

ПРОМЕНИ В ПАЗАРА НА ЖИЛИЩНА НЕДВИЖИМА СОБСТВЕНОСТ В УСЛОВИЯ НА ИКОНОМИЧЕСКА КРИЗА

Гл. ас. д-р Иво Костов

Икономически университет – Варна, България

Резюме: В това изследване се проследяват някои настъпили промени в пазара на жилищна недвижима собственост в България, в следствие на създалата се икономическа криза. Анализират се показатели, отчитащи активността на пазарните участници. В резултат на представена статистическа информация са направени кратки изводи и са посочени някои тенденции в краткосрочен план.

Ключови думи: промени, икономическа криза, пазар на жилищна недвижима собственост, пазарни участници, пазарни цени.

В условия на икономическа криза пазарът на недвижима собственост в България се определя като пасивен. Пасивността се изразява основно от страна на потенциалните купувачи на обекти на недвижимата собственост. Те се въздържат от инвестиции в сектора, поради това че регистрират и очакват допълнителен спад на пазарните цени на недвижимите имоти в краткосрочен план. Липсата на активност от страна на инвеститорите е следствие, в значителна степен, на недоверието от страна на финансовите институции към сегашните пазарни условия. Неучастието на търговските банки във финансирането на сделки с недвижими имоти влияе значително върху настъпилите промени в пазара на недвижима собственост в страната. Тези промени са създадени и от липсата на пазарни участници, представляващи чуждестранни индивидуални и институционални инвеститори в недвижима собственост. В резултат на това се наблюдават следните явления. Рязко са намалени издадените разрешения за строеж на жилищни сгради, броят на проектираните жилищни единици и разгънатата застроена площ на жилищните сгради. Значително е понижен броят на новопостроените сгради и жилища, както и полезната площ на новопостроените жилища. Понижен е броят на реализираните сделки, намалели са пазарните цени на недвижимите имоти. Регистрира се спад на вписаните законни и договорни ипотeki.

Целта на този доклад е да се представят някои настъпили промени в пазара на жилищна недвижима собственост в резултат на създалата се икономическа криза, в следствие на което да се направят кратки анализи и изводи.

Периодът на изследване в доклада е между 2008/Q3 и 2009/Q2 (края на трето тримесечие на 2008 г. – края на второ тримесечие на 2009 г.). Началото на изследвания период се свързва с регистрирането на първите признаци на финансовата, създава впоследствие икономическа криза в страната.

За периода 2008/Q3-2009/Q2 издадените разрешения за строеж на жилищни сгради общо за страната намаляват с 33,24% (от 2744 на 1832). Броят на предвидените жилищни обекти в тези сгради намалява от 13190 (през 2008/Q3) на 4506 (през 2009/Q2). Изменението за периода е -65,84%. Заедно с тези показатели намалява и разгънатата застроена площ на жилищните сгради – от 1643495 кв.м (2008/Q3) на 637484 (2009/Q2). Изменението тук е -61,21% (подробна информация за тези показатели на строителна активност е представена в таблица 1).

Таблица 1

**Издадени разрешителни за строеж
на нови жилищни сгради за периода 2008/Q3-2009/Q2 общо за страната**

Период	Области	Жилищни сгради		
		брой	в т.ч. брой жилища	разгъната застроена площ - кв.м
2008/Q3	Общо за страната	2744	13190	1643495
2008/Q4	Общо за страната	2452	12881	1741125
2009/Q1	Общо за страната	1470	6530	895173
2009/Q2	Общо за страната	1832	4506	637484
	Изменение за периода 2008/Q3-2009/Q2	-33,24%	-65,84%	-61,21%

Източник: <http://nsi.bg> – сайт на Националния статистически институт

Новопостроените сгради за периода 2008/Q4-2009/Q2 намалят със 76,79% (от 2926 на 679). Изградени са 71,86% по-малко жилища, като през 2008/Q4 техният брой е 20924, а през 2009/Q2 – 5888. Логичен е и регистрираният спад в полезната площ на новопостроените

жилища. За изследвания период изменението на този показател е -74,85% (от 1635299 кв.м на 411344 кв.м). В т.ч. най-значителен е спадът на полезната площ на кухните в новопостроените жилища (-77,88%), следват тези на жилищната площ (-74,91%) и на спомагателната площ (-73,69%).

