

# НЯКОИ АСПЕКТИ ПРИ ПРИДОБИВАНЕТО НА ЖИЛИЩЕ НА ПЪРВИЧНИЯ И ВТОРИЧНИЯ ПАЗАР НА НЕДВИЖИМИ ИМОТИ В БЪЛГАРИЯ

Яна Стоенчева

## SOME ASPECTS IN THE ACQUISITION OF RESIDENTIAL REAL ESTATE IN PRIMARY AND SECONDARY REAL ESTATE MARKET IN BULGARIA

Yana Stoencheva

**Abstract:** *Buying a residential property has always been a priority in human life. Regardless of the reasons for acquiring a property, to make an optimal choice besides the well-known characteristics of the property, such as location, price, size, type of construction, etc. the buyer is faced with the choice of buying a home on the primary or secondary market. In this context, this article aims to reveal the specifics of choosing a residential property in these markets by outlining their advantages and disadvantages. Based on the discussed features is presented author's version of balance table which purpose is to formalize the judgement in the choice of the type of market.*

**Key words:** residential real estate, primary market, secondary market

### Въведение

Закупуването на жилищен имот винаги е замалко приоритетно място в човешкия живот. От една страна то осигурява сигурност и стабилност на населението задоволявайки неговите първостепенни биологични потребности и икономическа стабилност, а от друга представлява добра инвестиционна алтернатива, често символизираща нивото на човешко благосъстояние. По данни от някои източници (Korff, 2018) инвестициите в жилищни имоти носят по-голяма възвръщаемост от акциите, а в същото време са слабо волатилни като облигациите. Според авторите в средностатистическа развита страна годишната възвръщаемост от жилища е около 7% (коригирана спрямо инфлацията), следвана от акциите с 6.89 %, облигации 2.5 %, съкровищни бонове 0.98 %. Независимо от мотивите за придобиване на имот обаче, за да се направи оптимален избор освен намирането на подходящ вариант, по отношение на местоположение, площ, конструкция на сградата и др, които са свързани не само с желанието, но и с финансови възможности, купувачът е изправен пред трудния избор за закупуване на жилище на първичния или вторичния пазар. В тази връзка си заслужава да се обсъдят особеностите при придобиването на имот на тези пазари, за да бъдат подпомогнати потребителите при вземането на решение за покупка без да се изключат техните уникални предпочитания и лични съображения.

Целта на настоящата статия е да се разкрият особеностите при избора да се оперира на първичния или вторичния пазар на жилищни нед-

вижими имоти в България и да се очертаят аргументи и алгоритми за рационален избор.

За да се направи ясно разграничение между обектите предлагани за продажба на първичния и вторичния пазар е необходимо да се изясни техният обхват. Под „първичен пазар“ се разбират сделки с новосъздадени обекти (Забунов, 2017, 101), като тук се включват освен новопостроените жилища пуснати за продажба от строителя за първи път, така също и тези, които предстои да бъдат изградени (на „зелено“) или са в етап на строеж. Вторичният пазар от своя страна включва сделки със съществуващи и вече използвани обекти. Въпреки че на вторичния пазар за разлика от първичния няма различия между имотите по отношение на степен на завършеност на практика те могат да бъдат с различна възраст и срок на експлоатация, което предопределя тяхната различна степен на износване и степен на благоустроеност.

