

**НЕДВИЖИМИ ИМОТИ
& БИЗНЕС**

**REAL ESTATE PROPERTY
& BUSINESS**



**УНИВЕРСИТЕТ ЗА НАЦИОНАЛНО И
СВЕТОВНО СТОПАНСТВО – СОФИЯ**

**UNIVERSITY OF NATIONAL AND
WORLD ECONOMY – SOFIA**

Катедра „Недвижима собственост”

“Real Estate Property” Department

Том II (1) 2018

Volume II (1) 2018

РЕДАКЦИОННА КОЛЕГИЯ

проф. д-р Йорданка Йовкова (УНСС – София) –
Председател

проф. д.ик.н. Стати Статев (УНСС – София)

проф. д.э.н. Сергей Максимов (СПГЭУ – Русия)

проф. д.ик.н. Крум Александров (УНСС – София)

проф. д.э.н. Галина Литвинцева (НГТУ – Русия)

проф. д.ик.н. Желю Владимиров (СУ „Св. Кл.
Охридски“)

проф. д-р Пламен Илиев (ИУ – Варна)

проф. д-р Албена Вуцова (СУ „Св. Кл. Охридски“)

проф. д-р Димитър Велев (УНСС – София)

проф. д-р Марияна Божинова (СА „Д. А. Ценов”
– Свищов)

проф. д-р Николай Стоенчев (ЛТУ – София)

проф. д-р инж. Огнян Андреев (ТУ – София)

доц. д-р Георги Забунов (УНСС – София)

доц. д-р Василка Стаменова (УНСС – София)

доц. д-р Драгомир Бояджиев (УНСС – София)

доц. д-р Тихомир Пелов (УНСС – София)

доц. д-р Марин Гълъбов (УНСС – София)

доц. д-р Цветана Стоянова (УНСС – София)

доц. д-р Силвия Трифонова (УНСС – София)

Shi Yizhe, PhD (Китай)

РЕДАКТОР

Гл. ас. д-р Драгомир Стефанов (УНСС)

EDITORIAL BOARD

Prof. Dr. Jordanka Jovkova (UNWE – Sofia) –
Chairman

Prof. D.Sc. (Econ.) Statty Stattev (UNWE – Sofia)

Prof. D.Sc. (Econ.) Sergei Maksimov (Russia)

Prof. D.Sc. (Econ.) Krum Aleksandrov (UNWE – Sofia)

Prof. D.Sc. (Econ.) Galina Litvintseva (Russia)

Prof. D.Sc.(Econ.) Zhelyu Vladimirov (SU „St.
Kliment Ohridski“)

Prof. Dr. Plamen Iliev (UE – Varna)

Prof. Dr. Albena Vutsova (SU „St. Kliment Ohridski“)

Prof. Dr. Dimitar Velev (UNWE – Sofia)

Prof. Dr. Mariyana Bozhinova (AE "D. A. Tsenov"
– Svishtov)

Prof. Dr. Nikolai Stoenchev (UF – Sofia)

Prof. Dr. Eng. Ognyan Andreev (TU – Sofia)

Assoc. Prof. Dr. Georgy Zabunov (UNWE – Sofia)

Assoc. Prof. Dr. V. Stamenova (UNWE – Sofia)

Assoc. Prof. Dr. Dr. Boiadzhiev (UNWE – Sofia)

Assoc. Prof. Dr. Tihomir Pelov (UNWE – Sofia)

Assoc. Prof. Dr. Marin Galabov (UNWE – Sofia)

Assoc. Prof. Dr. Cv. Stoianova (UNWE – Sofia)

Assoc. Prof. Dr. Silviya Trifonova (UNWE – Sofia)

Shi Yizhe, PhD (China)

EDITOR-IN-CHIEF

Chief Assist. Dr Dragomir Stefanov (UNWE)

