

СРАВНИТЕЛЕН АНАЛИЗ НА ПАЗАРА НА НЕДВИЖИМИ ИМОТИ НА ФРАНЦИЯ И БЪЛГАРИЯ

Стоян Тагарев, Мирослав Кръстев

COMPARATIVE ANALYSIS OF THE REAL ESTATE MARKET OF FRANCE AND BULGARIA

Stoyan Tagarev, Miroslav Krastev

Abstract: *The following report reveals the essence and the place of the market in the reproduction process and the real estate market of Republic of France and Republic of Bulgaria. The analysis of the real estate market during the researched period of these two countries showed that a number of factors of different nature influenced its development and dynamics. Alongside the generally known factors on the French real estate the market has been influenced by recent emerging factors such as Brexit and new production techniques such as distance work. The development of the property market is driven mainly by demand and supply. The state, through its economic and tax policy, can essentially influence the property market. The French government skillfully uses the market-based mechanisms to regulate the market. Bulgaria almost does not use the tax mechanisms to guide the development of the real estate market.*

Key words: market analysis, real estate market, house prices in France and Bulgaria, residential property price indices

Въведение

Пазарът и пазарните отношения възникват при първоначалните форми на икономическа дейност. В българската енциклопедия (Енциклопедия А-Я, БАН, 1974, с. 588) пазарът е определен като сфера на стоковата размяна; предлагане и търсене на стоки и капитали в световното стопанство, отделната страна или район, място за търговия. Световния пазар възниква през XVI в. и окончателно се формира със създаването на световна капиталистическа система.

Обект на настоящата разработка е пазарът на недвижимите имоти в Република Франция и Република България в условията на непрекъснато нарастваща глобализация, усложнена световна икономическа среда и сериозни сътресения в ЕС.

Предмет са различните видове фактори влияещи върху търсенето и предлагането на недвижими имоти в двете страни.

Целта на настоящата разработка е да се изведат основните фактори влияещи върху пазара на недвижими имоти и на тази основа да се направят конкретни препоръки за подобряване на функционирането му.

Настоящото изследване е извършено въз основа на проучването на статистическа информация, пазарни анализи, както доклади на Световната банка така също и на специализирани икономически звена на други банки, агенции на недвижими имоти, сайтове за пазара на недвижими имоти и др.

В специализираната икономическа литерату-

ра няма единно становище за същността на пазара. Според проф. Т. Трендафилов (2006) „пазарът представлява „цяла система от пазари, или пазарна система с такава организация на икономическата активност, при която благата се произвеждат за размяна, а размяната се осъществява с посредничеството на парите“. Характерното в това определение е, че тук пазар се схваща като система от разнообразни пазари в обхвата на която се решават важни, основни въпроси на всяка национална икономика. По-широко определение на пазара дава проф. В. Стоянов (2008) според когото „пазара е сложно понятие което изразява: а/ организирана и интензивна форма на размяна в определен географски периметър, чрез специално изградената за тази цел инфраструктура, б/ етап на производствения процес – производство, разпределение, размяна, обмяна или обръщение и потребление и в/ начин и или „технология“ за осъществяване на връзката и взаимоотношенията между производство и потреблението, между производителите и потребителите.“ Ценното в това определение е, че автора разглежда същността на пазара като организирана форма на размяна, специфичен етап на възпроизводителния процес и напълно е обхваната връзката и взаимодействието между производството и потреблението.

При разглеждането на пазара и пазарните отношения е необходимо да се обърне внимание, че съществува съществена разлика между trade /търговия, размяна/ и market саморегулиращ се

пазар на цени/; първото предхожда второто. Маркетинга се появява през 19 в. и според френския изследовател Фернан Бродел (2000) предизвиква обществен трус от първостепенна величина.

Пазарът на недвижими имоти е съществен сегмент от националния пазар на всяка страна и има важно значение за общественото развитие. Както и всички други видове пазари, пазарът на недвижими имоти се обособява и в зависимост от териториалния – географския му обхват – местен, районен, регионален, национален, международен, регионална обособеност /от 2007 г. България се включи в общия пазар на ЕС/. През последните години сме свидетели на появата на глобалния пазар, който е продукт и форма на проявление на глобализацията. Според проф. д-р Йорданка Йовкова (2017) „Пазарът на недвижими имоти в своята цялост е комплексен и сложен пазар. От една страна той се определя като инвестиционен пазар, но същевременно в определени случаи се явява и пазар на производствен фактор. Имотният пазар е с локален характер, но на него участват и чуждестранни субекти“.

Пазарът на недвижими имоти е изучаван, изследван и анализиран от различни гледни точки – икономическа, финансова, юридическа, маркетингова, обществено-политическа, и от тук произтичат различните по вид определения в специализираната литература за него.