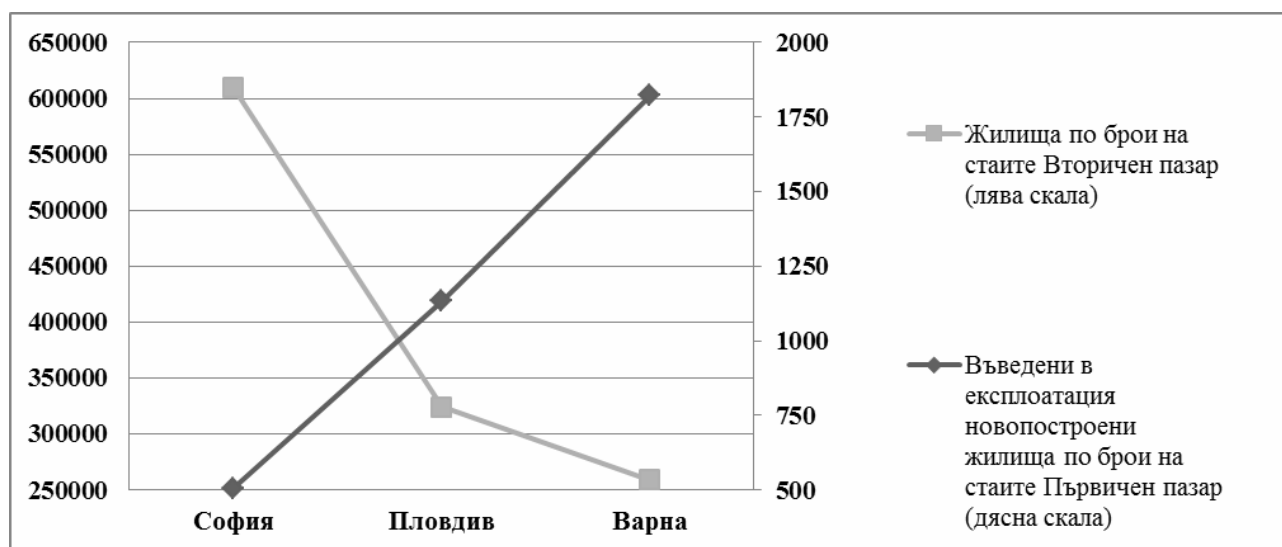
На фигура 1 е представен броят на новопостроените и съществуващи жилища в трите най-големи градове в страната към 31.12.2018 г.

От представените във фигура 1 данни е видно същественото различие между броя на жилищния фонд на първичния и вторичния пазар, което от своя страна предопределя и някои от техните особености и възможности за избор при предлагането на жилището за продажба. Според данните степента на едногодишно обновяване на жилищата с уговорката, че апартаментите са твърде различни по цена, големина, степен на благоустроеност и др. е най-силно изразено в гр. Варна (0.69%), следвано от Пловдив (0.34%) и София (0.08%)

### Особености при придобиване на жилище на първичния пазар

Изправен пред възможността за придобиване на нов жилищен имот, купувачът трябва да вземе под внимание редица съображения на базата на

които да направи оптимален избор. Без да бъдат градиращи по тежест, предвид индивидуалните предпочитания и финансово състояние на заинтересованата страна ще се опитаме да изведем някои от основните предимства и рисковото, които стоят пред купувачите на ново жилище.



Фиг. 1. Брой новопостроени и съществуващи жилища<sup>1</sup> в София, Пловдив и Варна към 31.12.2018

Не би било пресилено да твърдим, че цената винаги е била един от основните фактори, които потенциалните купувачи отчитат на първо място при придобиването на имот. Тръгвайки с предубедеността, че цените на новите жилища са по-високи от тези на вече употребяваните, част от купувачите автоматично се насочват към вторичния пазар. Не всички отчитат възможността за придобиването на имот на „зелено“ или на различен етап от неговото изграждане, което в случая може да окаже положително влияние върху цената, както и даде възможност за разсроченост на плащанията във времето, предвид различните етапи на строителство. (кота нула, изграждане на сградата в груб строеж (Акт 14), установяване годността за приемане на строежа (Акт 15), удостоверение за въвеждане в експлоатация (Акт 16)<sup>2</sup>.

Атрактивен вариант за голяма част от инвеститорите, които искат да реализират печалба чрез препродажба на имота на по-висока цена в бъдеще представляват незавършените обекти предвид по-ниската си цена. Не бива да бъде пренебрегван и фактът, че повечето имоти предлагани „на зелено“ или на етап на строителство се продават директно от инвестира (възложителя), което не предполага заплащане-

то на комисионна на брокера. Предимство на покупката в по-ранен етап е и възможността за по-голям избор на етаж, изложение и размер на жилището.