НЕДВИЖИМИ ИМОТИ & БИЗНЕС

ISSN (print) 2603-2759

ISSN (online) 2603-2767

София, 2018

Катедра „Недвижима собственост”
Университет за национално и световно стопанство
Бул. „8-ми декември”, УНСС, каб. 1089
София 1700, България

REAL ESTATE PROPERTY & BUSINESS

ISSN (print) 2603-2759

ISSN (online) 2603-2767

Sofia, 2018

“Real Estate Property” Department
University of National and World Economy
bul. „8-mi dekemvri”, UNWE, cab. 1089
Sofia 1700, Bulgaria

CONTENTS

| | |
|--|-----------|
| ANALYTIC APPROACH BASED ON LANKASTER'S CHARACTERISTIC THEORY EXPLAINS THE WAY REAL ESTATE TAXATION... ESTIMATES TAX BASIS | 6 |
| Peter Mitev | |
| MORTGAGE CREDIT TRENDS IN THE EUROPEAN UNION..... | 14 |
| Aglika Kaneva | |
| SOCIAL MEDIA – THE NEW TOOL IN THE PERSONELL RECRUITMENT AND SELECTION PROCESS..... | 18 |
| Mariya Dimitrova | |
| RESEARCH OF THE STATE OF THE INDUSTRY "REAL PROPERTIES OPERATIONS" USING INPUT-OUTPUT MODEL | 28 |
| Sabrina Kalinkova | |
| SMART CITIES – THE INFLUENCE OF „INTERNET OF THINGS“ ON THE FUTURE OF URBAN PLANNING | 38 |
| Simeon Kolyandov | |
| THE ROLE OF PROCESS APPROACH IN HOSPITALITY..... | 49 |
| Jacklin Cohen | |
| DEVELOPMENT GUIDELINES FOR IMMOVABLE CULTURAL HERITAGE ON THE SOFIA MUNICIPAL TERRITORY | 58 |
| Miroslav Krastev | |
| COST ANALYSE IN WASTE PRICING | 70 |
| Daniela Urucheva | |

СЪДЪРЖАНИЕ

| | |
|--|-----------|
| АНАЛИТИЧЕН ПОДХОД В ОПРЕДЕЛЯНЕТО НА ДАНЪЧНАТА ОЦЕНКА НА СГРАДИ ПРЕЗ ПРИЗМАТА НА ХАРАКТЕРИСТИЧНАТА ТЕОРИЯ НА ЛАНКАСТЪР | 6 |
| Петър Митев | |
| ТЕНДЕНЦИИ ПРИ ИПОТЕЧНОТО КРЕДИТИРАНЕ В ЕВРОПЕЙСКИЯ СЪЮЗ | 14 |
| Аглика Кънева | |
| СОЦИАЛНИТЕ МРЕЖИ – НОВИЯТ ИНСТРУМЕНТ ПРИ НАБИРАНЕТО И ПОДБОРА НА ПЕРСОНАЛ..... | 18 |
| Мария Димитрова | |
| ИЗСЛЕДВАНЕ НА СЪСТОЯНИЕТО НА ОТРАСЪЛ "ОПЕРАЦИИ С НЕДВИЖИМИ ИМОТИ" ЧРЕЗ INPUT-OUTPUT МОДЕЛА | 28 |
| Сабрина Калинкова | |
| УМНИТЕ ГРАДОВЕ – ВЛИЯНИЕТО НА „ИНТЕРНЕТ НА НЕЩАТА“ ВЪРХУ БЪДЕЩЕТО НА ГРАДСКОТО ПЛАНИРАНЕ..... | 38 |
| Симеон Коляндов | |
| РОЛЯ НА ПРОЦЕСНИЯ ПОДХОД ПРИ ИЗГРАЖДАНЕТО НА УСПЕШЕН ФАСИЛИТИ МЕНИДЖМЪНТ В ХОТЕЛИЕРСТВОТО | 49 |
| Жаклин Коен | |
| НАСОКИ ЗА РАЗВИТИЕ НА НЕДВИЖИМОТО КУЛТУРНО НАСЛЕДСТВО НА ТЕРИТОРИЯТА НА СТОЛИЧНА ОБЩИНА..... | 58 |
| Мирослав Кръстев | |
| ОТЧИТАНЕ НА РАЗХОДИТЕ ПРИ ОПРЕДЕЛЯНЕ ЦЕНАТА НА ОТПАДЪЦИ | 70 |
| Даниела Уручева | |

