

## ДИСБАЛАНСИТЕ В СФЕРАТА НА НЕДВИЖИМИТЕ ИМОТИ

Тихомир Пелов

### IMBALANCES IN THE REAL ESTATE FIELD

Tihomir Pelov

**Abstract:** *Economic imbalances could occur at all stages of the reproductive process – production, distribution, exchange and consumption. According to different signs of their nature, they could be: macroeconomic, branch, intra-branch, territorial, time, quality, etc. imbalances. The aim of the article is to study the imbalances in the real estate market in Bulgaria by analyzing a number of ratios and indicators.*

**Key words:** real estate market; imbalances; trends.

#### Въведение

„Човечеството върви към демографска катастрофа, защото населението се увеличава в геометрична прогресия, докато средствата за изхранването му – в аритметична” (Малтус, 1798). Този скандален дисбаланс почти цял век след откриването му е опроверган с аргументите за ролята и значението на научно-техническия прогрес в икономическото **развитие** на човечеството.

Според физиката и механиката дисбалансът /неуравновесеността/ възниква при несъвпадане на оста на въртене с главната ос на инерцията. Възникват вибрации, които могат да повредят машината, агрегата, двигателят /ротор, колян вал и т.н./. Напасването на двете оси се прави с центровка – **регулиране**, привеждане в съответствие /съвпадане/ оста на въртене с главната ос на инерцията.

В икономиката дисбалансът може да се разглежда като възникнало неравновесие /дефицит или излишък/, като неуравновесеност при развитието /прекомерни, изпреварващи и/или недостатъчни нараствания на производствени фактори и резултати/, несъответствие между препоръчителни и фактически параметри, отклонение на икономическите променливи от определени норми, в т.ч. времеви и даже нещо повече – нарушаване на правила и принципи. Което означава, че дисбалансите в икономиката имат различни характеристики, множество класификации, рангове и различни причини за възникване.

Ако експонираме определението за дисбаланс от механиката в икономиката и разглеждаме икономиката като машина, то устойчивото развитие на икономиката е „главната ос на инерцията“, а бизнесът /стопанските дейности/

като „ос/и/ на въртене“ с цел нарастване на печалбата и развитие във времето. „Оста на въртене“ на бизнеса не предизвиква дисбаланси в икономиката, когато той се осъществява според **критериите и принципите на устойчивото развитие**<sup>1</sup>. С тази хипотеза не допускам презумпцията за тотална виновност на бизнеса, но практиката показва, че бързо и повече от останалите печелят предприемачите, които действат на ръба на закона и дори прекривайки го, в разрез с интересите на обществото. Заставам зад тезата, че **растеж съобразно изискванията на устойчивото развитие** трябва да бъде основна цел на регулиращата функция на държавата.

Икономическите дисбаланси могат да възникнат на всички етапи на възпроизводствения процес – производството, разпределението, размяната и потреблението. Според различни признаци и природа на пораждането им се разграничават: макроикономически /демографски, производствени, финансови, енергийни и др./, отраслови, вътрешноотраслови, териториални, времеви, качествени и пр. дисбаланси. При тези съвкупности са налице вертикални и хоризонтални, прави и обратни причинно-следствени връзки и взаимодействия. Те се пораждат и стават очевидни на целокупния пазар и съставляващите го пазари и намират отражение в състоянието и динамиката на търсенето, предлагането, цените и търгуваните обеми на тези пазари.

#### Изложение

И дисбалансите в сферата на недвижимата собственост са едновременно продукт и отражение на общото икономическо развитие, като цяло, и на пазара на недвижимите имоти, в частност. Този пазар съществено се отличава от останалите пазари. Неговите основни характеристики са:

– уникалност, устойчивост във времето и неподвижност в пространството на недвижимите имоти, които са едновременно потребителска и инвестиционна стока;

– множество участници – строителни предприемачи, инвеститори, посредници, купувачи и продавачи;

– многоотраслови характер – производство, внос и търговия със строителни материали, строителство, транспорт, банково и финансово дело, агенции за недвижими имоти;

– хетерогенност /множество специфични пазарни сегменти/;

– високи транзакционни разходи при сделките;

– дълги периоди на закъснение и времеви лагове /имотният пазар има силно изразена инертност/.