Не трябва да бъдат подценявани обаче рисковете и негативите съпътстващи този вид покупка, а именно:

- Забавяне на проекта поради изпадане в несъстоятелност на строителя и/или други външни фактори, които могат да отложат въвеждането в експлоатация на сградата в съответните срокове;

- Качеството на изпълнение на строителството може да не отговаря на очакваното;

- Финансиране на сделката – по принцип банките отпускат ипотечен кредит на етап „груб строеж“ - акт. 14, т.е. купувачът трябва да разполага с достатъчно собствени средства в зависимост от етапа на включване в проекта;

- Неяснота относно останалите обитатели в сградата и техният семеен и социален статус.

Съществен фактор, който може да окаже влияние върху цената на новите апартаменти е закупуването им от юридическо лице (строителна фирма), където цената според ЗДДС подлежи на облагане с ДДС (20%). Според закона освобождаване от облагане с ДДС са сгради или

части от тях, които не са нови (чл. 45, ал. 3, ЗДДС), като в закона е направено уточнението, че не са нови сградите, които към датата на доставката са на „възраст“ повече от 60 месеца след издаване на разрешението за ползване.

Възможността за появата на дефекти в строителството (напукване на стени, течове, тех. инсталация и др.) е един от факторите, които кара мнозина купувачи да пренебрегнат придобиването на ново жилище. Не всички обаче са наясно, че законът урежда т.нар. гаранционни срокове за изпълнени строителни и монтажни работи (СМР), съоръжения и строителни обекти, които имат за цел да защитят потърпевшите лица. Според Наредба №2 (2017) съществуват минимални гаранционни срокове, чиято продължителност зависи от обекта на строителството, а именно:

1. За всички видове новоизпълнени строителни конструкции на сгради и съоръжения, включително и за земната основа под тях – 10 г.;

2. За възстановени строителни конструкции на сгради и съоръжения, претърпели аварии – 8 г.;

3. За хидроизолационни, топлоизолационни, звукоизолационни и антикорозионни работи на сгради и съоръжения в неагресивна среда – 5 г., а в агресивна среда (напр. в промишлени зони; в близост до съоръжения, които отделят вредни вещества и др.) – 3 г.;

4. За всички видове строителни, монтажни и довършителни работи (подови и стенни покрития, тенекеджийски, железарски, дърводелски и др.), както и за вътрешни инсталации на сгради – 5 г.

Интерес представлява фактът, че участниците в строителния процес – възложител и строител (изпълнител) могат да се споразумеят и за други срокове, които обаче не могат да бъдат по-малки от законово установените минимални срокове, споменати по-горе. За начален момент, от които започват да текат гаранционните срокове е въвеждането на сградата в експлоатация.

Освен като средство за задоволяване на първостепенните биологични потребности от подслон и сигурност, новите жилища предлагат на своите обитатели и естетическа наслада и комфорт предвид съвременна архитектура на сградата, модерните конструктивни решения свързани с вътрешната планировка на сградата и отделните апартаменти, енергийна ефективност, озеленена площ съобразена с разновидностите на жилищните устройствени зони (Наредба 7, 2008), екстериорен дизайн и места за отдих и забавления. Не е за пренебрегване и възмож-

ността за по-лесно придобиване на парко място, което е приоритетно за голяма част от собствениците в големите градове като София, Пловдив и Варна, където проблемът с паркирането е все по-голям. Последно по място но не и по важност е предимството за обитаването на имота за първи път, което дава възможност на новия собственик да довърши имота според финансовите си възможности и лични предпочитания, предвид факта че в по-голямата си степен новите имоти се продават на шпакловка и замазка.

Възможни неудобства и негативи при закупуването на нови жилища могат да бъдат:

– Относително висок процент на общите части, които се калкулират на една и съща цена с чистата площ;

– Ограничено предлагане в централните градски части поради презастрояване или запазване на старинна архитектура в исторически квартали;

– Презастрояване на квартала в бъдеще и възникналите в резултат на това обособяване на нови пътни артерии, търговски обекти и поток от хора, които могат да нарушат тишината и домашният уют, както и да бъдат причина за засилен трафик и замърсяване на въздуха;

– Създаване на дискомфорт от шум при извършването на довършителни работи от новодошци;

– Извършване на довършителни работи след влизането в експлоатация, които са свързани с допълнителни разходи;

– Необходимост от професионално управление на имота – доста често новите жилищни сгради разполагат с общи помещения за ползване (фоайе), 24 часова жива охрана или видео наблюдение, зелени площи, детски площадки, спа центрове и др., които изискват професионално управление, което от своя страна е свързано с допълнителни разходи за собствениците.