ТЕНДЕНЦИИ ПРИ ИПОТЕЧНОТО КРЕДИТИРАНЕ В ЕВРОПЕЙСКИЯ СЪЮЗ

Аглика Кънева

MORTGAGE CREDIT TRENDS IN THE EUROPEAN UNION

Aglıka Kaneva

Abstract: In this publication, the dynamics of the mortgage credits has been studied and the ratios mortgage credits to credits, and advances and mortgage credits to total assets of the banks of the European Union member states in the period 2014 – 2016. A comparative analysis has been carried out of the mortgage credit dynamics in the EU member states – both in the countries of the euro area, and in the countries outside of it. Major trends in the development of mortgage crediting in the European Union have been outlined.

Key words: mortgage credits, European Union, euro area

Увод

Изследването на ипотечното кредитиране в страните членки на Европейския съюз, е концентрирано върху някои ключови показатели, които характеризират ипотечните кредити, отпуснати от банките в Европейския съюз. Периодът на изследването е от януари 2014 г. до декември 2016 г. включително, тъй като данни за ипотечни кредити, отпуснати от банките в страните членки на Европейския съюз, са налични за периода 2014 – 2016 г. В настоящето изследване са използвани официални статистически данни на ЕЦБ. Не са налични данни за ипотечните кредити за анализирания период за Великобритания.

Предмет на изследването е отпускането на ипотечни кредити от банките в Европейския съюз. Конкретни обекти на изследване са:

- Същностната характеристика на ипотечните кредити и анализ на динамиката им по страни;
- Предпоставките за оптимизиране на процеса на отпускане и управление на ипотечни кредити;
- Проблемите, възникващи пред банките и кредитополучателите при отпускане и управление на ипотечни кредити.

Основната цел е да се изследва динамиката на ипотечните кредити и се анализират мерките за оптимизиране на процеса на отпускането и управлението им. За да се реализира целта в изследването се очертават следните конкретни **задачи**:

- Проучване опита на страните членки на Европейския съюз при ипотечното кредитиране;
- Количествен анализ на динамиката на ипотечните кредити в страни членки на Европейския съюз и сравняване на резултатите от анализа с тези от динамиката на ипотечните кредити за България;
- Извеждане на изводи от анализа на динами-

ката на ипотечните кредити в България и останалите страни членки на Европейския съюз през периода 2014 – 2016 г.

Тезата, която се защитава в изследването е, че ипотечните кредити не се изменят значително в страните членки на Европейския съюз през периода 2014 – 2016 г., като делът на тези кредити в кредитите и аванси, както и в активите на банките нараства.

1. Динамика на ипотечните кредити, отпуснати от банките в страните членки на ЕС

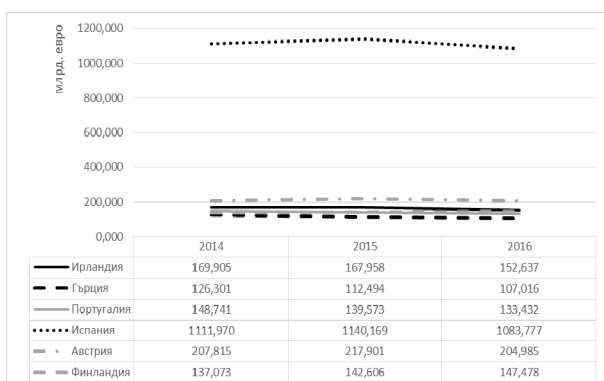
На фигури 1, 2, 3 и 4 е представена динамиката на ипотечните кредити, отпуснати от банките в страните членки на Европейския съюз през периода 2014 – 2016 г.