Едно значимо определение на пазара на недвижими имоти е възприето от Канадският институт за оценка на недвижимите имоти (Оценяване на недвижимата собственост, София, Асоциация на българските оценители, 2000, с. 56). Те посочват, че “пазарът на недвижими имоти е група от индивиди или фирми, които са в контакт един с друг осъществяване на сделки с недвижими имоти“. В същия дух е и определението на пазара на недвижими имоти дефинирано от Л. П. Белых (1999), според който „пазарът е дейност по покупко-продажбата на различни видове недвижими имоти“. Подобно определение предлага и Н. Фасси, който определя пазара на недвижими имоти като „място за сделки с недвижими имоти, по споразумение, където собствениците продавачи и потенциалните купувачи обменят недвижими имоти срещу пари. Той е също така и съвкупност от търговски и нетърговски дейности, действащи върху недвижимите активи. На този пазар, купувачи и про-

давачи наемодатели и наематели, се срещат, за да разменят недвижими имоти в съответствие с действащите закони и приетите правила. Наред със съобразяването на приетите закони за бизнес с недвижими имоти Н. Фасси подчертава, че пазара на недвижими имоти се ръководи от закона за търсенето и предлагането, което позволява фиксиране на цените на недвижимите активи – в контекста на свободния пазар без прекомерна регулация. Освен продавачи и купувачи на пазара на недвижими имоти действат и посредници като агенти на недвижими имоти, търговци на недвижими имоти, инвеститори брокери и т.н.

Посочените по-горе определения на пазар на недвижими имоти обхващат в една или друга степен само отделни елементи на този пазар. Според нас е необходимо пазара на недвижими имоти да се разглежда като стройна система на общественото производство и възпроизводителния процес. Такова определение дава П. Монеф (2007), според който „пазарът на недвижими имоти представлява: съвкупност от съществуващи и потенциално платежни купувачи /индивиди и организации/ на продуктите – недвижими имоти /в чист вид или със съпътстващите ги услуги/ влизащи 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, настройване и пристрояване/ права върху тях и които удовлетворяват техните потребности“. Внимателният анализ на това определение посочва, че в него пазарът на недвижими имоти се разглежда като стройна система от взаимни връзки в която система са включени и правните аспекти.

Фактори влияещи върху пазара на недвижими имоти във Франция и България

Върху пазара на недвижими имоти в България и Франция оказват влияние различни видове фактори. За да се извърши коректен анализ на пазара на недвижими имоти е необходимо най-напред да се разгледа състоянието на населението и на икономиките на двете страни. Населението на Франция от 41 975 317 души през 1951 г. нараства на 45 459 2571 през 1960. За период от 30 години, през 1990 г. населението вече е 56 793 324 души и достига през 2019 г. 65 422 778 души

(департамент по икономически и социални въпроси на ООН) Франция е една от най-мощните икономики в света. По обем на БВП тя е на второ място в Европа и от 2017 г. измести Великобритания и сега тя заема петото място в света. Важни особености на националната икономика на страната са силното влияние на големите френски банки и на транснационалните компании, както и високият относителен (около 30%) дял на държавния сектор. За разлика от Франция населението на България намалява и то драстично. От 9 009 018 души през 1989 г. намалява на 7 364 570 през 2011 г. и на 12 април 2019 г. е 6 961 028 души. (департамент по икономически и социални въпроси на ООН). По обем на БВП България е на двадесет и първо място в ЕС и през последните години заема около 50 място в световните класации. Прехода на България към пазарно стопанство започна по-късно от останалите икономики в резултат на което устойчиво икономическо развитие на страната започна почти цяло десетилетие след тях. До края на миналия век България бе в категорията на страните с ниски доходи, и с икономически показатели отклоняващи се от другите страни в преход и на съседните държави членки на ЕС Страната ни все още е в режим на валутен борд, който обвързва националната валута лева с евро.

Един от важните фактори, който оказва съществено влияние върху пазара на недвижими имоти и в двете страни е продължителността във времето на функциониране на този пазар. Докато във Франция пазарът на недвижими имоти има дълга история и е преминал през различни етапи, които са довели до неговото усъвършенстване, то пазара на недвижими имоти в България започна да действа едва след демократичните промени и поставянето на националната ни икономика на пазарна основа през 1990 г. Овен това в България бе въведен мораториум за забрана продажбата на земя на чужденци. Този петгодишен мораториум върху покупката на земя в България, заложен в Договора за присъединяване между Р. България и ЕС (МВнР, 2007), се отмени на 1 януари 2012 г. Преди тази дата чуждестранните инвеститори можеха да закупуват земя само като юридическо лице. С премахването на тази забрана чуждестранните граждани добиха правната възможност да участват в пазара на земята в България.

Друг ново появил се фактор оказващ съществено влияние върху пазара на недвижими имоти

във Франция са ново създадените бизнес практики във френската икономика, които дават възможност на специалистите да работят от разстояние¹. През 2017 г. в столицата Париж около 15% от служителите са работили от разстояние. По отношение на възможността за работа от разстояние във Франция съществува необходимата правна рамка и френските работодатели имат възможност да адаптират своята работна сила към динамично променящата се среда.