Предполага се, че новите сгради са съобразени с най-новите достижения на архитектурата за осигуряване на качество на живот, материалите са съвременни и ефективни, обитателите са хора с добри финансови възможности, което не е маловажно за поддръжката, наличието на актуални конструктивни чертежи позволява да се прояви творчество чрез малки преустройства на жилищната площ без да се променя облика и фасадата на сградата.

### **Особености при придобиване на жилище на вторичния пазар**

Вторичният пазар за разлика от първичния е много по-голям по своя обем, като при зрелите пазари той съставлява 95-98 % от съществуващите сгради. (Забунов, 2016, 128) Именно тази негова особеност предполага по-голямо разнообразие от обекти предлагани за продажба, които в своята съвкупност могат да бъдат разнообразни от гледна точка на срок на експлоатация, готовност за ползване, юридическо състояние и др.

Закупуването на жилище на вторичния пазар, има своите предимства и недостатъци, като основен параметър и тук основа цената. По принцип цената на жилищата предлагани за продажба на вторичния пазар е по-ниска от тази на ново построените жилища въведени в експлоатация, което доста често оказва влияние при вземането на решение за покупка. Заплащайки по ниска цена в момента на придобиване на вече използвано жилище обаче, доста често ако имотът не е в добро физическо състояние, купувачът е изправен пред заплащането на допълнителни разходи, които калкулирани в цената могат да оскъпят значително придобивката. Имаме предвид по-стари жилища, които имат нужда от основен или частичен ремонт свързан с преобоядисване, смяна на дограма, подови настилки, подмяна на обзавеждане и др.). Освен това чрез ремонт може да се промени съществено обликът на собственото жилище, но организацията на освежаването на общите части може да се окаже трудна и дори непосилна задача за новия собственик. Същото се отнася и за фасадата на сградата.

Важен момент при избора за закупуване на използвано жилище пред ново сред голяма част от купувачите е съображението, че тези жилища вече са доказали във времето качеството на изпълнение на строителните и монтажни работи, което ги прави по-надеждни. Тук е важно обаче да отбележим, че тези предимства са в сила, когато се наблюдава навременна поддръжка като ремонт на покрив, подмяна на канализация, ел. инсталация и др.

Като предимства от придобиването на жилище на вторичния пазар, според нас могат да бъдат изведени още:

– Предлагане на завършен продукт – за разлика от първичния пазар, при които част от жилищата са в процес на изграждане, вторичния пазар предлага еднородност на обектите по степен завършеност, което дава възможност за своевременно използване на жилището, ако неговите индивидуални характеристики позволяват

това, имаме предвид годни за живеене условия.

– Възможност за финансиране на сделката от банкова институция. Предвид високите цени на жилищните имоти и равнището на средната работна заплата в страната (НСИ, 2018)<sup>3</sup> финансирането на сделката от банкова институция е доста често срещан процес. Обикновено банките отпускат около 80% от цената на имота. Предимство на вторичния пазар за разлика от първичния (в случаите когато имотът е в процес се изграждане) се явява самият имот, който е съществуващ и може да бъде ипотекан.

– Придобиване на визуална представа за физическите характеристики на имота и заобикалящата го среда (застрояване, инфраструктура, семеен и социален статус на съседите и др.);

– Възможности за придобиване на имота в по-кратки срокове (имотите са съществуващи и не е нужно изчакване за влизането им в експлоатация);

– При по-старите жилища делът на общите части е по-малък, което дава възможност за придобиване на по-голям дял реална площ. Положително в тази насока е и фактът, че според старите нормативни изисквания към застроената площ на апартаментите са включвани различни проценти от балконите и лоджиите, а не тяхната цяла квадратура, както е при новите жилища, което прави тези жилища по-големи от колкото е обявената в нотариалния акт площ.

– Съществуващите сгради обичайно са в квартали, където застрояването е приключило и рискът в непосредствена близост да се построи нов обект, които да промени изгледа и слънчевото греене е минимален.

