

Получена: 01.11.2017 г.

Приета: 10.12.2017 г.

## РАЗВИТИЕ НА ПАЗАРА НА ЖИЛИЩНИ ИМОТИ В БЪЛГАРИЯ

И. Каменова<sup>1</sup>

*Ключови думи: жилищни имоти, пазар на жилищни имоти, основни фактори, средни пазарни цени на жилища, индекс на цени на жилища*

### РЕЗЮМЕ

В доклада е разкрита същността и особеностите на пазара на жилищни имоти като неразделна част от пазара на недвижими имоти. Наблегнато е на важността от пазарни проучвания, влияещи върху решението на предприемачите за реализирането на жилищни строително-инвестиционни проекти, удовлетворяващи изискванията на потребителите на жилищни имоти. Разгледани са основните фактори, оказващи влияние върху функционирането на пазара на жилищни имоти. Анализирано е съвременното му състояние, характерно за България. В заключението са очертани основните направления за неговото развитие.

### 1. Въведение

Състоянието на пазара на жилищни имоти зависи от икономическата ситуация в България. Изследването на този пазар предопределя комплексно анализиране на многообразните фактори, влияещи върху търсенето, предлагането и следователно върху цените на жилищните недвижими имоти. За целта най-напред трябва да се разкрие същността и характерните особености на пазара за недвижими имоти, чийто основен сегмент е пазарът за жилищни имоти.

Пазарът за недвижими имоти може да бъде разгледан, изучаван и изследван от различни гледни точки – икономическа, юридическа и маркетингова, откъдето произтичат и различните по вид определения за него. П. Илиев дава една комплексна дефиниция на категорията пазар на недвижими имоти като „съвкупност от съществуващи и потен-

---

<sup>1</sup> Ивanka Каменова, ас. д-р инж., кат. „Земеустройство и аграрно развитие“, УАСГ, бул. „Хр. Смирненски“ № 1, 1046 София, e-mail: ivkamen@abv.bg

циални платежоспособни купувачи (индивиди и организации) на продуктите – недвижими имоти (в чист вид или със съпътстващите ги услуги) – влизаци в сложна система от икономически, човешки и правни отношения с продавачите и останалите участници на пазара, за да се реализират сделки, които включват и основното (на собственост), и/или специфичните (на строеж, надстрояване и пристрояване) права върху тях и които удовлетворяват техните потребности”, вж. [1, стр. 91]. Освен пазар на капиталовата стойност (на покупко-продажбата) съществува и пазар, при който недвижимата собственост се разглежда като услуга (арендуване, наемане, управление на имот). Двата пазара са свързани един с друг, но всеки един от тях е относително самостоятелен и има своите специфични особености.

В книгата под редакцията на А. Г. Грязнова и М. А. Федотова, вж. [2, стр. 32] са описани основните характеристики на пазара на недвижими имоти като пазар на несъвършената конкуренция, чиито съществени особености са: уникалност на всеки един обект, условия за финансиране, сложни юридически права и ниска ликвидност. Някои от по-важните особености на пазара на недвижими имоти са обобщени в табл. 1.

**Таблица 1. Особености на пазара на недвижими имоти**

<b>Признак</b>	<b>Характеристика</b>
Вид на конкуренцията	Несъвършена
Степен на откритост	Публичната информация често е непълна и неточна
Първоначални инвестиции	Необходим е значителен първоначален капитал
Оформяне на сделките	Юридически сложности, ограничения и условия
Наличие на риск	Относително по-високи равнища на риск, характерни за недвижимите имоти
Конкурентноспособност на стоката	В повечето случаи се определя от обкръжаващата външна среда и от индивидуалните предпочитания на потребителите

