ГРАДЪТ – ВЕЧНИЯТ ДВИГАТЕЛ НА ПАЗАРА НА НЕДВИЖИМИ ИМОТИ

Константин Калинков

THE CITY – THE ETERNAL ENGINE OF REAL ESTATE MARKET

Konstantin Kalinkov

Abstract: *The following article shows the connection and dependence between the spatial and economic development of the city. From economic point of view, the author displays the types of markets, functioning on the territory of the city, including the real estate market.*

The aim of the author is to analyze the role of the functional approach to the development of the urban territory.

The article shows that the idea of the necessity of functional zoning of the urban territory originates from life, and it very logically comes up in some perspective and avant-garde for their time urban-structural projects, and is later set into and distributed by the Charter of Athens. The Charter underlines that the city should be functionally zoned, and it should include the following key functions: labour, habitation, recreation, and communication to interconnect them.

The spatial expansion of the city, based on economic development, causes the concentration of additional contingent of working population, which reflects functional system "Habitation", and also the real estate market.

The thesis that the author defends, is that the real estate markets mainly influenced not by "location", but by "habitationenvironment".

In this direction, one should accept that a building is an element of habitation environment, and not an amount of square meters. The claim "location is everything" is being replaced by the claim "habitationenvironment".

Key words: functional approach, real estate market, urban environment, "Habitation" system, gentrification.

Целият свят се превръща
в един град

Луис Мъмфорд

Увод

Развитието на градовете – от тяхното формиране като географска особеност с растяща концентрация на функции и население върху ограничена територия, до днешното им състояние на сложен и динамичен социален организъм, поражда определен изследователски интерес. Относно изследователския интерес към града и пазара на недвижими имоти, специалистите имат следното мнение, например Георги Забунов (2018) относно града казва: *"В наши дни ролята на градовете, като средище на икономическа дейност със самостоятелно значение постоянно нараства. Икономиката и управлението на съвременните градове са естествена среда за разгръщане на тези процеси. Изследването на града като специализиран обект е добро поле за изява на всеки изследовател с научни интереси в тази област".* Относно изследването на недвижимата собственост мнението на Цвети Даковски (2002) е следното: „*Изключително широкият обхват на икономическата проблематика обвързана с недвижимата собственост, налага поставянето на значителни ограничения върху процеса на нейното изучаване. Най-подходяща за изучаване сега е жилищната недвижима собственост в нашата страна, която е почти на пълно частно притежание на гражданите, които я обитават ,докато например, индустриалната собственост не е напълно формирана, тъй като процесът на приватизация не е окончателно завършен."* За ролята на икономическата наука относно недвижимата собственост Цвети Даковски (2002) казва: *"Досега икономическата наука не е проявявала особен интерес към недвижимата собственост и не е отговорила на свързаните с нея и много важни за нашата страна въпроси имащи пряко отражение върху националната икономика и върху цялата социална сфера."*

Целта на автора на изследването е да анализира ролята на функционалния подход в развитието на градската територия.

В икономически аспект, градът представлява локация и развитие на икономически функции и дейности, и на тази основа осигурени градски

услуги. В икономически смисъл процесът на урбанизация определя нарастване на икономическото влияние на града, включително и върху прилежащата територия, т.е. създаването на „*икономическо поле”* на влияние върху по-голяма прилежаща територия.

Това влияние проличава при разглеждането на града от пространствен /устройствен/ аспект. Съвременните урбанизационни процеси определят факта, че на града вече не се гледа като точкова форма на заселване, а като на високо развитие на урбанизирана територия. С пространственото развитие на града е свързано и развитието на периферните му части, т.е. с процеса на „*субурбанизация”*.

Тезата която защитава авторът е, че върху пазара на жилищни имоти основно влияние има не „*локацията”,* а *„средата за обитаване”*.

В тази насока трябва да се възприеме, че сградата е елемент от средата за обитаване, а не сбор от квадратни метри. Максимата, че „*локацията*” е всичко се замества с максимата че„ *средата за обитаване*” е всичко, на пазара на недвижими имоти.