Към това можем да добавим:

– Силна децентрализация на пазара. /На централизираните пазари преобладаващата част от сделките се извършват по цени, които са известни във всеки момент и на всеки заинтересуван/;

– Конфиденциалност /Информацията за цените и обемите на извършваните сделки с недвижими имоти, на наемите и на ипотечните кредити има конфиденциален характер. На практика липсват общопризнати източници на достоверна и детайлна пазарна информация /;

– Нередовност на сделките /особено по отношение на големи обекти/;

– Секторна и териториална небалансираност на пазара;

– Особенности на регулирането на имотния пазар. /Едновременно висока степен на държавно правно регулиране и прекомерно ослабяне на саморегулиращата функция на пазара/;

– Висок корупционен потенциал;

– Голям дял на „сивата икономика“.

Причините /факторите/ за възникване на дисбаланси в сферата на недвижимата собственост могат да се разделят на две основни групи: **общоикономически и отраслови**, като се има предвид многоотрасловия характер на тази сфера.

Демографските фактори и свързаните с тях дисбаланси са с основополагащо значение за състоянието и развитието на пазара на недвижими имоти. Населението на дадена територия ползва жилища, развива бизнеса, нуждае се от социални и административни услуги, от кому-

нална и транспортна инфраструктура. За това при изследването на дисбаланси в сферата на недвижимите имоти на първо място е необходимо да се анализира тяхната демографска причинност, а именно:

– Естественят прираст на 1 000 души от населението по статистически райони, области и местоживееене;

– Вътрешната миграция – механичното движение на населението по области и общини;

– Външната миграция по възраст;

– Загостта /респ. безработицата/;

– Прогнозата за населението на страната по възраст.

Факторите, които предопределят тенденциите в търсенето на недвижими имоти и могат да предизвикат дисбаланси са: доходите на населението, спестяванията, кредитите, вътрешните и външните преки инвестиции и т.н. Затова в изследването на пазара на недвижимите имоти трябва да се анализират в динамика следните показатели:

1. Брутният вътрешен продукт на глава от населението;

2. Инфлацията;

3. Инвестиции в недвижими имоти /вътрешни и чуждестранни/;

4. Производителността на труда;

5. Паричните доходи на домакинствата по източници на доходи;

6. Паричните доходи средно на лице;

7. Спестяванията на домакинствата;

8. Взетите от домакинствата кредити по предназначение;

9. Задлъжнялостта на домакинствата;

10. Притокът на “емигрантски пари”;

11. Делът на “сивата икономика”<sup>2</sup>.

Без да разглеждаме детайлно въздействието на общоикономическите фактори и макроикономическите дисбаланси върху дисбаланси в сферата на недвижимите имоти ще разгледаме някои основни моменти:

❖ В България бързо се натрупаха дисбаланси по време на етапа на бурен растеж, който съвпадна с присъединяването към Европейския съюз. Силният приток на чуждестранни капитали допринесе за **прегриването на икономиката** и постоянното увеличаване на цените на дълготрайните активи<sup>3</sup>. На практика в имотния сектор се вливаха почти половината от преките чужди инвестиции в България.

❖ Имотите бяха движеща сила и при креди-

тирането, като само през предкризисната 2007 година банките са отпуснали 2.2 млрд. лева жилищни заеми. Но, дълговете на физическите и юридическите лица са фактор при **възходящ тренд** на пазара и резултат от активната банкова политика, при което задлъжнялостта стремително нараства. При криза и в условията на стагнация **низходящият тренд** бързо подтиква собствениците с дългове да продават имоти, с което се увеличава обемът на продаваемите обекти и се дебалансира пазарът в посока спад в цените. Общият обем на жилищните заеми към края на 2008 год. регистрира спад с 80% спрямо 2007 год. и през ноември с.г. са отпуснати само 82 млн. евро. В същото време средният размер на лихвите по жилищните заеми се е увеличил с 1-2%. Проблемните кредити са се увеличили с 41 % за година.

❖ Българската икономика все още не може да излезе трайно от дефлационната спирала, в която се оказа от август 2013 година. По дефиниция дефлацията настъпва, когато обемът на парите и кредита пада спрямо обема /сумата на цените/ на наличните стоки, паричната единица повишава относителната си стойност. Паричната маса е недостатъчна, съвкупното търсене на пазара е по-малко от съвкупното предлагане. Свитото търсене намалява цените, в резултат на което и обемите и нормата на печалбата намаляват. Вследствие занижаване на печалбите, предприемачите редуцират инвестициите и се стремят всячески да ограничат производствените разходи – чрез увеличаване на работния ден, намаляване на заплатите, наемане на работници временно или на хонорар. Вследствие се увеличава безработицата, покупателната способност на населението намалява, а оттук и покупателната активност на пазара на недвижими имоти.

