

# THE RESIDENTIAL REAL ESTATE MARKET IN THE CITY OF VARNA

**Ivo Kostov, Ph.D., Chief Assist. Professor**  
*University of economics – Varna, Bulgaria*

**Abstract:** *The paper examines the development of the real estate market in the city of Varna, the subject focusing on the dynamics of the residential market in the region in the last few years. With regard of the available empirical data, some of the information used applies to Varna District. The paper analyzes in detail the following indicators: average housing prices, housing price indexes (including their changes), number, type and usable area of existing dwellings, various types of entries in the land registry (related to sales, donations, barter, legal mortgages, contractual mortgages), issued building permits (for dwellings, number of dwellings, total built-up area), the new buildings brought into use, the usable area of the new dwellings, and the new dwellings brought into use according to the number of rooms. Based on this analysis, a number of conclusions and summaries related to the subject of the study have been presented in detail.*

**Keywords:** *Development; Dwellings; Market; Real Estates; Varna.*

**JEL code:** *R30, R31, R32.*

## ПАЗАРЪТ НА ЖИЛИЩНИ НЕДВИЖИМИ ИМОТИ В ГРАД ВАРНА

**Гл. ас. д-р Иво Костов,**  
*Икономически университет – Варна, България*

**Резюме:** *В доклада е разгледано развитието на пазара на недвижими имоти в гр. Варна, като предмет на изследване представлява динамиката на жилищния пазар през последните няколко години в региона. С оглед на наличните емпирични данни част от използваната информация е за област Варна. Подробно са разгледани средните пазарни цени на жилищата, индексите на цените на жилищата (вкл. тяхното изменение), броят, видът и полезната площ на съществуващите жилища, различни видове вписвания в имотния регистър (за продажби, дарения, замени, законни ипотечи, договорни ипотечи), издадените разрешения за строеж (за жилищни сгради, брой жилища, разгъната застроена площ), въведените новопостроени жилищни сгради в експлоатация, полезната площ на въведените в експлоатация новопостроени жилища, както и въведените в експлоатация новопостроени жилища по броя на стаите. Въз основа на направения анализ са представени редица изводи и обобщения, свързани с обекта и предмета на изследването.*

**Ключови думи:** *Варна; Жилища; Недвижими имоти; Пазар; Развитие.*

### ВЪВЕДЕНИЕ

През последното десетилетие пазарът на недвижими имоти в България премина през различни стадии на развитие, познати в икономическата теория и практика като ръст, насищане, спад, задържане и възстановяване. След своето бурно развитие в периода 2003 – 2008 г., което се свързва най-вече с подготовката и приемането на страната ни в Европейския съюз, последва период на финансова криза, превърнала се в глобален икономически дисбаланс. Пазарът на недвижими имоти в България, с изключение на

пазара на земеделска земя, беше сериозно засегнат в този времеви период, изразявайки се предимно в липса на достатъчно търсене на недвижими имоти, значително предлагане на различни обекти на недвижимата собственост (в т.ч. жилища, търговски имоти, офисни площи, индустриални имоти, складови обекти и др.), ограничена активност по отношение на новото строителство и т.н. През 2014 г. бяха регистрирани първите признаци за възстановяване на пазарното равновесие, вследствие на създалата се банкова криза, довела до драстичен спад на лихвите по депозити на физически и юридически лица, предлагани от банковите институции в страната. Логична последица от този пазарно ориентиран процес бе насочването на значителни по размер капитали от търговски банки към инвестиции в недвижими имоти. Именно това са причините в този доклад да се изследва динамиката и развитието на пазара на недвижими имоти и конкретно пазарът на жилищни имоти в гр. Варна през последните няколко години.

## 1. СЪСТОЯНИЕ НА ЖИЛИЩНИЯ ПАЗАР В ГР. ВАРНА

За да проследим състоянието на пазара на жилищни недвижими имоти в гр. Варна и региона, както и неговата динамика през последните няколко години, е добре се фокусираме върху основните показатели, въз основа на които могат да бъдат оформени някои пазарни тенденции и прогнози: средните пазарни цени на жилищата; индексите на цените на жилищата (вкл. тяхното изменение); броят, видът и полезната площ на съществуващите жилища; различни видове вписвания в имотния регистър (за продажби, дарения, замени, законни ипотeki, договорни ипотeki); издадените разрешения за строеж (за сгради, брой жилища, разгъната застроена площ); въведените в експлоатация новопостроени жилищни сгради; полезната площ на въведените в експлоатация новопостроени жилища, както и въведените в експлоатация новопостроени жилища според броя на стаите.