Ролята на функционалния подход за развитие на градската територия

Идеята за необходимостта от функционално зониране на градската територия е продиктувана от живота и тя съвсем логично се появява в някои перспективни, авангардни за времето си градоустройствени проекти, като впоследствие тя е заложена и се разпространява чрез Атинската харта. В Атинската харта (Калинков, 2010) се подчертава, че градът трябва да е функционално зониран, като в него трябва да намерят своето място „ключовите” функции – *труд, обитаване, отдих* и свързващата ги *комуникация.*

В исторически план, дълги години този документ предизвиква професионален интерес сред специалистите по управление и развитие на градската среда. Сега може реално да се отчете неговата положителна роля за функционалната организация на градската територия. Опонентите на прилагането на функционалния подход в устройството и развитието на градската територия считат, че *строгата функционалност* ограничава възможностите за развитие на града. С течение на времето, с прилагането на функционалния подход е доказано, че всяка от основните функционални системи съдържа, или може да съдържа в себе си, и елементи от друга или други функционални системи. Това обстоятелство обогатява практическото приложение на функционалния подход в устройството и развитието на градската територия. Еволюцията на големите градове изисква творчески и рационално да се прилага функционалният подход, за да може да се продължи да се интензифицира социалният живот.

През последните години в страната се реализира процес на инвестиционно натоварване на градската територия и прилежащите й части на основата на разширяване обхвата на икономическото влияние на града. Резултатът от този процес е усложняване на проблемите и задачите свързани с управлението и развитието на града, а така също поражда конфликтни точки между „*центъра*” и „*периферията*”. Пространственото разрастване на града, на основата на развита икономическа база, налага концентрирането на допълнителен контингент от трудоспособно население, което дава отражение върху функционирането на функционалната система „*обитаване*”, факт който силно рефлектира върху пазара на жилищни имоти. Това обстоятелство налага удължаване на градските транспортни оси, обстоятелство което се отразява както върху цените за покупка на жилища и върху наемните отношения, така също и върху увеличаване на транспортните разходи на домакинствата.

В Атинската харта от 1933г. присъства идеята за териториално обособяване на функциите на града. В нея се предвижда промишлените сектори да бъдат отделени и независими от жилищните територии, като терените между тях бъдат отделени със зелени зони. При съществуващата неголяма етажност за времето в градовете, при стандарт на обитаване 1 000 души на хектар, се е възприемало, че в централните части на големите градове се ограничава площта, зеленината, слънчевата светлина и свободните пространства. Създателите на Атинската харта издигат постулата „*слънце, зеленина, пространство”*, т.е. това са трите основни елемента, определящи развитието на града.

Доразвитие на постулата от Атинската харта се явяват постулатите на Артуро Сориа и Мата (Калинков, 2010) испански общественик, един от създателите на теорията за линеарния град. Общо неговите постулати са 10, но основните включват:

– Видът на транспорта определя формата за строителство на градовете;

– Разпределението на териториите трябва да бъде следното: 1/5 за жилища и 4/5 за зеленина;

– Застрояването трябва да бъде на принципа: на всяко семейство – дом, а към всеки дом – градина.

Виждането на автора на настоящото изследване, относно ролята и значението на функционалния подход в устройството и развитието на градовете, се различава от това на опонентите на създателите на Атинската харта, че функционалният подход представлява ограничител в съвременното развитие на градовете. Функционалният подход в развитието на градовете се заражда от основните ежедневни функции на човека – труд, обитаване и отдих. Тези основни функции са заложени и в съвременното българско законодателство в тази област. В Закона за устройство на територията (2001), в чл.1 е записано „ *Територията на Република България е национално богатство. Нейното устройство гарантира устойчиво развитие и благоприятни условия за живеене, труд и отдих на населението"* Това са трите основни функционални системи, заложени в Атинската харта. Създателите на Атинската харта, в началото на миналия век, не са могли да допуснат какви ще бъдат обществените и икономическите условия сега, за да могат да предвидят какво отражение ще дадат те върху развитието на градовете. Гениалното и фундаменталното във функционалния подход, заложен в Атинската харта, е неговата непреходност, т.е. фактът, че докато съществува светът, под една или друга форма ще съществува и функционалният подход, основна база за развитие на градовете.

Концепцията,, която ще определя бъдещото развитие на градовете е концепцията за *устойчиво развитие.* Устойчивото развитие налага синхронизирано и балансирано икономическо, социално и екологично развитие на градовете. Актуализираният вариант на Атинската харта от 1994 г. е свързан с мотото „ *Към нова атинска харта – от ограничения град към град на гражданите".*

Пазарът на градска земя

Динамиката на пазара на градска земя и на недвижими имоти, изграждането на инфраструктурни обекти и големи обекти на пазара на нежилищно строителство показват,че теорията за използването на градската земя и теорията за капитала и инвестиционните решения трябва да бъдат използвани съвместно, при анализа на много въпроси свързани с градската среда и при отчитане на влиянието на пазарите върху развитието на града.