Като цяло в повечето страни включени в анализа не се наблюдават значителни изменения в ипотечните кредити през периода 2014 – 2016 г. При някои от страните се наблюдава леко повишение на стойностите на показателя, докато при други е отбелязано леко понижение, като не може да се изведе тенденция в това отношение за разглежданите страни.



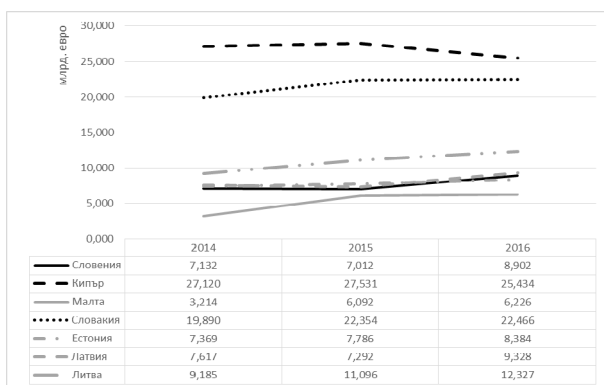
Източник: ЕЦБ

Фиг. 1 Ипотечни кредити, отпуснати от банките в Белгия, Германия, Италия, Люксембург, Холандия и Франция през периода 2014 – 2016 г. (млрд. евро)



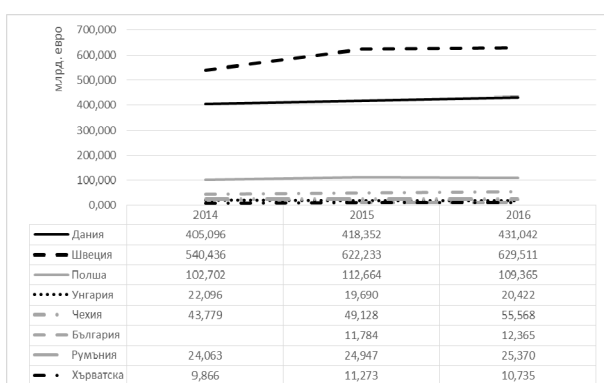
Източник: ЕЦБ

Фиг. 2 Ипотечни кредити, отпуснати от банките в Ирландия, Гърция, Португалия, Испания, Австрия и Финландия през периода 2014 – 2016 г. (млрд. евро)



Източник: ЕЦБ

Фиг. 3 Ипотечни кредити, отпуснати от банките в Словения, Кипър, Малта, Словакия, Естония, Латвия и Литва през периода 2014 – 2016 г. (млрд. евро)



Източник: ЕЦБ

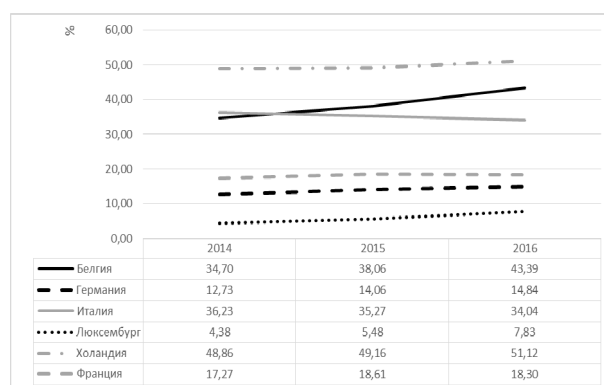
Фиг. 4 Ипотечни кредити, отпуснати от банките в Дания, Швеция, Полша, Унгария, Чехия, България, Румъния и Хърватска през периода 2014 – 2016 г. (млрд. евро)

По-значително нарастване на отпуснатите ипотечни кредити се наблюдава в Германия от 536,953 млрд. евро през 2014 г. до 638,947 млрд. евро през 2016 г., Люксембург от 25,213 млрд. евро през 2014 г. до 41,496 млрд. евро през 2016 г., Малта от 3,214 млрд. евро през 2014 г. до 6,226 млрд. евро през 2016 г., Швеция съответно от 540,436 млрд. евро през 2014 г. до 629,511 млрд. евро през 2016 г., Чехия от 43,779 млрд. евро през 2014 г. до 55,568 млрд. евро през 2016 г.

