

ДОХОДНОСТ ОТ НЕДВИЖИМИ ЖИЛИЩНИ ИМОТИ

Марин Гълъбов

RESIDENTIAL PROPERTY YIELD

Marin Galabov

Abstract: *This Article deals with the yield on residential properties in Bulgaria. It is a matter of interest to many citizens and companies. Therefore, it is of a significant practical importance.*

It presents formulas to calculate annual gross yield and annual net yield and a number of related explanations. In addition, focus is placed on the gross rent multiplier that makes it possible to draw conclusions on any potential difference between the purchase price of a residential property and its actual price and the essence of such difference.

Key words: Residential property, annual gross yield, annual net yield, gross rent multiplier

Увод

В условията на изграждане на пазарна икономика у нас значително развитие получи пазара на недвижими имоти. Появиха се редица публикации на български автори касаещи този пазар. В това отношение прави впечатление научната продукция на преподаватели от катедра „Недвижима собственост“ при УНСС – както тази на младите специалисти като Гилина (2015, стр. 101-112), Стефанов (2010) и Стоенчева (2016, стр. 53-61), така и тази на учените с по-голям опит като Бояджиев (2011, стр. 185-217), Гълъбов (2016), Забунов (2014, стр. 110-127), Игнатова (2015, стр. 128-142), Йовкова (2011), Пелов (2015) и Стаменова (2015, стр. 113-120). Посочените автори имат и редица други публикации касаещи проблемите на недвижимата собственост. По тези проблеми публикации имат и специалисти, които работят в други университети, а и такива в практиката. Освен това съществува възможността да се запознаем с трудовете на автори, използващи латинската азбука (английски, немски и др. езици), както и на рускоезични автори.

В тези публикации се разглеждат редица въпроси относно такава широка тематика каквато представлява пазара на недвижими имоти. Това допринася за качеството обучение на студентите, изучаващи дисциплини в тази сфера, така и за задълбочаване на знанията на работещите в практиката (сферата на този пазар).

По-нататък ще се спрем на един въпрос, който вълнува значителен брой физически и юридически лица, които отдават под наем жилищни

недвижими имоти. Става въпрос за доходността от тези имоти. Именно масовото отдаване под наем на такива имоти прави този въпрос много съществен в практиката. С други думи, обект на статията са недвижимите жилищни имоти, а предмета е тяхната доходност.

Нашата цел е да разясним детайлно възможностите за изчисляването на тази доходност, тъй като това интересува граждани и фирми, отдаващи жилищни имоти под наем.

В рамките на посочената цел дефинираме няколко задачи – представяне на формулите за изчисляване на годишната брутна доходност и годишната нетна доходност на недвижимите жилищни имоти и разяснения към тези формули, а така също и разясняването в основни линии на проблематиката относно брутния наеман множител, въз основа на който може да се прецени дали покупната цена на недвижимия жилищен имот съответства на реалната цена или не съответства на нея (в този случай имота е подценен или надценен).

Тезата ни е, че доброто познаване на такъв въпрос, какъвто е доходността на недвижимите жилищни имоти, дава възможност за вземане на умели решения касаещи отдаването на жилища под наем.

Показатели за измерване на доходността

Доходността от инвестиции в недвижими имоти, каквито са жилищните имоти (накратко доходност от недвижими имоти), може да се дефинира като доходът, който се реализира с участието на единица разходи за придобиване на имота, които инвеститорът реализира. Нали-

це са показатели за измерване на тази доходност. Един от тези показатели е годишната брутна доходност:

$$\text{Годишна брутна доходност} = \frac{\text{годишен брутен наем от имота}}{\text{покупна цена на имота} + \text{допълнителни разходи}} * 100 \quad (1)$$

Покупната цена е цената, по която имота може да бъде закупен непосредствено преди началото на съответния период (година), като е ползвано посредничеството на агенция за недвижими имоти. Годишният брутен наем е сумата от 12 брутни месечни наема.

Допълнителните разходи са разходите, които се реализират при придобиването на недвижим имот, а именно разходите за:

1. нотариална такса + 20% ДДС (половината от сумата);
2. такса за вписване на нотариалния акт в имотния регистър към Агенция по вписванията (половината от сумата);
3. данък при възмездното придобиване на имуществото (цяла сума или част от сумата);
4. банкова такса;
5. комисионна (посредническо възнаграждение);
6. разходите за ремонт и обзавеждане на жилищния имот;
7. разходите по обслужване на кредита (ако е ползван банков кредит за закупуване на жилищния имот).