В тази насока действат пет правила, а именно:

– Фирмени решения за локализация;

– Нарастваща конкуренция между фирмите;

– Реализиране на външни ефекти;

– Развитието на транспортната дейност;

– Финансирането на публични дейности.

Тези правила определят развитието на градската икономика и са от съществено значение за разбирането на начина, по който тя се развива. Това са правила, които икономическите субекти трябва да приемат, разбират и прилагат в своето поведение. Те детерминират функционирането и развитието на пет пазара:

– Пазар на стоки и услуги;

– Пазар на труда;

– Пазар на частните инвестиции;

– Пазар на градска земя;

– Пазар на публични градски блага,

в градската икономика, а общото икономическо развитие на града е функция на тяхната динамика. Особено място в цялото изследване е отделено на развитието на пазара на жилищни недвижими имоти.

Икономическият анализ на града предоставя полезни инструменти за изследване на градските проблеми, очертава перспективите за развитие и предлагат съответните рационални и ефективни решения. Градските власти много рядко се възползват от изследванията свързани с градската икономика. Това обстоятелство не създава възможност де се решават проблемите на градоустройството, инфраструктурата, финансите и услугите, проблемите на бедността, увеличаването на бедните квартали, жилищния проблем и използването на градската земя, развитието на транспорта и решаването на транспортния проблем в развитието на града.

Пространствената структура и пространствените обособявания в градовете са важен фактор, влияещ върху решенията на местите власти за използване на силно ограничения ресурс – земята, за определяне на източниците на финансиране и развитие на града. Основна пространствена характеристика на градовете е високата концентрация на много икономически субекти (домакинства и фирми) в близки райони или квартали.

Пазарът на градска земя е най-динамично

развиващия се пазар във всеки град. Градската земя е основен фактор за производството, при това силно ограничен. Най-съществената особеност на градската земя като производствен фактор е нейното фиксирано предлагане, поради ограничеността на нейната площ в границите на градската територия. Това означава, че предлагането на градска земя е съвършено нееластично, ако няма други алтернативи за използването й. Причината за това е икономическата й характеристика – тя е конкретна собственост (държавна, общинска и частна на физически или юридически лица) и участва в пазарните отношения само при еквивалентна размяна. В пространствен аспект градската земя е немобилна – отделни площи не могат да се преместват от едно място на друго място. За сметка на това в икономически смисъл, на основата на инвестиционни намерения, градската земя е „мобилна" – може под влияние на динамиката на цените да се трансформира и да се използва за една или друга инвестиционна алтернатива.

Като икономически ресурс градската земя има цена, определена от търсенето и предлагането й. Фиксираното предлагане на градска земя показва преди всичко, невъзможността да се увеличи нейното количество при увеличение на цената, но това не изключва нейното количествено и качествено изменение. Увеличеното търсене на градска земя довежда до увеличаване на нейната цена, това увеличено търсене се дължи например на увеличеното търсене на жилищни имоти на пазара на недвижими имоти. Увеличеното търсене на градска земя за строителство увеличава нейната цена, а не високата цена на градската земя определя високите цени на строителството в градовете.

Цената на градската земя, формирана под влияние на търсенето и предлагането в градовете е израз на концепцията за чистата икономическа рента – цена на производствен фактор със съвършено нееластично предлагане, при липса на алтернативи за използване на фактора. Рентата от градската земя е частен случай на чистата икономическа рента, плащана за правото на ползване и е свързана със собствеността върху нея. При тези условия, цената на земята в градската територия включва:

1) *наемна цена* (офертна цена за покупка на земята – bid rent), определена от наемните отношения между собственика и арендатора. Тази цена включва така наречената монополна рента, която арендатора плаща на собственика на земята срещу правото да ползва тази земя, както и диференциална рента от първи род, определена от разположението на земята. Диференциалната рента е допълнителен доход за собствениците на тази земя с добро местоположение. Съществува и т.н. диференциална рента от втори род, определена от допълнителните характеристики на градската земя, резултат от допълнително вложение на капиталови средства в нея (изградени елементи и съоръжения на техническата инфраструктура и др.)

2) *покупна цена на земята*. Цената на земята ($P_{земя}$) се определя от търсенето и предлагането ѝ, но се отчитат и всички възможни бъдещи рентни доходи. Пазарната цена на земята е капитализирана рента (R) за неопределено бъдещо време, за разлика пр. от капитала, който има срок на ползване. Оценката на цената на земята е през призмата на лихвения процент /i/ като друга алтернатива за използването на парите и връзката между тях е обратна – при висок лихвен процент, цената на земята пада и обратното. Следователно, цената на земята може да се определи по следната формула:

$$P_{земя} = \frac{R}{i} * 100$$

В градовете земята може да се използва за различни цели – жилищно, нежилищно и обществено (инфраструктурно) строителство, за почивка, туризъм и др. Пазарът е този механизъм, който разпределя и преразпределя земята между различните икономически алтернативи за нейното използване.