Таблица 2

Новопостроени сгради и жилища за периода 2008/Q4-2009/Q2 общо за страната

Период	Области	Новопостроени сгради и жилища - Брой		Полезна площ на новопостроените жилища - кв.м			
		Сгради	Жилища	Общо	В това число		
					жилищна площ	спомагателна площ	площ на кухните
2008/Q4	Общо	2926	20924	1635299	1028975	454021	152303
2009/Q1	Общо	547	3897	294225	194214	76033	23978
2009/Q2	Общо	679	5888	411344	258215	119443	33686
	Изменение за периода 2008/Q4-2009/Q2	-76,79%	-71,86%	-74,85%	-74,91%	-73,69%	-77,88%

Източник: <http://nsi.bg> – сайт на Националния статистически институт

На базата на наличната официална статистическа информация на НСИ са регистрирани промени в пазарните цени на жилищата (за периода 2008/Q3-2009/Q2). Средно за страната спадът на цените за изследвания период е 24,20%. Към третото тримесечие на 2008 г. средните продажни цени общо за страната са 1418,24 лв./кв.м, а към края на второто тримесечие на 2009г. – 1074,98 лв./кв.м. За периода най-голямо изменение на пазарните цени се регистрира за следните областни градове: Велико Търново (-40,25%), Русе (-37,39%), Плевен (-30,95%), Пловдив (-29,94%), София (-29,35%), Стара Загора (-29,02%). Най-незначително изменение се забелязва за Шумен (-4,01%), Монтана (-6,58%), Разград (-8,88%), Габрово (-12,36%), Добрич (-12,89%), Варна (-14,21%). Подробна информация за изменението на пазарните цени на жилищата за всички областни градове е представена в табл.3.

Таблица 3

Средни пазарни цени на жилищата за периода 2008/Q3-2009/Q2

Областни градове	Средни цени (лв./кв.м)		Изменение за периода 2008/Q3-2009/Q2		
	III трим. 2008	IV трим. 2008	I трим. 2009	II трим. 2009	
ОБЩО	1418,24	1359,42	1190,72	1074,98	-24,20%
Благоевград	1236,67	1194,5	949,03	940,67	-23,94%
Бургас	1755	1791,5	1678,67	1471,67	-16,14%
Варна	2129,67	2101,17	1982,17	1827	-14,21%
Велико Търново	1330,68	1174,96	880,62	795,03	-40,25%
Видин	916,1	832,93	684,57	677,32	-26,06%
Враца	1041	1074	966,83	828,33	-20,43%
Габрово	861,67	841,17	803,67	755,18	-12,36%
Кърджали	855,67	821,67	7199,7	649,75	-24,07%
Кюстендил	751,33	763	599,08	540,85	-28,01%
Ловеч	909,17	885,26	775,4	700,03	-23,00%
Монтана	941,67	976,17	933,3	879,67	-6,58%
Пазарджик	895,83	864,33	788,71	713,12	-20,40%
Перник	1170,5	1049,5	949,5	908,5	-22,38%
Плевен	1434	1267,71	1 127,55	990,2	-30,95%
Пловдив	1655,67	1620,83	1351	1160	-29,94%
Разград	985,67	956,83	928,5	898,17	-8,88%
Русе	1646,17	1482,33	1203,64	1030,67	-37,39%
Силистра	763,33	782,59	685,47	618,85	-18,93%
Сливен	1075	1035,83	983	902,5	-16,05%
Смолян	1085,33	1039,34	910,36	821,87	-24,27%
София-столица	2470	2373,83	1980	1745	-29,35%
София	750	744,5	652,11	588,72	-21,50%
Стара Загора	1449,17	1335,5	1150,83	1028,67	-29,02%
Добрич	969,5	940,17	916,67	844,5	-12,89%
Търговище	915,74	813,3	712,37	665,28	-27,35%
Хасково	1091	986,67	898,33	890,69	-18,36%
Шумен	995,5	990,67	967,88	955,62	-4,01%
Ямбол	920,67	861,96	784,87	781,37	-15,13%