Като възможни недостатъци и рискове могат да бъдат изведени следните съображения:

– Физическо износване - най-често е свързано с естественото остаряване на строителната конструкция и материали, както и с неправилната експлоатация и лошо поддържане. Например поцинкованите водопроводни тръби използвани в миналата обичайно са корозирали и се нуждаят от подмяна. Изолацията на покрива с времето се амортизира и се нуждае от подмяна. Същото се отнася за водосточните тръби и водещите водопроводни шрангове.

– Морално остаряване – включва не съответствие на съвременните стандарти за функционална полезност, достигнати от съвременната архитектура и строителство, например: архитектура на сградата, вътрешна планировка на стаи-

те, енергийната ефективност, оборудване, подови покрития и др. (Пелов, 2012)

- Заплащане на цялата сума при покупка на имота;
- Закупуване на имот с тежести (ипотеки, сервитут, право на „ползване“).
- За жилища строени в далечното минало не са съществували достатъчно строги изисквания

относно земетръсната устойчивост на сградата.

В таблица 1 е представен авторски вариант на примерна балансова таблица, която да формализира преценката при избор на вида на пазара, които ще бъде използван и по този начин да улесни избора.

**Таблица 1.**

**Сравнителна характеристика на предимствата и недостатъците при закупуване на жилище на първичния и вторичния пазар<sup>4</sup>**

Характеристики	Първичен пазар			Вторичен пазар			
	На „зелено“	В етап на строеж	Въведен в експлоатация	До 5г. вкл.	Над 5 до 10 г. вкл.	Над 10 до 20 г. вкл.	Над 20 г.
<b>Цена</b>	↑	↑	↓	↓	↑	↑	↑
<b>Възможност за незабавно използване</b>	↓	↓	↓	↑	↑	↑	↓
<b>Финансиране на сделката</b>	↓	↓	↑	↑	↑	↑	↑
<b>Процент на общите части от площта на жилището</b>	↓	↓	↓	↓	↑	↑	↑
<b>Физическо износване</b>	↑	↑	↑	↑	↑	↓	↓
<b>Морално остаряване (архитектура на сградата, вътрешна планировка на стаите, енергийната ефективност и др.)</b>	↑	↑	↑	↑	↑	↓	↓
<b>Заобикаляща среда (презастрояване, инфраструктура, семеен и социален статус на съседите и др.)</b>	↓	↓	↓	↓	↑	↑	↑
<b>Предимства</b>	+++	+++	+++	++++	+++++	+++++	++++
<b>Недостатъци</b>	----	----	----	----		--	---
<b>Общ бал</b>	-1	-1	-1	0	+7	+5	+1

В таблица 1 е направен опит за количествено отчитане на предимствата и недостатъците на жилищата на първичния и вторичния пазар. Получените бални оценки са приблизителни тъй като трудно бихме могли да отчетем всички индивидуални характеристики на имота и на условията при сключване на сделката.

**Изводи**

За да се постигне максимално удовлетвореност от придобиването на ново или вече съществуващо жилище на потенциалните купувачи би могло да се препоръча:

1. Предварително точно да формулират очакванията си градираны по степен, важност, както и размера на паричната сума, която могат да осигурят за реализирането на покупка. Използването на единна скала и подходящо избран набор от критерии за сравнение на предлаганите обекти осигурява обективност на избора. Възможно е да има група предпочитания, които са

задължителни и с тях инвеститорът не е склонен да направи компромис. Оферти, които не отговарят на тези изисквания предварително се изключват от сравнението. Такова може да бъде например изискването за наличие на асансьор или на парко място.

2. Внимателно да проучват офертните предложения, не само като цена, състояние на имота, архитектурни и физически характеристики, но и като степен на комуникативност, чистота и степен на благоустроеност на заобикаляща го среда, наличие на конфликтни съседи или на проблеми в организацията на поддръжката на етажната собственост

3. Предложената от нас примерна балансова таблица за сравнителен анализ може да бъде допълнена с важни за конкретния клиент характеристики и по този начин да се адаптира към различните потребности.

**Бележки**

<sup>1</sup> В общия брой жилища са включени едно-стайни, двустайни, тристайни, четири стайни, пет стайни и жилищата с шест и повече стаи.