Високата цена на земята в централните части на града носи допълнителни ползи за тези части – от разположението на жилищата, свързано с бърз, лесен достъп до работа, услуги, търговски обекти и др.

Пазарът на жилища в България

С разработването на общия устройствен план на града, специалистите определят около половината от територията на големите градове за нуждите на функция „Обитаване". След като половината от територията на града е материализирана в жилищни сгради, естествено е да се очаква по голяма динамика и участие в пазара на недвижими имоти в сегмента жилищни имоти.

Новите жилищни проекти вече се подчиняват на концептуалния модел, поставящ човека в

своя център. Социалният аспект на търсенето и предлагането на жилища има все по-голямо значение, както и осигуряването на комфорт на хора с различни възрастови и социални нива. Това обстоятелство включва градската среда и общинската инфраструктура, към която инвеститорите и строителните предприемачи трябва да имат все по-голяма ангажираност. Този факт определя, че има градски и крайградски жилищни имоти, които продължават да са на септични ями, има жилищни квартали в страната, които продължават да се захранват с въздушни кабели. Не са малко случаите, нови жилищни сгради да са разположени в райони в които няма асфалтирани пътища.

Времето за изпълнение на жилищното строителство се явява един от най-важните фактори на пазара на жилищни имоти. Зоните за инвестиране са тези, където има свободна земя за строителство. Тези терени и територии са перспективни, а когато започнат да се развиват, се генерира и интерес от страна на купувачите. Строителните предприемачи инвестират там където съществува техническа инфраструктура. Предприемачът не може да чака общината например след 15 години на изгради инфраструктурната мрежа на даден жилищен район. За всеки строителен предприемач най-важното в строително-инвестиционния процес не са само финансите, а и времето. Срокът за изпълнение на жилищната сграда е от съществено значение за бъдещите потребители. Новият купувач на жилищен имот е младо семейство със стабилни доходи, което винаги обвързва покупката с локация, качество и време. Около 70% от купувачите на жилища ги купуват за лично потребление и около 60-70% използват ипотечно кредитиране. Останалите 30% купуват жилища с инвестиционна цел т.е. отдаване под наем.

В големите градове в страната на пазара на жилищни имоти няма ясно разграничаване между имотите от средния и високия сегмент. Пазарът на жилища в Румъния е със забавен темп, но процесите са много по-различни от тези в България. Наблюдава се увеличение на цените на жилищни имоти в Прага и Варшава които достигат до 3 - 4 хил. евро на кв.м. Законодателните промени и данъкът върху добавената стойност (ДДС) е разликата между пазарите на жилища, а това води до растежа на цените в отделните страни. Идентичният начин на продажба на жилищни имоти в Полша и София няма да реализира по-голяма продуктивност, защото пазарите на жилищни имоти са различни. В София няма ясно разграничаване между средния и високия сегмент на жилищните имоти, както е в другите страни от Източна и централна Европа.

Всеки един пазар на жилищни имоти има потребление и търсене – не можем да сравняваме един луксозен имот в България с такъв в Ню Йорк. Луксозният имот е не само архитектурата, той е усещане да живееш в него, т.е. да го свържеш със средата за обитаване. По-добре е да се живее в среда за обитаване определена от ниско жилищно застрояване, уредени зелени площи и изградени и функциониращи елементи на благоустрояването, отколкото да се реализира „оазис" от добър жилищен имот в компрометирана среда за обитаване. Цените на апартаментите в средния клас се движат в границите от 150 до 350 хил.евро, а за къщи от 300 хил.евро и нагоре. Основа част от купувачите на жилищни имоти са на възраст от 35-40 г., разполагащи с около 20 % от необходимата сума за финансиране на сделката. В повечето случаи те гледат на покупката на жилище като на инвестиция. В много случаи се търсят бързо ликвидни жилищни имоти с добър потенциална възвращаемост.

Пазарът на наеми показват ръст на покачване в унисон на продажните цени на жилищни имоти. В различните държави положението с жилищните наеми е различно:

– В Лондон наемът на обзаведено студио в широк център започва от 1250 паунда /около 1917 евро/ на месец.

– В Люксембург наемът на жилище е около 2130 щатски долара (1727 евро) на месец.