❖ Въпреки относително ниските разходи за заплати, силното повишаване през последните години на минималните социалноосигурителни и трудови възнаграждения повиши риска от прекомерно оскъпяване на наемането на най-уязвимите на пазара на труда. Същевременно засега активните политики на пазара на труда и образователната система не са ефикасни по отношение на улесняване на процеса на приспособяване и възпрепятстват натрупването на човешки капитал на широка основа.<sup>4</sup>

Основни показатели за оценка на състоянието и очертаващите се тенденции в предлагането

на застроени недвижими имоти е нарастването /респ. свиването/ на **общата строителна продукция** в страната и нарастването /респ. свиването/ на **сградното строителство**<sup>5</sup>. Последното се обуславя от цената на м<sup>2</sup> земя за строителство и процента на предприемаческа печалба за строителните фирми, които също трябва да бъдат анализирани в динамика.

С оглед идентифицирането на дисбаланси на пазара на недвижими имоти е необходимо да се анализират редица съотношения и индикатори, които разкриват тенденциите в процеса на продажбите на недвижимите имоти, а именно:

1. Съотношението между наемите и цените на имотите. Например, при жилищните имоти изразеното в проценти съотношение на годишните приходи от наем към цената на жилището е нормално да бъде около 10 % - 12 %, докато годишни приходи от наеми под 8 % спрямо цените на жилищата означава силно надценяване на жилищните имоти, т.е. към момента нивото на цените е необосновано високо, а понататъшният им ръст би бил нелогичен<sup>6</sup>;

2. Съотношението между цените на жилищата и средния годишен доход /брутният вътрешен продукт на глава от населението/ в страната. Нормално е при най-масовия среден клас жилища /у нас това са двустайните жилища от 60-70 м<sup>2</sup>/ това съотношение да бъде около три към едно. По-голямото съотношение, от порядъка на 4-5 пъти и повече, явно сигнализира за надценяване на жилищните имоти<sup>7</sup>.

3. Съотношението /или разликата/ между цените за м<sup>2</sup> на готови жилища /респ. търговски и офисни площи/ и строителните цени за м<sup>2</sup> застроена площ. Твърде големите съотношения /или разлики/ са индикатор за спекулативни цени.

4. Месечните вноски по ипотечните кредити за жилища /респ. търговски и офисни площи/ и месечните наеми за същия вид жилища /респ. търговски и офисни площи/. Нормалното е тези стойности да са близки по размер.

5. Движението на цените и промените в обемите на сделките /сумата от броя на сделките по техните цени/. Съществуват четири варианта на изменения на тези два основни параметъра, които предопределят съответни тенденции на пазара на недвижими имоти:

- При едновременно покачване на цените и нарастване на търгуваните обеми – очаква се да продължи тенденцията за повишаване на цените на недвижимите имоти;

- При едновременно понижаване на цените и свиване на търгуваните обеми – очаква се цените на недвижимите имоти скоро да стигнат най-ниското си равнище и тенденцията е да започнат да се повишават;

- Нарастването на цените при намаляващи обеми на търговия – тенденцията е скоро цените да достигнат най-високото си равнище и да се обърнат в обратна посока;

- При падащи цени и едновременно растящи обеми на търговия очакванията са, че цените на недвижимите имоти ще продължават да падат.

6. Индикатор за състоянието на имотния пазар е и увеличаването /или намаляването/ на сроковете на експозиция<sup>8</sup> на недвижимите имоти на пазара. На големите /развитите/ имотни пазари например, **стандартният срок на експозиция на жилищни имоти** е един месец, а на офиси и търговски площи е от един до три месеца. Увеличаването на гореспоменатите срокове над стандартните безусловно означава, че превес е взело предлагането на имоти, а съкращаването на тези срокове сигнализира за изпреварващо нарастване на търсенето.