С въвеждането на работа от разстояние възникват редица ползи и предимства от икономически и социален характер. По важните ползи от икономически характер свързани с пазара на недвижими имоти са:

- Преструктуриране на работните места в резултата на което се получава значителна икономия на разходи за наем, както за жилища така също и за големи офис площи и за паркиране;

- Служителите се преместват в по-екологически малки населени места и там закупуват или наемат по-удобни жилища.

Социалните партньори в ЕС /Европейската конфедерация на профсъюзите, Съюзът на конфедерациите на индустриалците и работодателите, Европейската асоциация на занаятчиите и малките и средните предприятия и Европейският център на предприятията с обществено участие/ подписаха на 16.07.2002 г. рамково споразумение за работа от разстояние. Приетото споразумение даде нов тласък за увеличаване на броя на служителите във Франция работещи от разстояние. По този начин те успяват да задържат ключови специалисти, които са с висока производителност.

След значително забавяне на подготовката на нормативната уредба за работа от разстояние и в България през 2011 г. бе вкаран и гласуван изцяло нов текст в Кодекса на труда, чрез който се предвиди възможност за „извършване на работа от разстояние“.¹

В ЕС работата от разстояние е разпространената форма и все по-широко се практикува. За това спомагат и редица обстоятелства. Едно от тези обстоятелства е непрекъснатото нарастването на средната скорост на обществените транспортни средства. Във Франция е развита високоскоростната железопътна мрежа и влаковете развиват средна скорост от 320 км./час. Използва се главно за превоз на пътници и е конкурент на въздушния транспорт на къси разстояния и свързва по-големите градове на Франция по-

между им и с големите градове в съседните страни. Максималната скорост на бързия влак във Франция е постигната през 2007 г. и е 574,8 км/ч по линията Париж-Страсбург. В сравнение със средната скорост на влаковете на Българските държавни железници, която е от 50-60 км./ч. е очевидно, че този фактор за работа от разстояние няма да действа у нас още дълго време. И не случайно, че по този показател сме на последно място в ЕС.

Важна група фактори влияещи върху пазара на недвижими имоти са икономическите. Икономическите фактори условно можем да ги обособим в две основни групи:

- Ценови фактори;
- Финансови фактори.

Върху цената на недвижими имоти както в България така и във Франция оказват влияние фактори като – *местоположението, изгледа, типа строителство, състояние на имота, входа и блока, етажна на която се намира жилището, архитектурата на имота, конструктивното състояние на сградата, техническо оборудване на имота /съвкупност от технически предимства и недостатъци като водоснабдяване, електроснабдяване, канализация, топлофикация, газификация, радио и телевизионно приемане и др./*

Финансовите фактори които влияят върху пазара на недвижимите имоти са: *финансово-икономическия потенциал на страната; доходността на населението, общата сума на жилищните кредити, лихвените проценти върху отпуснатите кредити; общо кредити за покупка на недвижим имот към БВП и др.*

Основни тенденции в развитието на пазара на недвижими имоти на Франция и България

Научни изследвания за състоянието на пазара на недвижими имоти във Франция са публикувани за изключително дълъг период. Френският изследовател Жорж д Авенил (1961) изследва пазара на недвижими имоти от 1200 до 1800 г. Той споменава, че през периода на „черната смърт“ през 1346 – 1353 г. пазара на недвижими имоти във Франция се е свил драстично поради смъртта на над 30% от населението.

Развитието на френския пазар на недвижими имоти може условно да го обособим в следните основни етапа:

- Периода между 1914 – 1945 г.;

- Втората половина на XX в.;

- Пазар на недвижими имот през първото десетилетие на XXI в.

- Периода от 2010 г. до наши дни.

Пазарът на недвижими имоти в периода между 1914 – 1945 г. се характеризира с плавно нарастване на цените на жилищата. През този период избухват първата и втората световни войни, които неминуемо довеждат до срив в пазара на недвижими имоти и освен това през войните са разрушени много жилищни сгради. През 1914 г. във Франция се приема закон чрез който се ограничава безконтролното нарастване на наемите. Собствениците на жилищни имоти реагират негативно на този закон и отказват да поддържат и не осъществяват текущият ремонт на отдадените под наем жилища. Между двете войни силно е намаляло строителството на нови сгради в сравнение с периода преди 1914 г.

През втората половина на XX в. пазара на недвижими имоти във Франция започва с бързи темпове да се развива. Това развитие се дължи на предприетата политика на френското правителство за бързо възстановяване на икономиката на страната след края на войната. В резултат на военните действия бяха разрушени и повредени значителен брой сгради включително и паметници на културата. Правителството предприе сериозни мерки за премахването на Закона от 1948 г., който ограничаваше размера на наемите. След прекратяване действието на този закон собствениците на стари и новопостроени жилища получиха възможност да определят наемните цени съобразно закона за търсенето и предлагането.