– В Берлин и Виена стаи от вече нает имот се предлагат от 600 евро, въпреки неудобствата от съжителство с непознат.

– В Париж цените на жилищните наеми са подобни на тези в Берлин и Виена, с изключение на двустайните жилища, които възлизат на 1300 евро месечно.

– В Атина наемането на обзаведено студио възлиза на 700 евро, за двустаен апартамент – 900 евро, а за тристаен апартамент – 1300 евро.

– В София цените на наемите на жилища са средно около 400 долара (324 евро) на месец.

– В Турция жилищните имоти са по-просторни и са с почти двойна квадратура. Наемните цени започват от 650 евро за двустаен и 1000 евро за тристаен апартамент в Анкара.

Джентрификация и пренатовареност

Усещането за спокойствие и сигурност в средата за обитаване се възприема от много специалисти за приватизирано от инвеститорите на новите форми на обитаване (жилищните комплекси от затворен тип), които често пъти предлагат илюзорно, необходимото вътрешно усещане за стабилност на средата за обитаване. Този въпрос основно е свързан с културата на човека за обитаване. Процес който се култивира с години в човешкото общество.

Женевската харта на Обединените нации за устойчива жилищна политика (2015) (Приета от Икономическата комисия на ООН на 16.04.2015г.) извежда мотото „*Осигуряване на всеки достъп до подходящо качествено, приемливо по цена и здравословно жилище"*

През последните години се използва термина Джентрификация (от англ. Gentrification – реконструкция, ревитализация) на изостанали градски квартали чрез подобряване на градската среда и последващо включване на по-богати жители. В резултат на джентрификацията се наблюдава увеличение на средното ниво на доходите на населението в областта, което се дължи на замяната на жителите с ниски доходи с по-богатите. Терминът е въведен през 1964 г. от Рут Глас в „Лондон: аспекти на промяната", където е описано изместването на работническата класа в някои райони на Лондон от средната класа.

Понятието е свързано с процес на замяна на ползвателите на дадена градска среда от други с по-добро социално-икономическо положение, което се осъществява непряко-чрез инвестиране на средства в промяната на градската среда и съответно промяна на пазара на жилищни имоти.

В количествен аспект 3,9 милиона жилищни единици в нашата страна за 3 милиона домакинства в България трябва да предложат „излишък". Фактът, че 1,2 милиона от тези единици са необитаеми, предполага, че в действителност 3 милиона български домакинства живеят в 2,7 милиона жилищни единици. Около 1,05 милиона души, или 15% от населението на страната, живеят в жилища, които се споделят от повече от едно семейство. Процесът на „удвояването" на домакинствата в едно жилище е често срещано социално явление, особено сред домакинствата с по-ниски доходи в големите градски центрове: често до 3 поколения или 6-8 членове живеят в малък апартамент от 60 кв.м.

Пренаселеността на жилища в национален мащаб е 41%. В пренаселени жилища живеят домакинства в риск от бедност, които са почти половината от населението, 80% от децата под 18 години и 59% от младите хора (на възраст 16 – 29 г.). Също в пренаселени жилища живеят 82% от наемателите, които плащат пазарен наем.

Процентът на пренаселените жилища в България както в градските, така и в селските райони е много висок в сравнение със средната стойност за страните от ЕС – 27%. През последните години се наблюдава продължаваща влошена финансова достъпност на жилища /съотношението цена-доходи се увеличава/, налице е свиване на пазара на жилища, а осигуряването на социални жилища е изключително недостатъчно, за да отговори на търсенето, което води до ограничени възможности за сдобиване с жилище, като не повече от 10% от домакинствата могат да закупят собствено жилище при текущите пазарни цени. Необходимо е да се отбележи,че за целта липсва реална система за жилищно субсидиране. Този факт показва, че липсва връзка между пазара на жилища и пазара на жилищно кредитиране. Делът на отпуснатите заеми е пренебрежимо малък на фона на инвестициите, необходими за придобиване на жилище.

Най-големи проблеми с експлоатацията на жилищните сгради в България са свързани с тези строени по технологията едропанелни жилищни сгради (ЕПЖС), които са около 19 000 броя, разположени в 120 жилищни комплекса. В тези сгради се намират 707 400 жилища, обитавани от над 1,77 млн. души. В структурата на жилищния фонд преобладават апартаменти в блокове от типа ЕПЖС, като 83% от тези жилища се намират в областните центрове. В редица големи градове панелните жилища представляват около 50% от целия им жилищен фонд.