По-голямо понижение е отчетено в стойности на ипотечните кредити в Италия съответно от 657,187 млрд. евро през 2014 г. до 625,341 млрд. евро през 2016 г., Ирландия от 169,905 млрд. евро през 2014 г. до 152,637 млрд. евро през 2016 г. Прави впечатление, че в страните, които бяха най-силно засегнати от световната финансова и икономическа криза и дълговата криза в еврозоната Ирландия, Гърция, Португалия и Испания, се наблюдава намаление на стойностите на ипотечните кредити през периода 2014 -2016 г. Стойността на показателя за България се запазва на близки нива през разглеждания период.

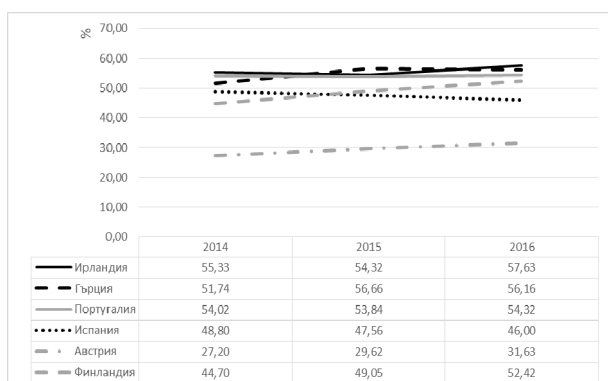
2. Съотношение ипотечни кредити към кредити и аванси на банките в страните членки на ЕС

На фигури 5, 6, 7 и 8 е представено изменението на съотношението ипотечни кредити към кредити и аванси на банките в страните членки на Европейския съюз през периода 2014 – 2016 г.



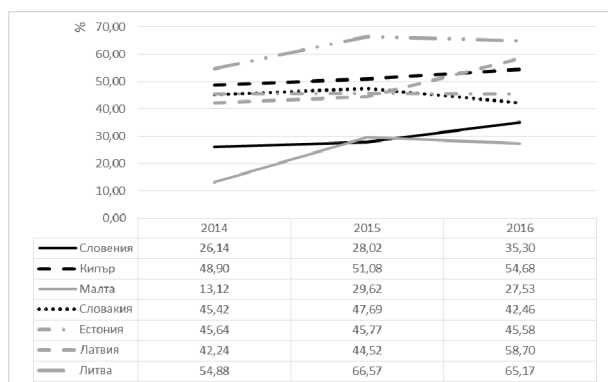
Източник: ЕЦБ, собствени изчисления

Фиг. 5 Съотношение на ипотечни кредити към кредити и аванси на банките в Белгия, Германия, Италия, Люксембург, Холандия и Франция през периода 2014 – 2016 г. (%)



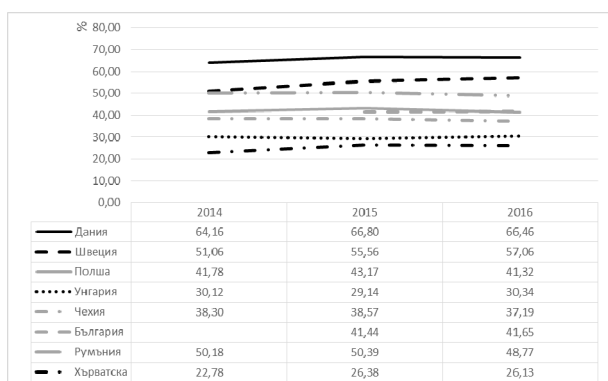
Източник: ЕЦБ, собствени изчисления

Фиг. 6 Съотношение на ипотечни кредити към кредити и аванси на банките в Ирландия, Гърция, Португалия, Испания, Австрия и Финландия през периода 2014 – 2016 г. (%)