Според типа недвижими имоти пазарът на недвижими имоти се подразделя на пазар на жилищни, търговски, индустриални, складови, офисни, земеделски и многофункционални имоти. На пазара на жилищни недвижими имоти се предлагат най-много обекти в сравнение с другите пазари на недвижима собственост. Това е така, защото съгласно устройствените норми (чл. 14, ал. 3 на Наредба № 7 за правила и нормативи за устройство на отделните видове територии и устройствени зони) около и над 50% от територията на населените места е определена за нуждите на жилищното строителство и жилищните обекти са локализирани основно там, вж. [3]. За изследване на състоянието на жилищния пазар и анализиране на някои от основните фактори, оказващи влияние върху него, водеща роля имат маркетинговите проучвания, чиито, основни цели са: намаляване на финансовия риск при операции с обектите на жилищната недвижима собственост и определяне на интереса, и поведението на потребителите към тях. Необходимостта от пазарна сегментация по водещи показатели (демографски, икономически, географски, както и специфични за жилищните имоти показатели) е свързана с максимално удовлетворяване на изискванията на купувачите и наемателите на жилищни имоти.

## 2. Основни фактори, оказващи влияние върху пазара на жилищни имоти

Както всички останали пазари, така и пазарът на жилищните имоти функционира под действието на движещите го сили в лицето на търсенето и предлагането. В специализираната икономическа литература са разгледани подробно факторите, които оказват влияние върху търсенето и предлагането, както и механизмът на тяхното действие, вж. [1, стр. 97 – 100].

Тези фактори биха могли да се конкретизират, като се отчетат особеностите на **търсенето** на пазара на жилищни имоти:

- **Ценови фактори** – цени на жилищните имоти; цени на услугите и стоките, свързани с жилищните; доходи на физическите и юридическите лица, като потенциални купувачи или наематели на пазара; условия и варианти за финансиране;
- **Неценови фактори** – демографски фактори, свързани с броя и структурата на населението, оказващи влияние на броя на купувачите и наемателите; изменения във вкусовете и предпочитанията на населението и на юридическите лица, даващи мотивация на потребителския избор.

От гледна точка на пазара на жилищни недвижими имоти основните фактори, които определят **предлагането**, са: наличие и цена на имоти от определен сегмент, които се предлагат; интензивност на новото строителство, цена на факторите за производство; капитален ремонт и модернизация на съществуващия жилищен фонд; изменения в строителните технологии, влияещи върху строителните разходи.

Съгласно научното изследване „Влияние на световната икономическа криза върху пазара на недвижими имоти в България“, функционирането на пазара на жилищни имоти е обусловено от следните фактори, вж. [4, стр. 57 – 66]:

- **Демографски фактори** – промяна в броя на населението, естествен прираст, външна миграция, вътрешна миграция, механичен прираст, възрастова структура, брой на членовете в едно домакинство, промяна в броя на сключените бракове;
- **Макроекономически фактори** – брутен вътрешен продукт (БВП), БВП на глава от населението, БВП на един зает, производителност на труда в строителството, приходи от строителството, приходи от операциите с недвижими имоти, индекси на потребителските цени, производителност на труда в строителството, производителност на труда от операции с недвижими имоти, промяна в коефициента на икономическата активност на населението, брой и структура на заетите и наетите членове на домакинствата, промени в коефициента на безработица, размер и структура на общия доход средно на лице от домакинството, структура на разходите средно на лице от домакинството;
- **Финансови фактори** – промени в преките чуждестранни инвестиции в строителството и в операциите с недвижими имоти, промяна на основния лихвен процент, на лихвения процент по жилищните кредити, промяна в размера на жилищните кредити на домакинствата, промяна в размера на спестяванията на домакинствата, промени в брутния външен дълг и др.;
- **Специфични показатели, характеризиращи състоянието на жилищния фонд** в страната, влияещи върху обема, структурата и качеството на предлаганите на пазара жилищни имоти;
- **Държавно регулиране** – данъци и такси, свързани с жилищните недвижими имоти;

- **Технико-икономически показатели** – площ на необходимата земя за обекта, плътност на застрояване, интензивност на застрояване, разгъната застроена площ, процент на озеленяване, средна етажност на жилищните сгради, незастроена площ, гъстота на обитаване, разходи за поддържането на обекта във функционално състояние и др.;
- **Физически характеристики на жилищния имот** – местоположение, вид на конструкцията, форма и размер на жилището, връзка с инфраструктурни обекти в териториалната единица и тяхното състояние и др.

