите могат да получат по – малко отколкото са инвестирали. Промените в обменните курсове могат да окажат неблагоприятен ефект върху стойността на инвестициите. Освен това, минало изпълнение не е непременно показател за бъдещи резултати. В частност, рисковете, свързани с инвестиции във финансови инструменти в процес на обсъждане, не са обяснени в тяхната цялост.

Съдържащата се в този документ информация се отнася за момента, към който е предоставена, и не може да замести получаването на индивидуален инвестиционен съвет. Инвеститорите трябва да вземат свое собствено решение относно това дали инвестициите, които се реферират в документа са подходящи, с оглед на съответните рискове, своята инвестиционна стратегия и своя правен, данъчен и финансов статус.

Тъй като настоящия документ не представлява пряка или косвена инвестиционна препоръка или инвестиционен съвет, нито целия документ, нито част от него може да се счита за основа или мотив или обосновка за сключване на договор или поемане на какъвто и да е ангажимент. Инвеститорите се призовават да се свържат със своя банков инвестиционен консултант за индивидуални обяснения и съвет.

УниКредит Булбанк и/или неговите директори, мениджъри и служители не носят каквато и да е отговорност към получателите на този документ и/или към трети лица за каквито и да е загуби, произхождащи от ползването на настоящия документ или неговото съдържание.

Този документ не е предназначен за конкретни частни инвеститори, и информацията, съдържаща се в него, не може да бъде разкривана, разпространявана, възпроизвеждана или публикувана по каквато и да е причина без предварителното съгласие на УниКредит Булбанк.