Източник: ЕЦБ, собствени изчисления

Фиг. 7 Съотношение на ипотечни кредити към кредити и аванси на банките в Словения, Кипър, Малта, Словакия, Естония, Латвия и Литва през периода 2014 – 2016 г. (%)



Източник: ЕЦБ, собствени изчисления

Фиг. 8 Съотношение на ипотечни кредити към кредити и аванси на банките в Дания, Швеция, Полша, Унгария, Чехия, България, Румъния и Хърватска през периода 2014 – 2016 г. (%)

При по-голямата част от анализиранияте страни се наблюдава нарастване на дела на ипотечните кредити в кредитите и аванси на банките през периода 2014 – 2016 г. По-значително е това нарастване в Люксембург съответно от 4,38% през 2014 г. до 7,83% през 2016 г., Гърция от 51,74% през 2014 г. до 56,16% през 2016 г., Финландия от 44,70% през 2014 г. до 52,42% през 2016 г., Словения от 26,14% през 2014 г. до 35,30% през 2016 г., Кипър от 48,90% през 2014 г. до 54,68% през 2016 г., Малта от 13,12% през 2014 г. до 27,53% през 2016 г., Латвия от 42,24% през 2014 г. до 58,70% през 2016 г., Литва от 54,88% през 2014 г. до 65,17% през 2016 г., Швеция от 51,06% през 2014 г. до 57,06% през 2016 г.

Стойността на показателя се запазва на близки нива през анализирания период в Германия, Италия, Холандия, Франция, Ирландия, Португалия, Испания, Австрия, Словакия, Естония, Дания, Полша, Унгария, Чехия, България, Румъния. В някои от страните в анализа се отчита намаление на ипотечните кредити, но то е малко по стойност. Следва да се отбележи, че стойностите на съотношението на ипотечни кредити към кредити и аванси на банките в Люксембург от 7,83% през 2016 г. са значително по-ниски в сравнение с другите анализирани страни.

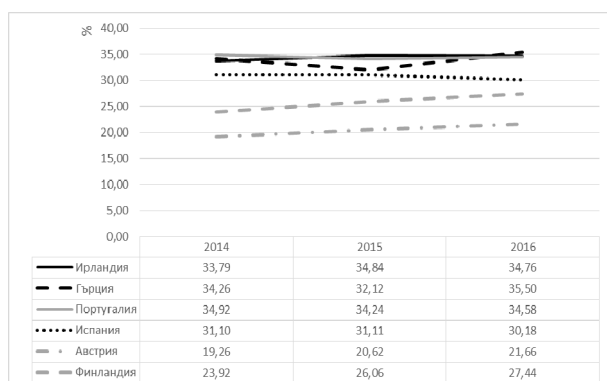
3. Съотношение ипотечни кредити към общо активи на банките в страните членки на ЕС

Изменението на съотношението ипотечни кредити към общо активи на банките в страните членки на Европейския съюз през периода 2014 – 2016 г. е представено на фигури 9, 10, 11 и 12.



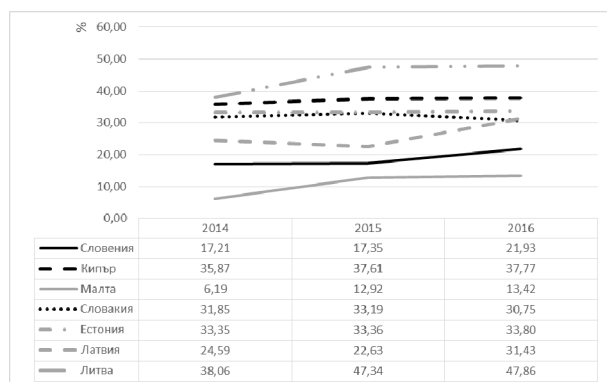
Източник: ЕЦБ, собствени изчисления

Фиг. 9 Съотношение на ипотечни кредити към общо активи на банките в Белгия, Германия, Италия, Люксембург, Холандия и Франция през периода 2014 – 2016 г. (%)