Както вече отбелязахме един от важните фактори за развитието на пазара на недвижими имоти са демографските показатели и създаването на нови сгради. Същевременно с увеличаване на населението нараства и потребността от нови жилища, а от тук и необходимостта да се увеличават и построените нови сгради. През този период се наблюдава истински бум в строителството и са построени значителен брой култови сгради както в столицата Париж така също и в други големи градове. Цените на жилищата започват да се увеличат и един от факторите за увеличаването е че вече в цената на жилището се включва и цената на земята върху която е построено жилището. Така например към края на разглеждания период /до 2000 г./ кумулативното увеличение на цените на жилищата е би-

ло 88% за новите къщи и 61% за новите апартаменти.

През времевия период от 1965 до 2002 г. цените на жилищата във Франция са относително стабилни по отношение на доходите на домакинствата.

Известният френски специалист Жак Фригит (2013), генерален инженер в Генералния съвет по околна среда и устойчиво развитие на Франция изследвайки връзката във времето и пространството между дохода на домакинството и

цената на жилищата е установил, че през периода от 1965 г. до 2000 г. цените на жилищата във Франция се увеличават с приблизително същия темп както доходите на домакинствата. Това равномерно нарастване на доходите на домакинствата и цените на жилищата е в резултат преди всичко на много ниското равнище на лихвените проценти и добрата политика на френското правителство относно доходите на населението.

Таблица 1.

Издадени разрешителни за строеж на нови сгради

	2012	2013	2014	2015	2016
Жилищни сгради	4 238	4 120	4 245	4 310	4 518
Жилища (бр.)	10 616	12 278	15 848	17 264	18 157
РЗП в тях (кв. м)	1 433 232	1 604 718	2 049 612	2 316 803	2 428 167
Административни сгради (бр.)	170	156	187	157	163
РЗП в тях (кв. м.)	83 781	137 386	174 777	172 652	285 438
Други сгради (бр.)	4 938	4 674	4 323	4 382	4 685
РЗП в тях (кв. м)	2 080 652	2 207 364	1 913 671	2 481 899	2 766 721

(Данните се отнасят за апартаменти в областни градове/без ново строителство)

Пазар на недвижими имоти във Франция и България в началото на настоящия век до 2010 г.

Към края на ХХ в. между 1987 г. и 1991 г. цените на имотите както във Франция така и в България започнаха да се движат нагоре. След преминаването на българката икономика на пазарен принцип държавата прехвърли правото на собственост на истинските собственици чийто жилища са били национализирани преди и също така се възстанови правото на собственост върху земеделските земи. По този начин значително се увеличи обема на търсенето и предлагането на пазара на недвижими имоти. Цените на апартаментите по това време бяха от 2-3 евро на кв. м. и за кратък период нараснаха значително поради високите равнища на инфлация, която през 1997 г. прерасна в хиперинфлация. В края на 90-те години на ХХ в. в основни линии масовата приватизация приключи, голяма част от предприетите реформи се извършиха, а хиперинфлацията бе овладяна. През 2004 г. страната ни бе приета за член на НАТО, а три години по-късно през 2007 г. официално стана член и на ЕС. Тези обстоятелства допринесоха за значително повишаване на интереса към страната ни от страна на местни и на чужди инвестиции и

участието им в пазара на недвижими имоти. През това първо десетилетие на настоящия век българския пазар на недвижими имоти, за първи път се появи на международната инвестиционна карта, което породило значително чуждестранно търсене на имоти в България, основно в столицата, по-големите градове като Пловдив, Варна, Бургас и по българското крайбрежие. В началото на този период между 2003 г. и 2008 г. пазарът на недвижими имоти рязко увеличи както своя обем така също и цените на имотите. Нарастването на цените през периода 2000 г. – 2010 г. е 201% по данни на М. Богданова (2016)

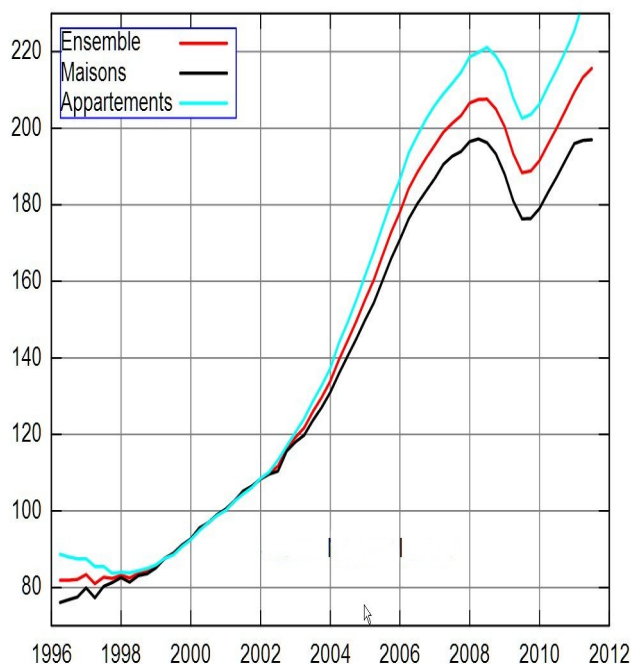
През същия период също и цените на недвижимите имоти във Франция започват драстично да нарастват до 2017 г., особено в районите на Париж и Лазурния бряг. През този период цените на френското недвижимо имущество се умножиха от 2,5 до 3 пъти спрямо географския район на страната, като най-голямо е увеличението в района на Париж. Световната финансово-икономическа криза оказва силно влияние както на пазара на недвижими имоти във Франция така и в България. Влиянието на финансовата криза у нас се прояви посредством затегнатите мерки по отпускането на кредити и увеличаването на лихвените проценти, които доведоха до пъл-

но спиране на процента на финансиране на строителния бизнес. Липсата на кредитни средства на практика спря осъществяването на много проекти. В последните месеци на 2010 г. се наблюдаваше намаление на строителната активност спрямо началото на годината.