Пазарните данни са необходими при оценка на недвижимите имоти, извършена по някои от методите за оценяване. Оценителят трябва добре да познава пазара на жилищни недвижими имоти, за да може на базата на анализ и оценка на пазарната информация за цена и наемна стойност да достигне до стойност на оценявания жилищен имот, която да бъде добре аргументирана. От друга страна проучването и оценяването е важен етап от процеса на развитие на недвижимите имоти, оказващ влияние на решението на строителния предприемач за реализирането на жилищните строително-инвестиционни проекти.

### **3. Анализ на съвременното състояние на пазара на жилищни имоти в България**

Реална информация за състоянието на пазара на жилища не може да бъде систематизирана и анализирана еднозначно, за да разкрие по-пълно действителните потребности на потребителите на жилищни имоти. Националното сдружение недвижими имоти (НСНИ), Националният статистически институт (НСИ), както и някои агенции за недвижими имоти, са разработили и поддържат една сравнително добра база от данни за пазара на недвижими имоти. По-достоверна и точна представа за нивата на пазара, вида и обема на сделките и процедурите с недвижими имоти може да се получи от имотния регистър, службите по вписванията, кредитните институции, нотариусите и др.

Преди 1990 г. в България не съществуваше реален и действащ пазар на недвижими имоти. Единствените по-големи продажби тогава бяха на държавни жилища, продадени на утвърдени и фиксирани цени на правоимащите. Реституцията успоредно с реституцирането и приватизацията на по-голямата част от държавната и общинска собственост доведе до преобладаване на частната собственост. Започна да се развива пазарът на недвижими имоти. През периода 2003 ÷ 2008 г. цените на недвижимите имоти нараснаха драстично, но ситуацията коренно се промени след като световната финансова криза се усети и у нас. Нейното влияние се прояви посредством затегнатите мерки по отпускане на кредити и увеличение на лихвените проценти, които впоследствие доведоха до пълен застой в процеса на финансиране. По този начин липсата на кредитен ресурс доведе до спиране на изграждането на множество проекти. В края на 2008 г. се наблюдаваше намаление на строителната активност спрямо началото на годината, като това постепенно даде негативното си отражение в строителния сектор и в пазара на недвижими имоти. Тази тенденция продължи и през следващите пет години. Пазарът на жилищни имоти започна да се съживява едва през 2014 г. Сегментът премина през етап на възстановяване през първото полугодие, а второто шестмесечие доведе до скок в активността – около 20% е ръстът в броя на сделките на годишна база през третото и четвъртото тримесечие на годината. Тази тенденция продължи през 2015 г. и 2016 г.

Средната пазарна цена в лв/m<sup>2</sup> на съществуващи жилища в градовете с население над 120 000 жители е показана в табл. 2, съгласно информация от Националния статис-

тически институт (НСИ), вж. [6]. До 2014 г. включително НСИ обявяваше както средните пазарни цени на национално ниво, така и средните пазарни цени за областните градове, като не включваше цените на новото строителство.

**Таблица 2. Средни пазарни цени на съществуващи жилища, лв/м<sup>2</sup>**

Година	2011	2012	2013	2014
София	1468,10	1452,64	1439,79	1481,06
Пловдив	971,85	935,50	927,12	951,71
Варна	1487,79	1429,69	1390,33	1377,00
Бургас	1169,93	1146,57	1118,38	1137,29
Русе	865,34	873,04	882,17	887,09
Стара Загора	888,14	884,61	870,46	892,99

От 2015 г. институтът оповестява само индекс на цени на жилища (ИЦЖ) – тримесечен показател за изменението на пазарните цени на жилищата (новопостроени и съществуващи) на национално ниво, по статистически райони, както и за шестте най-големи градове в България. Налице е оживление на пазара на имоти, вж. [6] – от табл. 3 и табл. 4 е видно, че стойностите на този индекс нарастват през последните три години.