Основна част от населението на ЕС обитава следните жилища:

– *Апартаменти* – 41,0% от населението. Делът на лицата които живеят в апартаменти е най-висока в следните държави-членки на ЕС: в Латвия (65,0%), Испания (64,0%) и Естония (64,5%). За България този процент е 42,5.

– *Еднофамилни къщи* – 34,0% от населението. Делът на хората, които живеят в еднофамилни къщи достига своя максимум в Хърватска (72,0%), Словения (69,0%), Унгария (65,0%), Румъния (61,0%) и Дания (60,0%). За България този процент е 47.

– *Къщи (свързано застрояване)* – 24,0%. С

най-голяма наклонност да живеят в къщи-свързано застрояване са жителите на Холандия (61,0%), Ирландия (60,0%), и в Обединеното кралство – 59,0%.

Над седем от всеки десет лица от населението на ЕС живее в собствено жилище. В собствен дом, без заем или ипотека, живеят повече от две пети от населението (43,4%) а в собствен дом, за който е получен кредит или е ползвана ипотека – повече от една четвърт (27,4%). Под наем с пазарна цена на наема – 18,0% от населението. Под наем с редуциран наем или безплатно настаняване – 11,2% от населението. Повече от половината от населението на всяка държава-членка на ЕС живее в собствени жилища, като в Германия този процент е 53,4, а в Румъния – 96,6. За България той е – 89,6%.

Относно наличието на достатъчно пространство в жилището (*пренаселеност)* състоянието в страните-членки на ЕС е следното: около 17,1% от населението на ЕС живее в пренаселени жилища. Най-висока пренаселеност е регистрирана в Румъния (54,2%), България (47,4%), Полша (47,2%), Унгария (47,1%), Хърватска (45,1%), Латвия (44,3%) и Словакия (39,5%). В противовес на това влошено състояние (пренаселеност), жителите на Холандия които живеят в пренаселени жилища са едва 1,7%, Белгия – 2,2%, Ирландия – 2,6% и Кипър – 3,0%. В осем други държави-членки на ЕС (както и Норвегия, Швейцария и Исландия) показват по-малко от 10% пренаселеност.

Най-високите стойности на пренаселеност сред населението в риск от бедност са регистрирани в Унгария – 71,0%, Румъния – 66,0% и Полша – 62,5%, а повечето от половината от всички лица, изложени на риск от изпадане в бедност в България, Латвия и Словакия също са живели в пренаселени жилища.

Най-ниските нива на пренаселеност за изложените на риск от бедност са били регистрирани в Холандия – 4,7%, Кипър – 5,7%, Ирландия – 6,7, Малта – 6,9%, Белгия – 8,4% и Испания – 8,7%.

В допълнение към показателя пренаселеност има и някои други критерии за влошени жилищни условия. Показателят лоши жилищни условия се определя като към делът на лицата, които живеят в пренаселено жилище се включва и някой от критериите за лоши жилищни условия. В ЕС като цяло 5,5% от населението живее в лоши жилищни условия. Има пет държави-членки на ЕС, в които повече от един от всеки десет души от населението живее в лоши жилищни условия. Този дял нараства в някои страни като: България – 14,2%, Латвия – 17,9%, Румъния – 25,9%. По-малко от 1,0% от населението във Финландия, Ирландия и Холандия са заплашени от лоши жилищни условия.

В ЕС 11,4% от населението живее в домакинства, които са разходвали 40% или повече от техния приравнен разполагаем доход за жилище. Делът на населението, чиито жилищни разходи превишават 40% от техния приравнен разполагаем доход е най-висок за наемателите с пазарен наем-26,1% и най-нисък за лица в собствени жилища, без заем или ипотека – 6,5%. Средните стойности за страните-членки от ЕС размиват значителните различия между отделните държави: в едната крайност има редица страни, където една сравнително малка част от населението живее в домакинства, в които разходите за жилища надхвърлят 40,0% от разполагаемия доход, по-специално Кипър – 2,7%, Малта – 2,8%, Люксембург – 4,2%, Финландия – 4,4%, Словения – 4,7% и Австрия – 4,8%.

В другата крайност, около една четвърт от населението на Гърция – 24,2% и около една пета от населението в Дания – 19,9% е похарчило повече от 40% от техния приравнен разполагаем доход за жилища; тези страни са следвани от Обединеното кралство – 16,4%, Германия – 16,1% и Холандия – 14,5%.