Като положителен ефект от кризата можем да отчетем, че в резултат от отдръпването на капитали се намали свръх предлагането на недвижими имоти и по този начин това подейства като естествен регулатор за стабилизиране и нормализиране на пазара на недвижими имоти.

Преломен момент на цените на имотите във Франция е 2007 г. През тази година се забелязват и първите признаци на забавяне на броя на сключените сделки, последвано и с понижаване на цените. През второто тримесечие се наблюдава рязък спад на продажбата както на новопостроени жилища така също и на апартаменти в стари жилищни сгради и рязко се увеличава индекса на непроданите жилища.

Френските изследователи (Жак Фригит, 2011) анализирани пазара на недвижими имоти през периода 2000 – 2010 г. стигат до извода, че съществува спекулативен балон на цените на недвижимите имоти. Центъра за стратегически анализи, чиято мисия е да информира и ориентира френското правителство за икономическото състояние и Международния валутен фонд препоръчаха на властите да ограничат максимално съотношението на задлъжнялост на домакинствата отнесени към брутният вътрешен продукт. До същите изводи стигат и анализаторите на големите френски банки, като Националната банка „Paribas“, „Сосиете-Женерал“, „Креди агрикол“ и др., които отчитат че цените на пазара на недвижими имоти са надценени от 10 до 15%. На базата на сравнение на динамиката на цените, свързани с доходите на домакинствата в различни западни страни, като Англия, Германия и др. банковите анализатори на Франция считат, че направената корекция на цените на пазара на недвижими имоти не е била достатъчна и те трябва да бъдат още намалени. По разработен сценарий се прогнозира, че за един кратък период от няколко години цените ще спаднат между 30%-40%. Движението на цените от 2000 до 2010 г. е показано на фигура 1.



Фиг. 1. Движение на цените на недвижими имоти във Франция за периода 1996-2012 г.

Легенда: Апартаменти —
Къщи —
Общо —

Източник: Френски Национален Статистически Институт

Тенденции на пазара на недвижими имоти на Франция и България след 2010 г. до наши дни

През този период се наблюдават значителни промени в общите макроикономически показатели на икономиките и в двете страни. Постепенно във времето започнаха да се преодоляват негативните последици на финансово икономическата криза от 2008 г. В началните години, през 2011 и 2012 г., френският пазар на недвижими имоти е в относителен застой, като дори се наблюдава леко свиване на пазара. Така например обема на сключените сделки за стари недвижими имоти през 2012 г. е 709 000, което е по-малко с 12% в сравнение с 2011 г. Също така намалява и средната цена на кв. метър жилищна площ през 2012 г. в сравнение с 2011 г. с 1,9%. От 2 690 евро на кв. м. през 2011 г. намалява на 2 614 евро на кв. метър през 2012 г. След 2012 г. цените на недвижими имоти, видно от графика 1, започват да растат нагоре и се нарушава поддържаното съотношение почти тридесет процента между доходи

на домакинства и цени на недвижими имоти. Така очерталата се тенденция се запазва и през следващата 2012 г., където се наблюдава спад в цените на недвижими имоти с около – 1,8 % за една година (Le monde, 2012).

Динамиката на пазара на недвижими имоти във Франция през годините след 2010 г. се промени значително в резултат на извършени данъчни промени от френското правителство. От 01.01.2010 г., компании които управляват инвестиционни фондове в Нормандските острови в Ламанша, Остров Ман и Британските вирджински острови вече могат да закупуват или да построят различни видове сгради без да плащат годишния френски данък от 3% върху пазарната им стойност. В резултат на тази данъчна промяна пред следващите години към Франция се насочиха значителен обем парични потоци и то основно от английския и американския пазари.

Идентични процеси се наблюдават и на пазара на недвижими имоти в България. Влиянието на финансово-икономическата криза се прояви чрез затягане на мерките по отношение на отпускане на кредити и увеличаване на лихвените проценти, които практически доведоха до пълен застои в процеса на финансиране. По този начин липсата на кредитен ресурс доведе до замразяване на редица започнати строежи, удължаване на срока за построяването или отлагане във времето на редица строителни проекти. През 2012 г. са въведени в експлоатация 9 970 бр. жилища с обща застроена площ 526 981 кв. м, а през 2013 г. построените жилища са намалели на 9 250 бр. или на годишна база ново построените сгради са с 6.8% по малко, а полезната им жилищна площ е 493267 кв. м. или 6.4% по-малко.