*Таблица 1*

*Средни пазарни цени на жилищата в гр. Варна<sup>1</sup>*

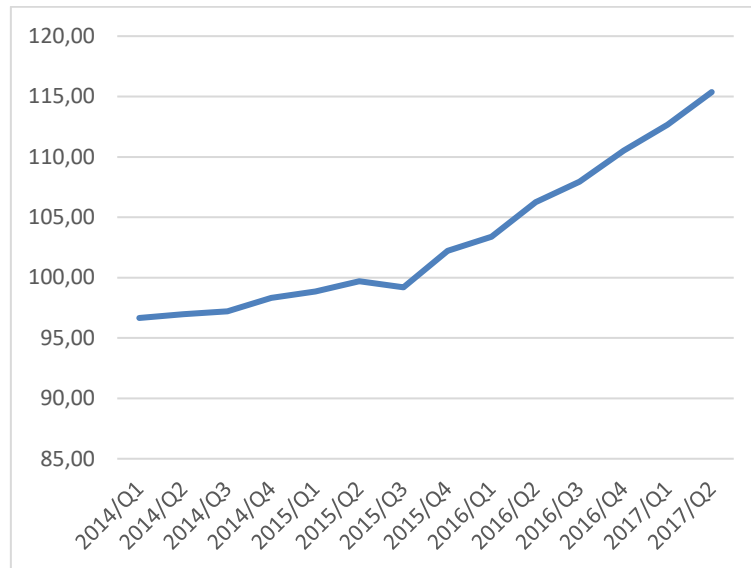
Източник	2015 (€/кв.м)	2017 (€/кв.м)	Изменение (%)
Национален статистически институт	758 (Q1)	909 (Q2)	19,94
Интернет портал imot.bg – оферти <sup>2</sup>	663 (Q1)	737 (Q4)	11,16
Интернет портал imoti.net – оферти	725 (Q1)	784 (Q4)	8,14
Агенция за недвижими имоти „Мирела“ (интернет портал mirela.bg) – оферти	766 (Q1)	839 (Q4)	9,53
Агенция за недвижими имоти „Мирела“ (интернет портал mirela.bg) – реализирани сделки <sup>2</sup>	729 (Q1)	767 (Q3)	5,21

*Източник: НСИ, ИП imot.bg, ИП imoti.net, ИП mirela.bg и изчисления на автора*

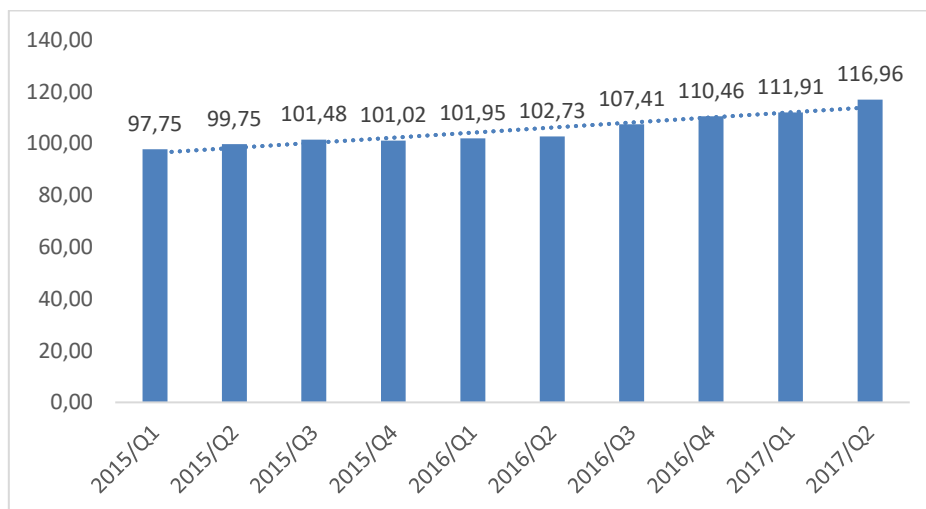
От данните в таблица 1 ясно се вижда, че средните пазарни цени на жилищата в гр. Варна бележат значителен ръст в периода 2015 – 2017 г., особено по официалните данни на Националния статистически институт (НСИ), според които този ръст е около