Изводи

Относно изложеното могат да се направят следните изводи:

– Основна част от населението в страната живее в собствени жилища – 92%, но 75 процента от тези жилища не отговарят на европейския стандарт за обитаване;

– Една трета от населението в страната живее в жилища построени по технологията ЕПЖС. Жилища, които не са проектирани по съвременните жилищни изисквания;

– Основна част от жилищните блокове построени по технологията ЕПЖС се намират в големите градове на страната;

– При необходимост от 20 000 жилища за поддържане на жилищния сграден фонд в страната в момента се изпълняват около 5 000 жилища, което е крайно недостатъчно;

– Само 10 % от населението разполага с финансов ресурс за закупуване на жилище, факт който силно ограничава пазара на жилища в страната;

– Голяма част от новоизградените жилищни групи са в градска среда без изпълнени основни благоустройствени мероприятия;

– Нисък е темпът на изпълнение на програмата за реновиране на остарелия жилищен сграден фонд в страната;

– Висока е степента на пренаселеност на жилищния сграден фонд в големите градове в страната;

– Недостатъчно е жилищното кредитиране от страна на банките за подпомагане и стабилизиране на пазара на жилищни имоти в страната;

– Високи са наемните отношения, неадекватни на средното заплащане на пазара на труда в страната;

– Пълно отсъствие на държавата и общините от социалните програми за жилищно осигуряване и настаняване на хора в кризисно състояние;

– Почти липсващ фонд „Резервен" от общински жилища за решаване на жилищните въпроси на социално слаби, крайно нуждаещи се, млади семейства и тези с дългогодишни жилищни влогове;

– Изоставаща общинска инвестиционна програма за благоустрояване на отделни обособени части от градската територия;

– Нарушено е структурното съотношение между малките и големите жилища в големите градове в страната. Факт, който силно влияе върху реалното задоволяване на жилищните потребности на населението.

Насоки и предложения

Насоки и предложения за решаване на жилищните проблеми на населението в страната:

– Необходимо е на пазара на жилищни имоти в страната да се обърне внимание на човека, а не на квадратните метри. Това предполага да се намери баланс между социалната и икономическата страна на проблема. В момента се забелязва силно изкривяване на процеса в полза на икономическия /частния/ интерес на инвеститора.

– Силно да се ограничи проектирането и изграждането на малки жилища (боксониери и гарсониери), които, независимо че са икономически изгодни за инвеститорите (лесно ликвидни), продължават да влошават структурното съотношение между малките и големи жилища в големите градове на страната.

– Да се ограничи изграждането на жилищни сгради без гарантирано благоустрояване за тях.

– Държавата и общините да създадат национална програма за обемно–пространствено преструктуриране на жилищните сгради изпълнени по технологията ЕПЖС.

– Да се създадат реални условия за приобщаване на околоблоковото пространство към жилищните сгради и същото да се стопанисва от живущите.

– Законодателно да се актуализира (осъвремени) Законът за жилищностроителните кооперации (ЗЖСК), чрез който да се създадат условия основна част от населението да го използва за задоволяване на жилищните нужди.

– Общините да определят общински терени (частна общинска собственост) за отреждане на право на строеж на ЖСК, като за целта се създадат и общински строителни фирми.

– Общините активно да подпомагат хора в затруднено финансово положение чрез използване на режим на съсобственост, както за поддържане на жилището,така и за изграждане и закупуване на ново при определени случаи.

– Банките активно да подпомагат процеса за жилищно кредитиране, като го обвържат реално с инвестиционния процес.

– Държавата активно да съдейства за създаване на ипотекарна банка.

– Да се проучат условията за пускане на ипотечни ценни книжа (като държавните ценни книжа). Процес който ще осигури на банките „свеж" финансов ресурс.

– Да се коригират местните данъци и такси за лица използващи прекомерно голяма площ за индивидуално жилищно строителство.

– Да се коригира данъка върху жилищата на базата на нормативно определена площ на един обитател. При по-голяма площ от необходимата да се заплаща прогресивен данък.

– Прилагане на ефективна данъчна система относно данък сгради, с която да се създаде режим за освобождаване на жилищна площ за отдаване под наем.

– Издаване на регулярен брокерски бюлетин за сделките с недвижими имоти (по областни градове в страната).

Заключение

Икономическата основа за решаване на жилищния проблем е социално регулираният жилищен пазар. Предлагане на икономически регулатори на социално насочване на продаваните

и давани под наем жилища към тези, които действително се нуждаят от тях и за ограничаване на възможността за използване на жилищните терени като средства за натрупване на богатства.