Пазарът на недвижими имоти, както в България така и във Франция започна да се съживява през 2014 г., като премина през етап на възстановяване, през първото полугодие, а през втората половина на годината се появи и значителен ръст на активността, както по отношение на

броя на сключените сделки така и по отношение на покачване на цените на жилищните имоти. По данни на НСИ (Статистически годишник, 2018, с.326) се увеличава през 2014 г. и предлагането на нови жилища. Докато през 2013 г. са издадени 4 170 бр. разрешителни за строеж за построяването на 12 278 нови жилища, то през 2014 г. издадените разрешителни нарастват на 4 245 бр. жилищни сгради с 15 848 бр. жилища. Нарастването на разрешителните за новопостроените жилищни сгради за 2014 г. отнесено към 2013 г. е 103%, а на новопостроените жилища е 129 %. През 2014 г. нарастват цените на жилищата основно в градовете – София, Пловдив, Варна.

Таблица 2.

**Средни пазарни цени на жилища
в България - лв. / кв. м.**

Години	2011	2012	2013	2014
София	1468	1453	1440	1481
Пловдив	972	936	927	952
Варна	1488	1430	1390	1377
Бургас	1170	1147	1118	1137

Източник: НСИ

До 2014 г. включително НСИ обявяваше средните пазарни цени на недвижимите имоти както на национално равнище, така и средната пазарна цена на областните градове, като не включваше цените на новото строителство. От 2015 г. НСИ в изпълнение на Регламент на ЕС №93/2013 г. на Европейската комисия прекрати публикуването на тримесечни и годишни данни за „Средни цени на жилища“ и „Индекси на цените на жилища“ и се създадоха нови под рубрики „Индекси на цените на жилища /ИЦЖ/, национално ниво“ и „Индекси на цените на жилища /ИЦЖ/, регионално ниво“, в които се публикуват тримесечни индекси на цените на новопостроените и съществуващи жилища.

Таблица 3.

Индекс на цените на жилища на национално равнище в България

ИЦЖ	2015				2016				2017				2018			
	I	II	III	IV	I	II	III	IV	I	II	III	IV	I	II	III	IV
Тримесечие																
Общ ИЦЖ	99	100	99	102	103	106	108	110	113	115	118	119	121	124	125	126
Нови жилища	97	99	100	103	103	104	108	110	113	112	114	115	116	120	122	123
Съществуващи жилища	100	100	89	102	103	107	108	111	112	117	120	121	123	126	126	128

Източник: НСИ

Темпът на нарастване на цените на недвижимите имоти започва трайно да се увеличава през следващите години, като това се отнася най-вече за гр. София, където ускорения темп на нарастване на цените се появява след второто тримесечие на 2016 г. Увеличаването на цените на недвижими имоти и обема на продажбите им се дължи главно на комплексното действие на редица икономически фактори, като възстановяване на националната икономика от финансово икономическата криза; ускорен растеж на БВП на човек от населението, който от 5920 евро през 2014 г. нарасна на 6 309 през 2015 г. и достига до 6 752 през 2016 г. или увеличението за този кратък период е с 14,05 %; увеличаване на доходите на домакинствата; след фалита на Корпоративна търговска банка драстично паднаха лихвите по депозита; намаляването на лихвите на жилищните кредити и др.

На пазара на недвижими имоти във Франция от 2016 г. е налице рязко увеличаване на цените на новопостроените и на старите жилища, нарастване на броя на сключените сделки и значителна активност на строителство на нови жилища. Тази тенденция е обусловена от няколко фактора. Един от тези фактори е нарастването на БВП на човек от населението. Докато през 2014 г. БВП на 1 ч. е било 32 397 евро през 2015 г. нараства на 32 952 евро и достига до 33 337 евро през 2016 г.

Друг значим фактор, който през последните години оказва силно влияние върху френския пазар на недвижими имоти е намерението на Англия да напусне ЕС. След приемането на Brexit се наблюдава силно забавяне на строителната дейност в Англия, тъй като строителните компании поради очерталата се несигурност започнаха да отлагат големи строителни проекти. Освен това редица международни институции решиха да напуснат Англия. След Brexit се появи и силен интерес от страна на британски купувачи за покупка на постоянно жилище във Франция, а не като досега за втори дом, европейски и американски инвеститори също така насочиха вниманието си към френския пазар на недвижими имоти и търсят начини за подобряване на инвестиционните си портфейли.

Друг значим фактор който силно повлия върху ръста на цените са ниските лихвени проценти на отпускните заеми, както за покупки на жилища така също и за инвестиционни проекти в строителството.