Подчертаваме, че първите два разхода се поемат поравно между продавача и купувача съгласно чл. 186 от Закона за задълженията и договорите. Съответно в допълнителните разходи се включват половината от съответните суми. Данъкът при възмездното придобиване на имуществото е местен и съгласно чл. 45 от Закона за местните данъци и такси се заплаща от купувача на недвижими имот и в този случай сумата на данъка следва да се взема предвид при изчисляването на доходността. Но в същия чл. 45 се казва и следното – „в случай, когато е уговорено, че данъкът се дължи от двете страни, те отговарят солидарно”. Следователно, ако е уговорено, че данъкът се дължи от двете страни, тогава частта, която поема купувача се взема предвид при изчисляването на доходността.

Ако жилището, което е обекта на покупко-продажба е на цена под 10 000 лв., тогава про-

давачът може в брой да плати на купувача. Но ако сумата е равна на 10 000 лв. или по-голяма (а това е в масовия случай), тогава това не може да се осъществи. Ето какво се казва в чл. 3, ал. 1 от Закона за ограничаване на плащанията в брой – „плащанията на територията на страната се извършват само чрез превод или внасяне по платежна сметка, когато са:

1. на стойност, равна на или надвишаваща 10 000 лв.;

2. на стойност под 10 000 лв., представляваща част от парична престация по договор, чиято стойност е равна на или надвишава 10 000 лв.”

При тази ситуация купувачът на жилището следва да плати банкова такса. А комисионната се плаща на агенцията за оказаните услуги във връзка с покупката на жилището. Възможен е и вариант, купувачът да не плаща комисионна, а такса за обслужване на агенцията, като тази такса се събира само за сделки, осъществявани без комисионна.

Възможно е плащането на комисионна да е съпроводено с плащане и на ДДС в размер на 20% (при някои агенции се начислява този данък, а при други - не) и това следва да се вземе предвид при изчисляването на допълнителните разходи.

Посочената нотариална такса е таксата за издаване на нотариален акт. Но много често нотариусите изготвят този акт и съответно в този случай на тях следва да се плати нотариална такса за изготвянето на нотариалния акт. Тази такса е със същия размер като нотариалната такса за издаването на нотариалния акт. Така че ако е налице такава такса, тогава половината от тази такса следва да се вземе предвид, като част от допълнителните разходи съгласно чл. 186 от Закона за задълженията и договорите.

Всъщност, в знаменателя на формула 1 присъства стойността на инвестицията (самата инвестиция е жилищен имот, който е годен за живеене). Тази стойност, както се вижда включва разходите, които инвеститорът трябва да реализира за да придобие такъв имот.

В посочената формула се работи с реални (а не оценъчни) данни за годишния брутен наем и посочените разходи. Иначе казано, този показател може да използваме по отношение на конкретна наемна сделка.

Агенциите за недвижими имоти, които изчисляват тази доходност за определен квартал или град, работят с оценъчни данни за покупната цена

на жилището (това всъщност е оценъчна цена, определена от агенцията или може да се каже пазарна цена според агенцията) и годишния брутен наем (той също е оценъчна величина). С други думи, те изчисляват годишната брутна доходност, напр. от двустайните жилища в един квартал, като съпоставят годишния брутен наем и покупната цена на жилището, като двете величини представляват оценки, формирани от агенцията (при формирането на оценките по определен начин се взема под внимание различната площ на двустайните жилища в квартала). Годишният брутен наем се равнява на 12 месечни брутни наеми в рамките на календарната година (1-ви януари – 31 декември), но има и агенции, които възприемат, че годишният брутен наем се равнява на 11 месечни брутни наема, тъй като отчитат възможността един месец да е „празен”, т.е. за един месец в жилището да няма наемател. Има и агенции, които при изчисляването на годишната брутна доходност вземат предвид някои от вече посочените допълнителни разходи, като става въпрос за оценъчни величини на тези разходи. Една от причините агенциите да изчисляват годишна брутна доходност, е че се правят сравнения между брутна доходност на имотите и брутна доходност от депозитите в банките. Става въпрос за доходността от депозитите, при която се вземат под внимание лихвите по депозитите, но не и таксите, т.е. разходите по обслужването на депозитите.

Друг показател за измерване на доходността от жилищните имоти е годишната нетна доходност:

$$\text{Годишна нетна доходност} = \frac{\text{Годишен нетен наем от имота}}{\text{покупна цена на имота} + \text{допълнителни разходи}} * 100 \quad (2)$$

Този показател може да се използва по отношение на конкретна наемна сделка, тъй като в числителя и знаменателя на формулата, чрез която се изчислява показателя присъстват реални (а не оценъчни) величини.