20%. Съгласно други изследвани източници на информация ръстът на средните цени на жилища във Варна е приблизително 5%, на база реализирани сделки, и в рамките на 10%, на база офертни предложения за изследвания период.

Във фиг. 1 и фиг. 2 можем да проследим индексите на цените на жилищата (ИЦЖ) общо за страната и в частност тези за гр. Варна. Прави впечатление, че тенденцията за града следва общата тенденция на динамика в ръста за страната.



**Фиг. 1. Индекси на цените на жилищата в България**  
Източник: НСИ

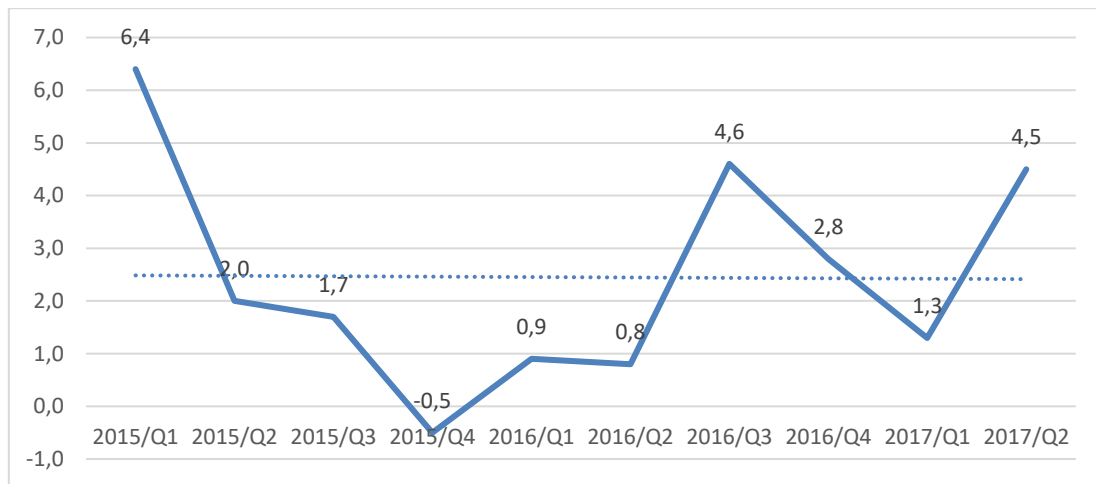


**Фиг. 2. Индекси на цените на жилищата в гр. Варна**  
Източник: НСИ и изчисления на автора

От резултатите на фиг. 3 ясно отчитаме, че средното изменение (по данни на НСИ) на индексите на цените на жилищата е около 2,5% или в рамките на 10% на годишна база. За изследвания период (Q1 2015 – Q2 2017) ръстът на ИЦЖ спрямо предходно тримесечие е с изразена положителна тенденция, с изключение на Q4 2015. Значителни ръстовете по този показател се забелязват в периодите Q1 2015 (6,4%), Q3 2016 (4,6%), Q2 2017 (4,5%).

Интересни са данните за броя, вида и полезната площ на съществуващите жилища в градовете на област Варна (фиг. 4, фиг. 5, фиг. 6). За периода 2014 – 2016 г. се

наблюдават следните основни тенденции: увеличава се броят на жилищата, както и тяхната обща полезна площ; преобладават двустайните и тристайните жилища, а след тях следват четиристайните и едностайните; незначителен е броят на многостайните жилища (петстайни както и жилища с шест и повече стаи).