7. Индикатори за състоянието на пазара на недвижими имоти са също така: ръстът или намаляването на **броя на контактите с клиенти** по телефона и Интернет; ръстът или намаляването на **броя на огледите на имоти** в сравними периоди от време. Симптом например за очаквани нива на цените са **отстъпките, които правят продавачите на имоти от първоначалните оферирани цени**. Ако не се правят отстъпки тенденцията е към повишение или най-малкото запазване на цените на същото равнище. При отстъпки от първоначалната цена с повече от 10 % се очаква намаляване на цените на недвижимите имоти.

8. По отношение цените на наемите предопределяща роля имат заетостта и инфлационните процеси:

- При стабилен пазар на недвижими имоти предполагаемият ръст на паричните потоци от наеми е **близък до очакваните темпове на инфлация**;

- При пазар с ограничено предлагане и висок процент на заетост на наемните площи е много вероятно очакваните темпове на растеж на наемните нива да бъдат **по-високи от темповете на инфлация**, най-малкото докато не се преодолее дефицита на наемни площи;

- При свръхпредлагане и високо ниво на

незаетост е твърде вероятно очакваните темпове на нарастване на наемните нива да се окажат **по-ниски от темповете на инфлация**.

9. Според Страхил Иванов от Явлена, когато на пазара на недвижими имоти има силно изразен възходящ тренд на търсенето или на предлагането, вследствие на различни фактори или на комплекс от тях, то самият ръст става трендови фактор за инвестиции. „Защото всички купуват” или обратното – „защото всички продават за свободни пари”. Такова инерционно масово икономическо поведение може да предизвика сериозни дисбаланси и сътресения на имотния пазар.

В западноевропейските страни върху растежа на пазарните цени на жилищата влияят два основни съдържащи фактора – високият данък сгради /около 1% годишно към цена на жилището близна до пазарната/ и високите разходи за поддръжка на общите части и съоръженията и управлението на индивидуални имоти /Facility&Property management/. У нас тези фактори отсъстват. Средните цени на квадратен метър застроена площ в България са трудно съпоставими с европейските. Единствено в България цената на квадратен метър жилищна площ се формира на базата на общите части на имотите и в повечето случаи с невключени довършителни работи, което фактически оскъпява жилищата най-малко с още 20-25 %. Освен това, трябва да се отговори на няколко важни въпроса: може ли да се сравнява качеството на жилищните имоти у нас и в развитите европейски страни; не са ли ниски цените на жилищата у нас поради ниското им качество; съответстват ли цените, в каква степен или не съответстват на качеството на жилищните имоти?

Европейският парламент прикани държавите-членки да приемат законодателни разпоредби, необходими, за да направят ефективно правото на подходящо жилище, с добро качество и на достъпна цена. Предприемат се действия за установяването на европейско равнище на набор от качествени показатели, определящи понятието „подходящо жилище”.

В основата трябва да стоят потребителските свойства, качеството на строителната продукция, което е заложено в проекта. Цените реално трябва да отразяват качеството. Различията в номиналните цени произтичат от прилаганите различни методи за определяне на цените и различията в ценовите политики на фирмите извършващи строителни и монтажни работи.

Действителната цена е отражение на процеса на реализиране на инвестиционния обект и тя зависи от реалните издръжки, което е следствие от различните технологии на строително производство. Силно влияние оказват териториалният и транспортният фактор. В основата стои качеството на строителните и монтажните работи.

Отклоненията (дисбалансът) между двата вида цени /номинални и действителни/ достига от 50% до 100% поради спекулиране с цените на строителните материали, разходите за управлението и печалбата. Най-много се спекулира с разходите за организация и управление, като икономистите от тях не отиват за технологично обновяване, а се пренасочват към печалбата на фирмата.” (Монев, 2007)

Потребителите у нас плащат за понискокачествени имоти по-висока относителна цена /за единица натурален показател/ по няколко причини:

1. Ниската покупателна способност на населението;
2. Стремежа наличните спестени пари чрез инвестиция в жилище /макар и малко по размер/ да се защитят от инфлацията;
3. Очакванията на потребителите, че цените на жилищата ще продължават да растат;
4. Придобитото маломерно жилище е удобно за даване под наем и може да носи доход;
5. Разходите по поддръжката на малкото жилище са по-малки.

Пазарите, в т.ч. и пазара на недвижими имоти, функционират балансирано и ефективно, когато осигуряват осъществяването на масови взаимно изгодни покупки-продажби. Това се предопределя от състоянието на пазарната среда. **Пазарната среда** характеризира връзките и взаимодействието в икономиката. Тя обуславя в най-голяма степен икономическия растеж и съотношенията между съвкупното търсене и предлагане, т.е. конюнктурата на пазара в конкретен период. От пазарната среда зависят и условията на пазарната конкуренция.