**Таблица 3. Индекс на цените на жилища на национално ниво, %**

Индекс на цените на жилища (ИЦЖ)	2015				2016				2017		
	тримесечия	I	II	III	IV	I	II	III	IV	I	II
Общ ИЦЖ		98,8	99,7	99,2	102,2	103,4	106,2	107,9	110,5	112,7	115,4
Нови жилища		97,5	99,4	100,2	102,8	103,1	104,3	108,2	110,0	112,8	111,9
Съществуващи жилища		99,7	99,9	98,6	101,8	103,5	107,4	107,8	110,8	112,6	117,2

**Таблица 4. Индекс на цените на жилища за градовете с население над 120000 жители, %**

Градове	2015				2016				2017		
	тримесечия	I	II	III	IV	I	II	III	IV	I	II
София		98,27	99,5	98,3	104,0	104,7	110,9	112,4	116,1	118,0	122,6
Пловдив		99,3	100,6	98,0	102,1	106,6	109,0	106,0	108,9	113,8	116,2
Варна		97,8	99,8	101,5	101,0	102,0	102,7	107,4	110,5	111,9	117,0
Бургас		97,8	99,2	100,6	102,3	103,9	104,8	105,3	105,1	111,4	108,2
Русе		100,4	101,4	98,7	99,5	99,4	101,9	103,7	105,2	110,7	115,0
Стара Загора		99,1	101,3	101,3	102,0	106,9	108,8	111,0	111,3	116,7	118,5

Ръстът на цените е съсредоточен предимно в икономически проспериращите градове като София, Пловдив, Варна и Бургас, които от години са начело в статистиките

за цени на имотите. Но тенденция за увеличение има и в някои от по-малките областни градове като Русе, Стара Загора, Плевен, Благоевград, Велико Търново. Според анализи на агенции за недвижими имоти, вж. [5] се очаква 2017 г. да бъде най-добрата година за имотния пазар след световната икономическа криза. Това важи най-вече за гр.София, където ускореният темп на нарастване на цените започна от второто тримесечие на 2016 г. Увеличаването на цените на жилищните имоти и обема на продажбите се дължи основно на съчетанието от икономическите фактори – ускорен растеж на brutния вътрешен продукт (БВП), ниски нива на безработица, по-високи доходи на домакинствата, близки до нулата лихви по депозитите, ниски лихви по жилищните кредити. Според брокерите на недвижими имоти, въпреки че растежът на цените в столичния град се доближава до 20% на годишна основа, не е възможно да се говори за „прегриване“ на пазара, а по-скоро за устойчив темп на развитие след периода на икономически застой. През второто тримесечие на 2017 г. средната пазарна цена на имотите в столичния град премина границата от 1000 €/m<sup>2</sup> и достигна 1060 €/m<sup>2</sup>. Тези цени са съизмерими с пазарните цени в края на 2007 г. Все още не са достигнати най-високите отчетени стойности от третото тримесечие на 2008 г. преди икономическата криза, когато средната цена достигна 1260 €/m<sup>2</sup>. Показателят достъпност на жилища, измерван като съотношение на цената на m<sup>2</sup> в столицата и средната заплата за града, е в рамките на 1,4 като бележи слабо повишение спрямо 2016 г. Стойностите на този важен показател са в диапазона 1,3 ÷ 1,4 от 2014 г. насам, което е над два пъти по-нисък от годините преди финансовата криза.