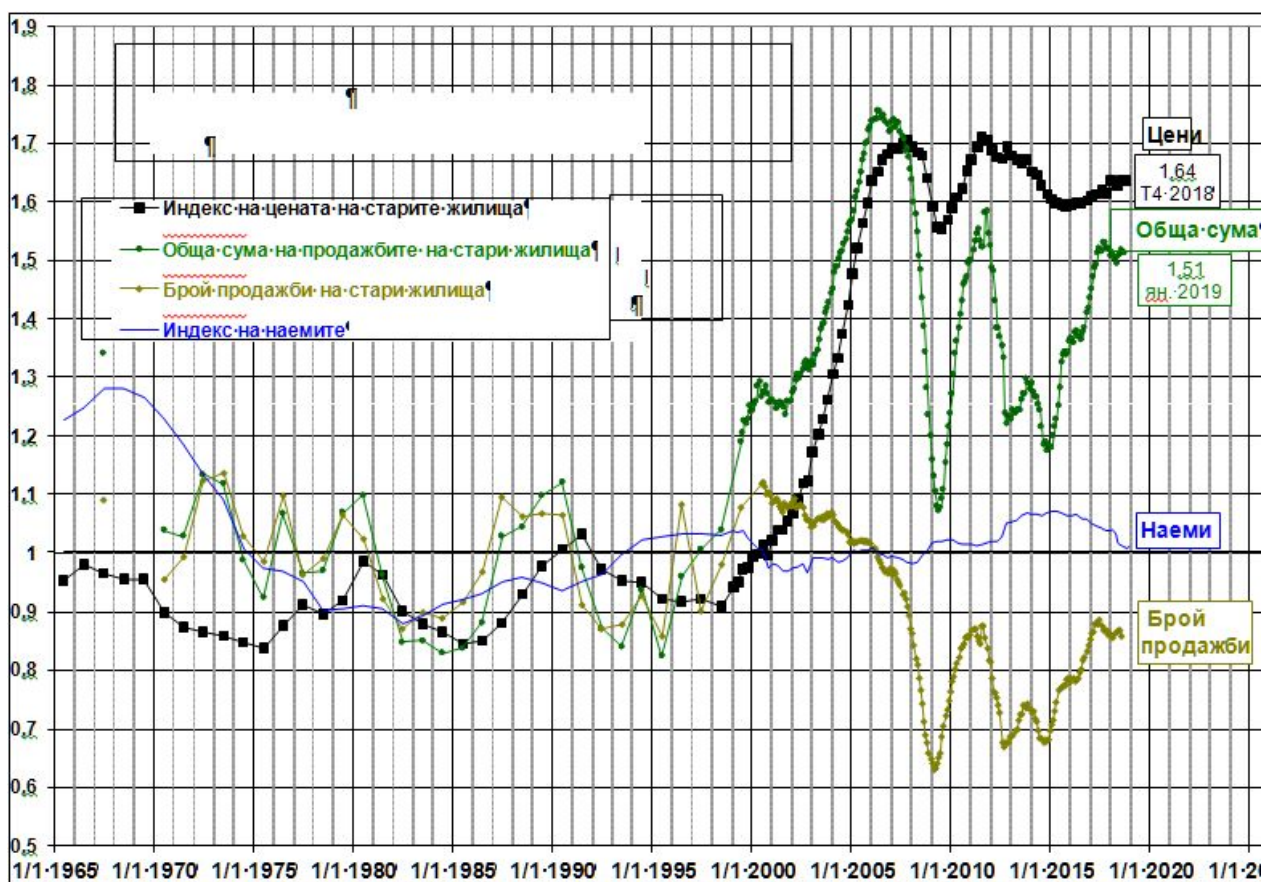
Обемите на сделките през 2016 г. нараснаха

до 838 000 или с 83 000 повече спрямо предишната 2015 г., когато сключените сделки бяха 755 000 или с почти 11% увеличение само за една година. До края на м. март 2017 г. цените на жилища в Париж са се повишили с 5,2%, а в провинцията в сравнение с м. март 2016 г. с 2,3%. Увеличението на цените на жилища в началото на 2018г. е почти минимално, с около 1.4%. В Париж увеличението на цените е значително по-високо отколкото на национално равнище. Цената на кв. м. жилищна площ в Париж достига до 8 742 евро. Същата тенденция но с по-ниски темпове се наблюдава и в градовете Марсилия, Лил, Страсбург и други.

На фигура 2 са показани индекса на цените на старите жилища, общата сума на продажба на старите жилища, брой продажби и индекс на наемите на френския имотен пазар за периода от 1965 г. до 2020 г. (данните за 2019 и 2020 г. са прогнозни) На графиката се вижда, че френския имотен пазар в продължение на около 35 години се е развивал почти равномерно с годишни отклонения около 3%-4% и след 2002 г. рязко тръгва нагоре.

Заклучение

Въз основа на направения анализ на френския и български имотен пазар се установи, че върху тях въздействат в една или друга степен различни видове фактори, но водещ и за двата разглеждани пазари е закана за търсенето и предлагането Френския имотен пазар се стабилизира след кризата от 2008 г. през 2013 г. и постепенно плавно започват да се увеличават както цените на имотите така също и броя на сключените сделки през следващите години до наши дни. Реалният ръст на цените на българския имотен пазар тръгват нагоре през 2014 г. Отчете се увеличение спрямо предходната година с 2.8% - 3.7% (при корекция с инфлацията). Този темп на нарастване значително се ускори през следващите години и общия индекс на цените през 2018 г. нарасна от 120,7% в началото на годината на 126,2% в края на месец Декември. Бързото развитие на българския имотен пазар се основава на снижаващите се лихви по кредитите, намаляващите и клонящи към нула лихви по депозитите, повишаване на цените на наемите в столицата и в по-големите градове, намаляване на безработицата и увеличаване на доходите на населението. Известно е, че всички страни от ЕС бяха засегнати в една или друга степен от „бума на цените на имотния пазар“.