Източник: <http://nsi.bg> – сайт на Националния статистически институт

Пасивността в пазара на недвижимата собственост се доказва и от спада на броя вписвания за продажби, дарения и замени към имотния регистър на Агенцията по вписванията.

За периода 2008/Q4-2009/Q1 регистрираните продажби на недвижими имоти намаляват от 95352 на 35433, изменението е -62,84%. Подобна е наличната информация за извършените дарения, които регистрират спад с 65,92% (от 18199 на 6202). Най-незначителен е спадът на направените замени (22,81%).

Таблица 4

**Брой вписвания в имотния регистър на Агенцията по вписванията
за периода 2008/Q4-2009/Q1 общо за страната (продажби, дарения, замени)**

Период	Продажби (бр. вписвания)	Дарения (бр. вписвания)	Замени (бр. вписвания)	Общо (бр. вписвания)
2008/Q4	95352	18199	1670	115221
2009/Q1	35433	6202	1289	42924
Изменение за периода 2008/Q4- 2009/Q1	-62,84%	-65,92%	-22,81%	-62,75%

Източник: <http://registryagency.bg> – сайт на Агенция по вписванията

Трудният достъп до финансиране на сделките с недвижима собственост отчита спад в броя на вписаните законни и договорни ипотечи. За периода 2008/Q4-2009/Q1 законните ипотечи намаляват с 52,12% (от 1631 на 781), а тези на договорните с 53,30% (от 12485 на 5831).

Таблица 5

**Брой вписвания в имотния регистър на Агенцията по вписванията
за периода 2008/Q4-2009/Q1 общо за страната (законни ипотечи, договорни ипотечи)**

Период	Законни ипотеки (бр. вписвания)	Договорни ипотеки (бр. вписвания)
2008/Q4	1631	12485
2009/Q1	781	5831
Изменение за периода 2008/Q4- 2009/Q1	-52,12%	-53,30%

Източник: <http://registryagency.bg> – сайт на Агенция по вписванията

Всички тези явления са повлияни от увеличени брой на предлаганите за продажба обекти на недвижимата собственост и съответно по-малкото потенциални купувачи. В подобни пазарни условия, при вземане на инвестиционни решения, критериите от страна на купувачите логично се повишават. Увеличава се и броят на извършените огледи преди покупка на конкретен обект на недвижимата собственост, както и периодът за реализиране на сделка. Тези обстоятелства предопределят характера на пазара към този момент: “пазар на купувача”.

В условия на икономическа криза цените на обектите на недвижимата собственост са с тенденция към постоянен спад. Това обуславя пасивността на потенциалните купувачи. Значителна част от които не вземат инвестиционни решения, тъй като очакванията им са свързани с понижаване на пазарната стойност утре в сравнение с пазарната стойност днес.

В условия на икономическа криза пазарът на недвижима собственост обаче може да предложи такива оферти за покупко-продажба на обекти, цените на които да бъдат актуални за целия период на криза. Това са недвижимите имоти, които са най-гърсени от страна на пазарните участници. В сегашните пазарни условия възможността да се договаря пазарната цена съществува за голяма част от предлаганите обекти за покупко-продажба, с оглед на затрудненото положение на някои продавачи на недвижима собственост. Това е допълнително условие за активизиране на онези потенциалните купувачи, които разполагат със собствени средства и могат да вземат инвестиционни решения за сравнително кратки срокове.