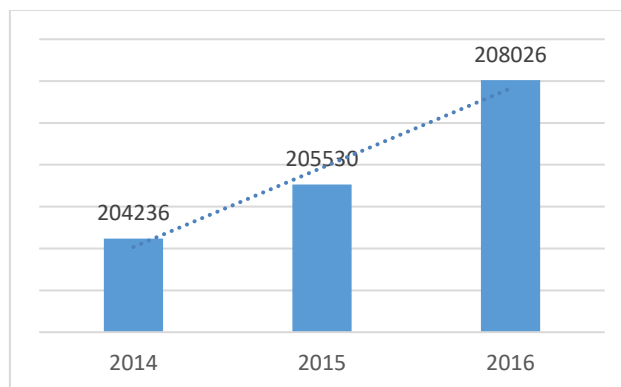


**Фиг. 3. Изменение на ИЦЖ в гр. Варна (на база предходно тримесечие)**

*Източник: НСИ и изчисления на автора*

По данни на Агенцията по вписванията в периода 2014 – 2016 г. се наблюдава ръст в продажбите на недвижими имоти в службата по вписванията – Варна, както и ръст на законните и договорните ипотечи (фиг. 7). Броят на извършените дарения през 2014 и 2015 г. е почти еднакъв, а през 2016 г. се забелязва ръст и по този показател. За изследвания период броят на сделките, представляващи замени, намалява.

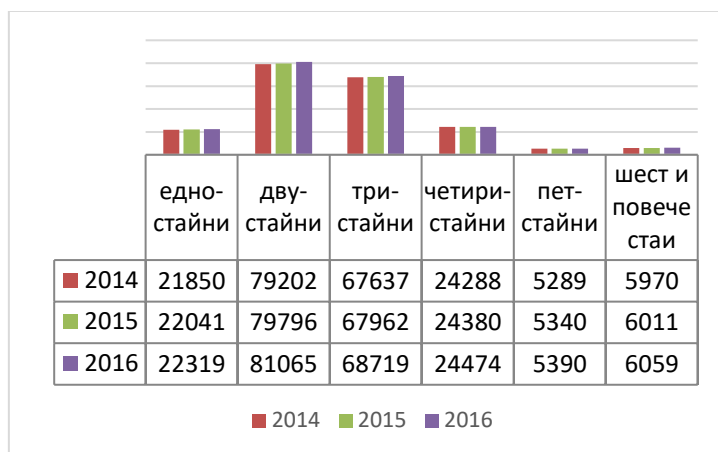
В подкрепа на изследваните до момента данни и оформящите се тенденции в пазара на жилищни недвижими имоти във Варна и региона (според информацията от фиг. 8 и фиг. 9) са данните за ръст на издадените разрешения за строеж (по брой жилищни сгради, брой жилища и тяхната разгъната застроена площ).



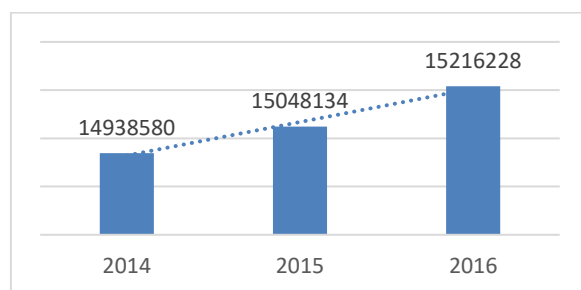
**Фиг. 4. Брой на жилищата в градовете на област Варна**

*Източник: НСИ и изчисления на автора*

Съгласно фиг. 10 най-много въведени новопостроени жилищни сгради (в област Варна, общо 355) има през 2014 г. (в периода 2014 – 2016 г.), като по вид строителство преобладават стоманобетонните сгради, след което следват тухлените и друг вид панелни сгради. Основната площ на въведените в експлоатация новопостроени жилищни сгради е жилищната площ, следват спомагателната площ и площта на кухните (фиг. 11).