Това обстоятелство за ефективно използване на земята за строителство за социални цели е залегнало още в началото на XX век в един от постулатите на Сориа и Мата (виж по-горе), а именно – *Справедливост при разпределение на земята за строителство.*

Жилището е жизнено необходимо социално благо, на което има право всеки български гражданин. Това изисква създаване на правни, икономически и материални условия, които да се гарантират на всеки български гражданин:

– правото сам да избира пътя и начина за решаване на жилищния си проблем, съобразно обективните си нужди, субектните изисквания и реалните си възможности;

– правото на възмездна и безвъзмездна финансова помощ от държавата или работодателя в случаите, когато реалните му доходи и платежоспособност са в определени граници и не са достатъчни за самостоятелно придобиване на собствено жилище;

– правото на жилище под наем в случаите, когато реалните му доходи и платежоспособност са под минимума за социално слабите групи от населението;

– правото на избор на местоживеене на социално обкръжение и съседи, на големина, вид, етажност на жилищната сграда и начина на нейното изграждане.

Осигуряване на нормативно-правни и икономически условия за повсеместна проява и разгръщане на свободната инициатива на инвеститорите, банките, строителите, проектантите и други участници на пазара на недвижими имоти.

Равнопоставяне на всички форми на жилищна собственост, всяка от които има своето специфично място и роля в решаването на жилищния проблем:

– държавната и общинската собственост, като най-удачна форма за задоволяване на жилищните нужди на социално слабите групи от населението, за които другите форми са трудно достъпни;

– ведомствената – най-сполучлива форма за задоволяване на жилищните нужди на търсените специалисти;

– частната собственост – най-удобна за задоволяване на жилищните нужди на тези социални групи от населението, чиито материални възможности им позволяват сами или с помощта на банките да се сдобият с жилище – частна собственост.

Осигуряване на максимално широк спектър от начини за задоволяване на жилищните потребности с цел всеки гражданин, според реалните си материални възможности да има достъп до:

– покупка на готово жилище;

– покупка на жилище, което се нуждае от довършване или реконструкция и модернизация;

– изграждане на жилище самостоятелно или съвместно, в група или кооперация, с или без самоучастие;

– наемане на жилище по право, съгласно принадлежността към определена социална група;

– наемане на жилище срещу трудов договор;

– наемане на жилище на свободен наем;

– замяна на едно жилище с друго.

Литература

Даковски, Цв. (2002) *Недвижима собственост.* София: УАСГ

(Dakovski, Tsv. (2002) *Nedvizhima sobstvenost*. Sofiya: UASG)

Забунов, Г. (2018) Становище относно конкурс за „доцент" на Икономически университет-Варна / Заповед РД-06-1524 от 11.06.2018

(Zabunov, G. (2018) – Stanovishte otnosno konkurs za „dotsent„ na Ikonomicheski universitet – Varna / Zapoved RD-06-1524 ot 11.06.2018)

Закон за устройство на територията (2001) – ДВ. бр.1 от 02.01.2001

(Zakon za ustroystvo na teritoriyata (2001) – DV. br.1 ot 02.01.2001)

Женевска харта на Обединените нации за устойчива жилищна политика (2015) Приета от Икономическата комисия на ООН на 16.04.2015г.

(Zhenevska harta na Obedinenite natsii za ustoychiva zhilishtna politika (2015) Prieta ot Ikonomicheskata komisiya na OON na 16.04.2015)

Калинков, К. (2008) *Недвижима собственост*. Варна: ИК "Геа-принт"

(Kalinkov, K. (2008) *Nedvizhima sobstvenost.* Varna: IK "Gea-print")

Калинков, К. (2010) *Урбанистика*. Варна: ИК "Геа-принт"

(Kalinkov, K. (2010) *Urbanistika*. Varna: IK "Gea-print")

Калинков, К. (2010) *Урбанистика /теории и*

модели за развитие на градовете/. Варна: ИК ”Геа-принт

(Kalinkov, K. (2010) *Urbanistika /teorii i modeli za razvitie na gradovete*/. Varna: IK ”Gea-print”)

Ковачев, Ат., Калинков, К. (2011) *Тезаурус*. Варна: ИК „Геа-принт”

Kovachev, At., Kalinkov, K. (2011) *Tezaurus.* Varna: IK ”Gea-print”

Ковачев, Ат. и колектив (2013) *Градът*. Варна: ИК „Геа-принт”

Kovachev, At. i kolektiv (2013) *Gradat.* Varna: IK ”Gea-print”

Konstantin Kalinkov, Prof. PhD
University of Economics – Varna
9002 Varna, 77 Kniaz Boris-I Str.
E-mail: kallinkov@abv.bg