Годишният нетен наем се изчислява, като от годишния брутен наем се приспадат редица суми. Формулата за изчисляване на нетния наем е:

$$\text{Годишен нетен наем от имота} = \begin{array}{l} \text{Годишен брутен наем от имота} - \\ - \text{ Данък върху наема} \\ - \text{ Комиссионна за агенцията} \\ - \text{ Част от таксата битови отпадъци} \\ - \text{ Разходи за застраховки на имота} \\ - \text{ Разходи за поддръжка} \end{array} \quad (3)$$

Данъкът върху недвижимите имоти (данъка за имота) и таксата за битови отпадъци са разходи за сметка на наемодателя съгласно Закона за местните данъци и такси (чл. 11 и чл. 64 от този закон). Данъкът за имота се заплаща независимо от това дали имота се ползва или не, което означава, че дори и да не е налице сделка (отдаване на имота под наем) този данък следва да се плати. Съответно разхода за данъка за имота не следва да се отнася към сделката и съответно не трябва да се взема предвид при изчисляването на нетния наем. Казаното относно този данък е една позиция, но е възможна и друга позиция. Става въпрос за това, че собственикът на жилището не може да го отдаде под наем без да го притежава, а притежаването е свързано с плащането на този данък. И съответно данъкът има отношение към наемната сделка. Така че от тази гледна точка погледнато, този данък следва да се третира като разход, с който се приспада брутният наем.

Ако имотът не се използва през цялата календарна година, тогава е възможно част от таксата за битови отпадъци да не се заплати – това се предвижда в чл. 71 от Закона за местни данъци и такси. Така напр. ако таксата е 100 лв. и собственикът е подал декларация по образец до края на предходната година в общината по местонахождението на имота, че имотът няма да се ползва през следващата календарна година, тогава е възможно напр. да се заплатят 60 лв. Ако обаче не е подадена такава декларация е налице сделка, т.е. отдаване под наем за цялата календарна година, тогава собственикът заплаща таксата в пълен размер – 100 лв. С други думи, само 40 лв. от таксата имат отношение към сделката, а не нейния пълен размер. Следователно, трябва да се вземе предвид при изчисляването на нетния наем приспадането на част от таксата за битови отпадъци от брутният наем. Дори е налице вариант да се правят плащания във връзка с тази такса за две поредни календарни години – ако собственикът не е подал горепосочената декларация и ако напр. имотът е даден под наем за срок от една година считано от 1-ви април 2016 г. до 31-ви март 2017 г., тогава собственикът следва да реализира плащания за таксата за битово обслужване за тези две години. Ако ползваме данните от примера, при изчисляването на доходността следва да се вземат предвид 40 лв. за 2016 г. (тази сума е частта от цялата такса за 2016 г. – частта, която има отношение към сдел-

ката) и още 40 лв. за 2017 г. (това е частта от цялата такса за 2017 г. – частта, която има отношение към сделката). Или при изчисляването на нетния наем следва да се вземат предвид 80 лв. разходи за такса за битови отпадъци.

Казаното относно таксата за битовите отпадъци е една възможна гледна точка. Но е налице и друга, а именно, че с цялата такса следва да се приспада брутния наем (при изчисляването на нетния наем). Това е така, тъй като след като се ползва имота от наемател, тогава се плаща цяла такса и съответно цялата такса има отношение към наемната сделка.

Данъкът върху наема всъщност е данъка, който собственика внася в държавния бюджет по линия на Закона за данъка върху доходите на физическите лица. Разходите за застраховки свързани с жилището и за неговата поддръжка касаят периода на отдаването му под наем. А комисионната е във връзка с наемната сделка. Комисионна присъства и в допълнителните разходи при изчисляването на годишната брутна доходност, но там нейното присъствие е във връзка с покупката на имота.

Възможно е собственикът да е сключил договор с пропърти фирма, която да търси наемател и да осъществява поддръжката на жилището. Ако жилището се отдаде под наем за една година, тогава при изчисляването на годишния нетен наем следва да се има предвид разхода за възнаграждението на пропърти фирмата за тази година, а да отпадне комисионната (в случая сделката не е минала през агенция).

Общо взето агенциите не изчисляват годишния нетен наем и съответно годишната нетна доходност, тъй като много трудно може да бъдат оценени сумите, които следва да се приспадат от годишния брутен наем. А и ще повторим, че агенциите сравняват брутната доходност от имоти с брутната доходност от депозити.