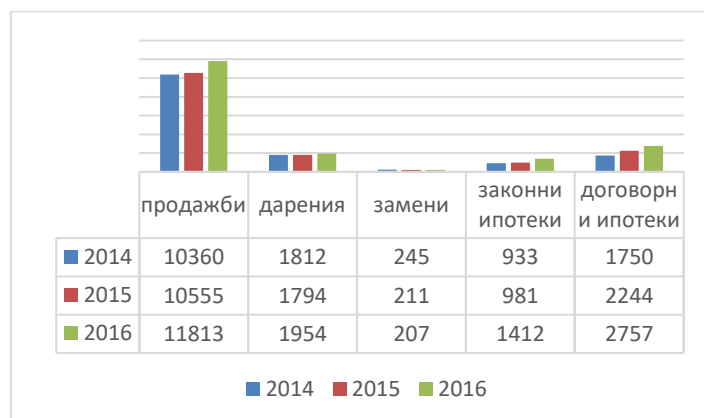


**Фиг. 5. Жилища в градовете на област Варна (по броя на стаите)**  
Източник: НСИ и изчисления на автора



**Фиг. 6. Полезна площ на жилищата в градовете на област Варна**  
Източник: НСИ и изчисления на автора

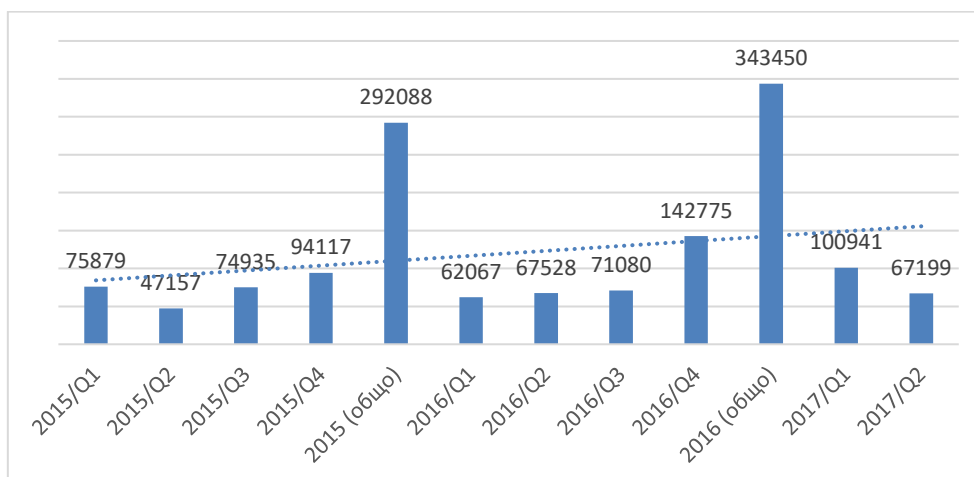
Съпоставяйки данните за съществуващите жилища и въведените в експлоатация новопостроени жилищни обекти на недвижимата собственост (за периода 2014 –2016 г.) става ясно, че тенденцията за Варна и региона е да се строят предимно двустайни и тристайни апартаменти. Забелязва се обаче друга интересна пазарна тенденция – строят се и се въвеждат в експлоатация повече едностайни апартаменти отколкото четиристайни. При съществуващите жилища (в градовете на област Варна) четиристайните жилища са повече на брой от едностайните. Броят на въведените в експлоатация новопостроени петстайни жилища, както и жилища с шест и повече стаи, е почти константен през изследвания период.



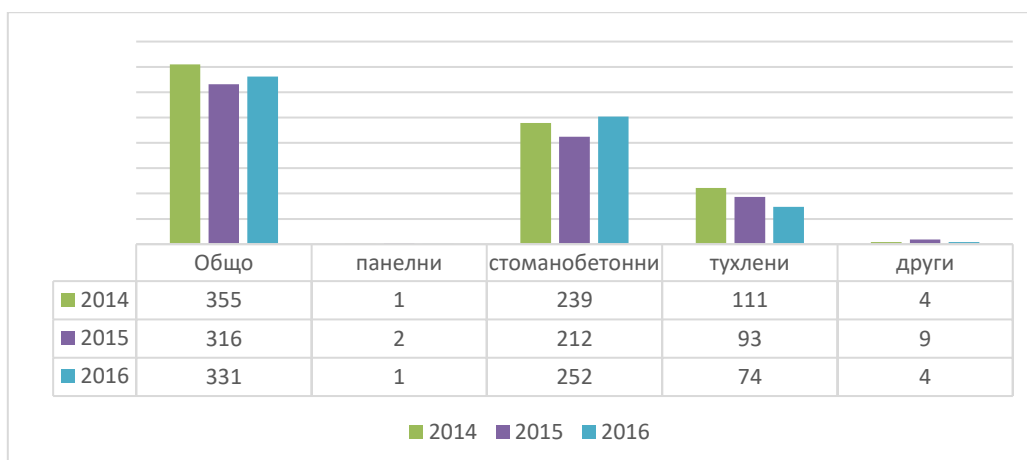
**Фиг. 7. Брой вписвания в СВ – Варна (по персонална и реална система)**  
Източник: Агенция по вписванията и изчисления на автора