<sup>2</sup> Съгласно чл. 137 от ЗУТ строежите в Р България се категоризират в шест категории в зависимост от характеристиките, значимостта, сложността и рисковете при експлоатация. Съпътстващите строителството документи на жилищни сгради от всички категории са идентични до издаването на Констативен акт за установяване годността за приемане на строежа (Акт 15) включително. След този акт обаче документите за различните категории се разграничават, а именно: Всички строежи от I-ва до III-та категория, (в трета категория попадат жилищни и смесени сгради с високо застрояване) попадат в разрешителен режим и след Акт 15 за тях се издават протокол за установяване на годността за ползване на строежа (Акт 16) и разрешение за ползване. За всички жилищни сгради от четвърта до шеста категория (жилищни и смесени сгради с ниско и средно застрояване, вилни сгради и др.) след Акт 15 се издава Удостоверение за въвеждане в експлоатация.

<sup>3</sup> По данни на Националния статистически институт средната месечна заплата на наетите лице по трудово и служебно правоотношение през 2018 г. общо за страната е 1122 лв.

<sup>4</sup> Със стрелки в таблицата е отбелязано предимството (↑) или недостатъка (↓) на характеристиката на имота на съответния пазар.

**Литература**

Забунув, Г. (2016) „Пазар на недвижими имоти“, в Йовкова, Й. и колектив, *Недвижима собственост*. София: Авангард прима, с. 128

Zabunov, G. (2016) „Pazar na nedvijimi imoti“, v Jovkova, J. i kolektiv, *Nedvijima sobstvenost*. Sofia: Avangard prima. s.128

Забунув, Г. (2017) „Пазар на недвижими имоти“, в Йовкова, Й. и колектив, *Недвижима собственост – икономика и управление*. София: Издателски комплекс – УНСС, с. 101

Zabunov, G. (2017) „Pazar na nedvijimi imoti“, v Jovkova, J. i kolektiv, *Nedvijima sobstvenost – iekonomika i upravlenie*. Sofia: Izdatelski kompleks – UNSS, s. 101.

Наредба №2 от 31 юли 2003 г. за въвеждане в експлоатация на строежите в РБ и минимални гаранционни срокове за изпълнени строителни и монтажни работи, съоръжения и строителни обекти Обн. ДВ. бр. 72 от 15 Август 2003 г., изм. И доп. ДВ. бр.87 от 31 Октомври 2017 г.

Naredba №2 от 31 uli 2003 g. za vuvejdane v eksploatacia na stroeji v RB i minimalni garancionni srokovе za izpulneni stroitelni I montajni raboti, suoryjeniq i stroitelni obekti Obn. DV. br. 72 ot 15 August 2003 g., izm. i dop. DV. br. 87 ot 31 Oktomvri 2017 g.

Наредба 7 от 22 декември 2003 г. за правила и нормативи за устройство на отделните видове територии и устройствени зони, Обн., ДВ, бр. 3 от 2004, изм., бр. 41 от 2008 г.

Naredba 7 ot 22 dekemvri 2003 g. za pravila I normative za ustroistvo na otdelni vidove teritorii i ustroistveni zoni, Obn., DV, br. 3 ot 2004, izm., br. 41 ot 2008 g.

Национален статистически институт (2018) <http://www.nsi.bg/bg/content/3137/въведени-в-експлоатация-новопостроени-жилища>, <http://www.nsi.bg/bg/content/3145/жилища>

Nacionalen statisticheski institut (2018)

Пелов, Т. (2012) *Оценяване и ценообразуване на недвижими имоти*. София: ИК – УНСС, с. 94-99.

Pelov, T. (2012) *Ocenqvane i cenoobrazuvane na nedvijimi imoti*. Sofia: IK – UNSS, s. 94-99.

Kopf, D. (2018). [Online] Available at: <https://qz.com/1170694/housing-was-the-worlds-best-investment-over-the-last-150-years/> [Accessed 11 August 2019]. (In English)

Chief Assist. Dr. Yana Georgieva Stoencheva  
University of National and World Economy  
1700 Sofia, Student Town, UNWE  
E-mail: hrischeva.y@abv.bg