Пазарната среда е продукт на икономическата политика на правителството, чрез която държавата регулира пазара и на създадената пазарна структура. **Икономическата политика** включва: данъците и данъчната система, бюджета, минималната работна заплата, заплатите в бюджетната сфера, ставките за обществено осигуряване, основният лихвен процент и условията за кредитиране, валутният курс, системата

от контролирани или определяни от държавата цени, законите и другите нормативни актове за управление и регулиране на икономиката. Икономическата политика се съобразява с пазарната структура и я коригира в желаната посока с оглед постигането на икономическите и социалните цели, които преследва правителството.

**Пазарната структура** съдържа основните характерни черти на пазара: количество и размери на фирмите, степен на сходство или различия между стоките и услугите на различните фирми, възможност за навлизане и участие на и за излизане от конкретния пазар, достъп до пазарна информация и др.

### Заклучение

Връзките и взаимодействието на цените с двата основни елемента на пазарната среда (пазарна структура и икономическите регулатори) са едновременни и двупосочни. Под въздействието на пазарната среда се формират едно или друго равнище и динамика на цените. Това от своя страна предизвиква промени в пазарната среда. Нейните адекватни корекции променят обема и структурата на предлагането и на търсенето, а оттук и на цените. Най-ефективно е едновременното и разнопосочното въздействие спрямо търсенето и предлагането (при дефицит – стимулиране на предлагането и ограничаване на търсенето; при излишък – ограничаване на предлагането и стимулиране на търсенето). В условията на стагнация на пазара са необходими комплексни мерки за повишаване ефективността на производството по пътя на иновации и намаляване на разходите, при едновременно стимулиране на покупателната способност на населението. Целта е да се разширява зоната на ефективния пазар, да се поддържа равновесието между търсенето и предлагането при цени и количества, осигуряващи растеж на реалното потребление на населението и ефективност на производството.

Икономическото регулиране на пазара на недвижими имоти, според нас трябва да се разглежда като целенасочени и координирани действия на държавата, водещи до промяна на обективните фактори, които влияят върху търсенето и предлагането на недвижимите имоти. Въздействието трябва да бъде комплексно – по линията на икономическите регулатори и реформи на пазарната структура.

### Бележки

<sup>1</sup> Концепцията за устойчиво развитие с различните му аспекти /управленски, икономически, екологични, социални/ предвижда икономически растеж, който е в състояние да задоволи нуждите на съвременното общество от благосъстояние в дългосрочен план, без да лишава бъдещите поколения от възможността в **нараставаща степен** да задоволят своите нужди.

<sup>2</sup> Значителна част от доходите от “сивата икономика” и средствата, които заработват трудовете емигранти в чужбина се материализират в недвижими имоти.

<sup>3</sup> Вж. Макроикономически дисбаланси – България 2014, Европейска комисия Генерална дирекция „Икономически и финансови въпроси“.

<sup>4</sup> Пак там.

<sup>5</sup> Особено внимание трябва да се обърне на показателите за въведените в експлоатация новопостроени жилища и на тенденциите в измененията на тяхната полезна площ.

<sup>6</sup> У нас, през периода 2004 – 2008 год. това съотношение беше около 3 % – 4 %, което предвещаваеше срив на имотния пазар.

<sup>7</sup> През периода 2004-2008 год. у нас при среден годишен доход за страната от около 10 000 лева, средната цена на най-масовия среден клас двустайни жилища би трябвало да бъдат около 30 000 лева, а те бяха от 7 до 9 пъти по-високи.

<sup>8</sup> Времето на престой на имотната оферта на пазара до сключване на сделка. Периода за реализиране на имотната оферта.

### Литература

Монев, П. (2007) „Тенденции в множествеността на цените в строителството”, *Строително предприемачество и недвижима собственост*. “Наука и икономика” Икономически университет – Варна, стр.73-74.

Maltus, T. (1798) *An Essay on the Principle of Population*

Assoc. Prof. Tihomir Pelov PhD  
University of National and World Economy, “Real Estate Property” Department  
1700 Sofia, Student Town, UNWE, cab. 1094  
E-mail: pelov@unwe.bg