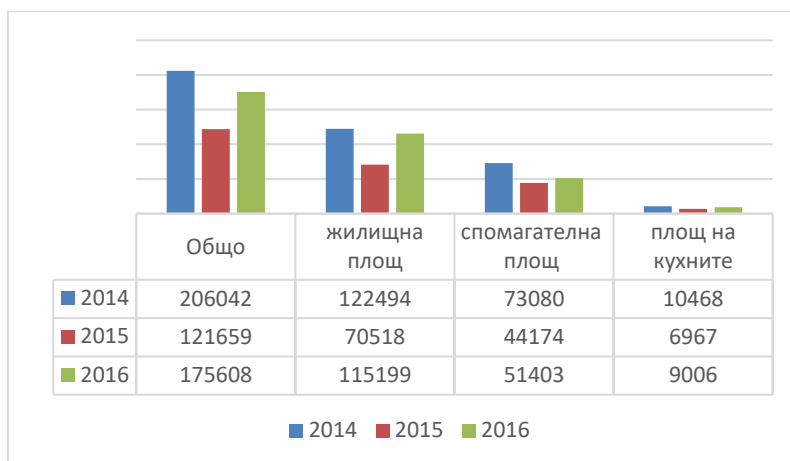
**Фиг. 8. Издадени разрешителни за строеж на нови сгради в област Варна**  
Източник: НСИ и изчисления на автора



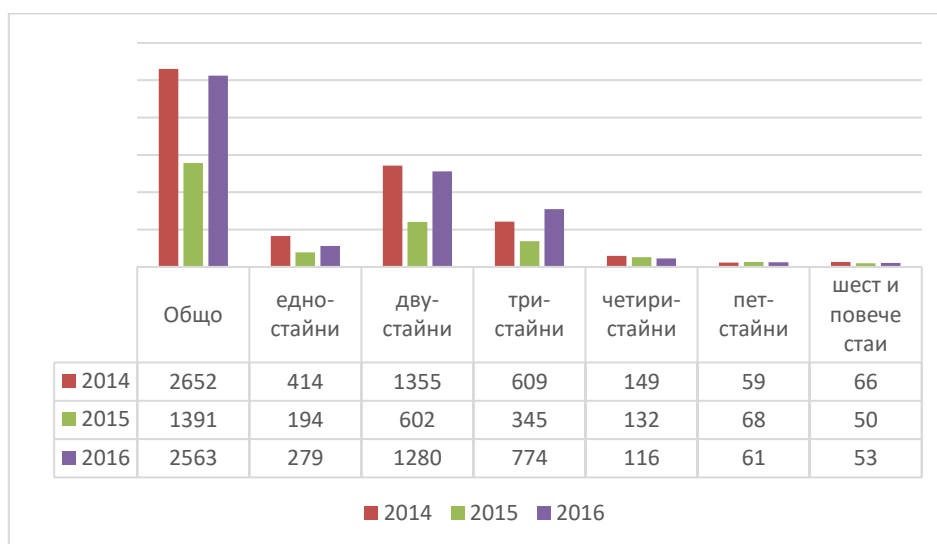
**Фиг. 9. PЗП за строеж на нови жилищни сгради в област Варна (кв.м)**  
Източник: НСИ и изчисления на автора