В своята работа експертите работещи в агенциите за недвижими имоти използват показателя „брутен наемнен множител“. Този показател се прилага по отношение на жилищните недвижими имоти и се изчислява така:

$$\text{Брутен наемнен множител} = \frac{\text{покупна цена на недвижимия имот}}{\text{брутен месечен наем}} \quad (4)$$

Покупната цена на недвижимия жилищен имот, която се взема предвид във формулата е цената, по която се купува имота като тази цена е оценъчна. Може да кажем, че тази покупна цена е пазарната цена на имота от гледна точка на агенцията, която е направила оценката. Прави впечатление, че доходът (наемът) е в знаменател, а покупната цена е в числителя, т.е. величината на показателя разкрива сумата, която се влага за да се генерира един лев доход, какъвто е наема, като тази сума е единствено сумата вложена за придобиване на жилището (не се включват допълнителните разходи). Освен това величината на този показател ни дава възможност да установим броя на брутните месечни наеми, с които може да се „откупи“ жилището или сборът от сумите на получения брой месечни наеми е равен на покупната (пазарната) цена на имота. Сред специалистите, професионално ангажирани с инвестициите в недвижими имоти, каквито са жилищните имоти, съществува така нареченото правило на 200-те брутни месечни наема. С други думи, ако брутния наемнен множител възлезе на 200 това означава, че инвеститорът е закупил имота на реалната му цена (инвестицията ще му бъде „откупена“ за 200 месеца, т.е. около 16,7 години). Ако брутният наемнен множител възлезе на повече от 200, това означава надценяване на имота, т.е. инвеститорът е заплатил сума по-голяма от реалната цена. Ако брутният наемнен множител възлезе на по-малко от 200, това означава подценяване на имота, т.е. инвеститорът е заплатил за имота сума, която е по-малка от реалната.

Казаното по-горе, относно показател с номер 4, сме илюстрирали на фигура 1.

От гледна точка на правилото за 200-те брутни месечни наема, при подценяване на имота инвеститорът е в изгодна ситуация, тъй като е придобил жилище на цена по-ниска от реалната. А при надценяване на имота инвеститорът е в неизгодна ситуация, тъй като е закупил жилище на цена по-висока от реалната.

Въпросното правило има и разновидност – става въпрос за това, че съществува разбирането, че реалната цена на жилищния имот се равнява на сборът от сумите от 180 до 220 брутни месечни наема (а не точно сборът от 200 бр. брутни месечни наема).



Фиг. 1. Правило на 200-те брутни месечни наема

Посочихме, че след като изчислим брутният наемен множител и разделим на числото 12, получаваме годишните брутни наеми, чиято сума е равна на покупната цена или броя на годините, за които жилището ще се изплати чрез брутните годишни наеми. Като разделим числото 100 на броя на годишните брутни наеми ще получим годишната доходност, т.е.:

$$\text{Годишна брутна доходност} = \frac{100}{\text{Брой на годишните брутни наеми}} \quad (5)$$

Ако броят на годишните вноски е 16,7 или 16,7 години са нужни за изплащането на жилището чрез годишните брутни наеми, тогава:

$$\text{Годишна брутна доходност} = \frac{100}{16,7} = 5,99$$

Полученото число се третира като процент, т.е. доходността възлиза на 5,99%. Иначе казано, ако закупим жилище, чиято цена може да бъде изплатена чрез 16,7 годишни брутни наеми (200 месечни брутни наема), тогава годишната брутна доходност ще бъде 5,99%. Може още да се каже, че ако покупната цена на жилището е равна на реалната цена, тогава брутната годишна доходност е 5,99%. В контекста на брутният наемен множител, годишната брутна доходност представлява съотношение между годишния брутен наем и покупната цена на жилището.

Възниква въпросът не е ли възможно при изчисляването на наемния множител да се работи

с месечния нетен наем, който в случая да се разглежда като разлика между брутният наем и данъка върху наема (в случая е налице „разхвърляне“ на този данък по месеци), т.е. става въпрос за абстрахиране от другите разходи, с които се приспада брутният наем? Това е възможно, но има съществен проблем, а именно, че е напълно възможно в бъдеще да има изменения на данъчния процент, който касае данъка върху наема и оттук няма как да се установи сумата на този данък, с която се приспада брутният месечен наем. Поради това се работи с брутен наемен множител.

Налага се извода, че проблематиката относно доходността на недвижимите жилищни имоти е от съществено значение, тъй като става въпрос предоставянето за ползване на определени ресурси (и реализирането на определени разходи във връзка с тези ресурси) и съответно възнаграждението, което притежателя на ресурсите получава от ползвателя на ресурсите. Познаването на тази проблематика от страна на предоставящите недвижими жилищни имоти под наем ще им позволи коректното изчисляване на доходността, а това предотвратява заблудите, в които те биха могли да изпаднат при това изчисляване.