Търсените и закупени жилища са основно двустайните и тристайните. Закупените жилища са със средна площ 86 m<sup>2</sup>. Най-често се купуват апартаменти, разположени от 2-рия до 6-тия етаж на сградите. Новото строителство вече съставлява около 65% от продажбите в София. Определящ фактор за формирането на цената е местоположението. Интересът на инвеститорите е насочен основно към новостроящи се сгради в райони с добре изградена инфраструктура и отлична транспортна комуникация, намиращи се основно в южните и източни кварталите на София. Наличието на метро в близост до имота играе все по-определяща роля. Засилва се интересът на купувачите и към центъра на града, където преобладаващо е предлагането на старо строителство, но има и луксозни жилищни сгради. Увеличава се търсенето на жилища в жилищните комплекси от затворен тип, а също и към еднофамилните къщи в крайните квартали на града. Нова насока в търсенето е на жилища с предлагани услуги – дистанционно управление на отоплението, вентилацията, осветлението и битовите електроуреди. Наемният пазар осигурява възможности за реализиране на доходност от 5 – 6%, което е показателно за неговото възходящо развитие. Средната доходност от отдаване на жилища под наем е 5,77% за третото тримесечие на 2017 г. Все повече купувачи се ориентират към покупка на жилищен имот с цел отдаване под наем, в това число и чрез закупуване на жилище с помощта на жилищен кредит.

#### 4. Заключение

Констатираната тенденция на ръст както в броя на сделките, така и в наемните и продажните цени на жилищните имоти, започнала през последните няколко години, ще продължи и през следващата 2018 г. Основните направления на жилищна политика, водещи до подем в пазара на жилищни имоти, ще са свързани с развитието на жилищното строителство, на ипотечното жилищно кредитиране, на европейското, държавно, общинско финансиране на жилищното строителство и обновяването на жилищата. Възходът на жилищния пазар при съвременните макроикономически условия ще зависи и от създа-

ването на теоретични, организационно-икономически предпоставки за разработка на схеми за максимална диверсификация на търсенето и предлагането на жилища в съответствие с потребностите и икономическите възможности на обществото, способстващи за повишаването на качеството на живот на населението в България.

## ЛИТЕРАТУРА

1. *Илиев, П. и колектив.* Недвижимата собственост в България в условията на евроинтеграция. Наука и икономика, Варна, 2007.
2. *Грязнова, А. Г., Федотова, М. А.* Оценка недвижимости. Финансы и статистика, Москва, 2005.
3. Наредба №7 за правила и нормативи за устройство на отделните видове територии и устройствени зони. 2013.
4. *Пелов, Т. и колектив.* Влияние на световната икономическа криза върху пазара на недвижими имоти в България [етап 1]. УНСС, София, 2011.
5. *Попова, Д.* Възходът на жилищния пазар в София – наваксване на стагнацията, не балон, 20.07.2017, <http://www.investor.bg/news/news/analysis/>.
6. Статистически данни. Макроикономическа статистика. Статистика на цените на жилища, 2017, <http://www.nsi.bg/>.

## DEVELOPMENT OF THE RESIDENTIAL PROPERTY MARKET IN BULGARIA

I. Kamenova<sup>1</sup>

**Keywords:** *residential properties, residential property market, main factors, average market prices for housing, house price index*

### ABSTRACT

The paper reveals the essence and peculiarities of the residential property market as an integral part of the real estate market. Emphasis is placed on the importance of market research that influences the decision of entrepreneurs to realize residential construction and investment projects satisfying the requirements of residential property users. The main factors influencing the functioning of the residential property market are discussed. Its current state, typical of Bulgaria, is analyzed. The conclusion outlines the main directions for its development.

---

<sup>1</sup> Ivanka Kamenova, Asst. Prof. Dr. Eng., Dept. "Land Management and Agrarian Development", UACEG, 1 H. Smirnenski Blvd., Sofia 1046, e-mail: [ivkamen@abv.bg](mailto:ivkamen@abv.bg)