**Фиг. 10. Въведени в експлоатация новопостроени жилищни сгради в област Варна**  
Източник: НСИ и изчисления на автора



**Фиг. 11. Полезна площ на новопостроени жилища в област Варна (кв.м)**  
Източник: НСИ и изчисления на автора



**Фиг. 12. Въведени в експлоатация новопостроени жилища в област Варна (по броя на стаите)**  
Източник: НСИ и изчисления на автора

## 2. ИЗВОДИ И ОБОБЩЕНИЯ

Въз основа на представената аналитична информация, свързана с пазара на жилищни недвижими имоти в гр. Варна (за периода 2014 – 2017 г.), можем да оформим следните основни изводи и обобщения:

- средните пазарни цени (по данни от офертни предложения и реализирани сделки) на жилищата са с тенденция към постоянен ръст;
- по официална статистическа информация, водена от Националния статистически институт на страната, средногодишното повишаване на цените на жилищата в гр. Варна е около 10%;
- ръстът на средните пазарни цени на жилищата е по-голям от този на наемните цени;
- наблюдава се тенденция за ръст на съществуващите жилища, като преобладават двустайните и тристайните жилищни единици;
- регистрира се ръст на продажбите на недвижими имоти, както и ръст на законните и договорните ипотечи;

- интересът към продукти на банковите финансови институции нараства, което се свързва със значително занижените лихвени ставки по кредити на физически и юридически лица;
- очакванията на строителните предприемачи са положителни, с оглед на ръста на издадените разрешителни за строеж на нови жилищни сгради, както и броя на жилищата и тяхната разгъната застроена площ;
- най-предпочитан вид ново строителство са стоманобетонните сгради, а най-малко се въвеждат в експлоатация панелни постройки;
- въведените в експлоатация новопостроени жилища са предимно двустайни и тристайни, следвани от едностайните.

## **ЗАКЛЮЧЕНИЕ**

Пазарът на жилищни недвижими имоти в гр. Варна е в състояние на значителна динамика и развитие. Резултатите от направеното изследване подкрепят напълно това твърдение. Положителна тенденция се забелязва по всички основни пазарни показатели: средните пазарни цени на жилищата, индекси на цените на жилищата, брой на съществуващите жилища, продажби на жилища, сделки със законни и договорни ипотeki, строителна активност по отношение на новото строителство на жилищни сгради, въведени жилищни сгради и жилищни единици в тях. Причините за това състояние на пазара могат да бъдат от различно естество, но най-важните от тях са: занижени нива на лихвите по депозити на физически и юридически лица в банковите финансови институции, защита на капитала от инфлационни процеси, значителна сигурност на инвестициите в недвижими имоти, ниска степен на амортизация на сградите, възможност за създаване на приходи от инвестиции в недвижими имоти и капиталови приходи на тези вложения.

## **БЕЛЕЖКИ**

1. Без да се включват данни за курортните комплекси.
2. Средните наемни цени на жилищата в гр. Варна отчитат ръст от 5% за периода Q1 2015 – Q3/Q4 2017.

## **ИЗПОЛЗВАНА ЛИТЕРАТУРА**

1. Агенция по вписванията. (2017). *Имотен регистър (статистика)*. [online]. [2017-10-09]. Достъпен: <http://www.registryagency.bg/bg/registri/imoten-registar/statistika>.
2. ИП imot.bg. (2017). *Статистики за цените на имотите*. [online]. [2017-10-11]. Достъпен: <https://www.imot.bg/cgi/imot.cgi>.
3. ИП imoti.net. (2017). *Статистика средни цени*. [online]. [2017-10-11]. Достъпен: <https://www.imoti.net/bg/sredni-ceni>.
4. ИП mirela.bg. (2017). *Средни цени на имотите в България*. [online]. [2017-10-11]. Достъпен: [https://www.mirela.bg/index.php?p=stats\\_form](https://www.mirela.bg/index.php?p=stats_form).
5. НСИ. (2017). *Жилищен фонд*. [online]. [2017-10-10]. Достъпен: <http://www.nsi.bg/bg/content/3087/жилищен-фонд>.
6. НСИ. (2017). *Статистика на цените на жилища*. [online]. [2017-10-09]. Достъпен: <http://www.nsi.bg/bg/content/13025/статистика-на-цените-на-жилища>.