Заключение

В заключение ще подчертаем, че доходността на недвижимите жилищни имоти има редица измерения, но в настоящата разработка разгледахме този въпрос само от позиция на величината на наема (годишен брутен и нетен наем),

разходите, които се реализират във връзка с жилището и неговата покупна цена.

Проблематиката относно доходността на недвижимите жилищни имоти е обширна и цялостното нейно задълбочено представяне не е възможно да се осъществи в рамките на една статия.

Статията ще е полезна за специалистите в областта на теорията и практиката касаеща недвижимите имоти, а така също и за студентите, които се обучават по дисциплини посветени на икономическите въпроси относно недвижимите имоти.

Литература

Бояджиев, Др. (2011) „Управление на човешките ресурси в сферата на недвижимата собственост“ в сборник студии *Икономика и управление на недвижимата собственост*. София: УИ „Стопанство”, стр.185-217.

Boyadzhiev, Dr. (2011) “Upravlenie na choveshkite resursi v sferata na nedvizhimata sobstvenost” v sbornik studii *Ikonomika I upravlenie na nedvizhimata sobstvenost*.Sofiya: UI “Sto-panstvo”, str. 185-217.

Гилина, Н. (2015) „Насоки за институционални изменения на пазара на жилищна недвижима собственост”, *Икономически и социални алтернативи* (2), стр. 101-112

Gilina, N. (2015) „Nasoki za institutsionalni izmeneniya na pazara na zhilishtna nedvizhima sobstvenost”, *Ikonomisheski I sotsialni alternativi* (2), str. 101-112

Гълъбов, М. (2016) *Финансово-счетоводни аспекти на дейността на фирмите за недвижими имоти*. София: Изд. комплекс – УНСС

Galabov, M. (2016) *Finansovo-schetovodni aspekti na deynostta na firmite za nedvizhimi imoti*. Sofiya: Izd. Kompleks – UNSS

Игнатова, Н. (2015) „Динамика на основните икономически показатели в сектор "Строителство" в България за периода 2009-2013”, *Икономически и социални алтернативи* (3), стр. 128-142

Ignatova, N. (2015) „Dinamika na osnovnite ikonomicheski pokazateli v sector "Stroitelstvo" v Balgariya za perioda 2009-2013”, *Ikonomisheski I sotsialni alternativi* (3), str. 128-142

Йовкова, Й. (2011) *Управление на портфейли от недвижими имоти*, София: Крисан – С

Yovkova, Y. (2011) *Upravlenie na portfeyli ot nedvizhimi imoti*, Sofiya: Krisan – S

Пелов, Т. (2015) *Фасилити мениджмънт (управление на сградния фонд)*. София: Изд. комплекс – УНСС

Pelov, T. (2015) *Fasiliti menidzhmant (upravlenie na sgradniya fond)*. Sofiya: Izd. Kompleks – UNSS

Стаменова, В., Гилина, Н. (2015) „Времето за транзакция на жилищна недвижима собственост като фактор за рационализиране на транзакционните разходи”, Сборник доклади „*Строително предприемачество и недвижима собственост*“, Варна: Наука и икономика – ИУ Варна, стр.113-120.

Stamenova, V., Gilina, N. (2015) „Vremeto za tranzaktsiya na zhilishtna nedvizhima sobstvenost kato factor za ratsionalizirane na tranzaktsionnite razhodi”, Sbornik dokladi „*Stroitelno predpriemachestvo I nedvizhima sobstvenost*“, Varna: Nauka I ikonomika – IU Varna, str.113-120.

Стефанов, Др. (2010) *Усъвършенстване на инвестиционния процес в туризма*, София: Авангард Прима.

Stefanov, Dr. (2010) *Usavarshenstvane na investitsionniya protses v turizma*, Sofiya: Avangard Prima.

Стоенчева, Я. (2016) „Проучване на характеристиките на пазара на жилищни недвижими имоти в София”, *Управление и устойчиво развитие*, 3 (58), стр. 53-61

Stoenecheva, Ya. (2016) „Prouchvane na karakteristikite na pazara na zhilishtni nedvizhimi imoti v Sofiya”, *Upravlenie I ustoychivo razvitie*, 3 (58), str. 53-61

Zabunov, G., Penchev. G. (2014) „Relationship Real Estate Prices – Urban Security: Spatial Analyses and Dependencies”, *III Scientific conference Spatial Econometrics and Regional Economic Analysis*, LODZ, pp. 110-127.

Marin Galabov, Assoc. Prof. PhD
UNWE, Real Estate Department
1700 Sofia, Student Town, UNWE
E-mail: marin_galabov@dir.bg