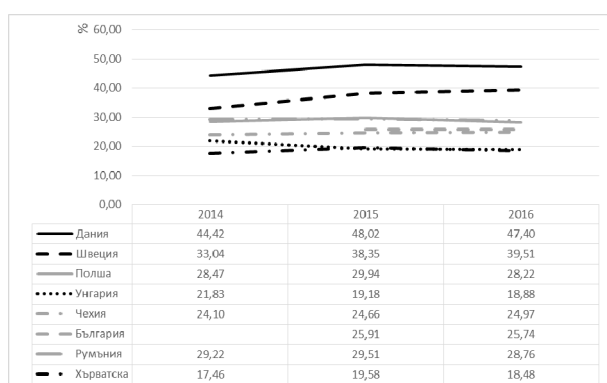
Източник: ЕЦБ, собствени изчисления

Фиг. 10 Съотношение на ипотечни кредити към общо активи на банките в Ирландия, Гърция, Португалия, Испания, Австрия и Финландия през периода 2014 – 2016 г. (%)



Източник: ЕЦБ, собствени изчисления

Фиг. 11 Съотношение на ипотечни кредити към общо активи на банките в Словения, Кипър, Малта, Словакия, Естония, Латвия и Литва през периода 2014 – 2016 г. (%)



Източник: ЕЦБ, собствени изчисления

Фиг. 12 Съотношение на ипотечни кредити към общо активи на банките в Дания, Швеция, Полша, Унгария, Чехия, България, Румъния и Хърватска през периода 2014 – 2016 г. (%)

Стойностите на съотношението на ипотечни кредити към общо активи на банките в повечето страни членки на Европейския съюз леко нарастват през периода 2014 – 2016 г. По-значително нарастване се наблюдава в Малта съответно от 6,19% през 2014 г. до 13,42% през 2016 г., Литва от 38,06% през 2014 г. до 47,86% през 2016 г., Швеция от 33,04% през 2014 г. до 39,51% през 2016 г. В някои от страните показателят се запазва на близки стойности през анализирания период, като към тези страни се отнася и България. И при този показател при някои страни се отчита леко понижение.

Заклучение и изводи

Изводите, които могат да се направят от анализа на динамиката на ипотечните кредити, отпускани от банките в страните членки на Европейския съюз през периода 2014 – 2016 г., са:

- не се наблюдават значителни изменения при ипотечните кредити в тези страни през анализирания период;

- в повечето страни, включени в анализа, се наблюдава увеличение на стойностите на съотношението на ипотечни кредити към кредити и аванси на банките, като най-значително нарастване е отбелязано в Малта. Стойностите на този показател за Люксембург са много по-ниски в сравнение с останалите страни;

- делът на ипотечните кредити към общо активи на банките в повечето разглеждани страни отбелязва повишение;

- стойностите на ипотечните кредити, съотношението на ипотечни кредити към кредити и аванси на банките и съотношението на ипотечни кредити към общо активи на банките в България се запазват на близки нива през периода 2014 – 2016 г.

Литература:

- <http://www.bnb.bg/> (Accessed: 10 November 2017)
- <http://www.eba.europa.eu/> (Accessed: 10 November 2017)
- <http://www.ecb.europa.eu/> (Accessed: 10 November 2017)

Aglika Kaneva, Chief Assist. Dr
University of National and World Economy,
Department of Finance
1700 Sofia, Student Town, “8-mi dekemvri” str.,
UNWE
E-mail: aglika.kaneva@abv.bg