Фиг. 2. Индекси на цените, продажбите и наемите на френския имотен пазар

Важен извод от направения анализ е че, геополитическите и политическите сътресения в глобален и в национален мащаб са важни условия определящи състоянието на имотния пазар. Съществена препоръка за избягване на мащабни сътресения на пазара на недвижими имоти е усъвършенстване и модернизирание на националните икономики и силно ограничаване на евентуални сътресения в банковата и финансова сфера.

Бележки

¹ Работа от разстояние е дефинирана като всяко използване на информационните и комуникационните технологии, което позволява трудовите/служебните задължения или част от тях да се изпълняват далеч от мястото на работа.

Литература

Авенил, Ж. (1961) „Икономическата история на собствеността, заплатите, стоките и всички цени като цяло от 1200 г. до 1800 г.

(Avenil, J., (1961) *Ikonomicheskata istoria na sobstvenostta, zaplatite, stokite i vsichki ceni kato ciolo ot 1200g. do 1800g.*, Parizh)

Асоциация на българските оценители (2000), *Оценяване на недвижимата собственост*, София., с. 56

(Asociacia na bulgarskite oceniteli (2000) *Ocenuvane na nedvizhimata sobstvenost*, Sofia, s. 56)

Бродел Ф. (2000) *Материална цивилизация, икономика и капитализъм*, XV – XVIII в. том. 1, София, изд. Прозорец, стр. 196

(Brodell, F., (2000) *Materialna civilizacia, ikonomika i kapitalizam*, XV – XVIII v. tom.1, Sofia, izd. Prozorec, s. 196)

Богданова, М., История на българския пазар на недвижими имоти, в-к *Факти* 2016, 07.07.

(Bogdanova, M., Istoria na bulgarskia pazar na nedvizhimi imoti, v-k *Fakti* 2016, 07,07)

Белых Л. П. (1999) *Формирование портфеля недвижимости*. Москва, Финансы и статистика, с. 6

(Belih, L.P., (1999) *Formirovanie portfelya nedvizhimosti*, Moskva, Finansi i statistika, s 6)

Енциклопедия А-Я, БАН, София 1974

(Enciklopedia A-Ya, BAN, Sofia, 1974)

Илиев П., и колектив (2007) *Недвижимата собственост в България в условията на евроинтеграция*, Изд. „Наука и икономика“, Иконо-

мически университет, Варна, стр. 191

(Iliev, P., i kolektiv (2007) *Nedvizhimata sobstvenost v Bulgaria v usloviata na evrointegracia*, izd. Nauka I iekonomika, Ikonomicheski universitet Varna, s 191)

Йовкова Й., (2017) Икономически аспекти на недвижимата собственост и на недвижимите имоти, *Real Estate Property & Business* Том 1, стр. 11

(Iovkova, I., (2017) Ikonomicheski aspekti na nedvizhimite imoti, *Real Estate Property & Business*, Том 1, str.11)

НСИ, Статистически годишник , 2018

(NSI, Statisticheski godishnik, 2018)

Трендафилов Т. (2006) *Икономика за бизнесмена част I, Въведение в теорията на пазара*, С. Галик, с. 81-83

(Trendafilov T., (2006), *Ikonomika za biznesmena chast I, vavedenie v teorijta na pazara*, S., Galik, s. 81-83)

В-к Le monde (2012) Пазарът на недвижими имоти през 2012 г. и Париж не е пощаден.

(v-k Le monde (2012) pazarat na nedvizhimi imoti prez 2012 g. I Parizh ne e poshtaden)

В-к Le Monde, 2011, „Недвижими имоти: проучване показва наличие на спекулативен балон“

(v-k Le monde (2011) Nedvizhimi imoti: prouchvane pokazva nalichie na spekulativen balon)

Фригит, Ж., (2011) *Какви са перспективите за цените на жилищата след покачването им възгледи за икономиката*, Paris

(Frigit. Zh., (2011) *Kakvi sa perspektivite za cenite na jilishтата sled pokachvaneto im – vuzgledi za iekonomikata*)

Фригит, Ж., (2013) *Наеми и доходи от 70-те години*, Париж

(Frigit. Zh., (2013) *Naemi I dohodi ot 70-te godini*, Parizh)

Stoyan Tagarev, Assoc. Prof. PhD.

E-mail: tagarini@abv.bg

Assist. Prof. Miroslav Krastev, PhD.

University of Architecture Civil Engineering and Geodesy

E-mail: mirokrustev@abv.bg